

TALOUDELLINEN KATSAUS **2021**

SISÄLLYSLUETTELO

Tietoa osakkeenomistajille.....	3
Citycon lyhyesti	4
Toimitusjohtajan katsaus	5
Avainluvut	8
Miten luomme arvoa	9
Hallituksen toimintakertomus	10
EPRA:n tunnusluvut.....	25
Operatiiviset tunnusluvut.....	31
Käynnissä olleet kehityshankkeet	36
Riskit ja riskienhallinta.....	38
Osakkeet ja osakkeenomistajat.....	40
Tunnusluvut ja taloudellinen kehitys viideltä vuodelta.....	42
Tunnuslukujen laskentaperiaatteet	44
Citycon Oyj:n konsernitilinpäätös.....	46
Konsernituloslaskelma, IFRS.....	46
Laaja konsernituloslaskelma, IFRS.....	46
Konsernitase, IFRS.....	47
Konsernin rahavirtalaskelma, IFRS.....	48
Konsernin oman pääoman laskelma, IFRS.....	49
Konsernitilinpäätöksen liitetiedot	50
Emoyhtiön tilinpäätös, FAS.....	91
Emoyhtiön tilinpäätöksen liitetiedot, FAS.....	94
Tilinpäätöksen allekirjoitukset.....	98
Tilintarkastuskertomus.....	99

KONSERNITILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT 50

1. LIIKETOIMINNAN TULOS 52

1.1. Segmentti-informaatio.....	52
1.2. Bruttovuokratuotto.....	55
1.3. Myyntituotot asiakassopimuksista.....	56
1.4. Hoitokulut	57
1.5. Hallinnon kulut.....	58
1.6. Työsuhde-etuudet ja henkilöstökulut.....	58
1.7. Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	61
1.8. Osakekohtainen tulos.....	61

2. KIINTEISTÖKANTA JA SIIJOITUKSET 62

2.1. Sijoituskiinteistöt ja niihin liittyvät vastuut.....	62
2.2. Myytävänä olevat sijoituskiinteistöt	66
2.3. Käyttöoikeusomaisuuserät ja IFRS 16.....	66
2.4. Osuudet yhteis- ja osakkuusyrityksissä	68

3. RAHOITUS 70

3.1. Oma pääoma.....	70
3.2. Rahoituskulut (netto).....	72
3.3. Rahoitusinstrumenttien luokittelu.....	73

3.4. Lainat	75
3.5. Rahoitusriskien hallinta.....	75
3.6. Johdannaissopimukset	79
3.7. Vastuusitoumukset	81
3.8. Rahavarat ja rahamarkkinasijoitukset.....	81

4. MUUT LIITETIEDOT 81

4.1. Tuloverot	81
4.2. Laskennalliset verosaamiset ja -velat	82
4.3. Aineettomat hyödykkeet	83
4.4. Myyntisaamiset ja muut saamiset	83
4.5. Ostovelat ja muut velat.....	84

5. KONSOLIDOINTI 85


5.1. Liiketoimintahankinnat ja liikearvo	86
5.2. Määräysvallattomien omistajien hankinta.....	87
5.3. Lähipiiritapahtumat ja konsernirakenteen muutokset	88
5.4. Muutokset IFRS-standardissa ja laskentaperiaatteissa.....	90
5.5. Tilinpäätöspäivän jälkeiset tapahtumat.....	90

TÄSTÄ RAPORTISTA

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

Laadinta-
periaatteet on
merkitty harmaalla
taustalla.

Tietoja keskeisistä
arvioista ja
oletamista on
merkitty punaisella
taustalla.

 **Talousjohtaja Bret D. McLeod kommentoi raportointikauden aikaisia olennaisia tapahtumia.**

TIETOA OSAKKEENOMISTAJILLE

CITYCONIN OSAKKEIDEN LISTAUS

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

YHTIÖKOKOUS

Citycon Oyj:n varsinainen yhtiökokous pidetään 22.3.2022 kello 12.00. Kutsu, kokouksessa käsiteltävät asiat, varsinaiselle yhtiökokoukselle tehdyt ehdotukset ja ilmoittautumisohjeet tulevat löytyämään Cityconin verkkosivuilta.

Osakkeenomistajien, jotka haluavat osallistua yhtiökokoukseen, tulee olla rekisteröity Euroclear Suomi Oy:n ylläpitämään Cityconin osakasluetteloon täsmäytyspäivänä 10.3.2022.

OSOITTEENMUUTOKSET

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

TALOUDELLISEN TIEDON JULKAISEMINEN

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

JULKAISUJEN TILAUS

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

SIIJOITAJASUHTEIDEN YHTEYSTIEDOT

Cityconin sijoittajasuhdetoiminto auttaa kaikissa sijoittajasuhteisiin liittyvissä kysymyksissä. Ensimmäinen yhteyshenkilö on VP, Corporate Finance and Investor Relations Sakari Järvelä (ir@citycon.com).

OSINGONMAKSU

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

Valtuutuksen perusteella osakkeenomistajille sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta pääoman palautuksen määrä on enintään 0,50 euroa osakkeelta. Yhtiön nykyisten osakkeiden kokonaismäärän perusteella valtuutuksen johdosta yhtiö voisi siis jakaa yhteensä enintään noin 84 004 470 euroa pääomanpalautusta. Varat maksettaisiin osakkeenomistajille neljässä erässä.

TALOUDELLISTEN KATSAUSTEN KALENTERI 2022

Tilinpäätöstiedote ja tilinpäätös 2021	17.2
Osavuositarkastus Tammi - maaliskuu 2022	6.5
Puolivuositarkastus Tammi - kesäkuu 2022	13.7
Osavuositarkastus Tammi - syyskuu 2022	10.11
Yhtiökokouksen täsmäytyspäivä	10.3
Viimeinen ilmoittautumispäivä yhtiökokoukseen	15.3
Yhtiökokous	22.3

Pääoman palautuksen maksu¹⁾

ALUSTAVAT PÄÄOMANPALAUTUKSEN MAKSUPÄIVÄT

31.3.2022
30.6.2022
30.9.2022
30.12.2022

Lisätietoa: Osakkeet ja osakkeenomistajat, s. 40–41

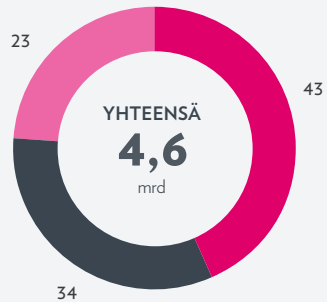
¹⁾ Cityconin hallitus tekee yhtiökokouksen valtuutuksen perusteella erilliset päätökset kustakin osingon/pääoman palautuksen maksusta, ja näistä tiedotetaan erikseen.

TOIMIMME KAUPUNKIMAISILLA ALUEILLA POHJOISMAISSA

Citycon toimii Pohjoismaiden ja Baltian suurimmissa ja nopeimmin kasvavissa kaupungeissa. Alueella asuu yli 25 miljoonaa ostovoimaista kuluttajaa, ja sen väestönkasvu on Euroopan voimakkaimpia.

TASAPAINOINEN POHJOISMAINEN KIINTEISTÖKANTA

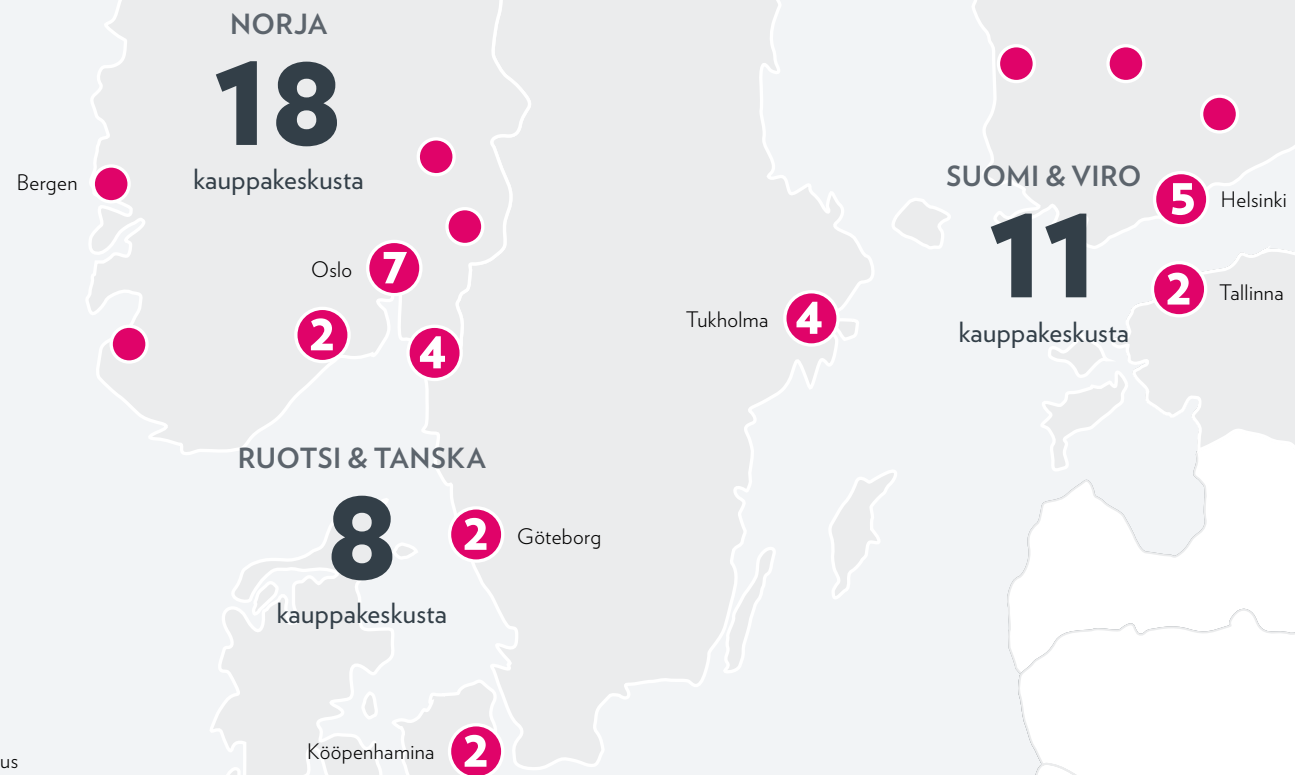
%



- Suomi & Viro
- Norja
- Ruotsi & Tanska ¹⁾

¹⁾ Sisältää Kista Gallerian 50 %

● Kauppakeskus



TOIMITUSJOHTAJAN KATSAUS

Mitkä olivat sinulle vuoden 2021 kohokohdat?

Olen erittäin ylpeä siitä, mitä tiimimme saavutti kuluneen vuoden aikana COVID-19-pandemian jatkuvien haasteiden keskellä, ja huolimatta Omicronin viimeaikaisesta noususta vuoden viimeisellä vuosineljänneksellä.

Citycon eteni määrätietoisesti kohti sekä lyhyen että pitkän aikavälin strategisten tavoitteidensa saavuttamista. Päivittäistavarakauppaan ja välttämättömyshyödykkeisiin nojautuvat kaupunkikeskuksemme ovat tuottaneet vakaata tulosta, joka on suora seuraus vuokralaiskannastamme ja välttämättömyshyödykkeiden, kuten elintarvikkeiden, apteekkien sekä kunnallisten ja terveydenhuollon palveluiden suuresta osuudesta keskuksissamme. Tällä hetkellä nämä välttämättömyshyödykkeitä tai -palveluita tarjoavat vuokralaiset edustavat yli 35 % portfoliomme vuokralaiskannasta. Keskuksemme toimivat vuokralaisillemme ja asiakkaille tehokkaina logistiikkakeskuksina. Yhdistämällä tämän keskuksiemme keskeiseen sijaintiin kasvavissa asutuskeskuksissa julkisen liikenteen solmukohdissa sekä Pohjoismaisten markkinoiden vakauteen, syntyy kaava Cityconin hyvään tulokseen, jota myös vuosi 2021 demonstroi.

Sen lisäksi, että keskityimme ydinliiketoimintamme vahvistamiseen, jatkoimme pohjan luomista portfolion orgaanisella

kasvulle ryhtymällä konkreettisiin toimiin kehityshankkeidemme edistämiseksi. Vuonna 2021 Lippulaiva otti merkittävät askeleet kohti valmistumista. Huhtikuussa 2022 avautuva Lippulaiva on täydellinen esimerkki strategiamme toteutuksesta: Lippulaiva tulee olemaan avaamisestaan lähtien hiilineutraali, päivittäiskauppaan ja välttämättömyshyödykkeeseen nojautuva kaupunkikeskus, jossa muodin osuus vuokralaiskannasta on alle 6 %. Lisäksi Lippulaivala on keskeinen sijainti nopeasti kasvavalla alueella ja siitä on suora yhteys metroom, jonka lisäksi Lippulaivaa ympäröi kahdeksan asuintornia (joista Citycon omistaa kuusi). Rakentamalla ja omistamalla monikäyttöisen kaupunkikeskuksen, kuten Lippulaivan, hyödynnämme jo hallussamme olevia rakennusoikeuksiamme tuottaaksemme uusia tulovirtoja. Myös muut kehityshankkeemme etenivät kaavoituksen ja suunnittelun osalta, mukaan lukien mm. suuret projektit Liljeholmenissa, Herkulesissa, Oasenissa ja Trekantenissa. Lippulaivan tavoin nämä kehityshankkeet hyödyntävät jo olemassa olevia rakennusoikeuksiamme ja tulevat jatkossa tarjoamaan meille merkittäviä kasvupotentiaalia.

Kehityshankkeiden edistämisen ohella jatkoimme portfolion strategista muutosta myös tehokkaan pääomankierrättämisen kautta. Vuoden aikana divestoimme ydinlii-

ketoimintaamme kuulumatonta keskuksia yli 250 miljoonalla eurolla. Keskuksset myytiin yli kohteiden kirja-arvon ja vastaten noin 5 %:n tuottovaatimusta. Divestoimme maaliskuussa 2021 kolme keskusta, jotka sijaitsevat Tukholman esikaupunkialueella ja marraskuussa 2021 divestoimme Helsingissä sijaitsevan Columbus-keskuksen. Näiden lisäksi divestoimme vuoden 2022 alussa kaksi kauppakeskusta Norjassa, joka tarkoittaa, että divestointiemme kokonaissumma viimeisen 12 kuukauden ajalta ylittää 400 miljoonaa euroa. Divestoinnit osoittivat paitsi vahvaa divestointikykyämme, mutta myös heijastavat portfoliomme laatua ja sen houkuttelevuutta sijoittajille. Olemme myös iloisia, kun pystyimme käyttämään osan Columbuksen myynnistä saaduista varoista ostaaksemme takaisin noin 69 miljoonan euron arvosta omia osakkeita lähes 40 prosentin alennuksella suhteessa osakekohtaiseen nettovarallisuusarvoon. Tämä heijastaa kurinalaista pääoman allokoitiamme, joka hyödyttää kaikkia osakkeenomistajia.

Vuosi 2021 oli jälleen vuosi, jolloin teimme ahkerasti töitä taseen vahvistamiseksi epävarmassa koronaympäristössä. Olimme erittäin aktiivisia pääomamarkkinoilla ja laskimme vuoden aikana liikkeelle 350 miljoonan euron joukkovelkakirjalainan sekä 350 miljoonan euron hybridilainan. Nämä toimet vahvistivat luottoluokituksiamme



ja toimenpiteidemme seurauksena luottoluokittajat vahvistivat investointitason luottoluokituksemme sekä päivittivät näkymämme vakaiksi. Maksoimme lisäksi vuoden aikana takaisin velkoja ja yritystodistuksia noin 230 miljoonalla euroalla eikä meillä ole tällä hetkellä merkittäviä velkojen eräntymisiä ennen vuotta 2024. Velkojemme keskimääräinen laina-aika on tällä hetkellä 4,2 vuotta ja velkojen painotettu keskiporko 2,47 prosenttia.

Vuoden aikana keskuksiemme arvotustasot nousivat vuoden jokaisella

vuosineljänneksellä tarkoittaen yhteensä 48,6 miljoonan euron nousua portfoliomme käyvissä arvoissa vuoden 2021 aikana. Tämä kuvastaa parantuvaa liiketoimintaympäristöä ja lisääntynyttä sijoittajien kiinnostusta ensiluokkaisiin välttämättömyyshyödykkeisiin nojautuviin keskuksiin Pohjoismaissa. Arvotustason nousun ja velkojen takaisinmaksujen sekä hybridilainan liikeeseenlaskun seurauksena IFRS:n mukainen luototusasteemme laski vuoden aikana 46,9 %:sta 40,7 %:tiin.

Marraskuussa pidetyssä pääomamarkkinapäivässä minulla oli ilo esitellä visiomme sekä johtoryhmämme. Bret McLeod aloitti johtoryhmässämme elokuussa ja otti täyden vastuun talousjohtajan tehtävistä vuoden vaihteessa Eero Sihvosen jäädessä eläkkeelle. Eero on ollut loistava kumppani ja olen kiitollinen hänen panoksestaan ja sen varmistamisesta, että Bretin siirtyminen talousjohtajan rooliin on sujunut jouhevasti. Olen iloinen, että meillä on vahva johtoryhmä toteuttamassa strategiaamme suunnatesamme vuoteen 2022.

Miten kuvailisit Cityconin operatiivista kehitystä vuonna 2021?

Cityconin operatiiviset tulokset olivat jälleen verrokkiyhtiöiden parhaimmistoa verrattuna erityisesti pandemiaa edeltävään tasoon. Olen tyytyväinen, että tuloksemme kehittyivät odotustemme ja antamamme ohjeistuksen mukaisesti myös vuoden viimeisellä vuosineljänneksellä huolimatta Omicron-variantin nopeasta leviämisestä ja sitä seuranneista uusista rajoituksista liike-

toiminta-alueillamme marras-joulukuussa.

Vuokranmaksuaste, joka on meidän tärkein kassavirtamittari, oli vahvaa läpi vuoden (96 %). Vuoden 2021 aikana alkoi ennätysmäärä uusia vuokrasopimuksia, yhteensä noin 245 000 neliometriä. Huomionarvoista on, että pian avautuvassa Lippulaivassa vuokralaiskysyntä on ollut erittäin vahvaa ja tällä hetkellä tiloista on vuokrattu jo 90 %. Myös vertailukelpoiset vuokralaisten myynnit kasvoivat 3,8 %:a edellisvuoteen verrattuna.

Kasvanut vuokralaismyynti kompensoi kävijämäärien laskua. Kävijämäärät olivat kuitenkin nousujohteiset ja esimerkiksi joulukuun vertailukelpoiset kävijämäärät kasvoivat yli 11 % vuoteen 2020 verrattuna. Huomion arvoista myös on, että vuoden 2021 viimeisen vuosineljänneksen vertailukelpoiset myynnit kasvoivat 4,9 % verrattuna vuoteen 2019, joka oli pandemiaa edeltävää aikaa.

Vahva operatiivinen tulos heijastui myös Cityconin taloudellisiin tuloksiin, jotka pysyivät vakaina huolimatta COVID-19-pandemian jatkuvasta läsnäolosta. Vuoden 2021 nettovuokratuotot olivat 202,3 miljoonaa euroa. Vertailukelpoisten nettovuokratuottojen lasku oli olosuhteet huomioiden maltillista (-1,5 %), kun otetaan huomioon, että vuoden 2020 ensimmäinen vuosineljännes oli käytännössä koronavirusta edeltävää aikaa. Huomionarvoista on, että vertailukelpoiset nettovuokratuotot ovat jo hyvin lähellä vuoden 2019 tasoa, mikä kertoo välttämättömyypohjaisen strategiamme vahvuudesta ja keskustemme sijainneistamme vakailla

pohjoismaisilla markkinoilla, joissa hallitukset tarjosivat merkittävää tukea yrityksille pandemian aikana.

Kuten totesin, saimme vuonna 2021 operatiivisten kiinteistöjemme arvostukset nousivat vuoden jokaisella vuosineljänneksellä vastaten 48,6 miljoonan euron positiivista vuosimuutosta kiinteistöemme käyvissä arvoissa. Tämä erottaa meidät selvästi kilpailijoistamme.

Miten kestävän kehityksen kasvava merkitys vaikuttaa Cityconiin?

Citycon on ollut pitkään kestävän kehityksen edelläkävijä ja olemme täysin sitoutuneet kunnianhimoiseen hiilineutraaliustavoitteesemme saavuttaa hiilineutraalisuus vuoteen 2030 mennessä. Vastuullisuus on keskeinen osa jokapäiväisiä toimintojamme. Vuonna 2021 Cityconista tuli ensimmäinen kiinteistöalan yhtiö Suomessa, joka liittyi Science Based Targets initiative (SBTi) -sitoumukseen, jonka mukaisesti Citycon sitoutuu vähentämään kasvihuonekaasupäästöjään Pariisin ilmasopimuksen 1,5 celsiusasteen tavoitteen mukaisesti. Vihreät arvot ovat kiinteä osa myös rahoitustamme, sillä sekä liikkeeseen laskemamme joukkovelkakirjalaina että hybridilaina olivat vihreitä rahoitusinstrumentteja.

Kuten jo aikaisemmin mainitsin, Lippulaiva tulee olemaan avajaispäivästään lähtien hiilineutraali ja tulee olemaan malliesimerkki modernista ja kestävän kehityksen mukaisesta välttämättömyyshyödykkeisiin nojautuvasta kaupunkikeskuksesta. Vaikka vastuullisuus onkin meille ydinarvo jo itses-

sään, olemme myös selvästi huomanneet sen yhä kasvavan merkityksen kaikille sidosryhmillemme sijoittajista vuokralaisiin ja kuluttajiin. Olen ylpeä siitä, että meidän kestävän kehityksen mukaiset toimet on tunnistettu myös ulkoisesti, kun meidät nimitettiin yhdeksi Euroopan parhaista ilmastojohtajista Financial Timesin viime vuonna tekemässä kattavassa tutkimuksessa. Pyrimme jatkosakin investoimaan kestäväan kehitykseen kehittääksemme keskuksiamme sekä yhteisöjä, joissa operoimme.

Mitkä ovat Cityconin painopisteet vuodelle 2022?

Keskeinen merkkipaalu Cityconin vuodessa 2022 tulee olemaan Lippulaivan avautumisen huhtikuussa. Lisäksi jatkamme Lippulaivan yhteyteen sijoittuvien kahdeksan asuinrakennustornin rakennuttamista, joista ensimmäiset neljä tornia valmistuvat vuoden 2022 lopussa. Lisäksi tiimimme jatkaa työtään nykyiseen portfolioomme sisältyvään lähes 600 000 neliömetrin rakennusoikeuspotentialin hyödyntämiseksi. Olemme arvioineet, että pelkkä rakennusoikeuksien arvo on noin 275 miljoonaa euroa.

Tulemme myös jatkamaan aktiivista pääomankierrättämistä ja olemmekin jo päässeet loistavaan alkuun kun ilmoitimme helmikuussa 2022 kahden ydinliiketoimintaan kuulumattoman keskuksen myynnistä Norjassa noin 145 miljoonalla eurolla, joka vastaa noin 5,2 %:n tuottovaatimusta. Kauppahinta ylittää kohteiden kirja-arvon, erityisesti kun otetaan huomioon keskusten lähiajan pääoma- ja investointivaatimukset.

Samanaikaisesti julkistimme ostavamme yli 200 asuntoa käsittävän asuinkiinteistökohteen noin 69,5 miljoonalla eurolla. Kohde sijaitsee nopeasti kasvavalla Bar-karbystadenin alueella Cityconin olemassa olevien keskuksien, Kistan ja Jakobsbergin, välittömässä läheisyydessä. Asuinkiinteistö tulee monipuolistamaan tulovirtojamme ja lisäämään asuinkiinteistöjen osuutta portfoliossamme. Kauppa toteutetaan termiin sopimuksena, jonka mukaisesti Citycon tekee 6,6 miljoonan euron talletuksen rakentamisen alkaessa helmikuussa 2022 ja maksaa loput kauppahinnasta kohteen valmistumisen yhteydessä. Kohde valmistuu kahdessa osassa arviolta Q1/2024 ja Q2/2024. Kauppa toteutetaan kahdessa osassa kunkin vaiheen valmistumisen jälkeen eikä Cityconille aiheudu lisävelvoitteita ennen kohteen valmistumista.

Olemme osoittaneet harkittua ja kurinalaista pääoman allokoitua ja pyrimme jatkossakin sijoittamaan pääomamme hyvällä tuotto-riski-suhteella tuottaaksemme lisäarvoa osakkeenomistajillemme, olipa kyse sitten yritysostoista, kehityshankkeista, sijoittamisesta olemassa oleviin keskuksiimme taikka velkakirjalainojen tai omien osakkeiden takaisinostotta tai osingoista.

Operatiivisesti pyrimme jatkamaan vuoden 2021 hyvää kehitystä ja toivomme, että markkinamme jatkavat parantumistaan myös vuonna 2022, kun koronaviruksen vaikutukset laantuvat. Jatkamme myös aktiivista vuokraustoimintaamme ja keskitymme erityisesti päivittäistavarakaupan vuokralaisiin sekä kunnallisiin ja muihin

palvelutarjoajavuokralaisiin samalla jatkaen muodin osuuden vähentämistä vuokralaiskannassamme ja lisäten specialty leasingin osuutta vuokratuotoistamme. Tiimimme jatkaa keskustemme aktiivista kehitystä ja vuokralaiskannan optimointia samalla erityisesti huomioiden sen tuottaman lisäarvon ja toisaalta sen aiheuttamat kustannukset.

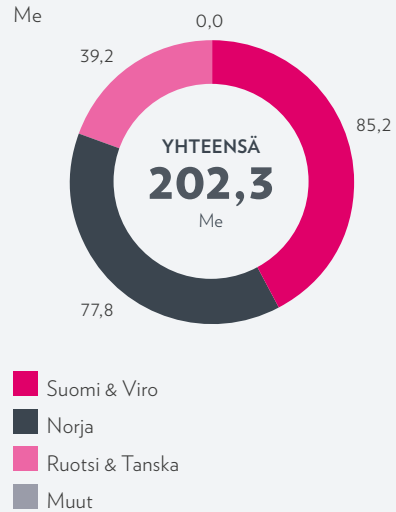
Mikä tärkeintä, olemme sitoutuneet pitämään huolta työntekijöistämme, asiakkaistamme ja muista sidosryhmistämme varmistaaksemme turvallisen ja menestyksekkään vuoden 2022.

F. Scott Ball
CEO

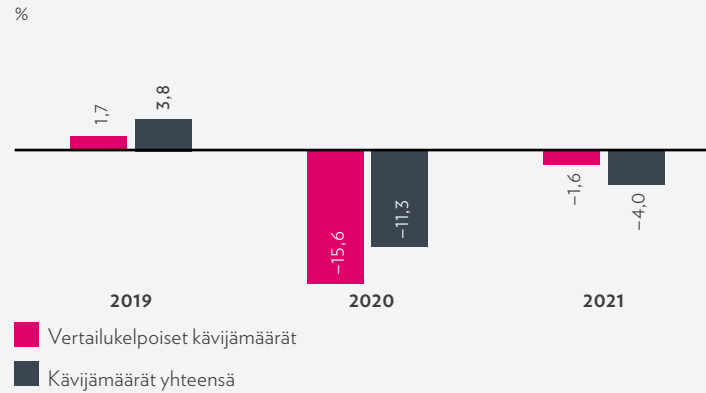


AVAINLUVUT

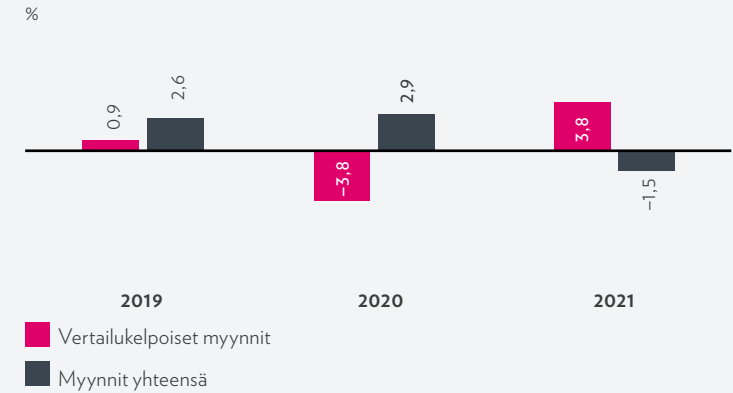
NETTOVUOKRATUOTTO SEGMENTEITTÄIN



KÄVIJÄMÄÄRIEN KEHITYS¹⁾

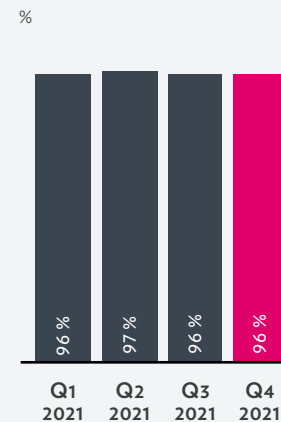


VUOKRALAISTEN MYYNTIEN KEHITYS¹⁾

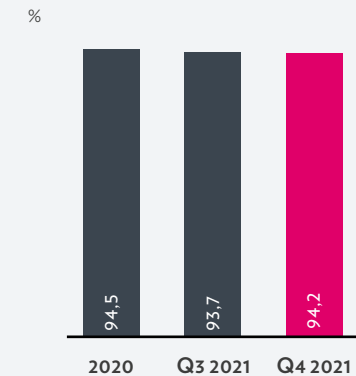


Avainluvut	2021	2020
Nettovuokratuotto, Me	202,3	205,4
Nettovuokratuottojen kasvu	-1,5 %	-5,5 %
Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, Basic)	0,703	0,767
Nettovarallisuus/Osake (EPRA NRV per share)	11,54	11,48
Keskimääräinen korkoprosentti	2,47 %	2,37 %

VUOKRANMAKSUASTE



LIIKETILOJEN TALOUDELLINEN VUOKRAUSASTE¹⁾



¹⁾ Kista Galleria 50 % ei sisälly lukuihin.

CITYCON – VAIVATTOMUUTTA KAUPUNKIYHTEISÖJEN SYDÄMESSÄ

KESKITYMME PARHAISIIN KESKUKSIIN, JOITA



...OMISTAMME,

- Vahva 37 monikäyttöisen kaupunkikeskuksen portfolio
- Sijainti kasvavissa kaupungeissa
- Pohjoismaissa ja Baltiassa
- Pitkäaikainen omistaja



...HALLINNOIMME,

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



...KEHITÄMME.

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

MITEN LUOMME ARVOA?

KESKUKSET ERINOMAISILLA SIJAINNEILLA

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



VÄLTÄMÄTTÖMYYS-HYÖDYKKEISIIN PAINOTTUVA MYYMÄLÄ- JA PALVELUVALIKOIMA

- Päivittäiskauppavetoiset ja välttämättömyshyödykkeisiin painottuvat keskukset
- Monikäyttöiset keskukset, joissa kasvava osa kunnallisia palveluja



TÄYDENTÄMIS-RAKENTAMIS-POTENTIAALI

- Merkittävää asuinrakentamispotentiaalia nykyisessä portfoliossa
- Uusien asuinrakennusten, toimistotilojen ja julkisten palveluiden tilojen
- luominen ja kehittäminen



YHTEISKUNTA-VASTUU OSANA TOIMINTAA

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



VAKAA YDINLIIKETOIMINTA YHDISTETTYNÄ HOUKUTTELEVIIN KASVU-MAHDOLLISUUKSIIN, JOISSA SELKEÄT SYNERGIAEDUT NYKYISEN LIIKETOIMINNAN KANSSA

HALLITUKSEN TOIMINTAKERTOMUS

Cityconin portfolion vahvuus ja vakaus näkyivät koronaviruksen muuttamassa toimintaympäristössä vuonna 2021 Cityconin keskusten liiketoimintojen ollessa jo lähes koronaa edeltävällä tasolla. Vuokranmaksuaste säilyi korkeana läpi vuoden ollen vuonna 2021 kokonaisuudessaan 96 %:a. Lisäksi vertailukelpoiset vuokralaismyynnit kasvoivat suhteessa edellisvuoteen 3,8 %:tia.

Myönteinen kehitys heijastaa Pohjoismaiden suurimmissa kaupungeissa sijaitsevien päivittäistavarakauppoihin keskittyvien Cityconin kaupunkikeskusten laatua. Hyvät liikenneyhteydet, käytännölliset sijainnit sekä välttämättömyshyödykkeitä ja palveluita tarjoavien vuokralaisten korkea osuus ovat tämän laadun kannalta keskeisiä tekijöitä. Vakaa operatiivinen kassavirta sekä kyky tuottaa lisäarvoa aktiivisella kiinteistöjohtamisella, yhdistettynä omiin kehityshankkeisiin tarjoaa houkuttelevia mahdollisuuksia kaikille sidosryhmille.

Cityconin operatiivinen tulos jatkoi hyvää kehitystään läpi vuoden. Cityconin nettovuokratuotot, pois lukien Kista Galleria, olivat 202,3 miljoonaa euroa. Vertailukelpoisten nettovuokratuottojen lasku verrattuna edellisvuoteen oli olosuhteet huomioiden suhteellisen maltillista, 1,5 %. ,kun otetaan huomioon, että vuosi 2020 oli osin koronaa edeltävää aikaa. Kokonaisuudessaan Cityconin taloudellinen kehitys pysyi vakaana vuoden 2021 aikana. Raportoitu operatiivinen tulos per osake

(EPRA earnings per share) oli 0,703 euroa. Portfolion arvostukset nousivat vuoden 2021 aikana, kun myös vuoden viimeisellä keskuksemme, pois lukien kehityshankkeet, käyvät arvot jatkoivat kasvuaan neljättä peräkkäistä vuosineljänneistä, mikä seurauksena käyvät arvot kokonaisuudessaan kasvoivat vuoden 2021 aikana 48,6 miljoonan euroa.

Citycon myi vuoden aikana neljä ydinliiketoimintaansa kuulumatonta keskusta noin 250 miljoonalla eurolla (3 kohdetta Ruotsista ja Columbus Suomesta) kirjanpitoarvoa korkeammalla hinnalla, mikä osoittaa Cityconin kyvyn luoda lisäarvoa kohteen elinkaaren jokaisessa vaiheessa. Saman aikaisesti Citycon osoitti tehokkaan pääoman allokointinsa ostamalla osalla Columbukselta saaduista myyntituotoista omia osakkeitaan merkittäväällä alennuksella suhteessa nettovarallisuusarvoon.

Rahoituksen osalta Citycon jatkoi vuoden 2021 aikana aktiivisia toimiaan ja paransi rahoitusasemaansa laskemalla liikkeelle 350 miljoonan euron joukkovelkakirjalainan maaliskuussa ja 350 miljoonan euron hybridibondin kesäkuussa. Lisäksi lokakuussa Citycon lunasti vuonna 2022 erääntyvän 161,7 miljoonan euron joukkovelkakirjalainansa, jonka seurauksena Cityconilla ei ole merkittäviä erääntyviä velkoja ennen vuotta 2024. Vahva tase mahdollistaa osaltaan Cityconin pitkän aikavälin strategisten tavoitteiden saavuttamisen.

Pääoman kierrättämisen ja rahoituksen lisäksi Citycon edistyi kehityshankkeissa usealla rintamalla. Esimerkiksi Lippulaivan monipuolinen kaupunkikehityshanke etenee suunnitelmien mukaisesti ja avautuu suunnitelmien mukaisesti huhtikuussa 2022. Uudessa Lippulaivassa on 30 000 asuinneliön lisäksi kokonaisuudessaan noin 44 000 vuokrattavaa neliötä ja noin 100 erilaista liikettä, kahvilaa, ravintolaa, palvelua ja toimitilaa. Lisäksi Liljeholmenin alueen suunnittelu ja kaavoitus edistivät kun tammikuussa 2021 julkaistiin alueen kehityshanke yhteistyössä Tukholman kaupungin kanssa. Jatkossa Citycon tulee keskittymään kehittämään mixed use -projekteja sekä tiivistämään kaupunkiympäristöä kauppa-keskuksiensa yhteydessä.

VUODEN 2021 TÄRKEIMMÄT TAPAHTUMAT

Yleistä

– Vuonna 2021 Citycon jatkoi strategisen muutoksen toteuttamista, jonka mukaisesti Citycon kehittää olemassa olevia välttämättömyshyödykkeisiin keskittyviä keskuksiaan monikäyttöisiksi kaupunkikeskuksiksi lisäämällä asuinkiinteistöjen osuutta Cityconin kiinteistöportfoliossa sekä vastaavasti pienentää muun kuin välttämättömyshyödykkeisiin ja palveluihin keskittyvän vähittäiskaupan, kuten muodin, osuutta.

- Citycon valittiin eurooppalaisten ilmastajohtajien joukkoon Financial Timesin ja saksalaisen tutkimusyhtiö Statistan laatimalla listalla. Citycon on ainoa Suomesta listalle yltänyt kiinteistöyhtiö ja nousi kärkineljännekseen Euroopan kaikista yrityksistä toimialasta riippumatta.
- Bret D. McLeod nimitettiin Citycon Oyj:n talousjohtajaksi ja johtoryhmän jäseneksi edellisen talousjohtaja Eero Sihvosen jäädessä suunnitellusti eläkkeelle. McLeod aloitti Cityconin johtoryhmän jäsenenä 1.8.2021, ja otti vastuun talousjohtajan tehtävistä 1.1.2022 alkaen.
- Elokuussa julkistettiin, että Cityconin toimitusjohtaja, F. Scott Ball jatkaa yhtiön toimitusjohtajana 14.1.2025 asti.
- Citycon järjesti marraskuussa pääomamarkkinapäivän, jonka tarkoituksena oli tarjota tietoa Cityconin strategiasta ja kehityshankkeista sekä operatiivisista painopistealueista. Tapahtuman pääviestinä oli, että Cityconin vakaan ja Pohjoismaiden suurimpiin ja kasvaviin kaupunkeihin sijoittuvan ydinliiketoiminnan lisäksi yhtiö tarjoaa merkittävää orgaanista kasvupotentiaalia kehityshankkeidensa myötä.

Kehityshankkeet

- Citycon jatkoi 600 000 neliömetrin rakennusoikeuspotentiaalin, josta 300 000 neliometriä kohdistuu asuinrakennuksiin, toteuttamista Pohjoismaissa. Asuntohank-

keita on meneillään useilla paikkakunnilla Norjassa, Ruotsissa, Suomessa ja Virossa.

- Lippulaivan kehityshanke on loistava esimerkki yrityksen monikäyttöisten keskusten kehittämisstrategian toteutuksesta, sillä Lippulaivassa yhdistyvät liike-, asuin- ja toimistotilat. Lippulaivan kauppakeskusosa aukeaa keväällä 2022, ja keskuksen yhteyteen valmistuu kahdeksan asuinkerrostaloa vuosina 2022–2024

Pääoman kierrättäminen

- Citycon myi vuoden 2021 aikana 4 ydinliiketoimintaansa kuulumatonta keskusta noin 250 miljoonalla eurolla (3 kohdetta Ruotsista ja Columbus Suomesta) kirjanpitoarvoa korkeammalla hinnalla, mikä osoittaa Cityconin kyvyn luoda lisäarvoa kohteen elinkaaren jokaisessa vaiheessa.
- Saman aikaisesti Citycon osoitti tehokkaan pääoman allokoitinsa ostamalla osalla Columbukselta saaduilla myyntituotoilla omia osakkeitaan merkittäväällä alennuksella suhteessa nettovarallisuusarvoon.

Rahoitus

- Maaliskuussa Citycon laski onnistuneesti liikkeelle 350 miljoonan euron suuruisen vihreän joukkovelkakirjalainan 1,625 % korolla, joka on Cityconin historian toiseksi alhaisin. Joukkovelkakirjalainan nettotuotot käytettiin vuonna 2022 eräntyvän joukkovelkakirjalainan osittaiseen takaisinostoon sekä muiden lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksuun, mikä vaikutti positiivisesti yhtiön maturiteettiprofiiliin ja nettolikviditeettiin samalla madaltaen uudelleenrahoitusriskiä.
- Citycon laski kesäkuussa onnistuneesti liikkeelle 350 miljoonan euron vihreän hybridilainan. Taseen vahvistamisen lisäksi liikkeeseenlasku vankisti Cityconin luottoluokituksen.
- Moody's ja Standard & Poor's vahvistivat Cityconin luottoluokituksen ja päivittivät näkymät vakaisiksi. Tämän jälkeen Cityconilla on investointitason luottoluokitus vakaila näkymillä kaikilta kolmelta suurimmalta luottoluokittajilta.
- Lisäksi lokakuussa Citycon lunasti vuonna 2022 eräntyvän 161,7 miljoonan euron

joukkovelkakirjalainansa ja maksoi takaisin 70 miljoonalla eurolla yritystodistuksia, jonka seurauksena Cityconilla ei ole merkittäviä eräntyviä velkoja ennen vuotta 2024.

TOIMINTAYMPÄRISTÖN KEHITYS

Maailmantalous on ollut epävarmassa tilassa COVID-19-pandemian vuoksi. Maailman terveysjärjestö (WHO) luokitteli koronaviruksen pandemiaksi 11.3.2020. Taudin leviämisen estämiseksi toteutetut toimenpiteet hidastavat maailmantalouden kehitystä. COVID-19-viruspandemia on vaikuttanut voimakkaasti toimintaympäristöömme maaliskuusta 2020 alkaen. Koronarokotuksien myötä on otettu merkittäviä askelia kohti COVID-19 pandemian voittamista. Vuoden 2021 lopussa ja 2022 alussa COVID-19:n Omicron-variantin myötä on jouduttu asettamaan joitakin uusia talouteen melko vähän vaikuttavia rajoituksia, joista suurimmasta osasta on luovuttu helmikuun 2022 aikana.

Suomi on sekä taloudellisesti että kansanterveyden näkökulmasta selvinnyt COVID:n aiheuttamasta kriisistä suhteellisen vähillä vahingoilla. COVID-kuolemien määrä miljoonaa asukasta kohden on ollut yksi Euroopan alhaisimpia. Tämän seurauksena Suomi on pystynyt välttämään täydet sulkutilat pandemian aikana. Vuoden 2021 aikana Suomen hallitus päätti kansallisista ja alueellisista suosituksista estääkseen koronaviruksen leviämistä. Vuoden kolmannen kvartaalin loppupuolella Suomen hallitus poisti monia rajoituksia koronatapauksien määrien laskiessa ja rokotekattavuuden noustessa. Omicron-tapausten nopean lisääntymisen vuoksi Suomen hallitus asetti

kuitenkin loppuvuodesta 2021 uusia rajoituksia ravintoloihin ja riskialttiisiin vapaa-ajan aktiviteetteihin.

Ruotsissa COVID-19-pandemia on vaikuttanut vähittäiskaupan ja ravintola-alan liiketoimintaan pienentämällä liikevaihtoa ja kävijämääriä. Ruotsin hallitus julkaisi elvytyspaketin, jossa maan hallitus ottaa vastattavakseen osan kiinteistöjen omistajien antamien vuokranalennusten kustannuksista ja myös Citycon on hakenut näitä tukia. Rokotuskattavuuden noustessa Ruotsi luopui asteittain rajoituksista kesän ja syksyn aikana. Omicron-variantin leviämisen vuoksi ravintola- ja yksityistilaisuuksiin on asetettu uusia rajoituksia vuoden 2021 loppupuoliskolla, jotka kuitenkin poistettiin helmikuun 2022 alkupuoliskolla.

Norjassa rokotusten nopeutuminen, tartuntojen aleneminen ja COVID-19:aan liittyvien rajoitusten asteittainen keventäminen sai aikaan talouden jyrkän nousun vuonna 2021. Koronan torjuntatoimenpiteet ja matkustusrajoitukset ovat lisäksi osittain muuttaneet kulutustottumuksia; kotitaloudet kuluttavat palvelujen sijaan yhä enenevässä määrin vähittäiskaupan tuotteita. Yleisesti ottaen koronan johdosta asetetut rajoitusten vaikutus paikallisiin, välttämättömyyshyödykkeisiin keskittyviin ostoskeskuksiin on vähäisempi. Kuten kaikissa Pohjoismaissa, COVID-19:n Omicron-variantin leviäminen on ollut erittäin nopeaa myös Norjassa, mikä on aiheuttanut uusia rajoituksia yhteiskunnalle, mukaan lukien esimerkiksi velvoite tehdä etätyötä. Kuten muissakin toimintamaisamme, myös Norjassa rajoituksia on purettu helmikuussa 2022.

LIIKETOIMINTAYMPÄRISTÖN AVAINLUVUT

%	Suomi	Norja	Ruotsi	Tanska	Viro	Euroalue
BKT:n kasvuennuste, 2021	3,4 %	3,1 %	3,9 %	4,3 %	9,0 %	5,0 %
Työttömyys, 11/2021	6,8 %	3,6 %	8,3 %	5,0 %	5,0 %	7,2 %
Inflaatio, 2021	1,8 %	3,4 %	2,4 %	1,7 %	4,0 %	2,4 %
Yksityisen kulutuksen kasvu, 2021	3,1 %	5,5 %	3,7 %	3,4 %	6,6 %	3,2 %

Lähteet: SEB Nordic Outlook, Euroopan komissio, Eurostat, Tilastokeskus, Statistics Norway/Sweden/ Estonia/Denmark

Virossa luovuttiin suurimmasta osasta koronarajoituksista 26.9.2021. Vuoden 2021 lopussa Viron hallitus joutui ottamaan käyttöön uusia rajoituksia lisääntyneiden COVID-19-tapausten vuoksi. Rajoituksia on lievennetty tapausmäärien laskiessa.

Tanskan hallitus oli ensimmäinen Pohjoismaiden hallitus, joka poisti syyskuun alussa COVID-19-maan rajoitukset. Omicron-variantin puhkeamisen jälkeen vuoden 2021 lopussa asetettiin uusia rajoituksia, mukaan lukien esimerkiksi kapasiteettirajoitukset kauppakeskuksiin, myymälöihin ja ravintoloihin. Tanska oli kuitenkin myös yksi ensimmäisistä Euroopan unionin maista, joka helpotti jo tammikuussa Omicronin leviämisen hillitsemiseksi asetettuja kansallisia rajoituksia.

TALOUDELLINEN KEHITYS 2021

Vuositasen muutoksia vertaillen tulee ottaa huomioon, että vuosi 2020 oli osittain koronapandemiaa edeltävää aikaa.

- Tilikauden operatiivinen liikevoitto (Direct Operating Profit) ja osakekohtainen operatiivinen tulos (EPRA EPS) olivat linjassa yhtiön ennusteiden kanssa.
- Nettovuokratuotot olivat 202,3 miljoonaa euroa (Q1-Q4/2020: 205,4). COVID-19 pandemian vaikutukset näkyivät jaksotettujen vuoden 2020 aikana annettujen alennusten johdosta. Lisäksi ensimmäisellä ja viimeisellä kvartaalilla toteutetut divestoinnit laskivat nettovuokratuottoja. Vertailukelpoiset nettovuokratulot laskivat hieman (-1,5%).
- Operatiivinen tulos (EPRA Earnings) laski 124,4 miljoonaan euroon (136,6) johtuen

pääasiassa divestointien vaikutuksesta nettovuokratuottoon, alhaisemmasta yhteis- ja osakkuusyritysten tuloksesta sekä korkeammista verokuluista. Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic) oli 0,703 euroa (0,767), vahvempien valuuttakurssien positiivinen vaikutus oli 0,024 euroa/osake.

- Oikaistu operatiivinen tulos (adjusted EPRA Earnings) oli 100,0 miljoonaa euroa (120,3) johtuen uuden hybridilainan koroista.
- IFRS-standardien mukainen tulos/osake parani 0,55 euroon (-0,25) johtuen pääasiassa parantuneesta sijoituskiinteistöjen käypien arvojen muutoksesta, jotka nousivat 1,2 % vuoteen 2020 verraten, ja omien osakkeiden ostosta.
- Liiketoiminnan nettorahavirta osaketta kohti nousi 0,72 euroon (0,71) johtuen paremmasta tuloksesta.
- Citycon myi neljä ydinliiketoimintaansa kuulumatonta keskusta yhteensä noin 253,2 miljoonalla eurolla ja osti noin 69 miljoonalla eurolla omia osakkeita.
- Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että se valtuutetaan päättämään voitonjaosta tilikaudelta 2021. Haettavan valtuutuksen perusteella pääomanpalautuksena jaettava voitonjako on enintään 0,50 euroa osakkeelta.

TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT

Citycon odottaa vuoden 2022 operatiivisen liikevoittonsa (Direct operating profit) olevan 164–180 miljoonaa euroa. Lisäksi yhtiö odottaa osakekohtaisen operatiivisen tuloksensa (EPRA EPS, basic) 0,62–0,72 euroa ja oikaistun osakekohtaisen operatiivisen tuloksensa (adjusted EPRA Earnings) olevan 0,48–0,58 euroa.

Operatiivinen liikevoitto (Direct operating profit)	Me	164–180
Osakekohtainen operatiivinen tulos (EPRA EPS)	EUR	0,62–0,72
Oikaistu osakekohtainen operatiivinen tulos (adjusted EPRA EPS)	EUR	0,48–0,58

Tulosohjeistus perustuu oletukseen, ettei makrotaloudellisessa tilanteessa tapahdu merkittäviä muutoksia ja ettei tule uutta koronavirusaaltoa, joka johtaisi merkittäviin liikkeiden sulkemisiin. Arviot perustuvat nykyiseen kiinteistömarkkinaan ja hiljattain julkistettuihin yrityskauppoihin sekä vallitsevaan inflaatioon ja EUR-SEK- sekä EUR-NOK-valuuttakurssitasoihin sekä nykyisiin korkotasoihin.

AVAINLUVUT

		2021	2020	%	Vertailukelpoinen muutos % ¹⁾
Nettovuokratuotto	Me	202,3	205,4	-1,5 %	-4,0 %
Operatiivinen liikevoitto (Direct Operating profit) ²⁾	Me	176,1	180,4	-2,4 %	-5,0 %
IFRS tulos/osake ³⁾	EUR	0,55	-0,25	-	-
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo	Me	4 189,2	4 152,2	0,9 %	-
Luototusaste (LTV) ²⁾⁴⁾	%	40,7	46,9	-13,2 %	-
EPRA:n mukaiset tunnusluvut²⁾					
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings)	Me	124,4	136,6	-8,9 %	-11,7 %
Oikaistu operatiivinen tulos (Adjusted EPRA Earnings) ³⁾	Me	100,0	120,3	-16,9 %	-19,7 %
Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic)	EUR	0,703	0,767	-8,4 %	-11,2 %
Oikaistu operatiivinen tulos/osake (Adjusted EPRA EPS, basic) ³⁾	EUR	0,565	0,676	-16,4 %	-19,3 %
Nettovarallisuus/osake (EPRA NRV per share)	EUR	11,54	11,48	0,5 %	-

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

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

³⁾ Oikaistu tunnusluku sisältää hybridilainan korot ja jaksotetut palkkiot.

⁴⁾ Erittäin likvidit rahamarkkinasijoitukset on laskettu mukaan nettovelkaan.

NETTOVUOKRATUOTOT

Vertailukelpoiset nettovuokratuotot kasvoivat vuoden viimeisellä vuosineljänneksellä 2,9 % verrattuna viime vuoden vastaavaan ajanjaksoon. Neljännen vuosineljänneksen kokonaisnettovuokratuotot laskivat edellisvuoteen verrattuna ja olivat 49,3 miljoonaa euroa (Q4/2020: 49,9) johtuen pääasiassa neljän ydinliiketoimintaan kuulumattoman kohteen myynnistä.

Cityconin Q1-Q4/2021 nettovuokratuotot olivat 202,3 miljoonaa euroa (205,4). Vuosi 2020 ei ole täysin vertailukelpoinen suhteessa vuoteen 2021 sillä Q1/2020 oli suurelta osin koronapandemiaa edeltävä aikaa- COVID-19 pandemia vaikutti erityisesti Q1/2021 tulokseen, johtuen sen negatiivisesta vaikutuksesta kävijämääriin, vuokrausasteeseen, liikevaihtosidonnaisiin vuokriin ja parkkituottoihin. Lisäksi tehdyt divestoinnit laskivat nettovuokratuottoja 5,9 miljoonaa euroa Q1-Q4 aikana. Pandemiasta johtuneet uudet vuokra-alennukset olivat 0,8 miljoonaa euroa Q1-Q4/2021 aikana. IFRS:n mukaisesti vuokra-alennukset on jaksotettu jäljellä olevalle sopimuskaudelle.

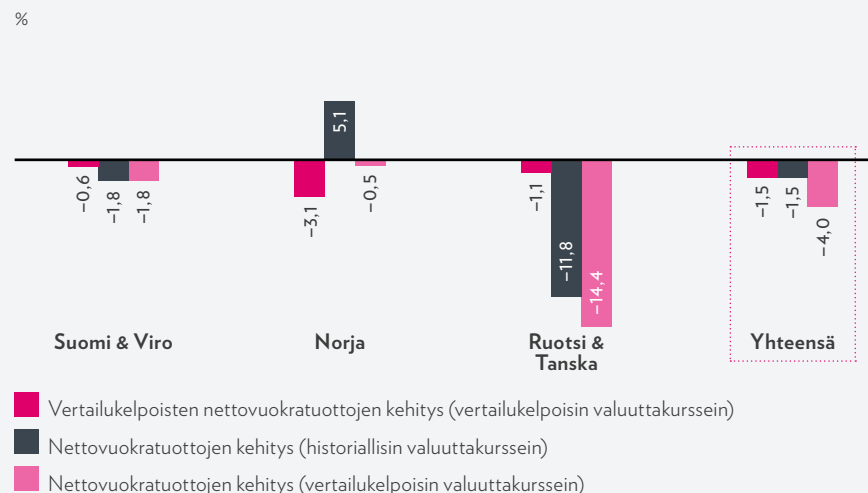
Historiallisilla valuuttakursseilla lasketut nettovuokratuotot laskivat 1,5 % vuoden 2020 vastaavaan ajankohtaan verrattuna.

Suomen & Viron liiketoimintojen nettovuokratuotot laskivat 1,8 % suhteessa vertailukauteen, joka oli osin koronapandemiaa edeltävää aikaa. Lasku johtui osin Columbus-kauppakeskuksen divestoinnista vuoden viimeisellä vuosineljänneksellä. Vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotot laskivat 0,6 % verrattuna osittain koronapandemiaa edeltävään aikaan.

Ruotsin & Tanskan liiketoimintojen nettovuokratuotot laskivat 11,8 % johtuen pääasiassa kolmen ydinliiketoimintaan kuulumattoman kauppakeskuksen divestoinnista Q1/2021 aikana. Vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotot laskivat 1,1 % suhteessa vuoteen 2020, joka oli osittain koronapandemiaa edeltävää aikaa.

Norjan liiketoimintojen nettovuokratuotot kasvoivat 5,1 % suhteessa vertailukauteen, johtuen Stovner ja Torbyen kauppakeskusten hankinnasta Q1/2020 aikana. Vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotot laskivat 3,1 % suhteessa vuoteen 2020, joka, kuten todettua, oli osittain koronapandemiaa edeltävää aikaa.

VERTAILUKELPOISTEN- JA KOKONAINETTUOKRATUOTTOJEN KEHITYS, 2021 VS. 2020



NETTOVUOKRATUOTON JA BRUTTOVUOKRATUOTON ERITTELY

Me	Nettovuokratuotto					Bruttovuokratuotto
	Suomi & Viro	Norja	Ruotsi & Tanska	Muut	Yhteensä	
2020	86,8	74,1	44,5	0,1	205,4	224,3
Hankinnat	-	-0,3	-	-	-0,3	0,2
Kehityshankkeet	-0,9	1,6	-0,5	-	0,1	0,8
Divestoinnit	-0,1	-0,1	-5,7	-	-5,9	-8,1
Vertailukelpoiset kohteet ¹⁾	-0,4	-1,5	-0,4	-	-2,3	-1,4
Muu (sis. valuuttakurssieron)	0,0	4,0	1,3	-0,1	5,2	6,4
2021	85,2	77,8	39,2	0,0	202,3	222,2

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

VUOKRAUSASTE, VUOKRALAISTEN MYYNNIT JA KÄVIJÄMÄÄRÄT

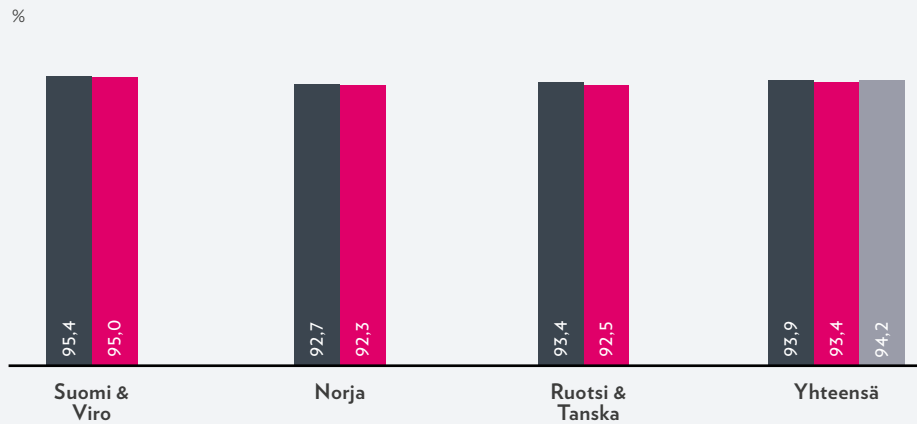
Liiketilöiden vuokrausaste nousi edellisestä vuosineljänneksestä ja oli 94,2 % (Q3/2021: 93,7 %). Myös taloudellinen vuokrausaste nousi ollen 93,4 % (Q3/2021: 93,0 %). Keskimääräinen neliövuokra nousi 22,6 euroon (Q4/2020: 22,0) samalla kun vuokrasimme yli 200 000 neliometriä liiketiloja vuoden 2021 aikana. Vertailukelpoisilla valuuttakursseilla laskettuna keskimääräinen neliövuokra oli 22,0 euroa.

Vuoden viimeisellä kvartaalilla vertailukelpoiset vuokralaisten myynnit kasvoivat 7,6 % ja samanaikaisesti vertailukelpoiset kävijämäärät kasvoivat 8,2 %. Vertailukelpoiset myynnit kasvoivat vuoden 2021 aika-

na yhteensä 3,8 % ja päivittäistavarakaupan vertailukelpoiset myyntiluvut kasvoivat 2,9 %. Vuokralaisten kokonaismyynti Cityconin kauppakeskuksissa laski 1,5 % Ruotsissa ja Suomessa myytyjen kohteiden takia. Suomen ja Viron kokonaismyynnit kasvoivat 4,8 % ja Norjan kokonaismyynnit kasvoivat 1,1 %.

Vuoden kokonaiskävijämäärät laskivat pääasiassa divestoinneista johtuen 4,0 % ja vastaavasti vertailukelpoiset kävijämäärät laskivat 1,6 % edellisen vuoden vastaavaan ajanjaksoon verrattuna johtuen, että vertailuvuosi 2020 oli osittain koronapandemiaa edeltävää aikaa. Asiakkaiden keskimääräinen yhden käyntikerran ostosmäärä kasvoi merkittävästi verrattuna viime vuoteen, mikä kompensoi kävijämäärien laskua.

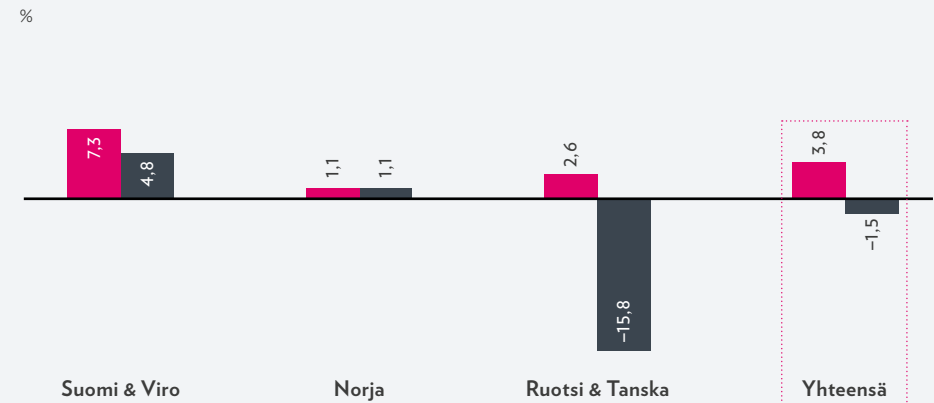
VUOKRAUSASTE



■ 31.12.2020 ■ 31.12.2021 ■ Liiketilöiden taloudellinen vuokrausaste 31.12.2021

¹⁾ Kista Galleria 50 % ei sisälly lukuihin.

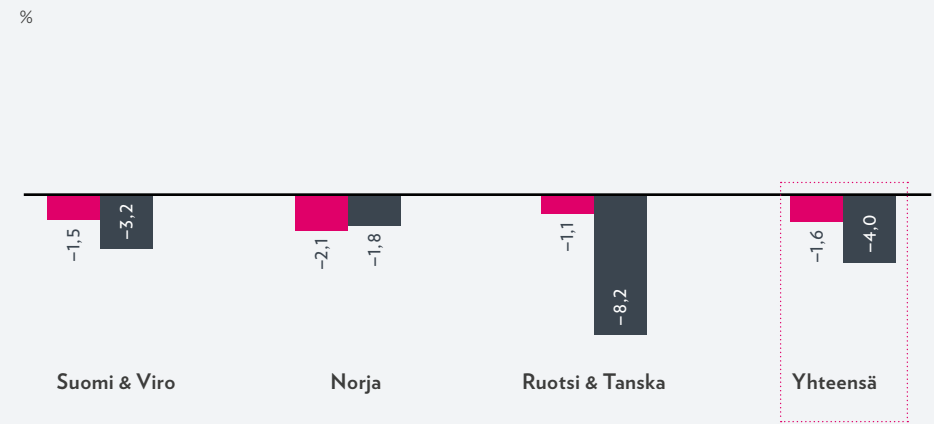
VUOKRALAISTEN MYYNTIEN KEHITYS, 2021 VS. 2020 ¹⁾



■ Vertailukelpoiset myynnit ■ Myynnit yhteensä (sisältää divestoidut kohteet)

¹⁾ Myyntiluvuissa on mukana arvioita. Myynnillä tarkoitetaan arvonlisäverotonta myyntiä ja myyntien muutos on laskettu vertailukelpoisilla valuutoilla. Kista Galleria 50% ei sisälly lukuihin.

KÄVIJÄMÄÄRIEN KEHITYS 2021 VS. 2020 ¹⁾



■ Vertailukelpoiset kävijämäärät ■ Kävijämäärät yhteensä (sisältää divestoidut kohteet)

¹⁾ Kävijämääräluvuissa on mukana arvioita. Kista Galleria 50% ei sisälly lukuihin.

VUOKRAUSTOIMINTA ¹⁾

		31.12.2021	31.12.2020
Vuokrasopimusten lukumäärä	kpl	3 326	3 810
Keskimääräinen vuokra	EUR/m ²	22,6	22,0
Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika	vuotta	3,1	2,9
Vuokran osuus vuokralaisten liikevaihdosta ²⁾	%	8,8 %	9,1 %

¹⁾ Kista Galleria 50 % ei sisälly lukuihin.

²⁾ Edellisen kahden kuukauden aikana vertailukelpoisissa kauppakeskuksissa.

VUOKRAUSTOIMINTA ¹⁾

		2021	2020
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala	m ²	247 526	224 276
Päättyneiden vuokrasopimusten pinta-ala	m ²	319 011	243 959

¹⁾ Alkaneet ja päättyneet vuokrasopimukset eivät välttämättä kohdistu samoihin tiloihin. Kista Galleria 50 % ei sisälly lukuihin.

ARVOSTUSERÄT VAIKUTTIVAT LIIKEVOITTOON

Liikevoitto nousi 217,8 miljoonaan euroon (34,1).

Hallinnon kulut olivat 26,1 miljoonaa euroa (25,9). Citycon-konsernin palveluksessa oli raportointikauden päätteeksi kokoaikaisia työntekijöitä yhteensä 251 (246) sisältäen ulkoistetun Norjan kirjanpito-tiimin muuttamisen sisäiseksi mukaan lukien kaksinkertaiset talousjohtajan positiot viiden kuukauden ajan. Kokoaikaisista työntekijöistä 56 oli Suomessa & Virossa, 80 Norjassa, 66 Ruotsissa & Tanskassa ja 49 konserni-toiminnoissa.

Nettorahoituskulut (IFRS) nousivat 55,0 miljoonaan euroon (51,8) huolimatta alhaisemmasta keskimääräisestä velan

määrästä sekä korkeimmista korkotuotoista sekä muista rahoitustuotoista, johtuen pääasiassa epäsuorista kuluista. Epäsuoria kuluja kirjattiin 7,3 miljoonaa euroa (5,8) joukkovelkakirjalainojen takaisinostoista sekä takaisinmaksettujen lainojen jaksottomien kulujen alaskirjauksista. Lisäksi 0,8 miljoonan euron tappio (0,8 miljoonan euron voitto) kirjattiin koron- ja valuuttavaihtosopimuksista, jotka eivät ole IFRS:n mukaisessa suojauslaskennassa.

Osuus yhteisyritysten tappioista oli -6,3 miljoonaa euroa (-28,0). Edellisvuotta parempi tulos johtui pääasiassa paremmasta kiinteistöjen käyvän arvon muutoksesta Kista Galleriassa.

Tilikauden tulos kasvoi 148,9 miljoonaa euroa ja oli 121,0 miljoonaa euroa (-27,9).

HENKILÖSTÖTUNNUSLUVUT

	2021	2020	2019
Kokoaikaiset työntekijät keskimäärin tilikaudella	242	239	240
Tilikauden palkat ja palkkiot, Me	17,3	18,2	17,5

KIINTEISTÖOMAISUUDEN ARVON KEHITYS

Vuoden lopusta sijoituskiinteistöjen käypä arvo kasvoi 37,0 miljoonalla eurolla ja oli 4 189,2 miljoonaa euroa (31.12.2020: 4 152,2). Investoinnit nettona lisäsivät sijoituskiinteistöjen arvoa 181,3 miljoonalla eurolla, sekä suorina hankintoina ja myynteinä että kehi-

tyskohteina. Käyvän arvon voitot nostivat sijoituskiinteistöjen käypää arvoa 48,6 miljoonalla eurolla ja valuuttakurssimuutokset 55,1 miljoonalla eurolla. IFRS 16 standardin vaikutus kasvatti sijoituskiinteistöjen arvoa 12,6 miljoonalla eurolla ja siirto erien välillä laski arvoa 260,5 miljoonalla eurolla.

Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos

oli 48,6 miljoonaa euroa (-146,9). Arvonnousua kirjattiin yhteensä 106,1 miljoonaa euroa (39,8) ja arvonlennusta yhteensä 45,7 miljoonaa euroa (-181,1). Lisäksi IFRS 16 standardin soveltamisen vaikutus sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokseen oli tammi-joulukuussa -11,8 miljoonaa euroa (-5,7).

Käyvän arvon muutos operatiivisten keskuksiemme osalta (poislukien Lippulaiva) oli 76,6 miljoonaa euroa positiivinen. Käyvien arvojen kokonaismuutokseen vaikutti Lippu-

laiva projektin kustannuksien päivitys.

Ulkopuoliset arvioitsijat, CBRE (Norjan, Tanskan ja Viron osalta) ja JLL (Suomen ja Ruotsin osalta), arvioivat sijoituskiinteistöt puolivuositarkastusta ja tilinpäätöstä varten. Citycon määrittää sijoituskiinteistöjen käyvän arvon sisäisesti vuoden ensimmäisellä ja kolmannella neljänneksellä.

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

YHTEENVETO KIINTEISTÖOMAISUUDESTA ¹⁾

31.12.2021	Kiinteistöjen lukumäärä	Vuokrattava pinta-ala	Käypä arvo, Me	Myytävänä olevat sijoituskiinteistöt, Me	Portfolio, %
Kauppakeskukset, Suomi & Viro ¹⁾	11	450 847	1 955,9	-	45 %
Muut kiinteistöt, Suomi & Viro	1	2 240	3,5	-	0 %
Suomi & Viro, yhteensä	12	453 087	1 959,3	-	45 %
Kauppakeskukset, Norja	17	444 100	1 389,9	150,9	36 %
Vuokratut kauppakeskukset, Norja ²⁾	1	14 500	-	-	-
Norja, yhteensä	18	458 600	1 389,9	150,9	36 %
Kauppakeskukset, Ruotsi & Tanska	7	209 300	794,3	-	18 %
Ruotsi & Tanska, yhteensä	7	209 300	794,3	-	18 %
Kauppakeskukset, yhteensä	36	1 118 747	4 140,1	150,9	99 %
Muut kiinteistöt, yhteensä	1	2 240	3,5	-	0 %
Sijoituskiinteistöt, yhteensä	37	1 120 987	4 143,5	150,9	99 %
Sijoituskiinteistöihin luokiteltavat käyttöoikeusomaisuuserät (IFRS 16)	-	-	45,7	-	1 %
Sijoituskiinteistöt taseessa, yhteensä	37	1 120 987	4 189,2	150,9	100 %
Kista Galleria (50 %)	1	46 300	252,2	-	-
Sijoituskiinteistöt ja Kista Galleria (50 %), yhteensä	38	1 167 287	4 441,4	150,9	-

¹⁾ Sisältää Lippulaivan kehityshankkeen.

²⁾ Vuokrattujen kohteiden arvo kirjataan IFRS 16 sijoituskiinteistöihin IFRS-säännösten mukaisesti.

KÄYVÄN ARVON MUUTOS

Me	2021	2020
Suomi & Viro	3,4	-86,8
Norja	26,2	-1,3
Ruotsi & Tanska	30,8	-53,1
Sijoituskiinteistöt, yhteensä	60,4	-141,2
Sijoituskiinteistöihin luokiteltavat käyttöoikeusomaisuuserät (IFRS 16)	-11,8	-5,7
Sijoituskiinteistöt taseessa, yhteensä	48,6	-146,9
Kista Galleria (50 %)	-1,4	-32,3
Sijoituskiinteistöt ja Kista Galleria (50 %), yhteensä	47,2	-179,2

PÄÄOMAN KIERRÄTTÄMINEN JATKUI

Vuoden 2021 aikana Citycon jatkoi aktiivisesti pääoman kierrättämistään. Helmikuussa Citycon allekirjoitti sopimuksen kolmen kauppakeskuksen myymisestä Ruotsissa, joiden bruttokauppahinta oli yhteensä noin 147 miljoonaa euroa. Dives-tointi noudattaa Cityconin strategiaa, jonka

mukaisesti Citycon keskittyy suurempiin päivittäistavara- ja kunnallispalveluetoisiin kaupunkikeskuksiin, jotka sijaitsevat hyvien joukkoliikenneyhteyksien solmukohtissa ja joissa on kehittämispotentiaalia lisätä asuinrakentamista, toimistotiloja ja muita täydentäviä palveluita. Divesointi saatiin päätökseen 31.3.2021.

Lokakuussa Citycon allekirjoitti sopimuksen, jolla se myi Helsingissä sijaitsevan Columbus -keskuksensa noin 106,2 miljoonalla eurolla. Columbus on esimerkki Cityconin kyvystä luoda lisäarvoa aktiivisen kiinteistöhallinnoinnin avulla kohteen elinkaaren jokaisessa vaiheessa. Cityconin omistuksen aikana Columbus muunnettiin päivittäistava-

ravetoiseksi kaupunkikeskukseksi, joka näkyi myös merkittävänä arvonnousuna. Myynnin jälkeen, osa Columbusen myynnistä saaduista varoista käytettiin omien osakkeiden oston.

Yhtiö jatkaa opportunistisien pääomankierrätystoimien arvioimista myös vastaisuudessa.

HANKINNAT JA MYYNNIT 2021

	Sijainti	Vuokrattava pinta-ala, m ²	Päivämäärä	Hinta, Me
Myyntit				
Kolmen keskuksen portfolio			31.3.2021	147 ¹⁾
Tumba	Kauppakeskus	Botkyrka, Ruotsi	23 200	
Högdalen	Kauppakeskus	Bandhagen, Ruotsi	20 000	
Fruängen	Kauppakeskus	Hägersten, Ruotsi	14 700	
Columbus	Kauppakeskus	Helsinki, Suomi	22 600	31.11.2021 106,2
Myyntit, yhteensä		80 500		253,2
Hankinnat				
Heikintori (7%) ²⁾	Kauppakeskus	Espoo, Suomi	6 200	29.4.2021 0,7
Hankinnat, yhteensä		6 200		0,7

¹⁾ Bruttokauppahinta

²⁾ Citycon omisti aikaisemmin noin 93 % kauppakeskuksen osakekannasta. Transaktion jälkeen Citycon omistusosuus nousi 100 %:tiin

KEHITYSHANKKEET EDISTYIVÄT

Cityconilla oli katsauskauden lopussa käynnissä yksi merkittävä kehityshanke: Lippulaivan laajennus- ja uudistushanke pääkaupunkiseudulla Espoossa. Lisäksi Citycon sai vuoden 2021 aikana päätökseen ensimmäisen vaiheen Oasen kauppakeskuksen kehityshankkeessa Norjassa, jossa yli 6 000 neliometriä toimistotilaa muutettiin tiloiksi, joihin tulee uusi terveyskeskus, myymälöitä sekä kahvila- ja ravintolatarjontaa.

Lisätietoja yhtiön valmistuneista sekä käynnissä ja suunnitteilla olevista kehityshankkeista löytyy taloudellisen katsauksen sivuilta 36–37.

KÄYNNISSÄ OLLEET KEHITYSHANKKEET 31.12.2021

Sijainti	Pinta-ala ennen/ jälkeen, m ²	Arvioitu nettoinvestointi, Me	Toteutuneet nettoinvestoinnit 31.12.2021 mennessä, Me	Valmistuminen
Lippulaiva, kauppakeskus	Espoo, Suomi 19 200/44 300	357,2 ¹⁾	310,6 ¹⁾	2022
Lippulaiva, asunnot	Espoo, Suomi -/18 000	90,5	32,7	2022–2024

¹⁾ Arvioitu bruttoinvestointi on 410 miljoonaa euroa. Nettoinvestointiin vaikuttavat Pikkulaivan nettovuokratuotot, lisärakennusoikeuden sekä metro- ja linja-autoterminaalien myynnit, jolloin raportointipäivän arvioitu nettoinvestointi oli 357,2 miljoonaa euroa. Toteutunut bruttoinvestointi 31.12.2021 mennessä oli 363,5 MEUR.

VALMISTUNEET KEHITYSHANKKEET 2021

Sijainti	Pinta-ala ennen/ jälkeen, m ²	Arvioitu investointi, Me	Toteutuneet bruttoinvestoinnit 31.12.2021 mennessä, Me	Valmistuminen
Oasen Kjøpesenter (vaihe I)	Bergen, Norja -	11,6	11,7	2021

BRUTTOINVESTOINNIT

Me	2021	2020
Kiinteistöjen hankinnat ¹⁾	-0,6	156,0
Yhteisyritysten hankinnat ja investoinnit	29,2	5,1
Kiinteistökehitys ²⁾	191,0	182,5
Liikearvo ja muut investoinnit	4,5	2,0
Bruttoinvestoinnit yhteensä (ml. hankinnat)	224,1	345,6
Bruttoinvestoinnit segmenteittäin		
Suomi & Viro	163,6	150,5
Norja	21,7	178,3
Ruotsi & Tanska	35,2	14,9
Konsernihallinto	3,6	1,9
Bruttoinvestoinnit yhteensä (ml. hankinnat)	224,1	345,6
Divestoinnit ³⁾	265,3	10,0

¹⁾ Bruttoinvestoinnissa on huomioitu kauppahintalaskelman vähennykset ja valuuttakurssien muutokset.

²⁾ Koostuu pääosin investoinneista Lippulaivan kehityshankkeeseen.

³⁾ Ei sisällä siirtoja "Myytävänä olevat sijoituskiinteistöt"-kategoriaan.

OMA PÄÄOMA

Osakekohtainen oma pääoma oli 14,80 euroa (31.12.2020: 12,17). Uuden hybridilainan nosto, katsauskauden voitto ja muuntoerot kasvattivat omaa pääomaa ja voitonjako sekä hybridilainan korot pienensivät osakekohtaista omaa pääomaa.

Katsauskauden lopussa **emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma** oli 1 800,1 miljoonaa euroa (31.12.2020: 1 818,6).

RAHOITUS

Tammikuussa Kista Galleria, Cityconin puoleksi omistama yhteisyritys, jälleenrahoitti ulkoisen velkansa allekirjoittamalla uuden 2 439 miljoonan Ruotsin kruunun pankkilainan nykyisten kolmen luotonantajan kanssa. Lainan voimassaoloaika on noin 4,5 vuotta. Kista Gallerian velkaa ei ole konsolidoitu konsernitason, joten sillä ei ole vaikutusta raportoitaviin velan tunnuslukuihin.

RAHOITUKSEN AVAINLUVUT

		31.12.2021	31.12.2020
Lainojen käyvät arvot	Me	1 860,3	2 098,0
Korolliset velat, tasearvo ¹⁾	Me	1 878,5	2 121,2
Käytettävissä oleva likviditeetti	Me	583,7	447,0
Keskimääräinen laina-aika	vuotta	4,2	3,8
Luototusaste (LTV) ²⁾³⁾	%	40,7	46,9
Korkokate (Rahoituskovenantti > 1,8)	x	4,1	4,1
Nettovelat suhteessa taseen varoihin (Rahoituskovenantti < 0,60)	x	0,38	0,45
Vakavaraisuusaste (Rahoituskovenantti < 0,65)	x	0,39	0,46
Vakuudellinen vakavaraisuusaste (Rahoituskovenantti < 0,25)	x	0,00	0,02

¹⁾ Sisältää 43,2 miljoonaa euroa (48,8) IFRS 16 vuokrasopimusvelkoja.

²⁾ Hybridilaina käsitellään omana pääomana IFRS:n mukaisesti. Pois lukien IFRS 16 standardin mukaisesti sijoituskiinteistöihin arvostettavat käyttöoikeusomaisuuserät ja näihin käyttöoikeusomaisuuseriin kohdistuvat vuokrasopimusvelat. Lisäksi, erittäin likvidit rahamarkkinasijoitukset on laskettu mukaan nettovelkaan.

³⁾ Nettovelat suhteessa taseen varoihin on uusi kovenantti joka korvaa omavaraisuusasteen yhtiön luotto-lemiittisopimuksessa.

Helmikuussa Citycon ilmoitti allekirjoittaneensa sopimuksen kolmen kauppakeskuksen (Tumba, Högdalen, Fruängen) myynnistä Tukholman alueella. Myytyjen kauppakeskusten brutto-kauppahinta oli noin 147 miljoonaa euroa. Kauppa saatiin päätökseen maaliskuussa, ja tuotot käytettiin lyhytaikaisten velkojen takaisinmaksuun, mikä vahvisti tasetta.

Maaliskuussa Citycon laski onnistuneesti liikkeelle uuden 350 miljoonan euron vihreän joukkovelkakirjalainan. Seitsemän vuoden pituinen vakuudeton, kiinteäkorkoinen

ja euromääräinen joukkovelkakirjalaina erääntyy maksettavaksi 12.3.2028. Joukkovelkakirjalainan kiinteä kuponnikorko on 1,625 %. Liikkeellelaskija on Citycon Treasury B.V. ja takaaja Citycon Oyj. Joukkovelkakirjalaina on laskettu liikkeelle liikkeellelaskijan EMTN-ohjelman alla, ja se on listattu Irlannin pörssissä (Euronext Dublin). Lainan kysyntä oli erittäin korkea ja lähes viisinkertaisesti ylimerkitty, mikä mahdollisti Cityconille joukkovelkakirjalainan liikkeellelaskun houkuttelevalla, koronaepidemiaa

edeltäneellä tasolla olevalla marginaalilla, ja kuponkikorolla, joka on toiseksi alhaisin yrityksen historiassa. Tämä korostaa jälleen kerran Cityconin luoton laatua ja pääsyä pääomamarkkinoille.

93 miljoonaa euroa joukkovelkakirjasta saaduista varoista käytettiin vuonna 2022 erääntyvän joukkovelkakirjalainan osittaiseen takaisinmaksuun ostotarjousprosessin kautta, ja loput käytettiin luottolimiitin alaisen lainan ja muun lyhytaikaisen velan takaisinmaksuun. Onnistuneen joukkovelkakirjalainan liikkeellelaskun ja lyhytaikaisen velan takaisinmaksujen ansiosta velkamme maturiteettiprofilini parantui merkittävästi, jälleenrahoitusriskimme pieneni edelleen ja nettoliquiditeetti parani.

Vuosittainen yhtiökokous valtuutti hallituksen päättämään neljännesvuosittain oman harkintansa mukaan osingonjaosta ja oman pääoman palautuksesta siten, että vuotuisen osingon kokonaissumma on maksimissaan 0,50 euroa osakkeelta. Vuonna 2021 maksetut osingot ja oman pääoman tuotto rahoitettiin pääasiassa operatiivisella kassavirralla.

Kesäkuussa Citycon laski onnistuneesti liikkeelle 350 miljoonan euron vihreän Hybridilainan (Subordinated Fixed to Reset Rate Green Capital Securities). Lainan kysyntä oli erittäin vahvaa tilauskirjan yltäessä noin miljardiin euroon ja kattaen lähes 150 sijoittajaa. Hybridilaina käsitellään Cityconin IFRS-konsernitilinpäätöksessä omana pääomana mutta ei anna haltijalleen osakkeenomistajalle kuuluvia

oikeuksia, eikä laimenna nykyisten osakkeenomistajien omistuksia. Hybridi laskettiin liikkeelle Cityconin vihreän rahoituksen viitekehyksen alla, joka kytkee yhtiön vastuullisuustavoitteet yhtiön rahoitusratkaisuihin. Liikkeeseenlasku vahvistaa yhtiön tasetta ja osoittaa Cityconin sitoutuneisuuden investointitason luottoluokituksiensa parantamiseen. Lisäksi liikkeeseenlasku tuo joustavuutta Cityconin muutosstrategian toteuttamiseen ja mahdollistaa Cityconin portfolion monipuolistamisen sekä orgaanisesti että mahdollisten yritystojen kautta. Vuotuinen kuponkikorko on kiinteä 3,625 prosenttia tarkistuspäivään 10.9.2026 saakka, minkä jälkeen korko määritellään uudestaan viiden vuoden välein. Hybridilainalla ei ole määrättyä eräpäivää, mutta Cityconilla on oikeus lunastaa sitä takaisin ensimmäistä kertaa kolmen kuukauden ajanjaksolla ennen ensimmäistä tarkistuspäivää sekä tätä seuraavina vuotuisina koronmaksupäivinä. Hybridilainan liikkeeseenlaskupäivä oli 4.6.2021 ja se on listattu Euronext Dublinissa.

Kesäkuussa sekä Moody's että Standard & Poor's vahvistivat Cityconin investointitason luottoluokitukset ja päivittivät näkymät vakaiksi, joten Cityconilla on nyt investointitason luottoluokitukset vakailla näkymillä kaikilta kolmelta luottoluokittajalta, mukaan lukien Fitchiltä. Näkymien päivittäminen kuvastaa yhtiön riittävän liikkumavaran suhteessa luottomittareihin, välttämättömyyshyödykkeisiin perustu-

vien kaupunkikeskuksiemme kestävyyttä, markkinoidemme vakautta sekä positiivista suhtautumista asuinrakennusten lisäämisen kautta tapahtuvaa portfoliomme monipuolistamista kohtaan.

Citycon päivitti Euro Medium Term Note -joukkovelkakirjalainaohjelman kasvattamalla ohjelman koon 2 500 000 000 euroon. Citycon Treasury B.V. perusti alkuperäisen EMTN ohjelman 18.7.2017 ja Citycon Oyj toimii ohjelman alla liikkeeseen laskettavien lainojen takaajana. Tämän päivituksen jälkeen sekä Citycon Treasury B.V. että Citycon Oyj voivat toimia ohjelman alla lainojen liikkeeseenlaskijoina. Muilta osin ohjelman ehdot pysyvät muuttumattomina. Irlannin keskuspankki hyväksyi 24.6.2021 päivitykset ohjelman ohjelmaesitteeseen.

Marraskuussa Citycon toteutti onnistuneesti yhteensä 9 500 000 yhtiön osakkeen hankinnan 65,8 miljoonaa euron kokonaishankintahintaan markkinapohjaisella käänteisellä nopeutetulla tarjousmenettelyllä. Ostetut osakkeet mitätöitiin 30.11.2021.

Joulukuussa Citycon jatkoi omien osakkeiden ostamista ja lanseerasi enimillään 500 000 osaketta koskevan omien osakkeiden hankinnan takaisinosto-ohjelman. Omine osakkeiden hankinta alkoi 20.12.2021 ja päättyi 10.1.2022. Tämän ajanjakson aikana hankittiin yhteensä 500 000 omaa osaketta ja hankintaan käytettiin yhteensä noin 3,49 miljoonaa euroa. Yhteensä 10 415 yhtiön hallussa olevaa omaa osaketta käytettyyn

yhtiön kannustinjärjestelmäpalkkioiden maksamiseksi neljälle avainhenkilölle. Loput hankituista osakkeista, 489 585 osaketta, mitätöitiin 14.1.2022.

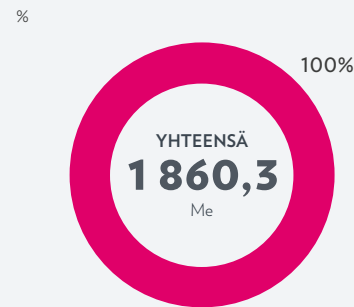
KOROLLISET VELAT

Korollisten lainojen käypä arvo laski vuoden aikana 237,6 miljoonalla eurolla 1 860,3 miljoonaan euroon pääasiassa kesäkuussa liikkeeseen lasketun hybridin seurauksena huolimatta kiinteistökehityskustannuksista ja vahvemmassa NOK valuuttakurssista. Korollisten velkojen tasearvo taseessa oli 1 878,5 miljoonaa euroa, sisältäen IFRS 16 velat. Vuoden lopun kassavarallisuus, sisältäen rahamarkkinasijoitukset, oli 54,7 miljoonaa euroa.

Keskimääräinen lainapääomilla painotettu laina-aika nousi vuoden aikana, ja oli 4,2 vuotta.

Luototusaste (LTV, IFRS) laski huomattavasti vuoden aikana, ollen 40,7%, pääasiassa kesäkuussa liikkeeseen lasketun hybridin seurauksena.

LAINAJAKAUMA



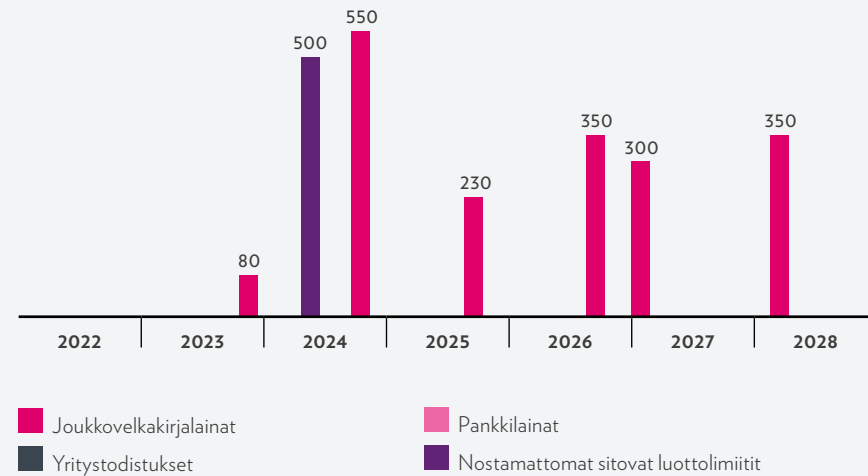
- Pankkilainat
- Joukkovelkakirjalainat
- Yritystodistukset

euroa (5,8) pääasiassa joukkovelkakirjalainojen takaisinostoista ja ennaikaisesti takaisinmaksettujen lainojen jaksottamattomien kulujen alaskirjauksista. Lisäksi kirjattiin 0,8 miljoonan euron tappio (0,8 voitto) koron- ja valuutanvaihtosopimuksista, jotka eivät ole IFRS:n mukaisessa suojauslaskennassa. Rahoitustuotot koostuivat lähinnä Kista Gallerian osakkuusyritykselle myönnetyn lainan korkotuotoista.

Velan keskiporko periodin lopussa oli 2,47%.

VELKOJEN ERÄÄNTYMISET

Me



RAHOITUSKULUT

Operatiiviset nettorahoituskulut (EPRA) kasvoivat hieman viime vuoteen verrattuna kehityshankkeiden korkeammista pääomitetuista koroista ja korkotuottojen kasvusta huolimatta, mikä johtui pääasiassa korkeammista keskimääräisistä velkakuiluista ja vahvistuneesta Norjan kruunun valuuttakurssista.

Nettorahoituskulut (IFRS) nousivat 55,0 miljoonaan euroon (51,8) johtuen pääasiassa kertaluonteisista epäsuorista kuluista liittyen joukkolainojen takaisinmaksuun ja johdannaisten käyvän arvon muutoksiin. Epäsuoria tappiota kirjattiin 7,3 miljoonaa

RAHOITUSKULUJEN AVAINLUVUT

		2021	2020
Rahoituskulut ¹⁾	Me	-62,0	-57,5
Rahoitustuotot ¹⁾	Me	7,1	5,8
Nettorahoituskulut (IFRS)	Me	-55,0	-51,8
Operatiiviset nettorahoituskulut (EPRA)	Me	-46,8	-46,0
Keskikorko kauden lopussa ²⁾	%	2,47	2,39
Keskikorko kauden lopussa ilman johdannaisia	%	2,48	2,37
Keskikorko, laskettu vuoden alusta ²⁾	%	2,41	2,34

¹⁾ Taulukossa valuuttakurssierot on netotettu rahoituskuluissa.

²⁾ Koronvaihtosopimukset ja koron- ja valuutanvaihtosopimukset huomioita.

**MUUTOKSET YHTIÖN JOHDOS-
SA**

22.6.2021 julkistettiin, että Bret D. McLeod on nimitetty Citycon Oyj:n talousjohtajaksi ja johtoryhmän jäseneksi. McLeod aloitti Cityconin johtoryhmän jäsenenä 1.8.2021, ja otti vastuun talousjohtajan tehtävistä 1.1.2022 alkaen. Yhtiön talousjohtajana vuodesta 2005 toiminut Eero Sihvonen jäi eläkkeelle 31.12.2021.

23.8.2021 julkistettiin, että Cityconin toimitusjohtaja, F. Scott Ball jatkaa yhtiön toimitusjohtajana 14.1.2025 asti.

VASTUULLISUUS

Cityconin strategia on kuulua vastuullisen kauppakeskusjohtamisen edelläkävijöihin. Yhtiön vastuullisuusstrategia päivitettiin vuonna 2017, ja siihen perustuen Citycon on asettanut kunnianhimoisia tavoitteita, jotka ulottuvat vuoteen 2030 saakka.

Citycon käyttää BREEAM In-Use -sertifiointia arvioidakseen ja kehittääkseen kauppakeskusten vastuullisuusjohtamista. Käyvällä arvolla laskettuna 96 % Cityconin omistamasta kiinteistökannasta oli sertifioitu kauden lopussa. Cityconilla on nyt Pohjoismaiden suurin BREEAM In-Use -ympäristösertifioitu kauppakeskusportfolio.

Citycon soveltaa vastuullisuusraportoinnissaan GRI-Standardien Core-soveltamistason vaatimuksia, European Public Real Estate Associationin EPRA:n syksyllä ohjeistuksia ja suosituksia ja Cityconin omia sisäisen raportoinnin periaatteita. Cityconin vastuullisuusstrategiaa, -tavoitteita ja -toimenpiteitä käsitellään laajemmin vuoden 2021 vastuullisuusselvityksessä.

EPRA valitsi Cityconin vuoden 2020

vuosiker tomuksen ja vastuullisuusraportin yhdeksi toimialan parhaista. Citycon sai kultaa vastuullisuusraportoinnin kilpasarjassa nyt yhdeksännen kerran peräkkäin. Citycon on saanut A-luokituksen MSCI ESG arvioinnissa. Cityconilla on myös ISS-Oekommin myöntämä ”Prime” arvio. Se myönnetään toimialansa parhaat vastuullisuustulokset saavuttaneille yrityksille.

Keskeisimmät ympäristövastuun tulokset 2021:

- Cityconin kokonaisenergiankulutus (ml. kiinteistösähkö, lämpö, jäähdytys) oli 217 gigawattituntia (195 GWh).
- Kauppakeskusten jätteen kierrätysaste oli samalla tasolla verrattuna viime vuoden ollen 99 %

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 97 % Cityconin kokonaisliiketoimintamenoista, 99 % pääomamenoista ja 67 % toimintamenoista tulee taksonomiakelpoisista toimintoista.

RISKIT JA EPÄVARMUUSTEKIJÄT

COVID-19 pandemian eteneminen myös Pohjoismaissa ja Virossa on vaikuttanut kielteisesti meidän liiketoimintaamme. Muuttunut kuluttajakäyttäytyminen ja eri toimintamaissamme annetut viranomaisrajoitukset ovat muuttaneet toimintaympäristöämme oleellisesti ja myös jonkin verran

heikentänyt yhtiön tulosta. Kriisi on vaikuttanut kykyymme periä vuokria ajallaan tai täysimääräisenä vain jonkin verran, mutta kokonaisvaikutusta on tässä vaiheessa vielä vaikeaa täysin ennustaa.

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. Kovempi kilpailu saattaa vaikuttaa liiketilojen kysyntään, mikä voi laskea vuokratasoja tai kasvattaa vajaakäyttöastetta, varsinkin pääkaupunkiseutujen ulkopuolella. Kehityshankkeiden kustannukset voivat kasvaa kohonneiden rakennuskustannusten takia, tai hankkeet voivat viivästyä odottamattomien haasteiden takia.

Keskeiset riskit, joilla saattaa olla olennaista vaikutusta Cityconin liiketoimintaan ja taloudelliseen tulokseen, sekä tärkeimmät riskienhallintatoimenpiteet on esitelty laajemmin vuoden 2021 tilinpäätöksen sivuilla 38–39, liitetiedossa 3.5 A) sekä Cityconin verkkosivuilla Hallinnointi-osiossa.

**OIKEUDENKÄYNNIT JA
VÄLIMIESMENETTELYT**

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

lopputuloksilla olisi olennaista vaikutusta yhtiön taloudelliseen asemaan.

YHTIÖKOKOUS**Varsinainen yhtiökokous 2021**

Cityconin varsinainen yhtiökokous 2021 pidettiin 22.3.2021 Espoossa. COVID-19-pandemian leviämisen rajoittamiseksi varsinainen yhtiökokous järjestettiin ilman osakkeenomistajien tai näiden asiamiesten läsnäoloa kokouspaikalla. Yhtiön osakkeenomistajat osallistuivat kokoukseen ja käyttivät osakkeenomistajan oikeuksiaan äänestämällä ennakkoon. Kokoukseen osallistui 205 osakkeenomistajaa joko henkilökohtaisesti tai asiamiehensä edustamana ja kokouksessa oli edustettuna 80,8 % yhtiön kaikista osakkeista ja äänistä.

Yhtiökokous hyväksyi kaikki hallituksen yhtiökokoukselle tekemät ehdotukset. Varsinainen yhtiökokous vahvisti yhtiön tilinpäätöksen sekä myönsi vastuuvapauden hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle tilikaudelta 2020 sekä hyväksyi toimielinten palkitsemisraportin.

Yhtiökokous päätti, ettei osinkoa jaeta varsinaisen yhtiökokouksen päätöksellä ja valtuutti hallituksen päättämään harkintansa mukaan osingonjaosta ja varojen jakamisesta sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta. Valtuutuksen perusteella jaettavan osingon määrä on enintään 0,05 euroa osakkeelta ja sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta jaettavan pääoman palautuksen määrä on enintään 0,45 euroa osakkeelta. Valtuutus on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen alkuun asti.

Varsinaisen yhtiökokouksen päätökset käyvät ilmi yhtiön verkkosivuilta citycon.com/fi/yhtiokokous2021, missä myös yhtiökokouksen pöytäkirja on saatavilla.

YLIMÄÄRÄINEN YHTIÖKOKOUS 2021

Cityconin 2.8.2021 pidetty ylimääräinen yhtiökokous päätti kahden uuden hallituksen jäsenen, Ljudmila Popova ja Cityconin toimitusjohtaja F. Scott Ballin, valinnasta yhtiön hallitukseen sekä hyväksyi muutetun palkitsemispolitiikan. Lisätietoja on saatavilla yhtiön verkkosivuilta citycon.com/fi/ylimaarainenyhtiokokous2021

HALLITUS

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

Cityconin vuoden 2021 yhtiökokous asetti hallituksen jäsenten lukumääräksi kymmenen. Hallitukseen valittiin uudelleen Chaim Katzman, Yehuda (Judah) L. Angster, Arnold de Haan, Zvi Gordon, Alexandre (Sandy) Koifman, David Lukes, Andrea Orlandi, Per-Anders Ovin, Ofer Stark ja Ariella Zochovitzky.

2.8.2021 pidetty ylimääräinen yhtiökokous valitsi hallituksesta eronneiden Andrea Orlandin ja Ariella Zochovitzkyin tilalle Ljudmila Popovan ja F. Scott Ballin hallituksen uusiksi jäseniksi.

Vuonna 2021 hallituksen puheenjohtajana toimi Chaim Katzman. Hallituksen varapuheenjohtajana toimi 30.6.2021 asti Ariella Zochovitzky ja 4.8.2021 lähtien varapuheenjohtajana toimi Alexandre (Sandy) Koifman.

TILINTARKASTAJA

Yhtiön tilintarkastajana on vuodesta 2006 lähtien toiminut tilintarkastusyhteisö Ernst & Young Oy, jonka ilmoittamana yhtiön päävastuullisena tilintarkastajana toimi vuonna 2021 KHT Antti Suominen.

TOIMITUSJOHTAJA

F. Scott Ball on toiminut yhtiön toimitusjohtajana 1.1.2019 alkaen. Cityconin varatoimitusjohtajana toimi 31.12.2021 asti talousjohtaja Eero Sihvonen. Heidän henkilötietonsa, työhistoriansa sekä luottamustoimet on esitetty yhtiön verkkosivuilta citycon.com/fi/johtoryhma. Toimitusjohtajan toimisuhdetta koskevat tiedot käyvät ilmi tilinpäätöksen sivuilta 58–60.

SELVITYS HALLINTO- JA OHJAUSJÄRJESTELMÄSTÄ

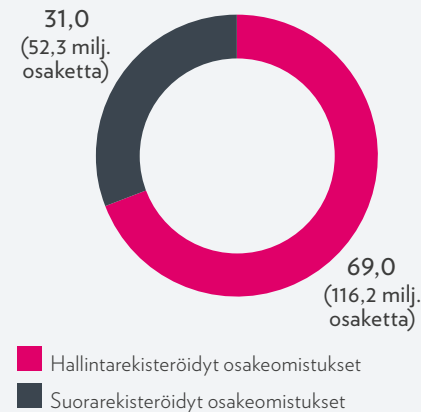
Citycon on julkaissut toimintakertomuksesta erillisen selvityksen Citycon-konsernin hallinto- ja ohjausjärjestelmästä vuodelta 2021. Selvitys on laadittu Arvopaperimarkkinayhdistys ry:n julkaiseman Hallinnointikoodin (Corporate Governance Code 2020) suositusten mukaisesti. Selvitys on saatavilla yhtiön verkkosivuilta citycon.com/fi/hallinointi.

OSAKKEET, OSAKEPÄÄOMA JA OSAKKEENOMISTAJAT

Yhtiöllä on yksi osakesarja, ja kukin osake oikeuttaa yhteen ääneen yhtiökokouksessa. Marraskuussa 2021 Citycon hankki 9 500 000 omaa osaketta käänteisessä nopeutetussa tarjousmenettelyssä, ja hankitut osakkeet mitätöitiin 30.11.2021. Katsauskauden lopussa yhtiöllä oli hallus-

OSAKKEENOMISTAJAT 31.12.2021

% osake- ja äänimäärästä



OSAKKEET JA OSAKEPÄÄOMA

		2021
Osakepääoma kauden alussa	Me	259,6
Osakepääoma kauden lopussa	Me	259,6
Osakkeiden lukumäärä kauden alussa		177 998 525
Osakkeiden lukumäärä kauden lopussa		168 498 525

saan 296 463 omaa osaketta. Joulukuun 2021 lopussa yhtiön liikkeeseen laskettujen osakkeiden lukumäärä oli siten 168 202 062. Osakkeilla ei ole nimellisarvoa. Yhtiön osakepääomassa ei tapahtunut muutoksia vuoden 2021 aikana.

Cityconilla oli joulukuun 2021 lopussa 28 577 (22 499) rekisteröityä osakkeenomistajaa, joista 11 oli hallintarekisterin hoitajia.

Hallintarekisteröityjen osakkeiden omistajat omistivat noin 116,2 miljoonaa (140,3) yhtiön osaketta eli niiden hallussa oli 69,0 % (78,8 %) yhtiön osake- ja äänimäärästä. Tiedot yhtiön suurimmista rekisteröidyistä osakkeenomistajista edellisen kuukauden lopussa löytyvät verkkosivuilta citycon.com/fi/suurimmat-osakkeenomistajat.

OSINKO JA PÄÄOMAN PALAUTUS

Cityconin vuonna 2021 maksamat osingot tilikaudelta 2020 sekä pääoman palautukset vuonna 2021:

MAKSETUT OSINGOT JA PÄÄOMAN PALAUTUKSET 31.12.2021 ¹⁾

	Täsmäytyspäivä	Maksupäivä	euroa / osake
Osinko tilikaudelta 2020	24.3.2021	31.3.2021	0,05
Pääoman palautus Q1	24.3.2021	31.3.2021	0,075
Pääoman palautus Q2	21.6.2021	30.6.2021	0,125
Pääoman palautus Q3	22.9.2021	30.9.2021	0,125
Pääoman palautus Q4	16.12.2021	30.12.2021	0,125
Yhteensä			0,50

¹⁾ Varsinaisen yhtiökokouksen 2021 antamaan valtuutukseen perustuva hallituksen päätös

HALLITUKSEN VALTUUTUKSET

Edellä selostetun hallituksen varojenjakovaltuutuksen lisäksi yhtiön hallituksella oli katsauskauden lopussa voimassa kaksi 22.3.2021 pidetyn varsinaisen yhtiökokouksen antamaa valtuutusta:

- Hallitus voi päättää enintään 17 miljoonan osakkeen antamisesta tai Suomen osakeyhtiölain 10 luvun 1 §:ssä tarkoitettujen osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisesta, mikä vastasi noin 9,55 % yhtiön kaikista osakkeista katsauskauden lopussa. Valtuutus on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättämiseen saakka, kuitenkin enintään 30.6.2022 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 10 miljoonaa osaketta, joka vastasi noin 5,62 %

yhtiön kaikista osakkeista katsauskauden lopussa. Valtuutus on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättämiseen saakka, kuitenkin enintään 30.6.2022 asti.

Vuonna 2021 hallitus käytti kolme kertaa valtuuttaan hankkia omia osakkeitaan ja luovuttaa hankitut osakkeet osakepalkkiojärjestelmien perusteella ansaittujen palkkioiden maksamiseksi järjestelmän ehtojen mukaisesti.

Sitouttavan osakepalkkiojärjestelmän 2015

– Yhtiö hankki 8.1.2021 yhteensä 8 800 osaketta ja luovutti ne 13.1.2021 neljälle yhtiön avainhenkilölle.

Sitouttavan osakepalkkiojärjestelmä 2018–2020

– Yhtiö hankki 8.1.2021 yhteensä 4 000 osaketta ja luovutti ne 13.1.2021 kahdelle yhtiön avainhenkilölle.

Ehdollinen osakepalkkiojärjestelmä 2018–2020

– Yhtiö hankki 1.3.2021 yhteensä 5 493 osaketta ja luovutti ne 5.3.2021 yhdelle yhtiön avainhenkilölle.

Lisäksi hallitus käytti vuonna 2021 kaksi kertaa valtuuttaan omien osakkeiden ostamiseksi jakaakseen Columbus kauppakeskuksen divestoinnista saatujen ylimääräisten varojen jakamiseksi Cityconin osakkeenomistajille:

Markkinaehtoinen käänteinen nopeutettu tarjousmenettely

– Yhtiö hankki 25.11.2021 9 500 000 omaa osaketta käänteisessä nopeutetussa tarjousmenettelyssä ja mitätöi ne 30.11.2021.

Omien osakkeiden osto-ohjelma

– Hallitus päätti 17.12.2021 omien osakkeiden osto-ohjelman käynnistämisestä. Hankittavien osakkeiden enimmäismäärä oli 500 000 kappaletta ja osakkeiden hankintaan käytettävä rahasumma enintään 3,75 miljoonaa euroa. Omien osakkeiden takaisinostot alkoivat 22.12.2021 ja päättyivät 10.1.2022. Raportointikauden lopussa 31.12.2021 osto-ohjelman alla oli ostettu yhteensä 296 463 omaa osaketta.

OMAT OSAKKEET

Yhtiöllä oli katsauskauden aikana hallussaan yhteensä 9 814 756 yhtiön omaa osaketta, joista yhtiö mitätöi 9 500 000 osaketta sekä yhtiö luovutti yhteensä 18 293 osakepalkkiojärjestelmien palkkioiden maksamiseksi edellä kohdassa Hallituksen valtuutukset selostetun mukaisesti. Katsauskauden lopussa yhtiöllä

oli hallussaan 296 463 omaa osaketta eli 0,18 prosenttia Citycon Oyj:n kaikista osakkeista.

LIPUTUSILMOITUKSET

Vuonna 2021 Citycon Oyj vastaanotti seuraavat arvopaperimarkkinalain 9 luvun 5 pykälän mukaiset liputusilmoitukset:

- 17.3.2021 liputusilmoitus, jonka mukaan CPP Investment Board Europe S.à.r.l:n omistus- ja ääniosuus Citycon Oyj:stä on alittanut 10 prosentin liputusrajan.
- 11.10.2021 liputusilmoitus, jonka mukaan Alecta pensionsförsäkring, ömsesidigt omistus- ja ääniosuus Citycon Oyj:stä on alittanut 5 prosentin liputusrajan.
- 26.11.2021 liputusilmoitus, jonka mukaan CPP Investment Board Europe S.à.r.l:n omistus- ja ääniosuus Citycon Oyj:stä on alittanut 5 prosentin liputusrajan.
- 1.12.2021 liputusilmoitus, jonka mukaan Gazit-Globe Ltd.:n hallinnoimien osakkeiden osuus Cityconin osakkeista ja äänistä on 30.11.2021 ylittänyt 50 prosentin liputusrajan.
- 28.12.2021 liputusilmoitus, jonka mukaan Gazit-Globe Ltd.:n suoraan hallinnoimien osakkeiden osuus Cityconin osakkeista ja äänistä tulee alittamaan 50 prosentin liputusrajan. Kyseenomaisen osakkeiden nostosopimuksen tekeminen tai myöhempi loppuun saattaminen ei kuitenkaan vaikuta Gazit-Globe Ltd.:n suoraan ja välilliseen kokonaisomistukseen.

Lisäksi Citycon Oyj toimitti Finanssivalvonalle seuraavat arvopaperimarkkinalain 9 luvun 5 §:n mukaiset liputusilmoitukset:

- 26.11.2021 liputusilmoitus, jonka mukaan Cityconin omien osakkeiden osuus Cityconin osakkeista ja äänistä on ylittänyt 5 prosenttia.
- 1.12.2021 liputusilmoitus, jonka mukaan Cityconin omien osakkeiden osuus Cityconin osakkeista ja äänistä on alittanut 5 prosenttia.

OSAKKEISIIN LIITTYVIÄ TAPAHTUMIA

Osakassopimukset

Yhtiön tiedossa ei ole voimassa olevia osakassopimuksia.

Gazit-Globe Ltd.:n ("Gazit") ja CPP Investment Board Europe S.à.r.l:n ("CPPIBE") välinen 12.5.2014 päivätty hallinnointisopimus, joka on julkaistu pörssitiedotteella Citycon Oyj:n toimesta 13.5.2014 ja 17.3.2020, päättyi sopimuksen ehtojen mukaisesti, kun CPPIBE:n omistusosuus laski vähintään 30 peräkkäiseksi päiväksi alle 10 prosenttiin Cityconin osakkeista. CPPIBE:n omistusosuus alitti 10 prosentin raja-arvon 17.3.2021

Lisätietoa Gazit-Globe Ltd.:n ja CPPIBE:n välisestä päättyneestä sopimuksesta on saatavilla yhtiön verkkosivuilla citycon.com/fi/osakassopimukset.

KANNUSTINJÄRJESTELMÄT

Pitkän aikavälin osakepohjaiset kannustinjärjestelmät

- Cityconilla on kuusi pitkän aikavälin osakepohjaista kannustinjärjestelmää konsernin avainhenkilöille:
- toimitusjohtajan sitouttava osakepalkkiojärjestelmä 2021–2025
 - talousjohtajan sitouttava osakepalkkiojärjestelmä 2021–2024
 - osakepalkkiojärjestelmä 2020–2022 (johtoryhmä pl. toimitusjohtaja)
 - ehdollinen osakepalkkiojärjestelmä 2018–2020 (johtoryhmä)
 - sitouttava osakepalkkiojärjestelmä 2020–2022 (avainhenkilöt pl. johtoryhmä) ja
 - sitouttava osakepalkkiojärjestelmä 2018–2020 (avainhenkilöt)

Pitkän aikavälin osakepohjaisten kannustinjärjestelmien pääehdot on selostettu liitetiedossa 1.6 tilinpäätöksen sivuilla 58–59.

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

HALLITUKSEN JA JOHDON OMISTAMAT OSAKKEET JA OPTIO-OIKEUDET

Yhtiön hallituksen jäsenet, toimitusjohtaja ja muut johtoryhmän jäsenet omistivat 31.12.2021 yhteensä 225 715 yhtiön osaketta. Näiden osakkeiden osuus kaikista osakkeista ja osakkeiden yhteenlasketusta äänimäärästä oli 0,13 %.

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

KATSAUSKAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

19.1.2022 ilmoitettiin, että Ofer Stark on päättänyt erota yhtiön hallituksesta 31.1.2022 alkaen.

7.2.2022 julkaistiin, että Citycon osti yli 200 asuntoa käsittävän asuinrakennuskohteen Ruotsissa sekä myi kaksi ydinliiketoimintaansa kuulumatonta kauppakeskustaan Norjassa.

TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT

Citycon odottaa vuoden 2022 operatiivisen liikevoittonsa (Direct operating profit) olevan 164–180 miljoonaa euroa. Lisäksi yhtiö odottaa osakekohtaisen operatiivisen

tuloksensa (EPRA EPS, basic) 0,62–0,72 euroa ja oikaistun osakekohtaisen operatiivisen tuloksensa (adjusted EPRA Earnings) olevan 0,48–0,58 euroa.

Operatiivinen liikevoitto (Direct operating profit)	Me	164–180
Osakekohtainen operatiivinen tulos (EPRA EPS)	EUR	0,62–0,72
Oikaistu osakekohtainen operatiivinen tulos (adjusted EPRA EPS)	EUR	0,48–0,58

Tulosohjeistus perustuu oletukseen, ettei makrotaloudellisessa tilanteessa tapahdu merkittäviä muutoksia ja ettei tule uutta koronavirusaaltoa, joka johtaisi merkittäviin liikkeiden sulkemisiin. Arviot perustuvat nykyiseen kiinteistökantaan ja julkistettuihin yrityskauppihin sekä vallitsevaan inflaatioon ja EUR–SEK- sekä EUR–NOK-valuuttakurssitasoihin sekä nykyisiin korkotasoihin.

Helsinki, 17. helmikuuta 2022
Citycon Oyj
Hallitus

EPRA:N TUNNUSLUVUT

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

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

EPRA:N TUNNUSLUVUT

	Liite	2021	2020	2019	2018	2017
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings), Me	1	124,4	136,6	145,6	143,5	152,3
Oikaistu operatiivinen tulos (EPRA Earnings), Me ²⁾	1	100,0	120,3	143,9	143,5	152,3
Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic), EUR ¹⁾	1	0,703	0,767	0,818	0,806	0,856
Oikaistu operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic), EUR ¹⁾²⁾	1	0,565	0,676	0,809	0,806	0,856
Nettovarallisuus/osake (EPRA NRV per share), EUR	2	11,54	11,48	12,45	13,13	13,75
Nettovarallisuus/osake (EPRA NAV per share), EUR ¹⁾	2	-	11,30	12,28	12,95	13,57
Operatiiviset kustannukset suhteessa bruttovuokratuottoon sisältäen vapaista tiloista aiheutuvat kustannukset (EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs)), %	3	18,1	18,3	14,1	17,1	18,7
Operatiiviset kustannukset suhteessa bruttovuokratuottoon vähennettynä vapaista tiloista aiheutuvilla kustannuksilla (EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs)), %	3	14,9	15,6	11,7	15,1	16,5
EPRA:n alkunettotuotto, %	4	5,2	5,4	5,3	5,2	5,2
EPRA:n "topped-up" alkunettotuotto, %	4	5,2	5,4	5,4	5,2	5,3
EPRA:n vajaakäyttöaste, % ³⁾	5	6,6	6,1	4,5	3,7	4,0

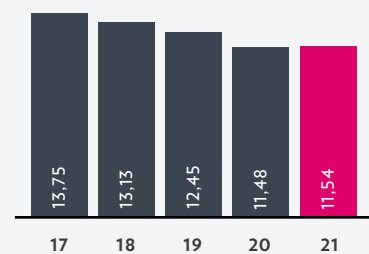
¹⁾ Tunnusluku on vertailukausien osalta oikaistu vastaamaan uutta osakemäärää osakkeiden yhdistämisen (käänteinen split) seurauksena, joka tehtiin maaliskuussa 2019.

²⁾ Oikaistu tunnusluku sisältää hybridilainan korot ja jaksotetut palkkiot.

³⁾ Kista Galleria 50 % ei sisälly lukuihin.

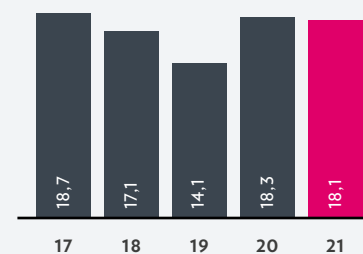
OSAKEKOHTAINEN EPRA NRV

EUR



EPRA COST RATIO:N KEHITYS

%



1. OPERATIIVINEN TULOS (EPRA EARNINGS) JA OPERATIIVINEN TULOS/OSAKE (EPRA EPS, BASIC)

EPRA Earnings (operatiivinen tulos) on kiinteistösijoitusyhtiön toiminnallinen tulos, johon ei sisälly operatiiviseen liiketoimintaan kuulumattomia eriä kuten sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutoksia, myyntivoittoja tai -tappioita tai muita ei-operatiivisia eriä. EPRA Earnings

	2021			2020		
	Me	Keski- määräinen osakemäärä (1 000)	/ osake, euroa	Me	Keski- määräinen osakemäärä (1 000)	/ osake, euroa
Tilikauden tulos IFRS konsernituloslaskelman mukaan	121,0	177 033	0,684	-28,0	177 998	-0,157
+/- Nettotappiot/-voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	-48,6	177 033	-0,274	146,9	177 998	0,826
-/+ Nettovoitot/tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä	6,5	177 033	0,037	-0,7	177 998	-0,004
+/- Ei-operatiiviset liiketoiminnan muut kulut	0,4	177 033	-	-	177 998	-
+ Lainojen ja rahoitusinstrumenttien aikaisesta päättämisestä syntyneet kulut	7,3	177 033	0,041	0,8	177 998	0,004
-/+ Rahoituserien käyvän arvon voitot/tappiot	0,8	177 033	0,005	5,0	177 998	0,028
+/- Osuus yhteis- ja osakkuusyritysten ei-operatiivisista tappioista ja voitoista	2,3	177 033	0,013	27,2	177 998	0,153
-/+ Edellä esitetyistä eristä syntyneet laskennalliset verot	34,6	177 033	0,195	-14,7	177 998	-0,083
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings, basic)	124,4	177 033	0,703	136,6	177 998	0,767
-/+ Hybridilainan korot ja jaksotetut palkkiot	-24,3	177 033	-0,138	-16,2	177 998	-0,091
Oikaistu operatiivinen tulos (EPRA Earnings, basic)	100,0	177 033	0,565	120,3	177 998	0,676

Operatiivinen tulos oli 124,4 miljoonaa euroa ja operatiivinen tulos/osake oli 0,703 euroa

Operatiivinen tulos heikkeni pääasiassa johtuen Covid-19 pandemian aiheuttamista alemmista nettovuokratuotoista, tehdyistä divestoinneista ja heikommasta yhteisyritysten tuloksesta.

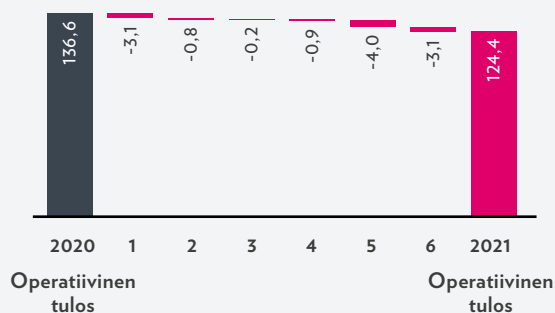
-tunnusluku on erityisen tärkeä sijoittajille, jotka haluavat arvioida missä määrin operatiiviset tulot tukevat osingonmaksua.

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

	2021			2020		
	Me	Keski- määräinen osakemäärä (1 000)	/ osake, euroa	Me	Keski- määräinen osakemäärä (1 000)	/ osake, euroa
Nettovuokratuotto	202,3	177 033	1,143	205,4	177 998	1,154
Operatiiviset hallinnon kulut	-26,1	177 033	-0,148	-25,9	177 998	-0,146
Operatiiviset liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	0,0	177 033	0,000	0,9	177 998	0,005
Operatiivinen liikevoitto	176,1	177 033	0,995	180,4	177 998	1,013
Operatiiviset rahoituskulut (netto)	-46,8	177 033	-0,264	-46,0	177 998	-0,258
Operatiivinen osuus yhteis- ja osakkuusyritysten voitoista/tappioista	-4,0	177 033	-0,023	-0,8	177 998	-0,004
Operatiiviset tilikauden tulokseen perustuvat verot	-3,3	177 033	-0,019	-1,8	177 998	-0,010
Operatiiviset laskennalliset verot	2,4	177 033	0,013	4,8	177 998	0,027
Operatiivinen määräysvallattomien omistajien osuus	0,0	177 033	0,000	-0,1	177 998	-0,001
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings, basic)	124,4	177 033	0,703	136,6	177 998	0,767
Hybridilainan korot ja jaksotetut palkkiot	-24,3	177 033	-0,138	-16,2	177 998	-0,091
Oikaistu operatiivinen tulos (EPRA Earnings, basic)	100,0	177 033	0,565	120,3	177 998	0,676

OPERATIIVISEN TULOSEN MUUTOS

Me



- 1 Nettovuokratuotto
- 2 Operatiiviset rahoituskulut (netto)
- 3 Operatiiviset hallinnon kulut
- 4 Operatiiviset liiketoiminnan muut tuotot ja kulut
- 5 Operatiiviset tilikauden tulokseen perustuvat ja laskennalliset verot
- 6 Muut operatiiviset erät

2. NETTOVARALLISUUSTUNNUSLUVUT (EPRA NAV METRICS)

Nettovarallisuustunnusluvut (EPRA NAV metrics) ilmaisevat kiinteistöyhtiön nettovarallisuuden käyvän arvon. Eurooppalaisten kiinteistösijoitusyhtiöiden etujärjestö EPRA julkaisi lokakuussa 2019 uudet raportointisuositukset (Best Practise Recommendations), jotka sisältävät kolme uutta nettovarallisuustunnuslukua EPRA Net Reinstatement Value (NRV), Net Tangible Assets (NTA), ja Net Disposal Value (NDV). Nämä kolme uutta nettovarallisuustunnuslukua korvaavat aiemmin esitetyt EPRA NAV ja EPRA NNAV tunnusluvut tilinpäätöksestä 2020 alkaen. Tunnusluvut on päivitetty esittämään paremmin kiinteistöyhtiöiden kehitystä passiivisesta omistajasta aktiiviseksi hallinnoijaksi ja kehittäjäksi ja esittää siksi kolme erilaista skenaariota, joista yhtiö voi valita yhden itselleen merkityksellisimmäksi.

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

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

EPRA NDV kuvaa yhtiön arvoa tavallisessa myyntilanteessa, jossa laskennalliset verovelat, rahoitusinstrumentit ja tietyt muut oikaisut lasketaan täyteen realisointisarvoon verovaikutuksella huomioiduna. EPRA NDV heijastaa siis yrityksen nettovarallisuuden käypää arvoa yhtenä päivänä, kun taas EPRA NRV heijastaa nettovarallisuuden käypää arvoa toiminnan jatkuvuusperiaatteen mukaisesti. EPRA NDV ei kuitenkaan ole realisoinnissa käytettävä nettovarallisuuden arvo (liquidation NAV), koska varallisuuden ja velkojen käyvät arvot eivät perustu niiden realisointiin.

Citycon on ottanut käyttöön EPRA:n uuden ohjeistuksen 31.12.2020 päättyvän tilikauden raportoinnissa. Citycon näkee uusista tunnusluvuista itselleen relevantimmaksi EPRA NRV:n, joka on yhdenmukaisin vanhan EPRA NAV:in kanssa. EPRA NRV korvaa EPRA NAV:in ja osakekohtaisen EPRA NAV:in ensisijaisena nettovarallisuustunnuslukuna.

Cityconin osakkeen arvo päivän päätöskurssilla 31.12.2021 oli 7,00 euroa.

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

Osakekohtainen nettovarallisuus (EPRA NRV per share) parani 0,06 euroa 11,54 euroon (11,48) johtuen käyvän arvon voitoista, varojenjaosta, omien osakkeiden ostosta ja valuuttakurssien muutoksista.

31.12.2021	EPRA nettovarallisuustunnusluvut		
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	1 800,1	1 800,1	1 800,1
Laskennallinen vero sijoituskiinteistöjen käyvän arvon ja verotusarvon erotuksesta ³⁾	295,0	147,5	-
Rahoitusinstrumenttien käypä arvo	-0,2	-0,2	-
Liikearvo, joka on syntynyt laskennallisista veroista	-84,8	-	-
Liikearvo konsernitaseessa	-	-145,4	-145,4
Aineettomat hyödykkeet konsernitaseessa	-	-7,6	-
Joukkolainojen jälkimarkkinahinnan ja tasearvon erotus ¹⁾	-	-	73,3
Varainsiirtoverot ²⁾	32,7	-	-
YHTEENSÄ	2 042,9	1 794,5	1 728,1
Kantaosakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo, milj. kpl	177,0	177,0	177,0
Nettovarallisuus per osake	11,54	10,14	9,76

31.12.2020	EPRA nettovarallisuustunnusluvut		
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	1 818,6	1 818,6	1 818,6
Laskennallinen vero sijoituskiinteistöjen käyvän arvon ja verotusarvon erotuksesta ³⁾	274,2	137,1	-
Rahoitusinstrumenttien käypä arvo	-0,2	-0,2	-
Liikearvo, joka on syntynyt laskennallisista veroista	-80,9	-	-
Liikearvo konsernitaseessa	-	-141,1	-141,1
Aineettomat hyödykkeet konsernitaseessa	-	-17,6	-
Joukkolainojen jälkimarkkinahinnan ja tasearvon erotus ¹⁾	-	-	47,4
Varainsiirtoverot ²⁾	31,8	-	-
YHTEENSÄ	2 043,6	1 796,9	1 724,9
Kantaosakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo, milj. kpl	178,0	178,0	178,0
Nettovarallisuus per osake	11,48	10,09	9,69

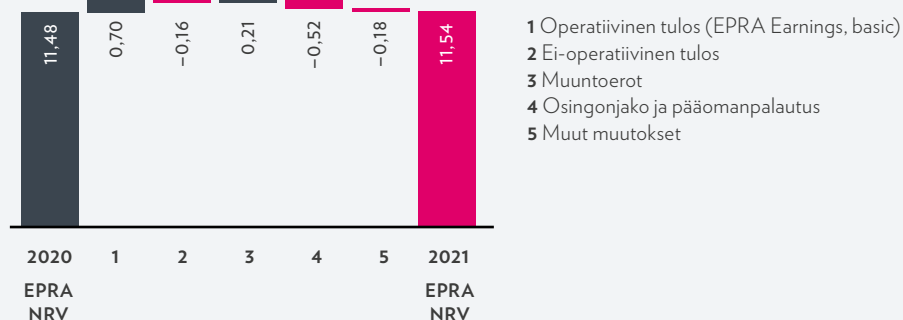
¹⁾ EPRA:n suositusten mukaista oikaistua nettovarallisuutta laskettaessa omaa pääomaa oikaistaan EPRA:n ohjeen mukaisesti siten, että joukkolainojen arvo perustuu jälkimarkkinoiden hintatasoon. Joukkolainojen jälkimarkkinahinnan ja tasearvon erotus 31.12.2021 oli 73,3 miljoonaa euroa (47,4).

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

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

NETTOVARALLISUUDEN (EPRA NRV) MUUTOS

EUR



3. OPERATIIVISET KUSTANNUKSET SUHTEESSA BRUTTOVUOKRATUOTTOON (EPRA COST RATIOS)

Operatiiviset kustannukset suhteessa bruttovuokratuottoon -tunnusluvut (EPRA Cost Ratios) mittaavat olennaisia operatiivisia sekä hallinnon kuluja ja antavat tunnistettavan ja ymmärrettävän vertailukohdan yhtiön kustannusanalyysille. Operatiiviset kustannukset suhteessa bruttovuokratuottoon sisältäen vapaista tiloista aiheutuvat operatiiviset kustannukset -tunnusluku (EPRA Cost Ratio (sisältäen vajaakäytön kustannukset)) sisältää kaikki hallinnon kulut ja operatiiviset kustannukset IFRS-tilinpäätöksessä, ja lisäksi osuuden yhteisyritysten hallinnon kuluista ja operatiivisista kustannuksista (vähennettynä palvelutuotoilla). Operatiiviset kustannukset suhteessa bruttovuokratuottoon pois lukien vapaista tiloista aiheutuvat operatiiviset kustannukset -tunnusluku (EPRA Cost Ratio (pois lukien vajaakäytön kustannukset)) lasketaan samaan tapaan, mutta tunnusluvusta vähennetään vapaista tiloista aiheutuvat kustannukset. Molemmat tunnusluvut lasketaan suhteessa bruttovuokratuottoon, josta on vähennetty maanvuokrakustannukset ja johon on lisätty osuus yhteisyritysten bruttovuokratuotoista vähennettynä maanvuokrakustannuksilla.

Me	2021	2020
Sisältyy:		
Hallinnon kulut ¹⁾²⁾	26,1	25,9
Hoitokulut ja vuokraustoiminnan muut kulut vähennettynä käyttökorvus- ja palvelukustannuksilla	68,9	70,4
Palvelukustannukset vähennettynä käyttökorvus- ja palvelutuotoilla	12,7	12,4
Hallinnointipalkkiot vähennettynä toteutuneella/arvioidulla voitolla	-0,4	-1,0
Muut operatiiviset tuotot/veloitukset, joilla katetaan kuluja vähennettynä niihin liittyvällä voitolla	-8,1	-8,5
Osuus yhteisyrityksien operatiivisista kustannuksista	4,9	5,1
Ei sisälly:		
Maanvuokrakulut	-5,2	-5,1
Palvelukustannuksia kattavat tuotot, jotka veloitetaan vuokrana, mutta ei laskuteta erikseen	-55,8	-55,3
Osuus yhteisyrityksien poistoista, maanvuokrakuluista ja palvelukustannuksia kattavista tuotoista, jotka veloitetaan vuokrana, mutta ei laskuteta erikseen	-2,1	-1,7
EPRA Costs (sisältäen vajaakäytön kustannukset) (A)	41,0	42,2
Vapaista tiloista aiheutuvat operatiiviset kustannukset	-7,1	-6,4
EPRA Costs (pois lukien vajaakäytön kustannukset) (B)	33,9	35,8
Bruttovuokratuotto vähennettynä maanvuokrakuluilla	217,0	219,3
Lisätään osuus yhteisyrityksistä (bruttovuokratuotto vähennettynä maanvuokrakuluilla ja bruttovuokratuottoon sisältyvillä palvelukustannuksia kattavilla tuotoilla)	9,8	10,9
Bruttovuokratuotto (C)	226,7	230,2
EPRA Cost Ratio (sisältäen vajaakäytön kustannukset) (A/C), %	18,1	18,3
EPRA Cost Ratio (pois lukien vajaakäytön kustannukset) (B/C), %	14,9	15,6

¹⁾ Hallinnon kuluista on netotettu aktivoituidut kulut, suuruudeltaan 3,7 miljoonaa euroa vuonna 2021 ja 4,0 milj. euroa vuonna 2020. Cityconin periaatteena on aktivoida muun muassa kiinteistökehityshankkeisiin ja merkittäviin ohjelmistohankkeisiin liittyviä kustannuksia.

²⁾ Johdon ja organisaation muutoksista aiheutuneet kulut 0,5 miljoonaa euroa vuonna 2021 eivät sisälly hallinnon kuluihin. Vuonna 2020 johdon ja organisaation muutoksista aiheutuneet kulut olivat 0,1 miljoonaa euroa.

EPRA Cost Ratio laski 18,1 prosenttiin (18,3)

EPRA Cost Ratio (sisältäen vajaakäytön kustannukset) laski 18,1 %:iin (18,3 %) ja EPRA Cost Ratio (pois lukien vajaakäytön kustannukset) laski 14,9 %:iin (15,6 %) edellisestä vuodesta.

4. EPRA:N ALKUNETTOTUOTTO, % JA EPRA:N "TOPPED-UP" ALKUNETTOTUOTTO, %

EPRA:n alkunettotuotot kuvaavat kiinteistökannan vuokratuottokykyä.

EPRA:n alkunettotuotto, % lasketaan jakamalla tilinpäätöshetkellä voimassaolevan vuokrasopimuskannan nettovuokratuotto valmiille kiinteistökannalle valmiin kiinteistökannan bruttomarkkina-arvolla. EPRA:n alkunettotuottojen laskenta ei sisällä Kista Galleriaa.

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

Me	31.12.2021	31.12.2020
Ulkopuolisen arvioijan määrittämä sijoituskiinteistöjen käypä arvo	4 268,2	4 231,1
Vähennettynä kehityshankkeilla, käyttämättömillä rakennusoikeuksilla ja rakennusoikeuden kautta arvioiduilla kohteilla	-437,0	-303,1
Valmis kiinteistökanta	3 831,2	3 928,0
Lisätynä arvioiduilla ostajan transaktiokuluilla	66,9	68,7
Bruttoarvo valmiille kiinteistökannalle (A)	3 898,2	3 996,7
Annualisoitu bruttovuokratuotto valmiille kiinteistökannalle	270,8	287,9
Kiinteistökannan hoitokulut	-69,3	-72,2
Annualisoitu nettovuokratuotto (B)	201,6	215,8
Lisätynä oletetuilla päättyvillä vuokravapailla jaksoilla ja muilla vuokrakannustimilla	1,0	1,3
Annualisoitu nettovuokratuotto alennusten päättyttyä (C)	202,6	217,1
EPRA:n alkunettotuotto, % (B/A)	5,2	5,4
EPRA:n "topped-up" alkunettotuotto, % (C/A)	5,2	5,4

EPRA:n alkunettotuottoprosentti laski

EPRA:n alkunettotuottoprosentit laskivat vuoden aikana sijoituskiinteistöjen käypien arvojen positiivisen kehityksen myötä.

5. EPRA:N VAJAAKÄYTTÖASTE, %

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

EPRA:n mukainen vajaakäyttöaste lasketaan jakamalla tyhjiin olevien tilojen arvioitu vuokra-arvo koko kiinteistökannan arvioidulla vuokra-arvolla, jos kaikki tilat olisi vuokrattu.

EPRA:n mukainen vajaakäyttöaste lasketaan samalla periaatteella kuin Cityconin raportoima taloudellinen vuokrausaste.

Me	31.12.2021	31.12.2020
Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo vapaille tiloille	17,8	17,3
÷ Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo koko kiinteistökannalle	271,1	285,2
EPRA:n vajaakäyttöaste, %¹⁾	6,6	6,1

¹⁾ Kista Galleria 50% ei sisälly lukuun.

EPRA:n vajaakäyttöaste kasvoi hieman viime vuodesta

EPRA:n mukainen koko kiinteistökannan vajaakäyttöaste vuoden 2021 päätteeksi oli 6,6 prosenttia. Vajaakäyttö nousi hieman kaikissa toimintamaissa johtuen koronaviruspandemiasta.

6. KIINTEISTÖIHIN LIITTYVÄT INVESTOINNIT

Me	2021			2020		
	Konserni (ilman yhteisyrityksiä)	Yhteisyritykset (omistusosuuden mukaan)	Yhteensä	Konserni (ilman yhteisyrityksiä)	Yhteisyritykset (omistusosuuden mukaan)	Yhteensä
Hankinnat	-0,6		-0,6	156,0	-	156,0
Kehityshankkeet	158,3	3,3	161,7	156,6	2,6	159,2
Sijoituskiinteistöt						
Investoinnit nykyisiin vuokrattaviin neliöihin	17,0		17,0	9,5	-	9,5
Vuokralaismuutostyöt	8,8		8,8	11,4	-	11,4
Aktivoidut korot	6,9		6,9	4,9	0,2	5,2
Investoinnit yhteensä	190,4	3,3	193,7	338,5	2,8	341,3
Oikaisu suoriteperusteisesta kassavirtaperusteiseksi	-1,1	0,0	-1,1	-174,9	-0,2	-175,1
Kassavirtaperusteiset investoinnit yhteensä	189,3	3,4	192,7	163,6	2,5	166,2

Taulukossa esitetyt investoinnit on jaettu EPRA:n lokakuussa 2019 antamien uusien suositusten mukaisesti sekä raportointikauden, että vertailukauden osalta. Investoinnit sisältävät sekä tuloa tuottavia että arvoa ylläpitäviä investointeja.

7. OPERATIIVINEN (EPRA EARNINGS) VIIDEN VUODEN TULOS

Me	2021	2020	2019	2018	2017
Tilikauden tulos IFRS konsernituloslaskelman mukaan	121,0	-28,0	8,9	16,6	87,4
+/- Nettotappiot/-voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	-48,6	146,9	121,9	72,5	42,9
-/+ Nettovoitot/tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä	6,5	-0,7	-1,5	0,2	-6,0
-/+ Ei-operatiiviset liiketoiminnan muut kulut	0,4	-	0,0	10,3	12,8
-/+ Rahoituserien käyvän arvon voitot/tappiot sekä lainojen ja rahoitusinstrumenttien aikaisesta päättämisestä syntyneet kulut	8,2	5,8	5,3	20,3	2,0
+/- Osuus yhteis- ja osakkuusyritysten ei-operatiivisista tappioista ja voitoista	2,3	27,2	19,5	17,9	6,9
-/+ Edellä esitetyistä eristä syntyneet laskennalliset verot	34,6	-14,7	-8,5	5,7	5,8
+/- Määräysvallattomien omistajien osuus edellä esitetyistä eristä	-	-	-	0,0	0,5
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings, basic)	124,4	136,6	145,6	143,5	152,3
-/+ Hybridilainan korot ja jaksotetut palkkiot	-24,3	-16,2	-1,7	-	-
Oikaistu operatiivinen tulos (EPRA Earnings, basic)	100,0	120,3	143,9	143,5	152,3
Osakeantioikaistu keskimääräinen osakemäärä, milj. kpl ¹⁾	177 033	177 998	177 997	177 997	177 998
Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic), EUR ¹⁾	0,703	0,767	0,818	0,806	0,856
Oikaistu operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic), EUR ¹⁾	0,565	0,676	0,809	0,806	0,856

¹⁾ Tunnusluku on vertailukausien osalta oikaistu vastaamaan uutta osakemäärää osakkeiden yhdistämisen (käänteinen split) seurauksena, joka tehtiin maaliskuussa 2019.

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

Me	2021	2020	2019	2018	2017
Nettovuokratuotto	202,3	205,4	217,4	214,9	228,5
Operatiiviset hallinnon kulut	-26,1	-25,9	-26,8	-28,0	-29,1
Operatiiviset liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	0,0	0,9	2,8	0,8	1,1
Operatiivinen liikevoitto	176,1	180,4	193,5	187,6	200,5
Operatiiviset rahoituskulut (netto)	-46,8	-46,0	-48,9	-50,1	-54,4
Operatiivinen osuus yhteis- ja osakkuusyritysten voitoista/tappioista	-4,0	-0,8	2,8	5,3	6,2
Operatiiviset tilikauden tulokseen perustuvat verot	-3,3	-1,8	-2,0	-0,2	-0,8
Operatiiviset laskennalliset verot	2,4	4,8	0,1	0,9	0,7
Operatiivinen määräysvallattomien omistajien osuus	0,0	-0,1	0,0	0,0	0,0
Operatiivinen tulos	124,4	136,6	145,6	143,5	152,3
Hybridilainan korot ja jaksotetut palkkiot	-24,3	-16,2	-1,7	-	-
Oikaistu operatiivinen tulos	100,0	120,3	143,9	143,5	152,3
Osakeantioikaistu keskimääräinen osakemäärä, milj. kpl ¹⁾	177 033	177 998	177 997	177 997	177 998
Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic), EUR ¹⁾	0,703	0,767	0,818	0,806	0,856
Oikaistu operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic), EUR ¹⁾	0,565	0,676	0,809	0,806	0,856

¹⁾ Tunnusluku on vertailukausien osalta oikaistu vastaamaan uutta osakemäärää osakkeiden yhdistämisen (käänteinen split) seurauksena, joka tehtiin maaliskuussa 2019.

OPERATIIVISET TUNNUSLUVUT

KÄYPÄ ARVO

	Kiinteistöjen lukumäärä, kpl	Käypä arvo, Me		Käyvän arvon muutos, Me	Keskimääräinen tuottovaatimus, %		Keskimääräinen markkinavuokra, EUR/m ² /kk
		31.12.2021	31.12.2021		31.12.2020	31.12.2021	
Kauppakeskukset, Suomi & Viro ¹⁾	11	1 955,9	1 907,4	3,0	-	-	-
Muut kauppapaikat, Suomi & Viro	1	3,5	3,0	0,4	-	-	-
Suomi & Viro, yhteensä	12	1 959,3	1 910,5	3,4	5,3	5,5	27,8
Kauppakeskukset, Norja	17	1 389,9	1 426,8	26,2	-	-	-
Vuokratut kauppakeskukset, Norja ²⁾	1	-	-	-	-	-	-
Norja, yhteensä	18	1 389,9	1 426,8	26,2	5,4	5,6	21,8
Kauppakeskukset, Ruotsi & Tanska	7	794,3	769,9	30,8	-	-	-
Ruotsi & Tanska, yhteensä	7	794,3	769,9	30,8	5,5	5,7	26,6
Kauppakeskukset, yhteensä	36	4 140,1	4 104,2	60,0	-	-	-
Muut kauppapaikat, yhteensä	1	3,5	3,0	0,4	-	-	-
Sijoituskiinteistöt, yhteensä	37	4 143,5	4 107,2	60,4	5,4	5,6	25,4
Sijoituskiinteistöihin luokiteltavat käyttöoikeusomaisuuserät (IFRS 16)	-	45,7	45,0	-11,8	-	-	-
Sijoituskiinteistöt taseessa, yhteensä	37	4 189,2	4 152,2	48,6	5,4	5,6	25,4
Kista Galleria, 50 %	1	252,2	255,6	-1,4	-	-	-
Sijoituskiinteistöt taseessa ja Kista Galleria (50 %), yhteensä	38	4 441,4	4 407,8	47,2	5,4	5,5	25,7

¹⁾ Sisältää Lippulaivan kehityshankkeen.

²⁾ Vuokrattujen kohteiden arvo kirjataan IFRS 16 sijoituskiinteistöihin IFRS-säännösten mukaisesti.

VERTAILUKELPOISET KOHTEET

	Kiinteistöjen lukumäärä, kpl	Käypä arvo, Me		Käyvän arvon muutos, Me	Keskimääräinen tuottovaatimus, %		Keskimääräinen markkinavuokra, EUR/m ² /kk
		31.12.2021	31.12.2021		31.12.2020	31.12.2021	
Kauppakeskukset, Suomi & Viro	6	1 446,5	1 417,1	19,3	-	-	-
Muut kauppapaikat, Suomi & Viro	1	3 469	3,0	0,4	-	-	-
Suomi & Viro, yhteensä	7	1 449,9	1 420,2	19,6	5,3	5,4	28,8
Kauppakeskukset, Norja	11	864,9	897,9	25,5	-	-	-
Vuokratut kauppakeskukset, Norja ¹⁾	1	-	-	-	-	-	-
Norja, yhteensä	12	864,9	897,9	25,5	5,4	5,5	22,1
Kauppakeskukset, Ruotsi & Tanska	6	719,1	698,4	26,4	-	-	-
Ruotsi & Tanska, yhteensä	6	719,1	698,4	26,4	5,4	5,5	27,6
Vertailukelpoiset kohteet, yhteensä	25	3 033,9	3 016,5	71,5	5,3	5,5	26,6
Vertailukelpoisten kohteiden sijoituskiinteistöihin luokiteltavat käyttöoikeusomaisuuserät (IFRS 16)	-	43,0	39,5	-5,7	-	-	-
Vertailukelpoiset kohteet taseessa, yhteensä	25	3 077,0	3 056,0	65,9	5,3	5,5	26,6

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

KESKIVUOKRA

	Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika, vuotta	Keskimääräinen vuokra, EUR/m ² /kk
	31.12.2021	31.12.2021
Suomi & Viro	3,5	24,6
Norja	2,8	20,6
Ruotsi & Tanska	2,7	23,3
Yhteensä	3,1	22,6

VUOKRATUOTOT LIIKETOIMINTAYKSIKÖITTÄIN

	Bruttovuokratuotot, Me		Nettovuokratuotot, Me	
	2021	2020	2021	2020
Suomi & Viro	90,7	91,5	85,2	86,8
Norja	85,8	81,3	77,8	74,1
Ruotsi & Tanska	45,7	51,5	39,2	44,5
Muut	0,0	-	0,0	0,1
Sijoituskiinteistöt, yhteensä	222,2	224,3	202,3	205,4
Kista Galleria, 50 %	9,8	10,9	6,4	7,6
Sijoituskiinteistöt ja Kista Galleria (50 %), yhteensä	231,9	235,2	208,7	213,0

VUOKRATUOTOT TOIMIALOITTAIN, %

	Suomi & Viro	Norja	Ruotsi & Tanska	Yhteensä
Kahvilat ja ravintolat	10,8	7,0	10,9	9,3
Kosmetiikka ja apteekit	6,8	9,8	9,2	8,4
Muoti ja asusteet	21,8	26,0	20,1	23,2
Päivittäistavarat	21,6	11,3	17,7	16,7
Koti ja urheiluvarusteet	16,2	27,5	13,2	20,1
Vapaa-aika	1,7	0,2	1,1	1,0
Asunnot ja hotellit	1,2	0,0	1,1	0,7
Palvelut ja toimistot	14,6	12,5	18,2	14,5
Erikoisliikkeet	2,6	1,1	0,9	1,7
Hyvinvointi	2,6	4,5	7,7	4,4
Yhteensä	100,0	100,0	100,0	100,0

KAUPPAKESKUKSET ¹⁾

	Paikkakunta	Vuokrattava pinta-ala, m ²	Vuokrattava liiketilojen pinta-ala, m ²	Taloudellinen vuokrausaste, % 31.12.2021	Hankintavuosi	Valmistumisvuosi / viimeisin peruskorjausvuosi
Suomi & Viro						
Kauppakeskukset, pääkaupunkiseutu Suomi						
Heikintori	Espoo	9 300	7 000	-	1998–2021	1968
Isomyyri	Vantaa	11 700	8 300	-	1999	1987
Iso Omena	Espoo	101 800	84 400	98,2	2007	2001/2016,2017
Pikkulaiva	Espoo	8 400	8 100	99,9	2017	2017
Myyrmanni	Vantaa	41 500	31 400	97,8	1999	1994/2016
Kauppakeskukset, muu Suomi						
IsoKarhu	Pori	15 100	12 700	64,8	1999	1972/2014
IsoKristiina	Lappeenranta	16 950	12 800	93,0	1999, 2005	1987,1993/2015
Koskikeskus	Tampere	35 100	29 800	92,0	1999, 2003	1988/2012
Trio	Lahti	46 200	27 400	81,8	1999, 2007	1977, 1992/2010
Kauppakeskukset, Viro						
Kristiine Keskus	Tallinna	45 100	44 600	97,1	2011	1999/2019
Rocca al Mare	Tallinna	57 800	56 800	96,1	2005	1998/2009
Kauppakeskukset, yhteensä	-	388 950	323 300	95,1	-	-
Muut kauppapaikat, yhteensä	-	2 240	700	52,0	-	-
Suomi & Viro, yhteensä	-	391 190	324 000	95,0	-	-
Norja						
Kauppakeskukset, Oslon alue						
Buskerud Storsenter	Krokstadelva	32 000	28 500	95,9	2015	1984/2017
Kollbotn Torg	Kolbotn	18 700	16 400	93,2	2015	2008
Liertoppen Kjøpesenter	Lierskogen	26 600	24 600	95,1	2015	1987/1990
Linderud Senter	Oslo	21 500	16 800	98,4	2015	1967/2009
Magasinet Drammen	Drammen	15 000	9 900	77,0	2015	1992/2008
Stovner Senter	Oslo	42 900	32 200	92,9	2020	1975/2016
Trekanten	Asker	24 100	16 900	99,1	2015	1997/2008

	Paikkakunta	Vuokrattava pinta-ala, m ²	Vuokrattava liiketilojen pinta-ala, m ²	Taloudellinen vuokrausaste, % 31.12.2021	Hankintavuosi	Valmistumisvuosi / viimeisin peruskorjausvuosi
Kauppakeskukset, muu Norja						
Down Town	Porsgrunn	36 700	31 900	85,4	2015	1988/2019
Herkules	Skien	50 200	44 400	94,9	2015	1969/2013
Kilden Kjøpesenter	Stavanger	23 300	19 500	96,8	2015	1989/2015
Kongssenteret	Kongsvinger	17 900	15 800	77,2	2015	2001/2016
Kremmertorget	Elverum	20 500	17 400	81,4	2015	1979/2012
Oasen Kjøpesenter	Fyllingsdalen	50 200	26 700	91,2	2015	1971/2014
Sjøsidan	Horten	11 300	9 900	92,8	2015	2001
Solsiden ²⁾	Trondheim	14 500	13 700	97,4	2015	2000
Stopp Tune	Sarpsborg	13 500	12 700	97,4	2015	1993
Storbyen	Sarpsborg	25 600	23 900	86,9	2015	1999/2015
Torvbyen	Fredrikstad	14 100	11 900	97,3	2020	1988/2012
Norja, yhteensä	-	458 600	373 100	92,3	-	-
Ruotsi & Tanska						
Kauppakeskukset, Tukholman alue						
Jakobsbergs Centrum	Järfälla	42 400	26 100	78,4	2006	1959/1993
Kista Galleria, 50 %	Tukholma	46 300	29 100	86,1	2013	1977,2002/ 2014
Liljeholmstorget Galleria	Tukholma	41 100	27 200	98,2	2006	1973/2009
Åkersberga Centrum	Åkersberga	28 000	22 900	90,0	2005, 2015	1985/2011
Kauppakeskukset Göteborgin alue						
Stenungstorg Centrum	Stenungsund	35 400	22 000	92,7	2006	1967/2016
Mölnåls Galleria	Mölnåls	26 300	24 200	93,8	2014/2018	2018
Kauppakeskukset, Tanska						
Albertslund Centrum	Kööpenhamina	17 000	12 700	99,6	2012	1965/2015
Strædet	Køge	19 100	17 300	96,1	2017, 2018	2017, 2018
Ruotsi & Tanska, yhteensä	-	255 600	181 500	91,2	-	-
Yhteensä	-	1 105 390	878 600	93,0	-	-

¹⁾ Sisältää Kista Gallerian 50 %. Ei sisällä rakenteilla olevia kohteita.

²⁾ Vuokrattu kohde

UUOKRAUSTOIMINTA, SIIJOITUSKIINTEISTÖT

	Vuokrasopimusten lukumäärä	Vuokrattu pinta-ala, m ²	Keskimääräinen vuokra, EUR/m ² /kk
31.12.2020	3 810	1 016 363	22,0
Alkaneet vuokrasopimukset	965	247 526	22,1
Päätyneet vuokrasopimukset	1 445	319 011	23,5
Ostot	-	-	-
Muut muutokset	-4	-3 225	-
31.12.2021	3 326	941 652	22,6

CITYCONIN VIISI SUURINTA KIINTEISTÖÄ ¹⁾

	Keskimääräinen vuokra, EUR/m ² /kk	Brutto-vuokratuotot, Me	Netto-vuokratuotot, Me	Käypä arvo, Me	Käyvän arvon muutos, Me
	31.12.2021	2021	2021	31.12.2021	2021
Iso Omena	34,0	33,2	31,4	750,2	4,2
Liljeholmstorget Galleria	35,0	15,3	13,8	333,5	17,8
Oasen	24,2	10,5	9,5	213,1	2,9
Rocca al Mare	23,6	12,4	11,9	184,6	0,4
Herkules	19,3	9,3	9,0	181,0	7,4
Viisi suurinta kohdetta, yhteensä	28,2	80,7	75,7	1 662,4	32,7

¹⁾ Ei sisällä rakenteilla olevia kohteita.

KYMMENEN SUURINTA UUOKRALAISTA

	Osuus vuokratuotoista 31.12.2021 voimassaolevan vuokrasopimuskannan mukaan, %
Kesko Group	4,1 %
S Group	4,1 %
Varner Group	3,8 %
NorgesGruppen	2,2 %
ICA Group	1,9 %
Coop	1,9 %
Clas Ohlson	1,8 %
H&M	1,7 %
Gresvig	1,6 %
Stockmann Group	1,5 %
Yhteensä	24,7 %

KÄYNNISSÄ OLLEET KEHITYSHANKKEET

31.12.2021

	Sijainti	Pinta-ala ennen/jälkeen, m ²	Arvioitu investointi, Me	Toteutuneet brutto-investoinnit 31.12.2021 mennessä, Me	Valmistuminen
Lippulaiva, kauppakeskus	Espoo, Suomi	19 200/44 300	357,2 ¹⁾	310,6 ¹⁾	2022
Lippulaiva, asunnot	Espoo, Suomi	-/18 000	90,5	32,7	2022–2024

¹⁾ Arvioitu bruttoinvestointi on 410 miljoonaa euroa. Nettoinvestointiin vaikuttavat Pikkulaivan nettovuokratuotot, lisärakennusoikeuden sekä metro- ja linja-autoterminalin myynnit, jolloin raportointipäivän arvioitu nettoinvestointi oli 357,2 miljoonaa euroa. Toteutunut bruttoinvestointi 31.12.2021 mennessä oli 363,5 MEUR.

VALMISTUNEET KEHITYSHANKKEET 2021

	Sijainti	Pinta-ala ennen/jälkeen, m ²	Arvioitu investointi, Me	Toteutuneet brutto-investoinnit 31.12.2021 mennessä, Me	Valmistuminen
Oasen Kjøpesenter (vaihe I)	Bergen, Norja	-	11,6	11,7	2021

POTENTIAALISET KEHITYSKOhteet

		Pinta-ala ennen/jälkeen, m ²	
Liljeholmstorget Galleria	Tukholma, Ruotsi	40 500/90 000	Kauppakeskukseen suunnitellaan laajennusta vastauksena voimakkaaseen vähittäiskaupan, kulttuuri-, kirjasto-, viihde-, ja ravintolapalveluiden sekä muiden palveluiden kysyntään. Keskuksesta on suora yhteys metroasemalle ja bussiterminaliin. Suunnitelmiin kuuluu myös lisää asuntojen ja terveydenhoitotilojen/toimistojen rakennusoikeuksia.
Stenungstorg	Steungssund, Ruotsi	30 400/30 900	Tavoitteena on kehittää kauppakeskus moderniksi kaupunkikortteliksi ja luoda kaupunkikeskus, joka yhdistää asumisen, hotellin, vähittäiskaupan ja palvelut
Trekanten	Oslo, Norja	23 800/45 000	Kauppakeskuksen suunniteltu laajennus parantaisi myymälä- ja palvelutarjontaa, sisäänkäyntien näkyvyyttä ja houkuttelevuutta sekä kauppakeskuksen asiakasvirtaa. Suunnitelmiin kuuluu myös asuntojen ja toimistojen sekä terveydenhoito- ja urheilutilojen rakentaminen kauppakeskuksen päälle.
Oasen Kjøpesenter (vaihe II)	Bergen, Norja	56 800/68 800	Asuinrakentamisen kehityskohde, joka sisältää mahdollisuuden usean asuintornin rakentamisen nykyisen kauppakeskuksen yhteyteen.
Isomyri	Vantaa, Suomi	11 650/27 800	Tavoitteena kauppakeskuksen kehittäminen kaupunkikortteliksi. Hanke sisältää uusien asuinkerrostalojen rakentamisen sekä nykyisen rakennuksen purkamisen. Vähittäiskaupan liiketilat ja palvelut on tarkoitus sijoittaa uusien asuntojen katutasolle. Rakennuksiin on mahdollista lisätä myös toimistotiloja.

RISKIT JA RISKIENHALLINTA

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

RISK MANAGEMENT PRINCIPLES

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

Hallitus määrittää Cityconin strategisen suunnan ja vastaa yhdessä johtoryhmän kanssa strategisten riskien pitkän aikavälin yleisestä hallinnasta. Eri toiminnot hallinnoivat operatiivisia riskejä, taloudellisia riskejä ja

vahinkoriskejä osana operatiivista johtamista. Jokaisessa yksikössä on nimetty kyseisen alueen riskien vastuuhenkilö, joka vastaa riskien raportoisesta, rajoittamissuunnitelmista sekä suunnitelmien toteuttamisen seurannasta.

RISKIEN RAPORTOINTI

Riskienhallinta- ja raportointiprosessi kattaa tärkeimpiin liiketoimintaan ja prosesseihin liittyvien riskien tunnistamisen, arvioinnin, mittaamisen, rajoittamisen ja seurannan. Prosessi sisältää tunnistettujen riskien olemassa olevien hallintatoimien arvioinnin ja uusien riskienvähentämistoimien suunnitte-

lun. Tavoitteena on parantaa riskienhallintaa jatkuvasti.

Riskiraportoinnissa kootaan yhteen riskitiedot ja vastaavat riskienhallintatoimet konserninlaajuiseen riskirekisteriin. Riskinohjauskomitea vastaa riskien raportointiprosessista ja arvioi, mitkä riskit esitetään vuosittain Cityconin hallitukselle, jotta yhtiön merkittävistä riskeistä voidaan keskustella ja tiedottaa. Tämä tehdään budjetoinnin yhteydessä, jotta riskit liittyisivät vuotuisiin tavoitteisiin. Jokaisen riskin merkityksen arvioimiseksi määritellään riskiin liittyvä arvioitu tappio sen toteutuessa sekä todennäköisyys riskin toteutumiselle. Näin myös parannetaan

riskien vertailtavuutta. Myös edellisen vuoden aikana toteutuneet riskit arvioidaan ja raportoidaan. Konsernin rahoitustoiminto vastaa riskiraportoinnista.

VAKUUTUKSET

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



RISKI JA VAIKUTUS	RISKINHALLINTATOIMET
<p>Vuokraus</p> <ul style="list-style-type: none"> COVID-19 pandemian pitkittymisellä on ollut jatkonut negatiivinen vaikutus liiketoimintaamme. Muuttunut kuluttajakäyttäytyminen ja eri toimintamaissamme annetut viranomaisrajoitukset ovat muuttaneet toimintaympäristöämme oleellisesti. Tämä on vaikuttanut kykyymme periä vuokria ajallaan tai täysimääräisinä. Kokonaisvaikutusta on tässä vaiheessa vielä vaikeaa täysin ennustaa, sillä se riippuu siitä, jos COVID-19 pandemian päätyminen pitkittyy ennestään uusien virusvarianttien johdosta. COVID-19 pandemian pitkittymisellä olisi negatiivinen vaikutus myyntiin ja kävijämäärään, minkä lisäksi se lisäisi vuokralaistemme konkurssiriskiä ja heikentäisi heidän kykyä maksaa vuokraa, mikä voisi kasvattaa Cityconin vajaakäyttöastetta ja heikentää tulosta. Yhtiön liiketoiminta-alueiden taloudellinen kehitys vaikuttaa kuluttajien luottamukseen, mikä voi vaikuttaa liiketilojen kysyntään. Tämä voi laskea vuokratasoa tai kasvattaa tilojen vajaakäyttöastetta. Myös luottotappioiden riski voi kasvaa ja liikevaihtoperusteinen vuokratuotto laskea. Kasvava verkkokauppa vaikuttaa kuluttajien käyttäytymiseen ja paikallisesti lisääntynyt kilpailu saattaa myös vaikuttaa liiketilojen kysyntään ja aiheuttaa painetta vuokratasoihin tai aiheuttaa alhaisempia käyttöasteita, etenkin vähemmän urbaaneissa kohteissa. 	<ul style="list-style-type: none"> Cityconin strategia keskittyy kaupungeissa julkisen liikenteen kulkuyhteyksien varrella sijaitseviin päivittäistavaravetoihin kauppa keskuksiin on osoittautunut kestäväksi liiketoimintamalliksi myös taantumassa. Sen ansiosta kasvavista ja luottotappiot vähäisiä jopa laskusuhdanteen aikana. Strategia lieventää myös kasvavan verkkokaupan kielteisiä vaikutuksia. Suurin osa yhtiön omaisuudesta sijaitsee AAA/AA+luottoluokituksen maissa, mikä pienentää vähittäiskaupan alaan vaikuttavan merkittävän taantumisen riskiä. Citycon seuraa ja arvioi vuokralaisia jatkuvasti tunnistaakseen mahdolliset riskivuokralaiset sekä vaatimalla vuokralaisilta vuokra vakuudet. Vuokralaiskantaa on hajautettu panostamalla vuokraukseen ja Pohjoismaisen strategian avulla ja riskivuokralaisten osuutta on vähennetty aktiivisesti. Citycon pyrkii lieventämään COVID-19 pandemian vaikutuksia noudattamalla tiukkoja siivous- ja hygienia- ja siivousohjeita ja viranomaisuusohjeita.
<p>Kiinteistö-kehitys ja Kiinteistö-kaupat</p> <ul style="list-style-type: none"> Kehityshankkeiden kustannukset voivat kasvaa kohonneiden rakennuskustannusten takia tai viivästyksiä odottamattomien haasteiden takia. Uusien liiketilojen kysynnän laskusta voi seurata vuokrausasteen lasku tai suunnitelmia alhaisempi vuokrataso uusissa kohteissa. Suunnitellut ei ydinkohteiden divestoinnit voivat viivästyä toissijaisten kohteiden matalasta likviditeetistä johtuen. 	<ul style="list-style-type: none"> Rakennuskustannuksia hallitaan kilpailuttamalla, huolellisella hankkeiden kustannusten seurannalla ja solmimalla tarvittaessa sopimuksia, joissa määritetään hintakatto. Vuokraisurkeja minimoidaan tiukoilla esivuokrausvaatimuksilla ennen hankkeen aloittamista ja tekemällä sopimukset keskeisimpien ankkurivuokralaisten kanssa hankkeen alkuvaiheessa sekä toteutetaan hyväksi osoittautuneissa kauppapaikoissa, joilla on vahva, kasvava väestöpohja. Kehityshankkeiden osuus investoinneista pidetään suhteellisen alhaisena eikä tonttivarantoa pidetä.
<p>Operatiivinen toiminta</p> <ul style="list-style-type: none"> Suuronnettomuus, järjestelmien häiriötilanne tai terroristi-isku saattaisi uhata asiakkaiden ja vähittäiskauppioiden turvallisuutta, mikä johtaisi kuluttajaluottamuksen heikentymiseen, tulonmenetyksiin ja ylimääräisiin kustannuksiin. Riski kasvaneista kiinteistöjen hoitokuluista (esimerkiksi huolto, energia, turvallisuus ja vartiointikustannukset). Joissakin vuokrasopimuksissa hoitokulujen muuttuminen ei vaikuta vuokralaisen maksamaan vuokraan. Tällöin inflaation ylittävää hoitokulujen nousu heikentäisi Cityconin kannattavuutta. Kasvatat hoitokulut voivat myös heikentää vuokralaisten vuokranmaksukykyä silloin, kun Citycon siirtää kasvaneet kustannukset vuokralaisten maksettavaksi. Pandemiasta johtuvat hallituksen asettamat rajoitukset voivat uhata kävijämääriä ja vuokralaisten kykyä harjoittaa liiketoimintaa. 	<ul style="list-style-type: none"> Onnettomuuksien ja tapaturmien riskiä pienennetään riittävällä turvallisuussuunnittelulla, onnettomuus ja tapaturmamenettelyillä sekä henkilöstön kriisivalmiusharjoituksilla. Yhtiön vakuutusosuus on kattava. Citycon pyrkii minimoimaan hoitokulujen nousun vaikutuksen tekemällä jaetun vuokran malliin perustuvia sopimuksia mahdollisuuksien mukaan sekä laskuttamalla vuokralaisia toteutuneiden kulujen mukaisesti. Hankinnat toteutetaan tehokkaasti ja keskitetysti, kustannuksia seurataan ja kauppakeskusten kuluja vertaillaan keskenään. Energian hinnankorotusten riskin pienentämiseksi sähköhinnat on määritetty kiinteiksi yhtiön suojausperiaatteiden mukaisesti. Tämän lisäksi on toteutettu energiatehokkuutta parantavia toimia.
<p>Kiinteistöjen arvo</p> <ul style="list-style-type: none"> Kiinteistöjen arvo voi laskea monista syistä: heikentynyt taloudellinen ympäristö vaikuttaa kuluttajien ostovoimaan, muuttunut kilpailu ja kuluttajien ostokäyttäytymisen muuttuminen kohti verkkokauppaa, rahoituksen vähentynyt saatavuus ja kustannusten nousu sekä muiden omaisuuslajien suhteellinen houkuttelevuus. 	<ul style="list-style-type: none"> Vaikka moniin kiinteistöjen arvoon yleisellä tasolla vaikuttaviin tekijöihin ei voi vaikuttaa, Citycon pyrkii vaikuttamaan markkina-arvoon aktiivisella kauppakeskusjohtamisella ja kauppakeskustensa kannattavuuden optimoinnilla. Strategiansa mukaisesti Citycon keskittyy vahvoilla kasvualueilla sijaitseviin urbaaneihin päivittäistavara- ja palveluvetoihin kauppakeskuksiin. Tämän ansiosta kiinteistöomaisuuden arvostus on säilynyt suhteellisen vakaana suhdannevaihtelun aikana. Cityconin maantieteellinen sijainti viidessä korkean luottoluokituksen maassa hajauttaa maakohtaista riskiä ja pienentää kiinteistöjen arvostusvaihteluiden riskiä.
<p>Ympäristö</p> <ul style="list-style-type: none"> Ympäristönäkökulmat, asiakkaiden odotukset tai lainsäädäntö voivat asettaa rajoituksia tai vaikuttaa Cityconin liiketoimintaan, maankäyttöön ja rakentamiseen. Esimerkiksi ilmastomuutokseen liittyvät riskit saattavat vaikuttaa Cityconin toimintaympäristöön. Äärimmäiset sääolosuhteet ja lainsäädäntö liittyen ilmastomuutoksen lieventämiseen ja siihen mukautumiseen voivat esimerkiksi lisätä energia-, ylläpito ja korjauskuluja. 	<ul style="list-style-type: none"> Suurten hankkeiden yhteydessä tehdään ympäristövaikutusten arviointi. Citycon varmistaa energiainvestointien, sisäisten hallintakäytäntöjen, vihreän energian ostolla ja tuotannolla sekä ulkoisten standardien ja sertifiointien avulla, että sen kiinteistöissä noudatetaan ympäristösäännöksiä. Kestävä kehitysstrategia selkeillä lyhyen ja pitkän aikavälin tavoitteilla.
<p>Ihmiset</p> <ul style="list-style-type: none"> Cityconin kaltaisen asiantuntijaorganisaation menestys perustuu vahvasti henkilöstöön, joten yksi keskeisistä riskeistä on yhtiön epäonnistuminen oikeanlaisen henkilöstön houkuttelemisessa, kehittämisessä ja selvien roolien ja tavoitteiden määrittelemisessä. 	<ul style="list-style-type: none"> Citycon katsoo hyvän johtamisen pienentävän olennaisesti ihmisiin liittyviä riskejä ja painottaa vahvasti tavoitteiden asettamista ja tulosjohtamista, osaamisen kehittämistä, urakehitystä sekä avainhenkilöiden sitouttamista.
<p>Rahoitus</p> <ul style="list-style-type: none"> Citycon on saanut sekä pankkirahoitusta että joukkovelkakirjalainaa kilpailukyysisin ehdoin, mutta pankkien tai sijoittajien rahoitushalukkuus voi kuitenkin laskea seurauksena luottoluokituksen alenemisesta, rahoitusmarkkinoiden lisääntyneestä epävarmuudesta, tiukentuneesta sääntelystä tai muusta syystä, joka voi vaikuttaa velkarahoituksen saatavuuteen ja rahoituskustannuksiin. Markkinakorkojen taso on historiallisesti tarkasteltuna edelleen alhainen ja nousee varmasti tulevaisuudessa, mikä nostaa Cityconin rahoituskustannuksia. 	<ul style="list-style-type: none"> Cityconilla on konservatiivinen mutta aktiivinen, pitkäaikaiseen rahoitukseen keskittyvä rahoituspolitiikka, vahva tase ja 70–90 prosenttia velasta sidottuna kiinteisiin korkoihin, jolla vähennetään koronnoosuun liittyviä vaikutuksia. Standard & Poor'sin (BBB-, negatiivinen näkymä), Moody'sin (Baa3, negatiivinen näkymä) ja Fitch'in (BBB-, vakaa näkymä) investointitason luottoluokitukset tukevat rahoituksen saatavuutta ja pienentäneet sen kustannuksia lisää.

OSAKKEET JA OSAKKEENOMISTAJAT

Listaus

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

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

Vuoden 2021 lopussa Cityconin osakkeiden lukumäärä oli yhteensä 168 498 525. Yhtiön osakekannan markkina-arvo vuoden 2021 lopussa oli 1,2 miljardia euroa (päättös-kurssi 7,00 euroa).

Vuoden 2021 aikana Cityconin osakkeiden vaihto Helsingin pörssissä oli noin 94,3 miljoonaa osaketta. Keskimääräinen päivävaihto oli 374 179 osaketta eli keskimäärin noin 2,7 miljoonaa euroa.

OSAKKEENOMISTAJAT

Rekisteröityjen osakkeenomistajien määrä oli vuoden 2021 lopussa 28 577 (22 499). Hal-

lintarekisteröityjen sijoittajien omistuksessa oli vuoden 2020 lopussa 69,0 % osakkeista (78,8 %). Cityconin ulkomainen omistus pohja on yksi Helsingin pörssin suurimpia.

SUURIMMAT OSAKKEENOMISTAJAT

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

Yhteensä Gazit-Globe Ltd. ja sen kokonaan omistama tytäryhtiö Gazit Europe Netherlands BV omistavat 51,96 % yhtiön kaikista osakkeista ja äänistä (87 559 016 osaketta 31.12.2021). Suurin osa heidän osakeomistuksestaan on hallintarekisteröity. Yllä oleva osakeomistus sisältää myös heidän suoran omistuksen, joka on mainittu edellä olevassa taulukossa.

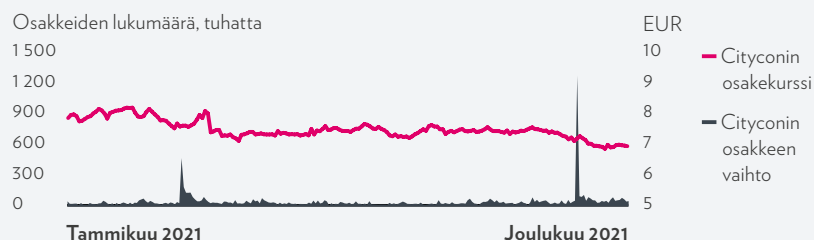
OSINKOJEN JAKAMINEN

Cityconin taloudellinen tavoite on jakaa osinkoina vähintään 50 % tilikauden voitosta verojen jälkeen, sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokset pois lukien.

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 0,50 euroa osakkeelta. Yhtiön nykyisten osakkeiden kokonaismäärän

OSAKKEEN KURSSIKEHITYS JA VAIHTO



Osakekurssi ja -vaihto

		2021	2020	2019	2018	2017
Vaihdettuja osakkeita ¹⁾	*1 000	94 293	68 046	28 320	49 253	35 457
Vaihtuvuus	%	56,0	38,2	15,9	27,7	19,9
Ylin kurssi ¹⁾	euroa	8,18	9,99	10,08	11,24	12,51
Alin kurssi ¹⁾	euroa	6,67	5,22	8,10	7,98	10,42
Keskikurssi ¹⁾	euroa	7,37	7,19	9,18	9,30	11,15
Päättös-kurssi ¹⁾	euroa	7,00	7,93	9,37	8,08	10,79
Osakekannan markkina-arvo, kauden lopussa	Me	1 179,50	1 411,53	1 666,96	1 437,34	1 920,60
Osakkeiden määrä, kauden lopussa	*1 000	168 499	177 999	177 999	889 993	889 993

¹⁾ Vertailutiedot oikaistu 18.3.2019 toteutetun osakkeiden yhdistämisen mukaisesti.

Alustava maksupäivä

Alustava täsmäytyspäivä

31.3.2022

24.3.2022

30.6.2022

23.6.2022

30.9.2022

23.9.2022

30.12.2022

15.12.2022

Suurimmat osakkeenomistajat 31.12.2021	Osakkeet	%
Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen	12 694 139	7,53
Valtion Eläkerahasto	1 200 000	0,71
Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elo	764 515	0,45
OP-Henkivakuutus Oy	720 095	0,43
Nordea Henkivakuutus Suomi Oy	688 983	0,41
Zeroman Oy	636 666	0,38
Merivirta Jyri Tapio	500 000	0,30
Pakkanen Mikko Pertti Juhani	500 000	0,30
Gazit Globe Ltd*	382 174	0,23
Mandatum Henkivakuutusosakeyhtiö	347 316	0,21
10 suurinta yhteensä	18 433 888	10,94
Hallintarekisteröidyt osakkeet	116 214 092	68,97
Muut	33 850 545	20,09
Yhteensä	168 498 525	100

*Kyseessä on Gazitin ei hallintarekisteröity omistus. Yhteensä Gazit-Globe Ltd. ja Gazit Europe Netherlands BV (Gazit-Globe Ltd:n kokonaan omistama tytäryhtiö) omistavat 51,96 % yhtiön kaikista osakkeista ja äänistä (87 559 016 osaketta 31.12.2021)

Omistusjakauma ryhmittäin 31.12.2021	Omistajien lukumäärä	%	Osakemäärä, kpl	%
Rahoitus- ja vakuutuslaitokset	32	0,11	96 950 735	57,54
Yritykset	1 213	4,24	6 614 501	3,93
Kotitaloudet	27 053	94,67	24 842 329	14,74
Julkisyhteisöt	9	0,03	14 744 765	8,75
Ulkomaat	91	0,32	23 228 550	13,79
Voittoa tavoittelemattomat yhteisöt	179	0,63	2 117 645	1,26
Yhteensä	28 577	100,00	168 498 525	100,00

Omistukset osakkeiden määrän mukaan

31.12.2021	Omistajien lukumäärä	%	Osakemäärä, kpl	%
Osakkeita, kpl				
1 - 100	9 063	31,71	422 923	0,25
101 - 1 000	14 398	50,38	5 698 525	3,38
1 001 - 10 000	4 630	16,20	12 883 298	7,65
10 001 - 100 000	450	1,58	11 313 577	6,71
100 001 - 1 000 000	30	0,11	9 334 539	5,54
1 000 001 +	6	0,02	128 845 663	76,47
Yhteensä	28577	100,00	168 498 525	100,00

(168 008 940) perusteella valtuutuksen johdosta yhtiö voisi siis jakaa yhteensä enintään noin 84 004 470 euroa pääomanpalautusta.

Valtuutus on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen alkuun asti.

Ellei hallitus perustellusta syystä päättä toisin, valtuutuksen perusteella jaetaan pääoman palautusta neljä kertaa valtuutuksen voimassaoloaikana. Tällöin hallitus tekee erilliset päätökset kustakin pääoman palautuksesta siten, että pääoman palautusten alustavat täsmäytys- ja maksupäivät ovat alla mainitut. Citycon julkistaa tällaiset päätökset erikseen.

Hallituksen päätöksen perusteella jaettava pääoman palautus maksetaan osakkeenomistajalle, joka osingon ja/tai pääoman palautuksen täsmäytyspäivänä on merkittynä Euroclear Finland Oy:n pitämään yhtiön osakasluetteloon.

SUURIMMAT OSAKKEENOMISTAJAT 31.12.2021

Yhteensä Gazit-Globe Ltd. ja Gazit Europe Netherlands BV (Gazit-Globe Ltd:n kokonaan omistama tytäryhtiö) omistavat 51,96 % yhtiön kaikista osakkeista ja äänistä (87 559 016 osaketta 31.12.2021). Suurin osa heidän osakeomistuksestaan on hallintarekisteröity. Yllä oleva osakeomistus sisältää myös heidän suoran omistuksen, joka on mainittu alla olevalla listalla. Lisätietoja Gazit-Globe Ltd.:n ja Gazit Europe Netherlands BV:n omistuksista saatavilla saatavilla yhtiön nettisivuilta citycon.com/fi/sijoittajat/suurimmat-osakkeenomistajat

TUNNUSLUVUT JA TALOUDELLINEN KEHITYS VIIDELTÄ VUODELTA

Me	2021	2020	2019	2018	2017
Tuloslaskelman tiedot					
Bruttovuokratuotto	222,2	224,3	232,1	237,0	257,4
Nettovuokratuotto					
Suomi & Viro	85,2	86,8	94,4	96,9	106,9
Norja	77,8	74,1	75,4	74,3	79,6
Ruotsi & Tanska	39,2	44,5	47,3	43,5	41,3
Muut	0,0	0,1	0,3	0,2	0,7
Nettovuokratuotto yhteensä	202,3	205,4	217,4	214,9	228,5
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	-0,4	0,9	2,8	-9,5	-11,6
Liikevoitto/-tappio	217,8	34,1	73,1	104,7	150,9
Voitto/tappio ennen veroja	156,5	-45,7	2,2	21,7	93,8
Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden voitto/tappio	121,0	-28,0	8,9	16,6	87,4
Tasetiedot					
Sijoituskiinteistöt	4 189,2	4 152,2	4 160,2	4 131,3	4 183,4
Lyhytaikaiset varat	145,0	77,8	74,2	56,2	43,7
Oma pääoma	2 489,5	2 166,0	2 325,2	2 089,0	2 208,5
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	1 800,1	1 818,6	1 978,4	2 088,9	2 208,1
Määräysvallattomien omistajien osuus	0,3	0,2	0,1	0,1	1,2
Korolliset velat	1 878,5	2 121,2	1 874,4	2 140,0	2 083,9
Velat yhteensä	2 313,5	2 514,0	2 257,1	2 533,7	2 468,6
Oma pääoma ja velat yhteensä	4 803,0	4 680,0	4 582,3	4 622,7	4 678,0

TUNNUSLUVUT JA TALOUDELLINEN KEHITYS VIIDELTÄ VUODELTA

Me	Laskentakaava	2021	2020	2019	2018	2017
Taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut						
Omavaraisuusaste, %	1	52,0	46,4	50,9	45,4	47,4
Luototusaste, % (LTV)	2	40,7	46,9	42,4	48,7	46,7
Oman pääoman tuotto, % (ROE)	3	6,6	0,0	0,4	0,8	3,8
Sijoitetun pääoman tuotto, % (ROI)	4	4,8	2,8	2,3	4,1	5,8
Quick ratio	5	2,6	0,7	0,3	0,6	0,4
Bruttoinvestoinnit pysyviin vastaaviin, Me		224,1	344,4	106,0	168,8	298,7
%-osuus bruttovuokratuotosta		100,9	153,5	45,7	71,2	116,0
Osakekohtaiset tunnusluvut ¹⁾						
Tulos/osake, euroa	6	0,55	-0,25	0,04	0,09	0,49
Tulos/osake, laimennettu, euroa	7	0,54	-0,25	0,04	0,09	0,49
Liiketoiminnan nettorahavirta/osake, euroa	8	0,72	0,71	0,76	0,54	0,83
Oma pääoma/osake, euroa	9	14,80	12,17	13,06	11,74	12,41
P/E -luku (hintavoitto -suhde)	10	-	-	187	87	22
Sijoitetun vapaan oman pääoman palautus / osake, euroa ²⁾		0,45	0,49	0,60	0,60	0,60
Osakekohtainen osinko, euroa ²⁾		0,05	0,05	0,05	0,05	0,05
Osinko ja sijoitetun vapaan oman pääoman palautus yhteensä / osake, euroa ²⁾		0,50	0,54	0,65	0,65	0,65
Osinko ja pääomanpalautus tuloksesta, %	11	-	-	1 603,1	696,2	132,4
Efektiivinen osinko- ja pääomanpalautustuotto, %	12	7,1	6,8	6,9	8,0	6,0
Osakeantioikaistu keskimääräinen osakemäärä (1 000 kpl) ⁴⁾		177 033	177 998	177 997	889 987	889 992
Osakeantioikaistu osakemäärä tilikauden lopussa (1 000 kpl) ⁴⁾		168 202	177 999	177 999	889 993	889 993
Operatiiviset tunnusluvut						
Taloudellinen vuokrausaste, % ³⁾	13	93,4	93,9	95,5	96,3	96,0
Cityconin omistama vuokrattava pinta-ala, m ² ³⁾		1 059 090	1 136 390	1 074 590	1 106 490	1 137 890
Henkilöstö tilikauden lopussa		251	246	234	264	265

¹⁾ Osakekohtaiset tunnusluvut on vertailukausien osalta oikaistu vastaamaan uutta osakemäärää osakkeiden yhdistämisen (käänteinen split) seurauksena, joka tehtiin maaliskuussa 2019.

²⁾ Hallitus ehdottaa, että 31.12.2021 päättyneeltä tilikaudelta vahvistettavan taseen perusteella ei jaeta osinkoa varsinaisen yhtiökokouksen päätöksellä. Hallitus ehdottaa kuitenkin, että hallitus valtuutetaan päättämään harkintansa mukaan varojen jakamisesta sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta seuraavasti. Valtuutuksen perusteella osakkeenomistajille sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta jaettavan pääoman palautuksen määrä on enintään 0,50 euroa osakkeelta.

³⁾ Kista Galleria 50 % ei sisälly lukuihin.

⁴⁾ Osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä pois lukien yhtiön hallussa olevat omat osakkeet.

Laskentakaavat on esitetty tunnuslukujen laskentaperiaatteet -osiossa.

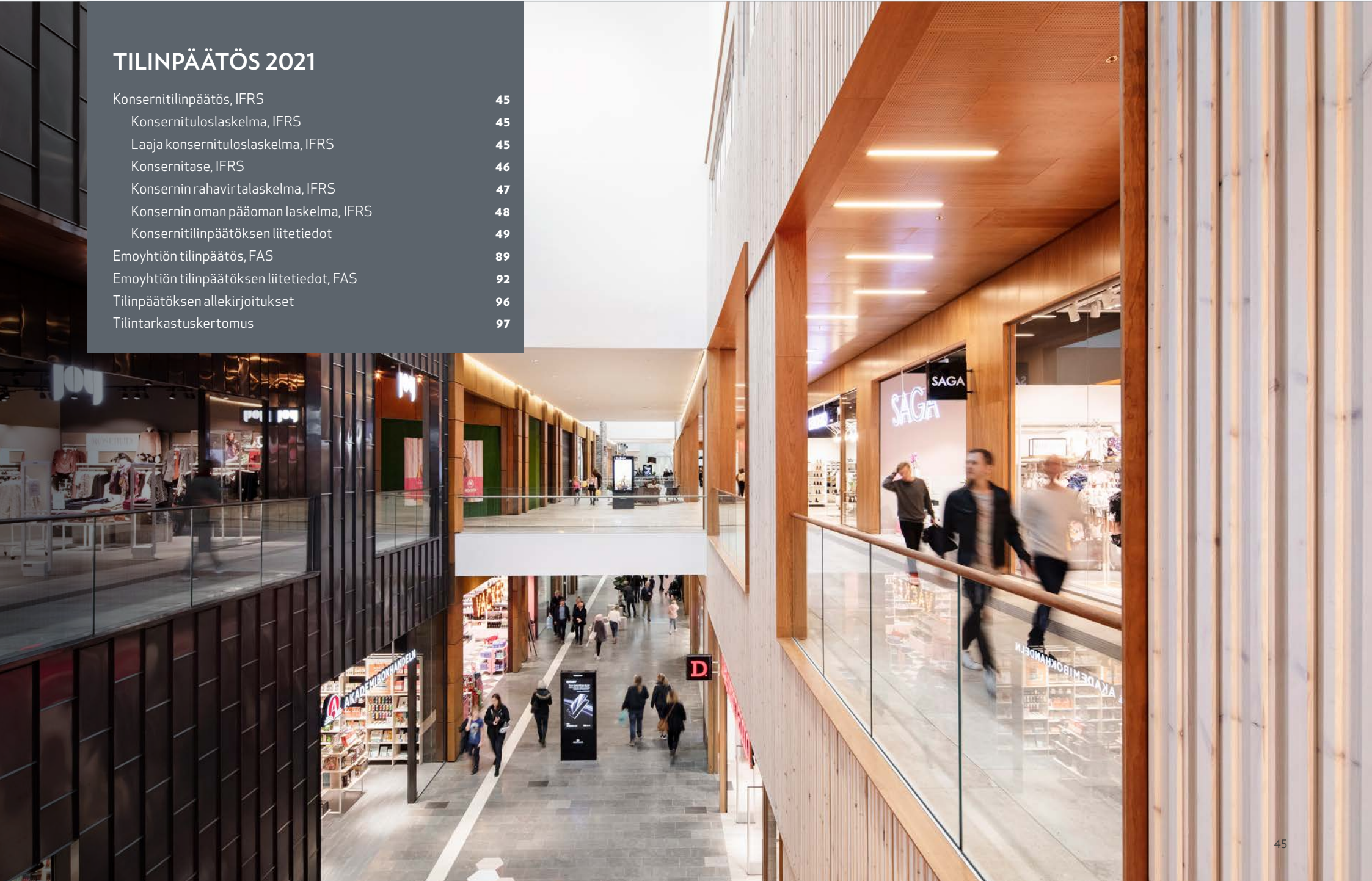
TUNNUSLUKIJEN LASKENTAPERIAATTEET

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

1) Osakekohtaista tulosta laskettaessa emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta tai tappiosta vähennetään hybridilainan transaktiokulut ja lainan korot kirjaamishetkestä riippumatta (korot kirjataan sen perustella, milloin velvoite niiden maksuun syntyy)

TILINPÄÄTÖS 2021

Konsernitilinpäätös, IFRS	45
Konsernituloslaskelma, IFRS	45
Laaja konsernituloslaskelma, IFRS	45
Konsernitase, IFRS	46
Konsernin rahavirtalaskelma, IFRS	47
Konsernin oman pääoman laskelma, IFRS	48
Konsernitilinpäätöksen liitetiedot	49
Emoyhtiön tilinpäätös, FAS	89
Emoyhtiön tilinpäätöksen liitetiedot, FAS	92
Tilinpäätöksen allekirjoitukset	96
Tilintarkastuskertomus	97



CITYCON OYJ:N KONSERNITILINPÄÄTÖS

KONSERNITULOSLASKELMA, IFRS

Me	Liite	2021	2020
Bruttovuokratuotto	1.2.	222,2	224,3
Ylläpito- ja palvelutuotot	1.3.	70,2	71,2
Hoitokulut	1.4.	-88,6	-84,9
Vuokraustoiminnan muut kulut		-1,4	-5,3
Nettovuokratuotto	1.1.	202,3	205,4
Hallinnon kulut	1.5.	-26,1	-25,9
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	1.3, 1.7.	-0,4	0,9
Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	2.1.	48,6	-146,9
Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä	2.1., 2.2.	-6,5	0,7
Liikevoitto		217,8	34,1
Rahoitustuotot		25,0	113,3
Rahoituskulut		-80,0	-165,1
Rahoitustuotot ja -kulut (netto)	3.2.	-55,0	-51,8
Osuus osakkuus- ja yhteisyritysten tuloksesta	2.4.	-6,3	-28,0
Voitto ennen veroja		156,5	-45,7
Tilikauden tulokseen perustuvat verot	4.1.	-3,3	-1,8
Laskennalliset verot	4.2.	-32,2	19,6
Tuloverot		-35,5	17,8
Tilikauden tulos		121,0	-27,9
Tilikauden voiton jakautuminen			
Emoyhtiön omistajille		121,0	-28,0
Määräysvallattomille omistajille		0,0	0,1
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos ¹⁾:			
Laimentamaton osakekohtainen tulos (euro)	1.8.	0,55	-0,25
Laimennusvaikutuksella oikaistu osakekohtainen tulos (euro)	1.8.	0,54	-0,25

¹⁾ Tunnusluku sisältää hybridilainan korot ja jaksotetut palkkiot.

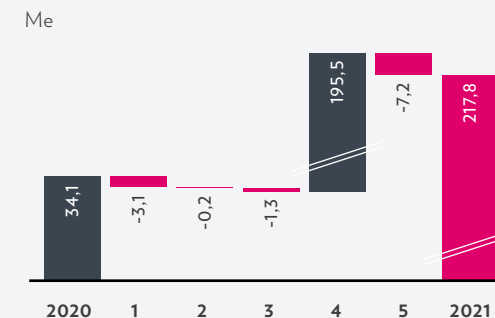
LAAJA KONSERNITULOSLASKELMA, IFRS

Me	Liite	2021	2020
Tilikauden voitto		121,0	-27,9
Muut laajan tuloksen erät			
Erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteiseksi			
Nettovoitot/-tappiot rahavirran suojauksista	3.2.	1,2	-1,3
Osuus osakkuus- ja yhteisyritysten muista laajan tuloksen eristä		0,0	0,0
Ulkomaan toimintojen tilinpäätöksen muuntamisesta johtuvat valuuttakurssivoitot/-tappiot		36,0	-30,5
Yhteensä erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi		37,3	-31,8
Muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen		37,3	-31,8
Katsauskauden laaja voitto/tappio		158,3	-59,6
Tilikauden laajan voiton/tappion jakautuminen			
Emoyhtiön omistajille		158,2	-59,8
Määräysvallattomille omistajille		0,0	0,1

Liikevoitto ja tilikauden tulos kasvoivat huomattavasti positiivisen sijoituskiinteistöjen käypien arvojen kehityksen myötä

Nettovuokratuotot pysyivät lähes edellisen vuoden tasolla pandemiasta ja tehdyistä divestoinneista huolimatta. Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon voitto oli 48,6 miljoonaa euroa ja osuus osakkuus- ja yhteisyritysten tuloksesta parani 21,7 miljoonaa euroa vertailuvuodesta johtuen paremmasta sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutoksesta yhteisyritys Kista Galleriassa..

LIKEVOITON MUUTOS

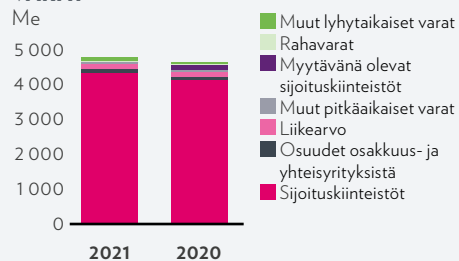


- 1 Nettovuokratuoton muutos
- 2 Hallinnon kulujen muutos
- 3 Liiketoiminnan muiden tuottojen ja kulujen muutos
- 4 Käyvän arvon voittojen/tappioiden muutos
- 5 Myyntivoittojen/-tappioiden muutos

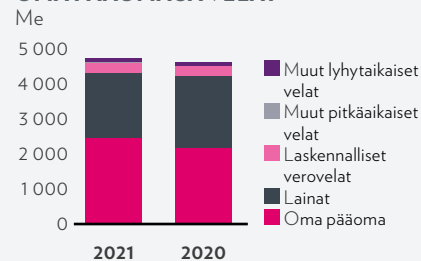
KONSERNITASE, IFRS

Me	Liite	31.12.2021	31.12.2020
VARAT			
Pitkäaikaiset varat			
Sijoituskiinteistöt	2.1.	4 189,2	4 152,2
Liikearvo	5.1.	145,4	141,1
Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksistä	2.4.	129,3	108,6
Aineettomat hyödykkeet	4.3.	7,6	17,6
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet		3,4	3,5
Laskennalliset verosaamiset	4.2.	16,4	14,2
Johdannaissopimukset ja muut pitkävaikutteiset varat	3.6.	15,8	15,4
Pitkäaikaiset varat yhteensä		4 507,2	4 452,5
Myytävänä olevat sijoituskiinteistöt	2.2.	150,9	149,7
Lyhytaikaiset varat			
Johdannaissopimukset	3.6.	1,0	0,2
Tilikauden tulokseen perustuvat verosaamiset	4.1.	0,2	0,3
Myyntisaamiset ja muut saamiset	3.3., 4.4.	89,1	51,5
Rahavarat, pankkisaamiset ja lyhytaikaiset rahamarkkinasijoitukset	3.8.	54,7	25,9
Lyhytaikaiset varat yhteensä		145,0	77,8
Varat yhteensä		4 803,0	4 680,0

VARAT



OMA PÄÄOMA JA VELAT



Me	Liite	31.12.2021	31.12.2020
OMA PÄÄOMA JA VELAT			
Oma pääoma			
	3.1.		
Osakepääoma		259,6	259,6
Ylikurssirahasto		131,1	131,1
Arvonmuutosrahasto		1,4	0,2
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		744,2	823,2
Muuntoerot		-114,8	-150,9
Kertyneet voittovarot		778,6	755,4
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä		1 800,1	1 818,6
Hybridilaina	3.1.	689,1	347,2
Määräysvallattomien omistajien osuus		0,3	0,2
Oma pääoma yhteensä		2 489,5	2 166,0
Pitkäaikaiset velat			
Lainat	3.3., 3.4.	1 871,9	1 863,8
Johdannaissopimukset	3.3., 3.6.	11,5	18,5
Laskennalliset verovelat	4.2.	296,7	275,7
Muut velat	3.3.	0,3	1,0
Pitkäaikaiset velat yhteensä		2 180,5	2 159,0
Lyhytaikaiset velat			
Lainat	3.3., 3.4.	6,5	257,4
Johdannaissopimukset	3.3., 3.6.	5,1	8,3
Tilikauden tulokseen perustuvat verovelat	4.1.	2,4	2,3
Ostovelat ja muut velat	3.3., 4.5.	118,9	87,0
Lyhytaikaiset velat yhteensä		133,0	355,0
Velat yhteensä		2 313,5	2 514,0
Oma pääoma ja velat yhteensä		4 803,0	4 680,0

Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kasvoi

Sijoituskiinteistöjen tasearvo nousi investointien ja hankintojen seurauksena 190,4 miljoonalla eurolla käyvän arvon voittojen seurauksena 48,6 miljoonalla eurolla sekä valuuttakurssien muutosten myötä 55,1 miljoonalla eurolla. Toisaalta sijoituskiinteistöjen tasearvoa laskivat myynnit 9,1 miljoonalla eurolla ja siirrot myytävänä oleviin sijoituskiinteistöihin 260,5 miljoonalla eurolla. Oma pääoma kasvoi toisella kvartaalilla toteutetun uuden hybridilainan liikkeellelaskun myötä.

KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA, IFRS

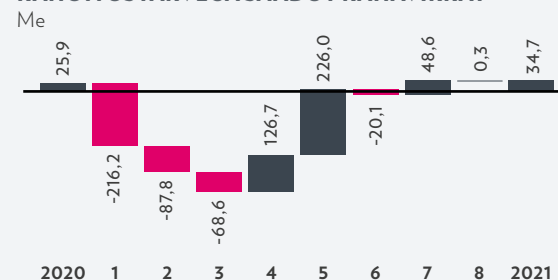
Me	Liite	2021	2020
Liiketoiminnan rahavirta			
Voitto ennen veroja		156,5	-45,7
Oikaisut		22,7	230,5
Rahavirta ennen käyttö pääoman muutosta		179,3	184,8
Myyntisaamisten ja muiden saamisten muutos	4.4.	-16,1	-6,0
Ostovelkojen ja muiden velkojen muutos	4.5.	23,7	5,8
Käyttö pääoman muutos		7,7	-0,3
Liiketoiminnan rahavirta		186,9	184,6
Maksetut korot ja muut rahoituskulut		-58,6	-58,2
Saadut korot ja muut rahoitustuotot		0,5	1,4
Maksetut välittömät verot		-2,1	-2,0
Liiketoiminnan nettorahavirta		126,7	125,7
Investointien rahavirta			
Tytäryritysten hankinnat vähennettynä hankintahetken rahavaroilla	2.1.	0,6	-7,9
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	2.1.	-189,9	-155,8
Investoinnit yhteisyrityksiin, aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	2.4., 4.3.	-26,8	-2,5
Sijoituskiinteistöjen myynti	2.1., 2.2.	226,0	10,8
Lyhytaikaisten rahamarkkinasijoitusten lisäys		-285,0	-
Lyhytaikaisten rahamarkkinasijoitusten vähennys		264,9	-
Investointien nettorahavirta		-10,2	-155,4
Rahoituksen rahavirta			
Lyhytaikaisten lainojen nostot	3.4.	862,3	831,4
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut	3.4.	-1 082,5	-942,8
Pitkäaikaisten lainojen nostot	3.4.	346,1	554,2
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	3.4.	-386,9	-306,3
Hybridilainan nostot	3.1.	342,5	-
Hybridilainan korot ja kulut	3.1.	-20,3	-4,4
Omien osakkeiden takaisinankinta ja kulut		-68,6	-
Maksetut osingot ja pääoman palautukset sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta		-87,8	-95,7
Toteutuneet kurssivoitot ja -tappiot		-12,7	3,8
Rahoituksen nettorahavirta		-107,8	40,3
Rahavarojen muutos			
Rahavarat tilikauden alussa	3.8.	25,9	14,2
Valuuttakurssien muutosten vaikutus		0,3	1,0
Rahavarat tilikauden lopussa	3.8.	34,7	25,9

Me	Liite	2021	2020
Oikaisut:			
Poistot ja arvonalennukset	1.5., 4.3.	2,7	2,6
Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	2.1.	-48,6	146,9
Voitot/tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä	2.2.	6,5	-0,7
Rahoitustuotot	3.2.	-25,0	-113,3
Rahoituskulut	3.2.	80,0	165,1
Osuus osakkuus- ja yhteisyritysten voitoista	2.4.	6,3	28,0
Osakeperusteiset maksut	1.6.	0,8	0,7
Muut oikaisut		0,1	1,2
Yhteensä		22,7	230,5
Me			
		2021	2020
Liiketoiminnan nettorahavirta		126,7	125,7
Keskimääräinen osakemäärä (1 000)		177 033	177 998
Liiketoiminnan nettorahavirta/osake		0,72	0,71

Osakekohtainen liiketoiminnan nettorahavirta kasvoi hieman 0,72 euroon edellisvuoden 0,71 eurosta.

Osakekohtainen nettorahavirta kasvoi hieman edellisestä vuodesta. Citycon investoi tilikauden aikana 216,2 miljoonaa euroa hankintoihin ja kehityshankkeisiin ja rahoitti nämä investoinnit pääosin myymällä kolme sijoituskiinteistöään Ruotsissa ja yhden Suomessa. Suurimmat kehityshankeinvestoinnit vuonna 2021 olivat Lippulaivan kehityshankeeseen.

RAHOITUSTARVE JA SAADUT RAHAVIRRRAT



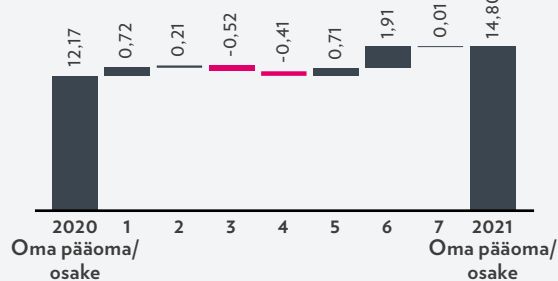
- 1 Hankinnat ja investoinnit
- 2 Maksetut osingot ja pääoman palautukset
- 3 Omien osakkeiden takaisinankinta ja kulut
- 4 Operatiivinen kassavirta
- 5 Kiinteistöjen myynnit
- 6 Muutokset rahamarkkinasijoituksissa
- 7 Rahoituksen rahavirta
- 8 Muut

KONSERNIN OMAN PÄÄOMAN LASKELMA, IFRS

Me	Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma							Hybridilaina	Määräysvallattomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
	Osakepää-oma	Ylikurssi-rahasto	Arvonmuutosrahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Muuntoerot	Kertyneet voittovarat	Yhteensä			
Oma pääoma 31.12.2019	259,6	131,1	1,4	909,9	-120,3	796,7	1 978,4	346,6	0,1	2 325,2
Tilikauden voitto 2020						-28,0	-28,0		0,1	-27,9
Nettovoitot rahavirran suojauksista (liite 3.2.)			-1,3				-1,3			-1,3
Osuus yhteisyrityksien muista laajan tuloksen eristä							0,0			0,0
Ulkomaan toimintojen tilinpäätöksen muuntamisesta johtuvat valuuttakurssivoitot/-tappiot					-30,5		-30,5		0,0	-30,5
Muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen yhteensä			-1,3		-30,5		-31,8		0,0	-31,8
Katsauskauden laaja tappio/voitto			-1,3		-30,5	-28,0	-59,8		0,1	-59,6
Hybridilainan nostot							-			-
Hybridilainan korot ja kulut						-4,5	-4,5	0,6		-3,9
Osingonjako ja pääomanpalautus (liite 3.1.)				-86,8		-8,9	-95,7			-95,7
Osakeperusteiset maksut (liite 1.6.)						0,0	0,0			0,0
Määräysvallattomien osuuksien hankinnat						0,0	0,0			0,0
Oma pääoma 31.12.2020	259,6	131,1	0,2	823,2	-150,9	755,4	1 818,6	347,2	0,2	2 166,0
Tilikauden voitto 2021						121,0	121,0		0,0	121,0
Nettovoitot rahavirran suojauksista (liite 3.2.)			1,2				1,2			1,2
Osuus yhteisyrityksien muista laajan tuloksen eristä							0,0			0,0
Ulkomaan toimintojen tilinpäätöksen muuntamisesta johtuvat valuuttakurssivoitot/-tappiot					36,0		36,0		0,0	36,0
Muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen yhteensä			1,2		36,0		37,3		0,0	37,3
Katsauskauden laaja voitto/tappio			1,2		36,0	121,0	158,2		0,0	158,3
Hybridilainan korot ja kulut						-20,5	-20,5	0,6		-19,8
Hybridilainan nostot							-	341,2		341,2
Omien osakkeiden hankinta ja kulut						-68,6	-68,6			-68,6
Osingonjako ja pääomanpalautus (liite 3.1.)				-78,9		-8,9	-87,8			-87,8
Osakeperusteiset maksut (liite 1.6.)						0,4	0,4			0,4
Muut muutokset						-0,2	-0,2			-0,2
Oma pääoma 31.12.2021	259,6	131,1	1,4	744,2	-114,8	778,6	1 800,1	689,1	0,3	2 489,5

OSAKEKOHTAISEN EMOYHTIÖN OMISTAJILLE KUULUVAN OMAN PÄÄOMAN KEHITYMINEN

Me



- 1 Tilikauden voitto
- 2 Muuntoerot
- 3 Osingonjako ja pääomanpalautus
- 4 Omien osakkeiden hankinta ja kulut
- 5 Takaisinostettujen omien osakkeiden mitätöinnin vaikutus osakemäärään
- 6 Hybridilainan korot ja kulut
- 7 Muut muutokset

Vihreän Hybridilainan liikkeeseenlasku kasvatti omaa pääomaa ja vahvisti tasetta.

Oman pääoman ehtoinen hybridilaina kasvatti omaa pääomaa 341,2 miljoonalla eurolla. Vuonna 2021 Citycon jakoi osinkona 0,05 euroa osakkeelta ja sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta pääoman palautusta 0,45 euroa osakkeelta. Osinkoja jaettiin 8,9 miljoonaa euroa ja pääoman palautusta 78,9 miljoonaa euroa. Marraskuussa Citycon toteutti yhteensä 9 500 000 yhtiön osakkeen hankinnan 65,8 miljoonan euron kokonaishankintahintaan markkinapohjaisella käänteisellä nopeutetulla tarjousmenettelyllä. Ostetut osakkeet mitätöitiin 30.11.2021.

KONSERNITILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

Tässä taulukossa on esitetty Citycon konsernin tilinpäätöksen liitetiedot ja niihin liittyvät laadintaperiaatteet. Taulukossa on esitetty myös mihin IFRS-standardeihin laadintaperiaatteet ensisijaisesti perustuvat.

Laadintaperiaate	Liitetieto	Numero	IFRS
Segmentti-informaatio	Segmentti-informaatio	1.1.	IFRS8
Tuotot, liiketoiminnan muut tuotot, myyntisaamiset ja muut saamiset	Bruttovuokratuotto, myyntituotot asiakassopimuksista, liiketoiminnan muut tuotot ja kulut, myyntisaamiset ja muut saamiset	1.2., 1.3., 1.7., 4.4.	IFRS16, IFRS15, IFRS9
Työsuhde-etuudet ja osakeperusteiset maksut	Työsuhde-etuudet ja henkilöstökulut	1.6.	IAS19, IFRS2
Osakekohtainen tulos	Osakekohtainen tulos	1.8.	IAS33
Sijoituskiinteistöt	Sijoituskiinteistöt ja niihin liittyvät vastuut, Käyttöoikeusomaisuuserät	2.1., 2.3	IAS40, IFRS13, IFRS16
Myytäväinä olevat pitkäaikaiset omaisuuserät	Myytäväinä olevat sijoituskiinteistöt	2.2.	IAS40, IFRS5
Sijoitukset osakkuus- ja yhteisyrityksiin	Osuudet yhteisyrityksissä, Osuudet osakkuusyrityksissä	2.4.	IAS28, IFRS11, IFRS12
Rahoitusinstrumentit: Tilinpäätöksessä esitettävä tiedot, esittämistapa, kirjaaminen ja arvostaminen	Oma pääoma, Rahoituskulut (netto), Rahoitusinstrumenttien luokittelu, Lainat, Rahoitusriskien hallinta, Johdannaissopimukset, Rahavarat, Myyntisaamiset ja muut saamiset, Ostovelat ja muut velat.	3.1, 3.2., 3.3., 3.4., 3.5., 3.6., 3.8., 4.4., 4.5.	IAS32, IFRS7, IFRS9, IFRS16
Varaukset, ehdolliset velat ja ehdolliset varat	Vastuuitoumukset	2.1., 3.7.	IAS37
Konsernitilinpäätös, Liiketoimintojen yhdistäminen	Liiketoimintahankinnat, Liikearvo, Määräysvallattomien omistajien hankinta	5.1., 5.2.	IFRS10, IFRS3
Lähipiiriä koskevat tiedot tilinpäätöksessä	Lähipiiritapahtumat ja konsernirakenteen muutokset	5.3.	IAS24
Omaisuuserien arvonalentuminen	Liikearvo, Aineettomat hyödykkeet, Myyntisaamiset ja muut saamiset	4.3., 4.4., 5.1.	IAS36, IFRS9
Tuloverot	Tuloverot, Laskennalliset verosaamiset ja -velat	4.1., 4.2	IAS12
Aineettomat hyödykkeet	Aineettomat hyödykkeet	4.3.	IAS38
Raportointikauden päättymisen jälkeiset tapahtumat	Tilinpäätöspäivän jälkeiset tapahtumat	5.5.	IAS10
Vastuuitoumukset	Ostositoumukset, Alv-palautusvastuut, Kiinnitykset ja Panttaukset	2.1., 3.7.	-

YRITYKSEN PERUSTIEDOT

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

Cityconin hallitus on hyväksynyt yhtiön tilinpäätöksen 16.2.2022. Suomen osakeyhtiölain mukaan yhtiökokouksella on oikeus olla hyväksymättä hallituksen hyväksymää tilinpäätöstä ja palauttaa tilinpäätös hallitukselle korjattavaksi.

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

TILINPÄÄTÖKSEN LAATIMISPERUSTA

Konsernitilinpäätös on laadittu kansainvälisten tilinpäätösstandardien (International Financial Reporting Standards, IFRS) mukaisesti ja sitä laatiessa on noudatettu 31.12.2021 voimassa olleita IAS- ja IFRS-standardeja sekä Standing Interpretations Committee (SIC) ja International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) tulkintoja. Kansainvälisillä tilinpäätösstandardeilla tarkoitetaan Suomen kirjanpitolaisissa ja sen nojalla annetuissa säännöksissä EU:n asetuksessa N:o 1606/2002 säädetyn menettelyn mukaisesti EU:ssa sovellettavaksi hyväksytyjä standardeja ja niistä annettuja tulkintoja. Konsernitilinpäätöksen liitetiedot ovat myös suomalaisen kirjanpito- ja yhteisöläinsäädännön mukaiset.

Myytävänä olevat rahoitusvarat, johdannaispimukset ja sijoituskiinteistöt on arvostettu käypään arvoon alkuperäisen kirjaamisen jälkeen. Muilta osin konsernitilinpäätös on laadittu alkuperäisiin hankintamenoihin perustuen.

Tilinpäätöstiedot esitetään miljoonina euroina ja luvut on pyöristetty satoihin tuhansiin.

KESKEISET ARVIOT JA OLETTAMAT SEKÄ HARKINTAA EDELLYTTÄVÄT LAADINTAPERIAATTEET

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

Arvioita ja niihin liittyviä oletuksia tarkastellaan jatkuvasti. Kirjanpidollisten arvioiden tarkistukset kirjataan sille kaudelle, jolla arviota tarkistetaan, jos arvion muutos koskee vain kyseistä kautta. Mikäli arvion muutos koskee sekä arvion muutuskautta että myöhempiä kausia, arvion muutos kirjataan vastaavasti sekä muutokaudelle että tuleville kausille.

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

1. LIIKETOIMINNAN TULOS

1.1. SEGMENTTI-INFORMAATIO

Citycon konsernin maantieteelliset segmentit ovat Suomi & Viro, Norja ja Ruotsi & Tanska. Muut-segmentti sisältää pääasiassa konsernitoiminnoista syntyviä hallinnon kuluja.

Cityconin hallitus seuraa IFRS segmenttien lisäksi Kista Gallerian taloudellista tulosta erikseen, joten segmentti-informaatio on eritelty sekä IFRS segmenttitulokset ja Kista Gallerian tulos. Hallitus seuraa Kista Gallerian tulosta 50 %:n osuuden mukaisesti.

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

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

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

Yhdenkään vuokralaisen osuus ei ylittänyt 10 % bruttovuokratuotoista tilikausina 2021 tai 2020, eikä operatiivista toimintaa johdeta asiakassegmenttien perusteella.

1.1.-31.12.2021

Me	Suomi & Viro	Norja	Ruotsi & Tanska	Muut	IFRS segmentit yhteensä	Kista Galleria (50 %)
Bruttovuokratuotto	90,7	85,8	45,7	0,0	222,2	9,8
Ylläpito- ja palvelutuotot	30,1	27,0	13,0	0,0	70,2	3,6
Hoitokulut	-34,8	-34,8	-18,8	-0,2	-88,6	-6,2
Vuokraustoiminnan muut kulut	-0,7	-0,2	-0,7	0,2	-1,4	-0,8
Nettovuokratuotto	85,2	77,8	39,2	0,0	202,3	6,4
Operatiiviset hallinnon kulut	-2,6	-4,5	-5,2	-13,8	-26,1	-0,1
Operatiiviset liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	-0,1	0,2	-0,1	0,0	0,0	-0,2
Operatiivinen liikevoitto (Direct operating profit)	82,5	73,6	33,8	-13,8	176,1	6,1
Ei-operatiiviset liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	-	-	-0,4	-	-0,4	-
Nettotappiot/-voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	2,7	16,0	29,9	-	48,6	-1,4
Voitot/tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä	-2,2	0,0	-4,3	-	-6,5	-
Liikevoitto/-tappio	83,0	89,5	59,1	-13,8	217,8	4,7
Kohdistetut varat						
Sijoituskiinteistöt	1 961,2	1 427,3	800,7	-	4 189,2	252,2
Myytävinä olevat sijoituskiinteistöt	0,0	150,9	0,0	-	150,9	-
Muut kohdistetut varat	48,6	121,8	20,4	239,6	430,3	11,1
Kohdistamattomat varat						
Laskennalliset verosaamiset				16,4	16,4	
Johdannaissopimukset				16,2	16,2	
Varat yhteensä	2 009,8	1 699,9	821,1	272,2	4 803,0	263,3
Kohdistetut velat						
Ostovelat ja muut velat	39,8	36,4	131,6	-88,9	118,9	8,5
Kohdistamattomat velat						
Korolliset velat				1 878,5	1 878,5	237,3
Laskennalliset verovelat				296,7	296,7	-
Johdannaissopimukset				16,7	16,7	-
Muut kohdistamattomat velat				2,7	2,7	11,1
Velat yhteensä	39,8	36,4	131,6	2 105,7	2 313,5	256,8
Bruttoinvestoinnit	163,6	21,7	35,2	3,6	224,1	3,3
Kauppakeskusten lukumäärä	11	18	7			1
Muiden kiinteistöjen lukumäärä	1	-	-			-

1.1.-31.12.2020

Me	Suomi & Viro	Norja	Ruotsi & Tanska	Muut	IFRS segmentit yhteensä	Kista Galleria (50 %)
Bruttovuokratuotto	91,5	81,3	51,5	-	224,3	10,9
Ylläpito- ja palvelutuotot	30,3	26,0	14,9	-	71,2	3,5
Hoitokulut	-32,7	-32,0	-20,6	0,3	-84,9	-5,8
Vuokraustoiminnan muut kulut	-2,5	-1,3	-1,3	-0,2	-5,3	-1,0
Nettovuokratuotto	86,8	74,1	44,5	0,1	205,4	7,6
Operatiiviset hallinnon kulut	-3,1	-3,6	-5,9	-13,3	-25,9	-0,1
Operatiiviset liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	0,1	-0,2	1,0	-	0,9	-0,4
Operatiivinen liikevoitto (Direct operating profit)	83,7	70,2	39,6	-13,2	180,4	7,0
Ei-operatiiviset liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	-	-	-	-	-	-
Nettotappiot/-voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	-87,5	-5,3	-54,2	-	-146,9	-32,3
Tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä	0,3	0,4	0,0	-	0,7	-
Liikevoitto/-tappio	-3,5	65,4	-14,6	-13,2	34,1	-25,2
Kohdistetut varat						
Sijoituskiinteistöt	1 913,0	1 459,9	779,3	-	4 152,2	255,6
Myytävinä olevat sijoituskiinteistöt	0,0	0,0	149,7	-	149,7	-
Muut kohdistetut varat	9,9	164,9	134,2	39,9	348,9	9,8
Kohdistamattomat varat						
Laskennalliset verosaamiset				14,2	14,2	
Johdannaissopimukset				15,0	15,0	
Varat yhteensä	1 922,9	1 624,8	1 063,2	69,1	4 680,0	265,4
Kohdistetut velat						
Ostovelat ja muut velat	21,3	60,9	33,5	-28,6	87,0	7,6
Kohdistamattomat velat						
Korolliset velat				2 121,2	2 121,2	235,5
Laskennalliset verovelat				275,7	275,7	-
Johdannaissopimukset				26,8	26,8	-
Muut kohdistamattomat velat				3,3	3,3	9,9
Velat yhteensä	21,3	60,9	33,5	2 398,4	2 514,0	253,0
Bruttoinvestoinnit	150,5	178,3	14,9	1,9	345,6	2,9
Kauppakeskusten lukumäärä	12	18	10	-	40	1
Muiden kiinteistöjen lukumäärä	1	-	-	-	1	-

1.2. BRUTTOVUOKRATUOTTO

Vuokratuottojen muodostuminen

Me	2021	2020
Jaksotetut vuokrakannustimet	-0,5	2,4
Määräaikaiset ja sopimukseen perustuvat vuokran alennukset	-4,7	-4,0
Bruttovuokratuotto (pl. yllä olevat erät)	227,4	226,0
Yhteensä	222,2	224,3

Yleinen kuvaus Cityconin vuokrasopimuksista

Pääosassa, eli 89 %:ssa (90) Cityconin vuokrasopimuksia vuokra on jaettu pääomavuokraan ja ylläpitokorvaukseen. Pääomavuokra on tyypillisesti sidottu vuosittaiseen vuokratarkistukseen joka perustuu indeksiin, kuten elinkustannusindeksi, tai prosentuaaliseen minimikorotukseen. Vuokralaiselta erikseen perittävä ylläpitokorvaus kattaa omistajalle kiinteistön hoidosta aiheutuvia kuluja.

Osassa Cityconin vuokrasopimuksia on pääomavuokran lisäksi liikevaihtosidonnainen osuus. Lisäksi Cityconilla on joitakin kokonaan vuokralaisen liikevaihtoon sidottuja vuokrasopimuksia. Vuoden 2021 lopussa kaikkien liikevaihtosidonnaisten vuokrasopimusten osuus oli noin 66 % (66) Cityconin vuokrasopimuskannasta.

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

Alla olevan taulukon mukaisesti Cityconilla oli 31.12.2021 3 326 (3 810)vuokrasopimusta. Vuokrasopimusten lukumäärän klasku johtui pääasiassa divestoiduista kohteista Suomi & Viro ja Ruotsi & Tanska liketoiminta -alueilla.

Vuokrasopimusten lukumäärä

	31.12.2021	31.12.2020
Suomi & Viro	1 262	1 373
Norja	1 306	1 324
Ruotsi & Tanska	758	1 113
Yhteensä	3 326	3 810

Seuraavan taulukon mukaisesti Cityconin vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika 31.12.2021 oli 3,1 (2,9) vuotta. Solmittavan vuokrasopimuksen kesto riippuu muun muassa vuokrattavasta tilatyyppistä sekä vuokralaisesta. Suurempien ankkurivuokralaisten kanssa solmitaan tyypillisesti pitkiä 10–15 tai jopa 20 vuoden mittaisia vuokrasopimuksia, kun taas pienempien liiketilöiden vuokrasopimukset sovitaan pääsääntöisesti 3 - 5 vuoden mittaiseksi.

Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika, vuotta

	31.12.2021	31.12.2020
Suomi & Viro	3,5	2,9
Norja	2,8	2,9
Ruotsi & Tanska	2,7	2,8
Keskimäärin	3,1	2,9

Citycon solmii vuokrasopimukset pääasiassa määräaikaisina, lukuun ottamatta asuntojen, varastotilojen ja yksittäisten pysäköintipaikkojen vuokrasopimuksia. Vuoden 2021 päätteeksi määräaikaisia sopimuksia on noin 91 % (91), aluksi määräaikaisia sopimuksia noin 5 % (5), ja toistaiseksi voimassaolevia vuokrasopimuksia noin 4 % (4) Cityconin vuokrasopimuskannasta.

Seuraavassa taulukossa on esitetty vuosien 2021 ja 2020 päätteeksi voimassaolevan vuokrasopimuskannan vähimmäisvuokrat ensimmäisen mahdollisen eräntymispäivän perusteella laskettuna.

Ei-purettavissa olevien vuokrasopimusten perusteella saatavat vähimmäisvuokrat ¹⁾

Me	31.12.2021	31.12.2020
Yhden vuoden kuluessa	71,2	75,9
1–5 vuoden kuluessa	141,9	151,8
Yli viiden vuoden kuluttua	42,6	40,0
Yhteensä	255,6	267,7

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

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

Vuokrasopimukset, jotka sisältävät vuokravapaita jaksoja tai vuokranalennuksia, ja jotka ovat tiedossa sopimuksen alkuperäisessä vuokrasopimuksessa, jaksotetaan tasaisesti koko vuokrakaudelle. Kesken sopimuskauden annettavien vuokranalennusten osalta kirjanpitoikäsi telly riippuu siitä, perustuuko annettu alennus alkuperäisen vuokrasopimuksen ehtoihin vai ei. Kesken sopimuskauden annettujen vuokranalennukset, joista ei ole sovittu alkuperäisessä vuokrasopimuk-

sessä, vaan vuokralainen on pyytänyt vuokranalennusta markkinatilanteesta tai kiinteistössä olevasta kehityshankkeesta johtuen, jaksotetaan tasaisesti koko vuokrakaudelle perustuen siihen, että IFRS 16 mukaan kyseessä on vuokrasopimuksen muutos. Kesken vuokrasopimuskauden annettujen vuokranalennukset, jotka jotka perustuvat alkuperäisen vuokrasopimuksen ehtoihin, kirjataan alennuksen antohetkellä kokonaisuudessaan bruttovuokratuottoihin.

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

COVID 19- PANDEMIAAN VAIKUTUKSET VUOKRATUOTTOIHIN

Citycon on myöntänyt COVID-19 pandemian aiheuttamien vaikeuksien vuoksi vuokralaisilleen vähäisiä vuokranalennuksia, vuokrien maksuaikataulun muutoksia ja/tai vuokravapaita vuosina 2021 ja 2020. Myönnetyt vuokranalennukset ja vuokravapaat jaksot ovat kohdistuneet Suomi ja Viro, sekä Ruotsi ja Tanska segmentteihin. Myönnettyjen vuokranalennusten kokonaismäärä oli vuonna 2021 0,8 miljoonaa euroa (4,4 miljoonaa euroa vuonna 2020).

Cityconin laatiman sopimusanalyysin perusteella annetut koronaviruspandemiaan liittyvät vuokranalennukset eivät perustu neet alkuperäiseen vuokrasopimukseen ja niitä on IFRS 16 -standardin mukaan käsiteltävä vuokrasopimuksen muutoksena. Näin ollen annetut vuokranalennukset on jaksotettu vuokrasopimusten kestoajalle.

Osassa konsernin toimintamaita on julkistettu pandemian aikana valtion tukipaketteja koronavirusilanteesta kärsineille yrityksille. Osa näistä julkisista avustuksista on kohdistunut Cityconin vuokralaisiin ja osa tukimuodoista ovat koskeneet myös kaupakeskusvuokranantajia. Citycon noudattaa valtionavustusten osalta IAS 20-standardia ja jaksottaa todennäköisesti saatavat avustukset niille kausille, joihin avustusta vastaava kulu kirjataan. Yhtiön johto käyttää harkintaa koskien sitä, onko todennäköistä, että Citycon täyttää eri avustusten hakukriteerit ja että avustukset saadaan.

1.3. MYYNTITUOTOT ASIAKASSOPIMUKSISTA

Asiakassopimukset

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

Tuottojen jakautuminen 1.1.–31.12.2021

Me	Suomi & Viro	Norja	Ruotsi & Tanska	Muut	Yhteensä
Ylläpito- ja -veloitukset ¹⁾	23,7	19,4	10,6	-	53,6
Käyttökorvaukset ¹⁾	4,3	3,1	1,0	0,0	8,4
Muut ylläpito- ja palvelutuotot ¹⁾	2,1	4,5	1,4	0,0	8,1
Yhteensä	30,1	27,0	13,0	0,0	70,2
Palvelutuotot kauppakeskusten johtamisesta ²⁾	0,1	0,4	0,4	0,0	0,9
Yhteensä	0,1	0,4	0,4	0,0	0,9
Myyntituotot asiakassopimuksista	30,2	27,4	13,4	0,0	71,1

¹⁾ Sisältyy konsernin tuloslaskelman erään ylläpito- ja palvelutuotot

²⁾ Sisältyy konsernin tuloslaskelman erään liiketoiminnan muut tuotot ja kulut

Tuottojen jakautuminen 1.1.–31.12.2020

Me	Suomi & Viro	Norja	Ruotsi & Tanska	Muut	Yhteensä
Ylläpito- ja -veloitukset ¹⁾	24,3	18,7	12,2	-	55,3
Käyttökorvaukset ¹⁾	3,8	2,8	1,0	-	7,6
Muut ylläpito- ja palvelutuotot ¹⁾	2,2	4,5	1,7	-	8,3
Yhteensä	30,3	26,0	14,9	-	71,2
Palvelutuotot kauppakeskusten johtamisesta ²⁾	0,2	2,0	0,8	-	3,1
Yhteensä	0,2	2,0	0,8	-	3,1
Myyntituotot asiakassopimuksista	30,5	28,1	15,7	-	74,3

¹⁾ Sisältyy konsernin tuloslaskelman erään ylläpito- ja palvelutuotot

²⁾ Sisältyy konsernin tuloslaskelman erään liiketoiminnan muut tuotot ja kulut

YLLÄPITOVUOKRAT JA -VELOITUKSET

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

KÄYTTÖKORVAUKSET

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

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

MUUT YLLÄPITO- JA PALVELUTUOTOT

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

PALVELUTUOTOT KAUPPAKESKUSTEN JOHTAMISESTA

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

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

Kaikkien asiakassopimuksien osalta myyntituotot kirjataan ajan kuluessa, sillä sekä Citycon konsernin omistamiin liiketiloihin liittyvän ylläpito- ja palvelutoiminnan että yhteisyrityksille ja kolmansille osapuolille kauppakeskusten hallinnointipalvelun osalta asiakas samanaikaisesti saa ja kuluttaa

palvelusta koituvan taloudellisen hyödyn, kun Citycon palvelua asiakkaalle toimittaa.

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

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

Sopimuksiin liittyvät tase-erät

Me	2021	2020
Sopimukseen perustuvat saamiset	4,8	6,2
Sopimukseen perustuvat velat	5,3	3,6

SOPIMUKSIIN LIITTYVÄT TASE-ERÄT

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

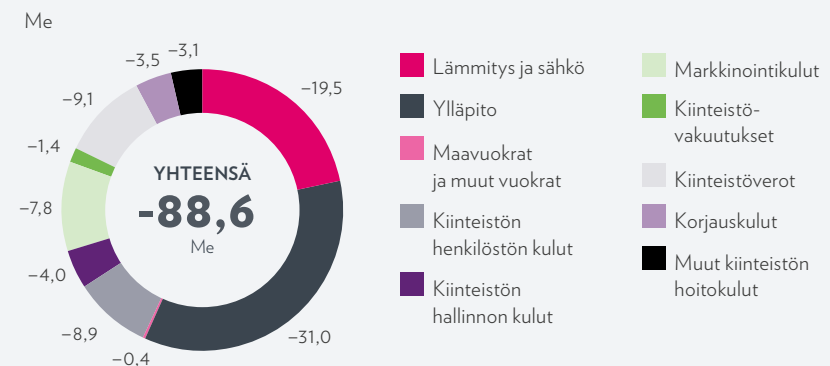
1.4. HOITOKULUT

Me	2021	2020
Lämmitys ja sähkö	-19,5	-17,7
Ylläpito	-31,4	-31,5
Kiinteistön henkilöstön kulut	-8,9	-8,3
Kiinteistön hallinnon kulut	-4,0	-3,8
Markkinointikulut	-7,8	-8,3
Kiinteistövakuutukset	-1,4	-1,1
Kiinteistöverot	-9,1	-9,0
Korjauskulut	-3,5	-3,2
Muut kiinteistön hoitokulut	-3,1	-1,8
Yhteensä	-88,6	-84,9

HOITOKULUT

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

LIIKETOIMINNAN KUSTANNUKSET 2021



veronluonteiset maksut. Vuoden 2021 aikana toimitusjohtajalle maksettiin sitouttavan osakepalkkiojärjestelmän 15.11.2021 päättyneen sitouttamisjakson perusteella 40 000 osakkeen arvoa vastaava käteispalkkio (mukaan lukien verot ja veronluonteiset maksut) ja toimitusjohtaja oli velvoitettu ostamaan yhtiön osakkeita hänelle maksetulla nettopalkkiolla. Kaikki toimitusjohtajan sitouttavan osakepalkkiojärjestelmän perusteella allokoituidet palkkio-osakkeet ovat sitouttamisjaksojen alusta lukien oikeutettuja osinkoja tai pääomanpalautusta vastaavaan hyvitykseen.

Marraskuussa 2021 voimaantuneen uuden sopimuksen mukaisesti Ball kuuluu jatkossa toimitusjohtajan sitouttavan osakepalkkiojärjestelmän 2021–2025 ja optio-ohjelman 2022 piiriin.

Toimitusjohtajan eläke-edut ovat Ruotsin normaalin eläkelainsäädännön mukaiset.

B) Johtoryhmän henkilöstökulut (pl. toimitusjohtaja)

Me	2021	2020
Palkat ja palkkiot	-1,7	-1,4
Eläkekulut - maksupohjaiset järjestelyt	-0,2	-0,2
Sosiaalikulut	-0,6	-0,3
Yhteensä	2,5	-1,9

Hallituksen jäsenten matkakulut olivat 0,0 miljoonaa euroa vuonna 2021 (0,1).

Hallituksen jäsenet eivät ole mukana yhtiön osakepohjaisissa kannustinjärjestelmissä (pois lukien toimitusjohtaja F. Scott Ball).

C) Hallituksen jäsenten palkkiot

EUR	2021	2020
Chaim Katzman	165 000	165 000
Ariella Zochovitzky (1.7.2021 asti)	43 900	88 000
Yehuda (Judah) L. Angster (11.6.2020 alkaen)	65 000	32 540
Arnold de Haan	63 800	64 400
Zvi Gordon (11.6.2020 alkaen)	60 200	31 940
Bernd Knobloch (17.3.2020 asti)	-	1 800
Alexandre (Sandy) Koifman (13.3.2019 alkaen)	78 100	62 000
David Lukes	65 200	65 400
Andrea Orlandi ¹⁾ (26.4.2021 asti)	-	-
Per-Anders Ovin	63 200	60 200
Ofer Stark ²⁾	59 600	59 600
F. Scott Ball (2.8.2021 alkaen) ³⁾	-	-
Ljudmila Popova (2.8.2021 alkaen)	31 000	-
Yhteensä	695 000	630 880

¹⁾ Andrea Orlandi on ilmoittanut yhtiölle, että hän ei ota vastaan yhtiön maksamia vuosipalkkioita tai kokouspalkkioita.

²⁾ Liiketapahtumat hallituksen jäsenten kanssa on esitetty liitetiedossa 5.3.B Lähipiirin kanssa toteutuneet liiketapahtumat.

³⁾ Cityconin palkitsemispolitiikan mukaisesti Cityconin toimitusjohtajana ja hallituksen jäsenenä samanaikaisesti toimivalle F. Scott Ballille ei makseta erillistä palkkiota hallituksen jäsenyydestä

D) Pitkän aikavälin osakepohjaiset kannustinjärjestelmät

Cityconilla on kuusi voimassa olevaa pitkän aikavälin osakepohjaista kannustinjärjestelmää. Näistä neljä on suunnattu yksinomaan johtoryhmän jäsenille (23.2.2018 päätetty ehdollinen osakepalkkiojärjestelmä 2018–2020, 17.3.2020 päätetty suoritusperusteinen osakepalkkiojärjestelmä 2020–2022, 20.9.2021 päätetty rahoitusjohtajan sitouttava osakepalkkiojärjestelmä 2021–2024 sekä 27.10.2021 päätetty toimitusjohtajan sitouttava osakepalkkiojärjestelmä 2021–2025) ja kaksi konsernin avainhenkilöille (23.2.2018 päätetty sitouttava osakepalkkiojärjestelmä 2018–2020 ja 11.12.2019 päätetty sitouttava osakepalkkiojärjestelmä 2020–2022).

Vuoden 2021 aikana 12.12.2018 päätetty toimitusjohtajan sitouttava osakepalkkiojärjestelmä 2018–2020 vanhentui viimeisen ansaintajakson päätyttyä.

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

Vuonna 2021 tuloslaskelmaan kirjattu kulu pitkän aikavälin osakepohjaisista kannustinjärjestelmistä oli 0,6 miljoonaa euroa (0,7).

EHDOLLINEN OSAKEPALKKIOJÄRJESTELMÄ 2018–2020

Ehdollinen osakepalkkiojärjestelmä 2018–2020 on suunnattu johtoryhmän jäsenille.

Ehdollinen osakepalkkiojärjestelmä 2018–2020 sisältää kolme sitouttamisjaksoa, kalenterivuodet 2018–2019, 2019–2020 ja 2020–2021. Järjestelmään osallistuminen ja palkkion saaminen edellyttävät, että johtoryhmän jäsen sijoittaa yhtiön osakkeisiin ennalta määritetyn prosenttiosuuden sitouttamisjaksoa edeltävänä kalenterivuonna yhtiön suorituspalkkiojärjestelmän perusteella ansaitusta suorituspalkkiostaan. Jos avainhenkilön osakeomistusvelvollisuus on täyttynyt ja hänen työ- tai toimitushteensa on voimassa Citycon-konserniin kuuluvassa yhtiössä palkkion maksuhetkellä, hän saa vastikkeettomia lisäosakkeita osakeomistusvelvoitteen alaisilla osakkeilla.

Järjestelmän perusteella maksettavat palkkiot vastaavat yhteensä enintään noin 40 000 osakkeen arvoa. Lisäksi palkkio sisältää rahana maksettavan osuuden, jolla katetaan palkkiosta osallistujalle aiheutuvat verot ja veronluonteiset maksut järjestelmän ehtojen mukaisesti.

Sitouttamisjakson 2019–2020 perusteella palkkiona maksettiin yhteensä 5,493 osaketta sekä rahaosuus verojen ja veronluonteisten maksujen kattamiseksi järjestelmän ehtojen mukaisesti.

SUORITUSPERUSTEINEN OSAKEPALKKIOJÄRJESTELMÄ 2020–2022

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

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

Jakson 2021–2024 perusteella maksettavat palkkiot vastaavat yhteensä enintään noin 50 000 osakkeen arvoa. Lisäksi palkkio sisältää rahana maksettavan osuuden, jolla katetaan palkkiosta osallistujalle aiheutuvat verot ja veronluonteiset maksut järjestelmän ehtojen mukaisesti.

SITOUTTAVA OSAKEPALKKIOJÄRJESTELMÄ 2018–2020

Sitouttava osakepalkkiojärjestelmä 2018–2020 on suunnattu avainhenkilöille. Sitouttavan osakepalkkiojärjestelmän 2018–2020 palkkiot allokoitiin vuosina 2018–2020. Palkkio perustuu avainhenkilön voimassa olevaan työ- tai toimitusjohtajan sopimukseen palkkion maksuhetkellä ja se voidaan maksaa osittain yhtiön osakkeina ja osittain rahana sitouttamisjakson päättymisen jälkeen. Sitouttamisjakson pituus on 12–36

kuukautta palkkion allokoinnista. Maksettavat palkkiot vastaavat yhteensä enintään noin 40 000 osakkeen arvoa sisältäen myös veroihin ja veronluonteisiin maksuihin mahdollisesti käytettävän rahaosuuden.

Vuonna 2021 maksetut palkkiot vastasivat yhteensä 8 000 osakkeen arvoa, sisältäen myös verojen ja veronluonteisiin maksuihin mahdollisesti käytettävän rahaosuuden.

SITOUTTAVA OSAKEPALKKIOJÄRJESTELMÄ 2020–2022

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

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

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

Vuoden 2021 aikana allokoitiin yhteensä 43 000 palkkio-osaketta, sisältäen myös verojen ja veronluonteisiin maksuihin mahdollisesti käytettävän rahaosuuden.

TALOUSJOHTAJAN SITOUTTAVA OSAKEPALKKIOJÄRJESTELMÄ 2021–2024
Osakepalkkiojärjestelmä on osoitettu yhtiön talousjohtajalle, Bret D. McLeodille.

Talousjohtajan sitouttava osakepalkkiojärjestelmä 2021–2024 sisältää kolme sitouttamisjaksoa alkaen 20.9.2021 ja päättyen 1.8.2022, 1.8.2023 ja 1.8.2024. Maksettavat palkkiot vastaavat yhteensä enintään noin 45 000 osakkeen arvoa. Palkkiot maksetaan kolmessa yhtä suuressa korkeintaan 15 000 osakkeen erässä kunkin sitouttamisjakson päättyessä talousjohtajan suorituksen perusteella. Palkkio voidaan maksaa osakkeina tai verojen ja veronluonteisten maksujen kattamiseksi osittain tai kokonaan rahana, jolloin talousjohtaja voidaan velvoittaa hankkimaan osakkeita nettopalkkiota vastaavalla määrällä. Palkkioiden maksaminen edellyttää, että talousjohtaja ei ole irtisanonut toimitusjohtajan sopimustaan.

TOIMITUSJOHTAJAN SITOUTTAVA OSAKEPALKKIOJÄRJESTELMÄ 2021–2025

Osakepalkkiojärjestelmä on osoitettu yhtiön toimitusjohtajalle, F. Scott Ballille. Toimitusjohtajan sitouttava osakepalkkiojärjestelmä 2021–2025 sisältää kolme sitouttamisjaksoa alkaen 27.10.2021 ja päättyen 15.1.2023, 15.1.2024 ja 15.1.2025. Maksettavat palkkiot vastaavat yhteensä enintään noin 570 000 osakkeen arvoa.

Palkkiot maksetaan kolmessa yhtä suuressa 190 000 osakkeen erässä kunkin sitouttamisjakson päättyessä. Palkkio voidaan maksaa osakkeina tai verojen ja veronluonteisten maksujen kattamiseksi osittain tai kokonaan rahana, jolloin toimitusjohtaja voidaan velvoittaa hankkimaan osakkeita nettopalkkiota vastaavalla määrällä. Kaikki toimitusjohtajan sitouttavan osakepalk-

kiojärjestelmän perusteella allokoituiden, maksamattomat palkkio-osakkeet ovat sitouttamisjaksojen alusta lukien oikeutettuja osinkoja tai pääomanpalautusta vastaavaan hyvitykseen. Kullekin palkkio-osakkeelle maksettu hyvitys vastaa osakekohtaista osinkoa tai pääomanpalautusta.

Kaikki maksetut osakkeet ovat myyntirajoituksen alaisia 14.1.2025 asti, ellei sopimusta ole päätetty tätä aiemmin. Jos toimitusjohtaja vapautuu toimitusjohtajan tehtävästä ennen palkkion maksamista, on toimitusjohtajalla oikeus palkkioon suhteutettuna vapautuspäivään asti.

VUOSIEN 2020 JA 2021 AIKANA VANHENTUNEET OSAKEPALKKIOJÄRJESTELMÄT

Toimitusjohtajan sitouttava osakepalkkiojärjestelmä 2018–2021

Osakepalkkiojärjestelmä oli osoitettu yhtiön toimitusjohtajalle, F. Scott Ballille.

Toimitusjohtajan sitouttava osakepalkkiojärjestelmä 2018–2021 sisälsi kolme sitouttamisjaksoa päättyen 15.11.2019, 15.11.2020 ja 15.11.2021. Järjestelmän perusteella sitouttamisjaksolta maksettavat palkkiot vastasivat yhteensä enintään noin 120 000 osakkeen arvoa.

Palkkiot maksettiin kolmessa yhtä suuressa 40 000 osakkeen erässä kunkin sitouttamisjakson päättyessä. Palkkio voitiin maksaa osakkeina tai verojen ja veronluonteisten maksujen kattamiseksi osittain tai kokonaan rahana, jolloin toimitusjohtaja voitiin velvoittaa hankkimaan osakkeita nettopalkkiota vastaavalla määrällä. Kaikki toimitusjohtajan sitouttavan osakepalk-

kiojärjestelmän perusteella allokoitua, maksamattomat palkkio-osakkeet olivat sitouttamisjaksojen alusta lukien oikeutettuja osinkoja tai pääomanpalautusta vastaavaan hyvitykseen. Kullekin palkkio-osakkeelle maksettu hyvitys vastasi osakekohtaista osinkoa tai pääomanpalautusta. Palkkioiden maksaminen toimitusjohtajan sitouttavan osakepalkkiojärjestelmän perusteella edellytti, ettei toimitusjohtaja ollut irtisanonut toimissopimustaan.

Järjestelmän perusteella vuonna 2021 maksettu palkkio vastasi arvoltaan 40 000 osaketta.

SITOUTTAVA PALKKIOJÄRJESTELMÄ 2015 Sitouttava osakepalkkiojärjestelmä 2015 oli suunnattu valikoiduille avainhenkilöille, mukaan lukien johtoryhmän jäsenet. Järjestelmän palkkiot allokoitiin vuosina 2015–2018. Palkkiot perustuivat avainhenkilön voimassa olevaan työ- tai toimisuhteeseen palkkion maksuhetkellä ja se maksettiin osittain yhtiön osakkeina ja osittain rahana kahden tai kolmen vuoden mittaisen sitouttamisjakson päättymisen jälkeen. Järjestelmän perusteella tammikuussa 2021 maksettiin 17 600 palkkio-osaketta (sisältäen myös verojen ja veronluonteisten maksujen kattamiseksi rahana maksetun osuuden), jotka oli ansaittu joulukuussa 2020.

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

1.7. LIIKETOIMINNAN MUUT TUOTOT JA KULUT

Me	2021	2020
Palvelutuotot kauppakeskusten johtamisesta	0,9	3,1
Palvelukulut kauppakeskusten johtamisesta	-	-1,3
Poistot vuokrattujen kiinteistöjen ja hallinnoitujen kauppakeskusten sopimusten arvoista	-	-0,9
Liiketoiminnan muut tuotot	-1,3	0,0
Yhteensä	-0,4	0,9

PALVELUTUOTOT KAUPPAKESKUSTEN JOHTAMISESTA.

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

1.8. OSAKEKOHTAINEN TULOS

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

Osakekohtainen tulos	2021	2020
Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden voitto/tappio (Me)	121,0	-28,0
Hybridilainan korot ja kulut ²⁾	-24,3	-16,2
Kantaosakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo (1 000) ¹⁾	177 033	177 998
Osakekohtainen tulos (euroa)	0,55	-0,25

Osakekohtainen tulos, laimennettu	2021	2020
Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden voitto/tappio (Me)	121,0	-28,0
Hybridilainan korot ja kulut ²⁾	-24,3	-16,2
Osakepohjaisten kannustinjärjestelmien laimennusvaikutus (1 000)	369	258
Kantaosakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo, laimennettu (1 000)	177 403	178 256
Osakekohtainen tulos, laimennettu ¹⁾	0,54	-0,25

¹⁾ Tunnusluku sisältää hybridilainan korot ja jaksotetut palkkiot.

Osakekohtaisen tuloksen (laimennettu) laskennassa käytetty kantaosakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo

	päiviä	osakemäärä
Osakekohtaisen tuloksen (laimennettu) laskennassa käytetty kantaosakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo	365	177 402 910

Laimennusvaikutuksella oikaistua osakekohtaista tulosta laskettaessa osakkeiden lukumäärän painotetussa keskiarvossa otetaan huomioon kaikkien laimentavien potentiaalisten osakkeiden osakkeiksi muuttamisesta johtuva laimentava vaikutus. Osakkeiden määrää lisääviä laimentavia instrumentteja ovat osakeoptiot ja osakeperusteinen kannustinjärjestelmä. Osakepohjaisella kannustinjärjestelmällä on laimentava vaikutus ansaintajaksolla silloin kun palkkion perustana olevat tulosehdot on saavutettu eikä osakkeita ole vielä jaettu.

2. KIINTEISTÖKANTA JA SIIJOITUKSET

2.1. SIIJOITUSKIINTEISTÖT JA NIIHIN LIITTYVÄT VASTUUT

SIIJOITUSKIINTEISTÖJEN KIRJAAMINEN

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

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

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

Arvioidessaan käyvät arvot sisäisesti, Citycon perustaa arvioinnit ulkopuolisen arvioitsijan antamiin nettotuottovaateisiin ja markkinavuokraindikaatioihin.

Kehityshankkeet luokitellaan sijoituskiinteistöiksi ja arvioidaan käypään arvoon siinä vaiheessa, kun hankkeesta on tehty investointipäätös ja ulkopuolinen arvioija katsoo käytettävissä olevien tietojen riittävän luotettavan arvion tekemiseksi. Kehityshankkeiksi luokiteltiin 31.12.2021 suoritetussa käyvän arvon määrittämisessä 1 kiinteistö (1). Suunnitellut kehityshankkeet ovat hankkeita, joiden toteutuminen on epävarmaa. Tämän vuoksi ne jätetään ulkopuolisen arvioijan tekemän arvion ulkopuolelle.

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

Cityconin kiinteistöjen käyvän arvon vuosien 2021 ja 2020 tilinpäätöksiä varten ovat arvioineet CBRE (Norjan, Tanskan ja Viron osalta) ja JLL (Suomen ja Ruotsin osalta). Cityconin arvoinneista maksama kiinteä palkkio vuodelta 2021 oli yhteensä 0,3 miljoonaa euroa (0,3). Ulkopuolisen arvioijan määrittämän käyvän arvon ja Cityconin taseessa olevien sijoituskiinteistöjen käyvän arvon välinen täsmäytyslaskelma on esitetty alla:

Me	31.12.2021	31.12.2020
Ulkopuolisen arvioijan määrittämä sijoituskiinteistöjen käypä arvo 31.12.	4 268,2	4 231,1
Kehitysprojekti-investoinnit	26,2	25,8
Sijoituskiinteistöihin luokiteltavat käyttöoikeusomaisuuserät (IFRS 16)	45,7	45,0
Siirto myytävänä oleviin sijoituskiinteistöihin	-150,9	-149,7
Uusien kohteiden hankintameno vuoden viimeisellä neljänneksellä	-	-
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo taseessa 31.12.	4 189,2	4 152,2

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

KÄYVÄN ARVON MÄÄRITELMÄ JA HIERARKIA
IFRS 13:n mukaisesti käypä arvo on rahamäärä, joka saataisiin omaisuuden myynnistä markkinaosapuolten välillä arvostuspäivänä toteutuva tavanmukaisessa liiketoimessa.

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

SIJOITUSKIINTEISTÖJEN KÄYVÄN ARVON MÄÄRITTÄMINEN, KÄYPIEN ARVOJEN HIERARKIA, ME

Me	31.12.2021	31.12.2020
Oikaisemattomat hinnat (Taso 1)	-	-
Havainnoitavissa olevat syöttötiedot (Taso 2)	-	-
Muut kuin havainnoitavissa olevat syöttötiedot (Taso 3)	4 268,2	4 231,1
Yhteensä	4 268,2	4 231,1

SIJOITUSKIINTEISTÖJEN KÄYPÄ ARVO

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

KÄYVÄN ARVON MÄÄRITTÄMINEN

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

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

SYÖTTÖTIEDOT

31.12.2021

Me	Suomi & Viro	Norja	Ruotsi & Tanska	Keskimäärin
Tuottovaatimus, %	5,3	5,4	5,5	5,4
Markkinavuokrat, euroa/m ²	27,8	21,8	26,6	25,4
Hoitokulut, euroa/m ²	6,1	5,4	7,0	6,0
Kassavirtakauden vajaakäyttö, %	4,7	3,8	4,4	4,3
Markkinavuokrien kasvuoletus, %	2,1	2,1	2,0	-
Hoitokulujen kasvuoletus, %	1,9	2,1	2,0	-

31.12.2020

Me	Suomi & Viro	Norja	Ruotsi & Tanska	Keskimäärin
Tuottovaatimus, %	5,5	5,6	5,7	5,6
Markkinavuokrat, euroa/m ²	29,4	21,5	26,8	26,2
Hoitokulut, euroa/m ²	6,0	4,9	6,7	5,7
Kassavirtakauden vajaakäyttö, %	5,2	3,6	4,1	4,4
Markkinavuokrien kasvuoletus, %	1,7	2,0	1,8	-
Hoitokulujen kasvuoletus, %	1,7	2,0	1,8	-

SYÖTTÖTIEDOT

Ulkopuolisen arvioijan kassavirta-analyysissä käyttämät syöttötiedot 31.12.2021 ja 31.12.2020 on esitetty segmenteittäin seuraavassa taulukossa.

Painotettu keskimääräinen tuottovaade laski kaikissa segmenteissä vertailukauteen verrattuna.

Painotettu keskimääräinen markkinavuokra koko kiinteistökannalle oli 25,4 euroa/m² (26,2). Kassavirtakauden painotettu keskimääräinen vajaakäyttöoletus oli 4,3 % (4,4).

HERKKYYSANALYYSI

Liikekiinteistöjen käyvän arvon muutosherkkyyttä eli riskiä voidaan testata muuttamalla keskeisiä laskentaparametreja. Oheisen herkkyyssanalyysin lähtöarvona on käytetty ulkopuolisen arvioijan määrittämää sijoituskiinteistöjen käypää arvoa 31.12.2021 eli 4 268,2 miljoonaa euroa. Herkkyyssanalyysin mukaan käypä arvo on kaikkein herkin markkinavuokrien ja tuottovaateen muutoksille. Kun markkinavuokria nostetaan 10 %, niin sijoituskiinteistöjen käypä arvo nousee noin 13 %. Vastaavasti 10 %:n lasku tuottovaatees-

sa nostaa käypää arvoa noin 11 %. Käypä arvo reagoi myös muutoksiin vajaakäyttöasteessa ja hoitokuluissa, mutta suhteellinen vaikutus ei ole yhtä suuri kuin markkinavuokran ja tuottovaateen osalta. Herkkyyssanalyysissä muutetaan yhtä parametria kerrallaan. Todellisuudessa parametrimuutoksia tapahtuu usein samanaikaisesti. Esimerkiksi muutos vajaakäytössä voi olla yhteyksissä muutokseen markkinavuokrissa ja tuottovaateessa jolloin kaikki muutokset vaikuttavat käypään arvoon samanaikaisesti.

HERKKYYSANALYYSI

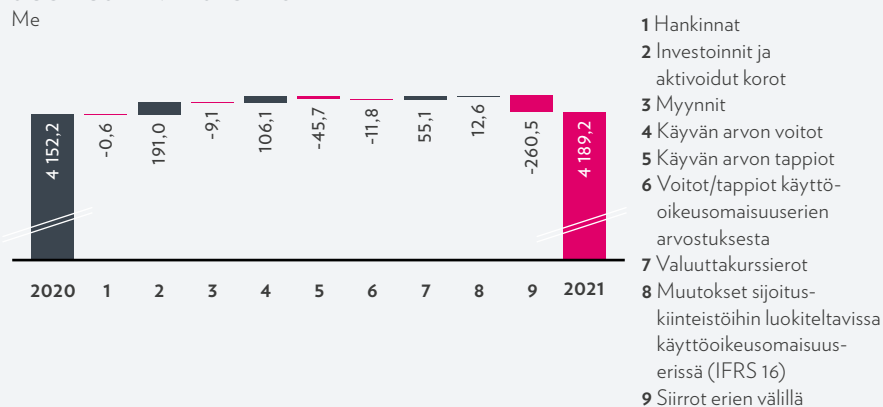
Muutos %	Käypä arvo (Me)				
	-10 %	-5 %	±0 %	+5 %	+10 %
Tuottovaatimus	4 734,6	4 489,2	4 268,2	4 068,3	3 886,6
Markkinavuokrat	3 721,7	3 995,0	4 268,2	4 541,5	4 814,8
Hoitokulut	4 412,0	4 340,1	4 268,2	4 196,3	4 124,5
Muutos, prosenttisyys	-2	-1	±0	1	2
Vajaikäyttö	4 390,1	4 329,2	4 268,2	4 207,3	4 146,3

SIJOITUSKIINTEISTÖJEN MUUTOKSET JA LUOKITTELU

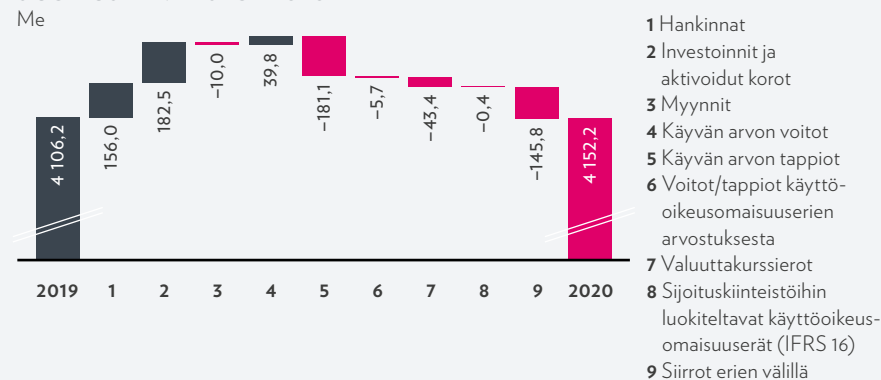
31.12.2021	Rakenteilla olevat/ peruskorjattavat kiinteistöt	Operatiivisessa toiminnassa olevat kiinteistöt	Sijoituskiinteistöt yhteensä
Me			
Tilikauden alussa	271,5	3 880,7	4 152,2
Hankinnat	-	-0,6	-0,6
Investoinnit	141,0	43,1	184,1
Myynnit	-9,1	0,0	-9,1
Aktivoidut korot	6,5	0,4	6,9
Voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	-	106,1	106,1
Tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	-27,7	-18,0	-45,7
Voitot/tappiot käyttöoikeusomaisuuserien arvostuksesta	-	-11,8	-11,8
Valuuttakurssierot	-	55,1	55,1
Siirto operatiivisessa toiminnassa olevien kiinteistöjen ja yhteisyritysten välillä sekä siirto myytävänä oleviin sijoituskiinteistöihin	-	-260,5	-260,5
Muutokset sijoituskiinteistöihin luokiteltavissa käyttöoikeusomaisuuserissä (IFRS 16)	-	12,6	12,6
Tilikauden lopussa	382,3	3 807,0	4 189,2

31.12.2020	Rakenteilla olevat/ peruskorjattavat kiinteistöt	Operatiivisessa toiminnassa olevat kiinteistöt	Sijoituskiinteistöt yhteensä
Me			
Tilikauden alussa	169,0	3 991,2	4 160,2
Hankinnat	0,0	156,0	156,0
Investoinnit	121,5	56,1	177,6
Myynnit	0,0	-10,0	-10,0
Aktivoidut korot	4,6	0,3	4,9
Voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	0,0	39,8	39,8
Tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	-23,6	-157,5	-181,1
Voitot/tappiot käyttöoikeusomaisuuserien arvostuksesta	0,0	-5,7	-5,7
Valuuttakurssierot	0,0	-43,4	-43,4
Siirto operatiivisessa toiminnassa olevien kiinteistöjen ja yhteisyritysten välillä sekä siirto myytävänä oleviin sijoituskiinteistöihin	0,0	-145,8	-145,8
Muutokset sijoituskiinteistöihin luokiteltavissa käyttöoikeusomaisuuserissä (IFRS 16)	0,0	-0,4	-0,4
Tilikauden lopussa	271,5	3 880,7	4 152,2

SIJOITUSKIINTEISTÖT 2021



SIJOITUSKIINTEISTÖT 2020



Citycon jakaa sijoituskiinteistönsä kahteen kategoriaan: rakenteilla oleviin/peruskorjattaviin kiinteistöihin sekä operatiivisessa toiminnassa oleviin kiinteistöihin. Raportointipäivänä sekä vertailukautena 31.12.2020 ensin mainittuun ryhmään sisältyi Lippulaiva Suomessa.

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

Sopimukseen perustuvat sijoituskiinteistöjen ostamiseen, rakentamiseen, kunnostamiseen ja korjaamiseen liittyvät velvoitteet on esitetty alla.

Sijoituskiinteistöihin liittyvät vastuusitoumukset

Me	2021	2020
Ostositoumukset	81,7	183,9
Alv-palautusvastuut	108,2	91,4

Ostositoumukset

Ostositoumukset liittyvät pääasiassa käynnissä oleviin kehityshankkeisiin.

Alv-palautusvastuut

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

2.2. MYYTÄVÄNÄ OLEVAT SIOJUTUSKIINTEISTÖT

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

Lisäksi harkintaa käytetään arvioidessa luokitellaanko sijoituskiinteistön myynti kiinteistön vai liiketoiminnan myynniksi.

Me	2021	2020
Hankintameno 1.1.	149,7	0,0
Myyntit	-256,3	0,0
Valuuttakurssierot	-3,2	0,0
Siirto sijoituskiinteistöistä	260,5	149,7
Hankintameno 31.12.	150,9	149,7

Myytävinä olevat sijoituskiinteistöt 31.12.2021 koostuivat kahdesta Norja segmenttiin kuuluvasta kiinteistöstä. Yhden Suomi & Viro segmenttiin kuuluvan sijoituskiinteistön kauppa toteutui Q4 2021 aikana. Myytävänä olevat sijoituskiinteistöt 31.12.2020 koostuivat kolmesta Ruotsi & Tanska segmenttiin kuuluvasta kiinteistöstä, joiden kauppa toteutui Q1 2021 aikana. Siirto sijoituskiinteistöistä sisältää myös käyvän arvon muutoksen myytävänä olevista sijoituskiinteistöistä.

Sijoituskiinteistö kirjataan pois taseesta, kun se myydään tai kun sijoituskiinteistö poistetaan käytöstä pysyvästi eikä sen luovuttamisesta ole odotettavissa vastaista taloudellista hyötyä.

Cityconin tunnistamia liiketoiminnan myynnin (IFRS5) tunnusmerkkejä ovat esimerkiksi keskeisen liiketoiminta- tai maa-alueen myynti, jonka yhteydessä luovutetaan myös liiketoiminnan kannalta merkittävää henkilökuntaa ja/tai johtoa.

Liiketoiminnan myynnin osalta kirjanpidossa noudatetaan standardia IFRS 5 "Myytävinä olevat pitkäaikaiset omaisuuserät ja lopetetut toiminnot." Liiketoiminnan myynti eli luovutettavien erien ryhmät kuten liiketoimintasegmentit tai kiinteistöportfoliot luokitellaan myytävänä oleviksi pitkäaikaisiksi omaisuuseriksi, jos niiden kirjanpitoarvoa vastaava määrä tulee kertymään pääosin niiden myynnistä ja jos myynti on erittäin todennäköinen.

Kiinteistön myynnin yhteydessä sovelletaan IAS 40 Sijoituskiinteistöt -standardia tai IAS 2 Vaihdo-omaisuus -standardin mukaista kirjanpitokäsittelyä.

Mikäli operatiivisessa toiminnassa olevan kiinteistön myynti katsotaan erittäin todennäköiseksi, siirretään tällainen kiinteistö taseessa erään "Myytävinä olevat sijoituskiinteistöt".

Myynti katsotaan erittäin todennäköiseksi:

- johto on sitoutunut aktiiviseen kiinteistön myyntisuunnitelmaan ja on käynnistetty hanke ostajan löytämiseksi ja myyntisuunnitelman toteuttamiseksi
 - kiinteistöä markkinoidaan aktiivisesti hintaan, joka on kohtuullinen suhteessa sen nykyiseen käypään arvoon
 - myynnin odotetaan toteutuvan vuoden kuluessa.
- Myytävinä olevat sijoituskiinteistöt merkitään kuitenkin kirjanpitoon käypään arvoon IAS 40:n mukaisesti.

2.3. KÄYTTÖOIKEUSOMAISUUSERÄT JA IFRS 16

Tilikauden 2019 alusta lähtien IFRS 16 Vuokrasopimukset standardi korvasi IAS 17 standardin. Standardi ohjeisti raportoivia yhteisöjä ennen kaikkea vuokrasopimusten käsittelytavasta vuokralle ottajan tilinpä-

töksessä, muutti vuokrauksen määritelmää ja määritteli periaatteet vuokrasopimusten kirjaamisesta taseelle sekä käyttöoikeusomaisuuseränä, että vuokrasopimusvelkana. Standardin voimaantuminen ei aiheuttanut Cityconille muutoksia vuokrasopimusten kirjanpitokäsittelyyn, joissa konserni toimii vuokralle antajana. Kuitenkin koskien valta-

osaa konsernin vuokrasopimuksista, joissa Citycon toimii vuokralle ottajana, on kirjattu tilikauden 2019 ensimmäisestä kvartaalista lähtien taseelle näitä vuokrasopimuksia koskevia omaisuuseriä ja velkoja.

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

Johtuen siitä, että suurin osa Citycon konsernin vuokrasopimuksista kohdistuu Cityconin sijoituskiinteistöihin kiinteästi yhteydessä oleviin käyttöoikeusomaisuuseriin, on Citycon kirjannut tilikauden 2019 alusta lähtien standardin soveltamisen piiriin kuuluvien vuokrasopimustensa kulut tuloslaskelmaan pääosin osana sijoituskiinteistöjen käyvärvonmuutosta (verrattavissa tasapoistoon) ja vuokrasopimusvelalle määritetyn korkotekijän mukaan

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

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

määräytyvinä rahoituskuluina. Koskien osaksi aineellisia hyödykkeitä arvostettuja käyttöoikeusomaisuuseriä, tulosvaikutus esitetään rahoituskulujen lisäksi erään Hallinnon kulut sisältyvinä poistoina.

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

Tilikaudella 2021 vuokrattujen kiinteistöjen ja hallinnoitujen kauppakeskusten sopimukset on siirretty IFRS 16 mukaisiin käyttöoikeusomaisuuseriin.

Standardin vaikutukset Cityconin raportointiin tilikaudella 2021 ovat seuraavat:

Laaja konsernituloslaskelma

Me	2021	2020
Hoitokulut	6,8	6,6
Nettovuokratuotto	6,8	6,6
Hallinnon kulut	0,0	0,0
Nettotappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon ¹⁾	-11,8	-5,7
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	0,0	0,0
Liikevoitto	-5,0	1,0
Rahoituskulut (netto)	-1,5	-1,6
Tappio ennen veroja	-6,5	-0,6
Laskennalliset verot	0,1	0,1
Tilikauden tappio/voitto	-6,4	-0,5

1) Sisältää kertaluonteisen alaskirjauksen vuokrattujen kauppakeskusten sopimusten arvosta 5,6 miljoonaa.

Konsernitase

Me	Sijoitus- kiinteis- töt	Aineelli- set hyö- dykkeet	Käyttö- oikeus- omai- suuserät yhteensä	Vuokra- sopimus- velat
31.12.2021	45,7	2,1	47,7	43,2
1.1. 2020	51,1	3,3	54,4	55,2
31.12.2020	45,0	2,4	47,4	48,8

Konsernin rahavirtalaskelma

Me	2021	2020
Liiketoiminnan rahavirta	5,3	5,0
Rahoituksen rahavirta	-5,3	-5,0

IFRS 16 VAIKUTUS TUNNUSLUKUJEN LASKENTAAN

Luototusasteen (LTV) laskennassa ei ole huomioitu IFRS 16 standardin mukaisesti osana sijoituskiinteistöjä esitettäviä käyttöoikeusomaisuuseriä ja näihin käyttöoikeusomaisuuseriin kohdistuvia vuokrasopimusvelkoja. Näin ollen, IFRS 16 ei vaikuta luototusasteen laskelmiin vertailukausiin verrattuna. LTV laskukaava on esitetty Tunnuslukujen laskentaperiaatteet- osiossa.

Käyttöoikeusomaisuuserien poistot kohdeomaisuusluokittain

Me	2021	2020
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos	-11,8	-5,7
Poistot muista käyttöoikeusomaisuuseristä	-0,8	-0,9

Standardin soveltamisessa käytettyjen käytännön poikkeamien vaikutukset

Me	2021	2020
Lyhytaikaisiin sopimuksiin liittyvät kulut	0,0	0,0
Arvoltaan vähäisiin omaisuuseriin liittyvät kulut	0,1	0,1
Muuttuvat vuokrat	0,0	0,0

Vuokrasopimusvelkojen maturiteettijakauma

Me	2021	2020
Alle kuukauden kuluessa	0,6	0,5
Yli kuukauden ja alle vuoden kuluessa	5,9	5,5
1–5 vuoden kuluessa	23,4	26,0
Yli viiden vuoden kuluttua	13,3	16,8
Yhteensä	43,2	48,8

2.4. OSUUDET YHTEIS- JA OSAKKUUSYRITYKSISSÄ

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

Me	2021			2020		
	Kista Galleria Group	Norjan yhteisyritykset	Osuudet yhteisyrityksissä yhteensä	Kista Galleria Group	Norjan yhteisyritykset	Osuudet yhteisyrityksissä yhteensä
Sijoituskiinteistöt	504,4	3,1	507,5	511,2	2,9	514,1
Muut pitkäaikaiset varat	5,4	6,8	12,2	0,0	0,1	0,1
Rahavarat	7,5	0,8	8,3	7,4	1,0	8,4
Muut lyhytaikaiset varat	9,3	0,4	9,7	12,2	1,7	13,9
Pitkäaikaiset lainat	474,5	0,0	474,5	471,0	0,2	471,2
Laskennalliset verovelat	22,2	0,0	22,2	19,8	-	19,8
Lyhytaikaiset velat	16,9	1,9	18,8	15,2	0,4	15,6
Oma pääoma	12,9	9,2	22,1	24,8	5,3	30,1
Konsernin omistusosuus, %	50 %	50 %		50 %	50 %	
Osuus yhteisyrityksen omasta pääomasta	6,5	4,6	11,1	12,4	2,6	15,0
Osuus yhteisyritysten lainoista	118,4	-	118,4	93,5	-	93,5
Osuudet yhteisyrityksissä	124,8	4,6	129,3	105,9	2,6	108,6
Bruttovuokratuotto	19,5	-	19,5	21,8	-	21,8
Nettovuokratuotto	12,8	-	12,8	15,2	-	15,2
Hallinnon kulut	-0,2	0,0	-0,2	-0,3	-3,8	-4,1
Liiketoiminnan muut tuotot/kulut	-0,4	-0,1	-0,5	-0,8	3,8	3,0
Nettotappiot/voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	-2,8	0,0	-2,8	-64,5	-	-64,5
Liikevoitto	9,4	0,0	9,4	-50,4	0,0	-50,4
Rahoitustuotot	1,3	0,0	1,3	0,0	0,0	0,0
Rahoituskulut	-20,4	0,0	-20,4	-15,8	0,0	-15,8
Verot	-2,9	0,0	-2,9	10,0	0,0	10,0
Tilikauden tappio / voitto	-12,5	0,0	-12,5	-56,3	0,0	-56,3
Osuus yhteisyritysten tuloksesta	-6,3	0,0	-6,3	-28,1	0,0	-28,1
Muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Ulkomaan toimintojen tilinpäätöksen muuntamisesta johtuvat valuuttakurssitappiot/-voitot	7,1	0,0	7,1	-13,2	-0,4	-13,6
Osuus osakkuus- ja yhteisyrityksien muista laajan tuloksen eristä	3,5	0,0	3,5	-6,6	-0,2	-6,8
Katsauskauden laaja tappio/voitto	-5,4	0,0	-5,4	-69,4	-0,2	-69,6

SIIJOITUKSET OSAKKUUS- JA YHTEISYRITYKSIIN

Citycon kirjaa osuutensa yhteis- ja osakkuusyrityksissä käyttäen pääomaosuusmenetelmää konsernitilinpäätöksessä.

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

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

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

KISTA GALLERIA -KAUPPAKESKUS

Citycon omistaa 50 % osuuden Ruotsissa sijaitsevasta Kista Galleria kauppakeskuksesta, toisen 50 % osuuden omistaa kanadalainen yhteistyökumppani (CPPIB). Molemmilla osakkailla on sama määrä hallituksen jäseniä, jotka päättävät Kista Galleria kauppakeskuksen asioista. Merkittävät toimintaan ja rahoitukseen liittyvät päätökset tehdään yksimielisesti. Näistä syistä yhtiö on kumppaneiden yhteisessä määräysvallassa ja Citycon kirjaa osuutensa yhtiöstä pääomaosuusmenetelmää käyttäen. Konserni on antanut lainan Kista Galleria -yhteisyritykselle. Yhteistyökumppaneiden välisten sopimusten perusteella, Kista Galleria -yhteisyritys ei jaa osinkoa ennenkuin osakkaiden antamat lainat on maksettu takaisin ja konserni ei voi tehdä päätöksiä lainaan liittyen ilman toisen kumppanin suostumusta. Kaikki Kista Galleria -yhteisyrityksen tekemät maksut liittyen osakkaiden antamiin lainoihin tehdään tasaosuuksin yhteistyökumppaneille.

YHTEISYRITYKSET NORJASSA

Citycon hankki 14.7.2015 norjalaisen kauppakeskusyhtiö Sektorin koko osakekannan. Hankittu portfolio pitää sisällään viisi yhteisyritystä: Klosterfoss Utvikling AS ja Dr Juells Park AS, Sandtranda Bolig AS, Centerteam AS ja Magasinet Drammen AS, joiden kaikkien osalta Citycon omistaa 50 % osakkeista. Yhtiöistä kolme ensin mainittua ovat asuntorakentamisen kehitysyhtiöitä, muut toimivat kiinteistöliiketoiminnan ulkopuolella. Center team AS:n 50 % omistusosuus myytiin 18.12.2020 eikä se enää sisälly konsernitaseeseen 31.12.2020.

B) Osuudet osakkuusyrittäksissä

Me	2021	2020
Sijoituskiinteistöt	0,0	0,0
Lyhytaikaiset varat	1,3	0,4
Lyhytaikaiset velat	1,2	0,3
Pitkäaikaiset velat	0,0	0,0
Oma pääoma yhteensä	0,1	0,1
Konsernin omistusosuus, %	38 %	38 %
Osuus osakkuusyhtiöiden omasta pääomasta	0,0	0,0
Osuus osuus osakkuusyhtiöiden lainoista	0,0	0,0
Osuudet osakkuusyrittäksissä	0,1	0,0
Bruttovuokratuotto	2,1	1,3
Nettovuokratuotto	0,4	0,9
Nettotappiot/-voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	0,0	0,0
Rahoituskulut (netto)	0,0	-0,6
Verot	0,0	0,0
Tilikauden voitto	0,1	0,3
Osuus osakkuusyrittästen tuloksesta	0,0	0,1
Osuus osakkuus- ja yhteisyrityksien muista laajan tuloksen eristä	0,0	0,0
Tilikauden laaja tappio/voitto	0,1	0,3

OSAKKUUSYRITYKSET NORJASSA

Citycon hankki 14.7.2015 norjalaisen kauppakeskusyhtiö Sektorin koko osakekannan. Hankittu portfolio piti sisällään tilikauden 2019 päätteeksi osakkuudet kolmesta kauppakeskuksesta: Markedet, Stovner Senter ja Torvbyen. Citycon omisti kaikista näistä kauppakeskuksista 20 %:n osakkuuden per 31.12.2019.

Citycon hankki Sektor Portefolje II AS yhtiön jäljellä olleen 80 % omistusosuuden 5.2.2020 ja myi Q1 2020 aikana yhden näistä kolmesta kauppakeskuksesta (Markedet).

Näiden kauppojen jälkeen Citycon omistaa 100 % Stovner ja Torvbyen kauppakeskuksista ja ne on yhdistelty konsernitilinpäätökseen tytäryhtiöinä kaupan jälkeen. Ennen kauppaa toteutunut tilikauden tulos esitetään konsernituloslaskelmassa rivillä osuus osakkuus- ja yhteisyritysten tuloksesta. 31.12.2021 tilanteessa ja vartailukaudella 31.12.2020 Cityconilla on vain yksi osakkuusyhtiö, Torvbyen Drift AS, josta konserni omistaa 38 %.

Taulukossa on esitetty yhteenvetotiedot konsernin osuuksista osakkuusyrittäksissä.

3. RAHOITUS

3.1. OMA PÄÄOMA

A) Kuvaus omaan pääomaan sisällyvistä rahastoista

OSAKEPÄÄOMA

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

YLIKURSSIRAHASTO

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

SIJOITETUN VAPAAN OMAN PÄÄOMAN RAHASTO

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

ARVONMUUTOSRAHASTO

Arvonmuutosrahasto sisältää rahavirran suojauksena käytettävien johdannaisinstrumenttien käypien arvojen muutoksen.

MUUNTOEROT

Muuntoerot rahasto sisältää ulkomaisten yksikköjen tilinpäätösten muuntamisesta syntyneet muuntoerot.

HYBRIDILAINA

Cityconilla on kaksi 350 miljoonan euron oman pääoman ehtoista hybridijoukkovelkakirjalainaa, joista toinen on laskettu liikkeeseen marraskuussa 2019 ja toinen kesäkuussa 2021. Hybridilainaa käsitellään IFRS-tilinpäätöksessä omana pääomana. Hybridilaina on vakuudeton, muita velkasitoumuksia heikommassa etuoikeusasemassa ja etuoikeutettu vain yhtiön osakkeisiin nähden. Oman pääoman ehtoisen lainan velkakirjan haltijalla ei ole osakkeenomistajalle kuuluvia oikeuksia. Lainojen kuponkikorko on kiinteä ensimmäiseen tarkistuspäivään asti (5.25 vuotta liikkeeseenlaskusta), ja sen jälkeen korko kiinnitetään joka viides vuosi perustuen viiden vuoden markkinakorkoon sekä siihen lisättyyn marginaaliin. Cityconilla on oikeus viivästyttää hybridilainojen koronmaksua, mikäli se ei maksa osinkoa tai muuta hyvitystä osakepääomalle.

Lainoilla ei ole määrättyä eräpäivää, mutta yhtiöllä on oikeus lunastaa ne viiden vuoden kuluttua liikkeelle laskusta, sekä tätä seuraavina vuotuisina koronmaksupäivinä. Lainojen kulut jaksetaan kertyneisiin voittovaroihin ja korot kirjataan kertyneisiin voittovaroihin kun ne maksetaan tai kun velvoite korkojen maksuun syntyy. Osakekohtaista tulosta laskettaessa hybridilainojen korot huomioidaan kirjaushetkestä riippumatta. Hybridilainoilla on taseen ulkopuolista kertynyttä korkoa 17,3 miljoonaa euroa 31.12.2021.

OMAT OSAKKEET

Jos jokin konserniin kuuluva yritys ostaa yhtiön osakkeita (omat osakkeet), niin maksettu vastike ja hankinnasta välittömästi aiheutuvat menot (verovaiikutuksilla vähennettyinä) vähennetään yhtiön omistajille kuuluvasta omasta pääomasta, kunnes osakkeet lasketaan uudelleen liikkeeseen. Jos osakkeet lasketaan uudelleen liikkeeseen, niistä saatavat vastikkeet sisällytetään yhtiön omistajille kuuluvaan omaan pääomaan niistä välittömästi johtuvilla transaktiomenoilla vähennettyinä verovaiikutukset huomioon ottaen. Citycon Oyj hankki vuoden 2021 aikana 9 796 463 yhtiön omia osakkeita. Yhtiö mitätöi 9 500 000 omaa osaketta 30.11.2021. Mitätöityjen osakkeiden hankintahinta kirjattiin vähennyksenä kertyneistä voittovaroista. Raportointikauden lopussa 31.12.2021 yhtiöllä oli hallussaan 296 463 omaa osaketta.

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

Hallitus ehdottaa, että 31.12.2021 päättyneeltä tilikaudelta vahvistettavan taseen perusteella ei jaeta osinkoa varsinaisen yhtiökokouksen päätöksellä.

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 0,50 euroa osakkeelta. Yhtiön nykyisten osakkeiden kokonaismäärän perusteella valtuutuksen johdosta yhtiö voisi siis jakaa yhteensä enintään 84 004 470 euroa pääomanpalautusta.

Valtuutus on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen alkuun asti.

Ellei hallitus perustellusta syystä pääätä toisin, valtuutuksen perusteella jaetaan pääoman palautusta neljä kertaa valtuutuksen voimassaoloaikana. Tällöin hallitus tekee erilliset päätökset kustakin pääoman palautuksesta siten, että pääoman palautusten alustavat täsmäytys- ja maksupäivät ovat alla mainitut. Citycon julkistaa tällaiset päätökset erikseen.

Alustava maksupäivä	Alustava täsmäytyspäivä
31.3.2022	24.3.2022
30.6.2022	23.6.2022
30.9.2022	23.9.2022
30.12.2022	15.12.2022

Hallituksen päätöksen perusteella jaettava pääoman palautus maksetaan osakkeenomistajalle, joka pääoman palautuksen täsmäytyspäivänä on merkittynä Euroclear Finland Oy:n pitämään yhtiön osakasluetteloon.

3.2. RAHOITUSKULUT (NETTO)

A) Konsernituloslaskelmaan kirjatut

Me	2021	2020
Korkotuotot lainoista	6,9	5,7
Korkotuotot johdannaisista ja muista eristä	0,0	0,1
Valuuttakurssivoitot	18,0	107,5
Käyvän arvon voitto johdannaisista	0,0	0,0
Muut rahoitustuotot	-0,1	0,0
Rahoitustuotot yhteensä	25,0	113,3
Korkokulut lainoista	-49,5	-47,7
Korkokulut johdannaisista ja muista eristä	-3,0	-2,6
Valuuttakurssitappiot	-17,9	-107,6
Käyvän arvon tappio johdannaisista	-0,8	-5,1
Kehityshankkeiden aktivoidut korkokulut	8,1	4,9
Muut rahoituskulut	-15,4	-5,4
Korkokulut IFRS 16 vuokraveloista	-1,5	-1,6
Rahoituskulut yhteensä	-80,0	-165,1

Rahoituskulut (netto)	-55,0	-51,8
------------------------------	--------------	--------------

Jotka jakautuivat rahoitusinstrumenttien mukaisiin luokkiin:

Korolliset lainat ja saamiset	-31,2	-30,0
Vuokrasopimusvelat (IFRS 16)	-1,5	-1,6
Johdannaispimukset	-21,5	-19,8
Muut saamiset ja velat	-0,8	-0,4
Rahoituskulut (netto)	-55,0	-51,8

Nettorahoituskulut nousivat viime vuoteen verrattuna johtuen pääasiassa kertaluonteisista epäsuorista kuluista liittyen joukkolainojen takaisinmaksuun ja johdannaisten käyvän arvon muutoksiin. Epäsuoria kuluja kirjattiin 7,3 miljoonaa euroa (5,8) joukkovelkakirjalainojen takaisinostoista sekä takaisinmaksettujen lainojen jaksottamattomien kulujen alaskirjauksista. Lisäksi 0,8 miljoonan euron tappio (0,8 miljoonan euron voitto) kirjattiin koron- ja valuutanvaihtosopimuksista, jotka eivät ole IFRS:n mukaisessa suojauslaskennassa.

Vuonna 2021 velkainstrumenteista on kirjattu 0,0 miljoonaa euroa valuuttakurssivoittoa (2,5) ja -17,9 miljoonaa euroa valuuttakurssitappiota (-15,6) konsernituloslaskelmaan.

Cityconin keskiporkko kauden lopussa 31.12.2021 oli 2,47 % (2,39 %) ja keskiporkko johdannaista pois lukien oli 2,48 % (2,37 %). Kehityshankeinvestointien korkokulujen pääomittamiseen käytetty korkotasoa 31.12.2020 oli 2,74 % (2,51 %).

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

Käyvän arvon voitot ja tappiot johdannaisista liittyvät koron- ja valuutanvaihtosopimukseen, jotka eivät ole suojauslaskennassa. Muut rahoituskulut sisältävät lähinnä jaksotettuja ja alaskirjattuja järjestelypalkkioita, maksettuja luottositoumuskuluja ja muita pankkikuluja.

B) Muihin laajan konsernituloksen eriin kirjatut

Me	2021	2020
Kauden aikana kirjatut voitot/-tappiot rahavirran suojauksista	1,2	-1,3
Lisättyinä (vähennettyinä): konsernituloslaskelmaan kirjatulla rahavirran suojausten korkotuotoilla (korkokuluilla)	-0,1	-0,3
Nettovoitot/-tappiot rahavirran suojauksista	1,1	-1,6

KORKOTUOTOT

Korkotuotot kirjataan ajan kulumisen perusteella efektiivisen koron menetelmää käyttäen.

OSINKOTUOTOT

Osinkotuotot kirjataan, kun maksun saamiseen on syntynyt oikeus.

VIERAAN PÄÄOMAN MENOT

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

laajennushankkeen rakentaminen alkaa, ja se päättyy, kun rakennus on valmis vuokrattavaksi. Aktivoidut vieraan pääoman menot ovat rakennushanketta varten nostetuista lainoista syntyvät menot tai rahoituskuluerätoimella kerrotut rakennushankkeesta johtuvat menot. Rahoituskulueroin on Cityconin tilikauden aikana olevista lainoista johtuvien vieraan pääoman menojen painotettu keskiarvo. Maa-alueen hankintakustannuksista johtuvat vieraan pääoman menot aktivoidaan kyseisen kehityshankkeen tasearvoon, mutta vain silloin kun ostetulla maa-alueella toteutetaan omaisuuserää koskevan kehityshankkeen valmistelutoimenpiteitä.

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

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

3.3. RAHOITUSINSTRUMENTTIEN LUOKITTELU

RAHOITUSVARAT JA -VELAT

Kirjaaminen ja arvostaminen

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

1. jaksotettu hankintameno tai
2. käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat.

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

Jaksotettuun hankintamenoan luokitelluihin rahavaroihin sisältyvät yrityksen rahoitusvarat, jotka on aikaansaatu luovuttamalla rahaa, tavaroita tai palveluja suoraan velalliselle. Ne arvostetaan alun perin käypään arvoon ja myöhemmin jaksotettuun hankintamenoan, ja ne sisältyvät lyhytaikaisiin ja pitkäaikaisiin varoihin. Tasearvoa alennetaan mahdollisen luottotappion määrällä. Yhtiön konsernitaseessa 31.12.2021 ja 31.12.2020 jaksotettuun hankintamenoan kirjatut rahoitusvarat kuuluvat vuokra- ja myyntisaamiset, korkosaamiset ja rahavarat, jotka raportoidaan seuraavien tase-erien alla "Myyntisaamiset ja muut saamiset" ja "Rahavarat ja pankkisaamiset".

Yhtiön konsernitaseessa 31.12.2021 käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattuihin rahoitusvaroihin kuuluvat erittäin likvideihin rahamakkinarahastoihin sijoitetut rahavarat, jotka raportoidaan "Lyhytaikaiset rahamarkkinasijoitukset" erän alla.

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

Rahoitusvelat luokitellaan joko

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

Rahoitusvelat merkitään alun perin kirjanpitoon käypään arvoon. Myöhemmin rahoitusvelat, lukuun ottamatta johdannaissovelkoja, arvostetaan efektiivisen koron menetelmällä jaksotettuun hankintamenoan. Yhtiön konsernitaseessa 31.12.2021 ja 31.12.2020 jaksotettuun hankintamenoan kirjattuihin velkoihin kuuluvat lainat, ostovelat ja korkovelat jotka raportoidaan taseessa seuraavien erien alla "Lainat" ja "Ostovelat ja muut velat". Cityconilla oli 31.12.2021 ja 31.12.2020 valuuttajohdannaissia sekä valuutan- ja koronvaihtosopimuksia, jotka luokitellaan käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattaviksi rahoitusvaroiksi ja -veloiksi.

Rahoitusvarat ja -velat merkitään taseeseen selvityspäivän perusteella.

A) Rahoitusinstrumenttien luokittelu sekä niiden tasearvot ja käyvät arvot

Me	Liite	Tasearvo Käypä arvo		Tasearvo Käypä arvo	
		2021	2021	2020	2020
Rahoitusvarat					
I Jaksotettuun hankintamenoan kirjatut rahoitussaamiset					
Myyntisaamisiin ja muihin saamisiin sisältyvät rahoitusvarat	4.4.	19,7	19,7	20,6	20,6
Rahavarat	3.8.	34,7	34,7	25,9	25,9
II Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitussaamiset					
Rahamarkkina rahastot	3.8.	19,9	20,0	-	-
Johdannaissopimukset	3.6.	14,8	14,8	14,8	14,8
III Johdannaissopimukset, joihin sovelletaan suojauslaskentaa					
Johdannaissopimukset	3.6.	1,4	1,4	0,2	0,2
Rahoitusvelat					
I Jaksotettuun hankintamenoan kirjatut rahoitusvelat					
I.I Lainat					
Lainat rahoituslaitoksilta	3.4.	-	-	313,6	313,6
Joukkovelkakirjalainat	3.4.	1 835,3	1 860,3	1 758,8	1 784,4
Vuokrasopimusvelat (IFRS 16)	2.3.	43,2	43,2	48,8	48,8
I.II Muut velat					
Ostoveloihin ja muihin veloihin sisältyvät rahoitusvelat	4.5.	52,4	52,4	36,0	36,0
II Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvelat					
Johdannaissopimukset	3.6.	16,7	16,7	26,8	26,8
III Johdannaissopimukset, joihin sovelletaan suojauslaskentaa					
Johdannaissopimukset	3.6.	-	-	0,0	0,0

B) Rahoitusinstrumenttien käypien arvojen määrittämisen periaatteet

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

RAHAVARAT JA PANKKISAAMISET, SIIJOITUKSET, MYYNTISAAMISET JA MUUT SAAMISET, OSTOVELAT JA MUUT VELAT

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

Likvideihin rahamakkinarahastoihin sijoitetut rahavarat ovat 19,9 miljoonaa euroa. Rahamarkkinasijoitusten IFRS13.72-90 pykälien käyvän arvon hierarkian mukainen käyvän arvon määrittelyluokka on 2.

JOHDANNAISSOPIMUKSET

Johdannaissopimukset kirjataan hankintahetkellä käypään arvoon ja sen jälkeen ne arvostetaan jokaisena tilinpäätöspäivänä käypään arvoon taseessa. Koronvaihtosopimusten käypiä arvoja määritettäessä on käytetty tulevien kassavirtojen nykyarvomenetelmää. Korkojohdannaissopimusten käypä arvo perustuu käypään arvoon joka on laskettu käyttämällä tavanomaisia OTC-markkinaosapuolten käyttämiä arvonmäärittämenetelmiä. Markkinako-roista määritetään korkokäyrä perustuen

havainnoitavissa oleviin syöttötietoihin, jota käytetään tulevien korkomaksujen määrittämisessä. Tulevat korkomaksut diskontataan nykyarvoonsa.

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

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

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

LAINAT RAHOITUSLAITOKSILTA

Cityconin lainat rahoituslaitoksilta (jos lainalimiitti käytössä) ovat vaihtuvakorkoisia, joiden käypä arvo on sama kuin lainojen nimellisarvo. Käyvän arvon ja tasearvon erotus on lainojen järjestelypalkkioiden taseeseen aktivoitu poistamaton palkkio. Lainojen IFRS13.72-90 pykälien mukainen käyvän arvon määrittelyluokka on 2.

JOUKKOLAINAT

Joukkolainat ovat lainoja, joiden käyvät arvot ovat samat kuin joukkolainojen nimellisarvot. Käyvän arvon ja tasearvon erotus on taseeseen aktivoitu poistamaton palkkio, ja kiinteäkorkoisten joukkolainojen osalta myös poistamaton emission alikurssi. Joukkolainojen IFRS13.72-90 pykälien mukainen käyvän arvon määrittelyluokka on 1.

Cityconin laskentapolitiikan mukainen joukkolainojen käypä arvo poikkeaa jälkimarkkinahinnasta. Vuoden vaihteessa 2021 joukkolainojen jälkimarkkinahinta oli 48,2 miljoonaa euroa korkeampi (21,8 korkeampi) kuin niiden käypä arvo ja 73,3 miljoonaa euroa korkeampi (47,4 korkeampi) kuin niiden tasearvo.

3.4. LAINAT

Cityconin kaikki lainat olivat korollisia velkoja 31.12.2021 ja 31.12.2020. Nämä korolliset velat on tässä eritelty yksityiskohtaisesti.

Korollisten velkojen erittelyt

Me	Eräpäivä	Efektiiivinen korko, %	Tasearvot 2021	Tasearvot 2020
Pitkäaikaiset korolliset velat				
Joukkolainat				
EUR Joukkolaina 1/2014	10/2024	2,64	348,1	347,4
NOK Joukkolaina 2/2015	9/2025	3,90	129,7	123,7
EUR Joukkolaina 3/2015	9/2022	2,40	-	254,3
EUR Joukkolaina 1/2016	9/2026	1,26	348,7	348,4
NOK Joukkolaina 1/2017	9/2025	2,77	99,6	94,9
EUR Joukkolaina 1/2018	1/2027	2,50	297,1	296,6
EUR Joukkolaina 1/2020 (1/2014 lainan korotus)	10/2024	4,50	188,1	184,1
NOK Joukkolaina 2/2020	11/2023	3M Nibor +2 80	79,8	76,0
EUR Joukkolaina 1/2021	3/2028	1,79	344,2	-
Syndikoidut luottolimiitit				
250 MEUR vakuudeton luottolimiitti	6/2024	Viitekorko + 2,40 ¹⁾	-	-
250 MEUR vakuudellinen luottolimiitti	6/2024	Viitekorko + 1,90 ¹⁾	-	95,5
Vuokrasopimusvelat (IFRS 16)	-	-	36,7	42,9
Pitkäaikaiset korolliset velat yhteensä			1 871,9	1 863,8
Lyhytaikaiset korolliset velat				
NOK Joukkolaina 1/2015	3/2021	3M Nibor +1 55	-	33,4
Yritystodistukset	1-9/2021	-	-	218,1
Vuokrasopimusvelat (IFRS 16)	-	-	6,5	5,9
Lyhytaikaiset korolliset velat yhteensä			6,5	257,4

¹⁾ Marginaali on sidottu sekä konsernin luottoluokitukseen että vastuullisuustavoitteisiin.

Syndikoitujen lainojen sekä joukkolainojen tasearvot on kirjattu jaksotettuun hankintameno-efektiiivisen koron menetelmällä. Velkojen käyvät arvot on esitetty liitetiedossa 3.3. Rahoitusinstrumenttien luokittelu.

3.5. RAHOITUSRISKIEN HALLINTA

A) Rahoitusriskien hallinta

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

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

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

Cityconissa keskeisiksi rahoitusriskeiksi on tunnistettu korkoriski, varainhankinta- riski, luottoriski ja valuuttakurssiriski. Alla on yhteenvetona käsitelty näitä keskeisiä riskejä.

Pitkäaikaisen korollisten lainojen erääntyminen (pl. IFRS16 velat)

Me	2021	2020
1-2 vuotta	79,8	254,3
2-3 vuotta	536,2	76,0
3-4 vuotta	229,4	627,0
4-5 vuotta	348,7	218,6
yli 5 vuotta	641,3	645,0
Yhteensä	1 835,3	1 820,9

Pitkäaikaisen korollisen velan valuuttajakauma

Me	2021	2020
EUR	1 202,0	1 099,7
NOK	309,2	390,1
SEK	324,2	331,2
Yhteensä	1 835,3	1 820,9

Lyhytaikaisen korollisen velan valuuttajakauma

Me	2021	2020
EUR	-	200,6
NOK	-	33,4
SEK	-	17,5
Yhteensä	-	251,5

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

KORKORISKI

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

Viime vuosina kiinteäkorkoisen velan osuus on kasvanut, joten nykyään suhteellisen pieni osuus Cityconin velasta on vaihtuvakorkoista. Tämä vaihtuvakorkoinen velka on muutettu kiinteäkorkoiseksi käyttäen koronvaihtosopimuksia. Yhtiön korkoriskipolitiikan mukaisessa lainasalkun tavoiterakenteessa vähintään 70 prosenttia ja enintään 90 prosenttia korollisesta veloista on kiinteäkorkoisia yli ajan. Vuodenvaihteessa korkokiinnitysaste oli 100,0 %.

Cityconin vuoden 2020 lopun lainasalkun korkoherkkyyttä kuvaa se, että rahamarkkinakorkojen välitön nousu yhdellä prosenttiyksiköllä nostaisi korkokustannuksia noin 0,0 miljoonaa euroa vuositasona. Vastaavasti rahamarkkinakorkojen lasku yhdellä prosenttiyksiköllä alentaisi korkokustannuksia 0,0 miljoonaa euroa.

KORKOHERKKYYS

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

Korkokulujen muutos 100 korkopisteen koronnousun seurauksena

Me	2021	2020
Euro	-	2,0
Norjan kruunu	-	1,0
Ruotsin kruunu	-	0,2
Yhteensä	-	3,1

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

Oman pääoman muutos 100 korkopisteen koronnousun seurauksena

Me	2021	2020
Euro	-	-
Norjan kruunu	1,7	2,3
Ruotsin kruunu	-	-
Yhteensä	1,7	2,3

VARAINHANKINTARISKI

Kiinteistöyhtiönä Cityconilla on iso tase, ja tarvitsee siksi sekä omaa pääomaa että velkaa. Oman pääoman minimimäärä määräytyy yhtiön lainakovenanttien perusteella. Konsernissa arvioidaan ja seurataan jatkuvasti liiketoiminnan vaatimaa rahoituksen määrää kassavirtaennusteen avulla ja rahoitus pyritään järjestämään pitkäaikaisilla lainasopimuksilla välttämättä suuria keskittymisiä sopimusten eräpäivissä lähiaikoina. Rahoituksen saatavuus ja joustavuus pyritään takaamaan riittävästi sitovilla nostamattomilla luottolimiiteillä sekä käyttämällä rahoituksen hankinnassa useita pankkeja ja rahoitusmuotoja.

Cityconin rahoituspolitiikan mukaisesti yhtiöllä tulee olla käytössä sitovia luottolimiittejä ja likvidejä varoja kattamaan tulevan kahden kuukauden aikana erääntyvät velat, hyväksytyt investoinnit ja ostot joita ei voida rahoittaa hyväksytyin budjetin tai ennusteen mukaisella operatiivisella kassavirralla tai sitovasti sovitulla kiinteistömyynneillä. Nostamattomien sitovien luottolimiittien määrä 31.12.2021 oli 500,0 miljoonaa euroa, lisäksi yhtiöllä oli käyttämättömiä konsernitililimiittejä 17,0 miljoonaa euroa ja rajoittamattomia kassavaroja 46,7 miljoonaa euroa.

Huolimatta Covid-19 pandemian jatkumisesta vuonna 2021, pääoma- ja yritystodistusmarkkinat toipuvat täysin ja osoittivat jopa pienempiä korkoeroja kuin ennen koronapandemiaa. Tästä syystä Citycon laski liikkeeseen 7 vuoden 350 miljoonan euron joukkovelkakirjalainan maaliskuussa 2021 ja 350 miljoonan euron hybridilainan kesäkuussa 2021. Varat käytettiin vuoden 2022 velkakirjojen takaisinostoon ja kaikkien muiden lyhytaikaisten velkojen, kuten yritystodistusten ja 350 miljoonan Norjan kruunun joukkovelkakirjalainan takaisinmaksuun. Ensimmäinen jälleenrahoitustarve marraskuussa 2023, 800 miljoonalla Norjan kruunulla.

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

Rahoitusvelkojen erääntymiset korot mukaan lukien

Me	Alle kuukauden kuluessa	Yli kuukauden ja alle vuoden kuluessa	1-5 vuoden kuluessa	Yli viiden vuoden kuluttua	Yhteensä
31.12.2021					
Lainat rahoituslaitoksilta	-	-	-	-	-
Joukkovelkakirjalainat	7,1	34,6	1 645,8	355,7	2 043,2
Johdannaispimukset	0,3	1,1	0,3	-	1,7
Ostoveloihin ja muihin veloihin sisältyvät rahoitusvelat	31,2	21,2	-	-	52,4

Me

31.12.2020

Lainat rahoituslaitoksilta	93,0	125,7	95,5	-	314,3
Joukkovelkakirjalainat	7,1	67,7	1 229,0	668,6	1 972,5
Johdannaispimukset	0,2	-0,1	-0,4	0,0	-0,3
Ostoveloihin ja muihin veloihin sisältyvät rahoitusvelat	25,8	10,2	0,0	0,0	36,0

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

Me	Alle kuukauden kuluessa	Yli kuukauden ja alle vuoden kuluessa	1-5 vuoden kuluessa	Yli viiden vuoden kuluttua	Yhteensä
31.12.2021					
Nostamattomat sitovat lainalimiitit	-	-	500,0	-	500,0

Me

31.12.2020

Nostamattomat sitovat lainalimiitit	-	-	405,7	-	405,7
-------------------------------------	---	---	-------	---	-------

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

Rahoitustoiminnasta johtuvien velkojen muutokset

Me	1.1. 2021	Rahavirta	Valuuttakurssi muutos	Käyvänarvon muutos	Jaksotetut palkkiot	Muut muutokset	31.12.2021
Pitkäaikaiset korolliset velat	1 820,9	-7,9	17,9	-	4,4	0,0	1 835,3
Lyhytaikaiset korolliset velat	251,5	-251,9	0,4	0,0	0,0	-	-
Johdannaiset	26,8	0,0	-10,0	-0,2	0,0	0,0	16,7
Rahoitustoiminnasta johtuvat velat yhteensä	2 099,2	-259,7	8,3	-0,2	4,4	0,0	1 851,9

Me

1.1. 2020

Pitkäaikaiset korolliset velat	1 613,4	248,0	-4,7	-	-2,3	-33,4	1 820,9
Lyhytaikaiset korolliset velat	205,7	-105,4	0,0	-	-0,1	151,3	251,5
Johdannaiset	7,5	0,0	19,1	0,2	-	-	26,8
Rahoitustoiminnasta johtuvat velat yhteensä	1 826,6	142,5	14,4	0,2	-2,4	117,9	2 099,2

LUOTTORISKI

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

Rahavaroihin ja tiettyihin johdannaisiin liittyvä luottoriski liittyy vastapuolen konkurssiin ja suurin mahdollinen luottoriski on näiden instrumenttien tasearvo. Citycon sijoittaa rahavarat siten että riski on mahdollisimman pieni, ja Citycon ei esimerkiksi sijoita varojaan osakemarkkinoille. Cityconin likvidit varat sijoitetaan pääsääntöisesti talletustileihin ja lyhytaikaisiin talletuksiin, joissa vastapuolina toimivat konsernin pankkiryhmän muodostavat pankit, jotka ovat mukana konsernin lainasopimuksissa. Cityconin rahoituspolitiikassa on lisäksi määriteltä hyväksytyt sijoituskohteet ja vastapuolet konsernin likviditeetin sijoittamista varten.

VALUUTTAKURSSIRISKI

Toiminta euroalueen ulkopuolisissa maissa, altistaa yhtiötä valuuttakurssimuutoksista aiheutuvalle riskille. Valuuttakurssiriski syntyy toisaalta transaktioriskinä, kun ulkomaan rahan valuuttamääräiset tapahtumat käännetään paikalliseksi kirjanpitovaluutaksi, ja toisaalta ulkomaisiin tytäryhtiöihin tehdyistä sijoituksista aiheutuvana tase-erien ja tuloslaskelman muuntoriskinä. Transaktioriskiltä suojautaan valuuttajohdannaisilla edellyttäen, että tulevaan transaktioon ollaan sitouduttu. Tase-eriin liittyvältä riskiltä suojaudutaan pyrkimällä rahoittamaan ulkomaiset investoinnit pääosin kohdemaan valuutassa. Tällä hetkellä yhtiön valuuttakurssiriski liittyy lähinnä euron ja Ruotsin kruunun sekä euron ja Norjan kruunun väliseen kurssivaihteluun.

VALUUTTAKURSSIHERKKYYS

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

Viiden prosentin valuuttakurssien vahvistumisien vaikutus rahoituskuluihin

Me	2021	2020
Ruotsin kruunu	0,2	0,1
Norjan kruunu	-0,6	-0,7
Yhteensä	-0,4	-0,6

B) Pääomarakenteen hallinta ja rahoituskovenanttisitoumukset

PÄÄOMARAKENTEEN HALLINTA

Yhtiön pääomarakenteen hallinnan tavoitteena on tukea yhtiön tavoitteita, maksimoida omistaja-arvoa, täyttää mahdolliset lainasopimusten asettamat ehdot ja turvata yhtiön osingonmaksukyky. Yhtiön pääomarakennetta säädellään aktiivisesti ja pääomarakenteen asettamat edellytykset otetaan huomioon eri rahoitusvaihtoehtoja arvioitaessa. Yhtiö voi mukauttaa pääomarakennettaan tekemällä päätöksiä esimerkiksi uusien osakkeiden liikkeeseenlaskusta, lainarahoituksen tai hybridilainan nostamisesta, kiinnostöjä myymällä tai osingonmaksua muuttamalla.

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

Omavaraisuusaste:

Me	2021	2020
Oma pääoma yhteensä (A)	2 489,5	2 166,0
Taseen loppusumma	4 803,0	4 680,0
Vähennetään saadut ennakot	17,7	16,0
./ (Taseen loppusumma - saadut ennakot) (B)	4 785,3	4 664,0
Omavaraisuusaste, % (A/B)	52,0 %	46,4 %

LTV (Luototusaste) -%:

Me	2021	2020
Korolliset velat yhteensä (liitetieto 3.4.)	1 878,5	2 121,2
Vähennetään vuokrasopimusvelat (IFRS 16, liitetieto 2.3)	43,2	48,8
Vähennetään rahavarat (liitetieto 3.8.)	54,7	25,9
Korolliset nettovelat (A)	1 780,6	2 046,5
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo taseessa mukaanlukien myytävissä olevat sijoituskiinteistöt ja osuudet yhteisyrityksissä (liitetieto 2.1 ja 2.2)	4 423,7	4 410,5
Sijoituskiinteistöihin luokiteltavat käyttöomaisuuserät (IFRS 16, liitetieto 2.3)	-47,7	-45,0
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo (B)	4 376,0	4 365,5
LTV, % (A/B)	40,7 %	46,9 %

LTV (luototusaste) laski huomattavasti vuoden aikana, pääasiassa kesäkuussa liikkeeseen lasketun hybridin, sekä korkeampien sijoituskiinteistöjen käyvien arvojen seurauksena. Luototusaste lasketaan poislukien sekä hybridilaina että IFRS16 vuokrasopimusvelat.

RAHOITUSKOVENANTTISITOUMUKSET

Cityconin luottolimiittien ehtoissa antaman sitoumuksen mukaan konsernin nettovelat suhteessa taseen varoihin tulee alittaa 0,60 ja korkokatteen tulee olla vähintään 1,8. Nettovelat suhteessa taseen varoihin lasketaan jakamalla konsernin konsolidoitu nettovelka taseen loppusummalla poislukien saadut ennakot. Korkokate lasketaan jakamalla käyttökate, josta on oikaistu kertaluonteiset voitot/tappiot, varaukset sekä ei-kassavai-kutteiset erät, nettorahoituskuluilla. Lisäksi, vakuudellisen luottolimitin nostettujen lainojen luototusaste ei saa ylittää 55 prosenttia.

Näin laskien 31.12.2021 konsernin nettovelat suhteessa taseen varoihin oli 0,38 (0,45) ja korkokate oli 4,1 (4,1).

Cityconin kaikkien liikkeeseenlaskemien joukkolainojen trust deed -sopimuksissa antaman sitoumuksen mukaan konsernin vakavaraisuusasteen tulee alittaa 0,65 ja vakuudellisen vakavaraisuusasteen tulee alittaa 0,25. Vakavaraisuusaste lasketaan jakamalla konsernin konsolidoitu nettovelka taseen loppusummalla poislukien aineettomat hyödykkeet. Vakuudellinen vakavaraisuusaste lasketaan jakamalla konsernin konsolidoitu vakuudellinen nettovelka taseen loppusummalla poislukien aineettomat hyödykkeet.

Näin laskien 31.12.2021 konsernin vakavaraisuusaste oli 0,39 (0,46) ja vakuudellinen vakavaraisuusaste oli 0,00 (0,02).

3.6. JOHDANNAISSOPIMUKSET

Johdannaissopimukset ja suojauslaskennan soveltaminen

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

Citycon käyttää rahavirran korkoriskin suojaamiseen koronvaihtosopimuksia. Koronvaihtosopimuksilla suojaudutaan vaihtuvien korkojen aiheuttamilta muutoksilta vastaisten korkomaksujen kassavirtoihin (rahavirran suojaus) ja näin syntyvältä tuloksen heilahtelulta. Suojattavat instrumentit ovat pitkäaikaista vaihtuvakorkoista velkaa, joka ollaan oikeissa jälleenrahoittava eräpäivänä vastaavankaltaisilla ehdoilla. Konserni soveltaa IFRS 9:n mukaista suojauslaskentaa koronvaihtosopimuksissaan 1.1.2018 alkaen. Ennen 1.1.2018 Citycon sovelsi koronvaihtosopimuksissaan IAS 39 mukaista suojauslaskentaa. Koronvaihtosopimukseen sovellettuun suojauslaskentaan ei tullut muutoksia IFRS 9 käyttöönotossa, vaikka IFRS 9 standardin vaatimukset suojauslaskennan käyttämiseen eriyvät IAS 39 vaatimuksista. Tällöin suojaustarkoituksessa käytettävien koronvaihtosopimusten tehokkaan osan käypien arvojen muutokset kirjataan omaan pääomaan käyvän arvon rahastoon ja vastaavanlaisesti laajan konsernituloslaskelman muihin laajan tuloksen eriin. Tehottomasta osuudesta johtuva merkittävä käyvän arvon muutos kirjataan tulosvaikutteisesti. Käyvän arvon rahastoon kirjattu erä kirjataan tulosvaikutteisesti, kun suojauskohteen rahavirrat realisoituvat ja vaikuttavat tulokseen. Mikäli suojauslaskennan edellytykset eivät täyty, arvonmuutokset kirjataan kokonaisuuksissaan tulosvaikutteisesti.

Tällä hetkellä Cityconilla on yksi koronvaihtosopimus suojauslaskennassa jonka pääomat on 800 miljoonaa Norjan kruunua, yhteensä 80,1 miljoonaa euroa.

Koronvaihtosopimusten perusteella syntyvät korkomaksut kirjataan korkokuluihin. Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat arvonmuutokset kirjataan muihin rahoituskuluihin tai -tuottoihin, jos suojauslaskentaa ei ole sovellettu. Taseessa koronvaihtosopimuksen käypä arvo on esitetty joko lyhyt- tai pitkäaikaisissa saamisissa tai lyhyt- ja pitkäaikaisissa veloissa. Cityconin koronvaihtosopimus oli suojauslaskennan alla 31.12.2021.

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

Vuoden vaihteessa 31.12.2021 Citycon ei soveltanut suojauslaskentaa sen koron- ja valuutanvaihtosopimuksille.

A) Johdannaissopimusten nimellisarvot ja käyvät arvot

Me	Nimellisarvo 2021	Käypä arvo 2021	Nimellisarvo 2020	Käypä arvo 2020
Koronvaihtosopimukset				
Erääntyminen:				
alle vuosi	-	-	33,4	0,0
1–5 vuotta	80,1	1,4	76,4	0,2
yli 5 vuotta	-	-	-	-
Yhteensä	80,1	1,4	109,8	0,2
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset				
Erääntyminen:				
alle vuosi	-	-	-	-
1–5 vuotta	314,8	2,3	-	-
yli 5 vuotta	-	-	314,8	-3,9
Yhteensä	314,8	2,3	314,8	-3,9
Valuuttatermiinit				
Erääntyminen:				
alle vuosi	322,1	-4,1	317,8	-8,1
Kaikki yhteensä	717,0	-0,4	742,4	-11,8

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

Sopimusten käypiin arvoihin sisältyvä valuuttajohdannaisista ja koron- ja valuutanvaihtosopimuksista tuleva valuuttakurssitappio -12,5 miljoonaa euroa (-24,2) on kirjattu konsernituloslaskelmaan.

Tilinpäätöshetkellä koronvaihtosopimusten ja koron- ja valuutanvaihtosopimusten keskimääräinen kiinteä korko oli 1,07 % (1,08 %).

B) Johdannaissopimuksia joihin sovelletaan suojauslaskentaa

Korkojohdannaiset Me	Varat 2021	Velat 2021	Varat 2020	Velat 2020
Koronvaihtosopimuksia, käypä arvo	1,4	-	0,2	0,0

Konserni soveltaa IFRS 9:n mukaista suojauslaskentaa kaikkiin 31.12.2020 voimassaoleviin koronvaihtosopimuksiinsa. Tällöin suojaustarkoituksessa käytettävien koronvaihtosopimusten tehokkaan osan käypien arvojen muutokset kirjataan muihin laajan konsernituloksen eriin. Käyvän arvon voitto ja tappiot tuloutetaan konsernituloslaskelmaan sitä mukaa kun kassavirrat toteutuvat ja korkokulut kirjataan konsernituloslaskelmaan.

Cityconilla on myös koron- ja valuutanvaihtosopimuksia, joilla euromääräistä velkaa vaihdetaan Ruotsin kruunumääräiseksi. Näille ei sovelleta suojauslaskentaa 31.12.2021.

Korkojohdannaisista suojauslaskentaa sovelletaan sopimukselle, joiden nimellisarvo on 80,1 miljoonaa euroa (109,8). Näiden johdannaisten kiinteä korko on 0,525.

Vuoden 2018 alusta tehokkuuden suojausvaatimukset on määritelty ja dokumentoitu IFRS 9 mukaisesti. Suojattavan ja suojaavan instrumentin välillä on taloudellinen yhteys siltä osin kun rahavirran suojaamiseksi solmittujen korkojohdannaisten keskeiset ehdot on neuvoteltu vastaamaan suojattavien vaihtuvakorkoisten lainojen vastaavia ehtoja. Lisäksi Cityconin luottoriskiarvioinnin mukaan luottoriski ei hallitse suojauksen arvonmuutosta ja suojausaste on 1:1, tarkoittaen sitä, että suojauksen ja suojattavan kohteen nominaali ovat tarkasti linjassa keskenään. Mahdollinen suojauksen tehottomuuden lähde voisi olla jos viitekorot olisivat negatiivisia, jolloin suojausinstrumentin ja suojattavan kohteen käypien arvojen muutoksessa voi olla ero, koska suojausinstrumentilla ei ole korkolattiaa ja suojattavalla kohteella korkolattia on 0 %.

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

Johdannaiset joihin sovellettiin suojauslaskentaa arvioitiin tehokkaiksi 31.12.2021 sekä 31.12.2020. Kyseisten johdannaisten käypä arvo oli 1,4 miljoonaa euroa (0,2) tilikauden päättyessä ja niiden käyvän arvon muutos 1,2 miljoonaa euroa (-1,3) on kirjattu muihin laajan konsernituloksen eriin.

C) Suojausinstrumenttien vaikutus tilinpäätökseen

Suojauslaskennan alla olevien suojausinstrumenttien vaikutus konsernitaseeseen

Me	Nimellisarvo	Tasearvo	Erä konserni- taseessa	Periodin käyvän arvon muutos jonka perusteella tehottomuutta mitataan
31.12.2021				
			Pitkäaikaiset varat, Johdannaissopimukset	
Koronvaihtosopimukset	80,1	1,4		1,2
31.12.2020				
			Pitkäaikaiset varat ja lyhytaikaiset velat, Johdannaissopimukset	
Koronvaihtosopimukset	109,8	0,2		-1,3

Kassavirransuojauksen vaikutus konsernituloslaskelmaan ja laajaan konsernituloslaskelmaan

Me	Laajaan tulos- laskelmaan kirjattu voitto/ tappio suojista	Tulos- laskelmaan kirjattu tehottomuus	Erä konsernitulos- laskelmassa	Laajasta tulos- laskelmasta tuloslaskel- maan kirjattu summa	Erä konsernitulos- laskelmassa
31.12.2021 päättyvä vuosi					
Koronvaihtosopimukset	1,4	-	-	-	-
31.12.2020 päättyvä vuosi					
Koronvaihtosopimukset	0,2	-	-	-0,5	Rahoituskulut

3.7. VASTUUSITOUMUKSET

Vakuudet ja muut vastuusitoumukset

Me	2021	2020
Velat, joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä ja pantattu osakkeita		
Lainat rahoituslaitoksilta	-	95,5
Vastuusitoumukset veloista		
Kiinnitykset maa-alueisiin ja rakennuksiin	250,0	250,0
Pankkitakaukset ja emon takaukset		
	92,8	93,6

Kiinnitykset maa-alueisiin ja rakennuksiin

Kiinnitykset liittyvät emoyhtiön luottolimiittisopimuksiin, joiden vakuudeksi konserni on antanut kiinnityksiä joidenkin tytäryhtiöiden kautta. Citycon omistaa 50 % Kista Galleria -yhteisyrityksestä. Osakkeita yhteisyrityksessä on pantattu yhteisyrityksen velkojen vakuudeksi.

Pankkitakaukset ja emon takaukset

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

Ostositoumukset liittyen kehityshankkeisiin on esitetty liitetiedossa 2.1.

3.8. RAHAVARAT JA RAHAMARKKINASIOITUKSET

Me	2021	2020
Käteinen raha ja pankkitilit	26,8	16,7
Rajoitetut rahavarat	7,9	9,2
Rahavarat yhteensä	34,7	25,9
Lyhytaikaiset rahamarkkinasijoitukset	19,9	-
Rahavarat ja rahamarkkinasijoitukset yhteensä	54,7	25,9

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

RAHAVARAT

Rahavarat koostuvat käteisestä rahasta, vaadittaessa nostettavissa olevista pankkitalletuksista ja muista lyhytaikaisista, erittäin likvideistä sijoituksista. Rahavaroihin luokitelluilla erillä on enintään kolmen kuukauden maturiteetti hankinta-ajankohdasta lukien. Lyhytaikaiset rahamarkkinasijoitukset koostuvat erittäin likvideihin rahamarkkinarahastoihin sijoitetuista rahavaroista.

4. MUUT LIITETIEDOT

4.1. TULOVEROT

Me	2021	2020
Tilikauden tulokseen perustuvat verot		
Tilikauden tulokseen perustuvat verot	-3,3	-1,7
Edellisten tilikausien verot	0,0	0,0
Laskennalliset verot	-32,2	19,6
Tuloverot	-35,5	17,8

Cityconilla ei ollut suoraan omaan pääomaan kirjattuja tilikauden tulokseen perustuvia veroja vuonna 2021 ja 2020.

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

Me	2021	2020
Voitto ennen veroja	156,5	-45,7
Verot laskettuna kotimaan verokannalla		
	-31,3	9,1
Tytäryhtiöiden verokannan muutos	0,0	2,2
EU tuomioistuimen päätös		
Ruotsin yhtiöiden korkokulujen vähennyskelpoisuuteen liittyen	0,0	7,2
Sijoituskiihteistöjen käyvät arvot	-8,8	-4,4
Ulkomaisten tytäryhtiöiden poikkeava verokanta		
	4,6	3,8
Kirjaamattomat laskennalliset verosaamiset tappioista		
	0,0	-0,9
Verotuksellisten tappioiden käyttö		
	0,8	2,0
Verovapaat tuotot vähennettynä vähennyskeltvottomilla kuluilla		
	0,0	-0,7
Muut	-0,7	-0,5
Tuloverot	-35,5	17,8

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

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

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

4.2. LASKENNALLISET VEROSAAMISET JA -VELAT

Laskennallisten verosaamisten ja -velkojen muutokset vuoden 2021 aikana:

Me	1.1.2021	Kirjattu tuloslaskelmaan	Kirjattu muihin laajan tuloksen eriin	Erät, jotka kirjattu omaan pääomaan	Valuuttakurssierot	31.12.2021
Laskennalliset verosaamiset						
Verotuksessa vahvistetut tappiot	13,8	2,1	-	-	-	15,9
Koronvaihtosopimusten arvostaminen	0,0	-	-	-	-	0,0
Muut erät	0,4	0,1	-	-	-	0,5
Laskennalliset verosaamiset yhteensä	14,2	2,2	-	-	-	16,4
Laskennalliset verovelat						
Sijoituskiinteistöjen arvostus käypään arvoon ¹⁾	274,2	34,7	-	-	-14,0	295,0
Vuokrattujen kiinteistöjen ja hallinnoitujen kauppakeskusten sopimusten arvot	1,0	-0,3	-	-	0,0	0,8
Rahoituskulujen jaksotuserot	0,5	-	-	0,5	-	1,0
Laskennallisten verojen oikaisu osana myytyjen kohteiden kauppahintaa	0,0	-	-	-	-	0,0
Laskennalliset verovelat yhteensä	275,7	34,5	-	0,5	-13,9	296,7

¹⁾ Sijoituskiinteistöihin liittyvää laskennallista verovelkaa vastaan on netotettu 16,1 miljoonaa euroa vahvistetuista tappioista syntyvää laskennallista verosaamista. Kyseinen laskennallinen verosaamisen kasvu tilinpäätöksessä 2020 sisältää 7,2 miljoonaa euroa johtuen EU-tuomioistuimen konsernin ulkopuoliselle taholle antamasta positiivisesta veroratkaisusta, jolla on positiivinen vaikutus myös Cityconin Ruotsin yhtiöiden aikaisempien vuosien korkokulujen vähennyskelpoisuuteen.

Laskennallisten verosaamisten ja -velkojen muutokset vuoden 2020 aikana:

Me	1.1.2020	Kirjattu tuloslaskelmaan	Kirjattu muihin laajan tuloksen eriin	Erät, jotka kirjattu omaan pääomaan	Valuuttakurssierot	31.12.2020
Laskennalliset verosaamiset						
Verotuksessa vahvistetut tappiot	9,2	4,6	-	-	-	13,8
Koronvaihtosopimusten arvostaminen	0,0	-	-	-	-	0,0
Muut erät	0,2	0,2	-	-	-	0,4
Laskennalliset verosaamiset yhteensä	9,4	4,8	0,0	0,0	0,0	14,2
Laskennalliset verovelat						
Sijoituskiinteistöjen arvostus käypään arvoon ¹⁾	294,6	-14,6	-	-	-5,8	274,2
Vuokrattujen kiinteistöjen ja hallinnoitujen kauppakeskusten sopimusten arvot	1,3	-0,2	-	-	-0,1	1,0
Rahoituskulujen jaksotuserot	0,6	-	-	-0,1	-	0,5
Laskennallisten verojen oikaisu osana myytyjen kohteiden kauppahintaa	0,0	-	-	-	-	0,0
Laskennalliset verovelat yhteensä	296,4	-14,8	0,0	-0,1	-5,9	275,7

¹⁾ Sijoituskiinteistöihin liittyvää laskennallista verovelkaa vastaan on netotettu 15,2 miljoonaa euroa vahvistetuista tappioista syntyvää laskennallista verosaamista. Kyseinen laskennallinen verosaamisen kasvu tilinpäätöksessä 2020 sisältää 7,2 miljoonaa euroa johtuen EU-tuomioistuimen konsernin ulkopuoliselle taholle antamasta positiivisesta veroratkaisusta, jolla on positiivinen vaikutus myös Cityconin Ruotsin yhtiöiden aikaisempien vuosien korkokulujen vähennyskelpoisuuteen.

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

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

Konserniyrityksillä oli 31.12.2021 sellaisia vahvistettuja tappioita 1,4 miljoonaa euroa (1,5), joista ei ole kirjattu laskennallista verosaamista, koska ei ole todennäköistä, että näille konserniyrityksille kertyisi ennen kyseisten tappioiden vanhenemista verotettavaa tuloa, jota vastaan tappiot voitaisiin hyödyntää.

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

4.3. AINEETTOMAT HYÖDYKKEET

Me	2021	2020
Hankintameno 1.1.	36,4	36,4
Lisäykset	3,7	1,9
Vähennykset	-	-0,7
Siirrot erien välillä	-12,7	-
Valuuttakurssierot	0,9	-1,2
Hankintameno 31.12.	28,4	36,4
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	-18,8	-17,1
Poistot	-1,6	-2,1
Valuuttakurssierot	-0,4	0,3
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.	-20,8	-18,8
Kirjanpitoarvo 1.1.	17,6	19,3
Kirjanpitoarvo 31.12.	7,6	17,6

Aineettomat hyödykkeet sisältävät IT-ohjelmia ja lisenssejä. Vuokrattujen kiinteistöjen ja hallinnoitujen kauppakeskusten sopimukset on siirretty IFRS16 mukaisiin käyttöoikeusomaisuuseriin.

AINEETTOMAT HYÖDYKKEET

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

Aineettomat hyödykkeet arvostetaan alkuperäiseen hankintameno poistoilla ja mahdollisilla arvonalentumisilla vähennettynä.

Aineettomien hyödykkeiden poistajat ovat seuraavat:

Vuokrattujen kiinteistöjen sopimusten arvot poistetaan tasapoistoin sopimusajan aikana.

Hallinnoitujen kauppakeskusten sopimusten arvot poistetaan tasapoistoin sopimusajan aikana.

IT-ohjelmistot poistetaan vaikutusaikanaan tasapoistoin 3–7 vuodessa.

AINEETTOMIEN HYÖDYKKEIDEN ARVONALENTUMINEN

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

4.4. MYYNTISAAMISET JA MUUT SAAMISET

Me	2021	2020
Vuokra- ja myyntisaamiset	20,6	24,8
Odotettavissa olevat luottotappiot	-6,7	-9,6
Vuokra- ja myyntisaamiset (netto)	13,9	15,2
Korkosaamiset	5,9	5,5
Rahoitusvarat yhteensä	19,7	20,6
Siirtosaamiset	43,6	15,0
ALV-saamiset	13,5	3,9
Muut saamiset	12,3	12,0
Yhteensä	89,1	51,5

Vuokra- ja myyntisaamisten ikäjakauma

Me	2021	Odotettavissa olevien luottotappioiden osuus	
		Odotettavissa olevat luottotappiot	
Ei erääntyneet	1,5	4,2 %	0,1
alle kuukausi	2,9	1,1 %	0,0
1–3 kuukautta	2,4	30,9 %	0,7
3–6 kuukautta	2,2	45,6 %	1,0
6–12 kuukautta	4,6	59,5 %	2,8
1–5 vuotta	7,1	29,6 %	2,1
Yhteensä	20,6		6,7

Vuokra- ja myyntisaamisten ikäjakauma

Me	2020	Odotettavissa olevien luottotappioiden osuus	
		Odotettavissa olevat luottotappiot	
Ei erääntyneet	2,5	10,8 %	0,3
alle kuukausi	3,6	11,9 %	0,4
1–3 kuukautta	1,9	55,0 %	1,0
3–6 kuukautta	2,4	19,1 %	0,5
6–12 kuukautta	7,4	64,6 %	5,1
1–5 vuotta	7,1	32,7 %	2,3
Yhteensä	24,8		9,6

Odotettavissa olevien luottotappioiden muutokset tilikauden aikana

Me	2021	2020
Alkusaldo	-9,6	-4,9
Lisäys	-3,1	-5,7
Käytetty	2,6	0,6
Peruttu tarpeettomana	3,3	0,4
Odotettavissa olevat luottotappiot tilikauden lopussa	-6,7	-9,6

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

RAHOITUSVARAT

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

RAHOITUSVAROJEN ARVON ALENTUMINEN

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

ODOTETTAVISSA OLEVAT LUOTTOTAPPIOT

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

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

vielä erääntymättömien saamisten arvostukseen.

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

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

4.5. OSTOVELAT JA MUUT VELAT

Me	2021	2020
Ostovelat	33,0	19,2
Korkovelat	19,4	16,8
Rahoitusvelat yhteensä	52,4	36,0
Lyhytaikaiset saadut ennakot	17,6	15,2
ALV-velat	13,0	4,3
Siirtovelat ja muut lyhytaikaiset korottomat velat	35,9	31,5
Korottomat lyhytaikaiset velat yhteensä	66,5	51,0
Yhteensä	118,9	87,0

Ostovelkojen ja muiden velkojen tulevien maksujen erääntymispäivät:

Me	2021	2020
Alle 1 kuukausi	101,1	71,8
1–3 kuukautta	16,1	4,3
3–6 kuukautta	0,4	0,1
6–12 kuukautta	0,9	9,7
1–2 vuotta	0,4	1,1
Yhteensä	118,9	87,0

RAHOITUSVELAT

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

5. KONSOLIDOINTI

KONSERNITILINPÄÄTÖKSEN LAATIMISPERIAATTEET

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

TYTÄRYHTIÖT

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

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

yhdistellään konsernitilinpäätökseen siitä hetkestä alkaen, kun konserni on saanut määräysvallan, ja luovutetut yhtiöt siihen päivään asti, jolloin määräysvalta lakkaa.

Konsernitilinpäätöstä laadittaessa on eliminoitu konsernin sisäiset liiketapahtumat sekä sisäinen voitonjako.

YHTEISET TOIMINNOT

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

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

ULKOMAAN RAHAN MÄÄRÄISET LIIKETAPAHTUMAT

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

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

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

5.1. LIIKETOIMINTAHANKINNAT JA LIIKEARVO

LIIKETOIMINTAHANKINNAT

Liiketoimintahankintojen tekemiseen sovelletaan IFRS 3 Liiketoimintojen yhdistäminen -standardia, jonka mukaan hankintameno kohdistetaan hankituille varoille, veloille ja vastuusitoumuksille niiden käypien arvojen mukaisesti. Liikearvo syntyy, kun annettu vastike ylittää hankitun nettovarallisuuden käyvän arvon.

LIIKEARVO

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

Laskennalliset verovelat arvostetaan nimellisarvoon (ei käypään arvoon). Liike-

toiminnan yhdistämisessä arvostetut laskennalliset verovelat muodostavat liikearvoa, jos laskennallisten verovelkojen nimellisarvo on korkeampi kuin niiden käypä arvo hankintahetkellä.

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

Jos osa rahavirtaa tuottavasta yksiköstä, jolle on kohdistettu liikearvoa, myydään, liikearvo, joka kohdistuu kyseiselle myydylle osalle, kirjataan pois liiketoiminnan muuna kuluna. Liikearvo kohdistetaan myydylle osalle luovutettavan toiminnon ja jäljelle jäävän osan arvojen suhteessa.

LIIKETOIMINTAHANKINNAT
JA OMAISUUSHANKINNAT

Citycon hankkii sijoituskiinteistöjä omistukseensa liiketoimintahankintoina sekä omaisuushankintoina.

Citycon soveltaa liiketoimintahankintoihin IFRS 3 Liiketoimintojen yhdistäminen -standardin mukaista käsittelyä ja omaisuushankintoihin IAS 40 Sijoituskiinteistöt -standardia. Citycon käyttää harkintaa arvioidessaan onko

sijoituskiinteistön tai sijoituskiinteistöportfolion hankinta liiketoiminta- tai omaisuushankinta. Mikäli kiinteistön lisäksi hankintaan sisältyy merkittävä määrä hankittuja toimintoja, hankintaa käsitellään liiketoimintahankintana. Toimintojen merkitys arvioidaan IFRS 3 -standardissa esitetyn liiketoiminnan (esim. ylläpito, siivous, turvallisuus, kirjanpito, jne.) määritelmän mukaisesti.

A) Liiketoimintahankinnat ja liikearvo

Me	2021	2020
Hankintameno 1.1.	141,1	146,5
Muutos valuuttakursista	4,3	-5,5
Hankintameno 31.12.	145,4	141,1

Tilinpäätöshetkellä 31.12.2021 liikearvo muodostui kokonaan 14.7.2015 tehdystä Norjan liiketoiminnan hankinnasta. Liikearvo on kohdistettu kokonaisuudessaan Norjan liiketoimintayksikköön. Tilikaudella 2021 liiketoimintayksiköstä ei myyty kauppakeskuksia. Tilikaudella 2020 yksi kauppakeskus (Markedet) myytiin.

Citycon ei ole tehnyt liiketoimintahankintoja vuosien 2021 ja 2020 aikana.

B) Liikearvon arvonalentumistestaus

LIIKEARVON ARVONALENTUMISTESTAUS

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

Citycon määrittää kerryttävissä olevat rahavirrat käyttöarvolaskelmilla, jotka perustuvat ulkopuolisen arvioit-

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

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

Me	2021	2020
Liikearvo yhteensä	145,4	141,1
Laskennallisen verovelan nimellisarvon ja käyvän arvon välinen ero hankintahetkellä	-84,8	-80,9
Liikearvo arvonalentumistestausta varten	60,6	60,2

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

Testattavan omaisuuserän tasearvo oli noin 1 568,1 miljoonaa euroa (1 469,3) sisältäen testattavan liikearvon. Ennakoitujen rahavirtoihin sovellettava diskonttokorko ennen veroja oli 4,94 % (5,00 %). Norjan yksikön kerryttävissä oleva rahamäärä oli yhteensä 1 679,1 miljoonaa euroa (1 539,9) ylittäen 111,0 miljoonalla eurolla (70,6) omaisuuserän tasearvon, joten liikearvon arvonalentumiskirjaukselle ei ole tarvetta.

KÄYTTÖARVON LASKENNASSA KÄYTETYT TÄRKEIMMÄT OLETTAMUKSET

Käyttöarvon laskennassa eniten vaihtelua aiheuttavat oletukset diskonttokorosta sekä oletuksista, joita on käytetty nettovuokratuoton laskennassa. Nettovuokratuoton laskenta perustuu yhtiön ulkopuolisen kiinteistöarvioitsijan laatimiin 10 vuoden kassavirtalaskelmiin sijoituskiinteistöjen käyvän arvon määrittämiseksi. Niihin liittyvät merkittävimmät oletamat on esitetty liitetiedossa 2.1. Diskonttokorko kuvastaa markkinoiden näkemystä Norjan yksikköön kohdistuvista riskeistä, kun huomioon otetaan rahan aika-arvo sekä Norjan yksikköön liittyvät erityisriskit. Diskonttokoron laskenta perustuu oman ja vieraan pääoman kustannusten painotettuun keskiarvoon (WACC). Jäännösarvo pääomitetaan ulkopuolisen arvioitsijan tuotto-odotuksella 5,45 % (5,58), joka heijastaa kiinteistökohtaisia riskejä ja markkinariskiä.

HERKKYYS OLETTAMUKSISSA TAPAHTUVILLE MUUTOKSILLE

Kerryttävissä olevaa rahamäärää koskevat tärkeimmät oletukset liittyvät nettovuokratuottoon ja tuottovaateeseen kuten esitetty liitetiedossa 2.1. Herkkyyttä on analysoitu erikseen nettovuokratuottojen ja tuottovaateiden suhteen muiden tekijöiden pysyessä vakioina. Nettovuokratuottojen heikentyessä yli 5,74 %:ia (3,96) nykyisestä tasosta omaisuuserän kerryttävissä oleva rahamäärä alittaisi tasearvon. Yhtiön määrittelemän WACC:in 4,94 % (5,00) sekä ulkopuolisen arvioitsijan määrittämän terminaaliarvon tuotto-odotuksen 5,45 % (5,58) molempien kasvaessa yli 0,38 %-yksikköä (0,27) omaisuuserän kerryttävissä oleva rahamäärä alittaisi tasearvon.

5.2. MÄÄRÄYSVALLATTOMIEN OMISTAJIEN HANKINTA

Citycon osti jäljellä olevan 7 % määräysvallattomien omistajien osuuden Heikintori Oy:ssä 29.4.2021. Kaupan jälkeen Citycon omistaa 100 % Heikintori Oy:stä.

Tilikauden 2020 aikana Citycon hankki määräysvallattomilta omistajilta 24 % Heikintorin osakkeista, jonka jälkeen Citycon omisti 93 % Heikintori Oy:stä.

5.3. LÄHIPIIRITAPAHTUMAT JA KONSERNIRAKENTEEN MUUTOKSET

A) Lähipiiri

Konserniyhtiöt ja muutokset konsernirakenteessa

Konserniyhtiöt 31.12.2021	Kotimaa	Konsernin omistusosuus, %	Emon omistusosuus, %
Emoyhtiö: Citycon Oyj	Suomi		
Albertslund Centrum ApS	Tanska	100	
Asematie 3 Koy	Suomi	100	
Asunto Oy Espoon Huukkari	Suomi	100	
Asunto Oy Espoon Jolla	Suomi	100	
Asunto Oy Lippulaivan Loiste	Suomi	100	
Asunto Oy Lippulaivan Luoto	Suomi	100	
Asunto Oy Lippulaivan Lysti	Suomi	100	
Big Apple Top Oy	Suomi	100	
Citycon AB	Ruotsi	100	100
Citycon Buskerud Eiendom AS	Norja	100	
Citycon Buskerud Invest AS	Norja	100	
Citycon Buskerud Invest KS	Norja	100	
Citycon Denmark ApS	Tanska	100	100
Citycon Development AB	Ruotsi	100	
Citycon Down Town Eiendom AS	Norja	100	
Citycon Eiendomsmegling AS	Norja	100	
Citycon Finland Oy	Suomi	100	100
Citycon Herkules Eiendom AS	Norja	100	
Citycon Holding AS	Norja	100	100
Citycon Jakobsbergs Centrum AB	Ruotsi	100	
Citycon Kilden Eiendom AS	Norja	100	
Citycon Kolbotn Torg Eiendom AS	Norja	100	
Citycon Kolbotn Torg Næring AS	Norja	100	
Citycon Kongssenteret Eiendom AS	Norja	100	
Citycon Kremmertorget Eiendom AS	Norja	100	
Citycon Liertoppen Eiendom AS	Norja	100	
Citycon Liljeholmen Bostad AB	Ruotsi	100	
Citycon Liljeholmstorget Galleria AB	Ruotsi	100	
Citycon Linderud Eiendom AS	Norja	100	

Citycon-konsernin lähipiiriin kuuluvat emoyhtiö Citycon Oyj ja sen tytäryhtiöt, osakkuusyri-tykset ja yhteisyritykset, hallituksen jäsenet, toimitusjohtaja, muut johtoryhmän jäsenet sekä yhtiön suurin osakkeenomistaja Gazit-Globe Ltd.

Gazit-Globe Ltd.:n ja sen kokonaan omistamien tytäryhtiöiden yhteenlaskettu omistusosuus on 51,96 % (31.12.2021: 48,9 %) yhtiön kaikista osakkeista ja äänistä (87 559 016 osaketta 31.12.2021).

Konserniyhtiöt 31.12.2021	Kotimaa	Konsernin omistusosuus, %	Emon omistusosuus, %
Citycon Magasinet Drammen Eiendom AS	Norja	100	
Citycon Magasinet Drammen Invest AS	Norja	100	
Citycon Magasinet Drammen Invest I ANS	Norja	100	
Citycon Magasinet Drammen Invest II ANS	Norja	100	
Citycon Norway AS	Norja	100	
Citycon Oasen Eiendom AS	Norja	100	
Citycon Oasen Kontoreiendom AS	Norja	100	
Citycon Residentials Finland Oy	Suomi	100	
Citycon Residentials Oy	Suomi	100	100
Citycon Senterdrift AS	Norja	100	
Citycon Services AB	Ruotsi	100	
Citycon Shopping Centers AB	Ruotsi	100	
Citycon Sjøsiden Eiendom AS	Norja	100	
Citycon Solsiden Eiendom AS	Norja	100	
Citycon Stopp Eiendom AS	Norja	100	
Citycon Storbyen Eiendom AS	Norja	100	
Citycon Strædet Cinema ApS	Tanska	100	
Citycon Strædet Pedestrian Street ApS	Tanska	100	
Citycon Innovation Sweden Ab	Ruotsi	100	
Citycon Treasury B.V.	Alankomaat	100	100
Citycon Trekanten Eiendom AS	Norja	100	
Espoonlahden Bussiterminaali Koy	Suomi	100	
Espoonlahden Metroasema Koy	Suomi	100	
Kauppakeskus Isokarhu Oy	Suomi	100	
Kristiina Management Oy	Suomi	100	
Kristiine Keskus Oü	Viro	100	
Lahden Hansa Koy	Suomi	100	
Lippulaiva Koy	Suomi	100	
Lippulaivan Palvelutilat Koy	Suomi	100	
Manhattan Acquisition Oy	Suomi	100	

Konserniyhtiöt 31.12.2021	Kotimaa	Konsernin omistussuus, %	Emon omistussuus, %
Montalbas B.V.	Alankomaat	100	
Myyrmanni Koy	Suomi	100	
Mölnalds Galleria AB	Ruotsi	100	
Mölnalds Galleria Fastighets AB	Ruotsi	100	
Riddarplatsen Fastigheter HB	Ruotsi	100	
Rocca al Mare Kaubanduskeskuse AS	Viro	100	
Sektor Stovner Eiendom AS	Norja	100	
Sektor Torvbyen Eiendom AS	Norja	100	
Stenungs Torg Fastighets AB	Ruotsi	100	
Tampereen Koskikeskus Koy	Suomi	100	
Torvbyen Utvikling AS	Norja	100	
Åkersberga Centrum AB	Ruotsi	100	
Lahden Trio Koy	Suomi	89,5	
Myyrmäen Kauppakeskus Koy	Suomi	78,6	
Heikintori Oy	Suomi	100	
Myyrmäen Autopaikotus Oy	Suomi	62,7	
Dr Juells Park AS	Norja	50	
Holding Big Apple Housing Oy	Suomi	50	
Lappeenrannan Villimiehen Vitonen Oy	Suomi	50	
Kista Galleria JV AB	Ruotsi	50	
Kista Galleria Kommanditbolag	Ruotsi	50	
Kista Galleria Holding AB	Ruotsi	50	
Kista Galleria LP AB	Ruotsi	50	
Klosterfoss Utvikling AS	Norja	50	
Magasinet Drammen AS	Norja	50	
Retail Park Oy	Suomi	50	
Sandstranda Bolig AS	Norja	50	
Tikkurilan Kassatalo As Oy	Suomi	39	
Hansaparkki Koy	Suomi	36	
Liesikujan Autopaikat Oy	Suomi	35,7	

Konserniyhtiöt 31.12.2021	Kotimaa	Konsernin omistussuus, %	Emon omistussuus, %
Sivuliikkeet:			
Citycon Oyj filial	Ruotsi		

Verotusyhtymät:			
Parkeringshuset Väpnaren	Ruotsi	64	

Myydyt yhtiöt (konsernin omistussuus % myyntihetkellä)

Citycon Tumba Centrumfastigheter AB (100 %)	Ruotsi	31.3.2021
Citycon Högdalen Centrum AB (100 %)	Ruotsi	31.3.2021
Fruängen (100 %)	Ruotsi	31.3.2021
Kiinteistö Oy Kauppakeskus Columbus Oy (100 %)	Suomi	31.11.2021

Perustetut yhtiöt

Asunto Oy Lippulaivan Loiste	Suomi	2.6.2021
Asunto Oy Lippulaivan Luoto	Suomi	2.6.2021
Asunto Oy Lippulaivan Lysti	Suomi	2.6.2021
Citycon Residentials Finland Oy	Suomi	19.5.2021
Citycon Residentials Oy	Suomi	19.5.2021

Hankitut yhtiöt

Heikintori Oy (92,7->100 %)	Suomi	29.4.2021
-----------------------------	-------	-----------

Fuusoidut

Sektor Portefolje II AS merged to Citycon Norway AS	Norja	3.3.2021
-----------------------------------------------------	-------	----------

Puretut

Red City Ab	Ruotsi	16.1.2021
-------------	--------	-----------

B) Lähipiirin kanssa toteutuneet liiketapahtumat**KONSERNIYHTIÖT**

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

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

JOHDON PALKKIOT

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

LIIKETAPAHTUMAT GAZIT-GLOBE LTD.:N KANSSA**Palvelujen ostot ja kulujen edelleenveloitukset**

Katsauskauden aikana Citycon on maksanut kuluja Gazit-Globe Ltd:lle ja sen tytäryhtiöille 0,0 milj. euroa ja veloittanut kuluja edelleen Gazit-Globe Ltd:ltä ja sen tytäryhtiöiltä 0,0 milj. euroa (0,0).

RAPORTOINTI GAZIT-GLOBE LTD.:LLE

Yhtiön suurin osakkeenomistaja on Gazit-Globe Ltd. Gazit-Globe Ltd.:n ja sen kokonaan omistamien tytäryhtiöiden yhteenlaskettu omistusosuus on 51,96 %. Gazit-Globe Ltd. on ilmoittanut yhtiölle, että se soveltaa IFRS-standardeja raportoinnissaan vuodesta 2007 alkaen. Gazit-Globe Ltd. on katsonut, että sillä on IFRS-standardien tarkoittama määräysvalta Citycon Oyj:ssä, koska se on pystynyt osakeomistuksensa perusteella käyttämään määräysvaltaa Cityconin yhtiökokouksissa. Citycon luovuttaa yhtiöiden välillä tehdyn sopimuksen perusteella Gazit-Globe Ltd.:lle yksityiskohtaisempia, kirjanpitoon liittyviä tietoja väli- ja vuositilinpäätöksissä julkistettujen tietojen lisäksi, jotta Gazit-Globe Ltd. pystyy yhdistelemään Citycon-konsernin luvut omaan IFRS:n mukaiseen tilinpäätökseensä.

5.4. MUUTOKSET IFRS-STANDARDEISSA JA LASKENTAPERIAATTEISSA**Tilikaudella 2021 käyttöön otetut standardit, niiden muutokset ja tulkinnat**

Huhtikuussa 2021 IFRS-tulkintakomitea antoi lopullisen agendapäätöksen pilvipalvelujärjestelyiden konfigurointi- ja räätälöintimenojen kirjanpitokäsittelystä (IAS 38 Aineettomat hyödykkeet). Tässä agendapäätöksessä tulkintakomitea tarkasteli, milloin sovelluksen konfiguroinnista ja räätälöinnistä voidaan kirjata aineeton hyödyke. IFRIC:n agendapäätöksillä ei ole voimaantuloaikaa, joten niitä odotetaan sovellettavan niin pian kuin mahdollista.

Citycon on analysoinut kyseisen agendapäätöksen vaikutukset laadintaperiaatteisiinsa eikä IFRIC päätöksellä ollut merkittävää vaikutusta Cityconin taloudelliseen raportointiin.

5.5. TILINPÄÄTÖSPÄIVÄN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

19.1.2022 ilmoitettiin, että Ofer Stark on päättänyt erota yhtiön hallituksesta 31.1.2022 alkaen.

7.2.2022 julkaistiin, että Citycon osti yli 200 asuntoa käsittävän asuinrakennuskohteen Ruotsissa sekä myi kaksi ydinliiketoimintaansa kuulumatonta kauppakeskusta Norjassa.

EMOYHTIÖN TILINPÄÄTÖS, FAS

EMOYHTIÖN TULOSLASKELMA, FAS

Me	Liite	1.1.–31.12.2021	1.1.–31.12.2020
Palvelutuotot		3,5	4,8
Liikevaihto	2	3,5	4,8
Hallinnon kulut	3,4	-13,4	-14,8
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	5	-0,1	0,0
Liikevoitto		-10,0	-10,0
Rahoitustuotot		84,5	120,3
Rahoituskulut		-106,6	-133,8
Rahoitustuotot ja -kulut (netto)	6	-22,1	-13,5
Voitto/tappiot ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja		-32,1	-23,4
Konserniavustukset		24,4	-
Tuloverot	7	0,0	-0,1
Tilikauden voitto/tappio		-7,7	-23,5

EMOYHTIÖN TASE, FAS

Me	Liite	31.12.2021	31.12.2020
VASTAAVAA			
Pysyvät vastaavat			
Aineettomat hyödykkeet	8	7,4	5,5
Aineelliset hyödykkeet	9	0,3	0,5
Sijoitukset			
Tytäryhtiöosakkeet	10	1 350,4	1 350,4
Lainasaamiset ja johdannaissopimukset	11	2 197,5	2 174,3
Sijoitukset yhteensä		3 547,9	3 524,7
Pysyvät vastaavat yhteensä		3 555,7	3 530,7
Vaihtuvat vastaavat			
Lyhytaikaiset saamiset	13	128,1	135,2
Lyhytaikaiset rahamarkkinasijoitukset		19,9	-
Rahat ja pankkisaamiset		7,0	0,0
Vaihtuvat vastaavat yhteensä		155,1	135,2
Vastaavaa yhteensä		3 710,8	3 666,0

Me	Liite	31.12.2021	31.12.2020
VASTATTAVAA			
Oma pääoma			
Osakepääoma	14	259,6	259,6
Ylikurssirahasto		133,1	133,1
Sijoitetun vapaan pääoman rahasto		760,0	838,9
Yhtiön hallussa olevat omat osakkeet		-2,0	-
Edellisten tilikausien voitto/tappio		-6,2	92,1
Tilikauden tulos		-7,7	-23,5
Oma pääoma yhteensä		1 136,7	1 300,1
Vieras pääoma			
Pitkäaikaiset velat			
Lainat		-	95,5
Hybridilaina		690,1	347,7
Muu pitkäaikainen vieras pääoma		1 657,3	1 562,5
Pitkäaikaiset velat yhteensä		2 347,5	2 005,6
Lyhytaikaiset velat			
Lyhytaikainen vieras pääoma		226,6	360,2
Lyhytaikaiset velat yhteensä		226,6	360,2
Vieras pääoma yhteensä		2 574,1	2 365,8
Vastattavaa yhteensä		3 710,8	3 666,0

EMOYHTIÖN RAHOITUSLASKELMA, FAS

Me	1.1.–31.12.2021	1.1.–31.12.2020
Liiketoiminnan rahavirta		
Tulos ennen veroja	-32,1	-23,4
Oikaisut:		
Poistot ja arvonalentumiset	1,8	1,5
Rahoitustuotot ja -kulut	22,1	13,5
Rahavirta ennen käyttö pääoman muutosta	-8,1	-8,5
Käyttö pääoman muutos	31,2	28,6
Liiketoiminnan rahavirta	23,1	20,1
Maksetut korot ja muut rahoituskulut	-65,7	-47,5
Saadut korot ja muut rahoitustuotot	58,2	53,4
Toteutuneet kurssivoitot/-tappiot	-18,2	4,9
Liiketoiminnan nettorahavirta	-2,6	30,9
Investointien rahavirta		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-3,6	-1,9
Myönnettyt lainat	-605,6	-784,8
Lainasaamisten takaisinmaksut	721,8	808,3
Lyhytaikaisten rahamarkkinasijoitusten lisäys	-285,0	-
Lyhytaikaisten rahamarkkinasijoitusten vähennys	264,9	-
Investointien nettorahavirta	92,6	21,6
Rahoituksen rahavirta		
Lyhytaikaisten lainojen nostot	810,8	837,9
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut	-1 033,2	-825,7
Pitkäaikaisten lainojen nostot	-	94,7
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-94,7	-
Hybridilainan nostot	342,5	-
Saadut konserniavustukset	1,7	-
Maksetut osingot ja pääoman palautukset sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta	-87,8	-95,7
Omien osakkeiden hankinta ja kulut	-68,6	-
Rahoituksen nettorahavirta	-129,3	11,3
Rahavarojen muutos	-39,3	63,8
Rahavarat tilikauden alussa	-90,0	-153,8
Rahavarat tilikauden lopussa ¹⁾	-129,3	-90,0

¹⁾ Emoyhtiön rahavarat -129,3 milj. euroa koostuvat taseen rahavaroista ja pankkisaamisista 7,0 milj. euroa, lyhytaikaisista rahamarkkinasijoituksista 19,9 milj. euroa ja konsernitilin saldoista -156,2 milj. euroa. Konsernitilin saldo -156,2 milj. euroa on taseessa esitetty osana lyhytaikaista vierasta pääomaa.

EMOYHTIÖN TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT, FAS

1. LAADINTAPERIAATTEET

Emoyhtiön tilinpäätös on laadittu Suomen lainsäädännön mukaan.

Tuloslaskelmamuoto

Tilinpäätöksen tuloslaskelma esitetään toimintokohtaisesti.

Pysyvät vastaavat

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

Aineettomat hyödykkeet

Aineettomat hyödykkeet sisältävät IT-ohjelmia sekä muita pitkävaikutteisia menoja, kuten toimiston perusparannusmenoja. IT-ohjelmat poistetaan 3–7 vuodessa tasa-poistoin, toimiston perusparannusmenot poistetaan vuokrasopimuksen kestoajana.

Aineelliset hyödykkeet

Aineellisiin hyödykkeisiin sisältyvät koneet ja kalusto sekä keskeneräiset hankinnat. Koneet ja kalusto poistetaan 25 prosentin vuotuisin menojäännöspoistoin.

Eläketurvajärjestelyt

Henkilökunnan eläketurva on hoidettu lakisääteisin eläkevakuutuksin.

Ulkomaanrahan määräiset saamiset ja velat

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

Tuloverot

Tilikauden tulokseen perustuvat verot esitetään suoriteperiaatteen mukaisina.

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

Johdannaiset

Kaikki johdannaiset arvostetaan KPL 5.2a mukaan käypään arvoon.

Huomioitavaa

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

2. LIIKEVAIHTO

Me	2021	2020
Maantieteellinen jakauma:		
Suomi	1,0	1,6
Muut maat	2,5	3,2
Yhteensä	3,5	4,8

Emoyhtiön liikevaihtoon sisältyy seuraavia konserniyhtiöiltä veloitetuja hallintopalvelumaksuja:

Me	2021	2020
Hallintopalvelumaksut konserniyhtiöiltä	3,5	4,8

3. HENKILÖSTÖKULUT

Me	2021	2020
Henkilöstön määrä keskimäärin tilikauden aikana	46	39
Henkilöstökulut		
Palkat ja palkkiot	-6,9	-6,2
Eläkekulut	-1,0	-1,1
Muut henkilösivukulut	-0,3	-0,2
Yhteensä	-8,2	-7,5

Henkilöstökuluihin sisältyy seuraavia johdon palkkoja ja palkkioita

Me	2021	2020
Toimitusjohtajan palkat ja palkkiot	-1,1	-1,1
Hallituksen palkkiot	-0,7	-0,6
Yhteensä	-1,9	-1,8

Toimitusjohtajan palkat ja palkkiot sisältävät toimitusjohtajan peruspalkan sekä vuotuisen tulospalkkion. Lisäksi toimitusjohtaja kuuluu sitouttavan osakepalkkiojärjestelmän piiriin ja vuoden aikana on maksettu järjestelmän mukaiset palkkiot.

4. POISTOT JA ARVONALENTUMISET

Hallinnon kuluihin sisältyvät seuraavat suunnitelman mukaiset poistot ja arvonalentumiset:

Me	2021	2020
Poistot aineettomista hyödykkeistä	-1,6	-1,3
Poistot koneista ja kalustosta	-0,2	-0,2
Yhteensä	-1,8	-1,5

5. LIIKETOIMINNAN MUUT TUOTOT JA KULUT

Me	2021	2020
Muut tuotot	-0,1	0,0
Yhteensä	-0,1	0,0

6. RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT NETTO

Me	2021	2020
Korko- ja muut rahoitustuotot		
Konserniyhtiöiltä	62,2	57,9
Valuuttakurssivoitot	20,9	62,3
Muut korko- ja rahoitustuotot	1,4	0,1
Yhteensä	84,5	120,3
Rahoitustuotot yhteensä	84,5	120,3
Korkokulut ja muut rahoituskulut		
Konserniyhtiöille	56,8	39,5
Valuuttakurssitappiot	17,4	65,9
Muut korko- ja rahoituskulut	32,3	28,5
Rahoituskulut yhteensä	106,6	133,8
Rahoitustuotot ja -kulut (netto)	-22,1	-13,5

7. TULOVEROT

Me	2021	2020
Tuloverot	0,0	-0,1
Yhteensä	0,0	-0,1

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

Emohtiöllä on tappioita verotuksessa (vielä vahvistamaton vuosi 2021 mukaan lukien) yhteensä 79,8 miljoonaa euroa, josta ei ole kirjattu laskennallista verosaamista 15,9 miljoonaa euroa yhtiön tilinpäätökseen.

8. AINEETTOMAT HYÖDYKKEET

Me	2021	2020
Aineettomat oikeudet		
Hankintameno 1.1.	11,8	11,0
Lisäykset	3,5	0,8
Hankintameno 31.12.	15,3	11,8
Kertyneet poistot 1.1.	-7,2	-6,0
Tilikauden poisto	-1,5	-1,2
Kertyneet poistot 31.12.	-8,7	-7,2
Kirjanpitoarvo 31.12.	6,6	4,6
Muut pitkävaikuttiset menot		
Hankintameno 1.1.	2,6	1,7
Lisäykset	0,0	1,0
Hankintameno 31.12.	2,6	2,6
Kertyneet poistot 1.1.	-1,7	-1,6
Tilikauden poisto	-0,2	0,0
Kertyneet poistot 31.12.	-1,8	-1,7
Kirjanpitoarvo 31.12.	0,8	1,0
Aineettomat hyödykkeet yhteensä 31.12.	7,5	5,5

9. AINEELLISET HYÖDYKKEET

Me	2021	2020
Koneet ja kalusto		
Hankintameno 1.1.	2,1	1,9
Lisäykset	0,1	0,1
Hankintameno 31.12.	2,1	2,1
Kertyneet poistot 1.1.	-1,6	-1,4
Tilikauden poisto	-0,2	-0,2
Kertyneet poistot 31.12.	-1,8	-1,6
Kirjanpitoarvo 31.12.	0,3	0,5
Keskeneräiset hankinnat		
Hankintameno 1.1.	0,0	0,0
Kirjanpitoarvo 31.12.	0,0	0,0
Aineelliset hyödykkeet yhteensä 31.12.	0,3	0,5

10. TYTÄRYHTIÖOSAKKEET

Me	2021	2020
Hankintameno 1.1.	1 350,4	1 350,4
Kirjanpitoarvo 31.12.	1 350,4	1 350,4

11. PITKÄAIKAISET LAINASAAMISET JA JOHDANNAISSOPIMUKSET

Me	2021	2020
Lainasaamiset konserniyhtiöiltä		
Lainasaamiset konserniyhtiöiltä	2 182,3	2 159,4
Johdannaisopimukset konsernin ulkopuolelta		
Johdannaisopimukset konsernin ulkopuolelta	15,2	14,8
Muut sijoitukset yhteensä 31.12.	2 197,5	2 174,2
Sijoitukset yhteensä 31.12.	3 547,9	3 524,7

12. TYTÄRYHTIÖT JA OMISTUSYHTEYSRYTYKSET

Emoyhtiön tytäryhtiöt ja omistusyhteisyrietykset on esitetty konsernitilinpäätöksen liitetiedoissa kohdassa 5.3. Lähipiiritapahumat.

13. LYHYTAIKAISET SAAMISET JA RAHAVARAT

Me	2021	2020
Saamiset konsernin ulkopuolelta		
Myyntisaamiset	0,1	0,1
Johdannaissopimukset	1,0	0,2
Muut saamiset	0,1	0,1
Rahat ja pankkisaamiset	7,0	0,0
Lyhytaikaiset rahamarkkinasijoitukset	19,9	-
Siirtosaamiset	4,3	3,1
Yhteensä	32,5	3,5
Saamiset konserniyhtiöiltä		
Myyntisaamiset	0,0	1,2
Lainasaamiset	84,1	82,6
Johdannaissopimukset	0,0	0,0
Muut saamiset	-	1,5
Muut saamiset yhteensä	84,1	84,1
Korkosaamiset	14,0	12,5
Konserniavustussaamiset	24,4	34,0
Yhteensä	122,6	131,8
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	155,1	135,2

14. OMA PÄÄOMA

Me	2021	2020
Osakepääoma 1.1.	259,6	259,6
Osakepääoma 31.12.	259,6	259,6
Ylikurssirahasto 1.1.	133,1	133,1
Ylikurssirahasto 31.12.	133,1	133,1
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 1.1.	838,9	925,7
Pääoman palautus sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta	-78,9	-86,8
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 31.12.	760,0	838,9
Kertyneet voittovarot 1.1.	68,6	101,0
Osingonjako	-8,9	-8,9
Tilikauden tulos	-7,7	-23,5
Mitätöidyt yhtiön osakkeet	-65,8	-
Omien osakkeiden hankinta	-2,0	-
Kertyneet voittovarot 31.12.	-15,9	68,6
Citycon Oyj hankki vuoden 2021 aikana 9 796 463 yhtiön omia osakkeita. Yhtiö mitätöi 9 500 000 omaa osaketta 30.11.2021. Mitätöityjen osakkeiden hankintahinta kirjattiin vähennyksenä kertyneistä voittovaroista. Tilinpäätöshetkellä 31.12.2021 Yhtiöllä on hallussaan 296 463 osaketta.		
Oma pääoma yhteensä 31.12.	1 136,7	1 300,1

15. VIERAS PÄÄOMA

Me	2021	2020
A) Pitkäaikaiset velat		
Pitkäaikaiset korolliset velat		
Syndikoidut luottolimiitit	-	95,5
Hybridilaina	690,1	347,7
Lainat konserniyhtiöiltä	1 644,4	1 543,8
Yhteensä	2 334,5	1 986,9
Johdannaissopimukset	11,5	18,5
Johdannaissopimukset konserniyhtiöiltä	1,4	0,2
Pitkäaikaiset velat yhteensä	2 347,5	2 005,6
Velat, jotka erääntyvät myöhemmin kuin viiden vuoden kuluttua	1 350,0	1 093,2

B) Lyhytaikaiset velat

Me	2021	2020
Lyhytaikaiset korolliset velat		
Yritystodistukset	0,0	218,1
Lainat konserniyhtiöiltä	158,4	92,2
Yhteensä	158,4	310,2
Lyhytaikainen koroton vieras pääoma		
Velat konsernin ulkopuolelle		
Ostovelat	0,8	0,5
Johdannaissopimukset	5,1	8,0
Muut velat yhteensä	5,1	8,0
Korkovelka	17,5	14,2
Muut siirtovelat	9,8	4,9
Siirtovelat yhteensä	27,3	19,1
Yhteensä	33,2	27,6
Velat konserniyhtiöille		
Ostovelat	15,0	4,7
Muut velat	0,0	1,2
Korkovelka	20,1	16,4
Siirtovelat yhteensä	20,1	16,4
Yhteensä	35,0	22,4
Lyhytaikaiset velat yhteensä	226,6	360,2
Vieras pääoma yhteensä	2 574,1	2 365,8

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

Johdannaissopimuksia käytetään Citycon konsernissa rahoituspolitiikan mukaisesti korollisen velan korkoriskin ja valuuttakurssiriskin suojaamistarkoituksessa. Cityconin kaikki konsernin ulkoiset johdannaissopimukset laaditaan emoyhtiö Citycon Oyj:n nimiin. Citycon Oyj arvostaa johdannaiset KPL 5.2a käyvän arvon mallin mukaan ja kirjaa käyvän arvon muutokset tulosvaikutteisesti. Johdannaisten käyvän arvon määrittäminen on esitetty konsernitilinpäätöksen liitetiedoissa kohdassa 3.6. Tämän lisäksi Citycon Oyj:llä oli 31.12.2021 konsernin sisäisiä johdannaissopimuksia, joiden käypä arvo oli -1,4 miljoonaa euroa (-0,2) ja nimellisarvo 80,1 miljoonaa euroa (109,8).

16. VASTUUSITOUMUKSET

Emoyhtiöllä ei ole kiinnityksiä eikä annettuja vakuuksia.

A) Leasingvastuut

Me	2021	2020
Leasing sopimuksista maksettavat määrät		
Seuraavalla tilikaudella maksettavat	0,4	0,3
Myöhemmin maksettavat	1,6	1,8
Yhteensä	2,0	2,1

Cityconin rahoitusleasing sopimukset koskevat pääasiassa toimiston atk-laitteita ja koneita sekä autoja.

B) Annetut takaukset

Me	2021	2020
Takaukset	1 956,6	1 886,9
Joista konserniyhtiöiden puolesta	1 956,6	1 886,9

Takaukset vuosina 2021 ja 2020 liittyvät pääasiassa joukkovelkakirjalainoihin, joita varten Citycon Oyj on antanut emoyhtiön takauksen tai kolmansille osapuolille avattuihin pankkitakauksiin.

TILINPÄÄTÖKSEN ALLEKIRJOITUKSET

Tilinpäätöksen 1.1.–31.12.2021 allekirjoitukset

Helsinki, 16. helmikuuta 2022

Chaim Katzman

Alexandre Koifman

Judah Agnster

Zvi Gordon

Arnold de Haan

David Lukes

Per-Anders Ovin

Ljudmila Popova

F. Scott Ball
toimitusjohtaja, hallituksen jäsen

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu tilintarkastuskertomus.

Helsinki, 16. helmikuuta 2022

Ernst & Young Oy
tilintarkastusyhteisö

Antti Suominen
KHT

TILINTARKASTUSKERTOMUS

CITYCON OYJ:N YHTIÖKOKOUKSELLE

TILINPÄÄTÖKSEN TILINTARKASTUS

Lausunto

Olemme tilintarkastaneet Citycon Oyj:n (y-tunnus 0699505-3) tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.–31.12.2021. Tilinpäätös sisältää konsernin taseen, tuloslaskelman, laajan tuloslaskelman, laskelman oman pääoman muutoksista, rahavirtalaskelman ja liitetiedot, mukaan lukien yhteenveto merkittävimmistä tilinpäätöksen laatimisperiaatteista, sekä emoyhtiön taseen, tuloslaskelman, rahoituslaskelman ja liitetiedot.

Lausuntonamme esitämme, että

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

Lausuntomme on ristiriidaton tarkastus- ja hallinnointivaliokunnalle annetun lisäraportin kanssa.

Lausunnon perustelut

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

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

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

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

Tilintarkastuksen kannalta keskeiset seikat

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

Olemme täyttäneet kohdassa *Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa* kuvatut velvollisuutemme tilinpäätöksen tilintarkastuksessa mukaan lukien näihin seikkoihin liittyvät velvoitteemme. Tämän mukaisesti suoritimme suunnittelemamme tilintarkastustoimenpiteet, jotka kohdistuivat arviomme mukaisesti riskeihin, jotka voivat johtaa tilinpäätöksen olennaiseen virheellisyyteen. Suorittamamme tilintarkastustoimenpiteet, jotka kohdistuivat myös alla mainittuihin seikkoihin, ovat olleet perustana oheista tilinpäätöstä koskevalle lausunollemme.

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

Tilintarkastuksen kannalta keskeinen seikka

Sijoituskiinteistöjen arvostus

Viittaamme liitetietoon 2.1

Tilinpäätöspäivänä sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli 4.189 miljoonaa euroa vastaten 87 % varoista ja 168 % omasta pääomasta.

Tilintarkastuksen kannalta keskeinen seikka on sijoituskiinteistön käyvän arvon määrittäminen, koska käyvän arvon määrittäminen sisältää harkintaa ja arvioita. Sijoituskiinteistön käyvän arvon keskeisimpiä muuttujia ovat markkinavuokrat, tuottovaatimus, vajaakäyttöaste ja hoitokulut, joiden määrittämisessä Cityconin johto joutuu käyttämään harkintaa ja arvioita.

Tämä seikka on EU-asetuksen 537/2014 10. artiklan 2 c -kohdassa tarkoitettu merkittävä olennaisen virheellisuuden riski.

Liikearvon arvostus

Viittaamme liitetietoon 5.1

Tilinpäätöspäivänä liikearvon tasearvo oli 145 miljoonaa euroa vastaten 3 % varoista ja 6 % omasta pääomasta.

Liikearvon arvostus oli tilintarkastuksen kannalta keskeinen seikka, koska arvonalentumistestaukseen sisältyy merkittäviä johdon ennusteita ja harkintaa ja koska liikearvon määrä on olennainen tilinpäätöksen kannalta. Cityconin johto joutuu käyttämään harkintaa määrittäessään diskonttauskorkoa, nettovuokratuotto-oletuksia ja muita operatiivisia kuluja ja tuottoja.

Tämä seikka on EU-asetuksen 537/2014 10. artiklan 2 c -kohdassa tarkoitettu merkittävä olennaisen virheellisuuden riski.

Miten seikkaa käsiteltiin tilintarkastuksessa

Sijoituskiinteistöjen arvostukseen liittyvän olennaisen virheellisuuden riskin huomioon ottamiseksi suoritimme muun muassa seuraavat tilintarkastustoimenpiteet:

- Arvonmäärityksen asiantuntijamme avustivat meitä oletusten sekä arviointimenetelmän arvioinnissa.
- Arvioimme Cityconin johdon käyttämän ulkopuolisen arvioijan asiantuntemusta ja objektiivisuutta sekä johdon arvioiden ja oletusten historiallista tarkkuutta.
- Tarkastuksessa keskityimme markkinavuokriin, tuottovaatimukseen, vajaakäyttöasteeseen ja hoitokuluihin.

Liitetiedossa 2.1 on esitetty arviointimenetelmä ja arvonmäärityksessä käytetyt keskeiset syöttötiedot sekä herkkyysanalyysi. Arvioimme näiden liitetietojen riittävyyttä.

Liikearvon arvostukseen liittyvän olennaisen virheellisuuden riskin huomioon ottamiseksi suoritimme muun muassa seuraavat tilintarkastustoimenpiteet:

- Arvonmäärityksen asiantuntijamme avustivat meitä arviointimenetelmän sekä oletusten arvioinnissa, etenkin nettovuokratuottoon ja diskonttauskorkoon liittyen.
- Arvioimme Cityconin johdon käyttämän ulkopuolisen arvioijan asiantuntemusta ja objektiivisuutta sekä johdon arvioiden ja oletusten historiallista tarkkuutta.
- Tarkastuksessa keskityimme siihen, kuinka paljon liikearvon tasearvo ylittää kerrytettävissä olevan rahamäärän tilinpäätöspäivänä sekä siihen, voisiko jokseenkin mahdollinen muutos oletuksissa saada aikaan sen, että kirjanpitoarvo ylittää kerrytettävissä olevan rahamäärän.

Liitetiedossa 5.1 on esitetty tietoja liikearvon arvonalentumistestauksen tärkeimmistä oletuksista. Arvioimme näiden liitetietojen riittävyyttä.

Tilinpäätöstä koskevat hallituksen ja toimitusjohtajan velvollisuudet

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

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

Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa

Tavoitteenamme on hankkia kohtuullinen varmuus siitä, onko tilinpäätöksessä kokonaisuutena väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyyttä, sekä antaa tilintarkastuskertomus, joka sisältää lausuntomme. Kohtuullinen varmuus on

korkea varmuustaso, mutta se ei ole tae siitä, että olennainen virheellisyys aina havaitaan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti suoritettavassa tilintarkastuksessa. Virheellisyys voi aiheutua väärinkäytöksestä tai virheestä, ja niiden katsotaan olevan olennaisia, jos niiden yksin tai yhdessä voitaisiin kohtuudella odottaa vaikuttavan taloudellisiin päätöksiin, joita käyttäjät tekevät tilinpäätöksen perusteella.

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

– tunnistamme ja arvioimme väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvat tilinpäätöksen olennaisen virheellisuuden riskit, suunnitteleme ja suoritamme näihin riskeihin vastaavia tilintarkastustoimenpiteitä ja hankimme lausuntomme perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuva tilintarkastusevidenssiä. Riski siitä, että väärinkäytöksestä johtuva olennainen virheellisyys jää havaitsematta, on suurempi kuin riski siitä, että virheestä johtuva olennainen virheellisyys jää havaitsematta, sillä väärinkäytökseen voi liittyä yhteistointintaa, väärentämistä, tietojen tahallista esittämättä jättämistä tai virheellisten tietojen esittämistä taikka sisäisen valvonnan sivuuttamista.

– muodostamme käsityksen tilintarkastuksen kannalta relevantista sisäisestä valvonnasta pystyäksemme suunnittelemaan olosuhteisiin nähden asianmukaiset tilintarkastustoimenpiteet mutta emme siinä tarkoituksessa, että pystyisimme antamaan

lausunnon emoyhtiön tai konsernin sisäisen valvonnan tehokkuudesta.

- arvioimme sovellettujen tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden asianmukaisuutta sekä johdon tekemien kirjanpidollisten arvioiden ja niistä esitettävien tietojen kohtuullisuutta.
- teemme johtopäätöksen siitä, onko hallituksen ja toimitusjohtajan ollut asianmukaista laatia tilinpäätös perustuen oletukseen toiminnan jatkuvuudesta, ja teemme hankkimamme tilintarkastusevidenssin perusteella johtopäätöksen siitä, esiintyykö sellaista tapahtumiin tai olosuhteisiin liittyvää olennaista epävarmuutta, joka voi antaa merkittävää aiheita epäillä emoyhtiön tai konsernin kykyä jatkaa toimintaansa. Jos johtopäätöksemme on, että olennaista epävarmuutta esiintyy, meidän täytyy kiinnittää tilintarkastuskertomuksessamme lukijan huomiota epävarmuutta koskeviin tilinpäätöksessä esitettäviin tietoihin tai, jos epävarmuutta koskevat tiedot eivät ole riittäviä, mukauttaa lausuntomme. Johtopäätöksemme perustuvat tilintarkastuskertomuksen antamispäivään mennessä hankittuun tilintarkastusevidenssiin. Vastaiset tapahtumat tai olosuhteet voivat kuitenkin johtaa siihen, ettei emoyhtiö tai konserni pysty jatkamaan toimintaansa.
- arvioimme tilinpäätöksen, kaikki tilinpäätöksessä esitettävät tiedot mukaan lukien, yleistä esittämistapaa, rakennetta ja sisältöä ja sitä, kuvastaako tilinpäätös sen

perustana olevia liiketoimia ja tapahtumia siten, että se antaa oikean ja riittävän kuvan.

- hankimme tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä konserniin kuuluvia yhteisöjä tai liiketoimintoja koskevasta taloudellisesta informaatiosta pystyäksemme antamaan lausunnon konsernitiilinpäätöksestä. Vastaamme konsernin tilintarkastuksen ohjauksesta, valvonnasta ja suorittamisesta. Vastaamme tilintarkastuslausunnosta yksin.

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

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

Päätämme, mitkä hallintoelinten kanssa kommunikoiduista seikoista olivat merkittävimpiä tarkasteltavana olevan tilikauden tilintarkastuksessa ja näin ollen ovat tilintarkastuksen kannalta keskeisiä. Kuvaamme kyseiset seikat tilintarkas-

tuskertomuksessa, paitsi jos säädös tai määräys estää kyseisen seikan julkistamisen tai kun äärimmäisen harvinaisissa tapauksissa toteamme, ettei kyseisestä seikasta viestitä tilintarkastuskertomuksessa, koska siitä aiheutuvien epäedullisten vaikutusten voitaisiin kohtuudella odottaa olevan suuremmat kuin tällaisesta viestinnästä koituva yleinen etu.

MUUT RAPORTOINTIVELVOITTEET

Tilintarkastustoimeksiantoa koskevat tiedot

Olemme toimineet yhtiökokouksen valitsemana tilintarkastajana 5.4.2005 alkaen yhtäjaksoisesti 17 vuotta.

Muu informaatio

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

Tilinpäätöstä koskeva lausuntomme ei kata muuta informaatiota.

Velvollisuutenamme on lukea edellä yksilöity muu informaatio tilinpäätöksen tilintarkastuksen yhteydessä ja tätä teh-

dessämme arvioida, onko muu informaatio olennaisesti ristiriidassa tilinpäätöksen tai tilintarkastusta suorittaessa hankkimamme tietämyksen kanssa tai vaikuttaako se muutoin olevan olennaisesti virheellistä. Toimintakeromuksen osalta velvollisuutenamme on lisäksi arvioida, onko toimintakeromus laadittu sen laatimiseen sovellettävien säännösten mukaisesti.

Lausuntonamme esitämme, että toimintakeromuksen ja tilinpäätöksen tiedot ovat yhdenmukaisia ja että toimintakeromus on laadittu toimintakeromuksen laatimiseen sovellettävien säännösten mukaisesti.

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

Helsingissä, 16. helmikuuta 2022

Ernst & Young Oy
tilintarkastusyhteisö

Antti Suominen
KHT



www.citycon.com

Osoite: Iso Omena, Piispansilta 9 A, 02230 Espoo, Finland
Puhelin 0207 664 400
info@citycon.com

