



**Q1-Q4 | 2021**

**TILINPÄÄTÖSTIEDOTE**  
TAMMIKUU-JOULUKUU

# CITYCON 2021: VAHVAT OPERATIIVISET TUNNUSLUVUT YHDISTETTYNÄ KÄYPIEN ARVOJEN NOUSUUN

- Vahva vuosineljännes **vertailukelpoisten vuokralaisten myyntien (+7,6 %) ja kävijämäärien kehityksen (+8,2 %) osalta**. Vertailukelpoiset myynnit kasvoivat vuonna 2021 +3,8 % vuoteen 2020 verrattuna, joka oli osittain koronapandemiaa edeltävää aikaa. Vuoteen 2019 verrattuna vertailukelpoinen myynti ja kävijämäärä olivat +0.5 % ja -14.4 %.
- Vuokranmaksuaste oli 96 % koko vuodelle, olemalla yksi alan parhaista vuokranmaksuasteista.
- Keskuksiemme, pois lukien kehityshankkeet, käyvät arvot jatkoivat kasvuaan neljättä peräkkäistä vuosineljänneestä. **Kokonaisudessaan käyvät arvot kasvoivat 48,6 miljoonaa euroa vuonna 2021, mikä on 1,2 % nousu vuoteen 2020 verrattuna.**
- **Viimeisen vuosineljänneksen vertailukelpoiset nettovuokratuotot kasvoivat 2,9 %**. Vuositasolla vertailukelpoisten nettovuokratuottojen lasku verrattuna edellisvuoteen oli olosuhteet huomioiden suhteellisen maltillista, 1,5 %, mikä on vakuuttavaa, eritoten koska vuosi 2020 oli osittain koronapandemiaa edeltävää aikaa.
- Aktiivinen pääomankierrätys jatkui viimeisen vuosineljänneksen aikana Columbuksen yli kirja-arvon tapahtuneen myynnin myötä. Lisäksi ostimme opportunistisesti Citycon osakkeita noin 69 miljoonalla eurolla ja lähes 40 % alennuksella suhteessa osakekohtaiseen nettovarallisuusarvoon.
- Citycon vuoden 2021 tulos operatiivisen liikevoiton (Direct operating profit) ja operatiivisen tuloksen (EPRA EPS, basic) osalta linjassa Cityconin ohjeistuksen kanssa.
- Vuodenvaihteen jälkeen Citycon myi lisäksi kaksi ydinliiketoimintaan kuulumatonta keskusta Norjassa hinnalla, joka ylitti keskusten kirja-arvon, kun ottaa huomioon lähitulevaisuuden investointivaatimukset. Lisäksi Citycon solmi termiinisopimuksen, jonka mukaisesti Citycon ostaa yli 200 asunnon asuinkiinteistökohteen Ruotsissa.

## LOKAKUU-JOULUKUU 2021

- Nettovuokratuotot olivat 49,3 miljoonaa euroa (Q4/2020: 49,9). Lasku johtui ensimmäisellä ja viimeisellä kvartaalilla toteutetuista divestoinneista. Vahvemmat valuuttakurssit paransivat nettovuokratuottoja 1,0 miljoonalla eurolla. **Vertailukelpoiset nettovuokratuotot kasvoivat 2,9 % edellisvuoteen verrattuna.**
- Operatiivinen tulos (EPRA Earnings) laski 27,5 miljoonaan euroon (32,0) johtuen divestoinneista ja alhaisemmasta operatiivisesta yhteis- ja osakkuusyriytysten tuloksesta, joiden vaikutusta alhaisemmat operatiiviset rahoituskulut kompensoivat. Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic) oli 0,158 euroa (0,180).
- Oikaistu operatiivinen tulos (adjusted EPRA Earnings) oli 19,8 miljoonaa euroa (28,0) johtuen uuden hybridilainan koroista.
- IFRS-standardien mukainen tulos/osake oli 0,23 euroa (-0,07).
- **Käyvät arvot kehittyivät positiivisesti (+42,7 miljoonaa euroa) vuoden viimeisellä vuosineljänneksellä.**
- Liiketilöiden vuokrausaste nousi 50 korkopistettä 94,2 %:tiin.

## TAMMIKUU-JOULUKUU 2021

Vuositason 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 nettovuokratuotot laskivat hieman (-1,5 %).
- Operatiivinen tulos (EPRA Earnings) laski 124,4 miljoonaan euroon (136,6) johtuen pääasiassa divestointien vaikutuksesta nettovuokratuottoon, alhaisemmasta yhteis- ja osakkuusyriytysten 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 koronavirussaaltoa, joka johtaisi merkittäviin liikkeiden sulkemisiin. Arviot perustuvat nykyiseen kiinteistökantaa ja hiljattain julkistettuihin yrityskauppihin sekä vallitsevaan inflaatioon ja EUR–SEK- sekä EUR–NOK-valuuttakurssitasoihin sekä nykyisiin korkotasoihin.

## AVAINLUVUT

		Q4/2021	Q4/2020	%	Vertailu- kelpoinen muutos % <sup>1)</sup>	2021	2020	%	Vertailu- kelpoinen muutos % <sup>1)</sup>
Nettovuokratuotto	Me	49,3	49,9	-1,2 %	-3,2 %	202,3	205,4	-1,5 %	-4,0 %
Operatiivinen liikevoitto (Direct Operating profit) <sup>2)</sup>	Me	42,2	43,1	-2,3 %	-4,4 %	176,1	180,4	-2,4 %	-5,0 %
IFRS tulos/osake <sup>3)</sup>	EUR	0,23	-0,07	-	-	0,55	-0,25	-	-
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo	Me	4 189,2	4 152,2	0,9 %	-	4 189,2	4 152,2	0,9 %	-
Luototusaste (LTV) <sup>2)4)</sup>	%	40,7	46,9	-13,2 %	-	40,7	46,9	-13,2 %	-
EPRA:n mukaiset tunnusluvut <sup>2)</sup>									
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings)	Me	27,5	32,0	-14,2 %	-16,2 %	124,4	136,6	-8,9 %	-11,7 %
Oikaistu operatiivinen tulos (Adjusted EPRA Earnings) <sup>3)</sup>	Me	19,8	28,0	-29,2 %	-31,1 %	100,0	120,3	-16,9 %	-19,7 %
Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic)	EUR	0,158	0,180	-12,3 %	-14,4 %	0,703	0,767	-8,4 %	-11,2 %
Oikaistu operatiivinen tulos/osake (Adjusted EPRA EPS, basic) <sup>3)</sup>	EUR	0,114	0,157	-27,6 %	-29,6 %	0,565	0,676	-16,4 %	-19,3 %
Nettovarallisuus/osake (EPRA NRV per share)	EUR	11,54	11,48	0,5 %	-	11,54	11,48	0,5 %	-

<sup>1)</sup> Muutos edeltävästä vuodesta (vertailukelpoisin kurssien). Muutosprosentti on laskettu tarkoista luvuista.

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

<sup>3)</sup> Oikaistu tunnusluku sisältää hybridilainan korot ja jaksotetut palkkiot.

<sup>4)</sup> Erittäin likvidit rahamarkkinasijoitukset on laskettu mukaan nettovelkaan.

## TOIMITUSJOHTAJA, F. SCOTT BALL:

"Cityconin strategian ja portfolion vahvuus näkyi jälleen koronaviruksen muuttamassa toimintaympäristössä. Olemme tyytyväisiä päästessämme todistamaan kauppakeskustemme hyvää operatiivista kehitystä ja kasvanutta arvostusta keskustemme toimintojen ollessa jo lähes koronaa edeltävällä tasolla. Vahvat liiketoiminnan tunnuslukumme heijastavat monipuolisiin kaupunkikeskuksiin keskittyvää strategiaamme, jonka mukaisesti keskuksemme toimivat alueensa logistisina keskuksina keskittyen päivittäistavara kauppaan sekä kunnallisiin ja muihin palveluihin. Strategiamme mukaisesti keskuksemme sijaitsevat julkisen liikenteen solmukohdissa Pohjoismaiden vahvimmissa ja nopeinten kasvavissa kaupungeissa.

Strategiamme heijastui operatiivisissa tunnusluvuissamme, ja olemme tyytyväisiä, että tuloksemme kehittyi odotustemme ja antamamme ohjeistuksen mukaisesti vuoden viimeisellä vuosineljänneksellä huolimatta Omicron-variantin nopeasta leviämisestä liiketoiminta-alueillamme. Vuokranmaksuaste säilyi korkealla tasolla, kuten koko pandemian ajan, ollen vuonna 2021 kokonaisuudessaan 96 %. Vuokralaistemme myynnit ylittivät selvästi viime vuoden tason, mikä on suora seuraus vuokralaiskannastamme ja välttämättömyyshyödykkeiden, kuten elintarvikkeiden, apteekkien sekä kunnallisten ja terveydenhuollon palveluiden suuresta osuudesta. Olemme tyytyväisiä nähdessämme näiden lukujen yltävän jo pandemiaa edeltävälle tasolle. Samoin olemme tyytyväisiä nähdessämme merkittävää vertailukelpoista kasvua sekä kävijämäärissä (+8,2 %) että vuokralaismyynnissä (+7,6 %) vuoden 2021 viimeisellä neljänneksellä. Vertailukelpoiset nettovuokratuotot kasvoivat vuoden viimeisellä vuosineljänneksellä 2,9 % verrattuna viime vuoden vastaavaan ajanjaksoon. Kokonaisuudessaan vuonna 2021 vertailukelpoisten nettovuokratuottojen lasku (-1,5 %) oli maltillista kun otetaan huomioon, että vuosi 2021 oli kokonaisuudessaan koronaviruksen varjostama, kun taas vuoden 2020 ensimmäinen neljännes oli käytännössä pandemiaa edeltävää aikaa. Huomionarvoista on myös, että vuoden 2021 vertailukelpoiset nettovuokratuotot lähestyivät selvästi vuoden 2019 tasoa.

Operatiivisten kiinteistöjemme käyvät arvot nousivat nyt neljättä peräkkäistä vuosineljännestä, ja sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos vuonna 2021 oli yhteensä 48,6 miljoonaa euroa, josta vuoden viimeisen kvartaalin osuus oli 42,7 miljoonaa euroa. Myönteinen kehitys korostaa paitsi päivittäistavaroihin ja välttämättömyyshyödykkeisiin keskittyvien kaupunkikeskustemme laatua, mutta myös sijoittajakysynnän lisääntymistä kauppakeskuksia kohtaan Pohjoismaissa ja myös laajemmin Euroopassa. Käypien arvojen nousu johti osaltaan myös IFRS:n mukaisen luototusasteemme laskuun, joka vuoden lopussa oli 40,7 %. Tämä vahvistaa entisestään tasettamme sekä lisää joustavuutta ja mahdollisuuksiamme toteuttaa osakkeenomistajille lisäarvoa tuottavia transaktioita.

Transaktiorintamalla jatkoimme aktiivista pääoman kierrätystä ja myimme vuoden aikana neljä ydinliiketoimintaamme kuulumatonta keskusta yhteensä noin 250 miljoonalla eurolla, hinnoilla, jotka ylittivät keskusten kirja-arvon. Lisäksi, kuten julkistimme 7.2.2022, olemme allekirjoittaneet sopimuksen kahden ydinliiketoimintaamme kuulumattoman keskuksen myymisestä Norjassa vuoden 2022 alussa hinnalla, joka on linjassa kohteiden kirja-arvon kanssa tarkoittaen samalla houkuttelevaa noin 5 %:n tuottovaatimusta. Tekemämme divestoinnit osoittavat korkealaatuisten pohjoismaisten vähittäiskauppa-kiinteistöjen houkuttelevuuden sijoittajille. Divestoinnit osoittavat myös kurinalaisen pääoman allokoitimme, sillä käytimme osan divestoinneista saatavista varoista ostaaksemme 10 miljoonaa omaa osakettamme ja näin hyödynsimme osakkeidemme suuren alennuksen suhteessa osakekohtaiseen nettovarallisuusaarvoon. Pääoman allokointiin liittyen ilmoitimme 7.2.2022 myös, että olemme allekirjoittaneet sopimuksen 200 uuden asunnon ostamisesta Tukholmassa lähellä Kista- ja Jakobsberg-keskuksiamme. Rakennus valmistuu vuonna 2024 ja se tulee osaltaan tukemaan olemassa olevien keskustemme markkina-alueen kehitystä ja jatkaa samalla portfoliomme monipuolistamista lisäämällä asuntojen osuutta portfoliossamme.

Lähdemme luottavaisin mielin vuoteen 2022. Meillä on erittäin vakaa liiketoimintamalli, joka nojautuu Pohjoismaiden parhaisiin päivittäistavara kauppaan sekä kunnallisiin palveluihin keskittyviin kaupunkikeskuksiin. Lisäksi noin 92 % vuokrasopimuksistamme on sidottu indeksointiin. Tämä tarjoaa meille hyvän pohjan korkean inflaation markkinassa samalla suunnatessamme parantuvaan taloudelliseen ympäristöön COVID-19-pandemian toivottavasti laantuessa. Meillä on lisäksi vahva tase, joka tarjoaa meille tukevan taloudellisen aseman ja joustavuuden strategiamme toteuttamiseen ilman merkittäviä erääntyviä velkoja ennen vuotta 2024.

Yllä kuvatut vahvuutemme tarjoavat meille monipuolisia keinoja toteuttaa strategiaamme, jonka mukaisesti keskitymme välttämättömyyshyödykkeisiin painottuviin kaupunkikeskuksiin samalla monipuolistaen portfoliotamme omien kehityshankkeidemme kautta lisäämällä erityisesti asuntojen osuutta portfoliossamme samalla tiivistäen kaupunkikuvaa keskustemme ympärillä. Olemme innoissamme huhtikuussa avautuvan Lippulaivan avajaisista. Lippulaiva on loistava konkreettinen esimerkki strategiamme toteutuksesta. Lippulaiva tulee olemaan täyden palvelun kaupunkikeskus, jossa yhdistyy useita suuria päivittäistavara kaupan ankkurivuokralaisia sekä laaja valikoima yksityisiä ja kunnallisia palveluita. Lippulaiva on kestävien energiaratkaisujen edelläkävijä, josta tulee energiankulutuksen osalta hiilineutraali. Lisäksi Lippulaivassa on suora yhteys metroon ja sitä ympäröi kahdeksan asuintornia, jotka käsittävät yhteensä noin 500 asuntoa. Odotamme Lippulaivalla olevan merkittävä vaikutus tulokseemme vuonna 2022 ja sen jälkeen."

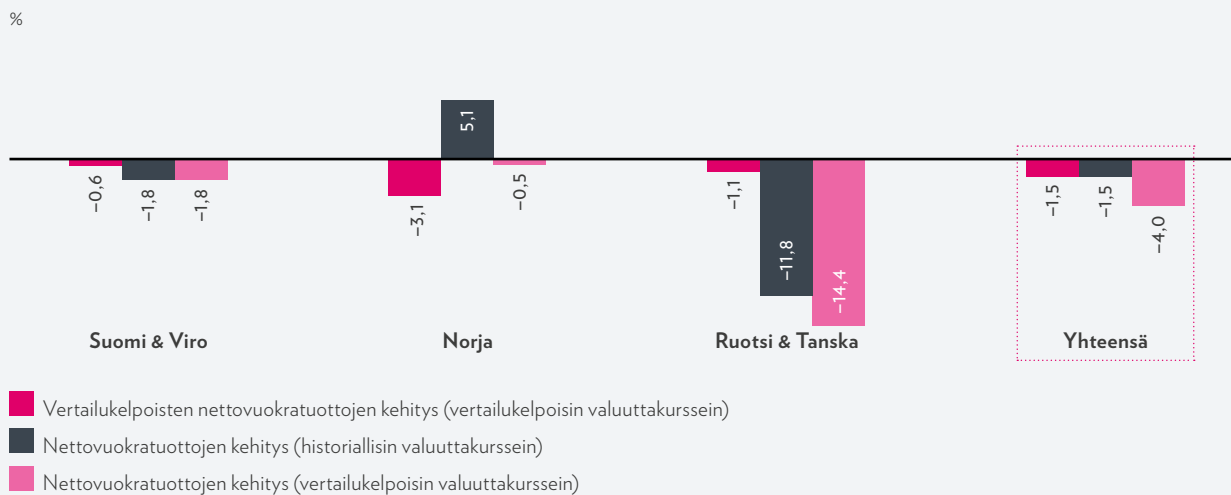
## 1. NETTOVUOKRATUOTOT

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, vuokrausteeseen, 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.

### VERTAILUKELPOISTEN- JA KOKONAISETTUOKRATUOTTOJEN KEHITYS, 2021 VS. 2020



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.

## NETTOVUOKRATUOTON JA BRUTTOVUOKRATUOTON ERITTELY

Me	Nettovuokratuotto					Brutto-
	Suomi & Viro	Norja	Ruotsi & Tanska	Muut	Yhteensä	vuokratuotto
<b>2020</b>	<b>86,8</b>	<b>74,1</b>	<b>44,5</b>	<b>0,1</b>	<b>205,4</b>	<b>224,3</b>
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 <sup>1)</sup>	-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
<b>2021</b>	<b>85,2</b>	<b>77,8</b>	<b>39,2</b>	<b>0,0</b>	<b>202,3</b>	<b>222,2</b>

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

## 2. VUOKRAUSASTE, VUOKRALAISTEN MYYNNIT JA KÄVIJÄMÄÄRÄT

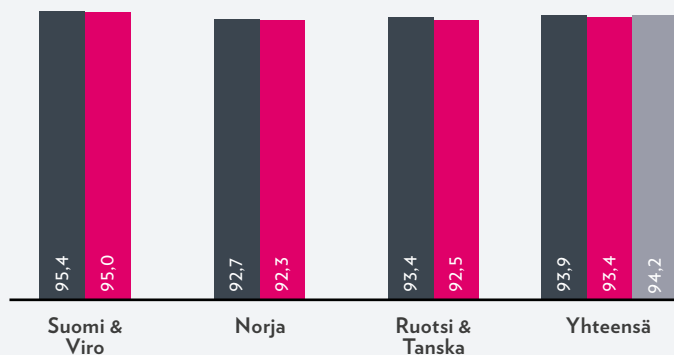
Liiketilöiden vuokrausaste nousi edellisestä vuosineljänneksestä ja oli 94,2 % (Q3/2021: 93,7 %). Myös taloudellinen vuokrausaste nousi ollen 93,4 % (Q3/2021: 93,0 %). Keskimääräinen neliövuokra nousi 22,6 euroon (Q4/2020: 22,0) samalla kun vuokrasimme yli 200 000 neliömetriä liiketiloja vuoden 2021 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 aikana 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 kokonaismyyntit kasvoivat 4,8 % ja Norjan kokonaismyyntit 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 <sup>1)</sup>

%

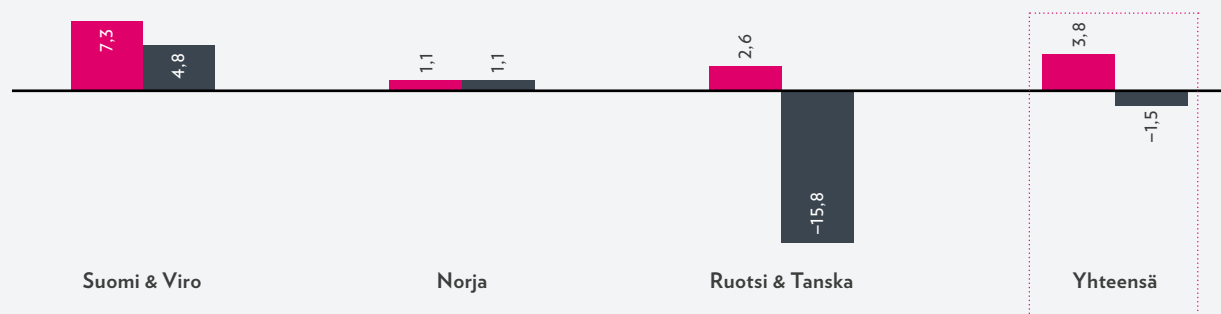


■ 31.12.2020 ■ 31.12.2021 ■ Liiketilöiden taloudellinen vuokrausaste 31.12.2021

<sup>1)</sup> Kista Galleria 50 % ei sisälly lukuihin.

## VUOKRALAISTEN MYYNTIEN KEHITYS, 2021 VS. 2020 <sup>1)</sup>

%

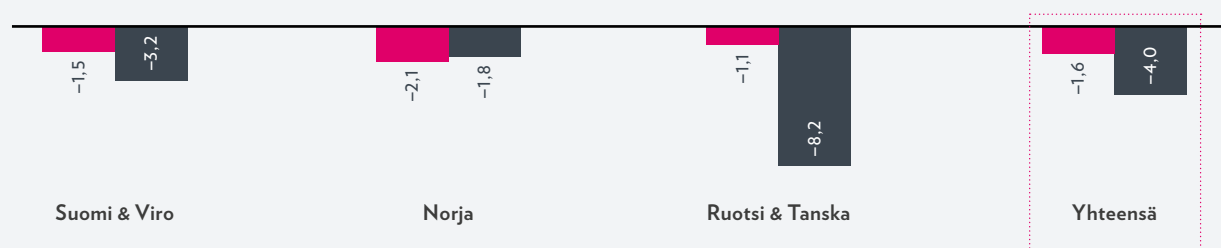


■ Vertailukelpoiset myynnit ■ Myynnit yhteensä (sisältää divestoidut kohteet)

<sup>1)</sup> Myyntiluvuissa on mukana arvioita. Myynnilä tarkoitetaan arvonlisäverotonta myyntiä ja myyntien muutos on laskettu vertailukelpoisilla valuutoilla. Kista Galleria 50% ei sisälly lukuihin.

## KÄVIJÄMÄÄRIEN KEHITYS 2021 VS. 2020 <sup>1)</sup>

%



■ Vertailukelpoiset kävijämäärät ■ Kävijämäärät yhteensä (sisältää divestoidut kohteet)

<sup>1)</sup> Kävijämääräluvuihin on mukana arvioita. Kista Galleria 50% ei sisälly lukuihin.

## VUOKRAUSTOIMINTA <sup>1)</sup>

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

<sup>1)</sup> Kista Galleria 50 % ei sisälly lukuihin.

<sup>2)</sup> Edellisen kahdentoista kuukauden aikana vertailukelpoisissa kauppakeskuksissa.

## VUOKRAUSTOIMINTA <sup>1)</sup>

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

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

### 3. 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 kirjanpitiimin muuttamisen sisäiseksi mukaan lukien kaksinkertaiset talousjohtajan positiot viiden kuukauden ajan. Kokoaikaisista työntekijöistä 56 oli Suomessa & Virossa, 80 Norjassa, 66 Ruotsissa & Tanskassa ja 49 konsernitoiminnoissa.

#### HENKILÖSTÖTUNNUSLUVUT

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

**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 jaksottamattomien 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).

### 4. 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 kehityskohteina. 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.

#### YHTEENVETO KIINTEISTÖOMAISUUDESTA

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

<sup>1)</sup> Sisältää Lippulaivan kehityshankkeen.

<sup>2)</sup> Vuokratujen kohteiden arvo kirjataan IFRS 16 sijoituskiinteistöihin IFRS-säännösten mukaisesti.



Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos oli 48,6 miljoonaa euroa (-146,9). Arvonnousua kirjattiin yhteensä 106,1 miljoonaa euroa (39,8) ja arvonalennusta 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

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

Käyvän arvon muutos operatiivisten keskuksiemme osalta (poislukien Lippulaiva) oli 76,6 miljoonaa euroa positiivinen. Käypien arvojen kokonaismuutokseen vaikutti Lippulaiva projektin kustannuksien päivitys.

Ulkopuoliset arvioitsijat, CBRE (Norjan, Tanskan ja Viron osalta) ja JLL (Suomen ja Ruotsin osalta), arvioivat sijoituskiinteistöt puolivuosisikasta 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-osiosta.

## 5. 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. Divestointi noudattaa Cityconin strategiaa, jonka mukaisesti Citycon keskittyy suurempiin päivittäistavara- ja kunnallispalveluvetoisiin kaupunkikeskuksiin, jotka sijaitsevat hyvien joukkoliikenneyhteyksien solmukohdissa ja joissa on kehittämispotentiaalia lisätä asuinrakentamista, toimistotiloja ja muita täydentäviä palveluita. Divestointi 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 päivittäistavaravetoiseksi kaupunkikeskukseksi, joka näkyi myös merkittävänä arvon nousuna. Myynnin jälkeen, osa Columbusen myynnistä saaduista varoista käytettiin omien osakkeiden ostoon.

Yhtiö jatkaa opportunistisien pääomankierrätystoimien arvioimista myös vastaisuudessa.

## HANKINNAT JA MYYNIT Q1-Q4

	Sijainti		Vuokrattava pinta-ala, m <sup>2</sup>	Päivämäärä	Hinta, Me <sup>3)</sup>
<b>Myynnit</b>					
Kolmen keskuksen portfolio				31.3.2021	147 <sup>1)</sup>
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
<b>Myynnit, yhteensä</b>			<b>80 500</b>		<b>253,2</b>
<b>Hankinnat</b>					
Heikintori ( 7 %) <sup>2)</sup>	Kauppakeskus	Espoo, Suomi	6 200	29.4.2021	0,7
<b>Hankinnat, yhteensä</b>			<b>6 200</b>		<b>0,7</b>

<sup>1)</sup> Bruttokauppahinta

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

## 6. 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 Cityconin valmistuneista sekä käynnissä ja suunnitteilla olevista kehityshankkeista löytyy yhtiön taloudellisesta katsauksesta 2021.

## KÄYNNISSÄ OLLEET KEHITYSHANKKEET 31.12.2021

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

<sup>1)</sup> 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 <sup>2</sup>	Arvioitu bruttoinvestointi, Me	Toteutuneet bruttoinvestoinnit 31.12.2021 mennessä, Me	Valmistuminen
Oasen Kjøpesenter (vaihe I) Bergen, Norja	-	11,6	11,7	2021

## 7. 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).

## 8. RAHOITUS

### RAHOITUKSEN AVAINLUVUT

		31.12.2021	31.12.2020
Lainojen käyvät arvot	Me	1 860,3	2 098,0
Korolliset velat, tasearvo <sup>1)</sup>	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) <sup>2)</sup>	%	40,7	46,9
Korkokate (Rahoituskovenantti > 1,8)	x	4,1	4,1
Nettovelat suhteessa taseen varoihin (Rahoituskovenantti < 0,60) <sup>3)</sup>	x	0,38	0,45
Vakavaraisuusaste (Rahoituskovenantti < 0,65)	x	0,39	0,46
Vakuudellinen vakavaraisuusaste (Rahoituskovenantti < 0,25)	x	0,00	0,02

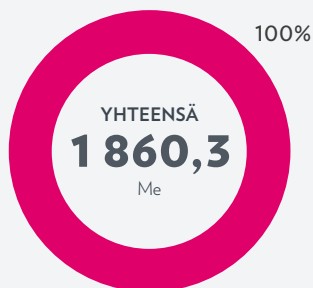
<sup>1)</sup> Sisältää 43,2 miljoonaa euroa (48,8) IFRS 16 vuokrasopimusvelkoja.

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

<sup>3)</sup> Nettovelat suhteessa taseen varoihin on uusi kovenantti joka korvaa omavaraisuusasteen yhtiön luottolimiittisopimuksessa.

### LAINAJAKAUMA

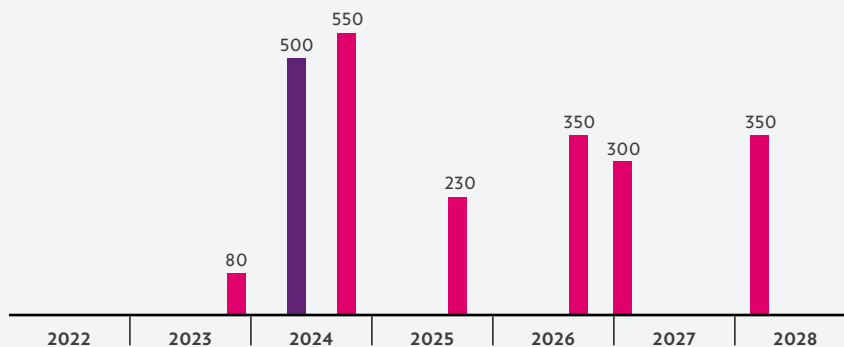
%



- Pankkilainat
- Joukkovelkakirjalainat
- Yritystodistukset

### VELKOJEN ERÄÄNTYMISET

Me



- Joukkovelkakirjalainat
- Pankkilainat
- Yritystodistukset
- Nostamattomat sitovat luottolimitit

Tammikuussa Kista Galleria, Cityconin puoliksi 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 konsernitasolla, joten sillä ei ole vaikutusta raportoitaviin velan tunnuslukuihin.

Helmikuussa Citycon ilmoitti allekirjoittaneensa sopimuksen kolmen kauppakeskuksen (Tumba, Högdalen, Fruängen) myynnistä Tukholman alueella. Myytyjen kauppakeskusten bruttohinta 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 kuponkikorko 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 maturiteettiprofiili parantui merkittävästi, jälleenrahoitusriskimme pienehti 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 viitekehysten alla, joka kytkee yhtiön vastuullisuustavoitteet yhtiön rahoitusratkaisuihin. Liikkeeseenlasku vahvistaa yhtiön tasetta ja osoittaa Cityconin sitoutuneisuuden investointitason luottoluokitukseensa parantamiseen. Lisäksi liikkeeseenlasku tuo joustavuutta Cityconin muutosstrategian toteuttamiseen ja mahdollistaa Cityconin portfolion monipuolistamisen sekä organisaationa että mahdollisten yritysostojen 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 vahvisti Cityconin investointitason luottoluokitukset ja päivitti 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 perustuvien kaupunkikeskuksemme 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 päivityksen 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.

Syyskuussa Citycon päätti käyttää oikeuttaan lunastaa jäljellä oleva liikkeeseen laskemansa 161,7 miljoonan euron joukkovelkakirjalaina, joka olisi erääntynyt vuonna 2022. Lunastuspäivä oli 19.10.2021 ja yhtiö käytti likvidejä rahamarkkinasijoituksiaan lunastuksen maksamiseen. Lunastuksen jälkeen, suurin osa Cityconin lyhytaikaisista erääntyvistä veloista maksettiin takaisin, ja velan määrä vähennettiin.

Lokakuussa Citycon myi Helsingissä sijaitsevan Columbus -keskukseensa noin 106,2 miljoonalla eurolla. Varat käytettiin lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksuun ja omien osakkeiden hankintaan marras- ja joulukuun aikana.

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

Joulukuussa Citycon jatkoi omien osakkeiden ostamista ja lanseerasi enimmillään 500 000 osaketta koskevan omien osakkeiden hankinnan takaisinosto-ohjelman. Omien 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 käytettiin 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.

## RAHOITUSKULUT

### RAHOITUSKULUJEN AVAINLUVUT

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

<sup>1)</sup> Taulukossa valuuttakurssierot on netotettu rahoituskuluissa.

<sup>2)</sup> Koronvaihtosopimukset ja koron- ja valuutanvaihtosopimukset huomioon ottaen.

Operatiiviset nettorahoituskulut (EPRA) kasvoivat hieman viime vuoteen verrattuna kehityshankkeiden korkeammista pääomitetuista koroista ja korkotuottojen kasvusta huolimatta, mikä johtui pääasiassa korkeammista keskimääräisistä velkakuluista 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 tappioita kirjattiin 7,3 miljoonaa euroa (5,8) pääasiassa joukkovelkakirjalainojen takaisinostoista ja ennenaikaisesti 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 osakkuusyriykselle myönnetyn lainan korkotuotoista.

Velan keskimääräinen korko periodin lopussa oli 2,47 %.

## RAHOITUSRISKIEN HALLINTA

Citycon käyttää korkojohdannaisia suojautuakseen vaihtuvakorkoiselta korkoriskiltä. Yhtiön rahoituspolitiikan mukaisesti valuuttatransaktioriski, jolla on tulosvaikutusta, on suojattu täysimääräisesti valuuttatermineillä ja koron- ja valuutanvaihtosopimuksilla, joilla euromääräistä velkaa vaihdetaan Norjan ja Ruotsin kruunumääräiseksi.

### RAHOITUSRISKIEN HALLINTA

		31.12.2021	31.12.2020
Keskimääräinen korkosidonnaisuusaika	vuotta	4,2	3,7
Korkosuojausaste	%	100,0	83,5

## 9. TOIMINTAYMPÄRISTÖN KEHITYS

### LIIKETOIMINTAYMPÄRISTÖN AVAINLUVUT

	Suomi	Norja	Ruotsi	Tanska	Viro	Euroalue
BKT:n kasvu, 2021	3,4 %	3,1 %	3,9 %	4,3 %	9,0 %	5,0 %
Työttömyys, 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 %
Vähittäismyynnin 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

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 koronataapauksien 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 kulustottumuksia; kotitaloudet kuluttavat palvelujen sijaan yhä enenevässä määrin vähittäiskaupan tuotteita. Yleisesti ottaen koronan johdosta asetetut rajoitusten vaikuttavat eniten suuriin ostoskeskuksiin, kun taas 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 etätöitä. Kuten muissakin toimintamaissamme, myös Norjassa rajoituksia on purettu helmikuussa 2022.

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.

(Lähteet: SEB Nordic Outlook, Nordea Economic Outlook, Euroopan komissio, CBRE, JLL, Tilastokeskus, Statistics Norway/Sweden/Estonia/Denmark, Eurostat)

## 10. MUUTOKSET YHTIÖN JOHDOSSA

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.

## 11. 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 -sertifointia 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.

Cityconin vastuullisuusstrategiaa, -tavoitteita ja -toimenpiteitä käsitellään laajemmin vuoden 2021 vastuullisuusselvityksessä.

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 kokonaisliikevaihdosta, 99 % pääomamenoista ja 67 % toimintamenoista tulee taksonomiakelpoisista toiminnoista.

## 12. RISKIT JA EPÄVARMUUSTEKIJÄT

COVID-19 pandemian eteneminen myös Pohjoismaissa ja Virossa on vaikuttanut kielteisesti meidän liiketoimintaamme. Muuttanut 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 37–38, liitetiedossa 3,5 A) sekä Cityconin verkkosivuilla Hallinnointi-osiossa.

## 13. 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 ennakoon. 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](https://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](https://citycon.com/fi/ylimaarainenyhtiokokous2021)

## 14. SELVITYS HALLINTO- JA OHJAUSJÄRJESTELMÄSTÄ

Citycon on julkaissut toimintakerptomuksesta 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 verkkosivuilla [citycon.com/fi/hallinointi](https://citycon.com/fi/hallinointi).

## 15. OSAKKEET, OSAKEPÄÄOMA JA OSAKKEENOMISTAJAT

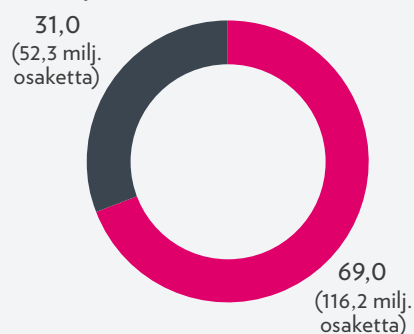
Yhtiöllä on yksi osakesarja, ja kukin osake oikeuttaa yhteen ääneen yhtiökokouksessa. Marraskuussa 2021 Citycon hankki 9 500 000 omaa osaketta käänteisessä nopeutetussa tarjousmenettelyssä, ja hankitut osakkeet mitätöitiin 30.11.2021. Katsauskauden lopussa Cityconin osakkeiden kokonaismäärä oli 168 498 525 ja yhtiöllä oli hallussaan 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](https://citycon.com/fi/suurimmat-osakkeenomistajat).

### OSAKKEENOMISTAJAT 31.12.2021

% osake- ja äänimäärästä



■ Hallintarekisteröidyt osakeomistukset  
 ■ Suorarekisteröidyt osakeomistukset



## OSAKKEET JA OSAKEPÄÄOMA

		2021	2020
Osaakepääoma kauden alussa	Me	259,6	259,6
Osaakepääoma kauden lopussa	Me	259,6	259,6
Osakkeiden lukumäärä kauden alussa		177 998 525	177 998 525
Osakkeiden lukumäärä kauden lopussa		168 498 525	177 998 525

## OSAKEKURSSI JA -VAIHTO

		2021	2020	2019	2018	2017
Vaihdettuja osakkeita <sup>1)</sup>	*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 <sup>1)</sup>	euroa	8,18	9,99	10,08	11,24	12,51
Alin kurssi <sup>1)</sup>	euroa	6,67	5,22	8,10	7,98	10,42
Keskikurssi <sup>1)</sup>	euroa	7,37	7,19	9,18	9,30	11,15
Päätöskurssi <sup>1)</sup>	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

<sup>1)</sup> Vertailutiedot oikaistu 18.3.2019 toteutetun osakkeiden yhdistämisen mukaisesti.

## OSINKO JA PÄÄOMAN PALAUTUS

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

MAKSETUT OSINGOT JA PÄÄOMAN PALAUTUKSET 31.12.2021 <sup>1)</sup>

	Täsmäytyspäivä	Maksupäivä	euroa/osake
Osinko tilikaudelta 2020	24.3.2021	31.3.2021	0,05
Pääoman palautus Q1	24.3.2021	31.3.2021	0,0750
Pääoman palautus Q2	21.6.2021	30.6.2021	0,1250
Pääoman palautus Q3	22.9.2021	30.9.2021	0,1250
Pääoman palautus Q4	16.12.2021	30.12.2021	0,1250
<b>Yhteensä</b>			<b>0,50</b>

<sup>1)</sup> 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 päättymiseen 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 päättymiseen 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, ömsesidigtin 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 osakkeidenostopimuksen tekeminen tai myöhempi loppuun saattaminen ei kuitenkaan vaikuta Gazit-Globe Ltd.:n suoraan ja välilliseen kokonaisomistukseen.

Lisäksi Citycon Oyj toimitti Finanssivalvonnalle 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 verkkosivuilta [citycon.com/fi/osakassopimukset](https://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)

Lisätietoja osakepohjaisten kannustinjärjestelmistä saatavilla yhtiön verkkosivuilla [citycon.com/fi/palkitseminen](https://citycon.com/fi/palkitseminen).

## 16. KATSAUSKAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

19.1.2022 julkaistiin, että Ofer Stark on päättänyt erota Cityconin 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 kiinteistömarkkinaan ja julkistettuihin yrityskauppoihin sekä vallitsevaan inflaatioon ja EUR-SEK- sekä EUR-NOK-valuuttakurssitasoihin sekä nykyisiin korkotasoihin.

## 17. TALOUDELLINEN RAPORTOINTI JA YHTIÖKOKOUS 2022

Vuonna 2022 Citycon Oyj:n taloudellisen raportoinnin kalenteri on:

Vuoden 2021 tilinpäätöstiedote, tilinpäätös ja toimintaker tomus	Torstaina 17.2.2022 noin klo 9.00
Vuoden 2022 3 kk:n osavuositarkastus	Perjantaina 6.5.2022 noin klo 9.00
Vuoden 2022 6 kk:n puolivuositarkastus	Keskiviikkona 13.7.2022 noin klo 9.00
Vuoden 2022 9 kk:n osavuositarkastus	Torstaina 10.11.2022 noin klo 9.00

Citycon Oyj:n varsinainen yhtiökokous 2022 pidetään tiistaina 22.3.2022 kello 12.00 alkaen

Lisää sijoittajätietoa Cityconin verkkosivuilta osoitteesta [citycon.com/fi](http://citycon.com/fi).

Helsinki, 17. helmikuuta 2022  
Citycon Oyj  
Hallitus

### Lisätiedot:

Bret McLeod  
Talousjohtaja  
Puh. +46 73 326 8455  
[bret.mcleod@citycon.com](mailto:bret.mcleod@citycon.com)

Sakari Järvelä  
Vice President, Corporate Finance and Investor Relations  
Puh. +358 50 387 8180  
[sakari.jarvela@citycon.com](mailto:sakari.jarvela@citycon.com)

Citycon on johtava monikäyttöisten kaupunkikeskusten omistaja, kehittäjä ja hallinnoija. Keskeisillä kaupunkialueilla sijaitsevissa keskuksissamme vähittäiskauppa, toimistotilat ja asuminen yhdistyvät hyvin toimiviin liikenneyhteyksiin. Olemme sitoutuneet kestäväan kiinteistöhoitoon, ja hallinnoimamme kiinteistöomaisuuden arvo Pohjoismaissa on yhteensä noin 4,5 miljardia euroa. Päivittäistavarahyödykkeitä, terveydenhuollon palveluita sekä muita palveluita tarjoavat keskuksemme vastaavat asiakkaidemme jokapäiväisiin tarpeisiin.

Cityconilla on investointitason luottoluokitukset Moody's:lta (Baa3), Fitchilta (BBB-) ja Standard & Poor's:lta (BBB-). Citycon Oyj:n osakkeet on listattu Nasdaq Helsinkiin.

[www.citycon.com/fi/](http://www.citycon.com/fi/)

# EPRA:N TUNNUSLUVUT

Citycon noudattaa raportointikäytännöissään EPRA:n (European Public Real Estate Association) suosituksia. Lisätietoja EPRA-tunnusluvuista löytyy Cityconin tilinpäätöksen 2021 kohdasta "EPRA:n tunnusluvut".

## EPRA:N TUNNUSLUVUT

		Q4/2021	Q4/2020	%	2021	2020	%
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings)	Me	27,5	32,0	-14,2 %	124,4	136,6	-8,9 %
Oikaistu operatiivinen tulos (Adjusted EPRA Earnings) <sup>1)</sup>	Me	19,8	28,0	-29,2 %	100,0	120,3	-16,9 %
Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic)	EUR	0,158	0,180	-12,3 %	0,703	0,767	-8,4 %
Oikaistu operatiivinen tulos/osake (Adjusted EPRA EPS, basic) <sup>1)</sup>	EUR	0,114	0,157	-27,6 %	0,565	0,676	-16,4 %
Nettovarallisuus/osake (EPRA NRV per share)	EUR	11,54	11,48	0,5 %	11,54	11,48	0,5 %

<sup>1)</sup> Tunnusluku sisältää hybridilainan korot ja jaksotetut palkkiot.

Seuraavissa taulukoissa on esitetty EPRA:n tunnuslukujen laskenta.

## 1) OPERATIIVINEN TULOS (EPRA EARNINGS)

Me	Q4/2021	Q4/2020	%	2021	2020	%
<b>Katsauskauden tulos IFRS:n laajan tuloslaskelman mukaan</b>	<b>47,3</b>	<b>-8,5</b>	<b>-</b>	<b>121,0</b>	<b>-28,0</b>	<b>-</b>
+/- Nettotappiot/-voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	-42,7	36,5	-	-48,6	146,9	-
-/+ Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä	1,7	1,2	37,9 %	6,5	-0,7	-
+ Ei-operatiiviset liiketoiminnan muut kulut	0,0	0,0	-	0,4	0,0	-
+/- Lainojen ja rahoitusinstrumenttien aikaisesta päättämisestä syntyneet kulut	4,3	0,8	-	7,3	0,8	-
-/+ Rahoituserien käyvän arvon voitot/tappiot	0,9	1,4	-36,9 %	0,8	5,0	-83,4 %
+/- Osuus yhteis- ja osakkuusyritysten ei-operatiivisista tappioista ja voitoista	-1,0	12,5	-	2,3	27,2	-91,6 %
-/+ Edellä esitetyistä eristä syntyneet laskennalliset verot	16,9	-11,9	-	34,6	-14,7	-
+ Määräysvallattomien omistajien osuus edellä esitetyistä eristä	0,0	-	-	-	-	-
<b>Operatiivinen tulos (EPRA Earnings)</b>	<b>27,5</b>	<b>32,0</b>	<b>-14,2 %</b>	<b>124,4</b>	<b>136,6</b>	<b>-8,9 %</b>
-/+ Hybridilainan korot ja jaksotetut palkkiot	-7,7	-4,1	88,0 %	-24,3	-16,2	49,9 %
<b>Oikaistu operatiivinen tulos (Adjusted EPRA Earnings)</b>	<b>19,8</b>	<b>28,0</b>	<b>-29,2 %</b>	<b>100,0</b>	<b>120,3</b>	<b>-16,9 %</b>
Kantaosakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo, milj. kpl	174,2	178,0	-2,2 %	177,0	178,0	-0,5 %
<b>Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic), EUR</b>	<b>0,158</b>	<b>0,180</b>	<b>-12,3 %</b>	<b>0,703</b>	<b>0,767</b>	<b>-8,4 %</b>
<b>Oikaistu operatiivinen tulos/osake (Adjusted EPRA EPS, basic), EUR</b>	<b>0,114</b>	<b>0,157</b>	<b>-27,6 %</b>	<b>0,565</b>	<b>0,676</b>	<b>-16,4 %</b>

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

Me	Q4/2021	Q4/2020	%	2021	2020	%
Nettovuokratuotto	49,3	49,9	-1,2 %	202,3	205,4	-1,5 %
Operatiiviset hallinnon kulut	-7,2	-7,0	3,5 %	-26,1	-25,9	0,9 %
Operatiiviset liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	0,0	0,2	-74,5 %	0,0	0,9	-
<b>Operatiivinen liikevoitto</b>	<b>42,2</b>	<b>43,1</b>	<b>-2,3 %</b>	<b>176,1</b>	<b>180,4</b>	<b>-2,4 %</b>
Operatiiviset rahoituskulut (netto)	-11,3	-11,5	-1,8 %	-46,8	-46,0	1,8 %
Operatiivinen osuus yhteis- ja osakkuusyritysten voitoista/ tappioista	-0,9	-0,2	-	-4,0	-0,8	-
Operatiiviset välittömät verot	-0,7	0,9	-	-3,3	-1,8	85,9 %
Operatiiviset laskennalliset verot	-1,7	-0,2	-	2,4	4,8	-50,6 %
Operatiivinen määräysvallattomien omistajien osuus	0,0	-0,1	-88,4 %	0,0	-0,1	-58,5 %
<b>Operatiivinen tulos (EPRA Earnings)</b>	<b>27,5</b>	<b>32,0</b>	<b>-14,2 %</b>	<b>124,4</b>	<b>136,6</b>	<b>-8,9 %</b>
-/+ Hybridilainan korot ja jaksotetut palkkiot	-7,7	-4,1	88,0 %	-24,3	-16,2	49,9 %
<b>Oikaistu operatiivinen tulos (Adjusted EPRA Earnings)</b>	<b>19,8</b>	<b>28,0</b>	<b>-29,2 %</b>	<b>100,0</b>	<b>120,3</b>	<b>-16,9 %</b>
<b>Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic), EUR</b>	<b>0,158</b>	<b>0,180</b>	<b>-12,3 %</b>	<b>0,703</b>	<b>0,767</b>	<b>-8,4 %</b>
<b>Oikaistu operatiivinen tulos/osake (Adjusted EPRA EPS, basic), EUR</b>	<b>0,114</b>	<b>0,157</b>	<b>-27,6 %</b>	<b>0,565</b>	<b>0,676</b>	<b>-16,4 %</b>

## 2) NETTOVARALLISUUS / OSAKE (EPRA NRV/NTA/NDV PER SHARE)

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 NNNAV tunnusluvut tilinpäätöksestä 2020 alkaen.

Citycon otti käyttöön EPRA:n uuden ohjeistuksen 31.12.2020 päättyneen tilikauden raportoinnissa. Citycon näkee uusista tunnusluvuista itselleen relevanteimmaksi EPRA NRV:n.

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

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

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

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

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 <sup>1)</sup>	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 <sup>1)</sup>	-	-	73,3
Varainsiirtoverot <sup>2)</sup>	32,7	-	-
<b>Yhteensä</b>	<b>2 042,9</b>	<b>1 794,5</b>	<b>1 728,1</b>
Kantaosakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo, milj. kpl	177,0	177,0	177,0
<b>Nettovarallisuus per osake</b>	<b>11,54</b>	<b>10,14</b>	<b>9,76</b>

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 <sup>1)</sup>	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 <sup>1)</sup>	-	-	47,4
Varainsiirtoverot <sup>2)</sup>	31,8	-	-
<b>Yhteensä</b>	<b>2 043,6</b>	<b>1 796,9</b>	<b>1 724,9</b>
Kantaosakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo, milj. kpl	178,0	178,0	178,0
<b>Nettovarallisuus per osake</b>	<b>11,48</b>	<b>10,09</b>	<b>9,69</b>

<sup>1)</sup> EPRA:n suositusten mukaista oikaistua nettovarallisuutta laskettaessa omaa pääomaa oikaistaan EPRA:n ohjeen mukaisesti siten, että joukkolainojen arvo perustuu jälkimarkkinoiden hintatasoon. Cityconin laskentapolitiikan mukainen joukkolainojen tasearvo ja käypä arvo poikkeavat tästä jälkimarkkinahinnasta. Joukkolainojen jälkimarkkinahinnan ja tasearvon erotus 31.12.2021 oli 73,3 miljoonaa euroa (47,4).

<sup>2)</sup> EPRA NRV:n varainsiirtovero-oikaisu perustuu osakekaupassa ostajalle realisoituvaan varainsiirtoveroon Suomen sijoituskiinteistöjen osalta. Konsernin muissa toimintamaissa osakekaupasta ei realisoitu varainsiirtoveroa.

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

# KONSERNIN LYHENNETTY TILINPÄÄTÖS 1.1.-31.12.2021

## LYHENNETTY LAAJA KONSERNITULOSLASKELMA, IFRS

Me	Liite	Q4/2021	Q4/2020	%	2021	2020	%
Bruttovuokratuotto	3	55,1	55,8	-1,2 %	222,2	224,3	-1,0 %
Ylläpito- ja palvelutuotot	3	18,5	20,0	-7,6 %	70,2	71,2	-1,5 %
Hoitokulut		-24,2	-23,9	1,4 %	-88,6	-84,9	4,3 %
Vuokraustoiminnan muut kulut		-0,1	-2,0	-94,7 %	-1,4	-5,3	-72,7 %
<b>Nettovuokratuotto</b>	<b>3</b>	<b>49,3</b>	<b>49,9</b>	<b>-1,2 %</b>	<b>202,3</b>	<b>205,4</b>	<b>-1,5 %</b>
Hallinnon kulut		-7,2	-7,0	3,5 %	-26,1	-25,9	0,9 %
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	4	0,0	0,2	-74,5 %	-0,4	0,9	-
Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	3	42,7	-36,5	-	48,6	-146,9	-
Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen ja tytäryritysten myynneistä		-1,7	-1,2	37,9 %	-6,5	0,7	-
<b>Liikevoitto</b>	<b>3</b>	<b>83,2</b>	<b>5,5</b>	<b>-</b>	<b>217,8</b>	<b>34,1</b>	<b>-</b>
Rahoituskulut (netto)		-16,5	-13,7	20,0 %	-55,0	-51,8	6,2 %
Osuus yhteis- ja osakkuusyrityksien tuloksesta		0,0	-12,7	-	-6,3	-28,0	-77,6 %
<b>Tulos ennen veroja</b>		<b>66,7</b>	<b>-21,0</b>	<b>-</b>	<b>156,5</b>	<b>-45,7</b>	<b>-</b>
Välittömät verot		-0,7	0,9	-	-3,3	-1,8	85,9 %
Laskennalliset verot		-18,7	11,7	-	-32,2	19,6	-
<b>Katsauskauden tulos</b>		<b>47,3</b>	<b>-8,4</b>	<b>-</b>	<b>121,0</b>	<b>-27,9</b>	<b>-</b>
<b>Katsauskauden voiton/tappion jakautuminen</b>							
Emoyhtiön omistajille		47,3	-8,5	-	121,0	-28,0	-
Määräysvallattomille omistajille		0,0	0,1	-	0,0	0,1	-
<b>Emoyhtiön omistajille kuuluvasta tuloksesta laskettu osakekohtainen tulos</b>							
Tulos/osake, EUR <sup>1)</sup>	5	0,23	-0,07	-	0,55	-0,25	-
Tulos/osake, laimennettu, EUR <sup>1)</sup>	5	0,23	-0,07	-	0,54	-0,25	-
<b>Muut laajan tuloksen erät</b>							
<b>Erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulostaikuttetuiksi</b>							
Nettovoitot/tappiot rahavirran suojauksista		0,2	0,9	-78,9 %	1,2	-1,3	-
Ulkomaan toimintojen tilinpäätöksen muuntamisesta johtuvat valuuttakurssivoitot/tappiot		11,8	66,0	-82,2 %	36,0	-30,5	-
<b>Yhteensä erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulostaikuttetuiksi</b>		<b>11,9</b>	<b>66,8</b>	<b>-82,1 %</b>	<b>37,3</b>	<b>-31,8</b>	<b>-</b>
<b>Muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen</b>		<b>11,9</b>	<b>66,8</b>	<b>-82,1 %</b>	<b>37,3</b>	<b>-31,8</b>	<b>-</b>
<b>Katsauskauden laaja voitto/tappio</b>		<b>59,3</b>	<b>58,4</b>	<b>-</b>	<b>158,3</b>	<b>-59,6</b>	<b>-</b>
<b>Katsauskauden laajan voiton/tappion jakautuminen</b>							
Emoyhtiön omistajille		59,3	58,3	-	158,2	-59,8	-
Määräysvallattomille omistajille		0,0	0,1	-	0,0	0,1	-

<sup>1)</sup> Tunnusluku sisältää hybridilainan maksetut sekä kirjaamattomat kertyneet korot ja jaksotetut palkkiot.



## LYHENNETTY KONSERNITASE, IFRS

Me	Liite	31.12.2021	31.12.2020
<b>VARAT</b>			
Pitkäaikaiset varat			
Sijoituskiinteistöt	6	4 189,2	4 152,2
Liikearvo		145,4	141,1
Osuudet yhteis- ja osakkuusyrityksissä		129,3	108,6
Aineettomat ja aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet sekä muut pitkäaikaiset varat 1)		11,7	21,7
Johdannaissopimukset	10, 11	15,2	14,8
Laskennalliset verosaamiset		16,4	14,2
<b>Pitkäaikaiset varat yhteensä</b>		<b>4 507,2</b>	<b>4 452,5</b>
<b>Myytävänä olevat sijoituskiinteistöt</b>	<b>8</b>	<b>150,9</b>	<b>149,7</b>
Lyhytaikaiset varat			
Johdannaissopimukset	10, 11	1,0	0,2
Myyntisaamiset ja muut lyhytaikaiset varat		89,3	51,8
Rahavarat, pankkisaamiset ja lyhytaikaiset rahamarkkinasijoitukset	9	54,7	25,9
<b>Lyhytaikaiset varat yhteensä</b>		<b>145,0</b>	<b>77,8</b>
<b>Varat yhteensä</b>	<b>3</b>	<b>4 803,0</b>	<b>4 680,0</b>
<b>OMA PÄÄOMA JA VELAT</b>			
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma			
Osakepääoma		259,6	259,6
Ylikurssirahasto		131,1	131,1
Arvonmuutosrahasto		1,4	0,2
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	12	744,2	823,2
Kertyneet voittovarot	12	663,8	604,6
<b>Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä</b>		<b>1 800,1</b>	<b>1 818,6</b>
Hybridilaina		689,1	347,2
Määräysvallattomien omistajien osuus		0,3	0,2
<b>Oma pääoma yhteensä</b>		<b>2 489,5</b>	<b>2 166,0</b>
Pitkäaikaiset velat			
Lainat		1 871,9	1 863,8
Johdannaissopimukset ja muut korottomat velat	10, 11	11,8	19,5
Laskennalliset verovelat		296,7	275,7
<b>Pitkäaikaiset velat yhteensä</b>		<b>2 180,5</b>	<b>2 159,0</b>
Lyhytaikaiset velat			
Lainat		6,5	257,4
Johdannaissopimukset	10, 11	5,1	8,3
Ostovelat ja muut velat		121,3	89,2
<b>Lyhytaikaiset velat yhteensä</b>		<b>133,0</b>	<b>355,0</b>
<b>Velat yhteensä</b>	<b>3</b>	<b>2 313,5</b>	<b>2 514,0</b>
<b>Oma pääoma ja velat yhteensä</b>		<b>4 803,0</b>	<b>4 680,0</b>

<sup>1)</sup> Esitystavan muutos. Vuokrattuihin kauppakeskuksiin liittyvät varat esitetty osana IFRS 16 sijoituskiinteistöjä.

## KONSERNIN LYHENNETTY RAHAVIRTALASKELMA, IFRS

Me	Liite	2021	2020
Liiketoiminnan rahavirta			
<b>Voitto ennen veroja</b>		<b>156,5</b>	<b>-45,7</b>
Oikaisut voittoon ennen veroja		22,7	230,5
<b>Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta</b>		<b>179,3</b>	<b>184,8</b>
Käyttöpääoman muutos		7,7	-0,3
<b>Liiketoiminnan rahavirta</b>		<b>186,9</b>	<b>184,6</b>
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
<b>Liiketoiminnan nettorahavirta</b>		<b>126,7</b>	<b>125,7</b>
Investointien rahavirta			
Tytäryritysten hankinnat vähennettynä hankintahetken rahavaroilla	6,7,8	0,6	-7,9
Investoinnit sijoituskiinteistöihin, yhteisyrityksiin sekä aineettomiin ja aineellisiin hyödykkeisiin	6,7,8	-216,8	-158,3
Sijoituskiinteistöjen ja tytäryritysten myynnit	6,7,8	226,0	10,8
Lyhytaikaisten rahamarkkinasijoitusten lisäys		-285,0	-
Lyhytaikaisten rahamarkkinasijoitusten vähennys		264,9	-
<b>Investointien nettorahavirta</b>		<b>-10,2</b>	<b>-155,4</b>
Rahoituksen rahavirta			
Lyhytaikaisten lainojen nostot		862,3	831,4
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut		-1 082,5	-942,8
Pitkäaikaisten lainojen nostot		346,1	554,2
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut		-386,9	-306,3
Hybridilainan nostot		342,5	-
Hybridilainan korot ja kulut		-20,3	-4,4
Omien osakkeiden takaisinankinta ja kulut		-68,6	-
Maksetut osingot ja pääoman palautukset sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta	12	-87,8	-95,7
Toteutuneet kurssivoitot/-tappiot		-12,7	3,8
<b>Rahoituksen nettorahavirta</b>		<b>-107,8</b>	<b>40,3</b>
<b>Rahavarojen muutos</b>		<b>8,6</b>	<b>10,7</b>
Rahavarat katsauskauden alussa	9	25,9	14,2
Valuuttakurssien muutosten vaikutus		0,3	1,0
<b>Rahavarat katsauskauden lopussa</b>	9	<b>34,7</b>	<b>25,9</b>

## KONSERNIN LYHENNETTY OMAN PÄÄOMAN LASKELMA, IFRS

Me	Osake- pääoma	Ylikurssi- rahasto	Arvon- muutos- rahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Muunto- erot	Kertyneet voitto- varat	Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	Hybridi- laina	Määräys- vallat- tomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
<b>Oma pääoma 1.1.2020</b>	<b>259,6</b>	<b>131,1</b>	<b>1,4</b>	<b>909,9</b>	<b>-120,3</b>	<b>796,7</b>	<b>1 978,4</b>	<b>346,6</b>	<b>0,1</b>	<b>2 325,2</b>
Tilikauden laaja voitto/ tappio			-1,3	0,0	-30,5	-28,0	-59,8		0,1	-59,6
Hybridilainan nostot						-4,5	-4,5	0,6		-3,9
Hybridilainan korot ja kulut				-86,8		-8,9	-95,7			-95,7
Osingonjako ja pää- omanpalautus (Liite 12)						0,0	0,0			0,0
Osakeperusteiset maksut						0,0	0,0			0,0
<b>Oma pääoma 31.12.2020</b>	<b>259,6</b>	<b>131,1</b>	<b>0,2</b>	<b>823,2</b>	<b>-150,9</b>	<b>755,4</b>	<b>1 818,6</b>	<b>347,2</b>	<b>0,2</b>	<b>2 166,0</b>
<b>Oma pääoma 1.1.2021</b>	<b>259,6</b>	<b>131,1</b>	<b>0,2</b>	<b>823,2</b>	<b>-150,9</b>	<b>755,4</b>	<b>1 818,6</b>	<b>347,2</b>	<b>0,2</b>	<b>2 166,0</b>
Tilikauden laaja voitto/ tappio			1,2		36,0	121,0	158,2		0,0	158,3
Hybridilainan nostot							0,0	341,2		341,2
Hybridilainan korot ja kulut						-20,5	-20,5	0,6		-19,9
Omien osakkeiden takaisinankinta ja kulut						-68,6	-68,6			-68,6
Osingonjako ja pää- omanpalautus (Liite 12)				-78,9		-8,9	-87,8			-87,8
Osakeperusteiset maksut						0,4	0,4			0,4
Muut muutokset						-0,2	-0,2			-0,2
<b>Oma pääoma 31.12.2021</b>	<b>259,6</b>	<b>131,1</b>	<b>1,4</b>	<b>744,2</b>	<b>-114,8</b>	<b>778,6</b>	<b>1 800,1</b>	<b>689,1</b>	<b>0,3</b>	<b>2 489,5</b>

# KONSERNIN LYHENNETYN TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

## 1. YRITYKSEN PERUSTIEDOT

Citycon on johtava monikäyttöisten kaupunkikeskusten omistaja, kehittäjä ja hallinnoija, jonka keskuksissa yhdistyvät vähittäiskauppa, toimistotilat ja asuminen. Cityconin toiminta on keskittynyt liiketoimintayksiköihin Suomi & Viro, Norja sekä Ruotsi & Tanska. Yhtiö on suomalainen, Suomen lakien mukaan perustettu julkinen osakeyhtiö, jonka kotipaikka on Helsinki. Yhtiön hallitus on hyväksynyt tilinpäätöksen 16.2.2022.

## 2. LAADINTA- JA LASKENTAPERIAATTEET

Citycon laatii konsernitilinpäätöksensä kansainvälisten tilinpäätösstandardien (International Financial Reporting Standards, IFRS) mukaisesti. Lisätietoa laskentaperiaatteista löytyy Cityconin vuositilinpäätöksestä 2021.

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

COVID-19 pandemian aiheuttaman epävarmuuden johdosta johto joutuu käyttämään jossain määrin enemmän harkintaa tiettyjen arvionvaraisten erien arvioinnissa. Arvionvaraisuutta sisältäviä eriä ovat mm. liikevaihtosidonnaiset vuokratuottojaksotukset, koronaviruspandemian vuoksi annetut vuokranalennukset sekä luottotappiovaraukset.

Citycon myönsi Q4 2021 aikana uusia COVID-19 vuokra-alennuksia 0,0 miljoonaa euroa. Nämä vuokranalennukset kohdistuvat Suomi & Viro segmenttiin ja alennukset on jaksotettu jäljellä olevalle vuokra-ajalle.

Yhtiö on laatinut liikearvon arvonalentumistestin per 31.12.2021. Tehty arvonalentumistesti ei antanut aihetta liikearvon alaskirjaukselle.

## 3. SEGMENTTI-INFORMAATIO

Cityconin liiketoiminta on jaettu alueellisiin liiketoimintayksiköihin Suomi & Viro, Norja ja Ruotsi & Tanska.

Cityconin raportoinnissa kauppakeskus Kista Galleriaa käsitellään yhteisyrityksenä, eikä kauppakeskuksen tulos tai käypä arvo vaikuta kokonaisuudessaan konsernin bruttovuokratuottoihin, nettovuokratuottoihin tai kiinteistöjen käypiin arvoihin. Kista Galleria yhdistellään Cityconin tilinpäätökseen pääomaosuusmenetelmällä, jolloin Cityconin osuus Kista Gallerian kauden tuloksesta kirjataan riville "Osuus yhteis- ja osakkuusyrityksien voitoista" laajassa tuloslaskelmassa ja Cityconin osuus Kista Gallerian omasta pääomasta kirjataan riville "Osuudet yhteis- ja osakkuusyrityksissä" taseessa. Lisäksi, Cityconille kertyvä hallinnointipalkkio kirjataan liiketoiminnan muut tuotot ja kulut erään ja osakaslainasta saadut korkotuotot kirjataan nettorahoituserään. Kista Gallerian vaikutus IFRS:n mukaiseen katsauskauden voittoon Q1-Q4/2021 oli -6,3 miljoonaa euroa (-28,1).

Cityconin hallitus seuraa IFRS segmenttien lisäksi Kista Gallerian taloudellista tulosta erikseen, joten segmentti-informaatiossa on eritelty sekä IFRS segmenttitulokset että Kista Gallerian tulos.

Me	Q4/2021	Q4/2020	%	2021	2020	%
<b>Bruttovuokratuotto</b>						
Suomi & Viro	22,3	22,1	0,9 %	90,7	91,5	-1,0 %
Norja	21,9	20,5	6,7 %	85,8	81,3	5,5 %
Ruotsi & Tanska	10,9	13,1	-17,0 %	45,7	51,5	-11,2 %
<b>Segmentit yhteensä</b>	<b>55,1</b>	<b>55,8</b>	<b>-1,2 %</b>	<b>222,2</b>	<b>224,3</b>	<b>-1,0 %</b>
Kista Galleria (50 %)	2,4	2,6	-5,8 %	9,8	10,9	-10,5 %
<b>Ylläpito- ja palvelutuotot</b>						
Suomi & Viro	7,6	7,9	-3,7 %	30,1	30,3	-0,9 %
Norja	8,1	8,0	2,1 %	27,0	26,0	4,0 %
Ruotsi & Tanska	2,7	4,2	-34,9 %	13,0	14,9	-12,6 %
<b>Segmentit yhteensä</b>	<b>18,5</b>	<b>20,0</b>	<b>-7,6 %</b>	<b>70,2</b>	<b>71,2</b>	<b>-1,5 %</b>
Kista Galleria (50 %)	0,9	0,9	-6,5 %	3,6	3,5	3,4 %
<b>Nettovuokratuotto</b>						
Suomi & Viro	20,0	20,2	-0,9 %	85,2	86,8	-1,8 %
Norja	19,8	17,8	11,3 %	77,8	74,1	5,1 %
Ruotsi & Tanska	9,6	11,8	-18,4 %	39,2	44,5	-11,8 %
Muut	-0,1	0,1	-	0,0	0,1	-64,4 %
<b>Segmentit yhteensä</b>	<b>49,3</b>	<b>49,9</b>	<b>-1,2 %</b>	<b>202,3</b>	<b>205,4</b>	<b>-1,5 %</b>
Kista Galleria (50 %)	1,5	1,9	-22,3 %	6,4	7,6	-16,0 %
<b>Operatiivinen liikevoitto (Direct operating profit)</b>						
Suomi & Viro	19,5	19,5	-0,2 %	82,5	83,7	-1,4 %
Norja	18,4	16,6	10,6 %	73,6	70,2	4,8 %
Ruotsi & Tanska	8,1	9,9	-18,2 %	33,8	39,6	-14,7 %
Muut	-3,8	-2,9	-31,7 %	-13,8	-13,2	-5,0 %
<b>Segmentit yhteensä</b>	<b>42,2</b>	<b>43,1</b>	<b>-2,3 %</b>	<b>176,1</b>	<b>180,4</b>	<b>-2,4 %</b>
Kista Galleria (50 %)	1,4	1,8	-21,9 %	6,1	7,0	-13,5 %
<b>Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon</b>						
Suomi & Viro	8,7	-29,5	-	2,7	-87,5	-
Norja	14,8	6,7	-	16,0	-5,3	-
Ruotsi & Tanska	19,2	-13,7	-	29,9	-54,2	-
<b>Segmentit yhteensä</b>	<b>42,7</b>	<b>-36,5</b>	<b>-</b>	<b>48,6</b>	<b>-146,9</b>	<b>-</b>
Kista Galleria (50 %)	1,4	-14,6	-	-1,4	-32,3	-
<b>Liikevoitto/-tappio</b>						
Suomi & Viro	26,6	-10,0	-	83,0	-3,5	-
Norja	33,2	22,1	-	89,5	65,4	37,0 %
Ruotsi & Tanska	27,2	-3,8	-	59,1	-14,6	-
Muut	-3,8	-2,9	-31,7 %	-13,8	-13,2	-5,0 %
<b>Segmentit yhteensä</b>	<b>83,2</b>	<b>5,5</b>	<b>-</b>	<b>217,8</b>	<b>34,1</b>	<b>-</b>
Kista Galleria (50 %)	2,8	-12,8	-	4,7	-25,2	-

Me	31.12.2021	31.12.2020	%
<b>Varat</b>			
Suomi & Viro	2 009,8	1 922,9	4,5 %
Norja	1 699,9	1 624,8	4,6 %
Ruotsi & Tanska	821,1	1 063,2	-22,8 %
Muut	272,2	69,1	-
<b>Segmentit yhteensä</b>	<b>4 803,0</b>	<b>4 680,0</b>	<b>2,6 %</b>
Kista Galleria (50 %)	263,3	265,4	-0,8 %
<b>Velat</b>			
Suomi & Viro	39,8	21,3	86,9 %
Norja	36,4	60,9	-40,1 %
Ruotsi & Tanska	131,6	33,5	-
Muut	2 105,7	2 398,4	-12,2 %
<b>Segmentit yhteensä</b>	<b>2 313,5</b>	<b>2 514,0</b>	<b>-8,0 %</b>
Kista Galleria (50 %)	256,8	253,0	1,5 %

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

#### 4. MYYNTITUOTOT ASIAKASSOPIMUKSISTA

Me	Q4/2021	Q4/2020	%	Q1-Q4/2021	Q1-Q4/2020	%
Ylläpitovuokrat ja -veloitukset <sup>1)</sup>	13,3	14,6	-8,8 %	53,6	55,3	-3,0 %
Käyttökorvaukset <sup>1)</sup>	2,5	2,2	14,3 %	8,4	7,6	9,9 %
Muut ylläpito- ja palvelutuotot <sup>1)</sup>	2,7	3,2	-17,3 %	8,1	8,3	-2,5 %
Palvelutuotot kauppakeskusten johtamisesta <sup>2)</sup>	0,2	0,8	-72,4 %	0,9	3,1	-70,6 %
<b>Myyntituotot asiakassopimuksista</b>	<b>18,7</b>	<b>20,8</b>	<b>-10,0 %</b>	<b>71,1</b>	<b>74,3</b>	<b>-4,4 %</b>

<sup>1)</sup> Sisältyy konsernin tuloslaskelman erään 'Ylläpito- ja palvelutuotot'

<sup>2)</sup> Sisältyy konsernin tuloslaskelman erään 'Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut'

## 5. OSAKEKOHTAINEN TULOS

		Q4/2021	Q4/2020	%	2021	2020	%
<b>Tulos/osake</b>							
Emoyhtiön omistajille kuuluva katsauskauden voitto	Me	47,3	-8,5	-	121,0	-28,0	-
Hybridilainan korot ja kulut	Me	-7,7	-4,1	88,0 %	-24,3	-16,2	49,9 %
Kantaosakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo <sup>1)</sup>	milj,kpl	174,2	178,0	-2,2 %	177,0	178,0	-0,5 %
<b>Osakekohtainen tulos <sup>1)</sup></b>	<b>EUR</b>	<b>0,23</b>	<b>-0,07</b>	<b>-</b>	<b>0,55</b>	<b>-0,25</b>	<b>-</b>

		Q4/2021	Q4/2020	%	2021	2020	%
<b>Tulos/osake, laimennettu</b>							
Emoyhtiön omistajille kuuluva katsauskauden voitto	Me	47,3	-8,5	-	121,0	-28,0	-
Hybridilainan korot ja kulut	Me	-7,7	-4,1	88,0 %	-24,3	-16,2	49,9 %
Kantaosakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo <sup>1)</sup>	milj,kpl	174,2	178,0	-2,2 %	177,0	178,0	-0,5 %
Osakepohjaisten kannustinjärjestelmien laimennusvaikutus, milj. kpl	milj,kpl	0,8	0,2	-	0,4	0,3	18,5 %
Kantaosakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo, laimennettu <sup>1)</sup>	milj,kpl	175,0	178,2	-1,8 %	177,4	178,3	-0,5 %
<b>Osakekohtainen tulos, laimennettu <sup>1)</sup></b>	<b>EUR</b>	<b>0,23</b>	<b>-0,07</b>	<b>-</b>	<b>0,54</b>	<b>-0,25</b>	<b>-</b>

1) Tunnusluku sisältää hybridilainan maksetut sekä kirjaamattomat kertyneet korot ja jaksotetut palkkiot.

## 6. SIJOITUSKIINTEISTÖT

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.

31.12.2021

Me	Rakenteilla olevat/ peruskorjattavat kiinteistöt	Operatiivisessa toiminnassa olevat kiinteistöt	Sijoituskiinteistöt yhteensä
<b>Katsauskauden alussa</b>	<b>271,5</b>	<b>3 880,7</b>	<b>4 152,2</b>
Hankinnat	-	-0,6	-0,6
Investoinnit	141,0	43,1	184,1
Myyntit	-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
Valuuttakurssiero	-	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
<b>Katsauskauden lopussa</b>	<b>382,3</b>	<b>3807,0</b>	<b>4189,2</b>

31.12.2020

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

Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon vuoden 2021 ja 2020 tilinpäätöksiä varten ovat arvioineet CBRE (Norja, Tanska, Viro) ja JLL (Ruotsi, Suomi).

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

#### TUOTTOVAADE JA MARKKINAVUOKRAT

Me	Tuottovaateen painotettu keskiarvo, %		Markkinavuokrien painotettu keskiarvo, euroa/m <sup>2</sup> /kk	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Suomi & Viro	5,3	5,5	27,8	29,4
Norja	5,4	5,6	21,8	21,5
Ruotsi & Tanska	5,5	5,7	26,6	26,8
<b>Sijoituskiinteistöt, keskimäärin</b>	<b>5,4</b>	<b>5,6</b>	<b>25,4</b>	<b>26,2</b>
Sijoituskiinteistöt ja Kista Galleria (50 %), keskimäärin	5,4	5,5	25,7	26,6

#### 7. BRUTTOINVESTOINNIT

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

<sup>1)</sup> Bruttoinvestoinnissa on huomioitu kauppahintalaskelman vähennykset ja valuuttakurssien muutokset.

<sup>2)</sup> Koostuu pääosin investoinneista Lippulaivan kehityshankeeseen.

<sup>3)</sup> Ei sisällä siirtoja "Myytävänä olevat sijoituskiinteistöt"-kategoriaan.



## 8. MYYTÄVÄNÄ OLEVAT SIOITUSKIINTEISTÖT

Myytäväinä olevat sijoituskiinteistöt 31.12.2021 koostuivat kahdesta Norja segmenttiin kuuluvasta kiinteistöstä. Yhden Suomi & Viro segmenttiin kuuluvan sijoituskiinteistön kauppaa toteutui Q4 2021 aikana. Myytävänä olevat sijoituskiinteistöt 31.12.2020 koostuivat kolmesta Ruotsi & Tanska segmenttiin kuuluvasta kiinteistöstä, joiden kauppaa toteutui Q1 2021 aikana.

Siirto sijoituskiinteistöistä sisältää myös käyvän arvon muutoksen myytävänä olevista sijoituskiinteistöistä.

Me	31.12.2021	31.12.2020
<b>Katsauskauden alussa</b>	<b>149,7</b>	<b>0,0</b>
Myyntit	-256,3	0,0
Valuuttakurssiero	-3,2	0,0
Siirto sijoituskiinteistöistä	260,5	149,7
<b>Katsauskauden lopussa</b>	<b>150,9</b>	<b>149,7</b>

## 9. RAHAVARAT JA RAHAMARKKINASIOITUKSET

Me	31.12.2021	31.12.2020
Käteinen raha ja pankkitilit	26,8	16,7
Rajoitetut rahavarat	7,9	9,2
<b>Rahavarat yhteensä</b>	<b>34,7</b>	<b>25,9</b>
Lyhytaikaiset rahamarkkinasijoitukset	19,9	-
<b>Rahavarat ja rahamarkkinasijoitukset yhteensä</b>	<b>54,7</b>	<b>25,9</b>

Rahavir talaskelman mukaiset rahavarat koostuvat edellä esitetyistä rahavaroista. Rajoitetut rahavarat liittyvät lähinnä lahjakortteihin, veroihin ja vuokravakuuksiin. Lyhytaikaiset rahamarkkinasijoitukset koostuvat erittäin likvideihin rahamarkkinarahastoihin sijoitetuista rahavaroista.

## 10. RAHOITUSVAROJEN JA -VELKOJEN KÄYVÄT ARVOT

Rahoitusinstrumenttien luokittelu sekä niiden tasearvot ja käyvät arvot

Me	31.12.2021		31.12.2020	
	Nimellisarvo	Käypä arvo	Tasearvo	Käypä arvo
<b>Rahoitusvarat</b>				
I Käypään arvoon tulosvaikuttaisesti kirjattavat rahoitusvarat				
Rahamarkkinarahastot	19,9	20,0	-	-
Johdannaissopimukset	14,8	14,8	14,8	14,8
II Johdannaissopimukset, joihin sovelletaan suojauslaskentaa				
Johdannaissopimukset	1,4	1,4	0,2	0,2
<b>Rahoitusvelat</b>				
I Jaksotettuun hankintamenoön kirjatut rahoitusvelat				
Lainat	-	-	-	-
Lainat rahoituslaitoksilta	-	-	313,6	313,6
Joukkolainat	1 835,3	1 860,3	1 758,8	1 784,4
Vuokrasopimusvelat (IFRS 16)	43,2	43,2	48,8	48,8
II Käypään arvoon tulosvaikuttaisesti kirjattavat rahoitusvelat				
Johdannaissopimukset	16,7	16,7	26,8	26,8
III Johdannaissopimukset, joihin sovelletaan suojauslaskentaa				
Johdannaissopimukset	-	-	-	-

## 11. JOHDANNAISSOPIMUKSET

Me	31.12.2021		31.12.2020	
	Nimellisarvo	Käypä arvo	Nimellisarvo	Käypä arvo
Koronvaihtosopimukset				
Erääntyminen:				
alle vuosi	-	-	33,4	0,0
1-5 vuotta	80,1	1,4	76,4	0,2
yli 5 vuotta	-	-	-	-
<b>Yhteensä</b>	<b>80,1</b>	<b>1,4</b>	<b>109,8</b>	<b>0,2</b>
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset				
Erääntyminen:				
alle vuosi	-	-	-	-
1-5 vuotta	314,8	2,3	-	-
yli 5 vuotta	-	-	314,8	-3,9
<b>Yhteensä</b>	<b>314,8</b>	<b>2,3</b>	<b>314,8</b>	<b>-3,9</b>
Valuuttatermiinit				
Erääntyminen:				
alle vuosi	322,1	-4,1	317,8	-8,1
<b>Kaikki yhteensä</b>	<b>717,0</b>	<b>-0,4</b>	<b>742,4</b>	<b>-11,8</b>

Johdannaissopimuksia on tehty korkoriskin ja valuuttakurssiriskin suojaamistarkoituksessa.

Koronvaihtosopimuksista suojauslaskentaa sovelletaan sopimuksille, joiden nimellisarvo on 80,1 miljoonaa euroa (109,8). Kyseisten johdannaisten käyvän arvon muutos on kirjattu muihin laajan tuloksen eriin.

Yhtiöllä on myös koron- ja valuutanvaihtosopimuksia, joilla euromääräistä velkaa vaihdetaan Ruotsin kruunumääräiseksi sekä valuuttatermiinejä. Niiden käyvän arvon muutos kirjataan tuloslaskelmaan, koska suojauslaskentaa ei sovelleta.

Lisäksi, Kista Gallerian lainoja suojaavien korkokattojen käyvän arvon muutokset kirjataan erään "Osuus yhteis- ja osakkuusyrityksien voitoista".

## 12. OSINKO JA PÄÄOMAN PALAUTUS

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 päättää 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.

Valtuutus on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen alkuun asti.

## 13. VASTUUSITOUMUKSET

Me	31.12.2021	31.12.2020
Kiinnitykset maa-alueisiin ja rakennuksiin	250,0	250,0
Pankkitakaukset ja emon takaukset	92,8	93,6
Ostositoumukset	81,7	183,9

Kiinnitykset liittyvät vakuudelliseen luottolimiittisopimukseen, joka tällä hetkellä on täysin nostamatta. Katsauskauden lopussa Cityconilla oli 81,7 miljoonaa euroa (183,9) ostositoumuksia liittyen pääasiassa käynnissä oleviin kehityshankkeisiin.

Citycon omistaa 50 % Kista Galleria -yhteisyrityksestä. Osakkeita yhteisyrityksessä on pantattu yhteisyrityksen velkojen vakuudeksi.

## 14. LÄHIPIIRITAPAHTUMAT

Citycon-konsernin lähipiiriin kuuluvat emoyhtiö Citycon Oyj ja sen tytäryhtiöt, osakkuusyritykset, yhteisyritykset, hallituksen jäsenet, toimitusjohtaja, muut johtoryhmän jäsenet sekä yhtiön suurin osakkeenomistaja Gazit-Globe Ltd. Yhteensä Gazit-Globe Ltd. ja sen kokonaan omistama tytäryhtiö Gazit Europe Netherlands BV omistavat 51,96 prosenttia (48,9 %) yhtiön kaikista osakkeista ja äänistä.

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