




Sisältö

Citycon ja vuosi 2008 lyhyesti	2
Toimitusjohtajan katsaus	4
Toimintaympäristö	8
Strategia	12
Kiinteistöomaisuus	14
Liiketoimintayksiköt	22
Suomi	24
Ruotsi	28
Baltia	32
Henkilöstö	34
Talous ja rahoitus	37
Riskit ja riskienhallinta	39
Corporate Governance	42
Citycon sijoituskohteena ja tietoja osakkeenomistajille	48
Tilinpäätös	51

Cityconin kauppakeskukset Suomessa

Cityconin kauppakeskukset Ruotsissa ja Baltian maissa on esitelty takasisäkannessa.

-  Keskustojen kohtaamispaikat
-  Paikalliskeskukset
-  Sujuvan arjen kumppanit

Kauppakeskusten ryhmittelystä kerrotaan lisää sivulla 25.



IsoKarhu

Pori

Cityconin vuokrattava pinta-ala 14 800 m².
Rakennusvuosi 1972/2001.
Uudistus- ja/tai laajennusvuosi 2004.



Sampokeskus

Rovaniemi

Cityconin vuokrattava pinta-ala 14 000 m².
Rakennusvuosi 1989/1990.



Forum

Jyväskylä

Cityconin vuokrattava pinta-ala 17 500 m².
Rakennusvuosi 1953/1972/1980.
Uudistus- ja/tai laajennusvuosi 1991.



IsoKristiina

Lappeenranta

Cityconin vuokrattava pinta-ala 18 700 m².
Rakennusvuosi 1987/1993.



Torikeskus

Seinäjoki

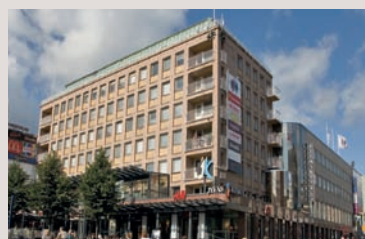
Cityconin vuokrattava pinta-ala 11 500 m².
Rakennusvuosi 1992.
Uudistus- ja/tai laajennusvuosi 2007.



Galleria

Oulu

Cityconin vuokrattava pinta-ala 3 500 m².
Rakennusvuosi 1987.



Jyväskeskus

Jyväskylä

Cityconin vuokrattava pinta-ala 5 800 m².
Rakennusvuosi 1955.
Uudistus- ja/tai laajennusvuosi 1993.



Trio

Lahti

Cityconin vuokrattava pinta-ala 45 700 m².
Sis. Hansa
Rakennusvuosi 1987.
Uudistus- ja/tai laajennusvuosi 1992/2008.



Heikintori

Espoo, Tapiola

Cityconin vuokrattava pinta-ala 5 800 m².
Rakennusvuosi 1968.



Koskikeskus

Tampere

Cityconin vuokrattava pinta-ala 26 100 m².
Rakennusvuosi 1988.
Uudistus- ja/tai laajennusvuosi 1995/2007.



Iso Omena

Espoo, Matinkylä

Cityconin vuokrattava pinta-ala 60 600 m².
Rakennusvuosi 2001.

Kauppakeskus Iso Omenaa ei ole ryhmitelty.



Columbus

Helsinki, Vuosaari

Cityconin vuokrattava
pinta-ala 21 100 m².
Rakennusvuosi 1997.
Uudistus- ja/tai
laajennusvuosi 2007.



Myyrmanni

Vantaa, Myyrmäki

Cityconin vuokrattava
pinta-ala 40 300 m².
Rakennusvuosi 1994.
Uudistus- ja/tai
laajennusvuosi 2007.



Espoontori

Espoo, Espoon keskus

Cityconin vuokrattava
pinta-ala 17 300 m².
Rakennusvuosi 1987.



Duo

Tampere, Hervanta

Cityconin vuokrattava
pinta-ala 13 000 m².
Rakennusvuosi 1979.
Uudistus- ja/tai
laajennusvuosi 2007.



Tikkuri

Vantaa, Tikkurila

Cityconin vuokrattava
pinta-ala 10 700 m².
Rakennusvuosi
1984/1991.



Isomyyri

Vantaa, Myyrmäki

Cityconin vuokrattava
pinta-ala 10 900 m².
Rakennusvuosi 1987.



Koskikara

Valkeakoski

Cityconin vuokrattava
pinta-ala 5 800 m².
Rakennusvuosi 1993.



Valtari

Kouvola

Cityconin vuokrattava
pinta-ala 7 600 m².
Rakennusvuosi 1994.
Uudistus- ja/tai
laajennusvuosi 2002.



Linjuri

Salo

Cityconin vuokrattava
pinta-ala 9 300 m².
Rakennusvuodet
1971-1975.
Uudistus- ja/tai
laajennusvuosi 2007.



Lippulaiva

Espoo, Espoonlahti

Cityconin vuokrattava
pinta-ala 23 000 m².
Sis. Ulappatori
Rakennusvuosi 1993.
Uudistus- ja/tai
laajennusvuosi 2007.



Tullintori

Tampere

Cityconin vuokrattava
pinta-ala 10 300 m².
Rakennusvuosi 1930.
Uudistus- ja/tai
laajennusvuosi 1990.

Creating success for retailing

Citycon ja vuosi 2008

lyhyesti

Aktiivinen omistaja ja pitkäjänteinen kehittäjä

Citycon on kauppakeskusten aktiivinen omistaja ja pitkäjänteinen kehittäjä. Yhtiö luo puitteet menestyvälle kaupankäynnille. Cityconin kauppapaikat palvelevat sekä kuluttajia että vähittäiskauppaa. Yhtiö ottaa huomioon ympäristön edun ja kauppapaikkojensa lähialueiden hyvinvoinnin. Citycon on kauppakeskusliiketoiminnan markkinajohtaja Suomessa ja sillä on vahva asema Ruotsissa ja vakaa jalansija Baltiassa.

Citycon omisti vuoden 2008 lopussa yhteensä 33 kauppakeskusta ja 50 muuta kauppapaikkaa. Yhtiön koko kiinteistöomaisuuden markkina-arvo oli 2 023,6 miljoonaa euroa.

Citycon Oyj:n osake on noteerattu Helsingin pörssissä. Kaupankäyntitunnus on CTY1S, toimialaluokka Financials ja alatoimiala Real Estate Operating Companies.

Vuoden 2008 tärkeimmät tapahtumat

- Kauppakeskus Trion uudistus Lahdessa valmistui marraskuussa. Trio on Cityconin suurin Suomessa toteutettu kehityshanke.
- Kauppakeskus Rocca al Maren kehityshanke Tallinnassa eteni alkuperäistä aikataulua nopeammin. Ensimmäiset uudet tilat avautuivat asiakkaille lokakuussa. Kokonaisuudessaan hanke valmistuu joulumyynntiin 2009.
- Uuden kauppakeskuksen rakentaminen eteni suunnitellusti Liljeholmenissa, Tukholmassa. Kauppakeskus Liljeholmstorget avataan vuoden 2009 lopulla.
- Citycon myi 40 prosentin osuuden kauppakeskus Iso Omenasta GIC Real Estaten tytäryhtiölle. Citycon vastaa kauppakeskuksen toiminnasta ja johtamisesta.

Avainluvut

	2008	2007
Liikevaihto, Me	178,3	151,4
Liiketappio/voitto, Me	-105,0	298,7
% liikevaihdosta	-	197,3
Tappio/voitto ennen veroja, Me	-162,3	253,5
Katsauskauden tappio/voitto, Me	-138,9	203,9
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, Me	2 023,6	2 215,7
Tulos/osake, euroa	-0,56	1,00
Tulos/osake laimennettu, euroa	-0,56	0,91
Operatiivinen tulos/osake, laimennettu, (Diluted EPRA EPS), euroa	0,20	0,19
Osinko ja sijoitetun vapaan oman pääoman palautus yhteensä/osake, euroa	0,14 *)	0,14 *)
Liiketoiminnan nettorahavirta/osake, euroa	0,21	0,20
Oma pääoma/osake, euroa	3,62	4,44
Nettovarallisuus (EPRA NAV)/osake, euroa	3,88	4,82
Oikaistu nettovarallisuus (EPRA NNNAV), euroa	3,80	4,42
P/E-luku (hinta/voitto -suhde)	-3	3
Oman pääoman tuotto (ROE), %	-15,0	23,3
Sijoitetun pääoman tuotto (ROI), %	-1,5	16,3
Omavaraisuusaste, %	38,5	43,9
Nettovelkaantumisaste, %	141,3	111,8
Korollinen nettovelka, Me	1 194,6	1 147,3
Kiinteistökannan nettovuokratuotto, %	5,8	5,8
Nettotuottovaatimus, ulkopuolisen arvioijan määrittelemä	6,4	5,6
Vuokrausaste, %	96,0	95,7
Henkilöstö tilikaudella keskimäärin	109	93
Henkilöstö kauden lopussa	113	102

*) Luku sisältää 0,04 euron osakekohtaisen osingon ja 0,10 euron osakekohtaisen pääoman palautuksen vapaan oman pääoman rahastosta. Vuoden 2008 luku on hallituksen ehdotus.

- Kauppakeskus
- Muu kauppapaikka

Operatiivinen tulos/osake, laimennettu (diluted EPRA EPS)

0,20 euroa

Sijoituskiinteistöjen käypä arvo

2 023,6 Me

Nettovarallisuus (EPRA NAV)/osake

3,88 euroa

Kiinteistökannan tuottovaatimus

6,4 %

Omavaraisuusaste

38,5 %



Citycon saavutti
historiansa parhaan
operatiivisen tuloksen
vuonna 2008.

Kauppa kävi, tulos parani

Citycon saavutti historiansa parhaan operatiivisen tuloksen vuonna 2008. Liikevaihto kasvoi, samoin yhtiön osakekohtainen kassavirta ja nettovuokratuotot. Kauppakeskustemme myynti kasvoi ja tilojen käyttöaste säilyi hyvällä tasolla.

Toimintaympäristöä leimasi rahamarkkinoiden turbulenssi. Rahoituksen saanti oli vaikeaa, ja luottomarginaalit moninkertaistuivat lyhyessä ajassa. Poikkeuksellisen haastavassa markkinatilanteessa kykenimme kuitenkin säilyttämään vakaan rahoitusasemamme. Korkojen nopea lasku ja vaihtovelkikirjojemme onnistunut takaisinosto vähensivät korkokulujamme viimeisen neljänneksen aikana. Käynnissä olevien rakennushankkeiden toteutus on varmistettu pitkäaikaisella rahoituksella, joten lähitulevaisuudessa Cityconilla ei ole merkittäviä uudelleenrahoitustarpeita. Kiinteistöjemme markkina-arvo laski, mutta omavaraisuusaste pysyi kuitenkin hyvällä tasolla. Toimintaympäristön muutokset ja yleinen epävarmuus hillitsivät liiketilojen kysyntää, eivätkä markkinavuokrat enää nousseet.

Yhtiömme kasvu jatkui, ja tulee lähitulevaisuudessa jatkumaan, kauppakeskuksia kehittämällä ja rakentamalla. Päähankkeemme olivat Trio Lahdessa, Rocca al Mare Tallinnassa ja Liljeholmstorget Tukholmassa. Trion uudistus valmistui aikataulussa marraskuussa, ja kauppakeskuksen menestys oli erinomainen joulumarkkinoilla. Trio on ottanut takaisin paikkansa Lahden johtavana kauppakeskuksena, siitä on kuoriutunut todellinen keskustan kohtaamispaikka. Liljeholmstorgetin uuden kauppakes-

kuksen rakentaminen jatkui Tukholmassa ja se valmistuu kuluvan vuoden lopulla. Rocca etenee suunniteltua nopeammin. Ensimmäinen uudisosa valmistui lokakuussa, seuraavaksi uutta kauppatilaa avataan toukokuussa, ja kaiken kaikkiaan kauppakeskus on valmis kuluvan vuoden joulumyyntiin.

Rakennushankkeissa näkyy yhtiömme vahva suunnittelu- ja rakentamisa osaaminen, joka yhdistyy vankkaan kauppakeskusjohtamiseen. Tarjoamme vuokralaisillemme hyvin suunnitellun ja johdetun kauppakeskuksen, jossa kauppa käy. Citycon johtaa kauppakeskuksiaan yhtenäisin periaattein oman, paikan päällä toimivan henkilöstön voimin. Tämä luo tehokkuutta ja varmistaa paikallismarkkinoiden tuntemisen. Näin pystymme vastaamaan asiakkaiden tarpeisiin ja odotuksiin.

Markkinatilanteen nopea muutos näkyi kiinteistökauppojen määrässä. Citycon ei vuonna 2008 tehnyt suuria yksittäisiä kiinteistöhankintoja edellisvuosien tapaan. Sen sijaan yhtiö hankki lisää vähemmistöosakkeita useista osittain omistamistaan kohteista ja teki yhden merkittävän kiinteistömyynnin vuoden alussa. Ison Omenan 40 % osuuden myynti oli tärkeä sekä rahoituksen että riskien hallinnan näkökulmasta.

Monien kalliiden kestokulutushyödykkeiden kysyntä hiipui viime vuoden jälkimmäisellä puoliskolla. Päivittäistavara-kauppa kuitenkin kasvoi kaikilla markkina-alueillamme. Monissa Cityconin kauppakeskuksissa ankkurivuokralaisina ovat päivittäistavara-kaupat ja -palvelut, mikä pitää kävijämäärät vakaina. Tämä on todellinen vahvuus nykyisessä markkinatilanteessa.

Citycon omisti vuoden lopussa 33 kauppakeskusta ja 50 muuta kauppapaikkaa. Markkinaosuutemme Suomessa oli 24 % ja kauppakeskustemme kokonaismyynti noin 1,2 miljardia euroa. Markkina-asemamme vahvistuu edelleen sekä Tukholmassa että Tallinnassa, kun rakennushankkeemme valmistuvat.

Kestävä kehitys kauppakeskusten johtamisessa, ylläpidossa ja rakentamisessa on tärkeä osa Cityconin strategiaa. Vihreä rakentaminen jatkui kolmessa suurimmassa hankkeessamme, ja niille haetaan LEED-ympäristösertifikaattia heti kohteiden valmistuttua.

Kiitän osakkeenomistajiamme, asiakkaitamme ja yhteistyökumppaneitamme luottamuksesta toimintaamme kohtaan. Kaikkia cityconlaisia kiitän työstä yhtiön ja sen menestyksen hyväksi.

Helsingissä, 12. helmikuuta 2009



Petri Olkinuora
Toimitusjohtaja







Täysin uudistunut Trio

Täysin uudistunut kauppakeskus Trio avautui aikataulussaan marraskuussa 2008. Trion kauppakeskuspäällikkö Terhi Heinilä on tyytyväinen lopputulokseen, sillä Trio otti uudistuksen myötä takaisin paikkansa Lahden johtavana kauppakeskuksena.

08:52

Toimintaympäristö

Vuonna 2008 rahoitusmarkkinoilla tapahtui merkittäviä muutoksia. Vielä vuosi sitten finanssi-kriisi näytti olevan vain Yhdysvaltojen asuntomarkkinoita vaivaava häiriö, mutta kuluneen vuoden aikana sen vaikutukset levisivät koko Eurooppaan.

Nopean laskun vuosi

Vuoden 2008 loppupuolella rahoituksen saatavuus vaikeutui entisestään, ja rahoituskriisi alkoi siirtyä reaalityönteeseen. Kysynnän hiljentyminen ja investointien vähentyminen johtivat teollisuuden vaikeuksiin ja irtisanomisiin. Heikentyvä työllisyystilanne vaikuttaa myös yksityiseen kysyntään ja vähittäiskauppaan.

Loppuvuonna 2008 pankit laskivat reaalityönteeseen kasvun ennusteitaan, ja työttömyyden odotetaan kasvavan vuonna 2009. Toisaalta yleinen korkotaso kääntyi syksyllä laskuun ja sen odotetaan laskevan vuoden 2009 aikana edelleen. Myös inflaation

kasvu taittui ja kääntyi laskuun finanssikriisin rantauduttua Pohjoiseen. Samoin rakennuskustannukset ja raaka-aineiden hinnat ovat laskeneet.

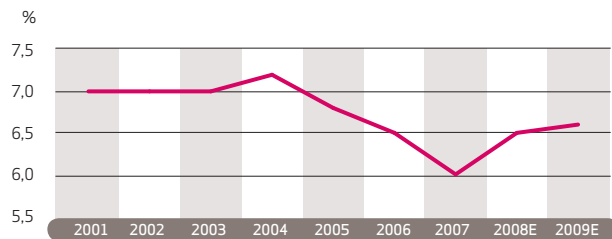
Cityconin rahoitustilanne säilyi kuitenkin koko vuoden hyvänä. Käytettävissä oleva likviditeetti riittää kattamaan pääteytet investoinnit ja lainanhoitokustannukset ainakin vuoden 2010 puolelle. Cityconin taloutta ja rahoitusta käsitellään tarkemmin vuosikertomuksen sivuilla 37–38.

Talouden näkymät synkenivät vuoden 2008 aikana kaikissa Cityconin toimintamaissa. Suurimmat muutokset tapahtuivat Virossa ja Liettuassa, joiden osuus on noin 5 prosenttia yhtiön nettovuokratuotoista. Viron bruttokansantuotteen ennuste vuodelle 2009 on -4,5 prosenttia ja Liettuan -3 prosenttia¹⁾. Tuonnin varassa olevien Baltian maiden inflaatio on pysynyt huomattavasti Pohjoismaita korkeampana. Nordea ennustaa kulutuskysynnän laskevan Virossa 5,5 prosenttia ja Liettuassa 3,5 prosenttia vuonna 2009.

Ruotsissa talouden vaikeudet ovat näkyneet lisääntyneinä irtisanomisina, kulutuskysynnän hiipumisena ja reaalityönteeseen hidastumisena. BKT-ennusteet povaavat Ruotsille taantuma-vo-

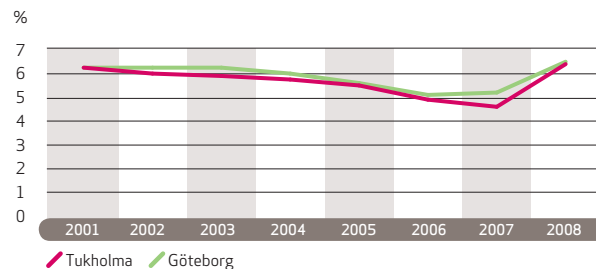
Alkuvuonna vähittäiskauppa kasvoi vielä voimakkaasti, mutta loppuvuonna talouden muutos näkyi myös vähittäiskaupassa.

Liiketilöjen tuottovaatimukset pääkaupunkiseudulla



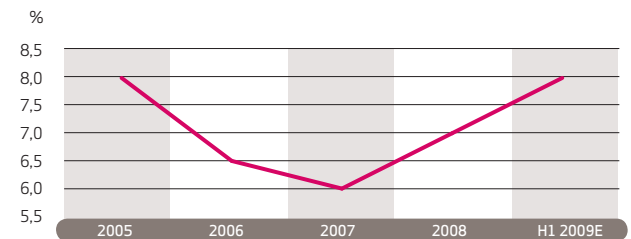
Lähde: Newsec

Kauppakeskusten tuottovaatimukset Tukholman ja Göteborgin alueella



Lähde: Jones Lang LaSalle

Kauppakeskusten tuottovaatimukset Virossa



Lähde: Re&Solution

Cityconin osuus Suomen kauppakeskusmarkkinoista

24 %

delle 2009. Inflaation kasvu on taantunut ja inflaatio oli joulukuussa 0,9 prosenttia²⁾. Samaan aikaan Ruotsin kruunu on heikentynyt suhteessa euroon.

Cityconin toimintamaista ehkä myönteisin tilanne on yhtiön kotimaassa Suomessa. Toisaalta myös Suomessa bruttokansantuotteen kasvu on selvästi hiipunut ja työttömyys on lisääntynyt. Inflaatio on myös Suomessa kääntynyt laskuun, samoin kuin raaka-aineiden hinnat ja rakennuskustannukset.

Vähittäiskaupan näkymät

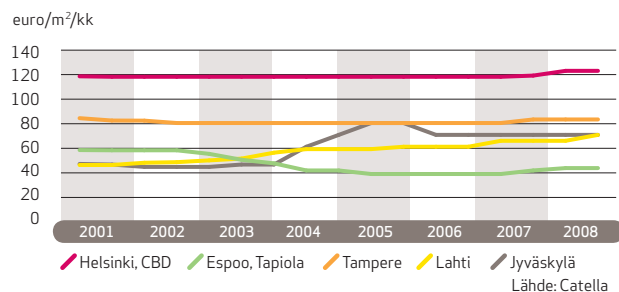
Reaalitalouden suhdannemuutokset heijastuvat todennäköisesti myös vähittäiskauppaan. Alkuvuonna vähittäiskauppa kasvoi vielä voimakkaasti, mutta loppuvuonna talouden muutos näkyi myös vähittäiskaupassa. Vuonna 2008 vähittäiskaupan kumulatiivinen kasvu Suomessa oli 5,6 prosenttia ja päivittäistavarakaupan 5,8 prosenttia³⁾. Ruotsissa vastaavat luvut olivat 3,3 prosenttia ja 3,0 prosenttia²⁾. Kauppaan hidastuminen oli merkittävintä Baltiassa. Kovien kasvuvuosien jälkeen Viron vähittäiskaupan supistui vuonna 2008 4,0 prosenttia⁴⁾ ja Liettuan 4,1 prosenttia⁵⁾.

Suomessa kaupan toimijoista erityisesti S-ryhmä kasvatti markkinaosuuttaan päivittäistavarapuolella sen ollessa yli 40 prosenttia koko maan päivittäistavarakaupasta. Keskon markkinaosuus oli noin 35 prosenttia ja konserni on markkinaosuudeltaan Suomen toiseksi suurin. Muista toimijoista Suomen Lähikauppa Oy:n (ent. Tradeka) markkinaosuus oli noin 10 prosenttia. Muu markkina on jakautunut useamman toimijan kesken⁶⁾.

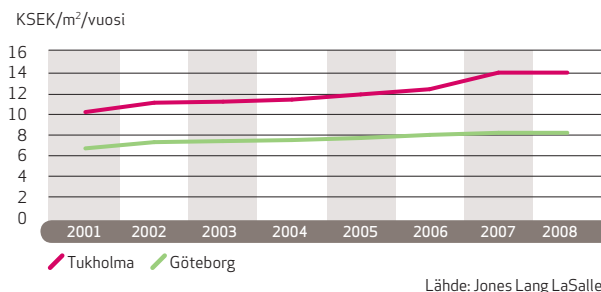
Ruotsin päivittäistavarakaupan markkinajohtaja on ICA lähes 40 prosentin markkinaosuudellaan. COOPin markkinaosuus oli noin 20 prosenttia. Baltian päivittäistavarakaupan suurimmat toimijat ovat ruotsalaisen ICA:n omistama Rimi ja paikallinen osuuskauppa ETK. Molemmilla on yli 20 prosentin markkinaosuus Viron päivittäistavarakaupasta. Muita merkittäviä toimijoita ovat muun muassa Selver ja Maxima. Rocca al Maren suurimman vuokralaisen Prisman markkinaosuus on Virossa noin 7–8 prosenttia. Liettuan päivittäistavarakaupan markkinajohtaja on paikallisen VP Marketin Maxima -konsepti noin 50 prosentin markkinaosuudella⁷⁾.

→

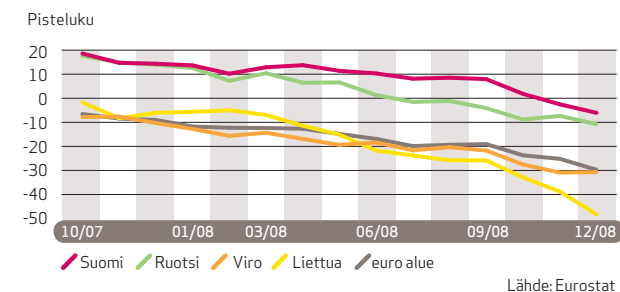
Liiketilojen vuokratasot Suomessa



Kauppakeskusten vuokratasot Tukholman ja Göteborgin alueella



Kuluttajien luottamusindikaattorien tulokset



Talouden vaikeudet ovat vaikuttaneet vähiten päivittäistavarakauppaan, sen sijaan. erikoistavarakauppa ja erityisesti rautakauppa ovat kärsineet kaikissa Cityconin toimintamaissa. Citycon on strategiansa mukaisesti keskittynyt kauppakeskukseen, joidenankkurivuokralaisena on useimpia päivittäistavarakauppa. Yhtiön kauppakeskuksissa yli 20 prosenttia vuokralaisista on ruokakaupan toimijoita vuokratuotoilla mitattuna.

Kiinteistömarkkinoiden pysähdys

Alkuvuodesta Suomessa ja Ruotsissa käytiin vielä vilkkaasti kiinteistökauppaa. Loppuvuonna rahoitusmahdollisuuksien lähes kadottua myös kiinteistömarkkinat hiljenivät. Kauppojen vähyyden syyt ovat yleiseurooppalaisia. Ostajien ja myyjien väliset näkemyserot kohteiden arvosta ovat edelleen huomattavat. Rahoituksen saatavuuden vaikeutumisen lisäksi rahoituskulut sekä korkomarginaalit ovat kasvaneet huomattavasti. Suomessa vuoden loppupuolella toteutuneet muutamat kiinteistökaupat tehtiin pääosin kotimaisten institutionaalisten sijoittajien kesken. Myös Ruotsissa kaupat on tehty etupäässä paikallisin voimin. Baltiassa kiinteistömarkkina on pysähtynyt lähes täysin⁹⁾.

Tuottovaatimusten ero ensiluokkaisten ja riskialttiimpien kohteiden välillä kasvoi edelleen vuonna 2008. Ensiluokkaisten kohteiden tuottovaatimukset ovat nousseet vain hieman, riskialttiiden kohteiden tuottovaatimukset kasvoivat puolestaan selvästi. Catellan ennusteen mukaan tämä kehitys tulee jatkumaan. Yleisesti tuottovaatimukset ovat nousussa kaikissa Cityconin toimintamaissa⁹⁾.

Liiketilamarkkinoilla parhaiden tilojen vuokrat nousivat edelleen Suomessa vuonna 2008. Myös käyttöasteet ovat korkeita. Yleisesti ottaen liiketilakysyntä on voimakkaasti riippuvainen kuluttajien luottamuksesta sekä kulutushalun että -kyvyn kehityksestä¹⁰⁾.

Citycon on kauppakeskusliiketoiminnan markkinajohtaja Suomessa. Yhtiöllä on 24 prosentin markkinaosuus Suomen kauppakeskusmarkkinoista¹¹⁾. Suomessa on 56 kauppakeskusta

Suomen Kauppakeskusyhdistys ry:n määritelmän mukaan. Ruotsissa kauppakeskuksia on määritelmästä riippuen yli nelinkertainen määrä Suomeen verrattuna. Virossa ja Liettuassa kauppakeskuksia on yhteensä noin 50. Baltiassa useat kiinteistöt ovat olleet paikallisten ja pohjoismaisten rakennus- ja kiinteistökehitysyhtiöiden omistuksessa.

Kiinteistörahastolainsäädäntö Suomessa

Suomen hallitus kirjasi hallitusohjelmaansa vuonna 2007 aikomuksen tarkistaa kiinteistörahastolainsäädäntöä ja poistaa verotukselliset esteet suomalaisten osakeyhtiömuotoisten kiinteistörahastojen kilpailukyvyyn säilyttämiseksi. Useissa Euroopan maissa on jo toteutettu vastaava uudistus, jossa REIT (Real Estate Investment Trust) -tyyppinen kiinteistöyhtiö ei tiettyjen edellytysten täytyessä yhteisönä maksa lainkaan tuloveroa. Yhtiö sen sijaan velvoitetaan maksamaan suurin osan tulokseltaan voitonjakona osakkaille, ja näitä osinkoja ja osuuskien myyntivoittoja puolestaan verotetaan osakkaiden tulona.

Hallitus antoi eduskunnalle lokakuussa ehdotuksen kiinteistörahastolain ja eräiden siihen liittyvien lakien muuttamiseksi (HE175/2008). Ehdotuksen mukaan Suomen REIT-tyyppisten kiinteistöyhtiöiden piiriin tulisivat ainoastaan asuntoihin sijoittavat yhtiöt, jotka täyttävät tietyt kriteerit. Lainmuutoksen ehdotetaan tulevan voimaan syyskuussa 2009.

REIT-tyyppisen kiinteistörahastolainsäädännön uskotaan lisäävän sijoittajien kiinnostusta Suomen kiinteistömarkkinoita kohtaan. REIT-malli sisältää kuitenkin useita rajoituksia, ja ehdotuksen mukaan se keskittyy ainoastaan asuntoihin. Näin ollen Cityconilla ei ole mahdollisuutta eikä kiinnostusta ehdotetun REIT-mallin käyttöön.

Citycon ja kestävä kehitys


Citycon haluaa olla edelläkävijä ja edistää kestävästä kehityksestä kauppakeskusliiketoiminnassa. Yhtiön kauppakeskusten sijainti kaupunkien keskustoissa, paikalliskeskuksissa ja yleisesti liiken-

nevirtojen äärellä sekä niiden monipuoliset julkiset liikenneyhteydet antavat hyvän lähtökohdan kestävästä kehityksestä edistämiseksi.

Ympäristöasiat vaikuttavat kauppapaikan valintaan yhä enemmän, ja yleisen tietoisuuden lisääntyessä asiakkaiden vaatimukset kasvavat. Lisäksi päästöihin, jätteisiin ja energiatehokkuuteen liittyvä lainsäädäntö tiukentuu tulevaisuudessa.

Lähteet:

- 1) Nordea, helmikuu 2009
- 2) Statistiska Centralbyrån
- 3) Tilastokeskus, Päivittäistavarakauppa ry
- 4) Statistics Estonia
- 5) Statistics Lithuania
- 6) A.C. Nielsen
- 7) TP Group
- 8) Realia Management
- 9) Newsec, Nordic Report Autumn 2008
- 10) KTI
- 11) Entrecon

A photograph showing three people in a modern, brightly lit indoor space, likely a shopping mall or office building. On the left, a woman with blonde hair, wearing a dark top and a patterned scarf, is smiling and holding a large cardboard box. In the center, a woman with blonde hair, wearing a white blazer, is also smiling and holding a cardboard box. On the right, a man with glasses, wearing a dark suit jacket, is smiling with his arms crossed. They are standing next to a metal wire cart filled with several cardboard boxes. The background shows a modern building with large windows and a glass ceiling structure.

10:17

Kierrätystä Myyrmannissa

Kiinteistöpäällikkö Mika Lehtonen ohjeistaa vuokralaisia ympäristöystävällisempiin toimintatapoihin. Kauppakeskus Myyrmanni Vantaalla on edelläkävijä jätteiden kierrätyksessä kauppakeskuksissa. Kuvassa myös Eeva Pääkkönen Lindexiltä (vas.) ja ympäristöpäällikkö Kirsi Borg Cityconista (kesk.).

Strategia

Missio

Cityconin kauppakeskuksissa kauppa käy. Yhdistämällä kiinteistösjoiittamisen ja kauppakeskusliiketoiminnan Citycon luo kestävä omistaja-arvoa.

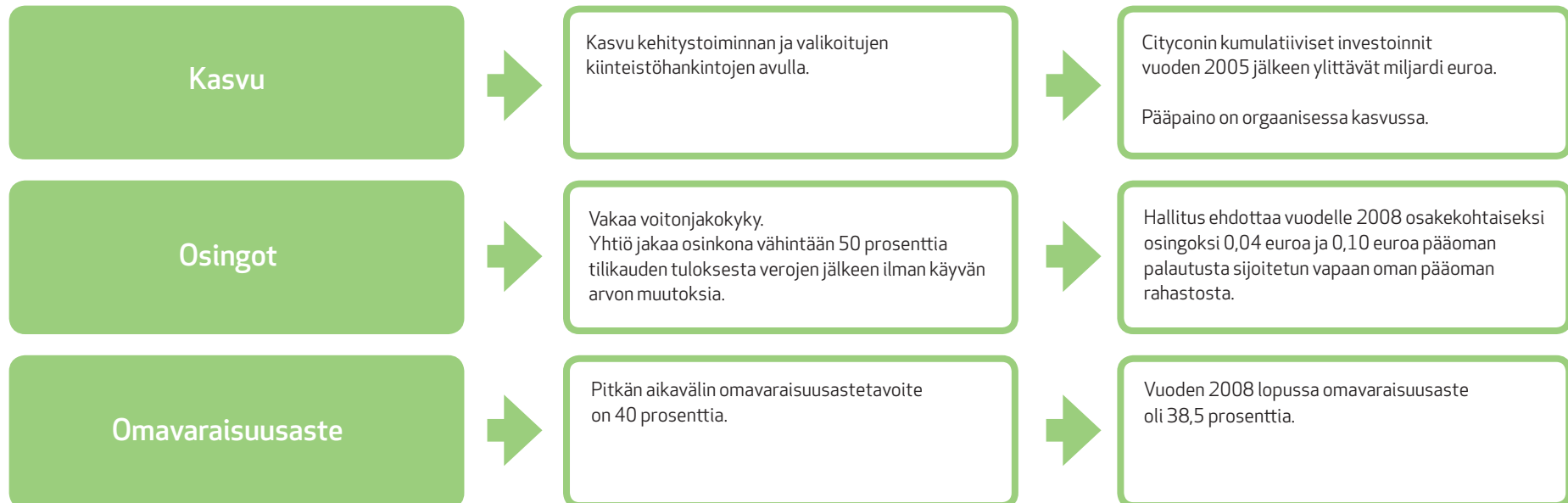
Visio

Citycon on kauppakeskusliiketoiminnan johtaja, aktiivinen omistaja ja pitkäjänteinen kehittäjä tavoitteenaan kasvattaa kohteidensa arvoa. Cityconin kiinteistöt ovat vähittäiskaupan tavoitelluimpia kauppapaikkoja, jotka vetävät kuluttajia puoleensa. Yhtiö on alansa houkuttelevin työpaikka.

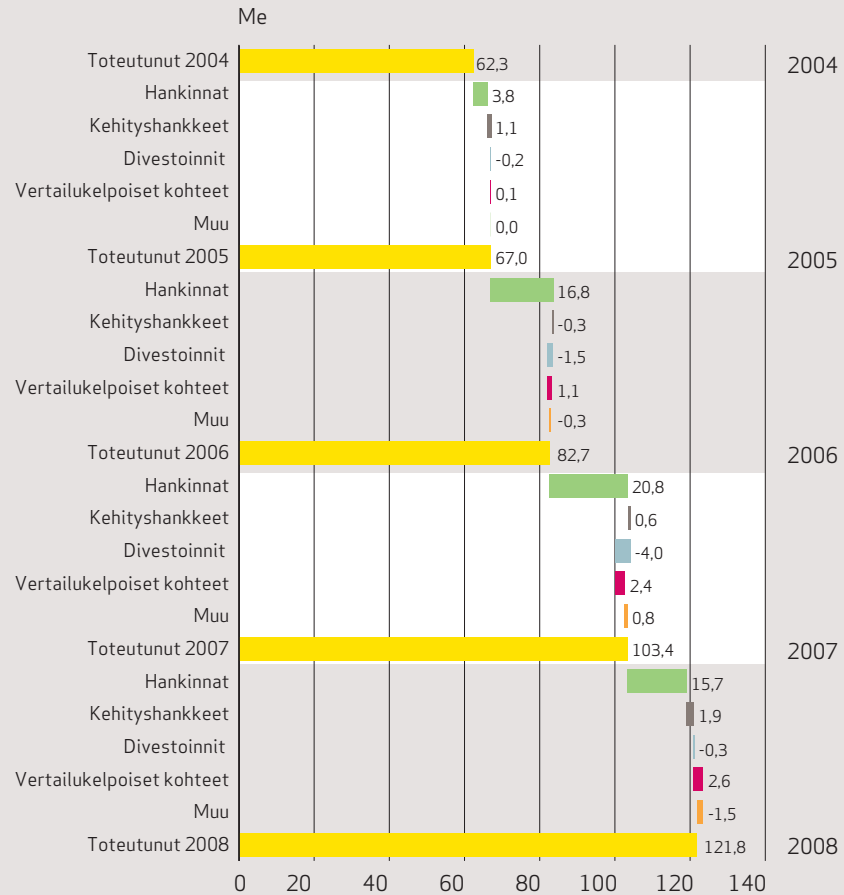
Strategia

- Keskittyä kauppakeskusliiketoimintaan Suomessa, Ruotsissa ja Baltian maissa.
- Johtaa ja kehittää keskitetysti kauppakeskuksiaan oman aktiivisen, ammattitaitoisen ja paikan päällä toimivan henkilöstön voimin. Tämä luo tehokkuutta ja synergiaetuja sekä varmistaa paikallismarkkinan tuntemisen.
- Luoda lisäarvoa asiakkaille ja parantaa kiinteistöjen kaupallista vetovoimaa. Lähtökohtina ovat kunkin kauppapaikan ja sen vaikutusalueen kaupalliset edellytykset: ostovoima, kuluttajien toiveet ja tarpeet sekä vähittäiskaupan markkinatilanne.
- Edistää kestävä kehitystä kauppakeskusten johtamisessa ja kehittämisessä. Citycon sertifioi kansainvälisesti uudistus- ja laajennushankkeet.
- Vähentää liiketoiminnan riskejä vahvan taseen ja kassavirran sekä konservatiivisen rahoitusrakenteen avulla.

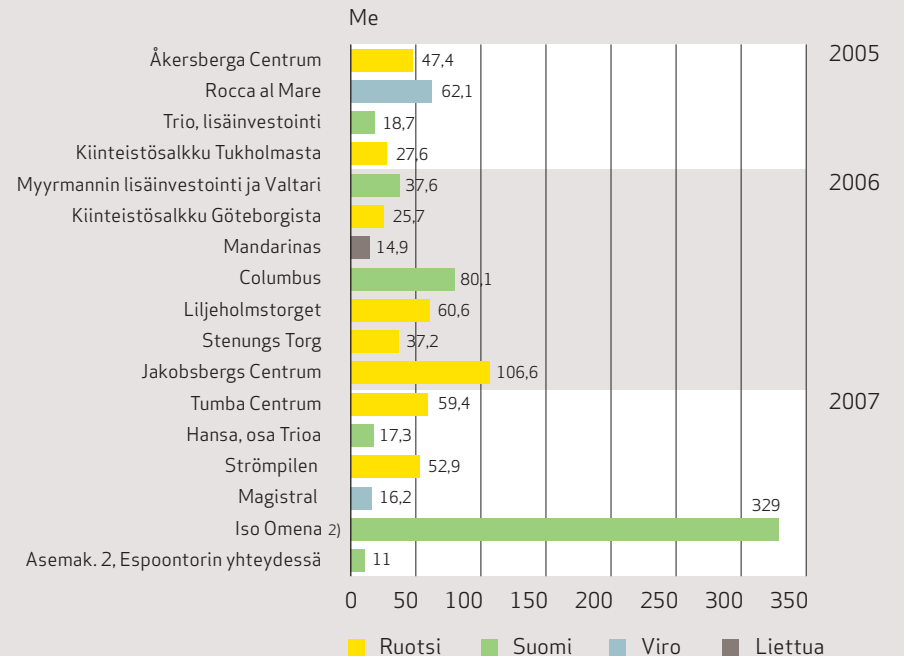
Taloudelliset tavoitteet



Nettovuokratuoton kehitys



Hankinnat, 2005-2007¹⁾



1) Sisältää yli 10 miljoonaa euroa ylittävät hankinnat.
 2) Citycon on myynyt Isosta Omenasta 40 % GIC:lle.

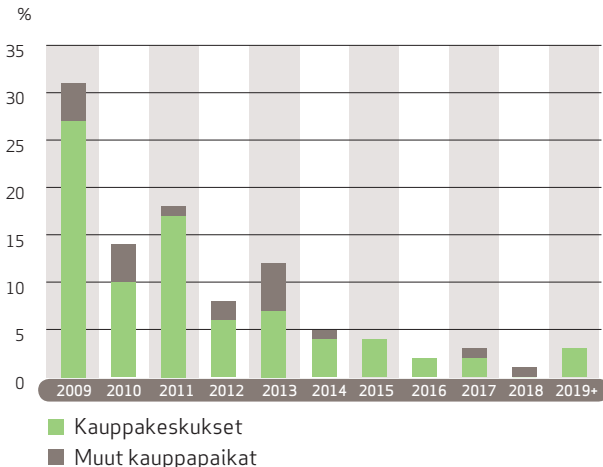
Kiinteistöomaisuus

Citycon omistaa yhteensä 33 kauppakeskusta, joista 22 sijaitsee Suomessa, kahdeksan Ruotsissa, kaksi Virossa ja yksi Liettuassa. Kauppakeskusten lisäksi Citycon omistaa 50 muuta kauppapaikkaa. Yhtiön kiinteistöomaisuuden arvo oli vuoden 2008 lopussa noin kaksi miljardia euroa.

Hankinnat ja myynnit

Citycon hankki lisää vähemmistöosakkeita useista osittain omistamistaan kohteista vuonna 2008. Osakkeiden hankinta liittyy suunnitteilla oleviin kauppakeskus Lippulaivan ja kauppakeskus Espoon-torin kehityshankkeisiin. Lisäksi yhtiö myi muutamia kohteitaan.

Vuokrasopimusten ensimmäinen mahdollinen päättymisvuosi



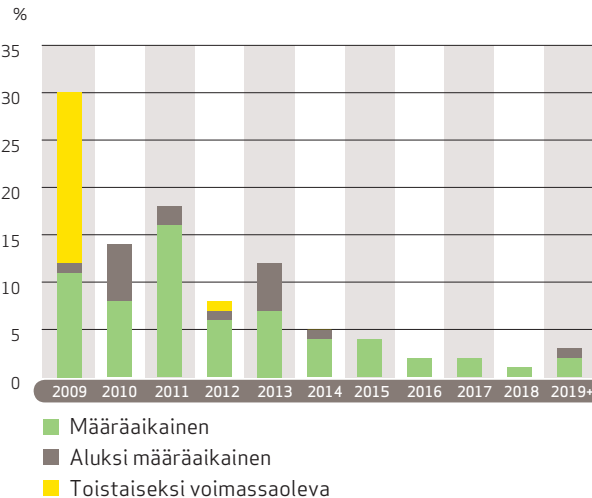
Citycon myi 40 prosentin vähemmistöosuuden kauppakeskus Isosta Omenasta GIC Real Estaten tytäryhtiölle. Velaton kauppahinta, 131,6 miljoonaa euroa, on 40 prosenttia Cityconin maksamasta 329 miljoonan euron ostohinnasta.

Tarkempia tietoja hankinnoista ja myynneistä löytyy tämän kertomuksen liitteenä olevasta tilinpäätöksestä sivulta 6.

Vuokrasopimusten rakenne

Vuodenvaihteessa Cityconin vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva kestoaika oli 3,2 vuotta. Vuokrasopimusten suhteellisen lyhyt keskipituus mahdollistaa kauppakeskusten palvelutarjonnan parantamisen ja kehitystoimet nopeallakin aikataululla. Cityconin tavoitteena on monipuolinen ja tehokkaasti hallittava vuokrasopimuskanta. Näin Citycon pystyy muuttamaan tarvittaessa kohteiden liike- ja sopimusrakennetta riskeeraamatta kuitenkaan kassavirtaa.

Vuokrasopimusten ensimmäinen mahdollinen päättymisvuosi sopimustyyppin mukaan



Tyypillisesti kauppapaikkojen ankkurivuokralaisilla on pitkä, 5–10 vuotta kestävä sopimukset. Pitkät sopimukset takaavat vakaan kassavirran ja toisaalta antavat vuokralaisille mahdollisuuden pitkäjänteiseen liiketoiminnan kehittämiseen yhdessä Cityconin kanssa. Keskipitkät sopimukset ovat tyypillisiä nk. toissijaisille ankkurivuokralaisille, kuten muodin alan ketjuille tai ravintoloille. Kestoltaan keskipitkät sopimukset ovat noin 3–5 vuotta ja luovat tasaista kassavirtaa ja pysyvyyttä kohteen liikerakenteeseen. Lyhyet eli 1–24 kuukauden vuokrasopimukset sekä toistaiseksi voimassa olevat sopimukset tuovat tarvittavaa joustavuutta ja muutosmahdollisuuksia sopimuskantaan. Toistaiseksi voimassa olevia sopimuksia solmitaan nykyään harvemmin, vaikka tämä on ollut etenkin Suomessa yleinen käytäntö.

Pääosa Cityconin vuokrasopimuksista on sellaisia sopimuksia, joissa vuokranmaksuperusteet on jaettu kahteen osaan: pääomavuokraan ja ylläpitokorvaukseen. Pääomavuokra on pää-

→

Oheisessa kaaviossa Cityconin vuokrasopimukset on jaettu määräaikaisiin sopimuksiin, toistaiseksi voimassa oleviin sopimuksiin ja aluksi määräaikaisiin sopimuksiin.

- Määräaikaiset sopimukset päättyvät sopimuskauden lopussa, jonka jälkeen neuvotellaan mahdollinen uusi sopimus.
- Toistaiseksi voimassa olevat sopimukset ovat voimassa toistaiseksi ja niiden tyypillinen irtisanomisaika on 3–12 kk.
- Aluksi määräaikaisiin sopimuksiin on määriteltävä ensimmäinen mahdollinen irtisanomispäivä, jonka jälkeen sopimus voi jatkua joko toistaiseksi voimassa olevana tai uusiutuvasti määräaikaisena. Uusiutuvasti määräaikainen sopimus tarkoittaa, että jos sopimusta ei irtisanota päättymään ensimmäisen sopimuskauden loppuun, se jatkuu sovittuun jaksoon, tyypillisesti 12–36 kk, kerrallaan. Sopimuksen voi irtisanoa päättymään vain sovittuun jaksoon loppuun yleensä 3–12 kk:n irtisanomisaikaa noudattaen.



Sujuvan arjen kumppani

Cityconin tavoitteena on kehittää Myllypuron nykyisen ostoskeskuksen tilalle uusi viihtyisä ja ajanmukainen palvelukokonaisuus, sujuvan arjen kumppani. Myllypuron ostoskeskuksen K-kauppias Milla Lamminluoto tarjoaa monipuolisen valikoiman tuttujen asiakkaiden arjen tarpeisiin.

11:28

sääntöisesti sidottu elinkustannusindeksiin. Vuokralaiselta erikseen perittävä ylläpitokorvaus kattaa omistajalle kiinteistön hoidosta aiheutuneet kulut ja mahdollistaa joustavat muutokset ylläpitopalveluissa.

Koska kauppapaikkojen menestys on Cityconin ja vuokralaisten yhteisen ponnistuksen tulos, Cityconin tavoitteena on lisätä sellaisten sopimusten määrää, jotka on sidottu vuokralaisen liikevaihtoon. Liikevaihtosidonnaisissa vuokrasopimuksissa vuokra koostuu minimipääomavuokrasta ja ylläpitokorvauksesta. Tämän lisäksi vuokranantajalla on mahdollisuus saada prosentiosuus vuokralaisen liikevaihdosta, mikäli liikevaihdon perusteella laskettu vuokra ylittää minimipääomavuokran. Liikevaihtoon sidottu osuus määräytyy tilassa toimivan vuokralaisen toimialan ja arvioitun myynnin perusteella. Se ei siis vähennä pääomavuokraa, eli se on ikään kuin optio Cityconille. Liikevaihtoon sidottu sopimus tukee sekä vuokralaisen että Cityconin yhteistä tavoitetta eli myynnin parantamista. Tällä hetkellä noin 24,2 prosenttia Cityconin koko vuokrasopimuskannasta on liikevaihtosidonnaisia sopimuksia. Vuonna 2007 vastaava luku oli 16,1 prosenttia. Määrät on laskettu vuokrasopimusten euromääräisestä arvosta. Kaikki uudet sopimukset kauppakeskusten liiketiloista pyritään sitomaan vuokralaisen liikevaihtoon.

Lähes kaikissa vuokrasopimuksissa on sovittu vuokralaisen velvollisuudesta raportoida myyntilukunsa Cityconille kuukausittain. Näin yhtiö pystyy aktiivisesti seuraamaan kauppakeskustensa menestystä ja kehittämään myyntiä vuokralaisten kanssa kauppapaikkajohtamisen ja markkinoinnin keinoin. Citycon seuraa myös vuokralaisten vuokranmaksukykyä ja raportoi vertailukelpoisille kauppakeskuskohteille lukua, joka kertoo kuinka monta prosenttia vuokralaisten liikevaihdosta menee vuokran maksuun. Vuoden lopussa luku oli 8,5 prosenttia.

Kiinteistöjen arviointi ja markkina-arvon määrittäminen

Cityconin kiinteistöomaisuuden markkina-arvon määrittelee ulkopuolinen arvioija kiinteistökohtaisesti kansainvälisten IAS- (International Accounting Standards) ja IVS- (International Valuation

Standards) standardien mukaisesti vähintään kerran vuodessa. Viime vuosina ulkopuolinen arviointi on teetetty vuosineljänneksittäin markkinoiden aktiivisuuden ja nopeasti muuttuvan markkinatilanteen vuoksi.

Arviointimenetelmänä on käytetty pääsääntöisesti 10 vuoden kassavirtamenetelmää. Rakentamattomien tonttien sekä selkeiden kaavamuutoskohteiden osalta markkina-arvo on määriteltävä voimassa olevan asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden määrän perusteella. Kehityskohteet on arvioitu käyttämällä tätä tarkoitusta varten kehitettyä projektilaskentamallia.

Tuorein, vuoden 2008 lopun tilanteen mukainen arviolausunto löytyy tilinpäätöksestä sivulta 61. Arvion on tehnyt Realia Management Oy, joka toimii yhteistyössä kansainvälisen, johtavan kiinteistöpalveluiden tarjoajan, CB Richard Ellisin kanssa. Arviolausunnosta ilmenee arviointiprosessi, arvioon vaikuttavat tekijät sekä arvioinnin tulokset ja herkkyyshanalyysi.

Citycon voi vaikuttaa sijoituskiinteistöjensä arvoon muun muassa kasvattamalla vuokrakassavirtaa kiinteistökehityksen, kaupallisen suunnittelun ja markkinoinnin keinoin. Viime aikoina liikekiinteistöjen käypiin arvoihin eniten vaikuttanut tekijä on kuitenkin ollut kiinteistö- ja rahoitusmarkkinoiden yleisestä suhdannemuutoksesta sekä korkotason noususta aiheutunut tuottovaatimusten nousu, joka on laskenut kiinteistöjen arvoa.

Realia Management Oy määritteli 31.12.2008 Cityconin koko kiinteistökannan keskimääräiseksi tuottovaatimukseksi 6,4 prosenttia. Cityconin Suomessa sijaitsevien kiinteistöjen keskimääräiseksi tuottovaatimukseksi määriteltiin 6,4 prosenttia, Ruotsissa sijaitsevien 6,4 prosenttia ja Baltian maissa sijaitsevien 7,4 prosenttia.

Markkina-arvon kirjaaminen

Citycon kirjaa kiinteistöomaisuutensa taseessa käypään arvoon IAS 40 -standardin mukaisesti. Kiinteistöjen tilinpäätöshetken mukainen, yhteenlaskettu markkina-arvo raportoidaan Cityconin taseessa ja arvon muutos tuloslaskelmassa sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutoksena. Markkina-arvon muutoksilla on siis

myös tulosvaikutus, joka raportoidaan Cityconin tilinpäätöksissä erikseen osana liikevoittoa ja samalla tilikauden tulosta.

Cityconin taseeseen kirjattava sijoituskiinteistöjen käypä arvo muodostuu ulkopuolisen arvioijan määrittämän kiinteistöomaisuuden kokonaisarvon lisäksi sellaisista kehitysprojekti-investoinneista, joita ulkopuolinen arvioija ei ota huomioon käyvän arvon määrittämisessä, sekä uusien, viimeisen kolmen kuukauden aikana hankittujen kohteiden hankintahinnasta.

Arvon kehitys vuonna 2008

Vuonna 2008 Cityconin kiinteistöomaisuuden käypä arvo laski 216,1 miljoonaa euroa, vuonna 2007 kiinteistöomaisuuden arvo puolestaan nousi 211,4 miljoonaa euroa. Lasku johtui kiinteistö- ja rahoitusmarkkinoiden yleisestä suhdannemuutoksesta ja nousseista tuottovaatimuksista. Vuoden aikana kirjattiin arvonnousua yhteensä 15,3 miljoonaa euroa viidessä kohteessa ja arvonalenuksia yhteensä 231,4 miljoonaa euroa 80 kohteessa. Muutosten nettovaikutus tulokseen oli -216,1 miljoonaa euroa.

Markkina-arvon jakautuminen 31.12.2008

Markkina-arvo, Me	Osuus koko kiinteistöomaisuuden arvosta, %	Kohteiden lukumäärä
yli 100	42	5
80-100	5	1
60-80	7	2
40-60	14	6
20-40	14	10
10-20	11	16
5-10	5	13
0-5	4	32

Yhteenvedo kiinteistöomaisuudesta 31.12.2008

Koko kiinteistöomaisuus	Paikkakunta	Cityconin omistama vuokrattava pinta-ala, m ²	Vuokrasopimusten lukumäärä	Vuokrasopimusten keskimääräinen voimassaoloaika, vuotta	Keskimääräinen vuokra, euroa/m ² /vuodessa	Markkina-arvo, Me		Vuokratuotto		Vuokrausaste, %	
						31.12.08	31.12.07	Bruttovuokratuotto, Me Vuosi 08	Nettovuokratuotto, Me Vuosi 08	euroa 31.12.08	m ² 31.12.08
Suomi											
Kauppakeskukset, pääkaupunkiseutu											
	Helsinki	21 000	69			74,7	83,9			98,3	96,8
	Espoo	17 300	53			31,6	29,6			96,7	94,7
	Espoo	5 800	41			11,8	14,2			94,7	90,7
	Vantaa	10 900	20			20,6	22,4			96,6	92,7
	Espoo	60 600	205			305,6	329,3			99,6	98,7
	Espoo	23 000	82			48,3	58,9			98,0	97,7
	Vantaa	40 300	118			158,4	176,7			97,6	97,1
	Vantaa	10 700	51			27,5	30,2			96,4	93,6
Kauppakeskukset, pääkaupunkiseutu yhteensä		189 700	639	2,6	299	678,6	745,3	54,3	40,9	98,3	96,8
Kauppakeskukset, muu Suomi											
	Tampere	13 000	41			32,3	35,2			97,3	94,4
	Pori	14 800	50			42,4	44,2			94,0	89,8
	Lappeenranta	18 700	57			34,2	39,2			93,2	91,5
	Jyväskylä	5 800	75			15,1	16,1			98,6	97,3
	Jyväskylä	17 500	63			57,6	60,7			98,8	98,5
	Valkeakoski	5 800	37			5,7	7,4			98,4	97,6
	Tampere	26 100	154			114,8	114,7			98,4	96,7
	Salo	9 300	10			15,8	17,7			90,7	91,1
	Oulu	3 500	30			8,9	10,2			92,4	89,4
	Rovaniemi	14 000	90			25,0	26,7			88,2	81,9
	Seinäjoki	11 500	64			12,5	12,9			92,9	90,3
	Lahti	45 700	179			150,7	124,5			95,8	90,4
	Tampere	10 300	45			8,9	9,9			82,3	79,4
	Kouvola	7 600	19			5,0	6,0			75,6	69,6
Kauppakeskukset, muu Suomi yhteensä		203 600	914	3,3	238	529,0	525,5	40,1	28,7	94,8	90,7
Muut kauppapaikat yhteensä		207 450	242	3,3	143	272,5	316,2	28,1	21,3	92,2	88,6
Suomi yhteensä		600 750	1 795	3,1	224	1 480,2	1 587,0	122,5	90,9	95,7	91,9
Ruotsi											
Kauppakeskukset, Tukholman alue ja Uumaja											
	Tukholma	14 600	95			12,2	15,4			93,8	90,6
	Järfälla	67 400	501			93,3	121,8			96,1	92,9
	Tukholma	20 200	36			66,6	77,9			100,0	100,0
	Uumaja	25 700	27			42,0	54,6			97,8	95,3
	Tukholma	31 400	295			47,4	63,8			94,8	98,1
	Hässelby	8 400	42			10,0	12,8			84,3	89,6
	Österåker	33 100	238			42,6	57,6			97,3	97,3
Kauppakeskukset, Tukholman alue ja Uumaja yhteensä		200 800	1 234	2,5		314,1	403,8			96,0	95,1
Kauppakeskukset, Göteborgin alue											
	Stenungsund	37 600	330			38,4	56,3			96,6	96,2
Kauppakeskukset, Ruotsi yhteensä		238 400	1 564	2,4	158	352,5	460,1	37,2	21,9	96,1	95,3
Muut kauppapaikat yhteensä		44 300	149	2,6	114	43,6	57,4	3,9	2,2	94,7	92,9
Ruotsi yhteensä		282 700	1 713	2,4	153	396,1	517,5	41,1	24,1	96,0	95,0
Baltia											
Viro											
	Tallinna	36 700	117			117,1	74,7			100,0	100,0
	Tallinna	9 500	59			15,2	18,5			98,7	98,9
Liettua											
	Vilna	8 000	58			15,0	18,0			100,0	100,0
Baltia yhteensä		54 200	234	6,8	228	147,3	111,2	9,3	6,8	99,8	99,8
Koko kiinteistöomaisuus yhteensä		937 650	3 742	3,2	202	2 023,6	2 215,7	173,0	121,8	96,0	93,4

Vertailukelpoiset kohteet

	Cityconin omistama vuokrattava pinta-ala, m ²	Vuokrasopimusten lukumäärä	Vuokrasopimusten keskimääräinen voimassaolo-aika, vuotta	Keskimääräinen vuokra, euroa/m ² /vuodessa	Markkina-arvo, Me		Vuokratuotto		Vuokrausaste, %	
					31.12.08	31.12.07	Bruttovuokratuotto, Me	Nettovuokratuotto, Me	euroa	m ²
							Vuosi 08	Vuosi 08	31.12.08	31.12.08
Suomi										
Pääkaupunkiseutu	182 990	470	2,3	238	422,5	475,4	37,3	28,1	97,1	95,0
Muu Suomi	21 560	709	2,6	189	435,0	464,7	40,0	29,8	94,3	90,6
Suomi yhteensä	204 550	1 179	2,5	211	857,5	940,2	77,3	57,9	95,7	92,6
Ruotsi										
Tukholman alue	12 700	877	2,1	150	162,6	213,5	18,7	10,7	95,3	93,8
Göteborgin alue	71 100	473	2,9	122	65,1	91,9	8,3	4,4	95,5	94,3
Ruotsi yhteensä	198 100	1 350	2,2	140	227,7	305,4	27,0	15,1	95,4	94,0
Baltia										
Vilna	8 000	58	5,1	239	15,0	18,0	1,8	1,2	100,0	100,0
Vertailukelpoiset kohteet yhteensä	320 680	2 587	2,4	188	1 100,2	1 263,6	106,1	74,2	95,7	93,3

Vertailukelpoiset kohteet = Kohteet Cityconin omistuksessa 24 kuukauden vertailujakson ajan. Luvuista on poistettu kehitys- ja laajennuskohteet sekä tontit.

Kiinteistökannan markkina-arvo 31.12.2008

Koko kiinteistöomaisuus	Markkina-arvo, Me		Markkina-arvon muutos vuoden 2008 aikana, Me			Keskimääräinen tuottovaatimus, %		Keskimääräinen markkinavuokra/ euroa/m ² /kk	Keskimääräinen käyttö- ja ylläpitokulu/ euroa/m ² /kk
	31.12.08	31.12.07	Positiivinen muutos	Negatiivinen muutos	Muutos yhteensä	31.12.08	31.12.07		
Suomi									
Pääkaupunkiseutu	793,1	878,3	0,4	-90,2	-89,8	6,1	5,4	24,30	5,50
Muu Suomi	687,1	708,6	0,4	-64,8	-64,5	6,7	6,0	19,10	3,90
Suomi yhteensä	1 480,2	1 587,0	0,7	-155,0	-154,3	6,4	5,7	21,90	4,80
Ruotsi									
Tukholman alue ja Uumaja	331,0	425,6	0,0	-54,3	-54,3	6,3	5,3	12,80	4,00
Göteborgin alue	65,1	91,9	0,0	-15,8	-15,8	7,1	5,9	9,80	3,40
Ruotsi yhteensä	396,1	517,5	0,0	-70,1	-70,1	6,4	5,4	12,30	3,90
Baltia									
Viro	132,3	93,2	14,6	-3,3	11,3	7,3	6,3	20,30	4,40
Liettua	15,0	18,0	0,0	-3,0	-3,0	8,1	6,7	19,90	6,80
Baltia yhteensä	147,3	111,2	14,6	-6,3	8,3	7,4	6,4	20,20	4,60
Kaikki yhteensä	2 023,6	2 215,7	15,3	-231,4	-216,1	6,4	5,6	19,90	4,60
Vertailukelpoiset kohteet									
Suomi									
Pääkaupunkiseutu	422,5	475,4	0,0	-58,7	-58,7				
Muu Suomi	435,0	464,7	0,4	-32,7	-32,4				
Suomi yhteensä	857,5	940,2	0,4	-91,4	-91,0				
Ruotsi									
Tukholman alue	162,6	213,5	0,0	-24,3	-24,3				
Göteborgin alue	65,1	91,9	0,0	-15,8	-15,8				
Ruotsi yhteensä	227,7	305,4	0,0	-40,1	-40,1				
Baltia									
Liettua	15,0	18,0	0,0	-3,0	-3,0				
Vertailukelpoiset kohteet yhteensä	1 100,2	1 263,6	0,4	-134,5	-134,1				

Vuokraustoiminta

	Vuokrasopimusten lukumäärä	Cityconin omistama vuokrattava pinta-ala, m ²	Vuokrattu pinta-ala, m ²	Keskimääräinen vuokra, euroa/m ² /kuukaudessa
Suomi				
Tilanne 1.1.2008	1 758	594 180	532 390	17,6
Alkaneet vuokrasopimukset:				
Uudet tai uusitut vuokrasopimukset	452	2 700	79 130	21,1
Uudet, hankitut kohteet	11	4 500	3 450	12,9
Päättyneet vuokrasopimukset:				
Erääntyneet määräaikaiset vuokrasopimukset	137		22 280	19,2
Päättyneet, toistaiseksi voimassa olevat sopimukset	240		50 160	16,6
Kehitystoiminnasta johtuen päätetyt vuokrasopimukset	49		8 500	13,6
Myynnit		630		
Tilanne 31.12.2008	1 795	600 750	534 030	18,6
Ruotsi				
Tilanne 1.1.2008	1 713	283 700	270 090	12,5
Alkaneet vuokrasopimukset:				
Uudet tai uusitut vuokrasopimukset	58		15 340	17,0
Uudet, hankitut kohteet				
Päättyneet vuokrasopimukset:				
Erääntyneet määräaikaiset vuokrasopimukset	31		8 310	16,5
Päättyneet, toistaiseksi voimassa olevat sopimukset	26		7 040	9,8
Kehitystoiminnasta johtuen päätetyt vuokrasopimukset	1		200	12,1
Tilanne 31.12.2008	1 713	282 700	269 880	12,8
Baltia				
Tilanne 1.1.2008	229	46 100	44 450	15,8
Alkaneet vuokrasopimukset:				
Uudet tai uusitut vuokrasopimukset	62	8 100	30 490	15,7
Uudet, hankitut kohteet				
Päättyneet vuokrasopimukset:				
Erääntyneet määräaikaiset vuokrasopimukset				
Päättyneet, toistaiseksi voimassa olevat sopimukset	8		430	27,1
Kehitystoiminnasta johtuen päätetyt vuokrasopimukset	49		20 590	11,1
Tilanne 31.12.2008	234	54 200	53 920	19,0

Valmistuneet kehityshankkeet 2007–2008

Kohde	Paikkakunta	Maa	Pinta-ala, m ² 1)	Pinta-ala hankkeen toteutumisen jälkeen, m ²	Arvioitu kokonais-investointi, Me 2)	Kumulatiiviset toteutuneet brutto-investoinnit tilikauden lopussa, Me	Lisätietoa
Trio	Lahti	Suomi	32 300	35 000	60	58,3	Kauppakeskus uudistettiin täysin ja liiketilaa laajennettiin. Hanke toteutettiin kahdessa vaiheessa ja se valmistui kokonaisuudessaan ja aikataulussaan syksyllä 2008. Cityconin LEED-pilottiprojekti.
Duo	Tampere	Suomi	5 000	13 000 3)	27,3	25,9	Uusi kauppakeskus, joka koostuu kahdesta osasta: uudisrakennusosasta ja uudistetusta vanhasta liikekeskuksesta. Uudisosa avattiin huhtikuussa 2007 suunnitelmien mukaisesti ja uudistus valmistui lokakuussa 2007.
Lillinkulma	Kaarina	Suomi	-	7 500	8,2	10,9	Uusi liikekeskus, joka koostuu kahdesta rakennuksesta ja neljästä liiketilasta. Kaikki liiketilat on vuokrattu. Kohde siirtyi Cityconin omistukseen sen valmistuttua suunnitelmien mukaisesti toukokuussa 2007.
Lentola	Kangasala	Suomi	-	12 000	16,6	16,6	Uusi liikerakennus. Kohde siirtyi Cityconille valmistuttuaan marraskuussa 2007.
Linjuri	Salo	Suomi	9 000	9 300	1,8	1,8	Liikerakennuksen uudistus (laajuus n. 4 000 m ²) kauppakeskukseksi. Valmistui joulukuussa 2007.

1) Cityconin omistama vuokrattava pinta-ala ennen hankkeen aloitusta. 2) Hankkeeseen sitoutuva uusi pääoma. 3) Cityconin omistuksessa.

Käynnissä olevat kehityshankkeet 31.12.2008

Kohde	Paikkakunta	Maa	Markkina-arvo, Me 31.12.2008	Pinta-ala, m ² 1)	Pinta-ala hankkeen toteutumisen jälkeen, m ²	Hankkeen kokonais-investointi-arvio, Me 2)	Kumulatiiviset toteutuneet brutto-investoinnit tilikauden lopussa, Me	Valmistumisvuosi, tavoite	Lisätietoa
Liljeholmstorget	Tukholma	Ruotsi	67	20 100	29 000	130	70,7	2009	Uuden kauppakeskuksen rakennusprojekti Tukholman keskustan eteläpuolella liikenteen solmukohdassa. Koko aluetta uudistetaan asuinalueeksi. Nykyinen rakennus on täysin uudistettu ja parhaillaan rakennetaan kauppakeskusta metron yhteyteen. Maanalainen pysäköintilaitos. Hankkeen kokonaispinta-ala on noin 91 000 m ² (sis. pysäköinnin). Cityconin LEED-pilottiprojekti. Kauppakeskusta uudistetaan ja laajennetaan huomattavasti. Ensimmäinen vaihe, joka sisälsi laajennetun Prisma-hypermarketin, avattiin täyteen vuokrattuna 1.10.2008. Cityconin LEED-pilottiprojekti.
Rocca al Mare	Tallinna	Viro	117	28 600	53 500	64,3	36,6	2009	Toinen vaihe valmistuu toukokuussa 2009 ja koko hanke joulukuksi 2009.
Torikeskus	Seinäjoke	Suomi	13	11 300	11 500	4	2,6	2009	Kauppakeskuksen sisätilojen uudistaminen käynnissä.

1) Cityconin omistama vuokrattava pinta-ala. 2) Hankkeeseen sitoutuva uusi pääoma.

Potentiaaliset kehityshankkeet

Citycon tutkii muun muassa näiden kohteiden kehittämis- ja/tai laajentamismahdollisuuksia. Kaavamuutosta ei ole haettu eikä muita virallisia päätöksiä tehty.

Kohde	Paikkakunta	Maa	Markkina-arvo, Me 31.12.2008	Kohteen pinta-ala, m ²	Lisätietoja
Ultima	Vantaa	Suomi	4	0	Rakentamaton noin 42 000 m ² tontti, jossa tällä hetkellä on 20 000 m ² asuinrennusoikeutta. Mahdollisuus käyttää tonttia vaihdon välineenä mahdollisissa transaktioissa.
Valtari	Kouvola	Suomi	5	7 600	Kohteen kehittämismahdollisuuksia selvitetään.
Columbus	Helsinki	Suomi	75	20 400	Nykyisen kauppakeskuksen laajentamista tutkitaan.
Sampokeskus	Rovaniemi	Suomi	25	13 600	Kohteen uudistamismahdollisuuksia selvitetään.
Kaarinan liikeketo	Kaarina	Suomi	7	9 400	Nykyisen liikeketoalon jalostamista keskustan kehityssuunnitelman tarpeita vastaavaksi tutkitaan.
Tullintori	Tampere	Suomi	9	10 300	Kohteen uudistamista harkitaan.
Hakunila	Vantaa	Suomi	5	3 000	Kohteen kehittämismahdollisuuksia selvitetään.
Backa	Göteborg	Ruotsi	6	7 800	Kohteen kehittämismahdollisuuksia selvitetään.
Fruängen Centrum	Tukholma	Ruotsi	12	15 000	Kohteen uudistamista ja mahdollista laajentamista selvitetään.
Lindome	Göteborg	Ruotsi	6	7 800	Mahdollisuutta rakentaa asuntoja liikekeskuksen yhteyteen selvitetään.
Liljeholmstorget, phase II	Tukholma	Ruotsi	67	20 000	Mahdollisuutta laajentaa ja rakentaa asuntoja kauppakeskuksen yhteyteen selvitetään.

Suunnitteilla olevat kehityshankkeet

Kehityshanketta ei ole päätetty Cityconin hallituksessa, mutta hanketta suunnitellaan, kaavamuutos on vireillä tai Cityconilla (tai yhteistyökumppanilla) on tonttivaraus.

Kohde	Paikkakunta	Maa	Markkina- arvo, Me 31.12.2008	Hankkeen pinta-ala, m ² ¹⁾	Arvioitu investointi- tarve, Me ²⁾	Käynnistys- vuosi, tavoite	Valmistumis- vuosi, tavoite	Lisätietoja
Lippulaiva	Espoo	Suomi	48,3	35 000	60-70	2010	2012	Kauppakeskuksen uudistus- ja laajennushanke. Sisätilojen uudistus valmis. Laajennusosan suunnittelu jatkuu.
Åkersberga Centrum ⁶⁾	Österåker	Ruotsi	42,6	31 000	45	2009	2011	Olemassa olevaa kauppakeskusta uudistetaan ja laajennetaan.
Tumba Centrum	Tukholma	Ruotsi	47,4	38 500	35-37	2009	2012	Kauppakeskuksen uudistus- ja laajennus. Ensimmäisessä vaiheessa keskusta uudistetaan ja laajennetaan hiukan, uudistus on käynnissä ja kustannukset (n. 6 milj. euroa) mukana kokonaisluvussa. Toisessa vaiheessa kauppakeskusta laajennetaan ja uudistetaan merkittävästi. Vaihe kaksi on tarkoitus käynnistää vuonna 2011.
Iso Omena	Espoo	Suomi	305,6	5 000 ⁴⁾	15	2009	2010	Kauppakeskuksen laajentaminen kahdessa vaiheessa, ensimmäisen vaihe on suunnitteilla toteuttaa vuoden 2009 aikana, toinen vaihe 2010. Kauppakeskusta voidaan mahdollisesti edelleen laajentaa tulevaisuudessa.
Espoonatori	Espoo	Suomi	31,6	24 000	60-70	2012	2014	Kauppakeskuksen sisätilojen uudistus suunnitteilla 2009 (6-7 milj. euroa). Kaavoitusprosessi meneillään, suunnitteilla kauppakeskuksen laajentaminen ja vanhan osan uudistaminen. ³⁾
Myyrmani	Vantaa	Suomi	158,4	11 000	11-13	2010	2010	Kauppakeskuksen toinen kerros uudistetaan muodin maailmaksi.
Myyrmani			25 000-30 000		30-35	2011	2013	Kauppakeskuksen laajennushanke. Vantaan kaupunki on myöntänyt Cityconille suunnitteluvarauksen kauppakeskuksen vieressä olevalle nk. terveystalon tontille tammikuussa 2009. Laajennuksen yhteydessä rakennetaan myös asuntoja, joihin Citycon ei investoi. ³⁾
Myyrmani			30 000-35 000		30-35	2011	2014	Kauppakeskuksen laajennushankkeen toinen osa, jossa Myyrmannin välittömään yhteyteen on suunnitteilla Prisma-hypermarket. Vantaan kaupunki on myöntänyt Cityconille suunnitteluvarauksen myös tälle kauppakeskuksen toisella puolella olevalle nk. Paalutorin tontille tammikuussa 2009. Pysäköinti on tarkoitus siirtää maan alle. Laajennuksen yhteydessä rakennetaan myös asuntoja, joihin Citycon ei investoi. Suunnitteilla aloittaa terveystalon tontille toteutettavan laajennuksen jälkeen. ³⁾
Galleria	Oulu	Suomi	8,9	17 000	50-55	2011	2013	Galleria-korttelin kehittäminen kauppakeskukseksi yhdessä korttelin ja viereisen korttelin muiden omistajien kanssa, toisena pääomistajana Osuuskauppa Arina. Koko hankkeen investointiarvio on noin 130-140 milj. euroa, kustannusten lopullinen jako on vielä sopimatta. Hanke sisältää naapurikiinteistön hankinnan, uudistamisen ja liittämisen kauppakeskukseen (n. 11 000 m ²) sekä maanalaisten pysäköintihallin. Uusi kaupallinen konsepti valmis. ³⁾
Koskikeskus	Tampere	Suomi	114,8	2 000 ⁵⁾	8-12	2009	2010	Kauppakeskuksen sisätilojen muutos- ja laajennusprojekti jatkuu, projekti on aloitettu vuonna 2007.
Myllypuro	Helsinki	Suomi	0,5	7 400	20	2010	2012	Uuden ostoskeskuksen rakentaminen nykyisen tilalle.
Kuopion Anttila	Kuopio	Suomi	22,0	15 000	35-40	2011	2013	Nykyisen rakennuksen laajentaminen ja kehittäminen uudeksi kauppakeskukseksi. Hankkeen kaupallinen konsepti on valmis. Hanketta on siirretty vaikeutuneen markkinatilanteen vuoksi. ³⁾
Heikintori ⁶⁾	Espoo	Suomi	11,8	23 000	2-4	2010	2010	Sisätilojen uudistus suunnitteilla. Laajennus- ja uudistushanke ja sen kaavoitus ei ole edennyt aiemmin suunnitellulla tavalla sillä kauppakeskustyhtiön osakkailla ei ole yhteistä näkemystä asiasta.
Martinlaakso	Vantaa	Suomi	3,9	7 000-8 000	25-30	2009	2011	Uuden kauppakeskuksen rakentaminen nykyisen ostoskeskuksen tilalle. Neuvottelut rakennettavien asuntojen mahdollisten lopullisten omistajien kanssa käynnissä.
Laajasalo	Helsinki	Suomi	3,8	8 000	25-30	2012	2013	Uuden ostoskeskuksen rakentaminen nykyisen tilalle. ³⁾
IsoKristiina	Lappeenranta	Suomi	34,2	25 000	60-70	2010	2013	Suunnitteilla nykyisen kauppakeskuksen uudistaminen ja laajentaminen. Citycon osti viereisen tontin laajennusta varten helmikuussa 2009. Kaupallinen konsepti ja kaavoitus valmiina.
Hansa-keskus	Lahti	Suomi	21,3	8 000	8	2009	2009	Trion yhteydessä olevan Hansa-keskuksen uudistushanke, jolla kiinteistö saataisiin liitettyä paremmin ja kaupallisemmin kauppakeskus Trioon. Kaavamuutos vireillä liikeilojen rakentamista varten Trion ja Hansan väliselle yhdys sillalle Vapaudenkadun päälle.
Jyväskylän Forum	Jyväskylä	Suomi	57,6	10 000	15	2010	2011	Kauppakeskuksen sisätilojen uudistushanke.
Porin Anttila	Pori	Suomi	4,6	7 600	3	2009	2010	Liiketilöiden kaksiosainen uudistushanke, ensimmäinen 1,5 milj. euron ja 2 500 m ² :n vaihe on meneillään ja valmistuu maaliskuussa 2009. Koko uudistus valmis vuonna 2010.
Stenungs Torg ⁶⁾	Stenungsund	Ruotsi	38,4	30 000	25-30	2009	2011	Citycon on sopinut kauppakeskuksen vähemmistöomistajan kanssa kauppakeskuksen laajentamisesta ja kehittämisestä. Arvioitu investointitarve viittaa Cityconin osuuteen. Ensimmäinen vaihe aloitettu tammikuussa 2009.
Strömpilen ⁶⁾	Uumaja	Ruotsi	42,0	40 000	54	2009	2011	Kauppakeskuksen uudistus- ja laajennushanke.
Länken ⁶⁾	Uumaja	Ruotsi	12,4	5 000	4	2009	2009	Liikerakennuksen uudistus- ja laajennushanke.
Jakobsbergs Centrum	Järfälla	Ruotsi	93,3	8 000	3	2009	2009	Kauppakeskuksen uudistus- ja laajennushanke. Aloitettu tammikuussa 2009.
Åkermyntan Centrum	Hässelby	Ruotsi	10,0	8 500	2-10	2010	2011	Kauppakeskuksen uudistushanke. Asuntorakentamista kauppakeskuksen yhteyteen selvitetään.
Magistral	Tallinna	Viro	15,2	10 000	10	2010	2011	Kauppakeskuksen uudistus- ja laajennushanke.

1) Hankkeen pinta-alalla tarkoitetaan Cityconin omistamaa, nykyisten tilojen muutosaluetta ja laajennusosaa yhdessä. 2) Investointitarve muuttuu ja tarkentuu suunnittelun edetessä. Luku on tämänhetkinen paras arvio.

3) Hankkeen aikatauluun liittyy kaavoitusriski. 4) Pinta-alalla viitataan vain laajennusosaan. 5) Vuokrattavaa pinta-alaa saattaa muodostua enemmän. 6) Osaomisteinen kohde.

Liiketoimintayksiköt

Citycon on kauppakeskusliiketoiminnan markkina-johtaja Suomessa ja sillä on vahva asema Ruotsissa ja vakaa jalansija Baltiassa. Yhtiön maantieteelliset liiketoimintayksiköt on jaettu liiketoiminta-alueisiin Kauppapaikat ja Kiinteistökehitys, lisäksi Suomen liiketoiminnoissa on Kaupallinen kehitys -yksikkö.

Aktiivinen omistaja ja pitkäjänteinen kehittäjä

Cityconissa yhdistyvät kiinteistösijoittaminen ja kauppakeskusliiketoiminta. Tämä erottaa yhtiön monista ostamiseen, myymiseen ja omistamiseen keskittyvistä kiinteistösijoitusyhtiöistä.

Kiinteistösijoittamisen perustoimintoja Cityconissa ovat paikalliseen markkinatuntemukseen perustuvat hankinnat ja myynnit, vastuullinen kiinteistökehitys ja rahoitus. Nämä toiminnot luovat perustan kauppakeskusliiketoiminnalle.

Kauppakeskusliiketoiminta on Cityconin tuotteen eli kauppa-keskuksen johtamista ja kehittämistä. Käytännössä tämä tarkoittaa

taa sitä, että kauppakeskukset pidetään houkuttelevina kuluttajille ja luodaan näin puitteet vuokralaisten menestymiselle. Keskeisiä toimintoja ovat liiketilöiden vuokraus, markkinointi ja ylläpito oman, paikan päällä toimivan henkilöstön voimin. Cityconissa kauppakeskusten johtamista ja kehittämistä ohjataan keskitetysti, yhteisillä toimintamalleilla, mikä luo synergiaetuja. Paikallinen vähittäiskaupan, ostovoiman ja kuluttajakäyttäytymisen tuntemus mahdollistavat menestymisen kauppapaikkojen välisessä kilpailussa.

Cityconin ensisijainen tuote on kauppakeskus. Yhtiön tarjontaan sisältyy myös muita kauppapaikkoja, kuten ostoskeskuksia, marketteja ja muita kaupan suuryksiköitä.

Monipuolinen vuokralaiskanta

Cityconin tuotot tulevat pääasiassa omistamiensa kauppapaikkojen vuokrasta. Yhtiön suurimpia vuokralaisryhmiä ovat erikois- ja päivittäistavara-kaupan ketjut, mutta myös kahvilat, ravintolat sekä pankki- ja rahoitusalan yhtiöt.

Cityconin merkittävimpiä vuokralaisia Suomessa ovat Keskon eri ketjut, kuten K-citymarketit, K-marketit ja Anttilat. Keskon ketjujen osuus vuokratuotoista oli 26,6 prosenttia (2007: 28,2 %). Liiketilat on vuokrattu myymäläkohtaisilla sopimuksilla, ja Cityconin ja Keskon välillä on yhteensä 83 vuokrasopimusta 45 kohteessa. Muita merkittäviä vuokralaisia ovat päivittäistavara-kaupan toimijat HOK-Elanto ja S-ryhmä, muodin ja vaatealan ketjut kuten Seppälä (Stockmann), H&M, KappAhl ja Lindex sekä pankeista Nordea.

Ruotsissa merkittävimpiä kaupallisia vuokralaisia ovat päivittäistavara-kaupan ketjut ICA, COOP ja Axfood. Ruotsalaisten kauppa- ja liikekeskusten monimuotoisuuden vuoksi yksi suurimmista vuokralaisista on kuitenkin Stockholms Läns Landsting eli Tukholman lääninhallinto.

Baltiassa suurin yksittäinen vuokralainen on suomalaisomisteinen hypermarket Prisma. Ruotsalainen RIMI on ankkuri-vuokralaisena sekä Magistralissa että Mandarinaksessa.

Citycon ja kestävä kehitys

Citycon haluaa olla edelläkävijä ja edistää kestävästä kehitystä kauppakeskusliiketoiminnassa. Yhtiön kauppakeskusten sijainti kaupunkien keskustoissa, paikalliskeskuksissa ja yleisesti liikennevirtojen äärellä sekä niiden monipuoliset julkiset liikenneyhteydet antavat hyvän lähtökohdan kestävästä kehityksen edistämiseksi.

Ympäristöasiat vaikuttavat kauppapaikan valintaan yhä enemmän, ja yleisen tietoisuuden lisääntyessä asiakkaiden vaatimukset kasvavat. Lisäksi päästöihin, jätteisiin ja energiatehokkuuteen liittyvä lainsäädäntö tiukentuu tulevaisuudessa.

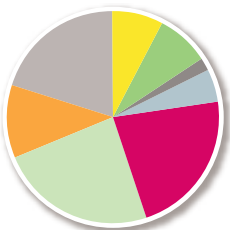
Toimintansa kehittämiseksi Citycon tutki vuokralaistensa näkemyksiä kestävästä kehityksestä edistävistä toimenpiteistä ja kokosi konkreettisia kehitysehdotuksia. Kyselytutkimukseen vastasi 350 vuokralaista ja myymälävästavaa Suomessa ja Ruotsissa, lisäksi haastateltiin merkittävässä vähittäiskaupan yhtiöissä 13 ympäristöasioista vastaavaa henkilöä.

Tutkimuksen mukaan vähittäiskaupan toimijat suhtautuvat positiivisesti ympäristöasioiden kehittämiseen kauppakeskuksissa ja näkevät sen kasvavana vaatimuksena toiminnassaan. Edelläkävijät vähittäiskaupassa asettavat vaatimuksia kumppaneilleen, kuten kauppakeskuksille, jo nyt.

Vuokrasopimuskanta liiketoimintayksiköittäin

	Suomi	Ruotsi	Baltia	Yhteensä
Vuoden aikana alkaneet vuokrasopimukset, kpl	452	58	62	572
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m ²	79 130	15 340	30 490	124 960
Vuokrasaste vuoden lopussa, %	95,7	96,0	99,8	96,0
Vuokrasopimusten keskimääräinen voimassaoloaika vuoden lopussa, vuotta	3,1	2,4	6,8	3,2

Kauppakeskusten vuokratuotot toimialoittain



Kahvilat ja ravintolat	8 %
Kauneus ja terveys	8 %
Muut erikoisliikkeet	2 %
Palvelut ja toimistot	5 %
Pukeutuminen	22 %
Päivittäistavarat	24 %
Tavaratalot	11 %
Vapaa-aika, kodin tarvikkeet	20 %

Kiinteistöomaisuus alueittain 31.12.2008

	Yhteensä, Me
Suomi	
Pääkaupunkiseutu	793,1
Muut alueet	687,1
Ruotsi	
Tukholman alue ja Uumaja	331,0
Göteborgin alue	65,1
Baltia	
Viro ja Liettua	147,3
Yhteensä	2 023,6

Erittelyn pohjana kiinteistötkannan markkina-arvo 31.12.2008.

Kiinteistöomaisuuden tunnusluvut 2008

	Suomi	Ruotsi	Baltia	Yhteensä
Cityconin omistama vuokrattava pinta-ala, m ²	600 750	282 700	54 200	937 650
Bruttovuokratuotot, Me	122,5	41,1	9,3	173,0
Nettovuokratuotot, Me	90,9	24,1	6,8	121,8
Nettotuottoaste, %	6,0	5,0	6,2	5,8
Nettotuottoaste, vertailukelpoiset kohteet, %	6,5	5,4	7,2	6,3

Cityconin viisi suurinta vuokralaista 2008

	Osuus vuokratuotoista, %
Kesko	26,6
S-ryhmä	
Stockmann	
ICA Sverige AB	
Tokmanni	
5 suurinta yhteensä	38,4

Yhtenäiset
toimintamallit

Citycon on käynnistänyt Green Shopping Centre Management -ohjelman, joka on yhteinen kestävä kehitystä edistävä toimintamalli yhtiön kaikissa kauppakeskuksissa. Vuonna 2009 käytönotettavan ohjelman tavoitteena on energiatehokkuuden, jätteen käsittelyn ja kierrätyksen sekä muiden kestävä kehitystä tukevien toimintojen edistäminen. Green Shopping Centre Management -ohjelma tähtää konkreettisiin toimenpiteisiin, taloudellisiin kannustimiin ja selkeään viestintään ympäristöasioissa.

Cityconilla on kolme vastuullisen rakentamisen pilottihan-
kettä, joihin haetaan kansainvälistä LEED (Leadership in Energy
and Environmental Design) -sertifiointia. Nämä ovat olennainen
osa Cityconin kestävä kehityksen toimintaa. LEED-hankeet
ovat kauppakeskus Trion uudistaminen Lahdessa, kauppakeskus
Rocca al Maren laajennus Tallinnassa ja kauppakeskus Liljeholms-
torgetin rakentaminen Tukholmassa.

Vuonna 2009 Citycon osallistuu Ilmastotalkoot-kampan-
jaan, joka on Suomen suurin ilmastomuutoksen torjumiseen
tähtäävä kampanja.



ilmastotalkoot.fi

Vahvuudet ja asema

Citycon on kauppakeskusliiketoiminnan markkinajohtaja Suomessa. Kauppakeskusten omistaminen ja kehittäminen on itsenäinen toimiala, ja Citycon on alan ainoa, yksinomaan kauppakeskuksiin keskittynyt pitkäjänteinen sijoittaja. Citycon pystyy tarjoamaan kansainvälisille ja kotimaisille kaupan ja palvelualan toimijoille kattavan kauppapaikkaverkoston Suomessa. Kauppakeskusten lisäksi Cityconilla on Suomessa 43 muuta liikekiinteistöä, jotka ovat tärkeä osa kauppapaikkatarjontaa. Näiden kohteiden, etenkin vanhojen ostoskeskusten uudistamisessa pääkaupunkiseudulla Citycon näkee paljon mahdollisuuksia.

Cityconin markkinaosuus Suomen kauppakeskusmarkkinoista oli noin 24 prosenttia vuonna 2008 (lähde: Entrecor). Yhtiön 22 kauppakeskuksessa vieraili yhteensä noin 82,6 miljoonaa asiakasta.

Vuosi 2008

Cityconin suurin Suomessa toteutettu kehityshanke kauppakeskus Trion uudistaminen eteni suunnitellusti. Citycon investoi Trioon yhteensä noin 60 miljoonaa euroa. Hankkeen toinen vaihe valmis-

tui aikataulussa ja uudet tilat avattiin yleisölle marraskuussa. Trion tiloista 95,3 prosenttia oli vuoden lopussa vuokrattu. Keskustan kohtaamispaikkana Trion tarjonta painottuu muotiin, kauneuteen ja kahvila- ja ravintolapalveluihin. Myös viereisen ns. Hansa-kiinteistön kaupallinen kehittäminen ja liittäminen tiiviimmin osaksi Trioa on suunnitteilla. Kauppakeskus on ollut avoinna koko kehityshankkeen ajan. Lahden ydinkeskustassa sijaitseva Trio on hyvä esimerkki siitä, kuinka asiakkaiden tarpeita ja toiveita vastaava kauppakeskus elävöittää koko kaupungin keskustaa.

Citycon myi 40 prosentin vähemmistöosuuden kauppakeskus Ison Omenasta GIC Real Estaten tytäryhtiölle helmikuussa. Velaton kauppahinta, 131,6 miljoonaa euroa, on 40 prosenttia Cityconin maksamasta 329 miljoonan euron ostohinnasta. Kauppa vapautti pääomaa muiden kauppapaikkojen kehittämiseen. Omistus yhdessä merkittävän kansainvälisen sijoittajan kanssa oli Cityconin tavoitteena jo alun perin syyskuussa 2007, kun yhtiö osti Ison Omenan. Citycon vastaa Ison Omenan toiminnasta ja johtamisesta. Yhtiö valmistelelee Ison Omenan laajennuksen ensimmäistä vaihetta, joka on tarkoitus käynnistää vuoden 2009 ensimmäisen puolen vuoden aikana. Uuden laajennusosan lisäksi tavoitteena on

Suomen osuus kaikista vuokratuotoista

74,7 %

kehittää kauppakeskuksen toimivuutta ja laajentaa toisen kerroksen erikoiskaupan palvelutarjontaa. Länsimetron rakentaminen, eli Helsingin metrolinjan jatkaminen Espooseen, tukee hyvin Ison Omenan laajennusta. Matinkylän metroasema nousee aivan kauppakeskuksen viereen.

Suomen liiketoiminnot toteutti vuoden aikana monia tutkimus- ja tuotekehityshankkeita, kuten kaupalliseen konseptiin liittyviä markkinatutkimuksia ja kestävästä kehityksestä edistäviä hankkeita. Lisäksi monissa kauppakeskuksissa kehitettiin vuokralaiskokoontaloita, täydentäviä oheispalveluja kuten paikoitusta, kierrätysmahdollisuuksia ja kauppakeskusten markkinointia klustereittain. Kaikki kauppakeskukset osallistuivat Turvallinen ja siisti kauppakeskus -hankkeeseen. Toimenpiteet tähtäävät kauppakeskusten houkuttelevuuden ja toimivuuden lisäämiseen sekä vuokralaisyhteistyön syventämiseen, mikä puolestaan on asiakasvirtojen ja sen kautta kassavirran turvaamisen edellytys tulevaisuudessa.

Tavoitteet ja tulevaisuus

Suomen liiketoiminnot keskittyvät kauppapaikkojen kehittämiseen. Suuria laajennushankkeita valmistellaan, mutta myös kauppapaik-



Kauppakeskusten vuokratuotot toimialoittain



- Kahvilat ja ravintolat 9 %
- Kauneus ja terveys 8 %
- Muut erikoisliikkeet 2 %
- Palvelut ja toimistot 5 %
- Pukeutuminen 23 %
- Päivittäistavarat 21 %
- Tavaratalot 16 %
- Vapaa-aika, kodin tarvikkeet 16 %

Suomi, avainluvut

	2008	2007
Bruttovuokratuotot, Me	122,5	100,7
Liikevaihto, Me	126,8	104,3
Nettovuokratuotot, Me	90,9	75,7
Nettotappiot/voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon, Me	-154,3	148,1
Liiketappio/voitto, Me	-62,9	218,4
Bruttoinvestoinnit, Me	69,2	429,1
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, Me	1 480,2	1 587,0
Nettotuotto-%	6,0	6,2
Nettotuotto-%, vertailukelpoiset kohteet	6,5	6,6

Kauppakeskuksen rooli kuluttajan elämässä

Kauppakeskuksilla on erilaisia rooleja kuluttajien elämässä. Citycon on ryhmitellyt kauppakeskuksensa tämän perusteella ja hyödyntää ryhmissä muun muassa yhteisiä markkinoinnin ja johtamisen menetelmiä. Tämä luo tehokkuutta ja synergiaa. Toimintamallia laajennetaan Suomesta muihin liiketoimintayksiköihin lähitulevaisuudessa. Kauppakeskus Isolla Omenalla on useita paikalliskeskuksen piirteitä. Isolla Omenalla on kuitenkin laajempi vaikutusalue ja syvempi tarjooma muihin Cityconin paikalliskeskuksiin verrattuna.



kojen toiminnallisuutta ja houkuttelevuutta lisäävien pienimuotoisten kehitystoimenpiteiden määrä on merkittävä. Kauppapaikkojen kustannustehokas ylläpito ja jatkuvat kaupalliset kehitystoimenpiteet vahvistavat niiden asemaa.

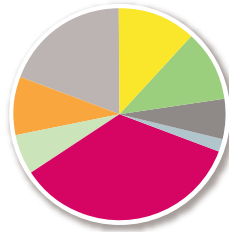
Suomen liiketoiminnot jatkaa myös ns. speciality leasingin, eli kauppakeskusten mainos- ja käytävämyyntipaikkojen, kehittämistä entistä tiiviimmäksi osaksi kauppakeskusten palvelukokonaaisuutta. Uuden keskitetyn palvelun nimi on Citycon Media ja sen tavoitteena on tarjota asiakkaille keskitetysti mainos- ja käytävämyyntipaikkoja kaikkiin Cityconin kauppakeskuksiin. Citycon Median ydinajatuksena on, että kauppakeskukset itsessään ovat medioita – niihin kohdistuvat vuosittain miljoonien kuluttajien katseet eli mainostajille tärkeät kontaktit.

Sijainti on yksi Cityconin kauppakeskusten vahvuuksista. Taantuvassa markkinatilanteessa kaupalliset keskustat yleensä supistuvat, jolloin sijainnin merkitys kauppapaikoille kasvaa. Cityconin kauppakeskusten sijainti kaupunkien keskustoissa, paikalliskesköksissä ja yleisesti liikennevirtojen äärellä antavat hyvän lähtökohdan sekä tiukentuvaan kilpailutilanteeseen että kestävän kehityksen edistämiseksi.

Suomi, viisi suurinta vuokralaista

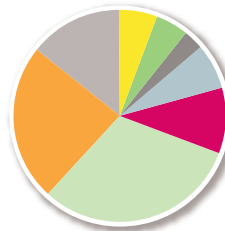
	Osuus vuokratuotoista, %
Kesko	
S-ryhmä	
Stockmann/Seppälä/Lindex	
Tokmanni	
Rautakirja	
5 suurinta yhteensä	48,1

Keskustojen kohtaamispaikat, myynnin jakauma pinta-alan mukaan



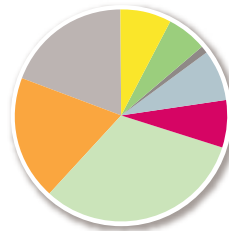
- Kahvilat ja ravintolat 12 %
- Kauneus ja terveys 11 %
- Muut erikoisliikkeet 6 %
- Palvelut ja toimistot 2 %
- Pukeutuminen 35 %
- Päivittäistavarat 6 %
- Tavaratalot 9 %
- Vapaa-aika, kodin tarvikkeet 19 %

Paikalliskeskukset, myynnin jakauma pinta-alan mukaan



- Kahvilat ja ravintolat 6 %
- Kauneus ja terveys 5 %
- Muut erikoisliikkeet 3 %
- Palvelut ja toimistot 7 %
- Pukeutuminen 10 %
- Päivittäistavarat 31 %
- Tavaratalot 24 %
- Vapaa-aika, kodin tarvikkeet 14 %

Sujuvan arjen kumppanit, myynnin jakauma pinta-alan mukaan



- Kahvilat ja ravintolat 8 %
- Kauneus ja terveys 6 %
- Muut erikoisliikkeet 1 %
- Palvelut ja toimistot 8 %
- Pukeutuminen 7 %
- Päivittäistavarat 32 %
- Tavaratalot 19 %
- Vapaa-aika, kodin tarvikkeet 19 %



Monissa kauppakeskuksissa ankkurina on päivittäistavara-kauppa, mikä pitää kävijämäärät vakaina.

Kävijöitä Cityconin kauppakeskuksissa Suomessa

82,6 miljoonaa

Cityconin kauppakeskukset ja muut suurimmat kauppapaikat Suomessa 31.12.2008

Kohde	Paikkakunta	Vuokrattavissa oleva pinta-ala yhteensä, m ²	Keskuksesta liiketilaa yhteensä, m ²	Koko kohde				Cityconin omistama vuokrattava pinta-ala, m ²	
				Myynti, Me		Kävijämäärä, milj.			Vaikutusalueen asukas pohja
				2008	2007	2008	2007		
Pääkaupunkiseutu									
Columbus	Helsinki	21 100	19 200	99,7	92,8	7,5	7,5	33 000	21 100
Iso Omena	Espoo	60 600	47 900	222,9	212,2	8,4	8,4	193 400	60 600
Espoonatori ¹⁾	Espoo	23 800	12 000	30,9	31,1	3,3	3,2	52 400	17 300
Heikintori	Espoo	9 500	7 000	20,5	27,0*	2,2	2,2	187 100	5 800
Lippulaiva ²⁾	Espoo	23 000	19 400	70,8	65,6	3,7	3,6	44 500	23 000
Isomyyri	Vantaa	14 800	8 800	34,2	32,9	2,6	2,5	47 500	10 900
Myyrmanni	Vantaa	42 000	32 000	159,3	157,2	7,0	6,9	67 400	40 300
Tikkuri	Vantaa	15 300	8 100	31,9	29,9	2,9	2,7	166 900	10 700
Muu Suomi									
Jyväskeskus	Jyväskylä	12 000	7 600	22,5	21,8	4,0	4,0	134 200	5 800
Forum	Jyväskylä	23 000	18 800	66,1	64,5	6,9	6,5	134 200	17 500
Trio	Lahti	48 900	34 600	62,2	61,4	5,8	6,2	118 600	45 700
IsoKristiina	Lappeenranta	19 800	14 100	47,0	46,7	2,2	2,2	85 000	18 700
Galleria	Oulu	4 200	2 600	8,0	8,2	1	1,0	197 700	3 500
IsoKarhu	Pori	14 800	12 300	37,4	42,1	3,4	3,8	91 500	14 800
Koskikeskus	Tampere	28 800	23 900	117,8	119,5	5,7	5,7	274 800	26 100
Tullintori	Tampere	23 800	9 100	15,8	14,9	2,7	3,0	166 000	10 300
Duo	Tampere	13 500	11 900	48,2	29,6	3,7	2,5	21 200*	13 000
Sampokeskus	Rovaniemi	14 000	7 800	20,0	21,7	2,8	3,3	87 500	14 000
Torikeskus	Seinäjoki	11 400	7 100	16,3	15,4	1,3	1,3	109 600	11 500
Koskikara	Valkeakoski	10 400	10 000	32,7	32,3	2,2	2,2	20 500	5 800
Valtari	Kouvola	7 600	6 400	4,0*	3,8*	0,5	0,5	32 000*	7 600
Linjuri	Salo	10 600	8 100	34,5	-	2,8	-	25 900*	9 300
Muut suurimmat kauppapaikat									
Porin Asema-Aukio Koy	Pori	18 900	10 900						
Sinikalliontie 1	Espoo	15 700	10 600						
Lentola	Kangasala	11 900	11 700						
Kauppakatu 41	Kuopio	11 200	7 300						
Talvikkitie 7-9	Vantaa	9 800	9 700						
Kaarinan Liiketalo Koy	Kaarina	9 200	5 200						
Yhteensä		529 600	383 200	1 202,7	1 130,6	82,6	79,2		393 300

1) Pinta-ala sisältää Espoon Asemakujan sekä Asematorin. 2) Pinta-ala sisältää Ulappatorin. *) Arvio

Vahvuudet ja asema

Cityconin Ruotsin liiketoiminnot keskittyvät maan tärkeisiin kasvukeskuksiin eli Tukholmaan ja Göteborgiin. Lisäksi Citycon toimii Uumajassa. Citycon on saavuttanut kolmen toimintavuotensa aikana merkittävän aseman Ruotsin kauppakeskusmarkkinoilla. Aseman ovat luoneet etenkin vuosina 2006 ja 2007 toteutetut kauppakeskushankinnat, kehityshakuinen liiketoiminta ja kestävä kehitystä tukevat toimintatavat. Citycon on Ruotsin yhdeksänneksi suurin vähittäiskaupan kiinteistöjen omistaja (lähde: Fastighets Värden).

Ruotsin liiketoiminnot ovat erikoistuneet alun perin kunnallisiin voimin rakennettujen kauppakeskusten uudistamiseen ja kehittämiseen. Tällä erikoistumisalueella on vain vähän kehityshakuisia toimijoita. Keskukset tarjoavat erityisesti sijaintinsa puolesta paljon kehitysmahdollisuuksia, sillä ne sijaitsevat tyypillisesti keskellä tiheää asutusta hyvien liikenneyhteyksien äärellä.

Cityconin vahvuutena on kyky kehittää palveluita ja tarjontaa laajasti koko yhteisölle yhteistyössä vuokralaisten ja muiden toimijoiden kanssa. Toiminta on herättänyt myönteistä huomiota paikallisesti kuntien virkamies- ja luottamusmiesjohdossa. Citycon erottuu myönteisesti myös kestävä kehitystä tukevilla hankkeilla

ja projekteilla, kuten Green Shopping Centre Management -ohjelmalla, Liljeholmstorgetin LEED-hankkeella ja aktiivisella toiminnallaan pohjoismaisen kauppakeskusyhdistyksen NCSC:n (Nordic Council of Shopping Centers) uudessa Green Groupissa.

Vuosi 2008

Ruotsin liiketoiminnot keskittyivät kauppakeskus Liljeholmstorgetin rakentamiseen. Liljeholmstorget on Cityconin kaikkien aikojen suurin kehityshanke, jonka kokonaisinvestointi on noin 180 miljoonaa euroa alkuperäinen kauppakeskusprojektin hankintahinta mukaan lukien. Liljeholmstorget sijaitsee Tukholman lounaispuolella, keskellä suosittua, uudistettua ja kasvavaa asuinalueita. Liljeholmen on julkisen liikenteen solmukohta ja yksi vilkkaimmista metro- ja paikallisjuna- asemista Tukholmassa.

Hanke eteni vuoden aikana suunnitellussa aikataulussa ja budjetissa. Vuoden lopussa noin 60 prosenttia Liljeholmstorgetin vuokrasopimuksista oli sovittu. Ankkurivuokralaisten vahvistuttua keskitytään neuvottelemaan toissijaisten ankkureiden ja erikoisliikkeiden kanssa, jotka ovat yhtä tärkeä osa toimivaa kaupallista kokonaisuutta. Uusi kauppakeskus avataan vuoden 2009 lopulla, jolloin se tarjoaa noin 90 liikettä ja palveluntarjoajaa noin

Ruotsin nettovuokratuotot kasvoivat

11,3 %

28 000 neliömetrin laajuudella. Liljeholmstorget on Cityconin lippulaiva Ruotsissa ja sen merkitys on erittäin suuri yhtiön aseman vahvistamisessa Ruotsin markkinoilla.

Liljeholmstorget on myös Cityconin vastuullisen rakentamisen kärkihanke, ja yhtiö hakee kauppakeskukselle kansainvälistä LEED-sertifiointia. Hankkeella on mahdollisuudet hyvätasoiseen sertifiointiin, sillä kauppakeskus rakennetaan vastuullisesti uusinta teknologiaa käyttäen, mikä säästää energiaa ja tehostaa vedenkäyttöä.

Ruotsin organisaation rakentaminen jatkui vuonna 2008. Rekrytoinnit ja toiminnan kehittäminen painottuivat kauppakeskusten johtamiseen ja kehityshankkeiden valmisteluun, suunnitteluun ja toteuttamiseen.

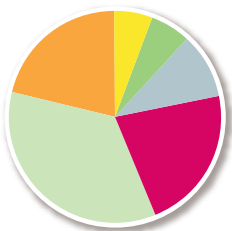
Tavoitteet ja tulevaisuus

Ruotsin liiketoimintojen ensi vuoden päätavoite on kauppakeskus Liljeholmstorgetin kaikkien liiketilöiden vuokraaminen, kauppakeskuksen avaaminen suunnitellussa aikataulussa ja budjetissa sekä keskuksen tehokas markkinointi.

Tavoitteena on myös kustannustehokkuuden lisääminen kauppapaikkojen ylläpidossa ja hallinnossa. Erityisenä painopiste-



Kauppakeskusten vuokratuotot toimialoittain



- Kahvilat ja ravintolat 6 %
- Kauneus ja terveys 6 %
- Palvelut ja toimistot 10 %
- Pukeutuminen 22 %
- Päivittäistavarat 35 %
- Vapaa-aika, kodin tarvikkeet 21 %

Ruotsi, avainluvut

	2008	2007
Bruttovuokratuotot, Me	41,1	35,4
Liikevaihto, Me	41,9	39,0
Nettovuokratuotot, Me	24,1	21,6
Nettotappiot/voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon, Me	-70,1	54,7
Liiketappio/voitto, Me	-49,1	73,4
Bruttoinvestoinnit, Me	65,6	142,4
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, Me	396,1	517,5
Nettotuotto-%	5,0	4,6
Nettotuotto-%, vertailukelpoiset kohteet	5,4	4,9

13:42

Liljeholmstorget

Citycon järjesti ensimmäisen pääomamarkkinapäivänsä 3.9.2008 Tukholmassa. Päivän päätteeksi sijoittajat, analyytikot ja toimittajat tutustuivat kauppakeskus Liljeholmstorgetin rakennustyömaahan.



alueena ovat erääntyvien vuokrasopimusten uudelleen neuvottelut ja sopimuksiin liittyvien ylläpitokorvausten tarkistaminen.

Lähes kaikki Ruotsin kohteet tarjoavat uudistus- ja laajennusmahdollisuuksia pitkällä tähtäimellä. Suunnitteilla olevia kehityshankkeita ovat muun muassa kauppakeskus Åkersberga Centrumin ja Stenungs Torgin uudistaminen ja laajentaminen. Tavoitteena on käynnistää Åkersberga Centrumin hanke vuonna 2009 ja Stenungs Torgin vuonna 2011. Muista kehityshankkeista on tietoja vuosikertomuksen sivuilla 20–21. Hankkeiden käynnistyminen edellyttää Cityconin hallituksen investointipäätöstä.

Åkersberga Centrumin yhteydessä Citycon omistaa asuinhuoneistoja. Asunnot eivät sisälly Cityconin strategiaan, ja yhtiön tavoitteena on myydä kohteet ennen kehityshankkeen aloittamista.

Ruotsi, viisi suurinta vuokralaista

	Osuus vuokratuotoista, %
ICA Sverige AB	
Stockholms Läns Landsting	
Axfood Sverige AB	
Coop Sverige AB	
Västra Götalands Läns Landsting	
5 suurinta yhteensä	22,4

Kauppakeskus Strömpilen on entinen 1920-luvun teollisuusrakennus.



Cityconin kauppakeskukset Ruotsissa 31.12.2008

Kohde	Paikkakunta	Vuokrattavissa oleva pinta-ala yhteensä, m ²	Keskuksessa liiketilaa yhteensä, m ²	Koko kohde				Cityconin omistama vuokrattava pinta-ala, m ²	
				Myynti, Me		Kävijämäärä, milj.			Vaikutusalueen asukaspoija
				2008	2007	2008	2007		
Tukholman alue									
Åkersberga Centrum	Österåker	33 100	19 700	55,8	58,4*	4,3	3,8	37 000*	33 100
Åkermyntan Centrum	Hässelby	8 400	6 300	19,5*	19,5*	0,9*	0,9*	32 000*	8 400
Jakobsbergs Centrum	Järfälla	67 400	27 300	61,7	67,3	5,5	5,5	82 000	67 400
Fruängen Centrum	Tukholma	14 600	6 600	9,0*	9,0*	-	-	33 400*	14 600
Liljeholmstorget	Tukholma	20 200	8 600	-	-	-	-	104 000	20 200
Tumba Centrum	Botkyrkan	31 400	14 800	35,1	35,4	3,4	3,3	55 000	31 400
Uumaja									
Strömpilen	Uumaja	25 700	22 300	103,1	104,5	-	-	109 800	25 700
Göteborgin alue									
Stenungs Torg	Stenungsund	37 600	17 100	52,9	54,6	3,2	3,3	74 000	37 600
Yhteensä		238 400	122 700	337,1	348,7	17,3	16,8	-	238 400

*) Arvio



14:01

Rocca al Mare, avajaiset

Rocca al Maren uudistus- ja laajennushankkeen ensimmäisen vaiheen avaus sai aikaan yleisöryntäyksen 1.10.2008. Kolmivaiheisen hankkeen valmistuttua Rocca al Mare on Viron suurin kauppakeskus. Koko keskuksen arvioidaan avautuvan täysin uudistettuna vuoden 2009 joulumyyntiin, noin kolme kuukautta suunniteltua aiemmin.

Vahvuudet ja asema

Cityconin Baltian liiketoiminnot ovat Virossa ja Liettuassa, keskittyen Tallinnan kauppakeskusmarkkinoille. Kauppakeskus Rocca al Maren kehityshankkeen valmistuminen nostaa Cityconin markkinaosuuden Tallinnan kauppakeskusmarkkinoista noin neljänneksen. Tallinnassa Citycon on ainoa kauppakeskuksiin erikoistunut aktiivinen omistaja ja pitkäjänteinen sijoittaja.

Citycon seuraa tarkasti Baltian markkinoiden kehittymistä ja tutkii laajentumismahdollisuuksia. Yhtiö on kuitenkin edennyt maltillisesti markkinoiden suhteellisen pienen koon, kiinteistö- ja rahoitusmarkkinoiden turbulenssin ja sopivien kiinteistöjen rajallisen saatavuuden vuoksi.

Cityconin keskusten ehdoton vahvuus etenkin talouskasvun hiipussa on niiden tarjonnan painottuminen päivittäistavara-kauppaan.

Vuosi 2008

Baltian liiketoiminnot keskittyivät kauppakeskus Rocca al Maren uudistamiseen. Hanke on edennyt alkuperäistä aikataulua nopeammin, ja ensimmäinen uudisosa avautui asiakkaille lokakuussa. Kaikki uudet tilat on vuokrattu. Keskuksen tarjonta lisääntyi muun

muussa kodin sisustamiseen ja vapaa-aikaan liittyvillä liikkeillä, lapsille suunnatuilla palveluilla ja Viron suurimmalla Prisma-hypermarketilla.

Rocca al Mare on yksi Tallinnan suurimmista ja tarjonnaltaan monipuolisimmista kauppakesuksista. Se on ympäristölleen läheinen, koko perheen kauppakeskus. Rocca al Mare sijaitsee Tallinnan keskustan tuntumassa, nopeasti kehittyvän ja Viron ostovoimaisimman asuinalueen keskellä. Lisäksi viereiset virkistysalueet ja -palvelut tekevät Rocca al Maresta houkuttelevan koko Tallinnan alueelle.

Rocca al Mare on avoinna koko uudistuksen ajan, mikä edellyttää tiivistä yhteistyötä Cityconin, vuokralaisten ja rakentajien välillä. Optimoimalla eri vaiheiden toteutusjärjestys ja vuokralaisten siirtymiset uusiin tiloihin pystytään minimoimaan haittoja asiakkaille ja vuokralaisille ja sitä kautta kassavirran heikkeneminen. Uudistuksen arvioidaan valmistuvan vuoden 2009 joulumyyntiin, noin kolme kuukautta suunniteltua aiemmin. Uusi Rocca al Mare on Viron ja myyntipinta-alaltaan Cityconin suurin kauppakeskus.

Yleinen ympäristötietoisuus on vasta heräämässä Baltian maissa. Citycon on edelläkävijä noudattaessaan vastuullisen rakentamisen periaatteita Rocca al Maren uudistuksessa. Hankkeessa

Baltian vuokrausaste

99,8 %

kiinnitetään erityistä huomiota ympäristökäyttöihin, kuten kierrätykseen ja energiankulutukseen. Citycon hakee Rocca al Marelle kansainvälistä LEED-sertifiointia.

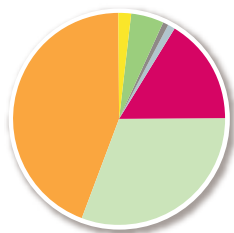
Tavoitteet ja tulevaisuus

Rocca al Maren kehityshankkeen valmistuttua tavoitteena on käynnistää kauppakeskus Magistralin uudistaminen. Magistralia on mahdollisuus laajentaa puolet nykyisestäään ja kehittää siitä monipuolinen paikalliskeskus. Myös tämän keskuksen sijainti on erinomainen, se on keskellä suurta asutusaluetta yli 60 000 asukkaan tavoitettavissa. Suunnitelmien mukaan hanke käynnistyy vuonna 2010. Hankkeen käynnistyminen edellyttää Cityconin hallituksen investointipäätöstä.

Yksi keskeinen toimintojen kehittämiskohde on ns. speciality leasing, eli kauppakeskusten mainos- ja käytävämyyntipaikkojen lisääminen. Käytävämyyntipaikoista on hyviä kokemuksia Magistralissa ja etenkin Mandarinaksessa. Hyväksi koettuja toimintatapoja tullaan hyödyntämään ja edelleen kehittämään Rocca al Maressa.

Lähes kaikki Cityconin liiketilat Baltiassa olivat vuoden 2008 lopussa vuokrattu. Tämä on hyvä lähtökohta toiminnan ke-

Kauppakeskusten vuokratuotot toimialoittain



- Kahvilat ja ravintolat 2 %
- Kauneus ja terveys 5 %
- Muut erikoisliikkeet 1 %
- Palvelut ja toimistot 1 %
- Pukeutuminen 16 %
- Päivittäistavarat 31 %
- Vapaa-aika, kodin tarvikkeet 44 %

Baltia, avainluvut

	2008	2007
Bruttovuokratuotot, Me	9,3	7,7
Liikevaihto, Me	9,6	8,0
Nettovuokratuotot, Me	6,8	6,0
Nettotappiot/voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon, Me	8,3	8,7
Liiketappio/voitto, Me	14,4	13,8
Bruttoinvestoinnit, Me	22,7	31,7
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, Me	147,3	111,2
Nettotuotto-%	6,2	6,2
Nettotuotto-%, vertailukelpoiset kohteet	7,2	7,3

hittämiselle poikkeuksellisen haastavassa markkinatilanteessa. Lähiaikojen näkymät ovat epävarmat, mutta Citycon luottaa toimintakykyynsä ja uskoo suhdanteen kääntymiseen pitkällä tähtäimellä.

Citycon tavoitteena on markkinaosuuden lisääminen Baltian maissa. Yhtiö etenee kuitenkin harkiten, koska nykyisessä markkinatilanteessa investointien rahoitus on vaikeaa, kuluttajien luottamus omaan talouteen on heikko ja kiinteistöjen hinnat ovat korkeita.

Baltia, viisi suurinta vuokralaista

	Osuus vuokratuotoista, %
Prisma Peremarket AS	
RIMI	
Stockmann Oyj Abp	
Olympic Invest OÜ	
Olympic Casino Group AS	
5 suurinta yhteensä	37,4



Rocca al Maren ankkurivuokralainen Prisma on Viron suurin hypermarket.

Cityconin kauppakeskukset Baltiassa 31.12.2008

Kohde	Paikkakunta	Vuokrattavissa oleva pinta-ala yhteensä, m ²	Keskuksessa liiketilaa yhteensä, m ²	Koko kohde				Cityconin omistama vuokrattava pinta-ala, m ²	
				Myynti, Me		Kävijämäärä, milj.			Vaikutusalueen asukasphoja
				2008	2007	2008	2007		
Viro									
Rocca al Mare	Tallinna	36 700	36 000	62,3	67,6	4,5	4,4	340 000	36 700
Magistral	Tallinna	9 500	9 400	18,3	17,7	3,5	3,5	64 000	9 500
Liettua									
Mandarin	Vilna	8 000	7 900	22,5	21,9*	2,7	2,7	50 000	8 000
Yhteensä		54 200	53 300	103,1	107,2	10,7	10,6	454 000	54 200

*) Arvio

Monialaiset osaajat yhteen

Edeltäviin vuosiin verrattuna vuonna 2008 Cityconin henkilöstön määrä kasvoi maltillisemmin ja oli vuoden päättyessä 113 työntekijää. Organisaatiota vahvistettiin rekrytoimalla osaajia niin liiketoimintojen palvelukseen kuin konsernihallintoon tukemaan näitä toimintoja. Kiinnostus Cityconin tarjoamiin työmahdollisuuksiin säilyi tänäkin vuonna hyvällä tasolla, mikä osaltaan mahdollisti onnistuneet rekrytoinnit ja Cityconin osaamispääoman kasvun.

Citycon on yrityksenä kasvanut mittaan, joka mahdollistaa jo hyvin sisäisen tehtäväkierron. Sisäisiä siirtymisiä tehtävästä toiseen tapahtuikin kuluneena vuonna lukuisia ja myös eräisiin täysin uusiin tehtäviin etsittiin ensin sisäistä hakijaa. Esimerkkinä kokonaan uudesta tehtävästä konsernitoiminnoissa oli loppuvuonna haettavaksi tullut ympäristöpäällikön tehtävä, joka perustettiin vahvistamaan strategiassa valittua ympäristölähtöistä, kestäväan kehitykseen perustuvaa toimintatapaa.

Cityconissa tekee töitä hyvin monialainen osaajajoukko. Henkilöstön keskeisiä osaamisalueita ovat mm. kauppapaikka-johtaminen, rakennusalan tuntemus, kiinteistötransaktiot sekä

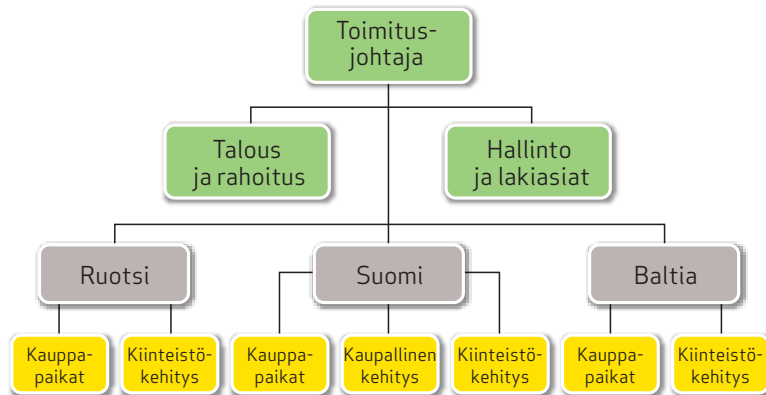
kansainvälinen rahoitus. Henkilöstön osaamista ylläpidetään ja kehitetään räätälöimällä kunkin tarpeisiin sopivaa koulutusta. Onkin hyvin tavallista, että työntekijä työnsä ohessa osallistuu pidempikestoiseen koulutus- tai valmennusohjelmaan laajentaakseen tai syventääkseen ammattitaitoaan omalla alallaan. Koko henkilöstön kattavaa koulutusta vuonna 2008 annettiin mm. IT-uudistuksista. Myös kaikille halukkaille tarjottu englannin kielen pienryhmäkoulutus on ollut erittäin suosittua.

Yhteisten toimintatapojen rakentamista

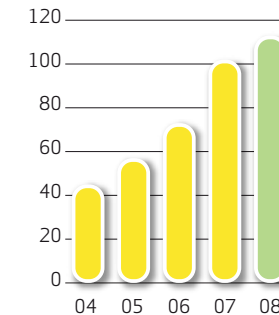
Cityconin vuosittain toteuttamassa henkilöstötutkimuksessa kiitosta saavat mielenkiintoiset itsenäiset työtehtävät ja hyvä tekemisen henki omassa yksikössä. Yrityksen voimakkaan kasvun myötä tulee entistä tärkeämmäksi myös kehittää yhteisiä toimintatapoja ja huolehtia yksiköiden välisen yhteistyön tukemisesta niin liiketoiminta-alueiden sisällä kuin myös maaorganisaatioiden välillä. Tiedon- ja kokemustenvaihtoa erityisesti eri toimintamaiden kesken pidetään tärkeänä luotaessa parhaisiin käytäntöihin perustuvia toimintamalleja.

Vuoden 2008 alussa otettiin käyttöön Cityconin ensimmäinen intranet vahvistamaan konsernin sisäistä viestintää sekä yksiköiden välistä yhteistyötä. Intranetin kehittämistyö jatkuu edelleen, mutta jo ensimmäisenä vuotenaan intranet löysi hyvin tiensä työntekijöiden päivittäiseen käyttöön. Muista yhteisistä kehittämishankkeista maininnan ansaitsevat uudistettu ja hyvän vastaanoton saanut kehityskeskustelukäytäntö sekä koko konsernin kattava tasa-arvosuunnitelumalli. Konsernin suomalaisille esimiestyötä tekeville työntekijöille järjestettiin esimiesroolia tukeva valmennusohjelma, joka saa myös jatkoa hyvän palautteen innoittamana.

Cityconiin perustettiin vuonna 2008 yhteistoimintaryhmä käsittelemään koko henkilöstöä koskevia aiheita. Ryhmän toiminta osoittautui nopeasti erinomaiseksi tavaksi lisätä työntekijöiden ja työnantajan välistä tiedonkulkua ja keskustelua. Lain säätelemien aihealueiden lisäksi ryhmässä onkin hyvässä hengessä saatu käsiteltyä myös muita uusia käyttöönotettavia toimintatapoja ja ajan-kohtaisia aiheita.



Henkilöstön määrän kehitys



Rakennusalan tuntemus
Projektinjohto-osaaminen

Maankäyttöasioiden tuntemus
Kiinteistöjuridiikka
Kiinteistötransaktiot

Kauppapaikkajohtaminen
Vähittäiskaupan tuntemus

Kansainvälinen rahoitus
Markkinointi

Cityconin keskeiset osaamisalueet

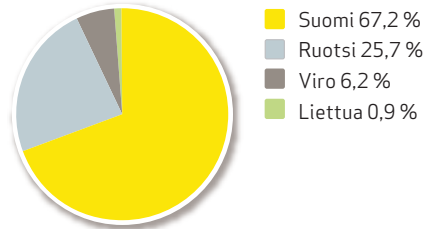
Vuonna 2008 Citycon jatkoi jo perinteeksi muodostunutta käytäntöä henkilöstön Citycon-päivistä. Kevään Citycon-päivä järjestetään yhteisenä tilaisuutena kaikille yhtiön eri toimintamaissa työskenteleville cityconlaisille. Tämä kansainvälinen Citycon-päivä pitää sisällään yhteisiä koko organisaatiota käsitteleviä aiheita. Syksyn Citycon-päivä järjestetään paikallisesti maaorganisaatioittain. Keväällä 2008 Citycon-päivän yhteydessä vietettiin myös yhtiön 20-vuotisjuhlia.

Osaajia motivoidaan monin keinoin

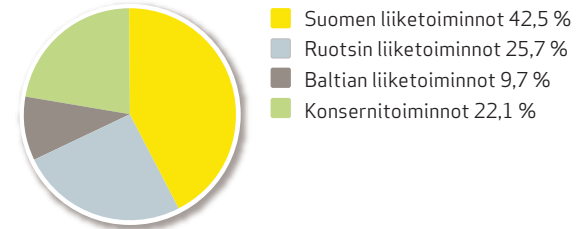
Citycon motivoi ja kannustaa henkilöstöään hyvin suorituksiin kehittämällä toimintaansa henkilöstötutkimuksessa esille tulleiden kehittämistarpeiden perusteella, tukemalla esimiestyötä ja uudistamalla perehdytys- ja kehityskeskustelukäytäntöjä. Lisäksi Citycon pitää tärkeänä henkilöstönsä hyvinvointia tarjoten työntekijöilleen kattavan työterveyshuollon ja tukien rahallisesti henkilöstön liikuntaharrastuksia.

Motivoinnin tukena ovat myös yhtiön kannustinjärjestelmät. Cityconin vuotuinen suorituspalkkiojärjestelmä on suunnattu konsernin koko henkilöstölle. Palkitsemisen perusteena arvioidaan konsernin ja liiketoiminta-alueiden tulosta, rakennuttamishankkeiden menestyksellistä toteuttamista sekä työntekijän henkilökohtaista suoritusta. Suorituspalkkiojärjestelmän perusteella maksettava palkkio voi olla enintään 10–30 prosenttia työntekijän vuosipalkasta. Yhtiöllä on voimassa myös konsernin johdolle ja avainhenkilöille suunnattu pitkän aikavälin osakeperusteinen kannustinjärjestelmä, jolla kannustetaan avainhenkilöitä pitkäjänteiseen työntekoon omistaja-arvon kasvattamiseksi ja vahvistetaan heidän sitoutumistaan konsernin toiminnan kehittämiseen. Osakeperusteisen kannustinjärjestelmän palkkio määräytyy Cityconin vuosien 2007–2009 oikaistun osakekohtaisen liiketoiminnan nettorahavirran ja nettovuokratuottojen kasvun perusteella ja se luovutetaan avainhenkilöille vuosina 2008–2012. Lisätietoa palkitsemisjärjestelmistä löytyy yhtiön internetsivuilta osoitteesta www.citycon.fi/palkitseminen.

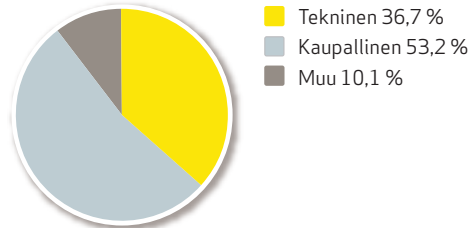
Henkilöstön jakautuma maittäin



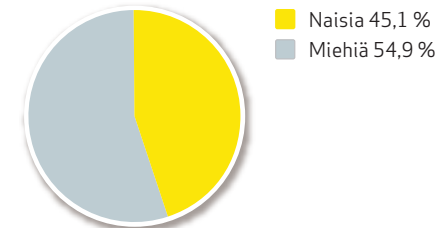
Henkilöstön jakautuma organisaatioittain



Henkilöstön jakautuma koulutusalan mukaan



Henkilöstön jakautuma sukupuolen mukaan



Henkilöstöstrategia viitoittaa tulevaa

Loppuvuonna 2008 aloitettiin Cityconin henkilöstöstrategian työstäminen. Työn tavoitteena on laatia yhtiön liiketoimintastrategiaa mahdollisimman hyvin tukeva ja arjessa näkyvä henkilöstöstrategia sekä suunnitella perusta ja laatia suuntaviivat mahdollisimman laadukkaalle henkilöstötyölle yhtiössä. Strategiatyön edetessä on vahvistunut näkemys Cityconin erityislaatuudesta merkittävänä osaajakeskittymänä sekä yhteisten toimintatapojen, yhteistyön ja asiantuntijoiden johtamisosaamisen merkityksestä Cityconin tulevan menestyksen turvaajina.

Talous ja rahoitus

Cityconin tuotot tulevat pääasiassa omistamiensa kauppapaikkojen vuokrista. Vuonna 2008 bruttovuokratuottojen osuus liikevaihdosta oli 97,0 prosenttia. Cityconin liikevaihto kasvoi 17,7 prosenttia ja oli 178,3 miljoonaa euroa (2007: 151,4 milj. euroa).

Suomen liiketoimintojen osuus nettovuokratuotoista oli 74,7 prosenttia (73,2 %), Ruotsin 19,8 prosenttia (20,9 %) ja Baltian osuus 5,6 prosenttia (5,8 %). Nettovuokratuotot olivat yhteensä 121,8 miljoonaa euroa (103,4 milj. euroa). Koko kiinteistökannan nettotuottoaste oli 5,8 prosenttia (5,8 %). Suomen nettotuottoaste oli 6,0 prosenttia (6,2 %), Ruotsin 5,0 prosenttia (4,6 %) ja Baltian 6,2 prosenttia (6,2 %).

Tilikauden liiketappio/-voitto laski -105,0 miljoonaan euroon (298,7 milj. euroa). Liikevoiton lasku johtui lähinnä kiinteistöomaisuuden käyvän arvon muutoksesta, joka oli -216,1 miljoonaa euroa (211,4 milj. euroa). Toisaalta liikevoitto kasvoi valmistuneiden kehityshankkeiden myötä lisääntyneiden ja uudistettujen tilojen tuomien nettovuokratuottojen takia.

Operatiivinen tulos kasvoi 14,4 prosenttia 43,8 miljoonaan euroon. Operatiivisen tuloksen kasvu on seurausta lähinnä nettovuokratuottojen kasvusta. Ei-operatiiviseen tulokseen sisältyy 5,9 miljoonan euron korvaus Helsingin kaupungilta maanvuokrasopimuksen lyhentämisestä Myllypuron kehityshankkeen aikaistamiseksi. Operatiiviseen tulokseen kirjattiin myös verovaikutuksineen 1,6 miljoonan euron voitto vaihtovelkakirjalainan takaisinostoista.

Operatiivisen tuloksen verot olivat tilikaudella yli vertailukauden tulokseen perustuvien verojen johtuen operatiivisen tuloksen kasvusta sekä vaihtovelkakirjalainan takaisinostoista.

Tulos/osake oli -0,56 euroa (1,00 euroa). Operatiivinen tulos/osake, laimennettu, (laimennettu EPRA EPS) oli 0,20 euroa (0,19 euroa). Liiketoiminnan nettorahavirta/osake oli 0,21 euroa (0,20 euroa).

Sijoitetun pääoman tuotto (ROI) oli -1,5 prosenttia (16,3 %) ja oman pääoman tuotto (ROE) -15,0 prosenttia (23,3 %). Yhtiön osakekohtainen nettovarallisuus (NAV) oli 3,88 euroa (4,82 euroa)

ja oikaistu osakekohtainen nettovarallisuus (NNNAV) 3,80 euroa (4,42 euroa).

Investoinnit ja divestoinnit

Cityconin tilikauden bruttoinvestoinnit olivat yhteensä 157,9 miljoonaa euroa (603,9 milj. euroa). Investoinneista 17,4 miljoonaa euroa (531,3 milj. euroa) kohdistui uusien kiinteistöjen hankintaan, 139,7 miljoonaa euroa (71,8 milj. euroa) kiinteistökehitykseen ja 0,8 milj. euroa (0,8 milj. euroa) muihin investointeihin. Investoinnit rahoitettiin liiketoiminnan kassavirralla ja olemassa olevilla rahoitusjärjestelyillä.

Citycon myi 40 prosentin vähemmistöosuuden kauppakeskus Isosta Omenasta GIC Real Estaten tytäryhtiölle. Velaton kauppahinta oli 131,6 miljoonaa euroa, joka on 40 prosenttia Cityconin syyskuussa 2007 maksamasta 329 miljoonan euron ostohinnasta.

Tase ja rahoitus

Citycon omisti vuoden 2008 lopussa 33 kauppakeskusta ja 50 muuta liikekiinteistöä. Yhtiön kiinteistöomaisuuden käypäarvo vuoden lopussa oli 2 023,6 miljoonaa euroa. Vuoden aikana arvot laskua kirjattiin 216,1 miljoonaa euroa.

Tilikauden lopussa taseen loppusumma oli 2 178,5 miljoonaa euroa (2 308,6 milj. euroa). Kauden päättyessä taseen velat olivat yhteensä 1 341,2 miljoonaa euroa (1 297,7 milj. euroa), josta lyhytaikaista velkaa oli 109,5 miljoonaa euroa (157,8 milj. euroa). Konsernin rahoitustilanne säilyi tilikaudella hyvänä rahoitusmarkkinoiden merkittävästä heikentymisestä huolimatta.

Vuoden päättyessä Cityconin käytettävissä olevan likviditeetin määrä oli 203,7 miljoonaa euroa, joista 187,0 miljoonaa euroa oli nostamattomia, sitovia, luottolimiittejä ja 16,7 miljoonaa euroa rahavaroja ja pankkisaamisia. Cityconin käytettävissä oleva likviditeetti pois lukien yritystodistukset ja lyhytaikaiset luottolimiitit oli kauden päättyessä 158,7 miljoonaa euroa. Vaikeutuneen markkinatilanteen takia Citycon maksoi loppuvuonna takaisin kaikki yritystodistuksensa nostamalla varat sitovista pitkäaikai-

Yhtiön rahoitustilanne säilyi hyvänä rahoitusmarkkinoiden merkittävästä heikentymisestä huolimatta.

sista luottolimiiteistä. Tämän seurauksena Cityconin rahoitus on pääasiassa järjestetty pitkäaikaisesti ja lyhytaikaiset korolliset velat olivat tilikauden lopussa noin 4,2 prosenttia konsernin korollisesta velasta. Käytettävissä oleva likviditeetti riittää kattamaan päätetyt investoinnit ja lainanhoitokustannukset vähintään vuoden 2010 puolelle ilman uusien rahoituslähteiden tarvetta.

Korolliset velat kasvoivat vertailukaudesta 45,5 miljoonaa euroa ja olivat 1 199,5 miljoonaa euroa (1 154,0 milj. euroa). Konsernin korollisten velkojen käypä arvo oli 1 211,3 miljoonaa euroa (1 171,4 milj. euroa).

Vuoden alusta laskettu korollisten velkojen painotettu keskiporko nousi edellisvuoteen verrattuna ja oli 4,85 prosenttia (4,68 % vertailukaudella). Keskimääräinen lainapääomilla painotettu laina-aika oli 4,6 vuotta (4,7 vuotta). Keskimääräinen korkosidonnaisuusaika oli 3,3 vuotta (3,1 vuotta).

Korollisten velkojen painotettu keskiporko 31.12.2008 koronvaihtosopimukset huomioon ottaen oli 4,75 prosenttia. Konsernin omavaraisuusaste oli 38,5 prosenttia (43,9 %). Nettovelkaantumisaste oli vuoden lopussa 141,3 prosenttia (111,8 %).

Tilikauden lopussa Cityconin korollisiin velkoihin sisältyi 75,8 prosenttia (81,6 %) vaihtuvakorkoisia lainoja, joista 66,4 prosenttia (61,1 %) oli muutettu kiinteäkorkoisiksi koronvaihtosopimuksilla. Koronvaihtosopimukset huomioon ottaen yhtiön kauden lopun korollisesta velasta 74,5 prosenttia oli kiinteään korkoon sidottua (68,3 %). Lainasalkun suojausaste on konsernin rahoituspolitiikan mukainen ja yhtiö kasvatti suojausastetta vuoden aikana.

Konsernin kaikkien johdannaissopimusten nimellisarvo 31.12.2008 oli 614,8 miljoonaa euroa (674,8 milj. euroa) ja käypä arvo -9,8 miljoonaa euroa (9,1 milj. euroa). Markkinakorkojen lasku vuoden loppupuolella alensi Cityconin korkojohdannaissopimusten käypää arvoa. Valtaosalle korkojohdannaissopimuksia noudatetaan suojauslaskentaa, jolloin johdannaissopimusten käyvän arvon muutos kirjataan suoraan omaan pääomaan. Tällöin näiden sopimusten käyvän arvon alentuminen ei vaikuta tilikauden tulokseen, mutta muutos kirjataan konsernin omaan pääomaan ja se heikentää näin konsernin omavaraisuusastetta. Sopimuksista on 31.12.2008 kirjattu -17,7 miljoonaa euroa oman pääoman arvonkorotusrahastoon verovaihtus huomioituna (30.9.2008: 5,1 milj. euroa).

Nettorahoituskulut olivat 57,3 miljoonaa euroa (45,3 milj. euroa). Rahoituskulut nousivat alkuvuoden korkotason nousun ja kasvaneen velkamäärän vuoksi.

Vuonna 2008 tuloslaskelman nettorahoituskulut sisältävät 3,1 miljoonaa euroa johdannaisten arvostukseen liittyvää laskennallista kuluja, kun taas vaihtovelkakirjalainan takaisinostoista on rahoituskuluihin kirjattu 2,4 miljoonan euron kertaluonteinen voitto. Lisäksi tuloslaskelman nettorahoituskulut sisältävät 1,8 miljoonaa euroa (1,8 milj. euroa) vaihtovelkakirjalainan optio-osuuteen liittyvää laskennallista kulukirjausta.

Lainamarkkinatransaktiot

Citycon allekirjoitti tilikauden aikana kolme pitkäaikaista lainasopimusta. Kesällä 2007 toteutetun kauppakeskus Magistralin hankinnan paikallinen rahoittaminen viimeisteltiin allekirjoittamalla noin viiden vuoden pituinen, 280 miljoonan Viron kruunun laina. Lisäksi

yhtiö lisäsi käytettävissään olevia, pitkäaikaisia, sitovia luottolimiittejä allekirjoittamalla 50 miljoonan euron ja viiden vuoden pituisen luottolimiittisopimuksen.

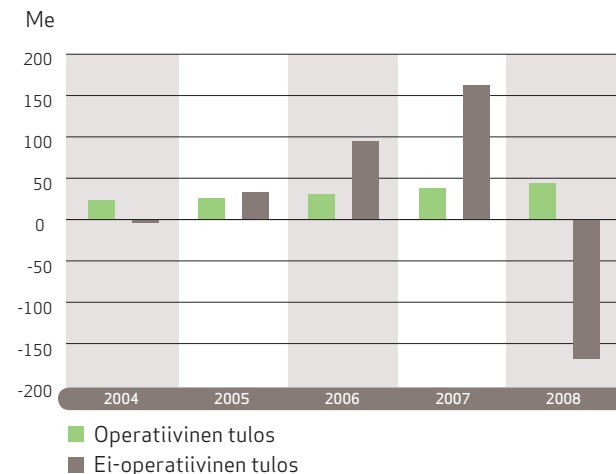
Kesäkuussa Citycon ja Pohjoismainen Investointipankki (NIB) sopivat 30 miljoonan euron lainasta, jolla rahoitetaan kauppakeskus Liljeholmstorgetin uudisrakentamista Tukholmassa. Liljeholmstorget on Cityconin vastuullisen rakentamisen kärkihanke, mikä oli merkittävä tekijä lainajärjestelyssä. Laina-aika on 10 vuotta. Kaikki kolme pitkäaikaista lainasopimusta pystyttiin toteuttamaan kilpailukykyisellä lainamarginaalilla.

Lisäksi Citycon allekirjoitti 15.4.2008 pohjoismaisen pankkiryhmän kanssa miljardin Ruotsin kruunun (noin 102,1 milj. euron) yritystodistusohjelman Ruotsissa. Citycon käyttää kyseistä yritystodistusohjelmaa osana konsernin Ruotsin toimintojen lyhytaikaisen likviditeetin hallintaa. Ohjelman alla yritystodistuksia voidaan emitoida joko Ruotsin kruunuissa tai euroissa.

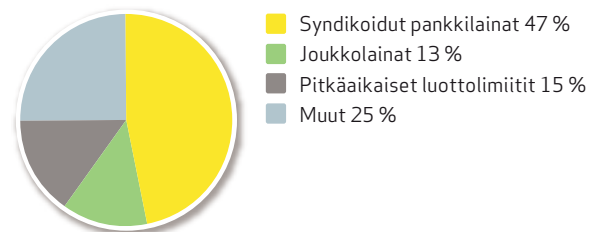
Citycon Oyj osti takaisin yhteensä 14,8 miljoonan euron arvosta (mukaan lukien kertyneet korot) 2.8.2006 liikkeeseen laskemansa pääomaehtoisen vaihtovelkakirjalainan velkakirjoja 28.10.2008 ja 10.12.2008 välisenä aikana. Velkakirjat ostettiin avoimilta markkinoilta vaihtovelkakirjalainan ehtojen mukaisesti. Vaihtovelkakirjalainan ehtojen mukaisesti yhtiö mitätöi ostamansa velkakirjat. Takaisinostot toteutettiin, koska markkinatilanne mahdollisti velkakirjojen takaisinostamisen selvästi nimellisarvoa alhaisempaan hintaan sekä koska yhtiö pystyi takaisinostojen avulla vahvistamaan tasettaan ja alentamaan nettorahoituskulujaan.

Citycon Oyj:n vuoden 2008 tilinpäätös ja osavuosisikatsaukset on laadittu IAS/IFRS -standardien mukaisesti. Yhtiö noudattaa myös eurooppalaisia listattuja kiinteistösijoitusyhtiöitä edustavan EPRA:n (The European Public Real Estate Association) listatuille kiinteistösijoitusyhtiöille laatimia ohjeita taloudellisen informaation esittämisestä. EPRA:n ohjeet täydentävät IAS/IFRS -standardeja, eivät korvaa niitä. Suositukset löytyvät kokonaisuudessaan EPRA:n kotisivuilta osoitteesta www.epra.com.

Operatiivinen ja ei-operatiivinen tulos



Velkatyytit



Riskit ja riskienhallinta

Cityconin riskienhallinta

Cityconissa on käytössä kokonaisvaltainen riskienhallintaohjelma ERM (Enterprise Risk Management). Riskienhallinnan tavoitteena on varmistaa Cityconin liiketoiminnallisten tavoitteiden saavuttaminen. Onnistunut riskienhallinta tunnistaa keskeiset riskit, arvioi luotettavasti niiden toteutumisen vaikutusta ennen riskien realisoitumista ja käynnistää ennaltaehkäiseviä toimenpiteitä, joiden tarkoituksena on alentaa tunnistetun riskin toteutumisen todennäköisyyttä sekä vaikutusta.

Cityconin ERM on prosessi, joka huomioi riskienhallinnan tavoitteet ja yhtiön riskinottohalukkuuden. Sen tehtävänä on tuottaa ajantasaista ja yhdenmukaista tietoa strategisia ja vuosisuunnitelman tavoitteita uhkaavista riskeistä ylimmän johdon ja hallituksen käyttöön.

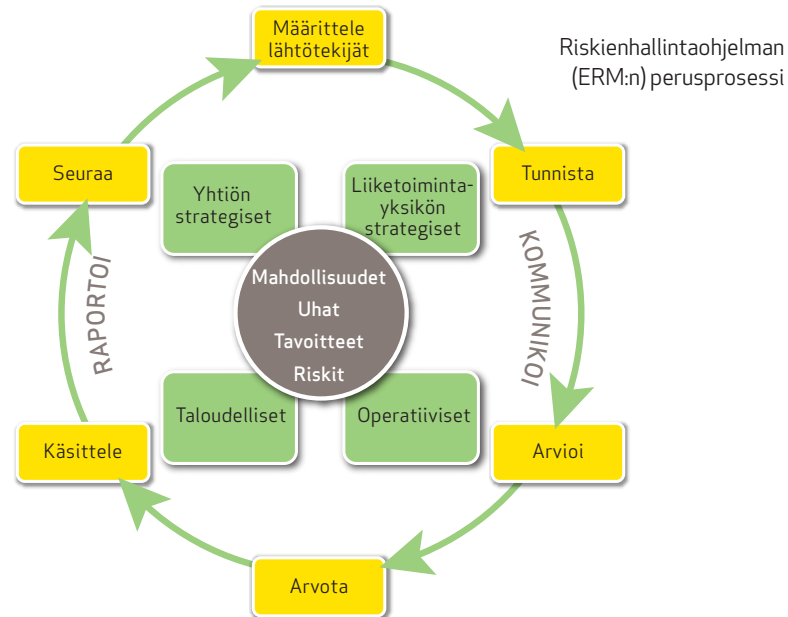
Oheissa on kuvattu merkittävimmät riskit, jotka toteutuessaan voisivat vaarantaa Cityconin tavoitteiden saavuttamisen tilikaudella 2009. Cityconin riskienhallintaa on käsitelty myös oheisessa tilinpäätöksessä sivuilla 32–34.

Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon kehittyminen

Liikekiinteistöjen arvoon vaikuttavat monet seikat, kuten yleinen ja paikallinen talouskehitys, sijoituskysyntä ja korkotasot. Nykyisin sijoituskiinteistöjen arvon kehitykseen liittyy tavallista suurempaa epävarmuutta, johtuen maailmanlaajuisesta rahoituskriisistä ja voimakkaasti heikentyneistä talouden näkymistä yhtiön liiketoiminta-alueilla.

Luottokriisin seurauksena kiinteistöjen hinnat ovat laskeutuneet ja myös Citycon on kirjannut tilikauden 2008 aikana käyvän arvon tappioita sijoituskiinteistöjen arvon alentumisesta. Vuoden aikana myös kiinteistömarkkinoiden kaupankäyntiaktiivisuus on vähentynyt selvästi ja lisäksi heikentyvä taloustilanne luo epävarmuutta kiinteistöjen tulevaan käyvän arvon kehitykseen. Kiinteistöjen käyvän arvon muutokset vaikuttavat yhtiön tilikauden tulokseen, mutta niillä ei ole välitöntä kassavirtavaikutusta.

Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon keskeisimpiä muuttujia 10 vuoden kassavirta-analysissä ovat tuottovaatimus, vuokra-



tuotot, vajaakäyttö ja hoitokulut. Liikekiinteistöjen käyvän arvon muutosherkkyttä, eli riskiä, voidaan testata muuttamalla näitä keskeisiä muuttujia. Oheisen herkkyyksianalyysin lähtöarvona on käytetty ulkopuolisen arvioijan määrittämää sijoituskiinteistöjen käypää arvoa 31.12.2008, joka oli 2 021,0 miljoonaa euroa. Herkkyyksianalyysin mukaan sijoituskiinteistöjen käypä arvo muuttuisi seuraavalla tavalla eri muutosten seurauksena:

Tuottovaatimus +5 %	→	Käypä arvo -95 miljoonaa euroa
Vuokratuotot +5 %	→	Käypä arvo 143 miljoonaa euroa
Vajaakäyttö +5 %	→	Käypä arvo -16 miljoonaa euroa
Hoitokulut +5 %	→	Käypä arvo -36 miljoonaa euroa

Tuottovaatimukseen yhtiö ei pysty itse vaikuttamaan, mutta muihin käyvän arvon muuttujiin Citycon pyrkii vaikuttamaan aktiivisella kauppakeskusjohtamisella, joka on Cityconin liiketoiminnan kulmakiviä. Kauppakeskusten kannattavuutta pyritään optimoimaan toteuttamalla koko liiketoimintaprosessi omien työntekijöiden avulla.

Taloukasvun hidastuminen Cityconin liiketoiminta-alueilla

Vuokrattavien tilojen kysyntään ja vuokratasoon vaikuttavat olennaisesti talouden suhdannevaihtelut ja taloudellinen kehitys. Nämä ovat yksi yhtiön keskeisimmistä lähiajan riskeistä. Talouskasvu on hidastunut kaikilla yhtiön liiketoiminta-alueilla selvästi vuonna 2008. Vuodelle 2009 useat ekonomistit ennustavat talouskasvun jäävän negatiiviseksi niin Ruotsissa kuin Baltian maissakin ja Suomen talouskasvun ennustetaan putoavan lähelle nollakasvua tai jäävän negatiiviseksi. Tällainen taloudellinen ympäristö saattaa toteutuessaan vähentää liiketilöiden kysyntää, heikentää vuokralaisten vuokranmaksukykyä ja lisätä yhtiön kiinteistöjen vajaakäyttöastetta, millä saattaa olla haitallinen vaikutus yhtiön liiketoimintaan ja tulokseen.

Rahoituksen saatavuuden ja hinnoitteluun liittyvät riskit

Kauppapaikkojen uudistaminen ja kehittäminen ovat Cityconin kasvun ydin, jota valikoidut hankinnat suurimmissa kaupungeissa ja kasvukeskuksissa tukevat. Tämän strategian toteutus vaatii sekä oman että vieraan pääoman ehtoisen rahoituksen hankkimista.

Cityconin hyvä rahoitus-tilanne varmistaa käynnissä olevien investointien toteuttamisen.

Rahoitusmarkkinat heikentyivät vuonna 2008 voimakkaasti. Pankkien oman varainhankinnan kulut ovat selvästi kohonneet Pohjoismaissa ja muualla Euroopassa, ja pankkien varainhankinta on muutenkin vaikeutunut pankkikriisin ja kasvaneiden pääoma-vaatimusten takia. Tämä yhdessä pankkisektorin jo kokemien alaskirjausten ja luottotappio-odotusten kasvun kanssa on vähentänyt pankkien halukkuutta lainata rahaa yrityksille.

Lisäksi pörssikurssien lasku on johtanut siihen, että monen kiinteistöyhtiön osakkeiden markkina-arvo on laskenut merkittävästi alle osakekohtaisen nettovarallisuuden. Osakesijoittajat ovat kokeneet tappioita sijoitustoiminnassaan ja monet sijoittajat ovat pienentäneet osakepainotustaan sijoitussalkussaan. Nämä seikat yhdessä ovat heikentäneet pörssiyhtiöiden mahdollisuuksia oman pääoman hankkimiseen uusien osakeantien avulla.

Cityconin rahoitus-tilanne on hyvä. Yhtiön käytettävissä oleva likviditeetti oli vuoden 2008 lopussa 203,7 miljoonaa euroa,

joka koostuu lähinnä sitovista pitkäaikaisista luottolimiiteistä ja rahavaroista. Citycon pystyy rahoittamaan suunnitellusti käynnissä olevat hankkeet kokonaisuudessaan. Tulevien uusien investointien ja kasvun rahoittamisessa yhtiö tulee tarvitsemaan uutta rahoitusta, jonka ehtoihin rahoitusmarkkinakriisi luonnollisesti vaikuttaa. Viime kuukausien erittäin vaikeasta rahoitusmarkkinatilanteesta huolimatta yhtiön käsitys pankkien kanssa käytyjen keskustelujen perusteella on, että investointien rahoittaminen on edelleen järjestettävissä ehdoilla, jotka mahdollistavat investointien toteuttamisen kannattavasti. Lähtökohtaisesti kuitenkin saatavilla olevan velkarahoituksen määrä on viime kuukausina pienentynyt ja yritysten luottomarginaalit ovat olleet nousussa pitkän vuotta.

Rahoituksen saatavuuden lisäksi Cityconin keskeisin rahoitusriski on lainasalkun korkoriski. Cityconin korollisesta velasta 25,5 prosenttia on vaihtuvakorkoista, joten markkinakorkojen nousu kasvattaa näiden lainojen korkokulua. Vuoden 2008 aikana euroalueen kuuden kuukauden korko laski 1,74 prosenttiyksikköä ja vastaava korkotaso Ruotsissa laski 2,25 prosenttiyksikköä. Samana aikana Cityconin keskikorko nousi 0,17 prosenttiyksikköä, koska korkotason voimakas lasku ajoittui vuoden viimeiselle neljännekselle, jolloin korkojen laskun vaikutus koko vuoden keskikorkoon jäi rajalliseksi. Korkotason laskun seurauksena keskikorko todennäköisesti laskee vuoden 2009 aikana.

Rahoituksen saatavuutta ja hintaa Citycon pyrkii turvaamaan noudattamalla konservatiivista, mutta aktiivista rahoituspolitiikkaa. Rahoituspolitiikan pääpaino on pitkäaikaisessa rahoituksessa ja vahvassa taseessa, jossa omavaraisuusaste on vähintään 40 prosenttia. Korkoriskin hallinnan tavoitteena on alentaa tai poistaa vaihtuvien markkinakorkojen nousun negatiivinen vaikutus yhtiön tulokseen, taseeseen ja kassavirtaan. Yhtiön rahoituspolitiikan mukaisesti korkopositioista vähintään 70 prosenttia ja enintään 90 prosenttia on oltava kiinteään korkoon sidottuna.

Rahoitusriskejä käsitellään laajemmin tilinpäätöksessä sivuilla 33–34.

Likviditeetti

203,7 Me

Kiinteistökehitysprojekteihin liittyvät riskit

Cityconin strategian keskeinen osa on olemassa olevien kiinteistöjen kehittäminen vastaamaan paremmin vuokralaisten tarpeita. Kehitysprojektien lyhyen aikavälin riskit liittyvät uusien tilojen vuokraukseen ja rakennushankkeiden toteuttamiseen.

Yhtiön hallituksen hyväksymien kehitysinvestointien kokonaismäärä vuoden lopussa oli noin 252 miljoonaa euroa, mikä vastaa noin 12,5 prosenttia sijoituskiinteistöjen käyvistä arvosta vuoden 2008 lopussa. Cityconilla on käynnissä merkittäviä rakennushankkeita Ruotsissa ja Virossa, ja Cityconin keskuksiin valmistuu lähivuosina merkittävästi uutta vuokrattavaa liiketilaa. Näiden uusien liiketilojen vuokraaminen suunnitellusti tulee olemaan ensiarvoisen tärkeää Cityconin taloudellisen kehityksen kannalta. Toistaiseksi vuokraaminen on edennyt suunnitellusti sekä vuokratasojen että vuokrausasteen osalta. Keskeinen riski liittyy liiketilojen kysynnän merkittävään pienentymiseen talousnäköymien heikentymisestä tai muista syistä johtuen, minkä seurauksena uusien tilojen vuokrausta ei pystyttäisi toteuttamaan suunnitellulla vuokratasolla tai vuokrausaste jäisi suunniteltua alhaisemmaksi.

Yhtiön rakennushankkeet Ruotsissa ja Virossa on tarkoitus saattaa päätökseen vuoden 2009 loppupuolella. Molemmat hankkeet ovat edenneet aikataulussa. Valmistumiseen on vielä aikaa, joten hankkeisiin liittyy vielä epävarmuutta. Mikäli Citycon ei pystyisi toteuttamaan käynnissä olevia kehityshankkeita suunnitellussa aikataulussa ja budjetissa saattaa näiden keskusten kannattavuus jäädä odotettua alhaisemmaksi.

Projektivuokrauksen riskejä minimoidaan turvaamalla riittävät resurssit uusien kohteiden vuokraustoimintaan, panostamalla uuden keskuksen markkinointiin ja tekemällä ankkurivuokralaisten kanssa sopimukset ennen projektin aloittamista tai sen alkuvaiheessa. Projektin toteutusriskiä hallitaan riittävällä resursoinnilla. Hankkeista vastaa omaan henkilöstöön kuuluvat kokeneet kehityspäälliköt.

Iso Omena ja Suomen ensimmäinen Lush

Myymläpäällikkö Milja Tammi oli mukana avaamassa kansainvälisen kosmetiikkaketjun Lushin ensimmäistä myymälää Suomeen. Myymälä avattiin Isoon Omenaan Espooseen maaliskuussa 2008. Marraskuussa 2008 Lush avasi toisen Suomen myymälänsä Triossa Lahdessa.

17:22



Corporate Governance

Cityconin hallinto- ja ohjausjärjestelmä

Cityconin hallinnoinnissa noudatetaan osakeyhtiölakia sekä Arvopaperimarkkinayhdistys ry:n 20.10.2008 julkaisemaa Suomen listayhtiöiden hallinnointikoodia (Corporate Governance). Koodi on saatavilla Arvopaperimarkkinayhdistyksen internet-sivuilla www.cgfinland.fi.

Koodia täydentää Cityconin oma ohjeistus yhtiön päätöksen- tekoelinten työnjaosta sekä sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan järjestämisestä. Cityconin päätöksentekolimä ovat yhtiökokous, hallitus ja toimitusjohtaja, joilla on ylin vastuu Citycon-konsernin hallinnosta ja toiminnasta. Yhtiön operatiivisen toiminnan johtamisessa toimitusjohtajaa avustaa johtoryhmä. Hallitustyöskentelyä tehostaa neljä valiokuntaa.

Yhtiökokous

Ylintä päätösvaltaa yhtiössä käyttävät osakkeenomistajat yhtiökokouksessa. Varsinainen yhtiökokous pidetään vuosittain tilin- päätöksen valmistuttua huhtikuun loppuun mennessä. Ylimääräisiä yhtiökokouksia pidetään päätöksenteon niin vaatiessa.

Citycon asettaa osakkeenomistajiansa saataville riittävästi tietoa yhtiökokouksessa käsiteltävistä asioista. Yhtiö julkaisee

yhtiökokouskutsun ja yhtiökokoukselle esitettävät asiakirjat sekä hallituksen päätösehdotukset internet-sivuillaan vähintään 21 päivää ennen kokousta. Kokousmateriaali toimitetaan pyydettyä osakkeenomistajalle myös postitse. Yhtiö pyrkii edistämään käytettävissään olevin kohtuullisin keinoin myös kansainvälisten osakkeenomistajiensa osallistumista yhtiökokoukseen ja järjestämään kokoukset siten, että osakkeenomistajat voivat mahdollisimman laajasti osallistua kokoukseen ja käyttää siellä puhe- ja äänioikeuttaan.

Viivytyksettä yhtiökokouksen jälkeen yhtiö julkistaa yhtiökokouksen tekemät päätökset pörssitiedotteena ja internet-sivuillaan. Yhtiökokouksen pöytäkirja asetetaan saataville yhtiön internet-sivuille kahden viikon kuluessa yhtiökokouksesta. Lisätietoja yhtiökokouksesta ja osakkeenomistajien oikeuksista on saatavissa yhtiön internet-sivuilta www.citycon.fi/yhtiokokous.

Yhtiön toimitusjohtaja ja hallituksen puheenjohtaja osallistuvat yhtiökokoukseen. Hallituksen jäsenet osallistuvat kokoukseen riittävässä laajuudessa. Hallituksen jäseneksi ensimmäistä kertaa ehdolla oleva henkilö osallistuu valinnasta päättävään yhtiökokoukseen, ellei hänen poissaololleen ole painavaa syytä. Myös yhtiön päävastuullinen tilintarkastaja on läsnä yhtiökokouksessa.

Hallitus

Yhtiökokous päättää hallituksen jäsenten lukumäärän ja valitsee hallituksen jäsenet yhden vuoden toimikaudeksi. Yhtiöjärjestyksen mukaan hallitukseen kuuluu vähintään viisi ja enintään kahdeksan jäsentä. Yhtiöjärjestyksessä ei ole muita hallituksen jäsenten valintaa rajoittavia määräyksiä. Jäseneksi valittavalla on oltava tehtävän edellyttämä pätevyys ja riittävästi aikaa tehtävän hoitamiseen. Hallituksen jäsenten enemmistön on oltava riippumattomia yhtiöstä. Lisäksi vähintään kahden mainittuun enemmistöön kuuluvista jäsenistä on oltava riippumattomia yhtiön merkittävistä osakkeenomistajista. Hallitus arvioi vuosittain jäsentensä riippumattomuutta.

Cityconin yhtiökokous 13.3.2008 päätti valita hallituksen jäseniksi uudelleen Gideon Bolotowskyn, Raimo Korpisen, Tuomo Lähdesmäen, Claes Ottossonin, Dor J. Segalin ja Thomas W. Werninkin. Uusina jäseninä hallitukseen valittiin Amir Bernstein ja Per-Håkan Westin. Hallituksen jäsenten henkilö- ja osakeomistustiedot on esitelty ohessa ja heidän työhistoriansa sekä keskeiset luottamustehtävänsä yhtiön internet-sivuilla www.citycon.fi/hallitus.

Hallitus valitsee keskuudestaan puheenjohtajan ja varapuheenjohtajan. Vuonna 2008 hallituksen puheenjohtajana toimi Thomas W. Wernink ja varapuheenjohtajana Tuomo Lähdesmäki.

Hallituksen arvioinnin mukaan kaikki hallituksen jäsenet ovat riippumattomia yhtiöstä. Lisäksi hallituksen arvioinnin mukaan Gideon Bolotowsky, Raimo Korpinen, Tuomo Lähdesmäki, Thomas W. Wernink ja Per-Håkan Westin ovat riippumattomia merkittävistä osakkeenomistajista.

Vuonna 2008 Cityconin hallitus kokoontui 10 kertaa. Keskimääräinen osallistumisprosentti oli 93,8.

Hallitus



Hallituksen puheenjohtaja
Thomas W. Wernink

Kauppatieteiden maisteri
Alankomaiden kansalainen, s. 1945
Hallituksen puheenjohtaja vuodesta 2006, varapuheenjohtaja 2005–2006
Hallituksen jäsen vuodesta 2005
Riippumaton yhtiöstä ja merkittävistä osakkeenomistajista
Päätoimi: Wernink Consultancy & Investment B.V., toimitusjohtaja vuodesta 2003



Hallituksen varapuheenjohtaja
Tuomo Lähdesmäki

Diplomi-insinööri, MBA
Suomen kansalainen, s. 1957
Varapuheenjohtaja vuodesta 2006
Hallituksen jäsen vuodesta 2004
Riippumaton yhtiöstä ja merkittävistä osakkeenomistajista
Päätoimi: Boardman Oy, perustajajäsen ja Senior Partner vuodesta 2002

Hallituksen työskentely

Hallituksen tehtävät ja vastuut määräytyvät osakeyhtiölain, yhtiöjärjestyksen ja hallituksen kirjallisen työjärjestyksen pohjalta. Työjärjestyksen keskeinen sisältö on selostettu yhtiön internet-sivuilla www.citycon.fi/hallinnointi. Hallitus vastaa muun muassa Citycon-konsernin strategisista linjauksista sekä liiketoiminnan ja konsernin hallinnon asianmukaisesta järjestämisestä. Hallitus on päätösvaltainen, kun enemmän kuin puolet sen jäsenistä on paikalla.

Laissa ja yhtiöjärjestyksessä erikseen mainittujen tehtävien lisäksi Cityconin hallitus

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

Cityconin hallitus arvioi vuosittain toimintaansa ja työskentelytapojaan.

Hallituksen valiokunnat

Cityconin hallitustyöskentelyä tehostaa neljä valiokuntaa, jotka ovat tarkastus-, nimitys-, palkitsemis- ja investointivaliokunta. Valiokunnat valmistelevat hallituksessa käsiteltäviä asioita ja niihin kuuluvat hallituksen jäsenet voivat perehtyä valiokunnassa käsiteltäviin asioihin laajemmin kuin koko hallitus. Valiokuntien keskeiset tehtävät ja toimintaperiaatteet on määritelty yhtiön hallituksen hyväksymässä yhtiön päätöksentekovelvoiteen työjärjestyksessä ja ne on esitelty yhtiön internet-sivuilla www.citycon.fi/hallinnointi. Hallitus valitsee valiokuntien puheenjohtajat ja jäsenet keskuudestaan. Valiokunnassa on aina vähintään kolme jäsentä. Valiokuntien puheenjohtajat raportoivat hallitukselle valiokunnan käsittelemistä asioista.

Tiedot valiokuntien kokoonpanosta, kokousten lukumäärästä ja kokouksiin osallistumisesta vuonna 2008 käyvät ilmi oheisesta taulukosta.

Hallituksen valiokunnat 2008

	Tarkastusvaliokunta	Nimitysvaliokunta	Palkitsemisvaliokunta	Investointivaliokunta
Jäsenet	Bolotowsky Gideon Korpinen Raimo (pj.) Wernink Thomas W. Westin Per-Håkan	Bernstein Amir Lähdesmäki Tuomo (pj.) Ottosson Claes Wernink Thomas W.	Bolotowsky Gideon Lähdesmäki Tuomo (pj.) Wernink Thomas W.	Bernstein Amir Korpinen Raimo Segal Dor J. Wernink Thomas W. (pj.) Westin Per-Håkan
Kokousten lukumäärä	Viisi	Kolme	Kaksi	Viisi
Osallistumisprosentti	100	92	100	96

Hallituksen jäsenten palkitseminen

Yhtiökokous vahvistaa hallituksen jäsenten palkkiot vuosittain etukäteen.

Vuoden 2008 varsinainen yhtiökokous päätti, että hallituksen puheenjohtajalle maksetaan vuosipalkkiona 160 000 euroa, hallituksen varapuheenjohtajalle 60 000 euroa sekä muille hallituksen jäsenille 40 000 euroa. Lisäksi yhtiökokous päätti, että hallituksen ja valiokuntien puheenjohtajille maksetaan 700 euron ja varapuheenjohtajalle ja muille hallituksen ja valiokuntien jäsenille 500 euron kokouskohtainen palkkio.

Vuonna 2008 Cityconin hallituksen jäsenille maksetut vuosi- ja kokouspalkkiot käyvät ilmi oheisesta taulukosta. Palkkiot maksettiin rahana. Kokouspalkkiot sisältävät sekä hallituksen että valiokuntien kokouksista maksetut palkkiot. Cityconin hallituksen jäsenet eivät kuulu yhtiön osakejohdannaisiin palkitsemisjärjestelmiin. Hallitus on antanut suosituksen, jonka mukaan jokaisen hallituksen jäsenen tulisi omistaa vähintään yhden vuoden palkkionsa arvosta yhtiön osakkeita toimikautensa aikana.



Hallituksen jäsen
Amir Bernstein

Master of Laws, ESQ
Israelin kansalainen, s. 1969
Hallituksen jäsen vuodesta 2008
Riippumaton yhtiöstä
Päätöimi: Gazit Europe (Netherlands) B.V., toimitusjohtaja vuodesta 2008



Hallituksen jäsen
Gideon Bolotowsky

Diplomi-insinööri
Suomen kansalainen, s. 1947
Hallituksen jäsen vuodesta 2006
Riippumaton yhtiöstä ja merkittävistä osakkeenomistajista
Päätöimi: OsakeTieto FSMI Oy, toimitusjohtaja ja hallituksen puheenjohtaja vuodesta 2003

Hallituksen palkitseminen 2008

EUR	Vuosipalkkio	Kokouspalkkiot	Yhteensä
Bernstein Amir	40 000	7 000	47 000
Bolotowsky Gideon	40 000	8 100	48 100
Korpinen Raimo	40 000	10 200	50 200
Lähdesmäki Tuomo	60 000	8 300	68 300
Ottosson Claes	40 000	5 800	45 800
Segal Dor J.	40 000	7 200	47 200
Wernink Thomas W.	160 000	14 200	174 200
Westin Per-Håkan	40 000	7 500	47 500
Yhteensä	460 000	68 300	528 300

Toimitusjohtaja

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

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

Cityconin hallitus nimittää toimitusjohtajan ja päättää tämän toimitusohjeista, jotka on määritelty kirjallisessa toimitussopimuksessa. Citycon Oyj:n toimitusjohtajana on vuodesta 2002 lähtien toiminut Petri Olkinuora. Toimitusjohtajalla on oikeus siirtyä eläkkeelle 62 vuotta täytettyään, mikäli hän on tähän saakka yrityksen palveluksessa. Eläkejärjestelyn kattamiseksi yhtiöllä on eläkevakuutus. Toimitusjohtajan toimitussopimuksen irtisanomisaika on molemmin puolin 6 kuukautta. Jos yritys irtisanoo sopimuksen muusta kuin toimitusjohtajasta johtuvasta syystä, toimitusjohtajalle maksetaan 18 kuukauden rahapalkkaa vastaava kertakorvaus irtisanomisajan palkan lisäksi.

Johtoryhmä

Cityconilla on johtoryhmä, johon kuuluu vähintään kolme jäsentä. Johtoryhmän jäsenten nimityksistä vastaa yhtiön hallitus toimitusjohtajan esityksestä. Johtoryhmän kokousten puheenjohtajana toimii toimitusjohtaja, joka kutsuu johtoryhmän koolle tarvitta-

essa. Vuonna 2008 johtoryhmä kokoontui 11 kertaa. Johtoryhmän kokouksista pidetään pöytäkirjaa.

Johtoryhmän keskeiset tehtävät ja toimintaperiaatteet on määritelty yhtiön hallituksen hyväksymässä yhtiön päätöksentekuelinten työjärjestyksessä. Johtoryhmän päätehtävä on asiantuntijaelimenä avustaa toimitusjohtajaa yhtiön operatiivisen liiketoiminnan johtamisessa. Johtoryhmä koordinoi ja kehittää yhtiön eri toimintoja asetettujen tavoitteiden mukaisesti, edistää tiedonkulkua ja yhteistyötä organisaation eri osien välillä, seuraa yhtiön liiketoiminnan kannattavuutta sekä edistää ja ylläpitää yhtiön parhaita käytäntöjä. Lisäksi johtoryhmä valmistele hallituksen käsittelyä varten yhtiön strategiaan, toimintasuunnitelmaan, budjettiin ja organisaatioon liittyviä päätösehdotuksia hallituksen antamien suuntaviivojen mukaisesti.

Vuonna 2008 yhtiön johtoryhmään kuului kuusi jäsentä. Heidän henkilötietonsa sekä osake- ja optio-omistustietonsa on esitelty ohessa. Johtoryhmän jäsenten työhistoria sekä mahdolliset luottamustehtävät käyvät ilmi yhtiön internet-sivuilta www.citycon.fi/johtoryhma.

Toimitusjohtajan ja johtoryhmän palkitseminen

Hallitus vahvistaa toimitusjohtajan palkan ja muut edut ja päättää toimitusjohtajan esityksestä myös muun ylimmän johdon palkoista ja etuuksista.

Toimitusjohtajan ja muun johtoryhmän palkitseminen koostuu kiinteästä kuukausipalkasta ja luontoiseduista sekä vuosittaisesta suorituspalkkiosta. Lisäksi toimitusjohtaja ja muut johtoryhmän jäsenet ovat mukana konsernin avainhenkilöille suunnatussa, yhtiön pitkän aikavälin osakepohjaisessa kannustinjärjestelmässä sekä henkilöstölle suunnatussa optio-ohjelmassa 2004. Johdon palkitsemista on käsitelty tarkemmin yhtiön internet-



Hallituksen jäsen
Raimo Korpinen

Oik. kand., varatuomari
Suomen kansalainen, s. 1950
Hallituksen jäsen vuodesta 2004
Riippumaton yhtiöstä ja merkittävistä osakkeenomistajista
Päätoimi: Solidium Oy, toimitusjohtaja vuodesta 1998



Hallituksen jäsen
Claes Ottosson

Sähköinsinööri
Ruotsin kansalainen, s. 1961
Hallituksen jäsen vuodesta 2004
Riippumaton yhtiöstä
Päätoimi: ICA Kvantum Hovås, toimitusjohtaja vuodesta 1989

sivuilla www.citycon.fi/hallinnointi.

Vuonna 2008 toimitusjohtajalle maksettiin palkkaa, luon-
toisetuja ja suorituspalkkiota yhteensä 342 549 euroa. Yhtiön
pitkäaikaiseen osakepohjaiseen kannustinjärjestelmään liittyen
toimitusjohtajalle annettiin 1 012 osaketta. Toimitusjohtajalla ei
vuoden 2008 aikana ollut optiotuloja.

Sisäpiirihallinto

Yhtiö noudattaa Helsingin pörssin sisäpiiriohjetta, minkä lisäksi
Cityconissa on käytössä yhtiön oma sisäpiiriläisten velvollisuuksia,
ilmoitusvelvollisuutta ja sisäpiirirekistereitä koskeva sisäpiiriohje,
jossa on myös määritelty yhtiön sisäpiirihallinnon menettelytavat.

Yhtiön lakimääräisiä sisäpiiriläisiä ovat yhtiön hallituksen
jäsenet, toimitusjohtaja ja tilintarkastaja. Lakimääräisiä sisäpiiri-
läisiä ovat myös yhtiön johtoryhmän jäsenet, jotka yhtiön hallitus
on määritellyt arvopaperimarkkinallain tarkoitamiksi muiksi yhtiön
ylimpään johtoon kuuluviksi henkilöiksi. Lakimääräisten sisäpiiri-
läisten ja heidän lähipiirinsä arvopaperiomistukset yhtiössä ovat
julkisia. Vuoden 2008 aikana tapahtuneet muutokset omistuksissa
käyvät ilmi oheisesta taulukosta. Ajantasaiset omistustiedot ovat
nähtävissä yhtiön internet-sivuilla www.citycon.fi/sisapiiri.

Lakimääräisten sisäpiiriläisten lisäksi yhtiössä on myös ns.
pysyviä sisäpiiriläisiä, jotka on asemansa tai tehtäviensä tai muun
yhtiön kanssa tekemänsä sopimuksen perusteella merkitty yhtiön
yrityskohtaiseen sisäpiirirekisteriin. Tällaisia henkilöitä ovat yhtiön
hallituksen, toimitusjohtajan ja johtoryhmän jäsenten sihteerit ja
assistentit sekä henkilöt, jotka vastaavat yhtiön taloudesta ja talo-
udellisesta raportoinnista, rahoituksesta, lakiasioista, sijoitus- ja
kehitystoiminnasta, konserniviestinnästä, sijoittajasuhteista, it-
toiminnoista sekä sisäisestä ja ulkoisesta tarkastuksesta. Yritys-
kohtainen sisäpiirirekisteri ei ole julkinen.

Muutokset lakimääräisten sisäpiiriläisten ja heidän lähipiirinsä arvopaperiomistuksissa 1.1.–31.12.2008

	2008	Osakkeet	Optiot 2004A	Optiot 2004B	Optiot 2004C
Hallitus					
Bernstein Amir, hallituksen jäsen	1.1.	-	-	-	-
	31.12.	-	-	-	-
Bolotowsky Gideon, hallituksen jäsen	1.1.	4 626	-	-	-
	31.12.	4 626	-	-	-
Korpinen Raimo, hallituksen jäsen	1.1.	14 456	-	-	-
	31.12.	14 456	-	-	-
Lähdesmäki Tuomo, hallituksen varapuheenjohtaja	1.1.	37 289	-	-	-
	31.12.	37 289	-	-	-
Ottosson Claes, hallituksen jäsen	1.1.	10 336	-	-	-
	31.12.	10 336	-	-	-
Segal Dor J., hallituksen jäsen	1.1.	7 174	-	-	-
	31.12.	7 174	-	-	-
Wernink Thomas W., hallituksen puheenjohtaja	1.1.	28 571	-	-	-
	31.12.	45 000	-	-	-
Westin Per-Håkan, hallituksen jäsen	1.1.	-	-	-	-
	31.12.	10 000	-	-	-
Johtoryhmä					
Olkinuora Petri, toimitusjohtaja	1.1.	137 143	75 000	140 000	140 000
	31.12.	138 155	75 000	140 000	140 000
Attebrant Ulf, maajohtaja, Ruotsin liiketoiminnot	1.1.	-	-	-	-
	31.12.	330	-	-	-
Holmström Harri, maajohtaja, Baltian liiketoiminnot	1.1.	-	-	70 000	70 000
	31.12.	826	-	70 000	70 000
Raekivi Outi, lakiasiaintohtaja, hallituksen sihteeri	1.1.	-	75 000	70 000	70 000
	31.12.	826	75 000	70 000	70 000
Sihvonen Eero, talousjohtaja	1.1.	-	-	70 000	70 000
	31.12.	2 026	-	70 000	70 000
Vuorio Kaisa, maajohtaja, Suomen liiketoiminnot	1.1.	1 372	75 000	70 000	70 000
	31.12.	3 698	75 000	70 000	70 000
Päävastuullinen tilintarkastaja					
Korpelainen Tuija	1.1.	-	-	-	-
	31.12.	-	-	-	-

Yhtiön julkinen sisäpiirirekisteri on yhtiön kotisivujen lisäksi nähtävillä Euroclear Finland Oyj:n asiakaspalvelupisteessä, osoitteessa Urho Kekkosen katu 5 C, Helsinki.



Hallituksen jäsen
Dor J. Segal

High school
Yhdysvaltojen kansalainen, s. 1962
Hallituksen jäsen vuodesta 2004
Riippumaton yhtiöstä
Päätoimi: First Capital Realty Inc., toimitusjohtaja ja
hallituksen jäsen vuodesta 2000



Hallituksen jäsen
Per-Håkan Westin

Civil ingenjör
Ruotsin kansalainen, s. 1946
Hallituksen jäsen vuodesta 2008
Riippumaton yhtiöstä ja merkittävistä osakkeenomistajista
Päätoimi: PH WESTIN Real Management AB, hallituksen jäsen vuodesta 2007

Johtoryhmä



Toimitusjohtaja
Petri Olkinuora

Diplomi-insinööri, MBA
Suomen kansalainen, s. 1957
Johtoryhmän jäsen vuodesta 2002



Talusojohtaja
Eero Sihvonon

Kauppatieteiden maisteri
Suomen kansalainen, s. 1957
Johtoryhmän jäsen vuodesta 2005



Lakiasiaintohtaja
Outi Raekivi

Oikeustieteen kandidaatti, KJS
Suomen kansalainen, s. 1968
Johtoryhmän jäsen vuodesta 2002



Maajohtaja, Suomen liiketoiminnot
Kaisa Vuorio

Diplomi-insinööri, AKA
Suomen kansalainen, s. 1967
Johtoryhmän jäsen vuodesta 2003



Maajohtaja, Baltian liiketoiminnot
Harri Holmström

Diplomi-insinööri, AKA
Suomen kansalainen, s. 1956
Johtoryhmän jäsen vuodesta 2005



Maajohtaja, Ruotsin liiketoiminnot
Ulf Attebrant

Ruotsin kansalainen, s. 1963
Johtoryhmän jäsen vuodesta 2007

Citycon ylläpitää julkista ja yrityskohtaista sisäpiirirekisteriään Euroclear Finland Oy:n SIRE Extranet -järjestelmässä. Yhtiö tarkistuttaa lakimääräisillä sisäpiiriläisillä kaksi kertaa vuodessa rekisteriin merkityt tiedot antamalla heille otteet sisäpiirirekisteristä, minkä lisäksi yhtiö valvoo säännöllisin väliajoin sisäpiiriläistensä kaupankäyntiä Euroclear Finland Oy:n rekisteröimien kaupankäyntitietojen perusteella. Yhtiö valvoo sisäpiiriläisten kauppoo tarvittaessa myös tapauskohtaisesti.

Yhtiön sisäpiiriohjeen mukaan yhtiön julkiseen ja pysyvään sisäpiiriin kuuluvat eivät saa käydä kauppaa Cityconin osakkeilla tai osakkeisiin oikeuttavilla arvopapereilla 21 päivän mittaisen ajanjakson aikana ennen yhtiön tilinpäätöksen tai osavuositarkastuksen julkistamista. Sisäpiiriläiset ovat lisäksi velvollisia pyytämään yhtiön sisäpiirivastaavalta arvion suunnittelemansa arvopaperikaupan lain- ja ohjeenmukaisuudesta. Yhtiön sisäpiirivastaava pitää kirjaa yhteydenotoista.

Sisäinen valvonta, riskienhallinta ja sisäinen tarkastus

Cityconin liiketoiminnan ohjaus ja valvonta tapahtuu pääasiassa edellä kuvatun hallinto- ja johtamisjärjestelmän avulla. Yhtiön sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan toimintaperiaatteet on määritelty hallituksen hyväksymässä ohjeessa sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan järjestämisestä. Sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan tehokkuutta arvioidaan sisäisellä tarkastuksella.

Sisäinen valvonta

Cityconin sisäinen valvonta käsittää taloudellisen ja muun valvonnan. Sisäistä valvontaa toteuttavat yhtiössä ylin ja toimiva johto sekä koko muu henkilökunta. Yhtiö pyrkii edistämään sellaisen yrityskulttuurin muodostumista, joka hyväksyy sisäisen valvonnan normaalina ja tarpeellisenä osana päivittäistä yritystoimintaa.

Sisäisellä valvonnalla pyritään varmistamaan

- asetettujen päämäärien ja tavoitteiden saavuttaminen,
- voimavarojen taloudellinen ja tehokas käyttö,
- toimintaan liittyvien riskien riittävä hallinta,
- taloudellisen ja muun johtamisinformaation luotettavuus ja oikeellisuus,
- ulkoisen sääntelyn ja sisäisten menettelytapojen sekä asiakassuhteissa asianmukaisten menettelytapojen noudattaminen,
- toiminnan, tietojen sekä yhtiön omaisuuden turvaaminen,
- riittävät ja asianmukaiset tietojärjestelmät ja työprosessit toiminnan tueksi.

Yhtiön hallitus vastaa riittävän ja toimivan sisäisen valvonnan järjestämisestä ja ylläpitämisestä. Toimitusjohtajan tehtävänä on huolehtia sisäisen valvonnan käytännön toimenpiteiden toteuttamisesta. Toimitusjohtajan tehtävänä on ylläpitää organisaatio-rakennetta, jossa vastuut, valtuudet ja raportointisuhteet on määritelty kirjallisesti selkeästi ja kattavasti.

Toimitusjohtaja ja yhtiön johtoryhmän jäsenet vastaavat siitä, että konsernin jokapäiväisessä toiminnassa noudatetaan voimassaolevia lakeja ja niiden nojalla annettuja säädöksiä sekä yhtiön toimintaperiaatteita ja hallituksen päätöksiä.

Liiketoiminnan seuranta ja varainhoidon valvontaa varten yhtiössä on käytössä asianmukaiset ja luotettavat laskenta- ja muut tietojärjestelmät. Asetettujen tavoitteiden toteutumista seurataan koko konsernin kattavalla suunnittelu- ja raportointijärjestelmällä, jonka avulla voidaan seurata rullaavasti sekä toteuttaa ennustetta. Järjestelmä mahdollistaa myös pitkän aikavälin ennustamisen ja suunnittelun sekä toimii budjetoinnin apuvälineenä.

Riskienhallinta

Riskienhallinta on osa yhtiön sisäistä valvontaa ja sen tarkoituksena on varmistaa yhtiön liiketoiminnallisten tavoitteiden saavuttaminen. Yhtiön hallitus on hyväksynyt yhtiölle riskienhallinnan ohjesäännön, joka määrittelee yhtiön riskienhallinnan periaatteet ja riskienhallintaprosessin. Riskienhallintaprosessi käsittää yhtiön liiketoiminnasta aiheutuvien ja siihen olennaisesti liittyvien riskien tunnistamisen, arvioinnin, mittaamisen, rajaamisen ja valvonnan. Ohjesäännössä määritellään myös kyseisen prosessin valvonta ja riskienhallinnan organisaatio.

Yhtiön riskienhallintaprosessia arvioidaan ja kehitetään jatkuvasti. Yhtiössä käydään vuosittain läpi riskienhallintaprosessin, että yhtiön riskikartta ja vuosittainen toimenpidesuunnitelma päivitetään vastaamaan vuosisuunnitelman tavoitteita ja esitellään hallitukselle erikseen sovittavassa syyskauden kokouksessa. Riskikartta päivitetään myös keväisin liiketoimintastrategiaprosessin yhteydessä.

Yhtiön rahoitusriskien hallinnan järjestäminen on kirjattu rahoituspolitiikkaan ja keskeisistä rahoitusriskeistä raportoidaan

hallitukselle vuosineljänneksittäin. Lisäksi yhtiön hallitus seuraa säännöllisesti yhtiön liiketoimintaan sisältyviä riskejä ja epävarmuustekijöitä ja raportoi niistä lainsäädännön ja Finanssivalvonnan määräysten ja ohjeiden edellyttämällä tavalla.

Yhtiön riskienhallintaprosessia ja yhtiön liiketoimintaan liittyviä riskejä on käsitelty tarkemmin vuosikertomuksen sivuilla 39–40 sekä yhtiön internet-sivuilla www.citycon.fi/riskienhallinta.

Sisäinen tarkastus

Sisäinen tarkastus pyrkii itsenäisesti ja järjestelmällisesti arvioimaan ja parantamaan yhtiön sisäistä valvontaa ja riskienhallintaa. Tarkastusvaliokunta laatii vuosittain sisäistä tarkastusta koskevan tarkastussuunnitelman, jonka perusteella tarkastus suoritetaan. Sisäisen tarkastuksen toiminnasta on laadittu sisäisen tarkastuksen ohjesääntö. Tilintarkastajat, jotka ovat vastuussa sisäisestä tarkastuksesta, raportoivat sisäisen tarkastuksen tuloksista tarkastusvaliokunnalle, jonka tulee viivytyksettä ryhtyä havaintojen perusteella tarvittaviin toimiin. Sisäinen tarkastus oli vuonna 2008 ulkoistettu KPMG Oy Ab:lle. Yhtiön tilintarkastajan vuoden aikana suorittamaan tarkastukseen sisältyy myös hallinnon tarkastusta, josta hän raportoi tarkastusvaliokunnalle ja toimitusjohtajalle.

Tilintarkastaja

Yhtiökokous valitsee vuosittain Cityconin hallintoa ja tilejä tarkastamaan yhden tilintarkastajan, jonka tulee olla Keskuskauppa-kamarin hyväksymä tilintarkastusyhteisö. Tilintarkastaja antaa yhtiön vuositilinpäätöksen yhteydessä yhtiön osakkeenomistajille lain edellyttämän tilintarkastuskertomuksen. Lakisäätöisen tilintarkastuksen pääasiallisena tehtävänä on todentaa, että konsernitilinpäätös, emoyhtiön tilinpäätös ja toimintakertomus antavat oikeat ja riittävät tiedot konsernin ja yhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta kultakin tilikaudelta. Vuositilinpäätöksen yhteydessä annettavan tilintarkastuskertomuksen lisäksi tilintarkastaja raportoi yhtiön toimitusjohtajalle ja tarkastusvaliokunnalle tarvittaessa.

Tilintarkastaja voi tarvittaessa osallistua tarkastusvaliokunnan kutsumana asiantuntijana valiokunnan kokouksiin.

Vuoden 2008 varsinainen yhtiökokous valitsi yhtiön tilintarkastajaksi KHT-yhteisö Ernst & Young Oy:n, jonka nimeämänä päävastuullisena tilintarkastajana on toiminut KHT Tuija Korpelainen.

Vuonna 2008 Citycon maksoi tilintarkastajalle varsinaiseen tilintarkastukseen liittyviä palkkioita 0,2 miljoonaa euroa. Lisäksi Citycon osti IFRS-standardeihin, kiinteistökauppoihin ja verotukseen liittyviä asiantuntijapalveluita yhteensä 0,2 miljoonalla eurolla.

Tiedottaminen

Cityconin konserniviestinnän tehtävänä on tiedottaa eri sidosryhmille yhtiötä koskevista asioista. Tavoitteena on tarjota oikeaa, riittävää ja ajankohtaista tietoa säännöllisesti, tasapuolisesti ja samanaikaisesti kaikille osapuolille. Yhtiön tärkein viestintäkanava ovat yhtiön internet-sivut, joilta löytyvät kaikki yhtiön julkaisemat taloudelliset raportit, tiedotteet ja muu listayhtiöiden hallinnointikoodin edellyttämä sijoittajainformaatio.

Citycon sijoituskohteena ja tietoja osakkeenomistajille

Sijoitus Cityconiin

Sijoittamalla Cityconiin investoit suomalaisen kiinteistösijoitusyhtiöön, jossa yhdistyvät kiinteistösijoittaminen ja kauppakeskusliiketoiminta. Yhtiö on erikoistunut vähittäiskaupan kiinteistöihin eli kauppakeskuksiin, hypermarketteihin sekä ostos- ja liikekeskuksiin Suomessa, Ruotsissa ja Baltian maissa.

Citycon on kauppapaikkojensa aktiivinen omistaja ja pitkäjänteinen kehittäjä. Yhtiön toiminnan tarkoitus on luoda puitteet menestyvälle kaupankäynnille. Citycon ottaa huomioon ympäristön edun sekä kauppapaikkojensa lähialueiden hyvinvoinnin, mikä luo edellytykset Cityconin menestykselle ja kasvulle jatkossakin.

Osakkeen kurssikehitys ja omistus

Vuosi 2008 oli kaikin puolin hyvin poikkeuksellinen kansainvälisillä markkinoilla ja se näkyi myös Cityconin osakkeen kurssikehityksessä. Cityconin osakkeen markkina-arvo vuoden 2008 lopussa oli 371,3 miljoonaa euroa, kun se vuoden 2007 lopussa oli 806,6 milj. euroa. Kansainvälisten sijoittajien osuus yhtiön omistajista säilyi kuitenkin edelleen korkeana ja oli vuoden lopussa 95,3 prosenttia. Vuoden lopussa Cityconilla oli yhteensä 2 190 rekisteröityä osakkeenomistajaa.

Cityconin osake sisältyy kansainvälisiin kiinteistösijoitusyhtiöiden vertailuindekseihin. Mm. FTSE EPRA/NAREIT Global Real Estate Index toimii kansainvälisten sijoittajien vertailuindeksinä ja mittaa osakkeiden arvonnousua ja kokonaistuottoa. Citycon on mukana myös GPR 250 Property Securities Indeksissä, johon kuuluu maailman 250 likvideintä kiinteistösijoitusyhtiötä. Vuoden 2008 aikana Cityconin osakkeen vaihto NASDAQ OMX Helsingissä oli 443,1 miljoonaa euroa (738,1 milj. euroa) ja 150,9 miljoonaa (153,7 milj.) osaketta.

Yhtiön taloudelliset tavoitteet

Yhtiön hallitus on asettanut yhtiölle seuraavat taloudelliset tavoitteet:

- Yhtiö jakaa osinkoina vähintään 50 prosenttia tilikauden tuloksesta verojen jälkeen ilman käyvän arvon muutoksia.
- Yhtiön pitkän aikavälin omavaraisuusastetavoite on 40 prosenttia.

Vuoden 2007 voitonjako oli yhteensä 0,14 euroa/osake, joka muodostui 0,04 euron osingosta ja 0,10 euron pääoman palautuksesta sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta. Omavaraisuusaste oli 38,5 prosenttia vuoden 2008 lopussa.

Hallituksen osingonjakoehdotus ja ehdotus varojen jakamiseksi sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta

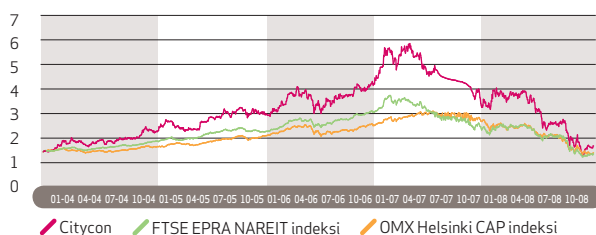
Hallitus ehdottaa, että vuodelta 2008 maksetaan osinkoa 0,04 euroa osakkeelta ja pääoman palautusta sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta 0,10 euroa osakkeelta. Osinko ja pääoman palautus maksetaan 3.4.2009 osakkeenomistajalle, joka on merkittynä yhtiön osakasluetteloon 23.3.2009.

Sijoittajaviestintä

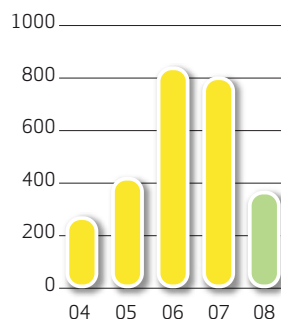
Cityconin sijoittajaviestinnän ensisijainen tavoite on lisätä yhtiön osakkeen kiinnostavuutta sijoituskohteena. Yhtiö pyrkii lisäämään sijoitusinformaation avoimuutta sekä parantamaan toimintansa tunnettuutta ja siten tuottamaan lisäarvoa osakkeenomistajille. Sijoittajaviestinnän painopiste on pitkäaikaisen arvonkehityksen luonnissa lyhytnäköisen eduntavoittelun sijaan.

Sijoittajaviestinnän periaatteena on tuottaa markkinoille jatkuvasti oikeaa, johdonmukaista, avointa ja ajan tasalla olevaa tietoa yhtiöstä. Yhtiö noudattaa sijoittajaviestinnässä tasapuolisuuden ja samanaikaisuuden periaatetta julkaisten tiedotteet ja muun materiaalin internet-sivuillaan sekä suomeksi että englanniksi.

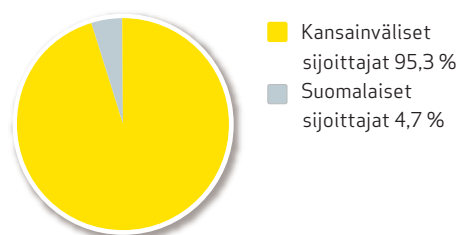
Cityconin osakekurssi verrattuna indekseihin



Osakkeen markkina-arvo, Me



Omistujajakauma



Taloudellinen raportointi vuonna 2009

Citycon julkaisee taloudelliset katsauksensa vuonna 2009 seuraavasti:

- 23.04.2009, osavuositarkastus tammi–maaliskuu,
- 17.07.2009, osavuositarkastus tammi–kesäkuu,
- 15.10.2009, osavuositarkastus tammi–syyskuu.

Yhtiön painettu vuosikertomus ilmestyy viimeistään viikolla 10.

Cityconin sijoittajaviestinnän keskeinen viestintäkanava ovat yhtiön internet-sivut, joilla yhtiö julkaisee kaikki pörssi- ja lehdistötiedotteet, tilinpäätökset, osavuositarkastukset, vuosikertomukset ja yhtiökokouskutsut. Sivuilta löytyvät myös tulosjulkistuksiin liittyvät johdon esitykset ja näistä tilaisuuksista tehdyt tallenteet sekä säännöllisten sijoittajatapaamisten esitysmateriaali. Internetin välityksellä voi myös osallistua yhtiön tulosjulkistustilaisuuksiin ja pääomamarkkinapäivään. Yhtiön julkaisemaa sijoittajaviestintämateriaalia voi tilata yhtiön verkkosivuilta www.citycon.fi/aineistotilaus, sähköpostitse osoitteesta info@citycon.fi tai puhelimitse numerosta 0207 664 400.

Lukuisia sijoittajatapaamisia

Cityconin edustajat tapaavat sijoittajia sekä kotimaassa että ulkomailla. Vuonna 2008 yhtiön johto esitteli yhtiötä sijoituskohteena yhteensä noin 40 tilaisuudessa. Yhtiön johto tapasi noin 260 institutionaalista sijoittajaa joko henkilökohtaisissa tapaamisissa tai pienryhmissä. Cityconin edustajat tapaavat sijoittajia myös eri järjestöjen ja pankkien järjestämissä seminaareissa ja yleisötapaamisissa sekä tutustumisvierailuilla yhtiön kauppakeskuksiin.

Yhtiö järjesti syyskuussa Tukholmassa pääomamarkkinapäivän ensimmäistä kertaa yhtiön 20-vuotisessa historiassa. Tilaisuuden avasi yhtiön hallituksen puheenjohtaja Thomas W. Wernink ja sen teemana oli yhtiön strategia ja markkinatilanne Cityconin toimintamaissa. Esitysten jälkeen sijoittajat, analyytikot ja toimittajat tutustuivat uuden kauppakeskus Liljeholmstorgetin rakennusprojektiin. Pääomamarkkinapäivä sai paljon positiivista

palautetta ja sen vuoksi yhtiö pyrkii järjestämään vastaavan tilaisuuden vuosittain.

Yhtiön IR-yhteyshenkilöinä toimivat toimitusjohtaja, talousjohtaja ja sijoittajasuhdepäällikkö.

Varsinainen yhtiökokous 2009

Citycon Oyj:n varsinainen yhtiökokous pidetään keskiviikkona 18.3.2009 kello 14.00 alkaen Finlandia-talon Helsinki-salissa, osoitteessa Mannerheimintie 13e, Helsinki.

Kokouskutsu julkistetaan pörssitiedotteena aikaisintaan kaksi kuukautta ja viimeistään 21 päivää ennen kokousta sekä julkaistaan yhtiön internet-sivuilla sekä vähintään yhdessä Helsingissä ilmestyvässä valtakunnallisessa sanomalehdessä.

Osakkeenomistajalla on oikeus saada yhtiökokouksen käsiteltäväksi asia, joka osakeyhtiölain nojalla kuuluu yhtiökokouksen käsiteltäväksi, jos hän vaatii sitä kirjallisesti hallitukselta niin hyvissä ajoin, että asia voidaan sisällyttää kokouskutsuun. Tällaiset vaatimukset voi lähettää osoitteeseen legal@citycon.fi.

Osakkeenomistajalla on oikeus osallistua yhtiökokoukseen, jos hän on yhtiökokouksen täsmäytyspäivänä 6.3.2009 merkittynä yhtiön osakasluetteloon ja jos hän on ilmoittanut osallistumisestaan yhtiölle viimeistään 13.3.2009 kello 16.00 mennessä. Yhtiökokoukseen voi ilmoittautua yhtiön kotisivuilla www.citycon.fi/ilmoittautuminen tai puhelimitse 0207 664 400.

Osakkeenomistaja, jonka osakkeet on merkitty hänen henkilökohtaiselle arvo-osuustililleen, on rekisteröity yhtiön osakasluetteloon. Hallintarekisteröityjen osakkeiden omistajaa pyydetään ottamaan yhteyttä tilinhoitajayhteisönsä yhtiökokoukseen osallistumista varten.

Yhtiön osakasluettelon nähtävilläpitopaikka

Yhtiön osakasluettelo on nähtävillä Euroclear Finland Oy:n asiakaspalvelupisteessä, osoitteessa Urho Kekkosen katu 5 C, Helsinki.

Muutosten ilmoittaminen osakasrekisteriin

Osakkeenomistajia pyydetään ilmoittamaan osoitteen- tai nimenmuutoksensa siihen pankkiin tai muuhun rahoituslaitokseen, jossa heillä on arvo-osuustili. Tätä kautta tiedot päivittyvät myös automaattisesti yhtiön osakasluetteloon, jota ylläpitää Euroclear Finland Oy.

Yhteystiedot

Toimitusjohtaja	Talousjohtaja	Sijoittajasuhdepäällikkö
Petri Olkinuora	Eero Sihvonen	Hanna Jaakkola
Puhelin 020 766 4401 tai 0400 333 256	Puhelin 020 766 4459 tai 050 557 9137	Puhelin 020 766 4421 tai 040 566 6070
petri.olkinuora@citycon.fi	eero.sihvonen@citycon.fi	hanna.jaakkola@citycon.fi

Yhtiöanalyysit

Seuraavien pankkien, pankkiiri- ja muiden liikkeiden palveluksessa olevat analyytikot seuraavat Citycon Oyj:tä yhtiön saaman tiedon mukaan. Oheinen lista ei välttämättä sisällä kaikkia sijoitustutkimusta tarjoavia tahoja. Analyytikot seuraavat Cityconia omasta aloitteestaan ja voivat myös lopettaa milloin tahansa. Analyytikkojen antamiin suosituksiin voi tutustua tarkemmin Cityconin verkkosivulla "Konsensusennusteet"-palvelussa. Yhtiö ei vastaa analyytikoiden kannanotoista.

Aurel Puhelin +33 1 53 89 53 75 15-17 rue Vivienne F-75002 Paris Ranska	Evli Pankki Oyj Puhelin (09) 476 690 Aleksanterinkatu 19 A, 3. krs PL 1080 00101 Helsinki	Goldman Sachs Real Estate team Puhelin +44 207 552 5986 Peterborough Court 133 Fleet Street London EC4A 2BB Iso-Britannia	Pareto Securities ASA Puhelin +47 22 87 87 00 P.O. Box 1411 Vika NO-0115 Oslo Norja	Royal Bank of Scotland Puhelin +31 20 383 6786 Gustav Mahlerlaan 10 P.O.Box 283 NL-1000 EA Amsterdam Alankomaat
Citi Investment Research Puhelin +44 207 986 4000 Canada Square London E14 5LB Iso-Britannia	Exane BNP Paribas Puhelin +44 20 7039 9496 20 St. James Street London SW1A 1ES Iso-Britannia	Nordea Pankki Oyj Puhelin (09) 1651 Nordea Markets Aleksis Kiven katu 9, Helsinki 00020 Nordea	Pohjola Pankki Oyj Puhelin 010 252 7390 Teollisuuskatu 1b, PL 362 00101 Helsinki	UBS Investment Bank Puhelin +46 8 453 73 30 Regeringsgatan 38, 7th floor P.O. Box 1722 S-111 87 Stockholm Ruotsi
DnB NOR Puhelin +47 22 94 8845 Stranden 21, Aker Brygge NO-0021 Oslo Norja	FIM Pankki Oy Puhelin (09) 613 4600 Pohjoisesplanadi 33 A 00100 Helsinki	Kempen & Co N.V. Puhelin +31 20 348 8000 Beethovenstraat 300 P.O. Box 75666 NL-1070 AR Amsterdam Alankomaat	Rabo Securities Puhelin +31 20 460 4747 Amstelplein 1 NL-1096 HA Amsterdam Alankomaat	Pankkiiriliike E. Öhman J:or Suomi Oy Puhelin (09) 8866 6000 Aleksanterinkatu 44, 6. krs 00100 Helsinki

Cityconin kauppakeskukset Ruotsissa ja Baltiassa



Tukholman alue

Fruängen Centrum

Tukholma

Cityconin vuokrattava pinta-ala 14 600 m².
Rakennusvuosi 1965.



Liljeholmstorget

Tukholma

Cityconin vuokrattava pinta-ala 39 800 m²
vuonna 2009 valmistuvan kehityshankkeen jälkeen.
Rakennusvuosi 1973.



Åkermyntan Centrum

Hässelby

Cityconin vuokrattava pinta-ala 8 400 m².
Rakennusvuosi 1977.



Jakobsbergs Centrum

Järfälla

Cityconin vuokrattava pinta-ala 67 400 m².
Rakennusvuosi 1959.
Uudistus- ja/tai laajennusvuosi 1993.



Åkersberga Centrum

Österåker

Cityconin vuokrattava pinta-ala 25 000 m².
Rakennusvuosi 1985.
Uudistus- ja/tai laajennusvuosi 1995/1996.



Tumba Centrum

Botkyrkan

Cityconin vuokrattava pinta-ala 30 900 m².
Rakennusvuosi 1952.
Uudistus- ja/tai laajennusvuosi 2002.



Göteborgin alue

Stenungs Torg

Stenungsund

Cityconin vuokrattava pinta-ala 26 300 m².
Rakennusvuosi 1967.
Uudistus- ja/tai laajennusvuosi 1993.



Uumaja

Strömpilen

Uumaja

Cityconin vuokrattava pinta-ala 20 300 m².
Rakennusvuosi 1927.
Uudistus- ja/tai laajennusvuosi 1997.



Viro

Magistral

Tallinna

Cityconin vuokrattava pinta-ala 9 500 m².
Rakennusvuosi 2000.



Rocca al Mare

Tallinna

Cityconin vuokrattava pinta-ala 53 500 m²
vuonna 2009 valmistuvan kehityshankkeen jälkeen.
Rakennusvuosi 1998.



Liettua

Mandarin

Vilna

Cityconin vuokrattava pinta-ala 8 000 m².
Rakennusvuosi 2005.

CITYCON OYJ POHJOISESPLANADI 35 AB, 00100 HELSINKI, PUH. 0207 664 400, INFO@CITYCON.FI, WWW.CITYCON.FI

Citycon Oyj
Tilinpäätös 2008

CITYCON



Sisältö

Hallituksen toimintakertomus	4	13. Tuloverot	26	Tunnusluvut	42	10. Tytäryhtiöosakkeet	50
Konsernituloslaskelma, IFRS	14	14. Osakekohtainen tulos ja netto- varallisuus	26	1. Konsernin viiden vuoden tunnusluvut, IFRS	42	11. Osakkuusyhtiöosakkeet	50
Konsernitase, IFRS	15	15. Sijoituskiinteistöt	28	2. Konsernin operatiivinen ja ei-operatiivinen viiden vuoden tulos	43	12. Muut sijoitukset	50
Konsernin rahavirtalaskelma, IFRS	16	16. Rakenteilla olevat kiinteistöt	28	3. Konsernin operatiivinen ja ei-operatiivinen tulos vuosineljänneksittäin	44	13. Tytäryhtiöt ja omistusyhteys- yritykset	50
Konsernin oman pääoman laskelma, IFRS	17	17. Aineelliset käyttöomaisuus- hyödykkeet	28	4. Segmentti-informaatiota vuosineljänneksittäin	45	14. Lyhytaikaiset saamiset	50
Konsernitilinpäätöksen liitetiedot, IFRS	18	18. Aineettomat hyödykkeet	29	Emoyhtiön tuloslaskelma, FAS	46	15. Oma pääoma	51
Tilinpäätöksen laatimisperiaatteet	18	19. Myyntisaamiset ja muut saamiset	29	Emoyhtiön tase, FAS	47	16. Vieras pääoma	51
1. Kokonaistuotot	24	20. Rahavarat ja pankkisaamiset	29	Emoyhtiön rahavirtalaskelma, FAS	48	17. Vastuusitoumukset	51
2. Kokonaiskulut pl. rahoituskulut	24	21. Oma pääoma	29	Emoyhtiön tilinpäätöksen liitetiedot, FAS	49	Osakkeet ja osakkeenomistajat	52
3. Operatiivisen tuloksen ja ei-operatiivisen tuloksen välinen täsmäytyslaskelma	24	22. Korolliset velat	30	1. Liikevaihto	49	Tunnuslukujen laskentaperiaatteet	54
4. Segmentti-informaatio	24	23. Rahoitusinstrumentit	31	2. Vuokraustoiminnan muut kulut	49	Tilinpäätöksen allekirjoitukset	56
5. Hoitokulut	25	24. Laskennalliset verosaamiset ja -velat	35	3. Henkilöstökulut	49	Tilintarkastusker tomus	56
6. Vuokraustoiminnan muut kulut	25	25. Ostovelat ja muut velat	36	4. Poistot ja arvonalennukset	49	Kiinteistölista 2008	57
7. Hallinnon kulut	25	26. Työsuhde-etuudet	36	5. Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	49	Arviolausunto	61
8. Henkilöstökulut	25	27. Liiketoiminnan rahavirta	38	6. Rahoituskulut (netto)	49		
9. Poistot	26	28. Vastuusitoumukset	38	7. Tuloverot	50		
10. Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	26	29. Lähipiiritapahtumat	39	8. Aineettomat hyödykkeet	50		
11. Rahoituskulut (netto)	26	30. Konsernirakenteen muutokset vuonna 2008	41	9. Aineelliset hyödykkeet	50		
12. Vuosien 2007 ja 2008 tilinpäätös- tietojen oikaisu uuden IAS 23 -standar- din Vieraan pääoman menot mukaisesti	26	31. Tilinpäätöspäivän jälkeiset tapahtumat	41				

Hallituksen toimintakertomus

Yhteenvedo vuoden 2008 viimeisestä vuosineljänneksestä

- Liikevaihto kasvoi 1,4 prosenttia 45,2 miljoonaan euroon (Q3/2008: 44,6 milj. euroa).
- Nettovuokratuotot laskivat 4,1 prosenttia 30,2 miljoonaan euroon (31,5 milj. euroa) johdun edellistä vuosineljänneestä suuremmista hoito- ja ylläpitokuluista normaalin kausivaihtelun mukaisesti.
- Liiketoiminnan nettorahavirta/osake nousi 0,07 euroon (0,02 euroa).
- Tulos/osake oli -0,14 euroa (-0,21 euroa).
- Operatiivinen tulos/osake (laimennettu) oli 0,05 euroa (0,05 euroa). Tulokseen sisältyy 1,6 miljoonaa euroa voittoa vuoden 2006 vaihtovelkakirjan takaisinostosta verovaihtuksineen.
- Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos oli -59,3 miljoonaa euroa (-71,7 milj. euroa). Sijoituskiinteistöjen käypä arvo laski 2 023,6 miljoonaan euroon (2 094,4 milj. euroa).
- Sijoituskiinteistöjen keskimääräinen nettotuottovaatimus nousi ja oli kauden lopussa ulkopuolisen arvioitsijan mukaan 6,4 prosenttia (6,2 %). Nettotuottovaatimuksen nousu aiheutui markkinatilanteesta.
- Rahoituskulut laskivat 13,0 miljoonaan euroon (15,2 milj. euroa) alentuneiden korkojen ja vaihtovelkakirjalainan takaisinostojen myötä. Kauden rahoituskuluihin sisältyy 1,4 miljoonan euron (0,6 milj. euron) suuruinen laskennallinen kulu korkosuojausinstrumenttien arvostuksesta.
- Kauden aikana avattiin Lahdessa uudistettu kauppakeskus Trio ja Tallinnassa kauppakeskus Rocca al Maren kehityshankkeen ensimmäinen vaihe.

Avainluvut

	Q4/2008	Q4/2007 ⁵⁾	Q3/2008 ⁵⁾	2008	2007 ⁵⁾	Muutos-% ¹⁾
Liikevaihto, Me	45,2	43,3	44,6	178,3	151,4	17,7
Nettovuokratuotto, Me	30,2	27,1	31,5	121,8	103,4	17,8
Liiketappio/-voitto, Me	-27,9	23,7	-44,1	-105,0	298,7	-
% liikevaihdosta	-	54,7 %	-	-	197,3 %	-
Tappio/voitto ennen veroja, Me	-40,9	10,0	-59,3	-162,3	253,5	-
Katsauskauden tappio/voitto emoyhtiön omistajille, Me	-30,7	9,3	-46,0	-124,1	200,3	-
Operatiivinen tulos, Me ²⁾	11,8	14,6	11,3	43,8	38,3	14,4
Ei-operatiivinen tulos, Me	-42,5	-5,4	-57,3	-167,9	162,1	-
Tulos/osake, euroa	-0,14	0,04	-0,21	-0,56	1,00	-
Tulos/osake, laimennettu, euroa	-0,14	0,04	-0,21	-0,56	0,91	-
Operatiivinen tulos/osake, laimennettu, (laimennettu EPRA EPS), euroa ²⁾	0,05	0,07	0,05	0,20	0,19	3,3
Liiketoiminnan nettorahavirta/osake, euroa	0,07	0,06	0,02	0,21	0,20	8,3
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, Me			2 094,4	2 023,6	2 215,7	-8,7
Oma pääoma/osake, euroa			3,87	3,62	4,44	-18,6
Nettovarallisuus (EPRA NAV)/osake, euroa ²⁾			4,16	3,88	4,82	-19,6
Oikaistu nettovarallisuus (EPRA NNNÄV)/osake, euroa			4,05	3,80	4,42	-14,0
Omavaraisuusaste, %			40,3	38,5	43,9	-
Nettovelkaantumisaste, %			133,8	141,3	111,8	-
Korollinen nettovelka (käypä arvo), Me			1 221,1	1 194,6	1 147,3	4,1
Nettotuotto-% ³⁾			5,6	5,8	5,8	-
Nettotuotto-%, vertailukelpoiset kohteet			6,0	6,3	6,2	-
Vuokrausaste, %			95,6	96,0	95,7	-
Henkilöstö tilikauden lopussa			112	113	102	10,8
Osinko/osake, euroa				0,04 ⁴⁾	0,04	0,0
Sijoitetun vapaan oman pääoman palautus/osake, euroa				0,10 ⁴⁾	0,10	0,0
Osinko ja sijoitetun vapaan oman pääoman palautus yhteensä/osake, euroa				0,14 ⁴⁾	0,14	0,0

¹⁾ Muutos-% on laskettu tarkoista luvuista ja viittaa vuosien 2008 ja 2007 väliseen muutokseen.

²⁾ Muutoksena aiempaan käytäntöön, operatiivisesta tuloksesta on eliminoitu tulokseen kirjattujen rahoitusinstrumenttien käypien arvojen muutos ja nettovarallisuudesta sellaisen rahoitusinstrumenttien käypä arvo, joihin ei ole sovellettu suojauslaskentaa. Ks. liitetieto 3 "Operatiivisen ja ei-operatiivisen tuloksen välinen täsmäytyslaskelma" operatiivisen tuloksen laskennasta sekä liitetieto 14 "Osakekohtainen tulos ja nettovarallisuus" operatiivisen osakekohtaisen tuloksen ja nettovarallisuuden laskennasta.

³⁾ Sisältää laajennushankkeiden tontit.

⁴⁾ Hallituksen ehdotus.

⁵⁾ Oikaistu uuden IAS 23-standardin "Vieraan pääoman menot" mukaisesti. Ks. liitetieto 12 "Vuosien 2007 ja 2008 tilinpäätöstietojen oikaisu uuden IAS 23-standardin Vieraan pääoman menot mukaisesti".

Viiden vuoden avainluvut löytyvät tilinpäätöksen liitetiedoista sivulta 42.

Yhteenvedo vuodesta 2008

- Yhtiön rahoitustilanne säilyi kauden aikana hyvänä. Yhtiön käytettävissä oleva likviditeetti kauden lopussa oli 203,7 miljoonaa euroa, josta 187,0 miljoonaa euroa oli käyttämättömiä, sitovia luottolimittejä ja 16,7 miljoonaa euroa rahavaroja. Käytettävissä oleva likviditeetti riittää kattamaan päätetyt investoinnit ja lainanhoitokustannukset vähintään vuoden 2010 puolelle ilman uusien rahoituslähteiden tarvetta.
- Liikevaihto kasvoi 17,7 prosenttia 178,3 miljoonaan euroon (2007: 151,4 milj. euroa). Kasvu johtui vuokrattavien tilojen määrän kasvusta ja kauppapaikkojen aktiivisesta kehittämisestä.
- Voitto ennen veroja oli -162,3 miljoonaa euroa (253,5 milj. euroa). Luku sisältää -216,1 miljoonaa euroa (211,4 milj. euroa) sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutosta.
- Vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotot kasvoivat 3,6 prosenttia.
- Yhtiön operatiivinen tulos nousi 43,8 miljoonaan euroon (38,3 milj. euroa). Tuloksen kasvu johtui pääosin vuonna 2007 hankittujen kiinteistöjen vaikutuksesta koko vuoden tulokseen. Yhtiön omistamien kiinteistöjen käyvän arvon muutoksella ei ole vaikutusta yhtiön nettovuokratuottoihin eikä operatiiviseen tulokseen, mutta se vaikuttaa yhtiön katsauskauden voittoon.
- Operatiivinen tulos/osake (laimennettu) oli 0,20 euroa (0,19 euroa).
- Tulos/osake oli -0,56 euroa (1,00 euroa). Lasku johtui lähinnä sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutoksista.
- Nettovuokratuotot kasvoivat 17,8 prosenttia ja olivat 121,8 miljoonaa euroa (103,4 milj. euroa).
- Vuokrausaste nousi 96,0 prosenttiin (95,7 %) kehityshankkeiden etenemisen johdosta.
- Liiketoiminnan nettorahavirta/osake nousi 0,21 euroon (0,20 euroa).

- Omavaraisuusaste oli 38,5 prosenttia (43,9 %). Lasku johtui lähinnä sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutoksista ja investoinneista aiheutuvasta velkamäärän kasvusta.
- Citycon allekirjoitti kolme pitkäaikaisista lainasopimusta kilpailukykyisin ehdoin.

Toimitusjohtaja Petri Olkinuora kommentoi vuotta 2008:

"Citycon saavutti kaikkien aikojen korkeimman operatiivisen tuloksensa vuonna 2008. Yhtiön osakekohtainen kassavirta kasvoi, kuten myös liikevaihto ja nettovuokratuotot. Kauppakeskusten myynti kasvoi ja vuokrausaste oli 96,0 prosenttia, parempi kuin vuoden 2007 lopun 95,7 prosenttia. Päivittäistavara-kauppa on useimmissa kauppakeskuksissamme se ankkuri, joka pitää kävijämäärät vakaina.

Rakenteilla olevat kauppakeskukset Liljeholmstorget ja Rocca al Mare etenivät aikataulun mukaisesti. Molemmat hankkeet valmistuvat vuoden 2009 lopulla. Tilojen vuokraus edistyi hyvin ja kaikki ankkurivuokrasopimukset on allekirjoitettu. Hankkeiden rahoitus on varmistettu.

Marraskuussa avattiin lähes kaksi vuotta rakenteilla ollut kauppakeskus Trio Lahdessa. Avaus onnistui erinomaisesti ja keskus on ottanut takaisin paikkansa kaupungin johtavana kauppakeskuksena.

Panostimme vuoden aikana vastuulliseen rakentamiseen ja haemme kansainvälistä luokitusta tärkeimmille rakennushankkeillemme. Pyrimme noudattamaan kestävä kehityksen periaatteita toiminnassamme.

Korkojen lasku ja vaihtovelkakirjojen onnistunut takaisinosto pienensivät rahoituskulujamme viimeisellä vuosineljänneksellä.

Kiinteistöjen käypä arvo laski edelleen markkinoilla vallitsevien tuottovaatimusten noustua. Vuoden 2008 kiinteistöjen arvojen lasku vastasi vuoden 2007 arvojen nousua. City-

conin rahoitusasema on hyvä ja yhtiö panostaa vahvaan operatiiviseen kassavirtaan."

Toimintaympäristön kehitys

Vuonna 2008 taloudellisessa ympäristössä tapahtui merkittäviä muutoksia. Finanssikriisin laajentuminen Yhdysvaltojen asuntomarkkinoilta globaaliksi talouskriisiksi kiristi rahoitusmarkkinoita myös Suomessa nopeasti. Vuoden lopulla rahoituskriisi alkoi tuntua myös reaali-taloudessa, ja ennen pitkää suhdannemuutokset heijastuvat todennäköisesti myös vähittäiskauppaan.

Alkuvuonna vähittäiskauppa kasvoi vielä voimakkaasti, mutta loppuvuonna kasvu hidastui. Kaikkiaan vähittäiskaupan kumulatiivinen kasvu oli vuonna 2008 Suomessa 5,6 prosenttia ja Ruotsissa 3,3 prosenttia. Kaupan hidastuminen oli merkittävintä Baltiassa. Kovien kasvuvuosien jälkeen Viron vähittäiskauppa laski joulukuussa 9,0 prosenttia ja Liettuan 8,8 prosenttia (Lähteet: Tilastokeskus, Statistiska Centralbyrån, Statistics Estonia, Statistics Lithuania).

Kuluttajien luottamus oman taloutensa kehitykseen on selvästi heikentynyt Cityconin toimintamaissa. Myös inflatio kääntyi laskuun, ja markkinakorot laskivat nopeasti vuoden lopulla alkuvuoden korkeilta tasoilta. Loppuvuodesta myös rakennuskustannukset ja raaka-aineiden hinnat laskivat. Kaikissa Cityconin toimintamaissa odotetaan taloudellisen kasvun hidastuvan tulevaisuudessa. (Lähde: Nordea)

Maailmanlaajuisten rahoitusmarkkinoiden epävakaus on tiukentanut rahoituksen saatavuutta ja nostanut uusien lainojen korkomarginaalia selvästi. Samalla pitkä yhteistyö pankkien kanssa on noussut tärkeäksi tekijäksi rahoituspäätöksiä tehtäessä.

Alkuvuodesta Suomessa ja Ruotsissa käytiin vielä vilkkaasti kiinteistökauppaa. Loppuvuonna rahoitusmahdollisuuksien lähes

kadottua myös kiinteistömarkkinat hiljenivät. Suomessa vuoden loppupuolella toteutuneet muutamat kiinteistökaupat tehtiin pääosin kotimaisten instituutionaalisten sijoittajien kesken. Myös Ruotsissa kaupat on tehty etupäässä kotimaisin voimin. Baltiassa kiinteistömarkkina on pysähtynyt lähes täysin. (Lähde: Catella)

Liiketoiminta ja kiinteistöomaisuuden yhteenvedo

Citycon on kauppakeskusten aktiivinen omistaja ja pitkäjänteinen kehittäjä. Yhtiö luo puitteet menestyvälle kaupankäynnille ja pyrkii lisäämään kauppakeskuksistaan saatavaa nettotuottoa pitkällä aikavälillä aktiivisen kauppapaikka-johtamisen ja kehitystoiminnan avulla. Cityconin kauppapaikat palvelevat sekä kuluttajia että vähittäiskauppaa.

Citycon on kauppakeskusliiketoiminnan markkinajohtaja Suomessa ja sillä on vahva asema Ruotsissa ja vakaa jalansija Baltiassa. Yhtiö kantaa kohteistaan hallinnointi- ja liiketoimintavastuun. Tämä erottaa yhtiön monista omistamiseen keskittyvistä kiinteistösijoitusyhtiöistä.

Citycon osallistuu omistamiensa kauppakeskusten päivittäiseen toimintaan pyrkien yhteistyössä vuokralaistensa kanssa jatkuvasti lisäämään kauppakeskustensa kiinnostavuutta, asiakasmääriä, myyntiä ja tuottoja. Citycon on uranuurtaja pohjoismaisilla kauppakeskusmarkkinoilla pyrkiessään vihreiden arvojen huomioon ottamiseen kauppakeskusjohtamisessa ja kehityshankkeissaan. Yhtiöllä oli meneillään kolme vastuullisen rakentamisen pilottihanketta, joista ensimmäisenä valmistui kauppakeskus Trion kehityshanke vuoden lopulla.

Cityconin markkina-alueet ovat Suomi, Ruotsi ja Baltian maat. Aktiivisen markkinaseurannan ja hyvän paikallistuntemuksen ansiosta Citycon on pystynyt hankkimaan kauppakeskuksia tärkeimmistä kasvukeskuksista toimin-

tamaissaan. Cityconin investoinnit kohdistuvat alueille, joissa asukasmäärien ja kuluttajien ostovoiman odotetaan kasvavan.

Vuoden 2008 lopussa yhtiö omisti 33 (33) kauppakeskusta ja 52 (53) muuta kohdetta. Kauppakeskuksista sijaitsi Suomessa 22 (22), Ruotsissa kahdeksan (8) ja Baltiassa kolme (3).

Yhtiön koko kiinteistöomaisuuden markkina-arvo vuoden lopussa oli 2 023,6 miljoonaa euroa (2 215,7 milj. euroa), josta suomalaisten kiinteistöjen osuus oli 73,1 prosenttia (71,6 %), ruotsalaisten kiinteistöjen osuus 19,6 prosenttia (23,4 %) ja Baltiassa sijaitsevien kiinteistöjen osuus 7,3 prosenttia (5,0 %). Vuokrattavien tilojen kokonaismäärä vuoden lopussa oli yhteensä 937 650 neliometriä.

Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokset

Citycon soveltaa sijoituskiinteistöjen arvostamiseen IAS 40 -standardin mukaista käyvän arvon mallia, jonka mukaan sijoituskiinteistöjen arvonmuutokset kirjataan tulosaikutteisesti. Cityconin kiinteistöomaisuuden markkina-arvon määrittely ulkopuolinen arvioija kiinteistökohtaisesti kansainvälisten IAS- (International Accounting Standards) ja IVS- (International Valuation Standards) standardien mukaisesti vähintään kerran vuodessa. Vuonna 2008 ulkopuolinen arviointi tehtiin kuitenkin vuosineljänneksittäin lisääntyneen markkinavolatiliteetin vuoksi.

Cityconin kiinteistöt arvioi Realia Group -ryhmään kuuluva Realia Management Oy. Realia Management Oy toimii yhteistyössä kansainvälisen, johtavan kiinteistöpalveluiden tarjoajan, CB Richard Ellisin kanssa. Yhteenvedo Realia Management Oy:n tekemästä arviolausunnosta vuoden 2008 lopun tilanteesta on saatavilla yhtiön internet-sivulla osoitteessa www.citycon.fi/ arviolausunto. Arviolausunnosta ilmenee arviointiprosessi, arvioon vaikuttavat tekijät sekä arvioinnin tulokset ja herkkyysoanalyysi.

Tilikaudella Cityconin kiinteistöomaisuuden käypä arvo laski. Lasku johtui kiinteistö- ja rahoitusmarkkinoiden yleisestä suhdannemuutoksesta ja yleisen talouden taantumana aiheutamista nousseista tuottovaatimuksista. Arvon nousua kirjattiin yhteensä 15,3 miljoonaa euroa ja arvonalennuksia yhteensä 231,4 miljoonaa euroa. Muutosten nettovaikutus tulokseen oli -216,1 miljoonaa euroa (211,4 milj. euroa).

Cityconin kiinteistöomaisuuden keskimääräinen, Realia Management Oy:n määrittämä nettotuottovaatimus 31.12.2008 oli 6,4 prosenttia (Q3/2008: 6,2 % ja 31.12.2007: 5,6 %).

Vuokrasopimuskanta ja vuokrausaste

Vuoden 2008 lopussa Cityconilla oli yhteensä 3742 (3700) vuokrasopimusta. Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva kestoaika oli 3,2 vuotta (3,0). Cityconin kiinteistöomaisuuden nettovuokratuottoaste oli 5,8 prosenttia (5,8 %) ja vuokrausaste 96,0 prosenttia (95,7 %).

Cityconin nettovuokratuotot nousivat tilikaudella 17,8 prosenttia 121,8 miljoonaan euroon. Vuokrattavien tilojen määrä kasvoi 1,5 prosenttia 937 650 neliometriin. Vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotto kasvoi 3,6 prosenttia.

Vertailukelpoisten kauppakeskusten nettovuokratuotto kasvoi 4,5 prosenttia. Vertailukelpoisilla kohteilla tarkoitetaan kohteita, jotka ovat olleet yhtiön omistuksessa koko vertailukauden (24 kk). Vertailukelpoihin kohteisiin eivät kuulu kehitys- ja laajennuskohteet eivätkä tontit. 77,9 prosenttia vertailukelpoisista kohteista sijaitsee Suomessa. Nettotuotto-%:n laskennassa ja vertailukelpoisten kohteiden valinnassa sovelletaan Kiinteistötalouden instituutin ja Investment Property Databankin ohjeiden mukaista laskentamenetelmää.

Vuokran osuus vuokralaisten liikevaihdosta vertailukelpoisissa kohteissa oli 8,5 pro-

senttia edellisten 12 kuukauden aikana. Vuokran osuus vuokralaisen liikevaihdosta on laskettu vuokralaisen Cityconille maksaman nettovuokran ja mahdollisten erilliskorvausten osuutena arvonnalisäverottomasta myynnistä. Arvonlisäveron suuruus on arvio.

Hankinnat ja myynnit

Citycon keskittyy jatkossakin yhtiön omistamien kauppakeskusten kaupalliseen kehittämiseen ja seuraa kauppakeskusmarkkinoiden kehittymistä koko toiminta-alueellaan. Vuoden aikana ei toteutettu uusia kauppakeskushankintoja, mutta yhtiö hankki lisää osakkeita useasta osittain omistamastaan kohteesta. Hankintojen kokonaismäärä vuoden aikana oli 17,4 miljoonaa euroa.

Helmikuussa Citycon myi 40 prosenttia kauppakeskuslsosta Omenasta GIC Real Estate tytäryhtiölle. GIC Real Estate on singaporelaisen sijoitusyhtiön Government of Singapore Investment Corporationin kiinteistö-sijoitusyhtiö. Myyntihinta oli 131,6 miljoonaa euroa, ja se vastaa 40 prosentin osuutta Cityconin syyskuussa 2007 lsosta Omenasta maksamasta kauppahinnasta. Kaupan osapuolet ovat sopineet, että vastaa kauppakeskuksen johtamisesta oman toimintakonseptinsa mukaisesti sovittua vastiketta vastaan.

Kauppakeskus Lippulaivan laajennushankkeeseen liittyen Citycon osti vuoden alussa Kiinteistö Oy Majakan koko osakekannan ja myi samassa yhteydessä Kiinteistö Oy Ulappatorin kaikki osakkeet. Kiinteistö Oy Majakka omistaa rakentamattomia maa-alueita Espoossa Lippulaivan vieressä kauppakeskuksen laajennukseen suunnitellulla alueella. Cityconilla säilyi hallintaoikeus Kiinteistö Oy Ulappatorin vuokrattavissa oleviin tiloihin. Hallintaoikeus lakkaa, kun laajennushanke valmistuu tai viimeistään vuonna 2011. Kiinteistö Oy Majakka sulautui Kiinteistö Oy Lippulaivaan heinäkuun 2008 alussa.

Tämän lisäksi Citycon osti heinäkuun alussa noin 54 prosenttia Kiinteistö Oy Espoon Asematorin osakkeista. Osakkeiden hankinta liittyy suunnitteilla olevaan kauppakeskus Espoontorin kehitys- ja laajennushankkeeseen. Tammikuussa Citycon myi noin 44 prosentin osuutensa Helsingissä sijaitsevasta Pukinmäen liikekeskuksesta.

Konsernirakenteessa vuoden 2008 aikana tapahtuneita muutoksia on käsitelty tarkemmin tilinpäätöksen liitetiedossa 30.

Kehityshankkeet

Cityconin strategian ydin on pitää yhtiön omistamat kauppakeskukset kilpailukykyisinä niin asiakkaiden kuin vuokralaistenkin kannalta. Yhtiö tavoittelee pitkän aikavälin kasvua kaup-

Vuokrasopimuskannan yhteenvedo

	Q4/2008	Q4/2007	Q3/2008	2008	2007	Muutos-%
Kauden aikana alkaneet vuokrasopimukset, kpl	255	164	81	572	512	11,7
pinta-ala, m ²	69 730	27 854	12 810	124 960	103 408	20,8
Vuokrausaste kauden lopussa, %			95,6	96,0	95,7	0,3
Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika kauden lopussa, vuotta			3,0	3,2	3,0	6,7

papaikkojen asiakasmäärissä ja kassavirassa sekä tehokkuudessa ja tuotoissa. Kehityshankkeet saattavat kuitenkin tilapäisesti heikentää joidenkin kohteiden tuottoa, sillä uudistusten vuoksi osa liiketiloista on hetkellisesti tyhjentävä, mikä puolestaan vaikuttaa kyseisten kehityskohteiden vuokratuottoihin. Citycon pyrkii toteuttamaan rakennushankkeet vaiheittain siten, että koko kauppakeskusta ei tarvitse sulkea töiden ajaksi. Näin pyritään varmistamaan kassavirran jatkuvuus.

Vastuullinen rakentaminen ja johtaminen

Citycon kiinnittää kehityshankkeissaan yhä enemmän huomiota ympäristöä säästäviin menetelmiin ja ratkaisuihin. Yhtiöllä on kolme vastuullisen rakentamisen ja johtamisen pilottihanketta, joissa selvitetään kauppakeskushankkeiden parhaita käytäntöjä vastuullisuuden näkökulmasta. Pilottihankkeet ovat uuden kauppakeskuksen rakentaminen Tukholman Liljeholmeniin, kauppakeskus Rocca al Maren uudistus ja laajennus Tallinnassa sekä kauppakeskus Trion uudistaminen ja laajentaminen Lahdessa.

Pilottihankkeissa käytettävä arviointi sisältää yhteensä yli 60 kohtaa, joissa tarkastellaan muun muassa kohteen energiataloudellisuutta, sisäilman laatua, materiaalivalintoja, julkisten kulkuyhteyksien hyödyntämistä ja rakennustyön aiheuttamien ympäristövaikutus-

ten minimointia. Arvioinnin pohjalta suunnitelmaan konkreettiset kehitystoimenpiteet, joiden tarkoituksena on luoda systemaattinen vastuullisen rakentamisen käytäntö.

Cityconin tavoitteena on saada hankkeilleen kansainvälinen LEED-ympäristöluokitus. Yhtiö on edelleen vakuuttunut, että pitkällä aikavälillä vastuullinen toiminta lisää Cityconin kiinnostavuutta sekä kauppakeskusmarkkinoiden vastuullisena toimijana että houkuttelevana kansainvälisenä sijoituskohteena.

Cityconin hallituksen päättämät, menneeseen ovat merkittävimmät kehityshankkeet on lueteltu oheisessa taulukossa. Lisätietoja suunnitteilla olevista hankkeista löytyy Cityconin verkkosivuilta www.citycon.fi, johdon presen-taatioista ja helmikuussa julkaistavasta vuosikertomuksesta 2008.

Vuoden aikana kehityshankkeisiin investointiin Suomessa 56,5 miljoonaa euroa, Ruotsissa 60,5 miljoonaa euroa ja Baltiassa 22,7 miljoonaa euroa.

Yhtiön merkittävin kehityshanke ja vastuullisen rakentamisen kärkihanke on uuden kauppakeskuksen rakentaminen Tukholman Liljeholmeniin. Hanke eteni vuoden aikana suunnitellussa budjetissa ja aikataulussa. Uusi kauppakeskus avataan arviolta lokakuussa 2009, ja sen tilojen vuokraus on edennyt odotetusti, vaikka sopimusten solmiminen kestää aiempaa kauem-

min nykyisessä markkinatilanteessa.

Tallinnassa sijaitsevan kauppakeskus Rocca al Maren uudistus- ja laajennushankkeen ensimmäisen vaiheen uudet tilat otettiin käyttöön etuajassa 1.10.2008. Uudet tilat on kokonaan vuokrattu ja kauppakeskus on ollut avoinna koko hankkeen ajan. Kehityshankkeen seuraava vaihe on jo käynnistynyt, ja koko hankkeesta on jo valtaosa vuokrattu. Suunnitelmien mukaan täysin uudistettu kauppakeskus Rocca al Mare avataan syksyllä 2009.

Lahden ydinkeskustassa sijaitsevan kauppakeskus Trion kehityshankkeen toinen vaihe eteni vuoden aikana suunnitellusti ja täysin uudistettu Trio valmistui marraskuussa joulumyyn-tiin. Myös Trio oli avoinna koko vuonna 2007 käynnistyneen kehityshankkeen ajan.

Cityconin hallitus on päättänyt myös Seinäjoen Torikeskuksen uudistamisesta.

Helsingin Myllypuroon suunnitellun uuden ostoskeskuksen maa-alueiden ostosta tehtiin esisopimus Helsingin kaupungin kanssa vuoden aikana. Esisopimus koskee neljää liike- ja asuinrakennustonttia. Tavoitteena on kehittää Myllypuroon viihtyisä ja ajanmukainen kauppapaikka.

Muita edelleen suunnitteilla olevia kehityshankkeita, joista yhtiön hallitus ei ole vielä tehnyt päätöstä, ovat muun muassa kauppakeskus Lippulaivan laajennus sekä Åkersberga Centrumin ja Tumba Centrumin uudistushankkeet. Nämä tai muut mahdolliset kehityshankkeet käynnistetään kuitenkin vasta kun rahoitus ja vuokraus on asianmukaisesti varmistettu.

Liiketoimintayksiköt

Cityconin liiketoiminta on jaettu kolmeen liiketoimintayksikköön Suomi, Ruotsi ja Baltia, ja nämä edelleen liiketoiminta-alueisiin Kauppapaikat ja Kiinteistökehitys. Suomen liiketoimintayksikössä on lisäksi Kaupallinen kehitys -toiminto, joka vastaa Suomen kauppakeskusten

kaupallisesta kehittämisestä ja uusien kaupallisten konseptien kehittämisestä.

Suomi

Citycon on kauppakeskusliiketoiminnan markkinajohtaja Suomessa. Yhtiöllä on 24 prosentin markkinaosuus Suomen kauppakeskusmarkkinoista (lähde: Entrecon). Suomen liiketoimintojen nettovuokratuotot kasvoivat vuonna 2008 20,1 prosenttia 90,9 miljoonaa euroon huolimatta meneillään olevista kehityshankkeista. Liiketoimintayksikön nettovuokratuotot olivat 74,7 prosenttia Cityconin kaikista nettovuokratuotoista.

Suomessa sijaitsevan kiinteistökannan tunnuslukuja esitellään seuraavan sivun taulukoissa. Käynnissä olevia kehityshankkeita on käsitelty edellä.

Ruotsi

Citycon on saavuttanut merkittävän aseman kauppakeskusmarkkinoilla Ruotsissa, jossa sillä on kahdeksan kauppakeskusta ja seitsemän muuta kauppapaikkaa, jotka sijaitsevat Suur-Tukholman ja Suur-Göteborgin alueilla sekä Uumajassa. Ruotsin liiketoimintojen nettovuokratuotot kasvoivat 11,3 prosenttia 24,1 miljoonaa euroon. Liiketoimintayksikön nettovuokratuotot olivat 19,8 prosenttia Cityconin kaikista nettovuokratuotoista.

Ruotsinkiinteistökannan tunnuslukuja esitellään seuraavan sivun taulukoissa. Käynnissä olevia kehityshankkeita on käsitelty edellä.

Baltia

Vuoden 2008 lopussa Citycon omisti Baltian maissa kolme kauppakeskusta, Rocca al Maren ja Magistralin Tallinnassa Virossa sekä Mandarinaksen Vilnassa Liettuassa. Baltian markkinoiden rajallisen koon, kiinteistö- ja finanssimarkkinan turbulenssin ja sopivien kiinteistöjen rajal-

Meneillään olevat kehityshankkeet

Sijainti	Arvioitu kokonais-kustannus (milj. euroa)	Toteutuneet bruttoinvestoinnit 31.12.2008 mennessä (milj. euroa)		Arvioitu lopullinen valmistusvuosi
Liljeholmstorget	Tukholma, Ruotsi	130	70,7	2009
Rocca al Mare	Tallinna, Viro	64,3	36,6	2009
Trio	Lahti, Suomi	60	58,3 ¹⁾	Valmistunut
Torikeskus	Seinäjoki, Suomi	4	2,6	2009

¹⁾Tämän hetkiset kustannukset ennen hankkeen loppuselvitystä.

Vuokrasopimuskannan yhteenveto, Suomi

	Q4/2008	Q4/2007	Q3/2008	2008	2007	Muutos-%
Kauden aikana alkaneet vuokrasopimukset, kpl	193	151	66	452	442	23
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m ²	31 930	18 640	11 090	79 130	74 400	6,4
Vuokrausaste kauden lopussa, %			95,7	95,7	95,6	0,1
Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika kauden lopussa, vuotta			3,1	3,1	3,1	0,0

Vuokrasopimuskannan yhteenveto, Ruotsi

	Q4/2008	Q4/2007	Q3/2008	2008	2007	Muutos-%
Kauden aikana alkaneet vuokrasopimukset, kpl	19	13	13	58	49	18,4
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m ²	9 060	9 179	1 670	15 340	25 800	-40,5
Vuokrausaste kauden lopussa, %			94,8	96,0	95,1	0,9
Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika kauden lopussa, vuotta			2,4	2,4	2,4	0,0

Vuokrasopimuskannan yhteenveto, Baltia

	Q4/2008	Q4/2007	Q3/2008	2008	2007	Muutos-%
Kauden aikana alkaneet vuokrasopimukset, kpl	43	-	2	62	21	195,2
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m ²	28 740	-	50	30 490	3 208	850,4
Vuokrausaste kauden lopussa, %			99,8	99,8	100,0	-0,2
Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika kauden lopussa, vuotta			2,2	6,8	2,8	142,9

Taloudellinen kehitys, Suomi

	Q4/2008	Q4/2007	Q3/2008	2008	2007	Muutos-%
Bruttovuokratuotot, Me	30,8	29,1	30,8	122,5	100,7	21,7
Liikevaihto, Me	32,0	30,2	31,9	126,8	104,3	21,6
Nettovuokratuotot, Me	22,6	21,0	23,4	90,9	75,7	20,1
Nettotappiot/-voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon, Me	-48,6	-2,3	-45,0	-154,3	148,1	-
Liiketappio/-voitto, Me	-21,7	17,3	-22,9	-62,9	218,4	-
Bruttoinvestoinnit, Me	10,6	32,5	18,0	69,2	429,1	-83,9
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, Me			1 519,3	1 480,2	1 587,0	-6,7
Nettotuotto-% ¹⁾			5,8	6,0	6,2	-
Nettotuotto-%, vertailukelpoiset kohteet			6,3	6,5	6,6	-

¹⁾ Sisältää laajennushankkeiden tontit.

Taloudellinen kehitys, Ruotsi

	Q4/2008	Q4/2007	Q3/2008	2008	2007	Muutos-%
Bruttovuokratuotot, Me	9,9	9,4	11,3	41,1	35,4	16,4
Liikevaihto, Me	10,1	11,1	10,5	41,9	39,0	7,2
Nettovuokratuotot, Me	5,3	4,7	6,5	24,1	21,6	11,3
Nettotappiot/-voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon, Me	-21,4	2,3	-29,3	-70,1	54,7	-
Liiketappio/-voitto, Me	-16,9	6,9	-23,3	-49,1	73,4	-
Bruttoinvestoinnit, Me	23,0	5,5	18,5	65,6	142,4	-53,9
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, Me			464,1	396,1	517,5	-23,5
Nettotuotto-% ¹⁾			4,7	5,0	4,6	-
Nettotuotto-%, vertailukelpoiset kohteet			5,2	5,4	4,9	-

¹⁾ Sisältää laajennushankkeiden tontit.

Taloudellinen kehitys, Baltia

	Q4/2008	Q4/2007	Q3/2008	2008	2007	Muutos-%
Bruttovuokratuotot, Me	3,0	2,1	2,1	9,3	7,7	20,7
Liikevaihto, Me	3,1	2,0	2,1	9,6	8,0	19,4
Nettovuokratuotot, Me	2,2	1,4	1,5	6,8	6,0	13,8
Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon, Me	10,6	-0,1	2,6	8,3	8,7	-5,2
Liikevoitto/-tappio, Me	12,6	1,0	4,0	14,4	13,8	4,3
Bruttoinvestoinnit, Me	6,7	5,6	3,8	22,7	31,7	-28,3
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, Me			111,0	147,3	111,2	32,5
Nettotuotto-% ¹⁾			5,8	6,2	6,2	-
Nettotuotto-%, vertailukelpoiset kohteet			7,1	7,2	7,3	-

¹⁾ Sisältää laajennushankkeiden tontit.

lisen saatavuuden vuoksi Citycon on edennyt alueen investoinneissa maltillisesti. Baltian nettovuokratuotot kasvoivat 13,8 prosenttia 6,8 miljoonaa euroon. Liiketoimintayksikön nettovuokratuotot olivat 5,6 prosenttia Cityconin kaista nettovuokratuotoista.

Baltian kiinteistökannan tunnuslukuja esitellään edellisen sivun taulukoissa. Käynnissä olevia kehityshankkeita on käsitelty edellä.

Liikevaihto ja tulos

Tilikauden liikevaihto oli 178,3 miljoonaa euroa (151,4 milj. euroa). Cityconin liikevaihto muodostuu pääosin vähittäiskaupan liiketilöiden vuokratuotoista. Bruttovuokratuottojen osuus liikevaihdosta oli 97,0 prosenttia (94,9 %).

Liikevoitto oli -105,0 miljoonaa euroa (298,7 milj. euroa). Voitto ennen veroja oli -162,3 miljoonaa euroa (253,5 milj. euroa) ja emoyhtiön omistajille kuuluva voitto verojen jälkeen oli -124,1 miljoonaa euroa (200,3 milj. euroa). Liikevoiton lasku johtui lähinnä kiinteistöomaisuuden käyvän arvon laskusta. Toisaalta liikevoitto kasvoi valmistuneiden kehityshankkeiden myötä lisääntyneiden ja uudistettujen tilojen tuomien nettovuokratuottojen takia.

Kiinteistöomaisuuden käyvän arvon muutosten, myyntivoittojen ja muiden ei-operatiivisten erien vaikutus emoyhtiön omistajille kuuluvaan tulokseen verovaikutuksineen oli -167,9 miljoonaa euroa (162,1 milj. euroa). Kun tämä otetaan huomioon, on operatiivinen tulos verojen jälkeen 5,5 miljoonaa euroa yli vertailukauden tason (ks. liite Operatiivisen ja ei-operatiivisen tuloksen täsmäytyslaskelma). Operatiivisen tuloksen kasvu on seurausta lähinnä nettovuokratuottojen kasvusta. Ei-operatiiviseen tulokseen sisältyy 5,9 miljoonaa euroa euron korvaus Helsingin kaupungilta maanvuokrasopimuksen lyhentämisestä Myllypuron kehityshankkeen aikaistamiseksi. Operatiiviseen tulokseen kirjattiin myös verovaikutuksineen 1,6 miljoonaa

euron voitto vaihtovelkakirjalainan takaisinostoista.

Operatiivisen tuloksen verot olivat tilikaudella yli vertailukauden tulokseen perustuvien verojen johtuen operatiivisen tuloksen kasvusta sekä vaihtovelkakirjalainan takaisinostoista.

Tulos/osake oli -0,56 euroa (1,00 euroa). Operatiivinen tulos/osake, laimennettu, (laimennettu EPRA EPS) oli 0,20 euroa (0,19 euroa). Liiketoiminnan nettorahavirta/osake oli 0,21 euroa (0,20 euroa).

Citycon on tarkistanut laskentaperiaatteitaan uuden IAS 23 -standardin Vieraan pääoman menot perusteella ja muuttanut niitä korkokulujen aktivoimisen osalta. Uusien laskentaperiaatteiden käyttöönoton vuoksi Citycon on oikaissut vuosien 2007 ja 2008 tilinpäätöksiään. Uuden standardin on julkaissut kansainvälinen tilinpäätösstandardilautakunta (International Accounting Standards Board, IASB). Lisätietoja oikaisun vaikutuksesta on tilinpäätöksen liitetiedossa 12.

Henkilöstö ja hallinnon kulut

Citycon-konsernin palveluksessa oli vuoden lopussa yhteensä 113 (102) henkilöä, joista 76 oli Suomessa, 29 Ruotsissa ja kahdeksan Baltiassa. Hallinnon kulut kasvoivat 16,9 miljoonaa euroon (16,5 milj. euroa) sisältäen 0,3 miljoonaa euroa (0,7 milj. euroa) henkilöstöoptioihin ja yhtiön osakepalkkiojärjestelmään liittyviä laskennallisia kuluja. Kulujen nousu vertailukauteen verrattuna johtui organisaation kasvusta.

Citycon-konserni maksoi palkkoja ja palkkioita 7,6 miljoonaa euroa (6,6 milj. euroa), josta konsernin toimitusjohtajan palkkojen ja palkkioiden osuus oli 0,3 miljoonaa euroa (0,3 milj. euroa) ja hallituksen 0,6 miljoonaa euroa (0,5 milj. euroa). Emoyhtiö maksoi palkkoja ja palkkioita 5,8 miljoonaa euroa (5,2 milj. euroa), josta toimitusjohtajan palkka ja palkkiot olivat 0,3 miljoonaa euroa (0,3 milj. euroa) ja hallituksen 0,6 miljoonaa euroa (0,5 milj. euroa).

Yhtiön henkilöstöä kuvaavat tunnusluvut kolmelta vuodelta

	2008	2007	2006
Keskimääräinen lukumäärä tilikaudella	109	93	62
Tilikauden palkat ja palkkiot, Me	7,6	6,6	4,6

Investoinnit ja divestoinnit

Cityconin tilikauden bruttoinvestoinnit olivat yhteensä 157,9 miljoonaa euroa (603,9 milj. euroa). Investoinneista 17,4 miljoonaa euroa (531,3 milj. euroa) kohdistui uusien kiinteistöjen hankintaan, 139,7 miljoonaa euroa (71,8 milj. euroa) kiinteistökehitykseen ja 0,8 milj. euroa (0,8 milj. euroa) muihin investointeihin. Investoinnit rahoitettiin liiketoiminnan kassavirralla ja olemassa olevilla rahoitusjärjestelyillä.

Tilikauden aikana toteutettiin kauppakeskus Ison Omenan osittainen divestointi, jossa siitä myytiin 40 prosenttia GIC Real Estate-konserniin kuuluvalla yhtiöllä. Kauppahinta oli 131,6 miljoonaa euroa.

Tase ja rahoitus

Vuoden lopussa taseen loppusumma oli 2 178,5 miljoonaa euroa (2 308,6 milj. euroa). Taseen velat olivat yhteensä 1 341,2 miljoonaa euroa (1 297,7 milj. euroa), josta lyhytaikaista velkaa oli 109,5 miljoonaa euroa (157,8 milj. euroa). Konsernin rahoitustilanne säilyi hyvänä koko vuoden. Tilikauden päättyessä Cityconin käytettävissä olevan likviditeetin määrä oli 203,7 miljoonaa euroa, joista 187,0 miljoonaa euroa oli nostamattomia sitovia luottolimiittejä ja 16,7 miljoonaa euroa rahavaroja ja pankkisaamia. Cityconin käytettävissä oleva likviditeetti pois lukien lyhytaikaiset luottolimitit oli tilikauden päättyessä 158,7 miljoonaa euroa (Q3/2008: 202,6 milj. euroa).

Lyhytaikaisen maksuvalmiuden hallintaan yhtiö käyttää sadan miljoonan euron ei-sitovaa kotimaista yritystodistusohjelmaa ja miljardin Ruotsin kruunun ei-sitovaa ruotsalaista yritystodistusohjelmaa. Vaikutuneen markkinatilanteen takia Citycon maksoi loppuvuonna takaisin kaikki yritystodistuksensa nostamalla varat sitovista pitkäaikaisista luottolimiiteistä. Tämän seurauksena Cityconin rahoitus on pääasiassa järjestetty pitkäaikaisesti ja tilikauden lopussa lyhytaikaiset korolliset velat olivat noin 4,2 prosenttia konsernin korollisesta velasta.

Korolliset velat kasvoivat vertailukaudesta 45,5 miljoonaa euroa ja olivat 1 199,5 miljoonaa euroa (1 154,0 milj. euroa). Konsernin korollisten velkojen käypä arvo oli 1 211,3 miljoonaa euroa (1 171,4 milj. euroa).

Konsernin likvidit kassavarat olivat 16,7 miljoonaa euroa (24,2 milj. euroa), joten konsernin korollisen nettovelan käypä arvo oli 1 194,6 miljoonaa euroa (1 147,3 milj. euroa).

Vuoden alusta laskettu korollisten velkojen painotettu kesikorko nousi edellisvuoteen verrattuna ja oli 4,85 prosenttia (4,68 % vertailukaudella). Keskimääräinen lainapääomalla painotettu laina-aika oli 4,6 vuotta (4,7 vuotta). Keskimääräinen korkosidonnaisuusaika oli 3,3 vuotta (3,1 vuotta).

Korollisten velkojen painotettu kesikorko 31.12.2008 koronvaihtosopimukset huomioon ottaen oli 4,75 prosenttia.

Konsernin omavaraisuusaste oli 38,5 prosenttia (43,9 %). Nettovelkaantumisaste oli vuoden lopussa 141,3 prosenttia (111,8 %).

Tilikauden lopussa Cityconin korollisiin velkoihin sisältyi 75,8 prosenttia (81,6 %) vaihtuvakorkoisia lainoja, joista 66,4 prosenttia (61,1 %) oli muutettu kiinteäkorkoisiksi koronvaihtosopimuksilla. Koronvaihtosopimukset huomioon ottaen yhtiön kauden lopun korollisesta velasta 74,5 prosenttia oli kiinteään korkoon sidottua (68,3 %). Lainasalkun suojausaste on konsernin rahoituspolitiikan mukainen ja

yhtiö kasvatti suojausastetta vuoden aikana.

Citycon noudattaa suojauslaskentaa, jonka perusteella suojauslaskennan alaisten koronvaihtosopimusten käyvän arvon muutokset kirjataan taseen omaan pääomaan. Koronvaihtosopimusten nimellisarvo oli vuoden lopussa 591,7 miljoonaa euroa (634,5 milj. euroa), josta suojauslaskentaa sovellettiin koronvaihtosopimuksille, joiden nimellisarvo oli 568,7 miljoonaa euroa (558,0 milj. euroa).

Konsernin kaikkien johdannaissopimusten nimellisarvo 31.12.2008 oli 614,8 miljoonaa euroa (674,8 milj. euroa) ja käypä arvo -9,8 miljoonaa euroa (9,1 milj. euroa). Markkinakorkojen lasku vuoden loppupuolella alensi Cityconin korkojohdannaissopimusten käypää arvoa. Valtaosalle korkojohdannaissopimuksia noudatetaan suojauslaskentaa, jolloin johdannaissopimusten käyvän arvon muutos kirjataan suoraan omaan pääomaan. Tällöin näiden sopimusten käyvän arvon alentuminen ei vaikuta tilikauden tulokseen, mutta muutos kirjataan konsernin omaan pääomaan ja se heikentää näin konsernin omavaraisuusastetta. Sopimuksista on 31.12.2008 kirjattu -17,7 miljoonaa euroa oman pääoman arvonorotusrahastoon verovaikutus huomioituna (30.9.2008: 5,1 milj. euroa).

Nettorahoituskulut olivat 57,3 miljoonaa euroa (45,3 milj. euroa). Rahoituskulut nousivat alkuvuoden korkotason nousun ja kasvaneen velkamäärän vuoksi.

Vuonna 2008 tuloslaskelman nettorahoituskulut sisältävät 3,1 miljoonaa euroa johdannaisten arvostukseen liittyvää laskennallista kuluja, kun taas vaihtovelkakirjalainan takaisinostoista on nettorahoituskuluihin kirjattu 2,4 miljoonan euron kertaluonteinen voitto. Lisäksi tuloslaskelman nettorahoituskulut sisältävät 1,8 miljoonaa euroa (1,8 milj. euroa) vaihtovelkakirjalainan optio-osuuteen liittyvää laskennallista kulukirjausta.

IFRS-standardia IAS 23 on tarkennettu

vuoden aikana kehityshankkeisiin liittyvien korokustannusten kirjaamisperusteiden osalta. Tärkein vaikutus IAS 23 -standardin tarkennuksella on yhtiön tuloslaskelman rahoituskuluihin, koska uusi IAS 23 -standardi mahdollistaa olemassa olevien kiinteistöjen kehittämisestä ja kehityshankkeiden tonttien hankinnasta aiheutuvien korkokulujen aktivoimisen taseeseen. Vaikutusta käsitellään tarkemmin tilinpäätöksen liitetiedossa 12.

Lainamarkkinatransaktiot

Rahoitusmarkkinoilla vallinneesta epävarmuudesta huolimatta Citycon allekirjoitti tilikaudella kolme pitkäaikaista lainasopimusta. Kesällä 2007 toteutetun kauppakeskus Magistralin hankinnan paikallinen rahoittaminen viimeisteltiin allekirjoittamalla noin viiden vuoden pituinen, 280 miljoonan Viron kruunun laina. Lisäksi yhtiö lisäsi käytettävissään olevia pitkäaikaisia sitovia luottolimiittejä allekirjoittamalla 50 miljoonan euron ja viiden vuoden pituisen luottolimiittisopimuksen.

Kesäkuussa Citycon ja Pohjoismainen Investointipankki (NIB) sopivat 30 miljoonan euron lainasta, jolla rahoitetaan kauppakeskus Liljeholmstorgetin uudisrakentamista Tukholmassa. Liljeholmstorget on Cityconin vastuullisen rakentamisen kärkihanke, mikä oli merkittävä tekijä lainajärjestelyssä. Laina-aika on 10 vuotta. Kaikki kolme pitkäaikaista lainasopimusta pystyttiin toteuttamaan kilpailukykyisellä lainamarginaalilla.

Lisäksi Citycon allekirjoitti 15.4.2008 pohjoismaisen pankkiryhmän kanssa miljardin Ruotsin kruunun (noin 102,1 milj. euron) yritystodistusohjelman Ruotsissa. Citycon käyttää kyseistä yritystodistusohjelmaa osana konsernin Ruotsin toimintojen lyhytaikaisen likviditeetin hallintaa. Ohjelman alla yritystodistuksia voidaan emittoida joko Ruotsin kruunuissa tai euroissa.

Pääomaehtoinen vaihtovelkakirjalaina 2006

Cityconin hallitus päätti heinäkuussa 2006 laskea liikkeeseen kansainvälisille institutionaalisille sijoittajille suunnatun, 110 miljoonan euron suuruisen pääomaehtoisen vaihtovelkakirjalainan. Lainan liikkeeseen laskeminen osakkeenomistajien merkintäetuoikeudesta poiketen perustui Cityconin varsinaisen yhtiökokouksen 14.3.2006 antamaan valtuutukseen. Vaihtovelkakirjat on noteerattu NASDAQ OMX Helsingissä 22.8.2006 alkaen. Lainan laina-aika on 7 vuotta ja lainalle maksetaan 4,5 prosentin kiinteää vuotuista korkoa. Lainan vaihto-aika on 12.9.2006–27.7.2013 ja eräpäivä 2.8.2013. Lainan nykyinen vaihtohinta on 4,20 euroa.

Marras-joulukuussa 2008 Citycon osti takaisin vaihtovelkakirjalainaan liittyviä velkakirjoja 442 kappaletta useassa eri erässä. Takaisinostetut velkakirjat mitätöitiin 9.12.2008. Mitätöinnin jälkeen vaihtovelkakirjalainan perusteella liikkeeseen laskettujen velkakirjojen määrä on 1 758 kappaletta ja niillä merkittävien osakkeiden enimmäismäärä 20 928 571 kappaletta. Cityconin osakepääoman korotuksen enimmäismäärä vaihtovelkakirjalainan perusteella laski mitätöinnin seurauksena 35 357 142,60 eurosta 28 253 570,85 euroon. Muutokset Cityconin vaihtovelkakirjalainaan rekisteröitiin 19.12.2008 kaupparekisteriin.

Joulukuun 10. päivä Citycon osti takaisin saman vaihtovelkakirjalainan velkakirjoja vielä lisää yhteensä 100 kappaletta. Citycon ei ollut tilikauden päättyessä mitätöinyt näitä.

Kaikkiaan Citycon osti marras-joulukuussa vaihtovelkakirjalainaa takaisin yhteensä 27,1 miljoonan euron nimellisarvoisen määrän, mikä vastaa noin 25 prosenttia vaihtovelkakirjalainan kokonaismäärästä. Painotettu keskimääräinen takaisinostohinta oli 53,5 prosenttia velkakirjojen nimellisarvosta. Takaisinostot toteu-

tettiin, koska markkinatilanne mahdollisti yhtiölle velkakirjojen takaisinostamisen selvästi nimellisarvoa alhaisempaan hintaan sekä koska takaisinostojen avulla yhtiö pystyi vahvistamaan tasettaan ja alentamaan nettorahoituskulujaan.

Vaihtovelkakirjalainan tarkemmat ehdot ja lainalle kertynyt korko löytyvät tilinpäätöksen liitetiedosta 22 Korolliset velat. Liitetiedosta 22 löytyvät myös Cityconin pääomaehtoisen lainan ehdot ja lainalle kertynyt korko.

Lähiajan riskit ja epävarmuustekijät

Cityconissa on käytössä kokonaisvaltainen riskienhallintaohjelma ERM (Enterprise Risk Management). Riskienhallinnan tavoitteena on varmistaa Cityconin liiketoiminnallisten tavoitteiden saavuttaminen ja ERM:n tehtävänä on tuottaa ajantasaista ja yhdenmukaista tietoa strategisia ja vuosisuunnitelman tavoitteita uhkaavista riskeistä ylimmän johdon ja hallituksen käyttöön.

Yhtiön hallituksen arvion mukaan keskeisimmät lähiajan riskit ja epävarmuustekijät liittyvät yhtiön toiminta-alueiden taloudelliseen kehitykseen, rahoituksen saatavuuteen sekä sijoituskiinteistöjen käyvän arvon ja korkotason muutoksiin. Omien kiinteistöjen kehittäminen ja rakennuttaminen lisää myös projektihallintaan ja uusien tilojen vuokraukseen liittyviä riskejä yhtiön liiketoiminnassa.

Liikekiinteistöjen arvoon vaikuttavat monet seikat, kuten yleinen ja paikallinen talouskehitys, sijoituskysyntä ja korkotasot. Nykyisin sijoituskiinteistöjen arvon kehitykseen liittyy tavallista suurempaa epävarmuutta, johtuen maailmanlaajuisesta rahoituskriisistä ja voimakkaasti heikentyneistä talouden näkymistä yhtiön liiketoiminta-alueilla.

Luottokriisin seurauksena kiinteistöjen hinnat ovat laskeneet ja myös Citycon on kirjannut tilikauden 2008 aikana käyvän arvon tappioita sijoituskiinteistöjen arvon alentumisesta. Vuoden aikana myös kiinteistömarkkinoiden

kaupankäyntiaktiivisuus on vähentynyt selvästi ja lisäksi heikentyvä taloustilanne luo epävarmuutta kiinteistöjen tulevaan käyvän arvon kehitykseen. Kiinteistöjen käyvän arvon muutokset vaikuttavat yhtiön tilikauden tulokseen, mutta niillä ei ole välitöntä kassavirtavaikutusta.

Vuokrattavien tilojen kysyntään ja vuokratasoon vaikuttavat olennaisesti talouden suhdannevaihtelut ja taloudellinen kehitys. Nämä ovat yksi yhtiön keskeisimmistä lähiajan riskeistä. Talouskasvu on hidastunut kaikilla yhtiön liiketoiminta-alueilla selvästi vuonna 2008. Vuodelle 2009 useat ekonomistit ennustavat talouskasvun jäävän negatiiviseksi kaikissa yhtiön toimintamaissa. Tällainen taloudellinen ympäristö saattaa toteutuessaan vähentää liiketilöiden kysyntää, heikentää vuokralaisten vuokranmaksukykyä ja lisätä yhtiön kiinteistöjen vajaakäyttöastetta, millä saattaa olla haitallinen vaikutus yhtiön liiketoimintaan ja tulokseen.

Kauppapaikkojen uudistaminen ja kehittäminen ovat Cityconin kasvun ydin. Tämän strategian toteutus vaatii sekä oman että vieraan pääoman ehtoisen rahoituksen hankkimista. Pankkisektorin vaikeudet ovat vähentäneet pankkien halukkuutta lainata rahaa yrityksille. Pörssikursien lasku ja sijoittajien haluttomuus sijoittaa osakkeisiin ovat heikentäneet pörssiyhtiöiden mahdollisuuksia oman pääoman hankkimiseen uusien osakeantien avulla. Cityconin rahoitustilanne on kuitenkin vahva. Citycon pystyy rahoittamaan suunnitellusti käynnissä olevat hankkeet kokonaisuudessaan. Tulevien uusien investointien ja kasvun rahoittamisessa yhtiö tulee tarvitsemaan uutta rahoitusta, jonka ehtoihin rahoitusmarkkinakriisi luonnollisesti vaikuttaa.

Rahoituksen saatavuuden lisäksi Cityconin keskeisin rahoitusriski on lainasalkun korkoriski. Vuoden 2008 aikana euroalueen kuuden kuukauden korko laski 1,74 prosenttiyksikköä ja vastaava korkotaso Ruotsissa laski 2,25 prosenttiyksikköä. Samana aikana Cityconin

keskikorko nousi 0,17 prosenttiyksikköä koska korkotason voimakas lasku ajoittui vuoden viimeiselle neljännekselle, jolloin korkojen laskun vaikutus koko vuoden keskikorkoon jäi rajalliseksi. Korkotason laskun seurauksena keskikorko tulee todennäköisesti laskemaan vuoden 2009 aikana.

Kehitysprojektien lyhyen aikavälin riskit liittyvät uusien tilojen vuokraukseen ja rakennushankkeiden toteuttamiseen. Projektivuokrauksen riskejä minimoidaan turvaamalla riittävät resurssit uusien kohteiden vuokraustoimintaan, panostamalla uuden keskuksen markkinointiin ja tekemällä ankkurivuokralaisten kanssa sopimukset ennen projektin aloittamista tai sen alkuvaiheessa. Projektin toteutusriskiä hallitaan riittävällä resursoinnilla. Hankkeista vastaavat yhtiön omaan henkilöstöön kuuluvat kokeneet hankekehityspäälliköt.

Yhtiön riskienhallintaa käsitellään laajemmin yhtiön internet-sivuilla www.citycon.fi/riskienhallinta sekä tilinpäätöksen sivuilla 32-34.

Ympäristövastuu

Citycon haluaa olla vastuullisen kauppakeskustoiminnan edelläkävijä ja edistää kestävä kehitystä kauppakeskusliiketoiminnassa. Yhtiön kauppakeskusten sijainti kaupunkien keskuksissa, paikalliskeskuksissa ja yleisesti liikennevirtojen äärellä sekä niiden monipuoliset julkiset liikenneyhteydet antavat hyvän lähtökohdan kestävä kehityksen edistämiseksi.

Toimintansa kehittämiseksi Citycon tutki vuonna 2008 vuokralaistensa näkemyksiä kestävä kehitystä edistävästä toimenpiteistä ja kokosi konkreettisia kehitysehdotuksia. Kyselytutkimukseen vastasi 350 vuokralaista ja myymälävastaavaa Suomessa ja Ruotsissa, lisäksi haastateltiin merkittävässä vähittäiskaupan yhtiöissä 13 ympäristöasioista vastaavaa henkilöä.

Tutkimuksen mukaan ympäristötyö kauppakeskuksissa ei ole toistaiseksi ollut myymälätoiminnan kannalta tärkein prioriteetti, mutta vähittäiskauppa saattaa asettaa paineita kauppakeskustoimijoille tulevaisuudessa. Edelläkävijät vähittäiskaupassa asettavat vaatimuksia kumppaneilleen, kuten kauppakeskuksille, jo nyt.

Citycon on käynnistänyt Green Shopping Centre Management -ohjelman, joka on yhteinen kestävä kehitystä edistävä toimintamalli yhtiön kaikissa kauppakeskuksissa. Vuonna 2009 käytönotettavan ohjelman tavoitteena on energiatehokkuuden, kierrätyksen ja muiden kestävä kehitystä tukevien toimintojen edistäminen.

Cityconilla on kolme vastuullisen rakentamisen pilottihanketta, joihin haetaan kansainvälistä LEED (Leadership in Energy and Design) -sertifointia. Nämä ovat olennainen osa Cityconin kestävä kehityksen toimintaa. LEED-hankkeet ovat kauppakeskus Trion uudistaminen Lahdessa, kauppakeskus Rocca al Mare laajentaminen ja uudistaminen Tallinnassa ja kauppakeskus Liljeholmstorgetin rakentaminen Tukholmassa.

Oikeudenkäynnit

Cityconin liiketoimintaan liittyen sille on esitetty vaateita, jotka mahdollisesti voivat johtaa oikeudenkäynteihin. Yhtiön näkemyksen mukaan ei ole todennäköistä, että edellä mainittuihin toimiin liittyvät mahdolliset vastuut yhteensä olisivat merkityksellisiä konsernin rahoitusaseman tai tuloksen kannalta.

Varsinainen yhtiökokous

Citycon Oyj:n vuoden 2008 varsinainen yhtiökokous pidettiin maaliskuussa Helsingissä. Yhtiökokous vahvisti konsernitiilinpäätöksen ja emoyhtiön tilinpäätöksen tilikaudelta 2007 sekä myönsi vastuuvapauden hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle. Tilikauden 2007 osingoksi yhtiökokous päätti 0,04 euroa osak-

keelta, minkä lisäksi yhtiökokous päätti 0,10 euron osakekohtaisesta pääoman palautuksesta sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta. Osinko ja pääoman palautus maksettiin 2.4.2008.

Hallitus

Yhtiöjärjestyksen mukaan yhtiön hallitukseen kuuluu viidestä kahdeksaan jäsentä, jotka valitaan yhtiökokouksessa vuodeksi kerrallaan. Hallituksen jäsen voidaan erottaa vain yhtiökokouksen päätöksellä. Yhtiöjärjestyksen muuttamisesta voidaan päättää vain yhtiökokouksessa 2/3 enemmistöllä annetuista äänistä.

Yhtiön hallituksen jäsenten lukumäärä säilyi kahdeksana ja hallitukseen valittiin uudeksi yhden vuoden toimikaudeksi Gideon Boltowsky, Raimo Korpinen, Tuomo Lähdesmäki, Claes Ottosson, Dor J. Segal ja Thomas W. Wernink. Uusina jäseninä hallitukseen valittiin civilingenjör Per-Håkan Westin ja LL.M. Amir Bernstein. Hallituksen puheenjohtajana jatkoi Thomas W. Wernink ja varapuheenjohtajana Tuomo Lähdesmäki.

Tilintarkastaja

Yhtiön tilintarkastajana jatkoi KHT-yhteisö Ernst & Young Oy, jonka ilmoittamana päävastuullisena tilintarkastajana toimi KHT Tuija Korpelainen.

Osakkeenomistajat, osakepääoma ja osakkeet

Cityconin osake on noteerattu Helsingin pörssissä marraskuusta 1988 lähtien. Yhtiö kuuluu pörssin keskisuuriin yhtiöihin, toimialaluokkaan Financials ja toimialaan Real Estate Operating Companies. Yhtiön osakkeen kaupankäyntitunnus on CTY1S ja kaupankäynti tapahtuu euroissa. Osakesarjan kansainvälisessä arvopaperiselvityksessä käytettävä ISIN-koodi on FI0009002471.

Vaihto ja kurssi

Vuoden 2008 aikana Cityconin osakkeen vaihto NASDAQ OMX Helsingissä oli 443,1 miljoonaa euroa (738,1 milj. euroa) ja 150,9 miljoonaa (153,7 milj.) osaketta. Vuoden ylin kurssinoteeraus oli 4,28 euroa (6,09 euroa) ja alin 1,26 euroa (3,24 euroa). Kauden vaihdolla painotettu osakekohtainen keskimääräinen kurssi oli 2,94 euroa (4,76 euroa) ja päätöskurssi 1,68 euroa (3,65 euroa). Yhtiön osakekannan markkina-arvo tilikauden lopussa oli 371,3 miljoonaa euroa (806,6 milj. euroa).

Omistus

Cityconilla oli tilikauden lopussa 2 190 (2 090) rekisteröityä osakkeenomistajaa, joista kymmenen oli hallintarekisterin hoitajia. Hallintarekisteröidyt ja muut ulkomaiset osakkeenomistajat omistivat 210,7 miljoonaa (210,9 milj.) yhtiön osaketta eli niiden hallussa oli 95,3 prosenttia (95,5 %) yhtiön osake- ja äänimäärästä. Tiedot yhtiön suurimmista osakkeenomistajista ja osakkeiden omistuksen jakautumisesta löytyvät tilinpäätöksen sivulta 52.

Liputusilmoitukset

Citycon vastaanotti vuoden aikana kolme ilmoitusta omistuosuuden muuttumisesta:

FIL Limited (entinen Fidelity International Limited) ilmoitti maaliskuussa, että sen ja sen suorien ja epäsuorien tytäryhtiöiden osakeomistus Citycon Oyj:ssä oli laskenut alle viiden prosentin rajan. Ilmoituksensa mukaan FIL Limited ja sen suorat ja epäsuorat tytäryhtiöt omistivat 5.3.2008 yhteensä 10 904 704 Cityconin osaketta eli 4,93 prosenttia yhtiön kaikista osakkeista ja osakepääomasta.

AXA Investment Managers ilmoitti maaliskuussa, että AXA S.A.:n ja sen tytäryhtiöiden osuus Citycon Oyj:n äänimäärästä ja osakepääomasta oli noussut yli viiden prosentin rajan. Ilmoituksen mukaan AXA-konserni omisti 21.3.2008 yhteensä 11 892 688 osaketta eli

5,38 prosenttia yhtiön kaikista osakkeista ja osakepääomasta. Toukokuussa AXA Investment Managers ilmoitti, että AXA S.A.:n ja sen tytäryhtiöiden osuus Citycon Oyj:n äänimäärästä ja osakepääomasta oli laskenut alle viiden prosentin rajan 4,99 prosenttiin 13.5.2008 tehdyillä osakekaupoilla. Ilmoituksen mukaan AXA-konserni omisti tuolloin yhteensä 11 017 656 Cityconin osaketta.

Osakepääoma

Yhtiön rekisteröity osakepääoma tilikauden alussa oli 259 570 510,20 euroa ja osakkeita oli yhteensä 220 981 211. Katsauskauden aikana yhtiön osakkeiden lukumäärä nousi yhteensä 10 738 osakkeella optio-oikeuksilla tehtyjen osakemerkintöjen seurauksena sekä 7 040 osakkeella, jotka annettiin suunnatulla maksuttomalla osakeannilla yhtiön avainhenkilöille yhtiön osakepohjaiseen kannustinjärjestelmään liittyen. Kauden lopussa yhtiön rekisteröity osakepääoma oli 259 570 510,20 euroa ja osakkeiden lukumäärä 220 998 989. Yhtiöllä on yksi osakesarja, ja kukin osake oikeuttaa yhteen ääneen yhtiökokouksessa. Osakkeilla ei ole nimellisarvoa.

Hallituksen valtuutukset

Vuoden 2007 varsinainen yhtiökokous antoi hallitukselle valtuutuksen päättää uusien osakkeiden antamisesta ja yhtiön hallussa olevien omien osakkeiden luovuttamisesta joko maksullisella tai maksuttomalla osakeannilla. Uudet osakkeet voidaan antaa ja yhtiön hallussa olevat omat osakkeet luovuttaa yhtiön osakkeenomistajille siinä suhteessa kuin he ennestään omistavat yhtiön osakkeita tai suunnatulla osakeannilla osakkeenomistajien etuoikeudesta poiketen, jos siihen on yhtiön kannalta painava taloudellinen syy. Hallitus voi päättää myös maksuttomasta osakeannista yhtiölle itselleen. Lisäksi hallitus valtuutettiin antamaan osakeyhtiölain 10 luvun

1 §:ssä tarkoitettuja erityisiä oikeuksia, jotka oikeuttavat saamaan maksua vastaan yhtiön uusia osakkeita tai yhtiön hallussa olevia omia osakkeita. Annettavien uusien osakkeiden ja luovutettavien yhtiön hallussa olevien omien osakkeiden enimmäismäärä, mukaan lukien erityisten oikeuksien perusteella saatavat osakkeet, voi olla yhteensä enintään 100 miljoonaa.

Hallitus käytti tätä valtuutusta päättäessään syyskuussa 2007 osakkeenomistajien merkintäetuoikeuteen perustuvasta osakeannista ja suunnatusta maksuttomasta osakeannista yhtiön osakepohjaiseen kannustinjärjestelmään liittyen toukokuussa 2008. Valtuutuksen perusteella voidaan tämän jälkeen antaa tai luovuttaa enintään 72 398 178 osaketta. Valtuutus on voimassa 13.3.2012 asti.

Hallituksella ei tilikauden päättyessä ollut muita valtuutuksia.

Omat osakkeet

Citycon Oyj:n hallussa ei katsauskauden aikana ollut yhtiön omia osakkeita.

Optio-ohjelman 2004 perustiedot 31.12.2008

	2004 A	2004 B	2004 C
Myönnettyt optio-oikeudet, kpl	1 040 000	1 090 000	1 050 000
Veniamo-Invest Oy:n hallussa, kpl ¹⁾	260 000	210 000	250 000
Merkintäsuhde, optio/osake	1:1,2127	1:1,2127	1:1,2127
Merkintähinta/osake, euroa ²⁾	2,2732	2,6608	4,3613
Osakkeiden merkintäaika alkoi	1.9.2006	1.9.2007	1.9.2008
Osakkeiden merkintäaika päättyi	31.3.2009	31.3.2010	31.3.2011
Osakemerkintään käytetyt optiot	345 075	-	-
Optioilla merkityt osakkeet	386 448	-	-

¹⁾ Veniamo-Invest Oy, Cityconin täysin omistama tytäryhtiö, ei voi merkitä emoyhtiönsä osakkeita.

²⁾ Vuoden 2008 osingonjaon ja pääoman palautuksen jälkeen. Osakkeen merkintähinnat alenevat puolella jaettavien osakekohtaisten osinkojen ja pääoman palautusten määrästä. Osakkeen merkintähinta on kuitenkin aina vähintään 1,35 euroa.

Cityconin optio-ohjelmaan 2004 liittyvillä A-optioilla merkittiin kauden aikana 10 132 osaketta 2,2732 euron osakekohtaiseen merkintähintaan. Merkityt osakkeet oikeuttavat osinkoon tilikaudelta 2008.

Ulkona olevilla vuoden 2004 optio-oikeuksilla voidaan merkitä vielä enintään 3 437 913 uutta osaketta.

Hallituksen ja johdon omistamat osakkeet ja optio-oikeudet

Yhtiön hallituksen jäsenet, toimitusjohtaja ja muut johtoryhmän jäsenet sekä heidän lähipiirinsä omistivat 31.12.2008 yhteensä 274 742 yhtiön osaketta. Näiden osakkeiden osuus kaikista osakkeista ja osakkeiden yhteenlasketusta äänimäärästä oli 0,12 prosenttia.

Vuoden 2008 lopussa Cityconin toimitusjohtajalla oli 75 000 optio-oikeutta 2004A, 140 000 optio-oikeutta 2004B ja 140 000 optio-oikeutta 2004C. Muilla johtoryhmän jäsenillä oli yhteensä 150 000 optio-oikeutta 2004A, 280 000 optio-oikeutta 2004B ja 280 000 optio-oikeutta 2004C. Yhtiön toimitusjohtaja ja muut johtoryhmän jäsenet voivat näiden optio-oikeuksien perusteella merkitä enintään 1 291 525 yhtiön osaketta. Hallituksen jäsenet eivät ole mukana yhtiön osakepohjaisissa kannustinjärjestelmissä.

Ajantasaiset tiedot yhtiön hallituksen ja johtoryhmän jäsenten osake- ja optio-omistuksista käyvät ilmi yhtiön internet-sivuilta www.citycon.fi/sisapiiri.

Yhtiön toimitusjohtajan toimitusjohtajan keskeiset ehdot käyvät ilmi tilinpäätöksen sivulta 41.

Tilikauden jälkeiset tapahtumat

Tammikuun lopulla Citycon myi tytäryhtiönsä Kiinteistö Oy Keijutie 15:n kaikki osakkeet. Tämän Lahdessa sijaitsevan, yhtiön ydinliiketoimintaan kuulumattoman kohteen velaton myyntihinta oli noin kolme miljoonaa euroa.

Hallituksen osingonjakoa ja varojen jakamista sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta koskeva ehdotus

Emoyhtiön kertyneet voittovarot ovat 17,8 miljoonaa euroa, josta tilikauden voitto on 14,1 miljoonaa euroa. Emoyhtiön sijoitetun vapaan oman pääoman rahastossa olevat varat tilinpäätöksen julkistamispäivänä ovat 179,0 miljoonaa euroa.

Cityconin hallitus ehdottaa 18.3.2009 kokoontuvalle varsinaiselle yhtiökokoukselle, että 31.12.2008 päättyneeltä tilikaudelta maksetaan osinkoa 0,04 euroa osakkeelta eli yhteensä 8,8 miljoonaa euroa sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta pääoman palautusta 0,10 euroa osakkeelta eli yhteensä 22,1 miljoonaa euroa. Hallitus ehdottaa, että osingonmaksun ja pääoman palautuksen täsmäytyspäivä on 23.3.2009 ja että osinko ja pääoman palautus maksetaan 3.4.2009.

Hallitus ehdottaa lisäksi, että loput kertyneistä voittovaroista, 8,9 miljoonaa euroa, kirjataan kertyneiden voittovarojen tilille.

Ehdotettu voitonjako ja pääoman palautus eivät hallituksen näkemyksen mukaan vaaranna yhtiön maksukykyä.

Tulevaisuuden näkymät

Citycon keskittyy edelleen kassavirran ja liikevoiton (ilman käyvän arvon muutoksia) kasvattamiseen. Toteuttaakseen strategiaansa yhtiö keskittyy lisäarvoa tuottaviin toimenpiteisiin seuraten samalla markkinoita mahdollisten hankintojen varalta.

Markkinoiden muutoksen sekä vaikeutuneen rahoitustilanteen vuoksi minkä tahansa hankkeen käynnistäminen arvioidaan uudelleen. Yhtiö pyrkii jatkamaan ydinliiketoimintaansa kuulumattomien kohteiden myyntiä kiinteistö-kannan parantamiseksi ja taseen vahvistamiseksi. Yhtiö harkitsee myös muita kiinteistörahoituslähteitä.

Yhtiö arvioi nettovuokratuottojen nousuvan vuonna 2009 edellisvuoden tasolta. Arvio perustuu vuoden 2008 lopulla valmistuneisiin ja käynnissä oleviin laajennus- ja uudistushankkeisiin, jotka kasvattavat vuokrattavien tilojen määrää, sekä kauppakeskusjohtamisen edelleen kehittämiseen.

Helsingissä 11.2.2009

Citycon Oyj
Hallitus

Konsernituloslaskelma, IFRS

Me	Liite	1.1.-31.12.2008	1.1.-31.12.2007
Kokonaistuotot	1	207,4	371,1
Kokonaiskulut pl. rahoituskulut	2	-312,5	-72,4
Bruttovuokratuotto		173,0	143,7
Käyttökorvaukset ja palvelutuotot		5,3	7,7
Liikevaihto	4	178,3	151,4
Hoitokulut	5,8	56,3	47,8
Vuokraustoiminnan muut kulut	6	0,2	0,3
Nettovuokratuotto		121,8	103,4
Hallinnon kulut	7,8,9	16,9	16,5
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	10	6,1	0,5
Voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta		15,3	219,0
Tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta		-231,4	-7,5
Nettotappiot/-voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon		-216,1	211,4
Sijoituskiinteistöjen myyntituotot		7,7	0,2
Myytyjen sijoituskiinteistöjen kirjanpitoarvo		-7,6	-0,3
Voitot/tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä		0,1	-0,1
Liiketappio/-voitto		-105,0	298,7
Rahoitustuotot		72,3	10,6
Rahoituskulut		-129,6	-55,9
Rahoituskulut (netto)	11,12	-57,3	-45,3
Tappio/voitto ennen veroja		-162,3	253,5
Tilikauden tulokseen perustuvat verot	13	-6,6	-3,4
Laskennalliset verot	13,24	30,0	-46,2
Tuloverot		23,4	-49,6
Tilikauden tappio/voitto		-138,9	203,9
Jakautuminen			
Emoyhtiön omistajille		-124,1	200,3
Vähemmistölle		-14,8	3,6
Emoyrityksen omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos:			
Laimentamaton osakekohtainen tulos (euro)	14	-0,56	1,00
Laimennusvaikutuksella oikaistu osakekohtainen tulos (euro)	14	-0,56	0,91
Operatiivinen tulos	3	43,8	38,3
Ei-operatiivinen tulos	3	-167,9	162,1
Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden tappio/voitto		-124,1	200,3

Konsernitase, IFRS

Me	Liite	31.12.2008	31.12.2007
VARAT			
Pitkäaikaiset varat			
Sijoituskiinteistöt	15	2 023,6	2 215,7
Rakenteilla olevat kiinteistöt	16	88,1	33,2
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	17	0,7	0,9
Aineettomat hyödykkeet	18	0,9	0,5
Laskennalliset verosaamiset	24	6,8	-
Johdannaissopimukset ja muut pitkävaikutteiset varat	23	6,0	10,1
Pitkäaikaiset varat yhteensä		2 126,1	2 260,5
Lyhytaikaiset varat			
Myyntisaamiset ja muut saamiset	19	21,7	22,7
Johdannaissopimukset	23	13,9	1,2
Rahavarat ja pankkisaamiset	20	16,7	24,2
Lyhytaikaiset varat yhteensä		52,4	48,1
Varat yhteensä		2 178,5	2 308,6
OMA PÄÄOMA JA VELAT			
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma			
Osakepääoma	21	259,6	259,6
Ylikurssirahasto		131,1	131,1
Arvonmuutosrahasto		-17,7	4,9
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		177,3	199,3
Muut rahastot		0,0	0,0
Muuntoerot		-10,3	-0,3
Kertyneet voittovarot		259,1	387,2
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä		799,1	982,0
Vähemmistön osuus		38,2	28,9
Oma pääoma yhteensä		837,3	1 010,9
Pitkäaikaiset velat			
Pitkäaikaiset korolliset velat	22	1 149,2	1 049,3
Johdannaissopimukset	23	24,7	2,3
Muut pitkäaikaiset korottomat velat		0,8	0,2
Laskennalliset verovelat	24	57,1	88,1
Pitkäaikaiset velat yhteensä		1 231,7	1 139,9
Lyhytaikaiset velat			
Lyhytaikaiset korolliset velat	22	50,3	104,7
Johdannaissopimukset	23	4,9	-
Ostovelat ja muut velat	25	54,3	53,1
Lyhytaikaiset velat yhteensä		109,5	157,8
Velat yhteensä		1 341,2	1 297,7
Oma pääoma ja velat yhteensä		2 178,5	2 308,6

Konsernin rahavirtalaskelma, IFRS

Me	Liite	1.1.-31.12.2008	1.1.-31.12.2007
Liiketoiminnan rahavirta			
Tappio/voitto ennen veroja		-162,3	253,5
Oikaisut:			
Poistot ja arvonalennukset	9	0,5	0,5
Nettotappiot/-voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	15	216,1	-211,4
Voitot/tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä	15	-0,1	0,1
Rahoitustuotot	11	-72,3	-10,6
Rahoituskulut	11	129,6	55,9
Muut oikaisut		-5,6	0,6
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta		105,8	88,5
Käyttöpääoman muutos		-2,1	0,2
Liiketoiminnan rahavirta		103,7	88,8
Maksetut korot ja muut rahoituskulut		-63,1	-42,7
Saadut korot, kurssivoitot ja muut rahoitustuotot		6,3	3,1
Saadut/maksetut välittömät verot		0,2	-10,0
Liiketoiminnan nettorahavirta		47,2	39,3
Investointien rahavirta			
Tytäryritysten hankinnat vähennettynä hankintahetken rahavaroilla	15	-24,0	-517,6
Sijoituskiinteistöjen hankinnat	15	-	-16,0
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	15	-58,2	-39,3
Investoinnit rakenteilla oleviin kiinteistöihin sekä aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	16, 17, 18	-68,8	-24,5
Sijoituskiinteistöjen myynti	15	7,0	0,3
Investointien nettorahavirta		-144,1	-597,1
Rahoituksen rahavirta			
Osakeannista saadut maksut		-	232,4
Vähemmistön rahastosuoritukset		25,9	-
Lyhytaikaisten lainojen nostot		72,1	773,1
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut		-125,8	-727,9
Pitkäaikaisten lainojen nostot		623,3	535,8
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut		-473,6	-228,9
Maksetut osingot ja pääoman palautukset sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta		-30,9	-23,4
Rahoituksen nettorahavirta		90,9	561,1
Rahavarojen muutos		-6,1	3,3
Rahavarat tilikauden alussa	20	24,2	21,3
Valuuttakurssien muutosten vaikutus		-1,4	-0,4
Rahavarat tilikauden lopussa	20	16,7	24,2

Konsernin oman pääoman laskelma, IFRS

Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma											
Me	Osake- pääoma	Osake- anti	Ylikurssi- rahasto	Arvon- muutos- rahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Muut rahastot	Muunto- erot	Kertyneet voitto- varat	Yhteensä	Vähem- mistön osuus	Oma pääoma yhteensä
Oma pääoma 31.12.2006	225,7	0,1	131,1	-1,3	-	0,0	0,0	209,7	565,3	15,0	580,3
Rahavirran suojaus				6,3					6,3		6,3
Suoraan omaan pääomaan kirjatut nettotuotot				6,3					6,3	0,0	6,3
Tilikauden tulos								200,3	200,3	3,6	203,9
Kaudella kirjatut tuotot ja kulut yhteensä				6,3				200,3	206,6	3,6	210,2
Osakeannit	33,8				197,6				231,3		231,3
Osakemerkinnät osakeoptioilla	0,1	-0,1	0,0		1,8				1,8		1,8
Osingonjako								-23,4	-23,4		-23,4
Muuntoerot							-0,3		-0,3	-0,7	-1,0
Osakeperusteiset maksut (Liite 26)								0,6	0,6		0,6
Muut muutokset									0,0	11,0	11,0
Oma pääoma 31.12.2007	259,6	-	131,1	4,9	199,3	0,0	-0,3	387,3	982,0	28,9	1 010,9
Rahavirran suojaus				-22,6					-22,6		-22,6
Suoraan omaan pääomaan kirjatut nettotuotot				-22,6					-22,6		-22,6
Tilikauden tulos								-124,1	-124,1	-14,8	-138,9
Kaudella kirjatut tuotot ja kulut yhteensä				-22,6				-124,1	-146,7	-14,8	-161,5
Osakemerkinnät osakeoptioilla					0,0				0,0		0,0
Vaihtovelkakirjalainan takaisinostosta syntyvä omaan pääomaan kirjattava voitto								4,6	4,6		4,6
Osingonjako ja pääomanpalautus								-8,8	-30,9		-30,9
Muuntoerot							-10,0		-10,0	-3,0	-13,0
Osakeperusteiset maksut (Liite 26)								0,3	0,3		0,3
Muut muutokset									0,0	27,0	27,0
Oma pääoma 31.12.2008	259,6	-	131,1	-17,7	177,3	0,0	-10,3	259,1	799,1	38,2	837,3

Konsernitilinpäätöksen liitetiedot, IFRS

Tilinpäätöksen laatimisperiaatteet

1. Yrityksen perustiedot

Citycon on vähittäiskaupan liiketoiloihin erikoistunut kiinteistösijoitusyhtiö, jonka toiminta on keskittynyt pääkaupunkiseudulle ja Suomen suurimpiin alueellisiin keskuksiin sekä Ruotsiin ja Baltian maihin. Yhtiö on suomalainen, Suomen lakien mukaan perustettu julkinen osakeyhtiö, jonka kotipaikka on Helsinki ja rekisteröity osoite Pohjoisesplanadi 35 AB, 00100 Helsinki. Hallitus on hyväksynyt tilinpäätöksen 11.2.2009.

2. Tilinpäätöksen laatimisperusta

Konsernitilinpäätös on laadittu kansainvälisten tilinpäätösstandardien (International Financial Reporting Standards, IFRS) mukaisesti ja sitä laatiessa on noudatettu 31.12.2008 voimassa olevaa IFRS-normistoa, jolla tarkoitetaan EU:n asetuksessa N:o 1606/2002 säädetyn menettelyn mukaisesti EU:ssa sovellettavaksi hyväksytyjä standardeja ja niistä annettuja tulkintoja. Konsernitilinpäätöksen liitetiedot ovat myös suomalaisen kirjanpito- ja yhteisölaainsäädännön mukaiset. Lisäksi Citycon noudattaa konsernitilinpäätöksen laadinnassa the European Public Real Estate Association (EPRA) suosituksia. The European Public Real Estate Association (EPRA) on eurooppalaisia listattuja kiinteistösijoitusyhtiöitä edustava järjestö, joka julkaisee suosituksia listatuille kiinteistösijoitusyhtiöille taloudellisen informaation esittämisestä.

Citycon siirtyi noudattamaan IFRS-normistoa tilinpäätöksen ensisijaisena perustana vuoden 2005 alusta. Myytävissä olevat rahoitusvarat, johdannaissopimukset ja sijoituskiinteistöt on arvostettu käypään arvoon alkuperäisen

kirjaamisen jälkeen, muilta osin konsernitilinpäätös on laadittu alkuperäisiin hankintamenoihin perustuen. Tilinpäätöstiedot esitetään miljoonina euroina.

IFRS:n mukaisen tilinpäätöksen laatimisen edellyttää yhtiön johdolta arvioita ja oletuksia, jotka vaikuttavat laatimisperiaatteiden soveltamiseen ja raportoitavien varojen, velkojen, tuottojen ja kulujen määrään sekä esitettävien liitetietoihin. Arviot ja niihin liittyvät oletukset perustuvat aikaisempiin kokemuksiin ja muihin tekijöihin, joiden arvioidaan olevan tämänhetkinen paras näkemys sellaisten varojen tai velkojen arvostamisessa, joille ei muista lähteistä ole saatavissa arvoja. Toteutumat voivat poiketa tehdyistä arvioista.

Arvioita ja niihin liittyviä oletuksia tarkastellaan jatkuvasti. Kirjanpidollisten arvioiden tarkistukset kirjataan sille kaudelle, jolla arviota tarkistetaan, jos arvion muutos koskee vain kyseistä kautta. Mikäli arvion muutos koskee sekä arvion muutokautta että myöhempiä kausia, arvion muutos kirjataan vastaavasti sekä muutoskaudelle että tuleville periodeille. Arvioiden ja oletusten käyttöön liittyviä tekijöitä on tarkemmin kuvattu näiden laatimisperiaatteiden kohdassa "Johdon harkintaa edellyttävät laatimisperiaatteet ja arvioihin liittyvät keskeiset epävarmuustekijät".

3. Muutokset IFRS-standardeissa ja laskentaperiaatteissa

1. Vuonna 2008 sovelletut uudet tulkinnat

Vuonna 2008 Citycon ei ottanut käyttöön uusia IFRS-tulkintoja. Yhtiö on kuitenkin ryhtynyt ennenaikaisesti soveltamaan uudistettua stan-

dardia IAS 23 Vieraan pääoman menot, jonka vaatimukset tulevat voimaan 1.1.2009. Uudistettu standardi edellyttää, että yhteisön on aktivoitava sellaiset vieraan pääoman menot, jotka välittömästi johtuvat tietyt ehdot täyttävän hyödykkeen hankinnasta, rakentamisesta tai valmistamisesta, osaksi kyseisen hyödykkeen hankintamenoa. Standardi kuitenkin sallii, muttei velvoita, aktivoimaan käypään arvoon arvostettujen hyödykkeiden rakentamisesta tai valmistamisesta syntyneitä vieraan pääoman menoja. Citycon soveltaa uudistettua IAS 23 standardia takautuvasti, 1.1.2007 alkaen. Aikaisemmin Citycon aktivoi korkokulut vain niiden kehityshankkeiden osalta, joihin liittyy huomattavia laajennuksia tai uusia, Cityconin rakennuttamia kiinteistöjä. Nämä arvostettiin hankintamenoon IAS 16:n mukaisesti. Vuoden 2008 tilinpäätöksen ja uudistetun standardin soveltamisen myötä Citycon laajentaa aktivointikäytäntöään siten, että korkokulut aktivoidaan myös sellaisista kehityshankkeista, joihin liittyy olemassa olevien, käypään arvoon arvostettavien sijoituskiinteistöjen uudistamista. Uudistetun IAS 23:n soveltaminen ei vaikuta tilikauden tulokseen eikä taseeseen vuosien 2008 ja 2007 tilinpäätöksissä, sillä sijoituskiinteistöjen rahoituskulujen muutos tasoittui muutoksella, joka tapahtui nettovoitoissa/-tappioissa sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon.

2. Vuonna 2008 voimaan tulevat tulkinnat, jotka eivät ole konsernin kannalta merkityksellisiä

Julkaistuihin standardeihin tehtyjen seuraavien tulkintojen soveltaminen on pakollista 1.1.2008 tai sen jälkeen alkavien tilikausien osalta, mutta kyseiset tulkinnat eivät ole merkityksellisiä konsernin toiminnan kannalta. Tällaisia tulkintoja ovat IFRIC 14, IAS 19 Etuusperusteisesta järjestelystä johtuvan omaisuususerän yläraja, vähimmäisrahastointivaatimukset ja näiden välinen yhteys, IFRIC 11, IFRS 2 Konsernin ja omia osak-

keita koskevat liiketoimet, IFRIC 12 Palveluomilupajärjestelyt sekä IFRIC 13 Kanta-asiakasohjelmat.

3. Standardit, muutokset ja nykyisiin standardeihin tehdyt tulkinnat, jotka eivät vielä ole voimassa ja joita konserni ei ole ottanut käyttöön ennen voimaantulopäivää

IFRS 8 Toimintasegmentit korvaa standardin IAS 14 Segmenttiraportointi. Uusi standardi edellyttää "johdon näkökulmaan perustuvaa lähestymistapaa", jonka mukaisesti segmenttietojen esittämisessä on käytettävä samoja perusteita kuin sisäisessä raportoinnissa. Tämä ei ole muuttanut esitettävien ja raportoitavien segmenttien määrää.

IAS 1 (uudistettu) Tilinpäätöksen esittäminen (voimaan 1.1.2009). Uudistetussa standardissa kielletään tuottojen ja kulujen ("muut kuin omistajiin liittyvät oman pääoman muutokset") esittäminen oman pääoman muutokset -laskelmassa ja edellytetään, että omistajiin liittyvät ja muut kuin omistajiin liittyvät oman pääoman muutokset on esitettävä erillisinä. Konserni ryhtyy soveltamaan uudistettua IAS 1 standardia 1.1.2009 alkaen.

IAS 2 (muutos) Osakeperusteiset maksut (voimaan 1.1.2009). Standardin muutos koskee oikeuden syntymisehtoja ja peruutuksia. Muutoksella selvennetään, että oikeuden syntymisehtoja ovat ainoastaan palvelun suorittamista koskevat ehdot sekä tulokseen perustuvat ehdot ja että kaikkia peruutuksia on käsiteltävä kirjanpidossa samalla tavalla. Konserni ryhtyy soveltamaan muutettua IFRS 2 standardia 1.1.2009 alkaen. Muutoksen ei odoteta vaikuttavan olennaisesti konsernin tilinpäätökseen.

IAS 27 (uudistettu) Konsernitilinpäätös ja erillistilinpäätös (voimaan 1.7.2009). Uudistettu standardi edellyttää, että määrävallattomien omistajien kanssa tehtyjen kaikkien liiketoimien vaikutukset kirjataan omaan pääomaan, mikäli

määräysvallassa ei tapahdu muutosta ja mikäli näistä liiketoimista ei enää synny liikearvoa, voittoa tai tappiota. Lisäksi standardissa tarkennetaan määräysvallan menettämisen yhteydessä noudatettava kirjanpitoimenettely. Yhteisölle mahdollisesti jäävä osuus arvostetaan uudelleen käypään arvoon, ja voitto tai tappio kirjataan tulosvaikutteisesti.

IFRS 3 (uudistettu) Liiketoimintojen yhdistäminen (voimaan 1.7.2009). Uudistetun standardin mukaisesti liiketoimintojen yhdistämiseen sovelletaan edelleen hankintamenomenetelmää, mutta siihen tehdään muutamia merkittäviä muutoksia. Esimerkiksi kaikki yritysoston liittyvät maksut kirjataan käypään arvoon hankinta-ajankohtana, ja ehdolliset kauppahinnan maksut katsotaan velaksi sekä arvostetaan uudelleen tulosvaikutteisesti. Standardi antaa mahdollisuuden valita hankintakohtaisesti, arvostetaanko määräysvaltaa tuottamaton osuus käypään arvoon vai osuudeksi hankinnan kohteen nettovarallisuudesta. Kaikki hankintaan liittyvät kustannukset on kirjattava kuluksi.

IFRS 5 (muutos) Myytävänä olevat pitkäaikaiset omaisuuserät ja lopetetut toiminnot (voimaan 1.7.2009). Muutoksessa selvennetään, että kaikki tytäryhtiön varat ja velat luokitellaan myytävänä oleviksi, jos osittaista luovutusta koskeva myyntisuunnitelma johtaa määräysvallan menettämiseen. Jos lopetetun toiminnon määrittely täyttyy, kyseisestä tytäryhtiöstä on tiedotettava olennaisilta osin.

IAS 36 (muutos) Omaisuuserien arvon alentuminen (voimaan 1.1.2009). Jos käypä arvo vähennettynä myynnistä aiheutuneilla menoilla lasketaan tulevien rahavirtojen nykyarvon perusteella, siitä on tiedotettava samalla tavalla kuin käyttöarvon laskennan yhteydessä.

IAS 40 (lisäys) Sijoituskiinteistöt ja tästä aiheutuneet muutokset IAS 16 standardiin (voimaan 1.1.2009). Kiinteistö, joka on rakenteilla tai jota kehitetään sijoituskiinteistöksi, kuu-

luu IAS 40 standardin piiriin. Tällaiset kiinteistöt arvostetaan käypään arvoon käytettäessä käyvän arvon mallia. Mikäli käypä arvo ei ole luotettavasti arvioitavissa, kiinteistö arvostetaan hankintahintaan kunnes kiinteistö valmistuu tai käypä arvo voidaan arvioida luotettavasti.

4. Yhteenveto konsernitilinpäätöksen laatimisperiaatteista

Konsernitilinpäätöksen laatimisperiaatteet

Konsernitilinpäätös sisältää emoyhtiön Citycon Oyj:n, sen tytäryhtiöt sekä osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä.

Tytäryhtiöt ovat yhtiöitä, joissa konsernilla on määräysvalta. Määräysvalta on olemassa silloin, kun konsernilla on oikeus määrätä yhteisön talouden ja liiketoiminnan periaatteista hyödyn saamiseksi sen toiminnasta. Konsernitilinpäätös on laadittu hankintamenomenetelmän mukaisesti, jolloin emoyhtiön käyttöomaisuudessa olevien tytäryhtiöosakkeiden hankintameno on eliminoitu tytäryhtiön hankintahetken omia pääomia vastaan. Hankitun yhtiön hankintahetken nettovarojen kirjanpitoarvojen ylittävä osuus on pääsääntöisesti kohdistettu maa-alueisiin ja rakennuksiin niiden käypiin arvoihin asti. Hankitut tytäryhtiöt yhdistellään konsernitilinpäätökseen siitä hetkestä alkaen, kun konserni on saanut määräysvallan ja luovutetut yhtiöt siihen saakka, jolloin määräysvalta lakkaa.

Konsernitilinpäätöstä laadittaessa on eliminoitu konsernin sisäiset liiketapahtumat sekä sisäinen voitonjako.

Keskinäiset kiinteistöyhtiöt ovat yhteisessä määräysvallassa olevia omaisuuseriä, jotka yhdistellään konsernitilinpäätökseen IAS 31 Yhteisyritykset -standardin edellyttämällä suhteellisella yhdistämistavalla. Tällöin konsernitilinpäätökseen yhdistellään konsernin osuus yhteisyrityksen varoista, veloista, tuotoista ja

kuluista. Suhteellista yhdistämismenetelmää sovelletaan kaikkiin tällaisiin yhteisyrityksiin riippumatta konsernin omistusuudesta.

Cityconilla ei ole IFRS:n tarkoittamia osakkuusyhtiöitä, koska kaikki keskinäiset kiinteistöyhtiöt käsitellään edellä kuvatulla tavalla yhteisessä määräysvallassa olevina omaisuuserinä.

Kiinteistöjen hankintaa käsitellään kiinteistön hankintana silloin, kun tosiasiallisesti hankitaan osuus kiinteistöstä. Tällaisesta hankinnasta ei synny liikearvoa, vaan koko kauppahinta kohdistuu maa-alueille, rakennuksille sekä muille varoille ja veloille.

Jos kiinteistö sisältyy hankittuun liiketoimintaan, järjestely käsitellään Liiketoimintojen yhdistäminen -standardin mukaisesti. Sen mukaan hankintahinta kohdistetaan hankituille varoille ja veloille niiden käypien arvojen mukaisesti. Mikäli hankittu nettovarallisuus ylittää hankintahinnan, syntyy liikearvoa.

Ulkomaan rahan määräiset liiketapahtumat

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

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

Ulkomaisten tytäryhtiöiden tuloslaskelmat on muunnettu euroiksi tilikauden keskikursin mukaan ja taseet tilinpäätöspäivän kurssin mukaan. Tästä aiheutuva kurssiero kirjataan omana muuntoeroeränään omaan pääomaan. Myös ulkomaisten tytäryritysten hankintameno eliminoinnista ja hankinnan jälkeen kertyneistä oman pääoman eristä syntyvät muuntoerot kirjataan omaan pääomaan.

Sijoituskiinteistöt

Sijoituskiinteistö on kiinteistö (maa-alue tai rakennus – tai osa rakennuksesta), jota pidetään vuokratuottojen hankkimiseksi tai omaisuuden arvonnousun takia tai molemmista syistä. Sijoituskiinteistöjen arvostamisessa sovelletaan IAS 40 Sijoituskiinteistöt -standardin mukaista käyvän arvon mallia, jolloin sijoituskiinteistöjen arvomuutokset kirjataan tulosvaikutteisesti.

Sijoituskiinteistöt arvostetaan alun perin hankintamenoon, johon sisällytetään transaktiomenot kuten asiantuntijapalkkiot ja varainsiirtoverot. Alkuperäiseen hankintamenoon arvostamisen jälkeen sijoituskiinteistöt arvostetaan käyvän arvon mallia käyttäen. Ulkopuolisen arvioijan määrittelemä käypä arvo pyydetään hankinta-ajankohtaa seuraavan täyden vuosineljänneksen päättyessä

Käypä arvo on rahamäärä, johon omaisuus-erä voitaisiin vaihtaa asiaa tuntevien liiketoimien halukkaiden, toisistaan riippumattomien osapuolten välillä. Sijoituskiinteistön käypä arvo kuvastaa tilinpäätöspäivän markkinaolosuhteita ja parhaiten se ilmenee tarkasteluhetkellä toimivilla markkinoilla maksettavina hintoina kiinteistöistä, jotka sijaintipaikaltaan ja kunnoltaan vastaavat tarkasteltavana olevaa kiinteistöä ja joita koskevat vastaavanlaiset vuokra- tai muut sopimukset.

Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon määrittelee ulkopuolinen arvioija kansainvälisten IVS-standardien (International Valuation Standards) mukaisesti vähintään kerran vuodessa, mutta tarvittaessa useammin, jos tapahtuu olennaisia markkinamuutoksia. Silloin kun olennaisia markkinamuutoksia ei ole havaittu, arviolaskelmat päivitetään neljännesvuosijakson perustiedoilla ja markkinamuuttujien osalta käytetään viimeisimmän ulkopuolisen arvioijan markkinamuuttujia.

Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon määrittäminen pohjautuu nettotuottoon perustuvaan 10 vuoden kassavirta-analyyysiin. Arviointiajan-

kohtana voimassa olevista vuokrasopimuksista lasketaan vuotuinen peruskassavirta. Sopimuksen päättyessä sopimusvuokran tilalla käytetään ulkopuolisen arvioijan määrittämää markkinavuokraa. Vuokratuotoista vähennetään tämän jälkeen hoitokulut ja investoinnit ja näin saatu kassavirta diskontataan kiinteistökohtaisella tuottovaatimuksella. Kunkin kiinteistön tuottovaatimus määritellään erikseen huomioiden kiinteistökohtaiset riskit sekä markkinaehtoiset riskit. Kiinteistöomaisuuden kokonaisarvo saadaan laskemalla yksittäisten kiinteistöjen kassavirtamenetelmällä määritetyt arvot yhteen.

Cityconin kehittäessä olemassa olevia sijoituskiinteistöjään käsitellään tällainen kiinteistö edelleen sijoituskiinteistönä, johon sovelletaan IAS 40 mukaista käyvän arvon mallia. Poikkeuksena ovat suuret kehityshankkeet, joissa rakennetaan esim. uutta rakennusta tai laajennusosaa. Tällaiset hankkeet käsitellään IAS 16 Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet -standardin mukaisesti valmistumiseensa asti. Kehityshankkeiden käyvät arvot määritetään IAS 40 mukaisesti ja niiden arvostamiseen sovelletaan erillistä kassavirta-analysiin perustuvaa projektimallia, jossa huomioidaan kehityshankkeen investoinnit ja kohteen tulevat kassavirrat kehityshankkeen aikataulun mukaisina. Projektimallin käyttöä harkitaan tapauskohtaisesti. Malli otetaan käyttöön siinä vaiheessa, kun Citycon Oyj:n hallitus on tehnyt hanketta koskevan investointipäätöksen ja ulkopuolinen arvioija katsoo käytettävissä olevien tietojen riittävän luotettavan arvion tekemiseksi.

Potentiaaliset kehityshankkeet ovat hankkeita, joiden toteutuminen on epävarmaa ja ne jätetään ulkopuolisen arvioijan tekemän arvion ulkopuolelle. Kiinteistöt, joissa on potentiaalisia kehityshankkeita, on arvioitu arviointihetken tilanteen ja arviointihetkellä voimassa olevien vuokrasopimusten perustella. Rakenta-

Yhteenveto sijoituskiinteistöjen käsittelystä Cityconin tilinpäätöksessä

	Standardi	Arvostusperiaate	Taseessa	Tuloslaskelmassa	Muuta
Kiinteistö, jonka tarkoitus tuottaa vuokratuottoa tai arvonnousua	IAS 40 Sijoituskiinteistöt	Alun perin hankintameno ja tämän jälkeen käypään arvoon kassavirta-analyyysi -mallilla	Sijoituskiinteistöt	Käyvän arvon muutos joko arvostusvoitoksi tai -tappioksi	
Tavanomainen kehityshanke, jolla parannetaan olemassa olevan sijoituskiinteistön tiloja	IAS 40 Sijoituskiinteistöt	Alun perin hankintameno ja tämän jälkeen käypään arvoon kassavirta-analyyysiin perustuvalla projektimallilla	Sijoituskiinteistöt	Käyvän arvon muutos joko arvostusvoitoksi tai -tappioksi	
Kiinteistö, jota parhailaan rakennetaan ja jota tullaan valmistuttuaan käyttämään sijoituskiinteistönä	IAS 16 Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	Hankintamenoon mukaan lukien hankkeesta aiheutuvat rahoituskulut	Rakenteilla olevat kiinteistöt	Arvon alentumiset	Valmistuessaan käsitellään IAS 40:n mukaisesti
Suuri kehityshanke, jossa rakennetaan uutta rakennusta tai laajennusosaa olemassa olevaan sijoituskiinteistöön	IAS 16 Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	Kehityshanke (uusi rakennus tai laajennusosa) arvostetaan hankintamenoonsa mukaan lukien hankkeesta aiheutuvat rahoituskulut	Rakenteilla olevat kiinteistöt	Arvon alentumiset	Valmistuessaan käsitellään IAS 40:n mukaisesti

mattomat tontit on arvioitu arviointihetken kaavoitus- ja markkinatilanteen perusteella.

Cityconin taseeseen kirjattava sijoituskiinteistöjen käypä arvo muodostuu ulkopuolisen arvioijan määrittämästä kiinteistöomaisuuden kokonaisarvosta, kehitysprojekti-investoinneista, joita ulkopuolinen arvioija ei ole ottanut mukaan käyvän arvon määrittämisessä sekä kuluvan kvartaalin aikana hankittujen uusien kohteiden hankintamenoista.

Sijoituskiinteistöjen käypää arvoa koskevista oikaisuista johtuvat voitot ja tappiot esitetään omilla riveillään tuloslaskelmassa.

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

Rakenteilla oleviin kiinteistöihin, joita tullaan valmistumisen jälkeen käyttämään sijoituskiinteistöinä, sovelletaan IAS 16 Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet -standardia valmistumiseensa asti. Valmistuttuaan tällaiset kiinteistöt kirjataan sijoituskiinteistöihin hankintamenoonsa, joka muodostuu valmistumishetken mennessä kertyneistä kustannuksista. Tämän jälkeen ne arvostetaan käypään arvoon IAS 40 mukaisesti.

Aineelliset hyödykkeet

Aineelliset hyödykkeet arvostetaan hankintameno, josta vähennetään poistot ja mahdolliset arvonalentumiset. Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet sisältävät pääasiassa konttorikoneita ja kalustoa sekä muita aineellisia hyödykkeitä kuten taideteoksia. Myös rahoitusleasingsopimuksilla vuokralle otetut koneet ja laitteet esitetään aineellisina hyödykkeinä.

Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet poistetaan tasapoistoin vaikutusajanaan.

Taloudellinen vaikutusaika ja arvioidut jäännösarvot tarkistetaan vuosittain ja mikäli havaitaan merkittäviä eroja verrattuna aikaisempiin arvioihin, poistosuunnitelmaa muutetaan uusien arvioiden mukaisiksi. Käytettävät poistoajat ovat seuraavat:

- Koneet ja kalusto poistetaan tasapoistoin 10 vuodessa.
- Muut aineelliset hyödykkeet poistetaan tasa-poistoin 3 –10 vuodessa.
- Rahoitusleasingisopimuksilla vuokralle otetut aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet poistetaan samoin periaattein. Hyödyke poistetaan kokonaisuudessaan taloudellisen vaikutusajan tai sitä lyhyemmän vuokra-ajan kuluessa.

Käyttöomaisuuden myynnistä aiheutuvat voitot ja tappiot kirjataan tuloslaskelmaan.

Aineettomat hyödykkeet

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

Aineettomat hyödykkeet arvostetaan alkuperäiseen hankintameno poistoilla ja mahdollisilla arvonalentumisilla vähennettynä.

Aineettomat hyödykkeet sisältävät atk-hajelmistoja. Ne poistetaan tasapoistoin 5 vuodessa.

Arvonalentuminen

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

Rahoitusvarat ja -velat

1. Kirjaaminen ja arvostaminen

Rahoitusvarat on luokiteltu arvostusperiaatteiden määrittämistä varten standardin mukaisesti seuraaviin ryhmiin: Lainat ja muut saamiset, joita ei pidetä kaupankäyntitarkoituksessa, myytävissä olevat rahoitusvarat sekä käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat. Luokittelu tapahtuu alkuperäisen hankinnan yhteydessä rahavarojen hankinnan tarkoituksen perusteella.

Lainoihin ja muihin saamisiin, joita ei pidetä kaupankäyntitarkoituksessa, sisältyvät yrityksen rahoitusvarat, jotka on aikaansaatu luovuttamalla rahaa, tavaroita tai palveluja suoraan velalliselle. Ne arvostetaan jaksotettuun hankintameno, ja ne sisältyvät lyhytaikaisiin ja pitkäaikaisiin rahoitusvaroihin. Tasearvoa alennetaan mahdollisen luottotappion määrällä. Myytävissä olevat rahoitusvarat on tarkoitus pitää määrittelemätön ajanjakso ja ne voidaan myydä sopivalla hetkellä.

Myytävissä olevat rahoitusvarat arvostetaan taseessa käypään arvoon. Markkinahintojen muutoksista johtuvat käyvän arvon muutokset kirjataan omaan pääomaan arvomuutosrahastoon. Arvonmuutokset kirjataan tulosvaikutteisesti vasta kun ne realisoituvat lukuun ottamatta arvonalentumistappioita, jotka kirjataan välittömästi tulosvaikutteisesti.

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

Rahoitusvelat luokitellaan joko käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattaviin rahoitusvelkoihin tai muihin velkoihin. Johdannaisvel-

koihin kuulumattomat velkasopimukset, jotka on solmittu muussa kuin kaupankäyntitarkoituksessa kuuluvat muihin velkoihin, luokitellaan muihin velkoihin.

Rahoitusvarat ja -velat merkitään taseeseen selvityspäivän perusteella. Rahoitusvarat ja -velat on merkitty alun perin kirjanpitoon hankintamenoonsa, ja ne arvostetaan taseessa jaksotettuun hankintameno.

Rahavarat koostuvat käteisestä rahasta, vaadittaessa nostettavissa olevista pankkitalletuksista ja muista lyhytaikaisista, erittäin likvideistä sijoituksista. Rahavarihin luokitelluilla erillä on enintään kolmen kuukauden maturiteetti hankinta-ajankohdasta lukien.

2. Johdannaisopimukset ja suojauslaskennan soveltaminen

Johdannaiset kirjataan hankintahetkellä hankintahintaan (jos sellainen on) ja sen jälkeen ne arvostetaan jokaisena tilinpäätöspäivänä käypään arvoon taseessa.

Citycon käyttää rahavirran korkoriskin suojaamiseen koronvaihtosopimuksia. Koronvaihtosopimuksilla suojaudutaan vaihtuvien korkojen aiheuttamilta muutoksilta vastaisten korkomaksujen kassavirtoihin (rahavirran suojaus) ja näin syntyvältä tuloksen heilahtelulta. Konserni soveltaa IAS 39:n mukaista suojauslaskentaa valtaosaan koronvaihtosopimuksistaan. Tällöin suojaustarkoituksessa käytettävien koronvaihtosopimusten tehokkaan osan käypien arvojen muutokset kirjataan suoraan omaan pääomaan. Tehottomasta osuudesta johtuva käyvän arvon muutos kirjataan tulosvaikutteisesti. Käyvän arvon rahastoon kirjattu erä kirjataan tulosvaikutteisesti, kun suojauskohteen rahavirrat realisoituvat ja vaikuttavat tulokseen. Mikäli suojauslaskennan edellytykset eivät täyty, arvomuutokset kirjataan kokonaisuudessaan tulosvaikutteisesti.

Koronvaihtosopimusten perusteella syn-

tyvät korkomaksut kirjataan korkokuluihin. Tulosvaikutteisesti kirjattavat arvomuutokset on kirjattu muihin rahoituskuluihin tai -tuottoihin. Taseessa koronvaihtosopimuksen käypä arvo on esitetty joko lyhyt- tai pitkäaikaisissa saamisissa tai lyhyt- ja pitkäaikaisissa veloissa. Koronvaihtosopimusten käyvät arvot perustuvat sopimuksista odotettavissa olevien vastaisen rahavirtojen nykyarvoihin.

Citycon käyttää valuuttajohdannaisia suojaamaan ulkomaan rahan määräisiin rahoitusvaroihin ja -velkoihin sisältyvää valuuttakursisiriskiä. Valuuttajohdannaisien käyvän arvon muutokset kirjataan tulosvaikutteisesti, koska myös ulkomaan rahanmääräisten rahoitusvarojen ja -velkojen kurssierot kirjataan tulosvaikutteisesti.

3. Kytkeytyt johdannaiset

IAS 39:n mukaisesti sopimuksiin sisällytetyn johdannaisen tunnusmerkit täyttävä erityisehto, jonka ei voida katsoa liittyvän läheisesti pääsopimukseen, tulee tietyissä tilanteissa erottaa pääsopimuksesta ja kirjata käypään arvoonsa ja esittää käyvän arvon muutos tulosvaikutteisesti. Konsernilla ei ole ns. erillisiä johdannaisia käsiteltäviä kytkettyjä johdannaisia.

4. Rahoitusvarojen arvon alentuminen

Rahoitusvarojen arvon katsotaan olevan alentunut, jos niiden kirjanpitoarvo on suurempi kuin arvioitu kerrytettävissä oleva rahamäärä. Mikäli on olemassa objektiivista näyttöä siitä, että jaksotettuun hankintameno kirjattavan rahoitusvaroihin kuuluvan erän arvo saattaa olla alentunut, kirjataan arvonalentumistappio tulosvaikutteisesti. Mikäli arvonalentumistappion määrä pienenee jollakin myöhemmällä tilikaudella ja vähennyksen voidaan katsoa liittyvän arvonalentumisen kirjaamisen jälkeiseen tapahtumaan, rahoitusvaroihin kuuluvan erän arvonalentumisen peruitetaan.

Varaukset

Varaus kirjataan, kun Cityconilla on laillinen tai tosiasiallinen velvoite aikaisempien tapahtumien perusteella, kun maksuveloitteen toteutuminen on todennäköistä ja veloitteen määrä voidaan arvioida luotettavasti.

Pitkäaikaiset varaukset esitetään tilinpäätöksessä diskontattuna nykyarvoonsa.

Vieraan pääoman menot

Vieraan pääoman menot kirjataan kuluksi sillä tilikaudella, jonka aikana ne ovat syntyneet. Vieraan pääoman menot, kuten korkokulut ja järjestelypalkkiot, jotka välittömästi johtuvat tietyt ehdot täyttävän hyödykkeen hankinnasta, rakentamisesta tai valmistamisesta, aktivoidaan osaksi kyseisen hyödykkeen hankintamenoa. Ehdot täyttävä hyödyke on sellainen hyödyke, jonka saaminen valmiiksi sen aiotua käyttötarkoitusta tai myyntiä varten vaatii välttämättä huomattavan pitkän ajan. Aktivointi alkaa, kun kiinteistön remontoiminen, uuden rakennuksen tai laajennushankkeen rakentaminen alkaa, ja se päättyy, kun rakennus on valmis vuokrattavaksi. Aktivoitavia vieraan pääoman menoja ovat rakennushanketta varten nostetuista lainoista syntyvät menot tai rahoituskulukertomella kerrotut rakennushankkeesta johtuvat menot. Rahoituskulukerros on Cityconin tilikauden aikana olevista lainoista johtuvien vieraan pääoman menojen painotettu keskiarvo.

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

Verot

Tuloverot sisältävät konserniyhtiöiden tilikauden veronalaiseen tuloon perustuvat verot, edellisten kausien verojen oikaisu sekä laskennallisten verojen muutokset. Kauden verotettavaan tuloon perustuva vero lasketaan kunkin maan voimassaolevan verosäännösten perusteella.

Laskennalliset verosaamiset ja -velat lasketaan verojen ja velkojen verotusarvojen ja kirjanpitoarvojen välisistä väliaikaisista eroista. Suurin väliaikainen ero syntyy sijoituskiinteistön käyvän arvon ja verotuksellisen arvon erosta. Tällöin veron laskenta perustuu omistuksen käyvän arvon ja kyseessä olevan keskinäisen kiinteistöyhtiön osakkeiden velattoman hankintahinnan tai suoraan omistetun kiinteistön verotuksessa poistamattoman jäännösarvon väliseen eroon.

Yhtiön periaatteena on realisoida kiinteistöyhtiöihin kohdistuva osakeomistuksensa myymällä omistamansa osakkeet. Ulkomailta omistettujen kohteiden osalta laskennallisia veroja ei kirjata, koska omistusrakenteesta johtuen kiinteistöomaisuuden luovutus ei aiheuta veroseuraamuksia.

Tytäryritysten jakamattomista voittovaroista ei kirjata laskennallista veroa siltä osin kun ero ei todennäköisesti purkautu ennakoitavissa olevassa tulevaisuudessa.

Laskennalliset verosaamiset kirjataan siihen määrään asti kuin on todennäköistä, että tulevaisuudessa syntyy verotettavaa tuloa, jota vastaan väliaikainen ero voidaan hyödyntää.

Kun laskennallisen veron kirjaaminen aiheutuu omaan pääomaan kirjattavasta erästä, kuten suojausinstrumenttina käytetyn johdannaisen käyvän arvon muutoksesta, myös laskennallinen vero kirjataan omaan pääomaan.

Laskennallisten verojen määrittämisessä käytetään tilinpäätöspäivään mennessä säädettyä verokantaa.

Myynnin tuloutus

Cityconin tuotot muodostuvat pääosin sijoituskiinteistöjen vuokratuotoista. Vuokratuotot jaksotetaan tasaisesti vuokratuotoille.

Vuokrasopimukset

Sijoituskiinteistöjen vuokraamisesta syntyvät vuokrasopimukset, joissa Citycon on vuokralle antajana, eivät ole rahoitusleasingisopimuksia.

Vuokrasopimukset, joissa Citycon on vuokralle ottajana, luokitellaan rahoitusleasingisopimuksiksi ja kirjataan varoiksi ja veloiksi, mikäli riskit ja edut ovat siirtyneet. Vuokrasopimukset luokitellaan syntymisajankohtanaan ja kirjataan käypään arvoon, tai sitä alempaan vähimmäisvuokrien nykyarvoon taseeseen aineelliseksi hyödykkeeksi ja rahoitusvelaksi. Aineellinen hyödyke poistetaan kyseessä olevan hyödykkeen taloudellisena pitoaikana tai vuokrasopimuksen kestoajana. Maksettava vuokra jaetaan tuloslaskelmaan kirjattavaan korkoon ja rahoitusvelan lyhennykseen.

Vuokrasopimukset luokitellaan muiksi vuokrasopimuksiksi, mikäli omistamiselle ominaiset riskit ja edut eivät ole olennaisilta osin siirtyneet.

Vuokrakannustimet

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

Cityconilla ei ole merkittäviä sopimuksia, jotka sisältäisivät vuokravapaita jaksoja tai vuokranalennuksia.

Eläke-etuudet

Eläkejärjestelyt on hoidettu eläkevakuutusyhtiön kautta. Eläkejärjestelyt luokitellaan maksuja etuusperusteisiin järjestelyihin. Maksuperusteisiin järjestelyihin liittyvät maksut kirjataan tuloslaskelmaan niille kausille, joita ne koskevat.

Etuusperusteiset eläkejärjestelyt kirjataan aktuaarilaskelmien perusteella. Tällä hetkellä Cityconilla ei ole etuusperusteisia eläkejärjestelyitä.

Osakeperusteiset maksut

IFRS 2 Osakeperusteiset maksut -standardia on sovellettu optiojärjestelyihin, jotka on myönnetty 7.11.2002 jälkeen ja joiden ansaintajakso ei ollut päättynyt ennen 1.1.2005 sekä 26.4.2007 päätettyyn pitkän aikavälin osakeperusteiseen kannustinjärjestelmään. Tällaiset optiot ja osakepalkintajärjestelmät arvostetaan käypään arvoon niiden myöntämispäivänä ja kirjataan tuloslaskelmaan kuluksi optioiden ja osakepalkintajärjestelmien ansainta-aikana. Tätä aiemmista järjestelyistä ei ole kirjattu kuluja tuloslaskelmaan.

Optioiden käypään arvoon arvostaminen tapahtuu Black&Scholes -hinnoittelumallia käyttäen.

5. Johdon harkintaa edellyttävät laa- timisperiaatteet ja arvoihin liittyvät keskeiset epävarmuustekijät

Laadittaessa tilinpäätöstä IFRS:n mukaan vaaditaan arvioiden ja oletuksien käyttöä. Lisäksi joudutaan käyttämään harkintaa kun laskentaperiaatteita sovelletaan. Nämä voivat vaikuttaa omaisuus- ja velkaeriin taseessa, tilikauden tuottoihin ja kuluihin sekä muuhun informaatioon kuten vastuiden esittämiseen. Toteumat voivat poiketa tehdyistä arvioista ja oletuksista siitä huolimatta, että nämä perustuvat johdon parhaaseen tietämykseen sekä ajantasaiseen tietoon.

Sijoituskiinteistöjen käypä arvo

Keskeisin tilinpäätöksen osatekijä, joka sisältää johdon harkintaa tai arvioihin liittyviä epävarmuustekijöitä, on sijoituskiinteistöjen käy-

vän arvon määrittely. Sijoituskiinteistön käyvän arvon keskeisimpiä muuttujia ovat markkina- vuokrat, vuokrausaste, hoitokulut ja tuottovaatimus, joiden määrittämisessä Cityconin johto joutuu käyttämään harkintaa ja arvioita.

Cityconin sijoituskiinteistöjen käyvän arvon määrittäminen pohjautuu nettotuottoon perustuvaan kassavirta-analyysiin. Kassavirta-analyysin laatimista varten tulee määrittää kohdekohtaiset nettotuotot ja tuottovaatimukset. Nettotuotto on vuokratuottojen ja hoitokulujen erotus. Kun tuottovaatimuksella diskontataan vuosittaiset nettotuotot, joista on vähennetty investoinnit, ja lisätään diskontattu jäännösarvo sekä muu omaisuus, kuten käyttämätön rakennusoikeus ja tontit, saadaan sijoituskiinteistön käypä arvo. Seuraavassa on esitetty kassavirta-analyysin keskeiset muuttujat:

- Markkinavuokra on kysynnän ja tarjonnan mukaan määräytyvä vuokrataso. Ulkopuolinen arvioija määrittää markkinavuokrat kiinteistöittäin. Markkinavuokrat vaikuttavat kassavirta-analyysin vuokratuottoihin.
- Vuokraus- eli käyttöaste tarkoittaa vuokratun pinta-alan osuutta vuokrattavasta pinta-alasta. Vuokrausaste perustuu olemassa oleviin sopimuksiin ja vuokrasopimuksen päättymisen jälkeen käytetään Cityconin johdon tekemää arviota vuokrausasteesta. Vuokrausaste vaikuttaa vuosittaisiin vuokratuottoihin.
- Kiinteistöjen hoitokulut sisältävät kuluja kiinteistön hallinnasta, ylläpidosta, lämmityksestä, sähköstä, vedestä yms. Hoitokulut perustuvat aiempien vuosien toteutuneisiin hoitokuluihin sekä ulkopuolisen arvioijan keräämiin vertailutietoihin.
- Tuottovaatimus koostuu riskittömästä korosta sekä kiinteistökohtaisesta ja markkinaehtoisesta riskistä. Cityconin johto joutuu käyttämään harkintaa määrittäessään kiinteistökohtaista riskiä. Ulkopuolinen arvioija määrittää markkinariskin. Tuottovaatimusta

käytetään kassavirta-analyysissä diskonttokorkona. Tuottovaatimuksen laskiessa sijoituskiinteistöjen käyvät arvot nousevat.

Muita harkintaa ja arvioita edellyttäviä muuttujia sijoituskiinteistöjen arvon määrittämisessä ovat nykyisten sopimusten jatkumistodennäköisyydet, vuokratilojen tyhjänä oloajat, investoinnit, inflaatio ja vuokrien kasvuoletukset.

Kehityshankkeiden käyvät arvot määritetään erillistä projektimallia käyttäen. Projektimalli on kassavirta-analyysi, jossa huomioidaan kehityshankkeen investoinnit ja kohteen tulevat kassavirrat kehityshankkeen aikataulun mukaisina. Projektimalli on periaatteeltaan samanlainen kuin sijoituskiinteistöjen käyvän arvon määrittämisessä käytetty kassavirta-analyysi, mutta se soveltuu paremmin kehityshankkeen aikana tapahtuvien, usein merkittävien tila- ja sopimusmuutosten mallintamiseen. Projektimallissa arvioitava kohde voidaan jakaa osiin ja jokaiselle osalle määrittää nykyiset vuokrasopimukset, tulevat vuokrasopimukset, projektiakataulut sekä investoinnit. Osia voivat olla rakennuksen eri kerrokset, eri alueet tai suuremmat tilat. Lisäksi kehityshankkeiden tuottovaatimusta varten voidaan määrittää kehityshankeprojektin riskit ja kohteen tuleva käyttö. Jokaiselle osalle tehdään tämän jälkeen oma kassavirta-analyysi ja osien yhteenlaskettu diskontattu kassavirta muodostaa kehityshankkeen arvon.

Projektimallin käyttö vaatii Cityconin johdon harkintaa ja arvioita liittyen kehityshankkeen tulevista investoinneista, vuokrasopimuksesta ja projektin aikataulusta.

Laskennalliset verot

Laskennallinen verosaaminen ja -velka lasketaan taseen kirjanpitoarvon ja verotuksellisen arvon välisistä väliaikaisista eroista. Laskennalliset verot lasketaan tilinpäätöspäivänä voimassa olevia verokantoja käyttäen.

Merkittävimmät väliaikaiset erot liittyvät sijoituskiinteistöjen käyvän arvon ja niiden verotuksellisen arvon väliseen eroon. Muita väliaikaisia eroja aiheutuu mm. vahvistetuista tappioista ja rahoitusinstrumenteista.

Kun laskennallinen verosaaminen kirjataan siihen määrään asti, kuin on todennäköistä, että se voidaan hyödyntää tulevaisuudessa syntyvää verotettavaa tuloa vastaan, tarvitaan johdon arvioita.

Tytäryritysten jakamattomista voittovoeroista ei kirjata laskennallista veroa siltä osin kun ero ei todennäköisesti purkautu ennakoitavissa olevassa tulevaisuudessa.

Liiketoimintahankinnat ja omaisuushankinnat

Citycon hankkii sijoituskiinteistöjä omistukseensa omaisuushankintoina sekä liiketoimintahankintoina. Omaisuushankintoihin Citycon soveltaa IAS 40 Sijoituskiinteistöt -standardin mukaista käsittelyä ja liiketoimintahankintoihin IFRS 3 Liiketoimintojen yhdistäminen -standardin mukaista käsittelyä. Cityconin johto käyttää harkintaa arvioidessaan onko sijoituskiinteistön tai sijoituskiinteistöportfolion hankinta omaisuus- vai liiketoimintahankinta. Cityconin tunnistamia liiketoimintahankinnan tuntoimerkkejä ovat mm. hankittu pääsy uusille markkina-alueille, uusi liiketoimintaryhmä, tuotemerkki tai muu asiakassuhteisiin liittyvä aineeton hyödyke tms. Edellä esitetty lista ei ole kuitenkaan kattava, vaan Cityconin johto arvioi jokaisen sijoituskiinteistön hankinnan tapauskohtaisesti.

1. Kokonaistuotot

Me	2008	2007
Bruttovuokratuotto	173,0	143,7
Käyttökorvaukset ja palvelutuotot	5,3	7,7
Liiketoiminnan muut tuotot	6,1	0,5
Voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	15,3	219,0
Sijoituskiinteistöjen myyntituotot	7,7	0,2
Yhteensä	207,4	371,1

Kokonaistuotot-erittely on laadittu EPRA:n suositusten mukaisesti.

2. Kokonaiskulut pl. rahoituskulut

Me	2008	2007
Hoitokulut	56,3	47,8
Vuokraus toiminnan muut kulut	0,2	0,3
Hallinnon kulut	16,9	16,5
Tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	231,4	7,5
Myytyjen sijoituskiinteistöjen kirjanpitoarvo	7,6	0,3
Yhteensä	312,5	72,4

Kokonaiskulut-erittely on laadittu EPRA:n suositusten mukaisesti.

Kokonaistuotot vähennettynä kokonaiskuluilla vastaa konsernituloslaskelmassa esitettyä liiketappiota/-voittoa.

3. Operatiivisen ja ei-operatiivisen tuloksen välinen täsmäytyslaskelma

Cityconin liiketoiminnan luonteesta sekä IFRS -raportointiveloitteesta johtuen konsernituloslaskelmaan sisältyy runsaasti operatiivisen toiminnan ulkopuolisia eriä. Parantaakseen toimintansa läpinäkyvyyttä sekä helpottaakseen tilikausien vertailtavuutta Citycon esittää IFRS:n mukaisen konsernituloslaskelman lisäksi tilikauden voiton jaettuna operatiiviseen tulokseen sekä ei-operatiiviseen tulokseen. Operatiivinen tulos kuvaa konsernin toiminnan kannattavuutta tilikaudella ilman käyvän arvon muutosten, myyntivoit-
tojen ja -tappioiden sekä muiden kertaluonteisten

erien vaikutusta. Operatiivisesta tuloksesta laskettu osakekohtainen tulos vastaa EPRA:n suositusten mukaista osakekohtaista tulosta. Konsernin tunnusluvut -osiossa operatiiviset ja ei-operatiiviset tunnusluvut on esitetty viideltä tilikaudelta sekä vuosineljänneksittäin vuosilta 2008 ja 2007.

Operatiivinen tulos

Me	2008	2007
Nettovuokratuotto	121,8	103,4
Operatiiviset hallinnon kulut	-16,5	-16,5
Operatiiviset liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	0,1	0,5
Operatiiviset rahoituskulut (netto)	-54,2	-44,7
Operatiiviset tilikauden tulokseen perustuvat verot	-4,8	-3,4
Operatiiviset laskennalliset verot	0,2	-0,2
Operatiivinen vähemmistön osuus	-2,8	-0,9
Yhteensä	43,8	38,3

Operatiivinen tulos / osake, laimennettu (Diluted EPRA EPS)¹⁾

0,20 0,19

Ei-operatiivinen tulos

Me	2008	2007
Nettotappiot/-voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	-216,1	211,4
Voitot/tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä	0,1	-0,1
Ei-operatiiviset hallinnon kulut	-0,4	-
Ei-operatiiviset liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	6,0	-
Rahoituserien käyvän arvon muutokset	-3,1	-0,6
Tilikauden tulokseen perustuvat ei-operatiiviset verot	-1,8	-
Ei-operatiiviset laskennalliset verot	29,7	-46,0
Ei-operatiivinen vähemmistön osuus	17,6	-2,7
Yhteensä	-167,9	162,1

Ei-operatiivinen tulos / osake, laimennettu¹⁾

-0,76 0,71

Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden tappio/voitto

-124,1 200,3

¹⁾ Osakemäärien laskenta on esitetty liitetiedossa 14.

Osakekohtainen tulos ja nettovarallisuus.

4. Segmentti-informaatio

Segmentti-informaatio esitetään konsernin maantieteellisen ja liiketoiminnallisen segmenttijaon mukaisesti. Maantieteelliset segmentit perustuvat konsernin sisäiseen organisaatio-rakenteeseen ja sisäiseen taloudelliseen raportointiin. Segmentin varat ja velat ovat sellaisia liiketoiminnan eriä, joita segmentti käyttää liiketoiminnassaan tai jotka ovat järkevällä perusteella kohdistettavissa segmenteille. Kohdistamattomat erät sisältävät vero- ja rahoituseriä sekä koko konsernille yhteisiä eriä. Bruttoinvestoinnit koostuvat sijoituskiinteistöjen, rakenteilla olevien kiinteistöjen sekä aineettomien ja aineellisten hyödykkeiden lisäyksistä taseessa.

Maantieteelliset segmentit

Maantieteelliset segmentit ovat alueorganisaation mukaiset Suomi, Ruotsi ja Baltian maat. Muut-segmentti sisältää pääasiassa konsernin taloushallinnon ja muun hallinnon kuluja.

Suomi

Citycon on Suomen suurin kauppakeskusliiketoimintaa harjoittava yhtiö. Cityconilla on Suomessa 22 kauppakeskusta ja 45 muuta kauppapaikkaa, joista 32 sijaitsee pääkaupunkiseudulla ja 35 muualla Suomessa.

Ruotsi

Citycon on kolmen viimeisen vuoden aikana kasvanut erityisesti Ruotsissa, jossa sillä on kahdeksan kauppakeskusta ja seitsemän muuta kauppapaikkaa.

Cityconin Ruotsin kohteista seitsemän sijaitsee Suur-Tukholman, kuusi Suur-Göteborgin alueella ja kaksi Uumajassa.

Baltian maat

Citycon omistaa Baltian maissa kolme kauppakeskusta, kaksi Virossa ja yhden Liettuaassa.

Liiketoimintasegmentit

Liiketoimintasegmentit muodostuvat kauppakeskuksista ja muista kauppapaikoista.

Kauppakeskukset

Kauppakeskukset-ryhmään kuuluu 33 kauppakeskusta, joista 22 sijaitsee Suomessa, kahdeksan Ruotsissa, kaksi Virossa ja yksi Liettuaassa. Kauppakeskukset ovat Cityconin liiketoiminnan ydin. Citycon on kauppakeskusliiketoiminnan markkinajohtaja Suomessa.

Muut kauppapaikat

Muut kauppapaikat -ryhmään kuuluu 52 kohdetta. Liiketoimintaryhmä palvelee päivittäis- ja erikoistavarakauppaa vuokraamalla ja kehittämällä market- ja myymäläkiinteistöjä.

A) Maantieteelliset segmentit

1.1.-31.12.2008

Me	Suomi	Ruotsi	Baltian maat	Muut	Yhteensä
Bruttovuokratuotto	122,5	41,1	9,3	-	173,0
Käyttökorvaukset ja palvelutuotot	4,3	0,7	0,3	0,0	5,3
Liikevaihto	126,8	41,9	9,6	0,0	178,3
Hoitokulut	35,8	17,7	2,8	0,0	56,3
Vuokraustoiminnan muut kulut	0,1	0,1	0,0	0,0	0,2
Nettovuokratuotto	90,9	24,1	6,8	0,0	121,8
Hallinnon kulut	5,5	3,2	0,6	7,2	16,5
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	0,0	0,1	0,0	0,0	0,1
Operatiivinen liikevoitto	85,4	21,0	6,2	-7,2	105,3
Ei-operatiiviset hallinnon kulut	0,0	-	-	0,4	0,4
Ei-operatiiviset liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	5,9	-	-	0,1	6,0
Nettotaapit/-voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	-154,3	-70,1	8,3	0,0	-216,1
Voitot sijoituskiinteistöjen myyneistä	0,1	0,0	0,0	0,0	0,1
Liiketappio/-voitto	-62,9	-49,1	14,4	-7,4	-105,0
Rahoituskulut (netto)				-57,3	-57,3
Tuloverot				23,4	23,4
Tilikauden tappio					-138,9

Segmentin varat **1 504,2** **466,9** **156,3** **51,1** **2 178,5**

Segmentin velat **10,4** **7,9** **1,1** **1 321,8** **1 341,2**

Bruttoinvestoinnit **69,2** **65,6** **22,7** **0,3** **157,9**

1.1.-31.12.2007

Me	Suomi	Ruotsi	Baltian maat	Muut	Yhteensä
Bruttovuokratuotto	100,7	35,4	7,7	-	143,7
Käyttökorvaukset ja palvelutuotot	3,6	3,7	0,4	-	7,7
Liikevaihto	104,3	39,0	8,0	0,0	151,4
Hoitokulut	28,5	17,3	2,1	-0,1	47,8
Vuokraustoiminnan muut kulut	0,1	0,1	0,0	0,0	0,3
Nettovuokratuotto	75,7	21,6	6,0	0,1	103,4
Hallinnon kulut	5,5	3,2	0,9	6,9	16,5
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	0,2	0,2	0,1	0,0	0,5
Operatiivinen liikevoitto	70,4	18,7	5,1	-6,8	87,4
Nettovoitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	148,1	54,7	8,7	0,0	211,4
Tappiot sijoituskiinteistöjen myyneistä	-0,1	0,0	0,0	0,0	-0,1
Liikevoitto	218,4	73,4	13,8	-6,8	298,7
Rahoituskulut (netto)				-45,3	-45,3
Tuloverot				-49,6	-49,6
Tilikauden voitto					203,9

Segmentin varat **1 594,2** **542,2** **125,3** **46,9** **2 308,6**

Segmentin velat **14,7** **11,8** **3,2** **1 268,1** **1 297,7**

Bruttoinvestoinnit **429,1** **142,4** **31,7** **0,8** **603,9**

B) Liiketoimintasegmentit

1.1.-31.12.2008

Me	Kauppakeskukset	Muut kauppapaikat	Muut	Yhteensä
Liikevaihto	146,3	31,9	-	178,3
Segmentin varat	1 826,6	300,8	51,1	2 178,5
Investoinnit	152,3	4,8	0,8	157,9

1.1.-31.12.2007

Me	Kauppakeskukset	Muut kauppapaikat	Muut	Yhteensä
Liikevaihto	120,6	30,8	-	151,4
Segmentin varat	1 908,9	352,8	46,9	2 308,6
Investoinnit	571,4	31,7	0,8	603,9

5. Hoitokulut

Me	2008	2007
Lämmitys ja sähkö	19,4	15,1
Ylläpito	18,4	15,2
Kiinteistön henkilöstön kulut	0,6	0,7
Kiinteistön hallinnon kulut	2,9	2,8
Markkinointikulut	2,5	1,4
Kiinteistövuokaukset	0,7	0,5
Kiinteistöverot	4,9	4,3
Korjauskulut	6,7	7,2
Muut kiinteistön hoitokulut	0,2	0,5
Yhteensä	56,3	47,8

6. Vuokraustoiminnan muut kulut

Me	2008	2007
Vuokratilan muutostyöt ja välityspalkkiot	0,1	0,1
Luottotappiot	0,1	0,2
Yhteensä	0,2	0,3

Merkittävät vuokratilan muutostyöt käsitellään investointeina.

7. Hallinnon kulut

Me	2008	2007
Henkilöstökulut	9,3	8,3
Konsultti- ja asiantuntijapalkkiot sekä ulkopuoliset palvelut	2,9	3,2
Toimisto- ja muut hallinnon kulut	4,3	4,5
Poistot	0,5	0,5
Yhteensä	16,9	16,5

Hallinnon konsultti- ja asiantuntijapalkkioihin sisältyy seuraavat tilintarkastajien palkkiot ja palvelut:

Me	2008	2007
Tilintarkastuspalkkiot	0,2	0,2
Muut asiantuntijapalkkiot	0,2	0,4
Yhteensä	0,4	0,6

8. Henkilöstökulut

Me	2008	2007
Johdon palkat ja palkkiot		
Toimitusjohtaja	0,3	0,3
Johtoryhmä	1,2	1,1
Hallitus	0,6	0,5
Muut palkat ja palkkiot	5,4	4,6
Eläkekulut (maksupohjaiset järjestelyt)	1,1	0,8
Sosiaalikulut	1,0	1,0
Kulut osakeperusteisista maksuista	0,3	0,6
Yhteensä	9,9	9,0

Henkilöstökuluja sisältyi hoitokuluihin 0,6 miljoonaa euroa (0,7 milj. euroa) ja hallinnon kuluihin 9,3 miljoonaa euroa (8,3 milj. euroa).

Osakeperusteisten maksujen optio-ohjelmat on kuvattu liitetiedossa 26. Työsuhde-etuudet.

Konsernin keskimääräinen henkilökunta tilikaudella

	2008	2007
Suomi	75	68
Ruotsi	27	19
Baltian maat	7	6
Yhteensä	109	93

Tiedot johdon työsuhde-etuuksista esitetään liitetiedossa 29. Lähipiiritapahtumat.

9. Poistot

Hallinnon kuluihin sisältyy poistoja koneista ja kalustoista sekä aineettomista hyödykkeistä 0,5 miljoonaa euroa (0,5 milj. euroa).

10. Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut

Me	2008	2007
Liiketoiminnan muut tuotot	6,5	0,6
Liiketoiminnan muut kulut	-0,3	0,0
Yhteensä	6,1	0,5

Liiketoiminnan muut tuotot sisältävät 5,9 miljoonan euron korvauksen Helsingin kaupungilta liittyen Myllypuron ostoskeskuksen maanvuokrasopimuksen ennenaikaiseen päättymiseen.

11. Rahoituskulut (netto)

Me	2008	2007
Korkotuotot	0,8	1,4
Valuuttakurssivoitot	68,7	9,2
Käyvän arvon voitto johdannaisista	0,4	-
Muut rahoitustuotot	2,4	0,1
Rahoitustuotot yhteensä	72,3	10,6

Korkokulut	60,6	45,3
Valuuttakurssitappiot	68,9	9,3
Käyvän arvon tappio johdannaisista	3,5	0,6
Kehityshankkeiden aktivoituiden korkokulut	-7,1	-2,6
Muut rahoituskulut	3,8	3,3
Rahoituskulut yhteensä	129,6	55,9

Rahoituskulut (netto) **57,3** **45,3**

Jotka jakautuivat rahoitusinstrumenttien mukaisiin luokkiin:

Korolliset lainat ja saamiset	77,9	49,1
Rahoitusleasingvelat	0,0	0,0
Johdannaisopimukset	-20,8	-3,8
Muut saamiset ja velat	0,1	-0,1
Rahoituskulut (netto)	57,3	45,3

Vuonna 2008 valuuttajohdannaisista on kirjattu 21,0 miljoonaa euroa valuuttakurssivoittoa (4,4 milj. euroa voittoa) tuloslaskelmaan.

Kehityshankeinvestointien korkokulujen pääomittamiseen käytetty korkotaso 31.12.2008 oli 5,12 % (31.12.2007 4,91 %).

12. Vuosien 2007 ja 2008 tilinpäätöstietojen oikaisu uuden IAS 23 -standardin Vieraan pääoman menot mukaisesti

Citycon on tarkistanut laskentaperiaatteitaan uuden IAS 23 -standardin Vieraan pääoman menot perusteella ja muuttanut niitä korkokulujen aktivoimisen osalta. Uusien laskentaperiaatteiden käyttöönoton vuoksi Citycon on oikaissut vuosien 2007 ja 2008 tilinpäätöksiään. Uuden standardin on julkaissut kansainvälinen tilinpäätösstandardilautakunta (International Accounting Standards Board, IASB), ja EU on sen vahvistanut 10.12.2008. Ennen uuden standardin käyttöönottoa Citycon aktivoi korkokulut ainoastaan niiden kehityshankkeiden osalta, joihin liittyy huomattavia laajennuksia tai uusia, Cityconin rakennuttamia kiinteistöjä. Nämä kehityshankkeet arvostetaan hankintamenoon IAS 16:n mukaisesti.

Kun Citycon on ottanut uuden standardin käyttöön vuotta 2008 koskevassa tilinpäätöksessään, korkokulujen aktivointi on laajennettu koskemaan myös olemassa olevien sijoituskiinteistöjen kehityshankkeita, jotka arvostetaan käypään arvoon. Seuraavassa taulukossa on esitetty uuden IAS 23 -standardin käyttöönoton vaikutus vuosien 2007 ja 2008 tilinpäätöstietoihin. Standardin käyttöönotto ei vaikuttanut tilikauden tulokseen eikä taseeseen, sillä vaikutukset nettovoittoon/-tappioon sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon ja rahoituskuluihin kumoavat toisensa.

Uuden IAS 23 -standardin myötä Citycon aktivoi 3,5 miljoonaa euroa vuonna 2008 (2,0 milj. euroa vuonna 2007) enemmän rahoituskuluja kuin ennen uuden standardin käyttöönottoa.

Me	2008	2008 ennen oikaisua	2007	2007 ennen oikaisua
Nettotappiot/-voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	-216,1	-212,6	211,4	213,4
Liiketappio/-voitto	-105,0	-101,5	298,7	300,7
Rahoituskulut (netto)	57,3	60,8	45,3	47,3
Tappio/voitto ennen veroja	-162,3	-162,3	253,5	253,5
Katsauskauden tappio/voitto	-138,9	-138,9	203,9	203,9
Operatiivinen tulos	43,8	40,3	38,3	36,3
Ei-operatiivinen tulos	-167,9	-164,4	162,1	164,0

13. Tuloverot

Me	2008	2007
Tilikauden tulokseen perustuvat verot	6,6	3,4
Edellisten tilikausien verot	-0,1	0,0
Laskennalliset verot	-30,0	46,2
Tuloverot	-23,4	49,6

Tuloslaskelman verokulun ja konsernin kotimaan verokannalla (26 %) laskettujen verojen välinen täsmäytyslaskelma

Me	2008	2007
Tappio/voitto ennen veroja	-162,3	253,5
Verot laskettuna kotimaan verokannalla	-42,2	65,9
Ulkomailla omistettujen tytäryhtiöiden käyvän arvon muutos	22,2	-16,7
Ulkomaisten tytäryhtiöiden poikkeava verokanta	-1,0	-0,8
Tytäryhtiöiden jakamattomat voittovarot	0,0	-0,7
Kirjaamattomat laskennalliset verosaatavat tappioista	3,8	3,0
Käyvän arvon ja verotuspohjan välinen muutos	-6,5	-1,9
Äiemmin kirjaamattomien verotuksellisten tappioiden käyttö	0,1	0,1
Muut	0,3	0,7
Tuloverot	-23,4	49,6
Efektiivinen verokanta	14,4 %	19,6 %

14. Osakekohtainen tulos ja nettovarallisuus

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

A) Tilikauden tuloksesta laskettu osakekohtainen tulos

	2008	2007
Osakekohtainen tulos		
Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden tappio/voitto (Me)	-124,1	200,3
Keskimääräinen osakeantioikaistu osakemäärä (1 000)	220 991,5	199 403,7
Osakekohtainen tulos (euroa)	-0,56	1,00
Osakekohtainen tulos, laimennettu		
Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden tappio/voitto (Me)	-124,1	200,3
VVK:n kulut vähennettynä verovaikutuksella (Me)	-	5,7
Laimennetun osakekohtaisen tuloksen laskennassa käytetty tilikauden tappio/voitto (Me)	-124,1	206,0
Keskimääräinen osakeantioikaistu osakemäärä (1 000)	220 991,5	199 403,7
VVK:n osakeantioikaistu laimennusvaikutus	-	26 190,5
Optioiden osakeantioikaistu laimennusvaikutus	-	1 527,8
Keskimääräinen osakeantioikaistu laimennettu osakemäärä (1 000)	220 991,5	227 122,0
Osakekohtainen tulos, laimennettu (euroa)	-0,56	0,91

Oletetuista vaihdoista johtuvia uusia osakkeita eikä laimentavien potentiaalisten osakkeiden kuluja ja tuottoja oteta huomioon vuoden 2008 laimennusvaikutuksella oikaistua osakekohtaista tulosta laskettaessa, koska emoyhtiön omistajille kuuluva tulos on negatiivinen.

B) Operatiivisesta tilikauden tuloksesta laskettu osakekohtainen tulos

	2008	2007
Operatiivinen osakekohtainen tulos, laimennettu (Diluted EPRA EPS)		
Operatiivinen tulos (Me) (Liite 3)	43,8	38,3
VVK:n kulut vähennettynä verovaikutuksella (Me)	5,6	5,7
Laimennetun oikaistun osakekohtaisen tuloksen laskennassa käytetty tilikauden voitto (Me)	49,4	43,9
Keskimääräinen osakeantioikaistu laimennettu osakemäärä (1 000)	247 222,5	227 122,0
Operatiivinen osakekohtainen tulos, laimennettu (Diluted EPRA EPS)	0,20	0,19

Laimennusvaikutuksella oikaistua osakekohtaista tulosta laskettaessa osakkeiden lukumäärän painotetussa keskiarvossa otetaan huomioon kaikkien laimentavien potentiaalisten osakkeiden osakkeiksi muuttamisesta johtuva laimentava vaikutus. Konsernilla on tällä hetkellä kahdenlaisia laimentavia osakkeiden määriä lisääviä instrumentteja: osake-optioita ja vaihtovelkakirjalaina.

- Osakeoptioilla on laimentava vaikutus, kun osakeoptioiden merkintähinta on alempi kuin osakkeen käypä arvo. Optioiden laimennusvaikutusta laskettaessa otetaan osakkeiden ja optioiden täyden vaihdon lukumäärää vähentävänä tekijänä huomioon se määrä osakkeita, jotka yritys olisi saanut, jos se olisi

käyttänyt optioiden vaihdon toteutuessa saamansa varat omien osakkeiden hankintaan käypään arvoon.

- Vaihtovelkakirjalainan haltijalla on oikeus 12.9.2006–27.7.2013 välisenä aikana vaihtaa lainan nimellispääoma yhtiön osakkeisiin. Mikäli koko lainan pääoma vaihdettaisiin osakkeiksi vaihtovelkakirjalainan laimennusvaikutus tilinpäätöshetken vaihtokurssilla laskettuna on noin 19,7 miljoonaa osaketta. Tilikauden tulosta on oikaistu laimennusvaikutusta laskettaessa vaihtovelkakirjalainan korkokuluilla (verovaikutuksella vähennettynä).

Osakekohtaisen tuloksen laskennassa käytetty keskimääräinen osakemäärä

	päiviä	osakemäärä
1.1.2008	48	220 981 211
19.2.2008	70	220 981 817
29.4.2008	21	220 985 546
20.5.2008	64	220 992 586
23.7.2008	163	220 998 989
	366	
Keskimääräinen päivillä painotettu osakemäärä		220 991 482

C) Osakekohtainen nettovarallisuus

Citycon esittää osakekohtaisen nettovarallisuuden ja oikaistun osakekohtaisen nettovarallisuuden the European Public Real Estate Association (EPRA) suositusten mukaisesti.

	2008			2007		
	Osakeantioikaistu osakemäärä (1 000)	Osake, euroa	Me	Osakeantioikaistu osakemäärä (1 000)	Osake, euroa	Me
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	799,1	220 991,5	3,62	982,0	220 981,2	4,44
Laskennallinen vero sijoituskiinteistöjen käyvän arvon ja verotusarvon erotuksesta	56,0	220 991,5	0,25	84,8	220 981,2	0,38
Rahoitusinstrumenttien käypä arvo ¹⁾	2,1	220 991,5	0,01	-1,4	220 981,2	-0,01
Nettovarallisuus	857,1	220 991,5	3,88	1 065,4	220 981,2	4,82
Laskennallinen vero sijoituskiinteistöjen käyvän arvon ja verotusarvon erotuksesta	-56,0	220 991,5	-0,25	-84,8	220 981,2	-0,38
Velkojen markkina-arvon ja tasearvon erotus	40,8	220 991,5	0,18	-5,8	220 981,2	-0,03
Rahoitusinstrumenttien käypä arvo	-2,1	220 991,5	-0,01	1,4	220 981,2	0,01
Oikaistu nettovarallisuus	839,9	220 991,5	3,80	976,2	220 981,2	4,42

¹⁾ Muutoksena aiempaan käytäntöön, nettovarallisuudesta on eliminoitu sellaisten rahoitusinstrumenttien käypä arvo, joihin ei ole sovellettu suojauslaskentaa.

15. Sijoituskiinteistöt

Citycon jakaa sijoituskiinteistönsä kahteen kategoriaan: peruskorjattavat kiinteistöt ja operatiivisessa toiminnassa olevat kiinteistöt.

Peruskorjattaviin kiinteistöihin sisältyi vuonna 2008 mm. hankkeet seuraavissa kauppakeskuksissa: Lahden Trio, Liljeholmstorget, Linjurin kauppakeskus, Lippulaiva, Rocca al Mare, Åkersberga, Torikeskus ja Tumba.

2008	Peruskorjattavat kiinteistöt	Operatiivisessa toiminnassa olevat kiinteistöt	Sijoituskiinteistöt yhteensä
Me			
Tilikauden alussa	511,2	1 704,4	2 215,7
Hankinnat	-	10,6	10,6
Investoinnit	50,6	12,0	62,7
Myynnit	-	-7,6	-7,6
Aktivoidut korot	3,3	-	3,3
Voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	4,8	10,5	15,3
Tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	-44,5	-186,9	-231,4
Valuuttakurssierot	-26,2	-41,6	-67,8
Siirto rakenteilla oleviin/operatiivisessa toiminnassa oleviin kiinteistöihin	-315,6	338,5	22,9
Tilikauden lopussa	183,7	1 839,9	2 023,6
2007			
Me			
Tilikauden alussa	152,4	1 295,5	1 447,9
Hankinnat	59,4	471,9	531,3
Investoinnit	35,6	9,2	44,8
Myynnit	-	-0,3	-0,3
Aktivoidut korot	2,0	-	2,0
Voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	54,8	164,2	219,0
Tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	-2,1	-5,4	-7,5
Valuuttakurssierot	-5,1	-10,0	-15,1
Siirto rakenteilla oleviin/operatiivisessa toiminnassa oleviin kiinteistöihin	214,3	-220,7	-6,4
Tilikauden lopussa	511,2	1 704,4	2 215,7

Citycon arvostaa sijoituskiinteistönsä IAS 40 Sijoituskiinteistöt -standardin mukaista käyvän arvon mallia käyttäen. Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon on määrittänyt ulkopuolinen arvioija nettotuottoon perustuvan kassavirta-analyysiin avulla, jonka keskeisimpiä muuttujia ovat markkinavuokrat, vuokrausaste, hoitokulut ja tuottovaatimus. Keskeisimpien muuttujien vaikutusta sijoituskiinteistöjen käypään arvoon on testattu herkkyyksianalyysillä, joka on esitetty liitetiedossa 23. Rahoitusinstrumentit.

Analysin mukaan markkina-arvo on kaikkein herkin tuottovaateen ja vuokratuoton muutoksille. Kun tuottovaadetta lasketaan kymmenen prosenttia, niin kokonaisuuden markkina-arvo nousee noin 11 prosenttia. Vastaavasti kymmenen prosentin nousu vuokratuotoissa nostaa markkina-arvoa noin 14 prosenttia. Ulkopuolisen arvioijan kassavirta-analyysissä käyttämät tuottovaatimukset sekä markkinavuokrat olivat segmentteittäin seuraavanlaiset 31.12.2008 ja 31.12.2007:

	Tuottovaatimus (%)		Markkinavuokrat (€/m ² /kk)	
	2008	2007	2008	2007
Suomi	6,4	5,7	21,9	21,1
Ruotsi	6,4	5,4	12,3	13,2
Baltian maat	7,4	6,4	20,2	16,4
Yhteensä	6,4	5,6	19,9	19,0

Cityconin kiinteistöt on vuoden 2008 ja 2007 tilinpäätöstä sekä 2007 toisen ja kolmannen neljänneksen osavuositarkastusta varten arvioinut Realia Group -ryhmään kuuluva Realia Management Oy ja vuoden 2007 ensimmäistä neljänestä varten arvioinnin on suorittanut Aberdeen Property Investors Finland Oy. Citycon Oyj:n arvioinnista maksama kiinteä palkkio vuodelta 2008 oli yhteensä 0,1 miljoonaa euroa (0,1 milj. euroa vuonna 2007).

Cityconin taseeseen kirjattava sijoituskiinteistöjen käypä arvo muodostuu ulkopuolisen arvioijan määrittämästä kiinteistöomaisuuden kokonaisarvosta, kehitysprojekti-investoinneista, joita ulkopuolinen arvioija ei ole ottanut mukaan käyvän arvon määrittämisessä sekä kuluvaan kvartaalin aikana hankittujen uusien kohteiden hankintamenosta. Ulkopuolisen arvioijan määrittämän käyvän arvon ja Cityconin taseessa olevien sijoituskiinteistöjen käyvän arvon välinen täsmäytyslaskelma on esitetty seuraavana:

Me	2008	2007
Ulkopuolisen arvioijan määrittämä sijoituskiinteistöjen käypä arvo 31.12.	2 021,0	2 194,8
Kehitysprojekti-investoinnit	2,6	4,7
Uusien kohteiden hankintameno	-	16,2
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo taseessa 31.12.	2 023,6	2 215,7

16. Rakenteilla olevat kiinteistöt

Cityconin kehittäessä investointihankkeen avulla olemassa olevia sijoituskiinteistöjään käsitellään tällainen kiinteistö taseessa edelleen sijoituskiinteistönä, johon sovelletaan IAS 40:n mukaista käyvän arvon mallia. Poikkeuksia ovat suuret kehityshankkeet, joissa rakennetaan esim. uutta rakennusta tai merkittävää laajennusosaa. Tällai-

set hankkeet käsitellään IAS 16 Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet -standardin mukaisesti valmistumiseensa asti. Tällaiset kehityshankkeet esitetään taseessa erillään muista aineellisista hyödykkeistä rakenteilla olevat kiinteistöt -ryhmässä the European Public Real Estate Association (EPRA) suositusten mukaisesti. Rakenteilla olevat kiinteistöt muodostuivat 31.12.2008 Rocca al Mare, Åkersberga, Liljeholmen- ja Lippulaiva -kauppakeskusten laajennushankkeisiin kertyneistä investoinneista.

Me	2008	2007
Tilikauden alussa	33,2	-
Hankinnat	6,8	-
Investoinnit	70,3	26,4
Aktivoidut korot	3,5	0,6
Valuuttakurssierot	-2,6	-
Siirto sijoituskiinteistöistä/-hin	-23,1	6,2
Tilikauden lopussa	88,1	33,2

17. Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet

Me	2008	2007
Hankintameno 1.1.	1,8	1,4
Lisäykset	0,2	0,4
Hankintameno 31.12.	2,0	1,8
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	1,0	0,7
Poistot	0,2	0,3
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.	1,3	1,0
Kirjanpitoarvo 1.1.	0,9	0,6
Kirjanpitoarvo 31.12.	0,7	0,9

Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet koostuvat pääasiassa koneista ja kalustosta.

Koneiden ja kaluston kirjanpitoarvot, jotka oli hankittu rahoitusleasingisopimuksilla, olivat 0,3 miljoonaa euroa euroa (0,5 milj. euroa) vuonna 2008.

18. Aineettomat hyödykkeet

Me	2008	2007
Hankintameno 1.1.	1,0	0,6
Lisäykset	0,6	0,4
Hankintameno 31.12.	1,6	1,0
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	0,4	0,3
Poistot	0,2	0,1
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.	0,6	0,4
Kirjanpitoarvo 1.1.	0,5	0,3
Kirjanpitoarvo 31.12.	0,9	0,5

Aineettomat hyödykkeet koostuvat pääasiassa ATK-ohjelmista.

19. Myyntisaamiset ja muut saamiset

Me	2008	2007
Myyntisaamiset	2,4	2,5
Sirtosaamiset	1,7	3,2
Verosaamiset (sis. ALV-saamiset)	10,5	16,3
Muut saamiset	7,2	0,7
Yhteensä	21,7	22,7

Myyntisaamisten ikäjakauma

Me	2008	2007
Ei erääntyneet	0,4	0,6
alle 30 päivää	1,4	1,4
30-90 päivää	0,3	0,2
3-6 kuukautta	0,1	0,1
6-12 kuukautta	0,1	0,1
1-5 vuotta	0,1	0,0
Yhteensä	2,4	2,5

20. Rahavarat ja pankkisaamiset

Me	2008	2007
Käteinen raha ja pankkitilit	16,7	24,2
Lyhytaikaiset pankkitalletukset	-	-
Yhteensä	16,7	24,2

Rahavirtalaskelman mukaiset rahavarat koostuvat edellä esitetystä rahavaroista.

21. Oma pääoma

A) Osakemäärän muutoksen vaikutus omaan pääomaan kuuluvissa rahastoissa

	Osakkeiden lukumäärä, kpl	Osakepääoma, Me	Osakeanti, Me	Ylikurssi-rahasto, Me	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto Me	Yhteensä, Me
1.1.2007	167 183 180	225,7	0,1	131,1	-	356,9
Suunnattu osakeanti	25 000 000	33,8	-	-	98,8	132,6
Merkintäetuoikeusanti	27 594 782	-	-	-	98,7	98,7
Osakemerkinnät osakeoptioilla	1 203 249	0,1	-0,1	-	1,8	1,8
31.12.2007	220 981 211	259,6	-	131,1	199,3	590,0
Suunnattu maksuton osakeanti	7 040	-	-	-	-	-
Osakemerkinnät osakeoptioilla	10 738	-	-	-	-	0,0
Pääomanpalautus sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta	-	-	-	-	-22,1	-22,1
31.12.2008	220 998 989	259,6	-	131,1	177,3	567,9

B) Kuvaus omaan pääomaan sisältyvistä rahastoista

Ylikurssirahasto

Uuden osakeyhtiölain myötä ylikurssirahastoon ei enää merkitä uusia eriä. Ylikurssirahasto karttui ennen vuotta 2007 optio-ohjelmien ja osakeantien myötä.

Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto

Vuonna 2007 voimaan tulleen uuden osakeyhtiölain mukaisesti Citycon esittää sijoitetun vapaan pääoman rahaston uutena oman pääoman eränä. Sijoitetun vapaan pääoman rahastoon merkitään mm. se osa osakkeiden merkintähinnasta, jota perustamissopimuksen tai osakeantipäätöksen mukaisesti ei merkitä osakepääomaan. Sijoitetun vapaan pääoman rahasto on vuosina 2008 ja 2007 karttunut optio-ohjelmien merkintöjen sekä suunnatun osakeannin ja merkintäetuoikeusannin kautta.

Muuntoerot

Muuntoerot-rahasto sisältää ulkomaisten yksikköjen tilinpäätösten muuntamisesta syntyneet muuntoerot.

Arvonmuutosrahasto

Arvonmuutosrahasto sisältää rahavirran suojauksena käytettävien johdannaisinstrumenttien käypien arvojen muutoksen.

22. Korolliset velat

A) Korollisten velkojen erittelyt

Me	Efektiivinen korko (%)	Tasearvot 2008	Tasearvot 2007
Pitkäaikaiset korolliset velat			
Lainat rahoituslaitoksilta			
435 Me syndikoitu laina	EURIBOR + 0,850	353,5	392,4
165 Me luottolimiitti	EURIBOR + 0,650	142,7	162,4
200 Me syndikoitu laina	EURIBOR + 0,825	194,2	199,2
500 MSEK pankkilaina	STIBOR + 0,750	46,0	53,0
470 MEEK pankkilaina	5,599	28,8	28,8
52 MLTL pankkilaina	VILIBOR + 0,525	11,3	13,5
30 Me syndikoitu laina	EURIBOR + 0,750	30,0	-
50 Me luottolimiitti	EURIBOR + 0,600	45,0	-
Muut velat rahoituslaitoksilta	-	154,2	34,4
Pääomaehtoinen vaihtovelkakirjalaina 1/2006	7,58	73,3	95,0
Pääomalaina 1/2005	4,7	70,0	70,0
Rahoitusleasingvelat	-	0,1	0,5
Pitkäaikaiset korolliset velat yhteensä		1 149,2	1 049,3

Lyhytaikaiset korolliset velat

Lainat rahoituslaitoksilta			
Yritystodistukset	EURIBOR + 0,1	-	54,5
Rahoituslaitoslainojen lyhennyserät	-	20,1	20,0
Muut velat rahoituslaitoksilta	-	30,0	30,2
Rahoitusleasingvelat	-	0,2	0,0
Lyhytaikaiset korolliset velat yhteensä		50,3	104,7

Syndikoidun lainan ja pääomaehtoisen vaihtovelkakirjalainan tasearvot on kirjattu jaksotettuun hankintamenoon efektiivisen koron menetelmällä. Velkojen käyvät arvot on esitetty liitetiedossa 23. Rahoitusinstrumentit.

Pääomaehtoisen vaihtovelkakirjalainan liikkeeseenlaskuhetken optio-osuuden markkina-arvo 15,1 miljoonaa euroa on kirjattu oman pääoman ylikurssirahastoon.

Pitkäaikaisen korollisen velan erääntyminen

Me	2008	2007
1-2 vuotta	90,7	20,4
2-3 vuotta	170,6	91,8
3-4 vuotta	44,6	193,6
4-5 vuotta	485,0	72,4
yli 5 vuotta	358,2	671,2
Yhteensä	1 149,2	1 049,3

Pitkäaikaisen korollisen velan valuuttajakauma

Me	2008	2007
EUR	751,5	670,8
EEK	45,5	28,8
SEK	341,6	336,2
LTL	10,6	13,5
Yhteensä	1 149,2	1 049,3

Lyhytaikaisen korollisen velan valuuttajakauma

Me	2008	2007
EUR	48,3	94,9
EEK	1,2	1,2
SEK	0,1	7,8
LTL	0,8	0,8
Yhteensä	50,3	104,7

B) Pääomalojen ehdot

Pääomalaina 1/2005

Citycon Oyj laski 17.6.2005 liikkeeseen 5-vuotisen pääomalainan 1/2005, jonka pääoma on 70 miljoonaa euroa. Lainan kiinteä vuotuinen nimel-

liskorko on 4,70 prosenttia. Lainan emissiohintana oli 99,956 prosenttia lainan nimellismäärästä. Pääomalaina erääntyy 17.6.2010.

Pääomalainan 1/2005 pääasialliset ehdot:

- 1) Pääomalainasta johtuvat velvoitteet ovat yhtiön purkautumisessa ja konkurssissa toissijaisia oikeudessaan maksuun suhteessa Citycon Oyj:n ensisijaisten velkojen vaatimukseen mutta ovat tasa-arvoisia suhteessa muihin velvoitteisiin, jotka luetaan pääomalaivaksi.
- 2) Lainan pääoma maksupäivään kertyneine korkoineen maksetaan takaisin yhtenä eränä 17.6.2010, mikäli yhtiön ja sen konsernin viimeksi päättyneeltä tilikaudelta vahvistetun taseen mukaiselle sidotulle omalle pääomalle ja muille jakokelvottomille varoille jää lainan takaisinmaksun jälkeen täysi kate. Lainan kertynyt korko 31.12.2008 oli 1,8 miljoonaa euroa.
- 3) Lainan pääomalle maksetaan kiinteää vuotuista korkoa 4,70 % 17.6.2010 saakka. Korko maksetaan vuosittain 17.6.2010 saakka. Mikäli lainaa ei kokonaisuudessaan makseta takaisin eräpäivänä 17.6.2010, on korko maksamatta olevalle lainan pääomalle sanotun päivän jälkeen 5 prosenttiyksikköä yli 12 kuukauden Euribor-koron. Korkoa voidaan maksaa ainoastaan, jos maksettava määrä voidaan käyttää voitonjakoon yhtiön ja sen konsernin viimeksi päättyneeltä tilikaudelta vahvistetun taseen mukaan.
- 4) Yhtiöllä on oikeus maksaa lainan pääoma osittain tai kokonaan takaisin kunakin koronmaksupäivänä kurssiin, joka saadaan diskonttaamalla jäljellä olevat kassavirrat takaisinmaksupäivään. Diskonttauksessa käytettävä korkokanta on jäljellä olevaa laina-aikaa vastaavan pituisen Suomen valtion viitelainan korko lisättynä 1,5 prosenttiyksikköllä.

Pääomaehtoinen vaihtovelkakirjalaina 1/2006

Citycon Oyj laski 2.8.2006 liikkeeseen 7-vuotisen pääomaehtoisen vaihtovelkakirjalainan 1/2006, jonka pääoma on 110 miljoonaa euroa. Vuonna 2008 toteutettujen takaisinostojen jälkeen vaihtovelkakirjalainaa oli laskettuna liikkeeseen 82,9 miljoonaa euroa. Lainan kiinteä vuotuinen nimelliskorko on 4,50 prosenttia. Lainan vaihtohinta on 4,2000 euroa osakkeelta, jonka perusteella velkakirjojen vaihto johtaisi 19 738 095 osakkeen liikkeeseen laskuun. Lainan emissiohintana oli 100,00 prosenttia lainan nimellismäärästä. Pääomaehtoinen vaihtovelkakirjalaina erääntyy 2.8.2013.

Pääomaehtoisen vaihtovelkakirjalainan 1/2006 pääasialliset ehdot:

- 1) Pääomaehdoista johtuvat velvoitteet ovat yhtiön purkautumisessa ja konkurssissa toissijaisia oikeudessaan maksuun suhteessa Citycon Oyj:n ensisijaisten velkojen vaatimukseen mutta ovat tasa-arvoisia suhteessa muihin velvoitteisiin, jotka luetaan pääomalaivaksi.
- 2) Lainan pääoma maksupäivään kertyneine korkoineen maksetaan takaisin yhtenä eränä 2.8.2013, mikäli yhtiön ja sen konsernin viimeksi päättyneeltä tilikaudelta vahvistetun taseen mukaiselle sidotulle omalle pääomalle ja muille jakokelvottomille varoille jää lainan takaisinmaksun jälkeen täysi kate. Lainan kertynyt korko 31.12.2008 oli 1,5 miljoonaa euroa.
- 3) Lainan pääomalle maksetaan vuosittain kiinteää vuotuista korkoa 4,50 % 2.8.2013 saakka. Mikäli lainaa ei kokonaisuudessaan makseta takaisin eräpäivänä 2.8.2013, on korko maksamatta olevalle lainan pääomalle sanotun päivän jälkeen 5 prosenttiyksikköä yli 3 kuukauden Euribor-koron. Korkoa voidaan maksaa ainoastaan, jos maksettava

määrä voidaan käyttää voitonjakoon yhtiön ja sen konsernin viimeksi päättyneeltä tilikaudelta vahvistetun taseen mukaan. Mikäli korkoa ei jonain koronmaksupäivänä makseta kokonaisuudessaan, on korko maksamatta olevalle korolle kyseisen koronmaksupäivän jälkeen 5 prosenttiyksikköä yli 3 kuukauden Euribor-koron.

- 4) Pääomaehtoisen vaihtovelkakirjalainan haltijalla on oikeus 12.9.2006–27.7.2013 välisenä aikana vaihtaa lainan nimellispääoma yhtiön osakkeisiin. Lainan vaihtohinta on 4,2000 euroa osakkeelta. Vaihtohintaa voidaan tarkistaa tietyissä lainaehdoissa määritellyissä tilanteissa. Vaihtohinnan mukaan laskettuna koko lainan nimellispääoman vaihto johtaisi enimmillään 19 738 095 osakkeen liikkeesen laskuun.
- 5) Yhtiöllä on oikeus maksaa lainan pääoma kokonaan takaisin nimellisarvoonsa 23.8.2010 jälkeen edellyttäen, että yhtiön osakkeiden päätöskurssi on vähintään 20 kaupankäyntipäivänä 30 peräkkäisen kaupankäyntipäivän ajanjakson aikana yli 140 % vallitsevasta vaihtokurssista.

Vuoden 2008 aikana Citycon on ostanut takaisin avoimilta markkinoilta pääomaehtoista vaihtovelkakirjalainaan 27,1 miljoonan euron nimellisarvoisen määrän painotettuun 53,5 % keski-kurssiin. Cityconin takaisinostama määrä on noin 25 % lainan alkuperäisestä määrästä. Takaisin-ostoista tuloslaskelmaan on kirjattu voittoa 1,6 miljoonaa euroa ja suoraan konsernin omaan pääomaan 4,6 miljoonaa euroa verovaikutuksineen.

C) Rahoitusleasingvelkojen erittelyt

Me	2008	2007
Rahoitusleasingvelat - vähimmäis- vuokrien kokonaismäärä		
Yhden vuoden kuluessa	0,2	0,3
1-5 vuoden kuluessa	0,1	0,4
Yli viiden vuoden kuluttua	0,0	0,0
Yhteensä	0,4	0,7
Rahoitusleasingvelat - vähimmäis- vuokrien nykyarvo		
Yhden vuoden kuluessa	0,2	0,2
1-5 vuoden kuluessa	0,1	0,3
Yli viiden vuoden kuluttua	0,0	0,0
Yhteensä	0,4	0,5
Tulevaisuudessa kertyvät rahoituskulut	0,0	0,0
Rahoitusleasingvelkojen kokonaismäärä	0,4	0,5

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

23. Rahoitusinstrumentit

A) Rahoitusvarojen ja -velkojen tasearvot ja käyvät arvot

Me	Liite	Tasearvo 2008	Käypä arvo 2008	Tasearvo 2007	Käypä arvo 2007
Rahoitusvarat					
Rahavarat ja pankkisaamiset	20	16,7	16,7	24,2	24,2
Sijoitukset		0,0	0,0	0,0	0,0
Myyntisaamiset ja muut saamiset	19	21,7	21,7	22,7	22,7
Johdannaissopimukset		19,8	19,8	11,4	11,4
Rahoitusvelat					
Lainat rahoituslaitoksilta	22	1 055,9	1 058,1	988,5	990,9
Pääomaehtoinen vaihtovelkakirjalaina 1/2006	22	73,3	82,9	95,0	110,0
Pääomalaina 1/2005	22	70,0	70,0	70,0	70,0
Rahoitusleasingvelat	22	0,4	0,4	0,5	0,5
Ostovelat ja muut velat	25	54,3	54,3	53,1	53,1
Johdannaissopimukset		29,6	29,6	2,3	2,3

Johdannaissopimukset

Johdannaissopimukset kirjataan hankintahetkellä hankintahintaan ja sen jälkeen ne arvostetaan jokaisena tilinpäätöspäivänä käypään arvoon taseessa. Koronvaihtosopimusten käypiä arvoja määritettäessä on käytetty tulevien kassavirtojen nykyarvomenetelmää. Valuuttatermiinien käyvät arvot määräytyvät termiin sopimuskurssin ja kunkin tilinpäätöspäivän keskikurssin erotuksen perusteella. Käyvät arvot vastaavat rahamäärää, jonka konserni joutuisi maksamaan tai se saisi, jos se purkaisi johdannaissopimuksen.

Korkojohdannaissopimusten käypä arvo perustuu sopimusten vastapuolipankkien määrittämään käypään arvoon, joka on laskettu käyttämällä tavanomaisia OTC markkinaosapuolten käyttämiä arvonmääritysmenetelmiä. Valuuttajohdannaissopimusten käypä arvo perustuu julkisesti noteerattuihin kursseihin.

Lainat rahoituslaitoksilta

Cityconin lainat rahoituslaitoksilta ovat vaihtuvakorkoisia, joiden käypä arvo on sama kuin lai-

nojen nimellisarvo. Käyvän arvon ja tasearvon erotus on lainojen järjestelypalkkioiden taseeseen aktivoitu poistamaton palkkio.

Pääomaehtoinen vaihtovelkakirjalaina 1/2006

Pääomaehtoinen vaihtovelkakirjalaina 1/2006 on kiinteäkorkoinen vaihtovelkakirjalaina, jonka käypä arvo on sama kuin lainan nimellisarvo. Käyvän arvon ja tasearvon erotus on lainan järjestelypalkkioiden taseeseen aktivoitu poistamaton palkkio sekä ylikurssirahastoon kirjattu optio-osuuden markkina-arvo liikkeeseenlasku-
hetkellä. EPRA:n suosituksen mukaista oikaisua nettovarallisuutta laskettaessa Pääomalaina 1/2005 ja Pääomaehtoinen vaihtovelkakirjalaina 1/2006 on markkina-arvostettu jälki-markkinoilla tilinpäätöshetkellä vallitsevaan hintaan. Pääomalainan 1/2005 hinta oli 91,45 % ja pääomaehtoisen vaihtovelkakirjalainan 1/2006 hinta oli 58,0 % per 31.12.2008.

Pääomalaina 1/2005

Pääomalaina 1/2005 on kiinteäkorkoinen joukkolaina, jonka käypä arvo on sama kuin lainan nimellisarvo. Lainan tasearvo on sama kuin käypä arvo.

Rahoitusleasingvelat

Rahoitusleasingvelkojen käyvät arvot perustuvat diskontattuihin tuleviin rahavirtoihin. Diskonttokorkona on käytetty samanlaisten leasing sopimusten vastaavaa korkoa.

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

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

B) Konsernin johdannaissopimukset

Me	Nimellisarvo 2008	Käypä arvo 2008	Nimellisarvo 2007	Käypä arvo 2007
Korkojohdannaissopimukset				
Koronvaihtosopimukset				
Erääntyminen:				
alle vuosi	86,0	1,4	40,0	0,2
1-2 vuotta	46,0	-1,5	112,5	-0,6
2-3 vuotta	70,0	3,5	83,0	-1,1
3-4 vuotta	41,8	-1,9	70,0	1,7
4-5 vuotta	228,8	-10,1	20,0	0,2
yli 5 vuotta	119,0	-8,9	309,0	8,5
Yhteensä	591,7	-17,5	634,5	8,8
Valuuttajohdannaissopimukset				
Valuuttatermiinit				
Erääntyminen:				
alle vuosi	23,1	7,6	40,4	0,3
Kaikki yhteensä	614,8	-9,8	674,8	9,1

Vaihtuvakorkoisten velkojen koron tarkistus tapahtuu pääsääntöisesti kuuden kuukauden periodeissa ja koronvaihtosopimukset on tehty samoille päiville mahdollisimman kattavan korkovirran suojaamisen aikaansaamiseksi.

Citycon käyttää rahavirran korkoriskin suojaamiseen koronvaihtosopimuksia. Konserni soveltaa IAS 39:n mukaista suojauslaskentaa valtaosaan koronvaihtosopimuksistaan. Tällöin suojaustarkoituksessa käytettävien koronvaihtosopimusten tehokkaan osan käypien arvojen muutokset kirjataan suoraan omaan pääomaan.

Johdannaissopimusten käyvät arvot kuvaavat sopimusten markkina-arvoa tilinpäätöspäivän markkinahintoihin. Johdannaissopimuksia on käytetty korollisen velan korkoriskin ja valuuttakurssiriskin suojaamistarkoituksessa.

Sopimusten käypiin arvoihin sisältyvä valuuttakurssivoitto 16,2 miljoonaa euroa (1,0 milj. euroa) on kirjattu tuloslaskelman valuuttakurssivoittoihin.

Koronvaihtosopimuksista suojauslaskentaa sovelletaan sopimuksille, joiden nimellisarvo on 568,7 miljoonaa euroa (558,0 milj. euroa). Sopimusten käypä arvo -17,7 miljoonaa euroa (4,9 milj. euroa) on kirjattu oman pääoman arvon-

muutosrahastoon verovaikutus huomioituna.

Tilinpäätöshetkellä koronvaihtosopimusten keskimääräinen kiinteä korko on 4,20 % (4,38 %).

Rahavirran suojaaminen

Me	2008	2008	2007	2007
Korkojohdannaiset	Varat	Velat	Varat	Velat
Käypä arvo	0,0	-23,9	8,9	-2,3

Cityconin rahavirran suojaukset koostuvat korko- ja valuuttavaihtosopimuksista, joilla suojaudutaan tulevan korkorahavirran muutoksilta, joka on seurausta vaihtuvakorkoisen velan korkotason muutoksista. Suojattavat instrumentit ovat pitkäaikaista vaihtuvakorkoista velkaa tai lyhytaikaista velkaa, joka ollaan aikeissa jälleenerahoittaa eräpäivänä vastaavankaltaisilla ehdoilla.

Rahavirran suojaamiseksi solmittujen korkojohdannaisten keskeiset ehdot on neuvoteltu vastaamaan suojattavien vaihtuvakorkoisten lainojen vastaavia ehtoja.

Kaikkien suojattavien instrumenttien tulevat korkovirrat vaikuttavat rahavirran suojaamisen tehokkaan osan voiton tai tappion määrittämiseen johdannaisille, jotka on määritetty suo-

jaamaan rahavirtaa. Voitto tai tappio kirjataan aluksi omaan pääomaan ja tulotetaan tuloslaskelmaan sitä mukaa kun kassavirrat toteutuvat ja korkokulut kirjataan tuloslaskelmaan.

Rahavirran suojuiksi määritetyt johdannaiset arvioitiin tehokkaiksi 31.12.2008 ja niiden käypä arvo -17,7 miljoonaa euroa on kirjattu oman pääoman arvomuutosrahastoon verovaikutus huomioituna. Rahavirran suojuiksi määritetyt johdannaiset arvioitiin tehokkaiksi 31.12.2007 ja niiden käypä arvo 4,9 miljoonaa euroa on kirjattu oman pääoman arvomuutosrahastoon verovaikutus huomioituna.

C) Riskienhallinta

Tavoitteet

Cityconissa on käytössä kokonaisvaltainen riskienhallintaohjelma ERM (Enterprise Risk Management). Riskienhallinnan tavoitteena on varmistaa, että Citycon saavuttaa liiketoiminnan tavoitteensa ja tunnistaa tavoitteita uhkaavia riskejä ennen niiden toteutumista.

Cityconin riskienhallintaprosessi kattaa yhtiön liiketoimintoihin liittyvien riskien tunnistamisen, arvioinnin, mittaamisen, rajaamisen ja valvonnan. Yhtiön hallitus on hyväksynyt yhtiölle riskienhallinnan ohjesäännön, joka määrittelee yhtiön riskienhallinnan periaatteet ja jota päivitetään säännöllisesti kattamaan liiketoiminnan muutosten vaikutukset. Lisäksi osana ERM-prosessia kullekin liiketoimintayksikölle on laadittu oma riskienhallintapolitiikka, jossa määritetään yksikön riskienhallinnan tavoitteet, vastuut ja kehitystavoitteet.

Osana ERM-prosessia tunnistettuihin riskeihin kohdennetaan olemassa olevia riskienhallinnan toimenpiteitä ja pyritään määrittämään uusia toimenpiteitä mikäli nykyisiä toimenpiteitä ei koeta riittäviksi. Onnistunut riskienhallinta pienentää riskien toteutumisen todennäköisyyttä ja pienentää toteutuneen riskin vaikutusta.

Prosessi

Riskienhallinnan ERM-prosessi jakautuu Cityconissa kolmeen pääosaan, jotka ovat 1) liiketoiminnan pääprosesseihin viety riskienhallinta 2) riskiraportointi ja 3) jatkuva riskienhallinnan kehittäminen.

Osana ERM:n käyttöönottoa Citycon on analysoinut ja määrittänyt viisi liiketoiminnan pääprosessia, jotka ovat kiinteistökehittämisen, kiinteistöjen haltuunotto, kauppakeskusjohtaminen, kiinteistökehitystoiminta ja taloudellinen suunnittelu ja kontrolli. Kukin pääprosessi on analysoitu yksityiskohtaisesta riskienhallinnan näkökulmasta. Kustakin prosessista on tehty prosessikuvaus, jossa prosessi on kuvattu tavoitetilassa, jossa parannustoimet ja riskienhallinnan vaatimukset ovat huomioitu. Näiden yleisten "best practices" toimintatapojen noudattamisella on keskeinen rooli päivittäisessä organisaation kaikissa osissa tapahtuvassa riskienhallinnassa.

Riskiraportointi tuottaa riskianalyysia ja riskienhallintatoimenpiteitä hallituksen käyttöön. Riskiraportoinnissa kukin liiketoimintayksikkö ja laki- ja talousyksiköt määrittävät itsenäisesti omat lähiajan tavoitteensa, niitä uhkaavat riskit ja niihin riskeihin liittyvät riskienhallintatoimenpiteet. Riskien merkityksen määrittämiseksi ja niiden vertailtavuuden parantamiseksi eri yksiköiden välillä kullekin riskille määritetään arvioitu tappio, sen toteutumisen todennäköisyys ja riskienhallintatoimenpiteiden vaikutus tappioon ja/tai todennäköisyyteen. Osana riskiraportointia kukin yksikkö raportoi lisäksi edellisen tilikauden aikana mahdollisesti toteutuneet riskit sekä toteutetut riskienhallintatoimenpiteet. Riskiaineisto kerätään yhteen konsernin laajuiseen riskirekisteriin, jonka avulla riskeistä kootaan yksikkötason raportti kaksi kertaa vuodessa hallitukselle ja tarkastusvaliokunnalle. Lisäksi riskiaineistosta tehdään konsernitason riskianalyysi, jossa pyritään tunnistamaan keskei-

set riskikeskittymät. Hallituksen ja tarkastusvaliokunnan riskiraportti laaditaan syksyllä vuosisuunnittelun yhteydessä ja keväällä strategiatarkastelun yhteydessä. Riskienhallintaa ja yksikkötason riskiraportit käydään lisäksi läpi neljä kertaa vuodessa konsernin johtoryhmässä.

Citycon pyrkii jatkuvasti arvioimaan ja kehittämään ERM-prosessia ja yleistä riskienhallintaa. Neljä kertaa vuodessa kokoontuu riskienhallinnan seurantaryhmä, jonka tehtävänä on hyväksyä riskiraportit, arvioida vuosittain riskienhallinnan toimenpiteiden riittävyttä suhteessa tunnistettuihin riskeihin, seurata riskienhallintatoimenpiteiden kehittämistä ja arvioida vuosittain Cityconin riskienhallinnan riittävyttä.

Organisaatio

Kussakin liiketoimintayksikössä sekä lakija talousyksikössä on ERM-prosessia varten nimetty vastuuhenkilö, jonka tehtävänä on raportoida riskit ja toimenpiteet ja seurata niiden toteuttamista. Hallitukselle ja tarkastusvaliokunnalle tehtävän riskiraportin laadinnasta vastaa talousyksikön rahoitusjohtaja. Riskienhallinnan seurantaryhmään kuuluvat toimitusjohtaja, talousjohtaja, lakiasianjohtaja, rahoitusjohtaja sekä liiketoimintayksiköiden johtajat tai heidän nimeämensä riskienhallinnan vastuuhenkilö kyseisestä yksiköstä.

Rahoitusriskien hallinta

Yhdeksi liiketoiminnan kannalta merkittäväksi riskiksi on määritelty rahoitusriskit. Rahoitusriskit ovat seurausta yhtiön käyttämisestä rahoitusinstrumenteista, joita pääasiassa käytetään liiketoiminnan rahoittamiseen. Lisäksi yhtiöllä on korko- ja valuuttajohdannaissovimuksia, joita käytetään yhtiön liiketoiminnasta ja rahoituksesta aiheutuvan korko- ja valuuttakursiriskien hallintaan. Rahoitusriskien hallintaan

yhtiön hallitus on hyväksynyt rahoituspolitiikan, jossa määritetään korko-, valuutta-, vastapuoli-, varainhankinta ja sähköriskien riskienhallintaa koskevat tavoitteet, vastuut ja mittarit. Riskienhallinnan toimenpiteitä toteuttaa rahoitusjohtaja konsernin talousjohtajan valvonnassa. Rahoitusjohtaja raportoi tavoitteiden toteutumisesta hallitukselle ja talousjohtajalle tilinpäätöksen ja osavuositarkastusten yhteydessä.

Cityconissa keskeisiksi rahoitusriskeiksi on tunnistettu kassavirran korkoriski, varainhankintariski, luottoriski ja valuuttakursiriski. Alla on yhteenvetona käsitelty näitä keskeisiä riskejä.

Korkoriski

Cityconin keskeisin rahoitusriski on lainasalkkuun kohdistuva korkoriski, joka johtuu markkinakorkojen heilahtelujen vaikutuksesta vaihtuvakorkoisten lainojen tuleviin korkorahavirtoihin. Korkoriskin hallinnan tavoitteena on alentaa tai poistaa markkinakorkojen heilahtelujen negatiivinen vaikutus yhtiön tulokseen ja kassavirtaan. Yhtiön tavoitteena on ylläpitää sellainen lainasalkun rakenne, jossa on sopiva yhdistelmä vaihtuva- ja kiinteäkorkoista velkaa. Yhtiön korkoriskipolitiikan mukaisen lainasalkun tavoiterakenteessa vähintään 70 prosenttia ja enintään 90 prosenttia korollisista veloista ovat kiinteäkorkoisia.

Korkoriskin hallinnassa yhtiö käyttää koronvaihtosopimuksia, joilla vaihtuvakorkoinen laina voidaan muuttaa kiinteäkorkoiseksi. Osa suojauksesta voidaan toteuttaa myös inflaatiojohdannaisilla. Cityconin vuoden 2008 lopun lainasalkun korkoherkkyyttä kuvaa se, että rahamarkkinakorkojen välitön nousu yhdellä prosenttiyksiköllä nostaisi vuoden 2009 korkokustannuksia noin 2,8 miljoonaa euroa. Vastavasti rahamarkkinakorkojen lasku yhdellä prosenttiyksiköllä alentaisi korkokustannuksia 2,8 miljoonaa euroa vuonna 2009.

Korkoriskiherkkyyks

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

Korkokulujen muutos 100 korkopisteen koronnousun seurauksena

Me	2008	2007
Euro	1,2	1,3
Ruotsin kruunu	1,3	1,5
Muut valuutat	0,3	0,1
Yhteensä	2,8	2,9

Varainhankintariski

Yhtiön strategiana on kasvaa Suomessa, Baltiassa ja Ruotsissa, mikä puolestaan vaatii omaa ja vierasta pääomaa. Oman pääoman minimimäärä määräytyy yhtiön lainakovenanttien perusteella. Konsernissa arvioidaan ja seurataan jatkuvasti liiketoiminnan vaatimaa rahoituksen määrää kassavirtaennusteen avulla ja rahoitus pyritään järjestämään pitkäaikaisilla lainasopimuksilla välttämällä suuria keskittymisiä sopimusten eräpäivissä. Rahoituksen saatavuus ja joustavuus

pyritään takaamaan nostamattomilla luottolimiiteillä sekä käyttämällä rahoituksen hankinnassa useita pankkeja ja rahoitusmuotoja.

Cityconin rahoituspolitiikan mukaisesti yhtiöllä tulee olla käytössä sitovia lainalimiittejä tai likvidejä varoja kattamaan hyväksytyt ja käynnissä olevat investoinnit. Lisäksi yhtiön likviditeetin tulee kattaa johdon arvioima varmuusvara yllättäviä maksuja varten ja yritystodistusohjelmien alla nostettujen varojen takaisinmaksu turvataan sitovilla luottolimiiteillä. Nostamattomien luottolimiittien määrä 31.12.2008 oli 187 miljoonaa euroa.

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

Me	Alle kuukauden kuluessa	Yli kuukauden ja alle vuoden kuluessa	1-5 vuoden kuluessa	Yli 5 vuoden kuluttua	Yhteensä
2008					
Lainat rahoituslaitoksilta	3,5	92,3	793,1	413,3	1 302,3
Pääomaehtoinen vaihtovelkakirjalaina 1/2006	-	3,7	97,8	-	101,6
Pääomalaina 1/2005	-	3,3	73,3	-	76,6
Rahoitusleasingvelat	-	0,2	0,1	0,0	0,4
Johdannaissovimukset	-4,9	-1,1	15,7	3,2	12,8
Ostovelat ja muut velat (pl. korkovelat)	38,8	5,8	-	-	44,6

Me	Alle kuukauden kuluessa	Yli kuukauden ja alle vuoden kuluessa	1-5 vuoden kuluessa	Yli 5 vuoden kuluttua	Yhteensä
2007					
Lainat rahoituslaitoksilta	46,9	100,4	418,7	606,8	1 172,7
Pääomaehtoinen vaihtovelkakirjalaina 1/2006	-	5,0	19,8	115,0	139,7
Pääomalaina 1/2005	-	3,3	76,6	-	79,9
Rahoitusleasingvelat	-	0,3	0,1	-	0,4
Johdannaissovimukset	-	1,5	6,6	6,9	15,1
Ostovelat ja muut velat (pl. korkovelat)	32,3	9,2	-	-	41,5

Yhtiön käyttämät vuokratarkistusmallit, pitkät vuokrasopimukset ja korkea liiketilojen käytöaste johtavat pitkäaikaiseen ja vakaaseen kassavirtaan. Citycon odottaa pystyvänsä suoriutumaan yllä mainitun taulukon mukaisista velvoitteista vakaan kassavirtansa ja sitovien

nostamattomien luottolimiittien avulla. Pidemmällä aikavälillä myös lainojen uudelleenrahoittaminen ja sijoituskiinteistöjen myynnit voivat tulla kyseeseen. Alla olevassa taulukossa on esitetty konsernin sitovien nostamattomien luottolimiittien erääntyminen.

	Alle kuukauden kuluessa	Yli kuukauden ja alle vuoden kuluessa	1-5 vuoden kuluessa	Yli 5 vuoden kuluttua	Yhteensä
Me 2008					
Nostamattomat sitovat lainalimiittit	-	15,0	172,0	-	187,0
Me 2007					
Nostamattomat sitovat lainalimiittit	-	-	151,0	-	151,0

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

Luottoriski

Konsernin merkittävin luottoriskikeskittymä liittyy saataviin Kesko-ryhmältä. Saatavia valvotaan annettujen luottolimiittien puitteissa, eikä niihin katsota tällä hetkellä liittyvän merkittävää luottoriskiä. Luottoriskin hallintaa palvelee vuokralaisriskin hallinta. Sen tavoitteena on minimoida asiakkaiden taloudellisessa tilanteessa mahdollisesti tapahtuvien muutosten kielteinen vaikutus liiketoimintaan ja yhtiön tulokseen. Asiakasriskien hallinnassa keskitytään asiakkaiden liiketoiminnan tuntemiseen sekä asiakastietojen aktiiviseen seurantaan. Cityconin vuokrasopimukset sisältävät vuokravakuusjärjestelyjä, joilla osaltaan hallitaan asiakasriskiä.

Myyntisaamisiin liittyvä suurin mahdollinen luottoriski vastaa liitetiedon 19. Myyntisaamiset ja muut saamiset, mukaista tasearvoa.

Rahavaroihin ja tiettyihin johdannaisiin liittyvä luottoriski liittyy vastapuolen konkurssiin ja suurin mahdollinen luottoriski on näiden instrumenttien tasearvo. Citycon sijoittaa rahavarat pääomaan turvaavasti ja Citycon ei esimer-

kiksi sijoita varojaan osakemarkkinoille. Cityconin likviidit varat sijoitetaan pääsääntöisesti lyhytaikaisiin rahamarkkinatalletuksiin, joissa vastapuolina toimivat konsernin pankkiryhmän muodostavat pankit, jotka ovat mukana konsernin lainasopimuksissa. Cityconin rahoituspolitiikassa on lisäksi määritelty hyväksytyt sijoituskohteet ja vastapuolet konsernin likviditeetin sijoittamista varten.

Valuuttakurssiriski

Toiminnan laajennuttua euroalueen ulkopuolisiin maihin, yhtiö altistuu valuuttakurssimuutoksista aiheutuvalla riskillä. Valuuttakurssiriski syntyy toisaalta transaktioriskinä, kun ulkomaan rahan valuuttamääräiset tapahtumat käännetään paikalliseksi kirjanpitovaluutaksi, ja toisaalta ulkomaisiin tytäryhtiöihin tehdyistä sijoituksista aiheutuvana tase-erien muuntoriskinä. Tase-erien liittyvältä riskiltä suojaudutaan pyrkimällä rahoittamaan ulkomaiset investoinnit pääosin kohdemaan valuutassa. Transaktioriskiltä suojaudutaan valuuttajohdannaisilla edellyttäen,

että tulevaan transaktioon ollaan sitouduttu. Valuuttajohdannaisia käytetään myös suojaamaan taseen samassa valuutassa olevien saamisten ja velkojen mahdollista erotusta. Tällä hetkellä yhtiön valuuttakurssiriski liittyy lähinnä euron ja Ruotsin kruunun väliseen kurssivaihteluun.

Valuuttakurssiherkkyys

Oheinen taulukko esittää tuloslaskelman herkkyyttä valuuttakurssien viiden prosentin muutokselle olettamalla kaikki muut seikat vakioiksi. Muutokset ovat seurausta rahoitusinstrumenttien käyvän arvon muutoksista oletetulla valuuttakurssin muutoksella.

Viiden prosentin valuuttakurssimuutoksen vaikutus rahoituskuluihin

Me	2008	2007
Ruotsin kruunu	0,5	0,2
Muut valuutat	-	-
Yhteensä	0,5	0,2

Muut valuutat koostuvat Viron ja Liettuan valuutoista. Kyseisten maiden valuuttakurssi on sidottu euroon kiinteällä valuuttakurssilla.

Herkkyysanalyysi

Me	Markkina-arvo				
	-10%	-5%	±0%	+5%	+10%
Muutos %					
Tuottovaatimus	2 244,0	2 127,0	2 021,0	1 926,0	1 839,0
Vuokratuotot	1 736,0	1 878,0	2 021,0	2 164,0	2 306,0
Hoitokulut	2 094,0	2 058,0	2 021,0	1 985,0	1 949,0
Vajaakäyttö	2 053,0	2 037,0	2 021,0	2 005,0	1 989,0

Liikekiinteistöjen arvonkehitykseen liittyvät riskit

Liikekiinteistöjen arvoon vaikuttavat monet seikat, kuten yleinen ja paikallinen talouskehitys, sijoittajien luoma sijoituskysyntä, ja korkotasot. Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokset vaikuttavat yhtiön tilikauden tulokseen, mutta niillä ei ole välitöntä kassavirtavaikutusta.

Liikekiinteistöjen käyvän arvon keskeisiä muuttujia kymmenen vuoden kassavirtaanalyysissä ovat tuottovaatimus, vuokrat, vuokrausaste ja hoitokulut. Liikekiinteistöjen käyvän arvon muutosherkkyyttä eli riskiä voidaan testata muuttamalla näitä keskeisiä laskentaparametreja. Oheisen herkkyyksianalyysin lähtöarvona on käytetty ulkopuolisen arvioijan määrittämää sijoituskiinteistöjen käypää arvoa 31.12.2008 eli 2 021,0 miljoonaa euroa. Ulkopuolisen arvioijan ja Cityconin käyttämän käyvän arvon välinen täsmäytyslaskelma on esitetty liitetiedossa 15. Sijoituskiinteistöt. Herkkyyksianalyysin mukaan markkina-arvo on kaikkein herkin tuottovaateen ja vuokratuoton muutoksille. Kun tuottovaadetta lasketaan kymmenen prosenttia, niin sijoituskiinteistöjen markkina-arvo nousee noin 11 prosenttia. Vastaavasti kymmenen prosentin nousu vuokratuotoissa nostaa markkina-arvoa noin 14 prosenttia. Markkina-arvo ei ole erityisen herkkä kulujen eikä vajaakäyttöasteen muutoksille.

D) Pääomarakenteen hallinta

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

Yhtiön pitkän aikavälin tavoite omavaraisuusasteelle on 40 prosenttia ja nykyisten lainasopimusten edellyttämä omavaraisuusaste on vähintään 32,5 prosenttia. Lainasopimusten edellyttämä omavaraisuusaste lasketaan IFRS:n mukaisesta kaavasta poiketen lisäämällä omaan pääomaan muun muassa yhtiön emitoima pääomalaina ja pääomaehtoinen vaihtovelkakirjalaina. Yhtiön omavaraisuusaste 31.12.2008 oli 38,5 prosenttia ja lainasopimuksen mukainen omavaraisuusaste 45,1 prosenttia.

24. Laskennalliset verosaamiset ja -velat

Laskennallisten verosaamisten ja -velkojen muutokset vuoden 2008 aikana

Me	2008 1.1.	Kirjattu tulos- laskelmaan	Kirjattu omaan pääomaan	Kurssi- erot	Ostetut/ myytyt tytäryritykset	2008 31.12.
Laskennalliset verosaamiset						
Verotuksessa vahvistetut tappiot	0,2	-0,1	-	-	-	0,1
Koronvaihtosopimusten arvostaminen	-1,7	0,5	8,0	-	-	6,8
Laskennalliset verosaamiset yhteensä	-1,5	0,4	8,0	-	-	6,8
Netotus laskennallisten verovelkojen kanssa	1,5	-	-	-	-	-
Laskennalliset verosaamiset yhteensä	0,0	0,4	8,0	-	-	6,8
Laskennalliset verovelat						
Sijoituskiinteistöjen arvostus käypään arvoon	84,8	-28,8	-	-	-	56,0
Tytäryhtiöiden jakamattomat voittovarot	-	-	-	-	-	-
Johdannaisten arvostaminen käypään arvoon	0,4	-0,4	-	-	-	-
Rahoituskulujen jakotuserot	1,3	-0,2	-	-	-	1,1
Varausten muutokset	0,2	-0,1	-	0,0	-	-
Laskennalliset verovelat yhteensä	86,6	-29,5	-	0,0	-	57,1
Netotus laskennallisten verosaamisten kanssa	1,5	-	-	-	-	-
Laskennalliset verovelat yhteensä	88,1	-29,5	-	0,0	-	57,1

Laskennallisten verosaamisten ja -velkojen muutokset vuoden 2007 aikana

Me	2007 1.1.	Kirjattu tulos- laskelmaan	Kirjattu omaan pääomaan	Kurssi- erot	Ostetut/ myytyt tytäryritykset	2007 31.12.
Laskennalliset verosaamiset						
Verotuksessa vahvistetut tappiot	0,3	-0,1	-	-	-	0,2
Koronvaihtosopimusten arvostaminen	0,5	-	-2,2	-	-	-1,7
Laskennalliset verosaamiset yhteensä	0,8	-0,1	-2,2	-	-	-1,5
Netotus laskennallisten verovelkojen kanssa	-0,8	0,1	2,2	-	-	1,5
Laskennalliset verosaamiset yhteensä	0,0	0,0	0,0	-	-	0,0
Laskennalliset verovelat						
Sijoituskiinteistöjen arvostus käypään arvoon	38,8	46,0	-	-	-	84,8
Tytäryhtiöiden jakamattomat voittovarot	0,7	-0,7	-	-	-	0,0
Johdannaisten arvostaminen käypään arvoon	0,5	-0,1	-	-	-	0,4
Rahoituskulujen jakotuserot	1,1	0,8	-0,6	-	-	1,3
Varausten muutokset	0,1	0,1	-	0,0	0,0	0,2
Laskennalliset verovelat yhteensä	41,2	46,0	-0,6	0,0	0,0	86,6
Netotus laskennallisten verosaamisten kanssa	-0,8	0,1	2,2	-	-	1,5
Laskennalliset verovelat yhteensä	40,4	46,2	1,6	0,0	0,0	88,1

Cityconin laskennalliset verot syntyvät pääasiassa sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutoksista. Vuonna 2008 Citycon kirjasi 28,8 miljoonaa euroa (-46,0 milj. euroa) laskennallista veroa tuloslaskelmaan sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon.

Sijoituskiinteistön käypä arvo heijastaa kiinteistöstä maksettavaa markkinahintaa tarkasteluhetkellä ja laskennallinen vero kuvaa kiinteistön myynnin tapahtuessa mahdollisesta myyntivoitosta maksettavaa veroa.

Cityconin periaatteena on realisoida kiinteistöjä myynnit myymällä kiinteistöjen omistukseen oikeuttavat osakkeet. Pääsääntöisesti kiinteistöjen omistus on järjestetty siten, että kukin kiinteistöyhtiö omistaa yhden raketin. Myytessä ulkomailta omistettujen kiinteistöjen omistukseen oikeuttavia osakkeita ei myyntivoitosta tule veroseuraamuksia. Tästä syystä Citycon ei kirjaa laskennallista veroa ulkomailta omistettujen sijoituskiinteistöjen käyvistä arvoista. Jos ulkomailta omistettujen tytäryhtiöiden käyvän arvon muutoksista kirjattaisiin laskennallista veroa, olisi verovaikutus ollut 22,2 miljoonaa euroa vuonna 2008 (-16,7 milj. euroa) (kts. liitetieto 13. Tuloverot).

Suomessa myytessä suoraomisteiset kiinteistöt omaisuuseränä tai kiinteistöyhtiöt osakkeina syntyvät veroseuraamuksia. Tästä syystä Citycon kirjaa laskennallista veroa suomalaisten sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutoksista. Laskennallinen vero lasketaan sijoituskiinteistön käyvän arvon ja verotusarvon erotuksesta. Verotusarvo muodostuu keskinäisen kiinteistöyhtiön osakkeiden hankintahinnasta ja lainasaamisesta yhtiöltä tai suoraan omistetun kiinteistön verotuksessa poistamattomasta jäännösarvosta.

Laskennallisen veron muutos alkavan ja päättävän taseen välillä kirjataan tuloslaskelmaan kuluksi/tuotoksi.

Sijoituskiinteistöjen käypä arvo määritetään IFRS-standardien mukaisesti. Keskinäisten KOy:n osakkeiden arvoon ja lainasaamiseen vaikuttavat Suomen kirjanpito- ja verolainsäädännökset. KOy:n osakkeiden arvo ja lainasaaminen muuttuvat mm. KOy:n tehtyjen investointien myötä, sekä velkaa olevien tytäryhtiöiden tehdessä poistoja.

Konserniyrittäjillä oli 31.12.2008 sellaisia vahvistettuja tappioita, joista ei ole kirjattu 6 miljoonaa euroa (2 milj. euroa vuonna 2007) verosaamista, koska näille konserniyrittäjille ei todennäköisesti kerry ennen kyseisten tappioiden vanhenemista verotettavaa tuloa, jota vastaan tappiot voitaisiin hyödyntää.

25. Ostovelat ja muut velat

Ostovelat ja muut velat

Me	2008	2007
Ostovelat	23,5	13,1
Saadut ennakot	5,1	4,4
Siirtovelat	20,9	19,5
Muut korottomat lyhytaikaiset velat	4,7	16,1
Yhteensä	54,3	53,1

Ostovelkojen ja muiden velkojen erääntyminen

	2008	2007
Ei erääntyneet alle 30 päivää	15,2	30,0
30-90 päivää	5,4	8,7
3-6 kuukautta	0,8	0,0
6-12 kuukautta	5,9	0,0
1-2 vuotta	0,2	0,0
2-5 vuotta	0,0	0,4
yli 5 vuotta	0,5	0,1
Yhteensä	54,3	53,1

Siirtovelkoihin sisältyvät olennaiset erät

Me	2008	2007
Korkovelat	9,7	11,6
Muut velat	11,2	7,9
Yhteensä	20,9	19,5

26. Työsuhde-etuedet

Osakeperusteiset maksut

A) Optiojärjestelyt

Konsernilla on ollut optiojärjestelyjä vuodesta 1999 lähtien. Optiot, jotka on myönnetty 7.11.2002 jälkeen ja joihin ei ole syntynyt oikeutta ennen 1.1.2005, on kirjattu tilinpäätökseen IFRS 2 Osakeperusteiset maksut -standardin mukaisesti.

Vuoden 1999 ylimääräinen yhtiökokous päätti enintään 5 500 000 optio-oikeuden myöntämisestä. Tämä optio-ohjelma päättyi 30.9.2007.

Vuoden 2004 varsinainen yhtiökokous päätti enintään 3 900 000 optio-oikeuden myöntämisestä. Näistä henkilöstönhallussa oli vuoden 2008 lopussa 2 834 925 optio-oikeutta. Osake-merkintään oli tilikauden loppuun mennessä käytetty 345 075 optio-oikeutta. Loput 720 000 optio-oikeutta 2004 A/B/C ovat Citycon Oyj:n täysin omistaman tytäryhtiön Veniamo-Invest Oy:n hallussa. Jos henkilö erosi konsernin palveluksesta ennen 1.9.2008, hän menetti sellaiset optio-oikeudet, joiden osalta osakemerkinnän aika ei työ- tai toimeisuhteen päättymispäivänä ollut alkanut. Hallitus saattoi kuitenkin erikseen päättää, että optionhaltija sai pitää optionsa tai osan niistä. Myönnettyjen optio-oikeuksien määrässä tapahtui tämän vuoksi muutoksia vielä ennen edellä mainittua päivämäärää. Menetetty

Erittely optio-oikeuksista 2004 (31.12.2008)

	2004 A	2004 B	2004 C
Myönnetty optio-oikeudet, kpl	1 040 000	1 090 000	1 050 000
Veniamo-Invest Oy:n hallussa, kpl	260 000	210 000	250 000
Merkintäsuhde, optio/osake	1:1,2127	1:1,2127	1:1,2127
Merkintahinta/osake, EUR	2,2732	2,6608	4,3613
Osakkeiden merkintäaika alkoi	1.9.2006	1.9.2007	1.9.2008
Osakkeiden merkintäaika päättyi	31.3.2009	31.3.2010	31.3.2011
Osakemerkintään käytetyt optiot, kpl	345 075	-	-
Optioilla merkityt osakkeet, kpl	386 448	-	-

optiot palautuivat Veniamo-Invest Oy:lle, jolla ei kuitenkaan ole oikeutta merkitä emoyhtiönsä osakkeita. Myönnettyjen optioiden määrässä ei voi enää tapahtua muutoksia, koska osakkeiden merkintäaika kaikilla optio-oikeuksilla on alkanut.

Optio antaa saajalleen oikeuden merkitä yhtiön osakkeita optioehdoissa määritellyn hintaan ja optioehdoissa määritellyn ajan kuluessa. Yhtiön optio-ohjelman 2004 ehtoja muutettiin tilikauden aikana yhtiökokouksen päätöksellä. Yhtiökokous päätti muuttaa optio-ohjelman 2004 ehtoja siten, että optio-oikeuksien 2004 A/B/C merkintähinnat alenevat myös puolella mahdollisten osakekohtaisten pääoman palautusten määrästä osakekohtaisten osinkojen lisäksi. Vuoden 2004 optio-oikeuksien määrät, merkintäsuhde ja merkintähinnat tilikauden lopussa on eritelty oheisessa taulukossa. Optioehdot kokonaisuudessaan ovat saatavilla yhtiön internet-sivuilta www.citycon.fi/optiot.

Myönnetty osakeoptio-oikeudet arvosetetaan käypään arvoon Black&Scholes -optiohinnoittelumallilla etueden myöntämishetkellä ja ne kirjataan kuluksi tuloslaskelmaan henkilöstökuluihin jaksotettuna oikeuden ansaintakaudelle. Vuonna 2008 tuloslaskelmaan kirjattu kulu oli 0,2 miljoonaa euroa (0,6 milj. euroa vuonna 2007). Odotettavissa oleva volatilitteetti on määritetty laskemalla yhtiön osakekurssin historiallinen volatilitteetti.

Ulkona olevilla vuoden 2004 optio-oikeuksilla voidaan merkitä vielä enintään 3 437 913 osaketta.

Yhtiön osakepääoma ei merkintöjen seurauksena nouse, koska osakkeiden merkintähinta merkitään kokonaisuudessaan sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon.

Vuoden 2004 optioiden perusteella merkittävien osakkeiden alkuperäiset merkintähinnat määräytyivät Cityconin osakkeen vaihdolla painotetun keskikurssin pohjalta Helsingin pörsissä seuraavasti:

2004A	ajalla 1.4.-30.4.2004
2004B	ajalla 1.4.-30.4.2005
2004C	ajalla 1.4.-30.4.2006

lisättyä 20 %:lla. Osakkeen merkintähintoja alennetaan puolella ennen osakemerkintää jaettavista osakekohtaisista osingoista ja osakekohtaisten pääomapalausten määrästä. Merkintähintoja on muutettu myös vuosina 2006 ja 2007 järjestettyjen merkintäetuoikeusantien seurauksena.

Lisätietoja vuoden 2004 optio-ohjelmasta on esitetty viereisessä taulukossa.

Lisätietoja vuoden 2004 optio-ohjelmasta

	Optiot 2004A Osakeperusteiset optiot, myönnetty koko henkilöstölle	Optiot 2004B Osakeperusteiset optiot, myönnetty koko henkilöstölle	Optiot 2004C Osakeperusteiset optiot, myönnetty koko henkilöstölle
Järjestelyn luonne	Myönnetyt osakeoptiot	Myönnetyt osakeoptiot	Myönnetyt osakeoptiot
Myöntämispäivä	26.5.2004	13.9.2005	27.4.2006
Myönnettujen instrumenttien määrä (kpl)	1 135 000	1 195 000	1 250 000
Toteutushinta, EUR	2,51	2,91	4,62
Osakkeen merkintähinta myöntämishetkellä, EUR	2,09	2,48	3,86
Voimassaoloaika sopimuksen mukaan (päivien lkm)	1 770	1 660	1 799

Oikeuden syntymisehdot

	Cityconin palveluksessa olo ansaintaperiodilla. Optiot menetetään, mikäli työsuhde loppuu aiemmin	Cityconin palveluksessa olo ansaintaperiodilla. Optiot menetetään, mikäli työsuhde loppuu aiemmin	Cityconin palveluksessa olo ansaintaperiodilla. Optiot menetetään, mikäli työsuhde loppuu aiemmin
Toteutus	Osakkeina	Osakkeina	Osakkeina
Odotettu volatiliiteetti, %	18,60	31,18	27,84
Odotettu option voimassaoloaika myöntämispäivänä (päivien lkm)	943	943	856
Riskitön korko, %	3,56	2,58	3,79
Odotettu osinko/osake, EUR	0,05*	0,05*	0,07*
Odotetut henkilöstövähennykset (myöntämispäivänä), %	0	0	0
Myöntämispäivänä määritetty instrumentin käypä arvo, EUR	0,09	0,96	0,75
Arvonmääritysmalli	Black&Scholes	Black&Scholes	Black&Scholes

* Osinko-oletus on 0,10 euroa optiojärjestelyissä 2004A ja 2004B, sekä 0,14 euroa optiojärjestelyssä 2004C. Arvonmääritysmallissa on käytetty 0,05 euroa (optiojärjestelyissä 2004A ja 2004B) sekä 0,07 euroa (optiojärjestelyssä 2004C) perustuen jaettavien osinkojen ja pääoman palautusten merkintähintaa alentavaan vaikutukseen.

Optioiden kauden aikaiset muutokset ja painotetut keskimääräiset lunastushinnat olivat seuraavat (lukuunottamatta Veniamo-Invest Oy:n hallussa olevia optio-oikeuksia, joilla ei voi merkitä osakkeita)

	2008	2007	2008	2007
	Toteutushinta painotettuna keskiarvona, €/osake	Toteutushinta painotettuna keskiarvona, €/osake	Optioiden määrä	Optioiden määrä
Tilikauden alussa	3,28	2,92	2 883 280	4 051 368
Myönnettyt uudet optiot	-	-	-	-
Menetettyt optiot	4,38	4,43	-40 000	-160 000
Toteutuneet optiot	2,27	1,58	-8 355	-1 008 088
Rauenneet optiot	-	-	-	-
Tilikauden lopussa	3,20	3,28	2 834 925	2 883 280
Toteutettavissa olevat optiot tilikauden lopussa			2 834 925	1 793 280

Tilikauden aikana toteutettujen optioiden keskimääräinen osakekohtainen toteutushinta oli 2,2732 euroa (1,5800 euroa vuonna 2007) ja ne toteutettiin huhti- ja heinäkuussa 2008. Yhtiö sai toteutetuista optioista vuonna 2008 yhteensä 0,0 miljoonaa euroa (1,8 milj. euroa vuonna 2007), jotka kirjattiin sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon.

Ulkona olevien osakeoptioiden lunastushinnat ja raukeamisajat tilinpäätöshetkellä olivat seuraavat

Raukeamisvuosi	Toteuttamishinta, €	2008 (osakkeiden määrä, 1 000 kpl)	2007 (osakkeiden määrä, 1 000 kpl)
2009	2,27	843	852
2010	2,66	1 322	1 322
2011	4,36	1 273	1 322

B) Pitkän aikavälin osakepohjainen kannustinjärjestelmä

Citycon Oy:n hallitus päätti 26.4.2007 pitkän aikavälin osakepohjaisesta kannustinjärjestelmästä konsernin avainhenkilöille. Osakeperusteisella kannustinjärjestelmällä kannustetaan avainhenkilöitä pitkäjänteiseen työntekoon omistaja-arvon kasvattamiseksi ja vahvistetaan heidän sitoutumistaan konsernin toiminnan kehittämiseen. Mahdollinen palkkio määräytyy Cityconin oikaistun osakekohtaisen liiketoiminnan nettorahavirran ja nettovuokratuottojen kasvun perusteella. Kannustinjärjestelmä jakautuu kolmeen vuoden mittaiseen ansaintajaksoon, joita ovat vuodet 2007, 2008 ja 2009.

Kannustinjärjestelmän palkkiot maksetaan avainhenkilöille vuosina 2008–2012 siten, että vuoden 2007 ansaintajakson perusteella ansaitut palkkiot luovutetaan vuosina 2008, 2009 ja 2010. Hallitus tekee vuosittain päätökset kannustinjärjestelmän piiriin kuuluvista avainhenkilöistä sekä asetettavista tavoitteista. Palkkio maksetaan yhtiön osakkeina, rahasuorituksina tai niiden yhdistelmänä. Luovutettavien osakkeiden määrä vuoden 2007 ansaintajaksolta määräytyy ansaintajakson ensimmäisen kvartaalin osakkeen vaihdolla painotetulla keskikurssilla. Osakkeina annettavat palkkiot kirjataan hallinnon kuluiksi ja oman pääoman lisäykseksi, ja järjestelmän rahasuoritusosuudet kirjataan hallinnon kuluiksi ja velkoihin. Vuonna 2008 tuloslaskelmaan kirjattu kulu oli 0,1 miljoonaa euroa (0,0 milj. euroa vuonna 2007).

Seuraavassa taulukossa on esitetty lisätietoja osakepohjaisesta kannustinjärjestelmästä

	Ansaintajakso 2008	Ansaintajakso 2007
Myöntämispäivä	12.6.2008	26.4.2007
Avainhenkilöiden määrä	25	16
Maksimi osakemäärä *)	205 500	103 958
Vuonna 2008 annetut osakkeet	-	7 012

*) Oletettu, että palkkio maksetaan täysin yhtiön osakkeina.

27. Liiketoiminnan rahavirta

	2008	2007
Voitto ennen veroja	-162,3	253,5
Oikaisut:		
- Poistot ja arvonalennukset	0,5	0,5
- Nettotappiot (+)/voitot (-) sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	216,1	-211,4
- Sijoituskiinteistöjen myyntituotot	-7,7	-0,2
- Myyntien sijoituskiinteistöjen kirjanpitoarvo	7,6	0,3
- Osakeperusteiset maksut	0,3	0,6
- Muut tuotot, joihin ei liity maksua	-5,9	0,0
- Valuuttakurssitappiot (+)/voitot (-) rahoituskuluissa	0,1	0,1
- Käyvän arvon muutokset johdannaisista	3,1	0,6
- Korke- ja muut rahoituskulut	54,1	44,6
- Käyttöpääoman muutokset		
- Myyntisaamiset ja muut saamiset	3,2	1,9
- Ostovelat ja muut velat	-5,3	-1,6
Liiketoiminnan rahavirta	103,7	88,8

Liiketoiminnan muut tuotot, joihin ei liity maksua, sisältää 5,9 miljoonan euron korvauksen Helsingin kaupungilta liittyen Myllypuron ostoskeskuksen maanvuokrasopimuksen ennakkaiseen päättymiseen. Kyseinen korvaus tullaan nostamaan vuoden 2009 aikana.

28. Vastuusitoumukset

A) Muut vuokrasopimukset – konserni vuokralleottajana

Ei-purettavissa olevien muiden vuokrasopimusten perusteella maksettavat vähimmäisvuokrat:

Me	2008	2007
Yhden vuoden kuluessa	1,2	0,7
1–5 vuoden kuluessa	1,9	1,0
Yli viiden vuoden kuluttua	0,0	-
Yhteensä	3,1	1,7

Vuokrasopimukset sisältävät lähinnä toimitiloja ja autoja. Sopimusten pituudet ovat keskimäärin kolme vuotta.

B) Muut vuokrasopimukset – konserni vuokralleantajana

Ei-purettavissa olevien muiden vuokrasopimusten perusteella saatavat vähimmäisvuokrat:

Me	2008	2007
Yhden vuoden kuluessa	53,1	51,4
1–5 vuoden kuluessa	90,2	78,2
Yli viiden vuoden kuluttua	28,2	27,4
Yhteensä	171,5	157,0

Pääosa Cityconin vuokrasopimuksista on ns. jaetun vuokran sopimuksia, joissa vuokran maksu-perusteet jaetaan kahteen osaan, elinkustannusindeksiin sidottuun pääomavuokraan ja ylläpitovuokraan. Vuokralaiselta erikseen perittävä ylläpitovuokra kattaa omistajalle kiinteistön hoidosta aiheutuneet kulut ja mahdollistaa asiakkaiden palvelun heidän tarpeidensa mukaisesti. Cityconilla on myös liikevaihtosidonnaisia sopimuksia. Niiden osuus on noin 24 prosenttia (16 prosenttia) Cityconin koko vuokrasopimuskannasta.

C) Vakuudet ja muut vastuusitoumukset

Me	2008	2007
Velät, joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä ja pantattu osakkeita		
Lainat rahoituslaitoksilta	31,3	36,0
Vastuusitoumukset veloista		
Kiinnitykset maa-alueisiin ja rakennuksiin	40,6	46,4
Pankkitakaukset	45,6	49,8
Pääomasitoumukset	13,0	31,0
Alv-palautusvastuut	21,3	15,6

Pääomasitoumukset liittyvät pääasiassa kehityshankkeisiin.

Cityconin sijoituskiinteistöihin liittyvät aktiivisten perusrannusten ja uusinvestointien osalta arvonalisäveropalautusvastuuta, joka realisoituu, mikäli omaisuus myydään tai se siirtyy arvonalisäverottomaan käyttöön viiden vuoden kuluessa.

Laki arvonalisäverolain muuttamisesta astui voimaan 1.1.2008 Suomessa. Tämä lakimuutos koskee uusia investointeja, jotka ovat valmistuneet 1.1.2008 tai sen jälkeen. Näiden investointien alv-vähennyksiä koskee 10 vuoden tarkistuskausi alkaen investoinnin valmistumisesta. Ennen vuotta 2008 valmistuneet investoinnit ovat siirtymäsäännöksen alaisia, jolloin tarkistuskausi on 5 vuotta valmistumisvuoden alusta.

Cityconin liiketoimintaan liittyen sille on esitetty vaateita, jotka mahdollisesti voivat johtaa oikeudenkäynteihin. Yhtiön näkemyksen mukaan ei ole todennäköistä, että edellä mainittuihin toimiin liittyvät mahdolliset vastuut yhteensä olisivat merkityksellisiä konsernin rahoitusaseman tai tuloksen kannalta.

D) Omavaraisuus- ja korkokatesitoumus

Cityconin syndikoitujen lainojen ehtoissa antaman sitoumuksen mukaan konsernin omavaraisuusasteen tulee ylittää 32,5 % ja korkokateen tulee olla vähintään 1,8. Omavaraisuusastetta laskettaessa omaan pääomaan lisätään pääomalainat ja vähennetään konsernin johdannaissopimuksista aiheutuvat ei-kassavaikutteinen omaan pääoman kirjattu voitto/tappio sekä vähemmistöosuus. Korkokate lasketaan jakamalla käyttökatte, josta on oikaistu kertaluonteiset voitot/tappiot, varaukset sekä ei-kassavaikutteiset erät, nettorahoituskuluilla.

Näin laskien 31.12.2008 konsernin omavaraisuusaste oli noin 45,1 % ja korkokate oli noin 2,0 (vuonna 2007 omavaraisuusaste oli noin 50,1 % ja korkokate noin 2,0).

29. Lähipiiritapahtumat

A) Lähipiiri

Citycon-konsernin lähipiiriin kuuluvat emoyhtiö, tytäryritykset, omistusyhteyseritykset, vähemmistöyhtiöt, hallituksen jäsenet, toimitusjohtaja, johtoryhmän jäsenet ja Gazit-Globe Ltd., jonka omistusosuus Citycon Oyj:stä 31.12.2008 oli 43,42 % (31.12.2007: 39,35 %).

Konserniyhtiöt	Kotimaa	Konsernin omistusosuus, %	Emon omistusosuus, %
Emoyhtiö Citycon Oyj	Suomi		
Asolantien Liikekiinteistö Oy	Suomi	100,0	100,0
BHM Centrumfastigheter AB	Ruotsi	100,0	-
Citycon AB	Ruotsi	100,0	100,0
Citycon Centrum Sverige AB	Ruotsi	100,0	-
Citycon Estonia OU	Viro	100,0	-
Citycon Göteborg AB	Ruotsi	100,0	-
Citycon Sverige AB	Ruotsi	100,0	-
Espoon Asemakuja 2 Koy	Suomi	100,0	100,0
Forssan Hämeentie 3 Koy	Suomi	100,0	100,0
Jakobsbergs 565 Fastighets AB	Ruotsi	100,0	-
Jakobsbergs Centrum Fastighets AB	Ruotsi	100,0	-
Jakobsbergs Centrum Galleria AB	Ruotsi	100,0	-
Jyväskylän Forum Koy	Suomi	100,0	100,0
Jyväskylän Kauppakatu 31 Koy	Suomi	100,0	100,0
Järfalla 7055 Fastighets AB	Ruotsi	100,0	-
Kaarinan Liiketalo Koy	Suomi	100,0	100,0
Karjaan Ratakatu 59 Koy	Suomi	100,0	100,0
Karjalan Kauppakeskus Koy	Suomi	100,0	100,0
Kauppakeskus Columbus Koy	Suomi	100,0	100,0
Kauppakeskus Isokarhu Oy	Suomi	100,0	100,0
Keijutie 15 Koy	Suomi	100,0	100,0
Kivensilmänkuja 1 Koy	Suomi	100,0	100,0
Kotkan Keskuskatu 11 Koy	Suomi	100,0	100,0
Kouvolan Valtakadun Kauppakeskus Koy	Suomi	100,0	100,0
Kuopion Kauppakatu 41 Koy	Suomi	100,0	100,0
Kuusankosken Kauppakatu 7 Koy	Suomi	100,0	100,0
Kuvernöörintie 8 Koy	Suomi	100,0	100,0
Lahden Hansa Koy	Suomi	100,0	100,0
Lahden Kauppakatu 13 Koy	Suomi	100,0	100,0
Lappeenrannan Villimiehen Vitonen Oy	Suomi	100,0	100,0
Lentolan Perusyhtiö Oy	Suomi	100,0	100,0
Liljeholmsplan Bostadsfastigheter AB	Ruotsi	100,0	-
Liljeholmsplan Fastighets AB	Ruotsi	100,0	-
Liljeholmsplan Hotellfastigheter AB	Ruotsi	100,0	-
Liljeholmstorget Development Services AB	Ruotsi	100,0	-
Lillinkulma Koy	Suomi	100,0	100,0
Lintulankulma Koy	Suomi	100,0	100,0
Lippulaiva Koy	Suomi	100,0	100,0
Magistral Kaubanduskeskuse OU	Viro	100,0	-
Martinlaakson Kivivuorentie 4 Koy	Suomi	100,0	100,0
Minkkikuja 4 Koy	Suomi	100,0	100,0
Montalbas B.V.	Alankomaat	100,0	100,0
Myllypuron Ostoskeskus Oy	Suomi	100,0	100,0
Myrmmanni Koy	Suomi	100,0	100,0
Naantalın Tullikatu 16 Koy	Suomi	100,0	100,0
Oulun Galleria Koy	Suomi	100,0	100,0
Porin Asema-Aukio Koy	Suomi	100,0	100,0
Porin Isolinnankatu 18 Koy	Suomi	100,0	100,0
Riddarplatsen Fastigheter HB	Ruotsi	100,0	-
Rocca al Mare Kaubanduskeskuse AS	Viro	100,0	-
Runeberginkatu 33 Koy	Suomi	100,0	100,0

Konserniyhtiöt	Kotimaa	Konsernin omistusosuus, %	Emon omistusosuus, %
Sinikalliontie 1 Koy	Suomi	100,0	100,0
Sverige 7059 Fastighets AB	Ruotsi	100,0	-
Säkylän Liiketalo Oy	Suomi	100,0	100,0
Talvikkitie Koy 7-9	Suomi	100,0	100,0
Tampereen Hatanpää Koy	Suomi	100,0	100,0
Tampereen Hermannin Koy	Suomi	100,0	100,0
Tampereen Suvantokatu Koy	Suomi	100,0	100,0
Tenrot Fastighets AB	Ruotsi	100,0	-
Tumba Centrumfastigheter AB	Ruotsi	100,0	-
UAB Citycon	Liettua	100,0	-
UAB Prekybos Centras Mandarinas	Liettua	100,0	-
Ultima Oy	Suomi	100,0	100,0
Valkeakosken Torikatu 2 Koy	Suomi	100,0	100,0
Vantaan Kivivuorenlaki As Oy	Suomi	100,0	100,0
Vantaan Laajavuorenkujat 2 Koy	Suomi	100,0	100,0
Varkauden Relanderinkatu 30 Koy	Suomi	100,0	100,0
Wavulinentie 1 Koy	Suomi	100,0	100,0
Veniamo-Invest Oy	Suomi	100,0	100,0
Vaakalintu Koy	Suomi	95,8	95,8
Lahden Trio Koy	Suomi	89,7	89,7
Linjurin Kauppakeskus Koy	Suomi	88,5	88,5
Mäntytuoksi Koy	Suomi	86,8	86,8
Lappeenrannan Brahenkatu 7 Koy	Suomi	84,5	84,5
Tikkurilan Kauppakeskus Koy	Suomi	83,8	83,8
Koskikeskuksen Huolto Oy	Suomi	81,7	81,7
Orimattilan Markkinatalo Oy	Suomi	77,3	77,3
Lappeen Liikekeskus Koy	Suomi	80,2	80,2
Strömpilen AB	Ruotsi	75,0	-
Åkersberga Centrum AB	Ruotsi	75,0	-
Fastighets AB Fartyget i Åkersberga	Ruotsi	75,0	-
Hervannan Liikekeskus Oy	Suomi	74,6	74,6

Konserniyhtiöt	Kotimaa	Konsernin omistusosuus, %	Emon omistusosuus, %
Myyrmäen Kauppakeskus Koy	Suomi	74,0	74,0
Stenungs Torg Fastighets AB	Ruotsi	70,0	-
Kirkkonummen Liikekeskus Oy	Suomi	66,7	66,7
Espoonatori Koy	Suomi	66,6	66,6
Heikintori Oy	Suomi	65,3	65,3
Tampereen Koskenranta Koy	Suomi	63,7	63,7
Vantaan Säästöitalo Koy	Suomi	61,2	61,2
Espoon Pysäköintitalo Oy	Suomi	60,1	-
Big Apple Top Oy	Suomi	60,0	-
Manhattan Acquisition Oy	Suomi	60,0	-
Tullintori Koy	Suomi	57,4	57,4
Espoon Asematori Koy	Suomi	54,1	54,1
Laajasalon Liikekeskus Oy	Suomi	50,4	50,4
Retail Park Oy	Suomi	50,0	50,0
Espoon Louhenkulma Koy	Suomi	48,9	48,9
Pihlajamäen Liiketalo Oy	Suomi	42,7	42,7
Länsi-Keskus Koy	Suomi	41,4	41,4
Hakunilan Keskus Oy	Suomi	41,1	41,1
Otanemen Liikekeskus Oy	Suomi	39,2	39,2
Kontulan Asemakeskus Koy	Suomi	34,8	34,8
Puijonlaakson Palvelukeskus Koy	Suomi	31,3	31,3
Salpausseläntie 11 Koy	Suomi	31,3	31,3
Valtakatu 5-7 Koy	Suomi	31,3	31,3
Soukan Itäinentorni As Oy	Suomi	27,3	27,3
Valkeakosken Liikekeskus Koy	Suomi	25,4	25,4
Lauttasaaren Liikekeskus Oy	Suomi	23,7	23,7
Hakucenter Koy	Suomi	18,7	18,7
Helsingin Autotalo Oy	Suomi	8,9	8,9
Verotusyhtymä: Hakarinne 4	Suomi	55,6	55,6

B) Lähipiirin kanssa toteutuneet liike- tapahtumat

Konserniyhtiöt

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

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

Johdon työsuhde-etuudet

Johdoryhmän henkilöstökulut, Me	2008	2007
Palkat ja palkkiot	1,2	1,1
Eläkekulut		
- maksupohjaiset järjestelyt	0,3	0,3
Sosiaalikulut	0,1	0,1
Yhteensä	1,5	1,5
Palkat ja palkkiot, euroa	2008	2007
Toimitusjohtaja	342 549	338 707
Hallituksen jäsenet		
Bernstein Amir	47 000	-
Bolotowsky Gideon	48 100	45 400
Gal Amir (hallituksen jäsen 13.3.2008 asti)	-	44 200
Korpinen Raimo	50 200	45 200
Lähdesmäki Tuomo	68 300	73 200
Nordman Carl G. (hallituksen jäsen 13.3.2008 asti)	1 200	43 800
Ottosson Claes	45 800	43 000
Segal Dor J.	47 200	44 200
Wernink Thomas W.	174 200	166 600
Westin Per-Håkan	47 500	-
Yhteensä	529 500	505 600

Toimitusjohtajalla on oikeus siirtyä eläkkeelle 62 vuotta täytettyään, mikäli hän on tähän saakka yrityksen palveluksessa. Eläkejärjestelyn kattamiseksi yhtiöllä on eläkevakuutus. Toimitusjohtajan toimitusjohtajan irtisanomisaika on molemmin puolin 6 kuukautta. Jos yritys irtisanoo sopimuksen muusta kuin toimitusjohtajasta johtuvasta syystä, toimitusjohtajalle maksetaan 18 kuukauden rahapalkkaa vastaava irtisanomisaika palkan lisäksi.

Toimitusjohtajalle luovutettiin vuonna 2002 1 500 000 kpl vuoden 1999 optio-ohjelman mukaisia optio-oikeuksia, vuonna 2004 150 000 kpl 2004A-optio-oikeuksia, vuonna 2005 140 000 kpl 2004B-optio-oikeuksia ja vuonna 2006 140 000 kpl 2004C-optio-oikeuksia liittyen vuoden 2004 optio-ohjelmaan.

Vuoden 2008 lopussa Cityconin toimitusjohtajalla oli 75 000 optio-oikeutta 2004A, 140 000 optio-oikeutta 2004B ja 140 000 optio-oikeutta 2004C.

Hallituksen jäsenet eivät ole mukana yhtiön osakepohjaisissa kannustinjärjestelmissä.

Raportointi Gazit-Globe Ltd.:lle

Yhtiön suurin osakkeenomistaja, Gazit-Globe Ltd., jonka omistusosuus yhtiöstä on n. 43 prosenttia, on ilmoittanut yhtiölle, että se soveltaa kansainvälisiä tilinpäätösstandardeja (IFRS) raportoinnissaan vuodesta 2007 alkaen. IFRS-standardien mukaan yhtiöllä voi olla toisessa yhtiössä määräysvalta, vaikka sen omistusosuus yhtiössä ei ylittäisi 50 prosenttia. Gazit-Globe Ltd. on katsonut, että sillä on IFRS-standardien tarkoittama määräysvalta Citycon Oyj:ssä, koska se on pystynyt osakeomistuksensa perusteella käyttämään määräysvaltaa Citycon Oyj:n yhtiökokouksissa. Citycon Oyj luovuttaa yhtiöiden välillä tehdyn sopimuksen perusteella Gazit-Globe Ltd.:lle yksityiskohtaisempia, kirjanpitoon liittyviä tietoja väli- ja vuositilinpäätöksissä julkistettujen tietojen lisäksi, jotta Gazit-Globe Ltd. pystyy yhdistelemään Citycon-konsernin luvut omaan IFRS:n mukaiseen tilinpäätökseensä.

30. Konsernirakenteen muutokset vuonna 2008

Ostetut yhtiöt

Majakka Koy,	
omistusosuuden lisäys 100,00 %	
Espoon torin Pysäköintitalo Oy,	
omistusosuuden lisäys 28,99 %	
Espoon Asematori Koy,	
omistusosuuden lisäys 54,12 %	
Myllypuron Ostoskeskus Oy,	
omistusosuuden lisäys 26,54 %	
Lappeen Liikekeskus Koy,	
omistusosuuden lisäys 4,95 %	
Myyrmäen Kauppakeskus Koy,	
omistusosuuden lisäys 3,62 %	

Perustetut yhtiöt

Fastighets AB Fartyget i Åkersberga	
Lappeenrannan Villimiehen Vitonen Oy	
Vantaan Kivivuorenlaki As Oy	
Tenrot Fastighets AB	

Myydyt yhtiöt

Manhattan Acquisition Oy,	
myyty omistusosuus 40,00 %	
Ulappapaikointi Oy,	
myyty omistusosuus 59,85 %	
Ulappatori Koy,	
myyty omistusosuus 100,00 %	
Pukinmäen Liikekeskus Oy,	
myyty omistusosuus 43,92 %	

Sulautuneet yhtiöt

Big Apple Mid Oy	
Big Apple Acquisition Oy	
Majakka Koy	
Real Estate Iso Omena S.ä.r.l.	

31. Tilinpäätöspäivän jälkeiset tapahtumat

Tammikuun lopulla Citycon myi tytäryhtiönsä Kiinteistö Oy Keijutie 15:n kaikki osakkeet. Tämän Lahdessa sijaitsevan, yhtiön ydinliiketoimintaan kuulumattoman kohteen velaton myyntihinta oli noin kolme miljoonaa euroa.

1. Konsernin viiden vuoden tunnusluvut, IFRS

Me	Laskentakaava	IFRS 2008	IFRS 2007	IFRS 2006	IFRS 2005	IFRS 2004
Tuloslaskelmatiedot						
Liikevaihto		178,3	151,4	119,4	92,2	84,7
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut		6,1	0,5	0,6	0,6	0,7
Suunnitelman mukaiset poistot		0,5	0,5	0,2	0,2	0,3
Liiketappio/-voitto		-105,0	298,7	196,5	105,2	51,8
Tappio/voitto ennen veroja		-162,3	253,5	165,6	74,2	25,7
Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden tappio/voitto		-124,1	200,3	124,9	59,2	19,9
Tasetiedot						
Pitkäaikaiset varat		2 126,1	2 260,5	1 453,3	957,6	745,6
Lyhytaikaiset varat		52,4	48,1	33,1	25,5	12,2
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma		799,1	982,0	565,3	356,6	237,7
Vähemmistöosuus		38,2	28,9	15,0	3,6	0,0
Velat		1 341,2	1 297,7	906,1	622,9	520,0
Oma pääoma ja velat yhteensä		2 178,5	2 308,6	1 486,4	983,1	757,7
Taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut						
Omavaraisuusaste, %	1	38,5	43,9	39,1	36,7	31,4
Omavaraisuusaste pankille, %		45,1	50,1	49,8	40,8	41,2
Nettovelkaantumisaste (Gearing), %	2	141,3	111,8	136,6	156,8	201,3
Oman pääoman tuotto-% (ROE)	3	-15,0	23,3	25,8	22,5	9,5
Sijoitetun pääoman tuotto-% (ROI)	4	-1,5	16,3	16,8	13,5	7,2
Quick ratio	5	0,5	0,3	0,2	0,3	0,5
Bruttoinvestoinnit pysyviin vastaaviin, Me		157,9	603,9	436,4	178,5	18,8
%-osuus liikevaihdosta		88,6	398,9	365,5	193,6	22,2
Osakekohtaiset tunnusluvut						
Tulos/osake, euroa	6	-0,56	1,00	0,76	0,46	0,17
Tulos/osake, laimennettu, euroa	7	-0,56	0,91	0,73	0,45	0,17
Oma pääoma/osake, euroa	8	3,62	4,44	3,30	2,39	1,95
Nettovarallisuus (EPRA NAV) per osake, euroa	9	3,88	4,82	3,52	2,46	2,14
Oikaistu nettovarallisuus (EPRA NNNAV) per osake, euroa	10	3,80	4,42	3,14	2,40	2,03
P/E -luku (hinta/voitto -suhde)	11	-3	3	7	7	14
Sijoitetun vapaan pääoman palautus / osake, euroa		0,10 ¹⁾	0,10	-	-	-
Osakekohtainen osinko, euroa		0,04 ¹⁾	0,04	0,14	0,14	0,14
Osinko ja sijoitetun vapaan pääoman palautus yhteensä/osake, euroa		0,14 ¹⁾	0,14	0,14	0,14	0,14
Osinko ja pääomanpalautus tuloksesta, %	12	-24,9 ¹⁾	13,9	18,4	30,7	80,2
Efekttiivinen osinko- ja pääomanpalautustuotto, %	13	0,1 ¹⁾	4,3	2,8	4,5	5,7

¹⁾ Hallituksen esitys.

Laskentakaavat sivuilla 54–55.

2. Konsernin operatiivinen ja ei-operatiivinen viiden vuoden tulos

Me	Laskentakaava	2008	2007	2006	2005	2004
Operatiivinen tulos	16					
Nettovuokratuotto		121,8	103,4	82,8	67,0	62,3
Operatiiviset hallinnon kulut		-16,5	-16,5	-12,3	-8,3	-5,5
Operatiiviset liiketoiminnan muut tuotot ja kulut		0,1	0,5	0,6	0,3	0,7
Operatiiviset rahoituskulut (netto)		-54,2	-44,7	-32,0	-25,6	-26,1
Operatiiviset tilikauden tulokseen perustuvat verot		-4,8	-3,4	-5,5	-4,6	-6,8
Operatiiviset laskennalliset verot		0,2	-0,2	-3,0	-2,8	-0,6
Operatiivinen vähemmistön osuus		-2,8	-0,9	-0,3	-0,3	0,0
Yhteensä		43,8	38,3	30,4	25,7	24,0
Operatiivinen tulos/osake, laimennettu, (laimennettu EPRA EPS), euroa	18	0,20	0,19	0,19	0,19	0,22
Ei-operatiivinen tulos	17					
Nettotappiot/-voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon		-216,1	211,4	120,1	45,9	-5,7
Tappiot/voitot sijoituskiinteistöjen myynneistä		0,1	-0,1	5,9	0,3	0,1
Ei-operatiiviset hallinnon kulut		-0,4	0,0	-0,6	0,0	0,0
Ei-operatiiviset liiketoiminnan muut tuotot ja kulut		6,0	0,0	-	-	0,0
Ei-operatiiviset kertaluonteiset rahoituskulut (netto)		-	-	-0,9	-5,5	-
Rahoituserien käyvän arvon muutokset		-3,1	-0,6	2,0	-	-
Tilikauden tulokseen perustuvat ei-operatiiviset verot		-1,8	0,0	-1,9	1,3	0,0
Ei-operatiiviset laskennalliset verot		29,7	-46,0	-28,8	-8,3	1,5
Ei-operatiivinen vähemmistön osuus		17,6	-2,7	-1,3	-0,4	0,0
Yhteensä		-167,9	162,1	94,5	33,5	-4,1
Ei-operatiivinen tulos/osake, laimennettu, euroa		-0,76	0,71	0,54	0,25	-0,05
Emoyhtiön omistajille kuuluva katsauskauden tappio/voitto		-124,1	200,3	124,9	59,2	19,9

Laskentakaavat sivuilla 54–55.

3. Konsernin operatiivinen ja ei-operatiivinen tulos vuosineljänneksittäin

Me	Laskentakaava	Q4/2008	Q3/2008	Q2/2008	Q1/2008	Q4/2007	Q3/2007	Q2/2007	Q1/2007
Operatiivinen tulos	16								
Nettovuokratuotto		30,2	31,5	30,5	29,7	27,1	27,3	25,8	23,2
Operatiiviset hallinnon kulut		-4,6	-3,9	-4,2	-3,8	-3,9	-4,0	-4,3	-4,3
Operatiiviset liiketoiminnan muut tuotot ja kulut		0,1	0,0	0,0	0,0	0,6	0,0	-0,1	0,1
Operatiiviset rahoituskulut (netto)		-11,7	-14,6	-14,1	-13,8	-13,9	-11,2	-9,7	-9,9
Operatiiviset tilikauden tulokseen perustuvat verot		-1,4	-1,0	-1,2	-1,2	3,2	-2,4	-2,8	-1,4
Operatiiviset laskennalliset verot		0,0	0,2	0,0	-0,1	1,7	-0,5	-0,7	-0,6
Operatiivinen vähemmistön osuus		-0,7	-0,9	-0,7	-0,4	-0,2	-0,3	-0,2	-0,1
Yhteensä		11,8	11,3	10,2	10,4	14,6	8,9	8,0	6,7
Operatiivinen tulos/osake, laimennettu, (laimennettu EPRA EPS), euroa	18	0,05	0,05	0,05	0,05	0,07	0,05	0,04	0,04
Ei-operatiivinen tulos	17								
Nettotappiot/-voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon		-59,3	-71,7	-85,5	0,5	-0,1	20,4	159,8	31,4
Tappiot/ voitot sijoituskiinteistöjen myynneistä		0,0	0,0	0,0	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0
Ei-operatiiviset hallinnon kulut		-0,1	0,0	-0,2	-0,2	0,0	0,0	0,0	0,0
Ei-operatiiviset liiketoiminnan muut tuotot ja kulut		5,9	0,0	0,0	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0
Rahoituserien käyvän arvon muutokset		-1,4	-0,6	0,2	-1,4	0,2	-1,4	0,1	0,6
Tilikauden tulokseen perustuvat ei-operatiiviset verot		-0,8	0,0	0,0	-1,1	0,0	0,0	0,0	0,0
Ei-operatiiviset laskennalliset verot		7,5	8,2	11,6	2,4	-5,0	-4,5	-32,3	-4,2
Ei-operatiivinen vähemmistön osuus		5,6	6,8	7,0	-1,8	-0,4	0,1	-0,9	-1,5
Yhteensä		-42,5	-57,3	-66,8	-1,3	-5,4	14,5	126,6	26,3
Ei-operatiivinen tulos / osake, laimennettu, euroa		-0,19	-0,26	-0,30	-0,01	-0,02	0,08	0,66	0,15
Emoyhtiön omistajille kuuluva katsauskauden tappio/voitto		-30,7	-46,0	-56,6	9,1	9,3	23,4	134,6	33,0

Laskentakaavat sivuilla 54–55.

4. Segmentti-informaatiota vuosineljänneksittäin

Me	Q4/2008	Q3/2008	Q2/2008	Q1/2008	Q4/2007	Q3/2007	Q2/2007	Q1/2007
Liikevaihto								
Suomi	32,0	31,9	31,6	31,4	30,2	25,5	24,7	23,9
Ruotsi	10,1	10,5	10,6	10,7	11,1	10,1	9,3	8,6
Baltia	3,1	2,1	2,1	2,2	2,0	2,3	1,9	1,8
Yhteensä	45,2	44,6	44,2	44,3	43,3	38,0	35,9	34,2
Nettovuokratuotto								
Suomi	22,6	23,4	22,5	22,3	21,0	18,9	18,2	17,5
Ruotsi	5,3	6,5	6,4	5,8	4,7	6,5	6,0	4,4
Baltia	2,2	1,5	1,5	1,6	1,4	1,8	1,4	1,3
Muut	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1	0,0
Yhteensä	30,2	31,5	30,5	29,7	27,1	27,3	25,8	23,2
Operatiivinen liikevoitto								
Suomi	21,0	22,1	21,2	21,1	19,6	17,8	16,9	16,2
Ruotsi	4,5	6,0	5,4	5,0	4,6	5,3	5,1	3,7
Baltia	2,0	1,4	1,4	1,5	1,1	1,7	1,2	1,1
Muut	-1,9	-1,9	-1,7	-1,6	-1,5	-1,5	-1,7	-2,1
Yhteensä	25,6	27,6	26,2	25,9	23,8	23,2	21,5	18,9
Liiketappio/-voitto								
Suomi	-21,7	-22,9	-37,4	19,0	17,3	33,8	137,1	30,2
Ruotsi	-16,9	-23,3	-15,7	6,7	6,9	7,2	40,5	18,8
Baltia	12,6	4,0	-4,5	2,3	1,0	4,0	5,4	3,4
Muut	-2,0	-1,9	-1,9	-1,6	-1,5	-1,5	-1,7	-2,1
Yhteensä	-27,9	-44,1	-59,5	26,4	23,7	43,6	181,2	50,3

Emoyhtiön tuloslaskelma, FAS

Me	Liite	1.1.-31.12.2008	1.1.-31.12.2007
Bruttovuokratuotto		100,8	89,5
Käyttökorvaukset ja palvelutuotot		3,4	2,9
Liikevaihto	1	104,2	92,4
Hoitokulut		50,6	48,5
Vuokraustoiminnan muut kulut	2	0,1	0,1
Nettovuokratuotto		53,5	43,8
Hallinnon kulut	3,4	21,7	14,0
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	5	5,6	0,3
Liikevoitto		37,3	30,0
Rahoitustuotot		118,2	44,4
Rahoituskulut		-134,5	-63,9
Rahoituskulut (netto)	6	-16,4	-19,5
Voitto ennen veroja		21,0	10,6
Tuloverot	7	6,9	2,1
Tilikauden voitto		14,1	8,4

Emoyhtiön tase, FAS

Me	Liite	31.12.2008	31.12.2007
VASTAAVAA			
Pysyvät vastaavat			
Aineettomat hyödykkeet	8	11,4	6,0
Aineelliset hyödykkeet	9	32,1	31,6
Sijoitukset			
Tytäryhtiöosakkeet	10	826,4	733,8
Osakkuusyhtiöosakkeet	11	34,8	34,7
Muut sijoitukset	12	746,6	915,4
Sijoitukset yhteensä		1 607,8	1 683,9
Pysyvät vastaavat yhteensä		1 651,3	1 721,5
Vaihtuvat vastaavat			
Lyhytaikaiset saamiset	14	43,1	29,6
Rahat ja pankkisaamiset		0,7	3,7
Vaihtuvat vastaavat yhteensä		43,9	33,3
Vastaavaa yhteensä		1 695,1	1 754,8
VASTATTAVAA			
Oma pääoma			
Osakepääoma	15	259,6	259,6
Ylikurssirahasto		133,1	133,1
Sijoitetun vapaan pääoman rahasto ja muut rahastot		179,0	201,1
Edellisten tilikausien voitto/tappio		3,7	4,1
Tilikauden voitto/tappio		14,1	8,4
Oma pääoma yhteensä		589,4	606,3
Vieras pääoma			
Pääomalaina	16	70,0	70,0
Pääomaehtoinen vaihtovelkakirjalaina		73,3	95,0
Pitkäaikainen vieras pääoma		860,6	832,4
Lyhytaikainen vieras pääoma		101,8	151,1
Vieras pääoma yhteensä		1 105,7	1 148,5
Vastattavaa yhteensä		1 695,1	1 754,8

Emoyhtiön rahavirtalaskelma, FAS

Me	1.1.-31.12.2008	1.1.-31.12.2007
Liiketoiminnan rahavirta		
Voitto ennen veroja	21,0	10,6
Oikaisut:		
Poistot ja arvonalentumiset	3,0	1,8
Hoitokulut, joihin ei liity maksua	21,7	23,5
Rahoitustuotot ja -kulut	16,4	19,5
Muut oikaisut	-4,1	-0,1
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	57,9	55,3
Käyttöpääoman muutos	1,0	1,7
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituserää ja veroja	58,8	57,0
Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista	-64,8	-40,6
Saadut korot, kurssivoitot ja muut rahoitustuotot	24,9	11,6
Saadut/maksetut välittömät verot	0,6	-7,2
Liiketoiminnan nettorahavirta	19,6	20,7
Investointien rahavirta		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-2,1	-7,0
Investoinnit muihin sijoituksiin	-	-0,1
Luovutustuotot aineellisista hyödykkeistä	0,7	0,2
Myönnetyt lainat	-399,5	-555,5
Lainasaamisten takaisinmaksut	510,7	83,2
Tytäryhtiöosakkeiden lisäykset	-101,9	-59,9
Myydyt tytäryhtiöosakkeet	4,3	-
Ostetut vähemmistöt ja osakkuusyhtiöosakkeet	-0,7	-0,6
Myydyt osakkuusyhtiöosakkeet	0,6	-
Investointien nettorahavirta	12,1	-539,7
Rahoituksen rahavirta		
Maksullinen osakeanti	-	232,4
Lyhytaikaisten lainojen nostot	72,0	773,1
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut	-125,8	-727,9
Pitkäaikaisten lainojen nostot	516,8	479,2
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-469,3	-223,7
Maksetut osingot ja pääoman palautus sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta	-30,9	-23,4
Rahoituksen nettorahavirta	-37,2	509,7
Rahavarojen muutos	-5,5	-9,3
Rahavarat tilikauden alussa	-6,8	2,5
Valuuttakurssien muutosten vaikutus	1,4	-
Rahavarat tilikauden lopussa ¹⁾	-10,9	-6,8

¹⁾ Emoyhtiön rahavarat ovat 31.12.2008 ja 31.12.2007 negatiivisia johtuen konsernitilistä, jossa emoyhtiön pankkitilin saldo voi olla negatiivinen. Konsernitilin saldo -11,6 miljoonaa euroa 31.12.2008 ja -10,5 miljoonaa euroa 31.12.2007 on emoyhtiön taseessa kirjattu lyhytaikaiseen vieraaseen pääomaan.

Emoyhtiön tilinpäätöksen liitetiedot, FAS

Emoyhtiön tilinpäätöksen laadintaperiaatteet

Emoyhtiön tilinpäätös on laadittu suomalaisen lainsäädännön mukaan.

Tuloslaskelmamuoto

Tilinpäätöksen tuloslaskelma esitetään toimintokohtaisesti. Täten tuloslaskelmassa esitetään brutto- ja nettovuokratuotot.

Pysyvät vastaavat

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

Kiinteistöomaisuus

Rakennusten hankintameno poistetaan 2–4 prosentin vuotuisin tasapoistoin. Korjausmenot kirjataan niiden toteutuessa kuluksi.

Muu käyttöomaisuus

Muihin pitkävaikutteisiin menoihin sisältyy kiinteistöomaisuuden hankintaan liittyviä aktivoituja kustannuksia, jotka poistetaan kolmen vuoden kuluessa, sekä vuokratilan muutostöitä, jotka poistetaan vuokrasopimusten kestoai- kana.

Koneet ja kalusto poistetaan 25 prosentin vuotuisin menojäännöspoistoin. Koneisiin ja

kalustoon sisältyy myös rakennusten tekniset laitteet, jotka poistetaan myös 25 % menojäännöspoistoin.

Eläketurvajärjestelyt

Henkilökunnan eläketurva on hoidettu lakisäänteisin eläkevakuutuksin.

Ulkomaanrahan määräiset saamiset ja velat

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

Pääomalaina ja pääomaehtoinen vaihtovelkakirjalaina

Pääomalaina ja pääomaehtoinen vaihtovelkakirjalaina ovat esitetty omina erinään vieraassa pääomassa.

Verot

Verot on esitetty suoriteperiaatteen mukaisina.

Huomioitavaa

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

Emoyhtiön liitetiedot

1. Liikevaihto

Me	2008	2007
Toimialoitainen jakauma:		
Kauppakeskukset		
Pääkaupunkiseutu	34,0	28,0
Muu Suomi	40,4	36,1
Muut kauppapaikat	29,8	28,3
Yhteensä	104,2	92,4

Maantieteellisesti emoyhtiön liikevaihto syntyy Suomessa. Emoyhtiön liikevaihtoon sisältyy seuraavia konserniyhtiöltä veloitettuja isännöinti- ja hallintopalvelumaksuja

	2008	2007
	1,1	1,0

2. Vuokraustoiminnan muut kulut

Me	2008	2007
Vuokratilan muutostyöt ja vuokrauksen välityspalkkiot	0,1	0,1
Luottotappiot	0,1	0,1
Yhteensä	0,1	0,1

3. Henkilöstökulut

Me	2008	2007
Henkilöstön määrä keskimäärin tilikauden aikana	75	67
Henkilöstökulut		
Palkat ja palkkiot	5,8	5,2
Eläkekulut	0,9	0,7
Muut henkilöstökulut	0,5	0,5
Yhteensä	7,2	6,5

Henkilöstökuluihin sisältyy johdon palkkoja ja palkkioita

	2008	2007
Toimitusjohtajan palkat ja palkkiot	0,3	0,3
Hallituksen palkat ja palkkiot	0,6	0,5
Yhteensä	1,0	0,8

4. Poistot ja arvonalennukset

Me	2008	2007
Hallinnon kuluihin sisältyy seuraavat suunnitelman mukaiset poistot ja arvonalennukset:		
Poistot aineettomista hyödykkeistä	2,1	0,9
Poistot rakennuksista ja rakennelmista	0,5	0,5
Poistot koneista ja kalustosta	0,4	0,4
Tytäryhtiöosakkeiden arvonalennukset	5,0	-
Yhteensä	8,0	1,8

5. Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut

Me	2008	2007
Tytäryhtiöosakkeiden ja muiden sijoitusten myyntivoitot	4,1	0,1
Kiinteistöjen hallinnointipalkkiot saman konsernin yrityksiltä	1,3	-
Muut tuotot	0,2	0,3
Yhteensä	5,6	0,3

6. Rahoituskulut (netto)

Me	2008	2007
Osinkotuotot		
Samen konsernin yrityksiltä	0,1	1,4
Muilta	0,0	0,0
Yhteensä	0,1	1,4

	2008	2007
Korko- ja muut rahoitustuotot		
Samen konsernin yrityksiltä	39,3	33,0
Vaihtovelkakirjalainan takaisinostosta syntynyt voitto	9,4	-
Valuuttakurssivoitot	68,7	9,2
Muut korko- ja rahoitustuotot	0,8	0,9
Yhteensä	118,2	43,1

Rahoitustuotot yhteensä 118,2 44,4

	2008	2007
Korkokulut ja muut rahoituskulut		
Samen konsernin yrityksille	13,1	7,1
Valuuttakurssitappiot	68,9	9,3
Muut korko- ja rahoituskulut	52,5	47,5
Rahoituskulut yhteensä	134,5	63,9

Rahoituskulut (netto) -16,4 -19,5

7. Tuloverot

Me	2008	2007
Tilikauden verot	-6,9	-2,1

8. Aineettomat hyödykkeet

Me	2008	2007
Aineettomat oikeudet		
Hankintameno 1.1.	0,9	0,6
Lisäykset	0,5	0,3
Hankintameno 31.12.	1,4	0,9

Kertyneet poistot 1.1.	0,5	0,3
Tilikauden poisto	0,2	0,1
Kertyneet poistot 31.12.	0,6	0,5

Kirjanpitoarvo 31.12.	0,8	0,4
------------------------------	------------	------------

Liittymismaksut		
Hankintameno 1.1.	0,2	0,2
Kirjanpitoarvo 31.12.	0,2	0,2

Muut pitkävaikutteiset menot		
Hankintameno 1.1.	9,6	5,3
Lisäykset	7,0	4,3
Vähennykset	-	0,0
Siirto erien välillä	0,0	0,0
Hankintameno 31.12.	16,6	9,6

Kertyneet poistot 1.1.	4,3	3,4
Tilikauden poisto	1,9	0,8
Kertyneet poistot 31.12.	6,2	4,3

Kirjanpitoarvo 31.12.	10,4	5,3
------------------------------	-------------	------------

Aineettomat hyödykkeet yhteensä 31.12.	11,4	6,0
---	-------------	------------

9. Aineelliset hyödykkeet

Me	2008	2007
Maa-alueet		
Hankintameno 1.1.	3,3	3,3
Hankintameno 31.12.	3,3	3,3

Rakennukset ja rakennelmat		
Hankintameno 1.1.	68,3	66,5
Lisäykset	0,4	1,4
Siirto erien välillä	-	0,4
Hankintameno 31.12.	68,6	68,3

Kertyneet poistot 1.1.	43,1	42,6
Tilikauden poisto	0,5	0,5
Kertyneet poistot 31.12.	43,6	43,1

Kirjanpitoarvo 31.12.	25,0	25,1
------------------------------	-------------	-------------

Koneet ja kalusto		
Hankintameno 1.1.	4,9	4,0
Lisäykset	0,4	0,6
Siirto erien välillä	-	0,2
Hankintameno 31.12.	5,3	4,9

Kertyneet poistot 1.1.	3,5	3,0
Tilikauden poisto	0,4	0,4
Kertyneet poistot 31.12.	3,9	3,5

Kirjanpitoarvo 31.12.	1,4	1,4
------------------------------	------------	------------

Koneet ja kalusto sisältää myös rakennusten teknisiä laitteita.

Muut aineelliset hyödykkeet		
Hankintameno 1.1.	0,2	0,2
Lisäykset	-	0,0
Hankintameno 31.12.	0,2	0,2

Kertyneet poistot 1.1.	0,2	0,2
Kertyneet poistot 31.12.	0,2	0,2

Kirjanpitoarvo 31.12.	0,1	0,1
------------------------------	------------	------------

Keskeneräiset hankinnat		
Hankintameno 1.1.	1,7	2,2
Lisäykset	1,4	0,3
Vähennykset	0,7	0,2
Siirto erien välillä	0,0	-0,7
Kirjanpitoarvo 31.12.	2,4	1,7

Aineelliset hyödykkeet yhteensä 31.12.	32,1	31,6
---	-------------	-------------

10. Tytäryhtiösakkeet

Me	2008	2007
Hankintameno 1.1.	733,8	673,1
Lisäykset	101,9	59,9
Arvonlennukset	5,0	-
Vähennykset	4,3	-
Siirto erien välillä	-	0,8
Hankintameno 31.12.	826,4	733,8

Kertyneet poistot 1.1.	-	0,5
Siirto erien välillä	-	-0,5
Kertyneet poistot 31.12.	-	0,0

Kirjanpitoarvo 31.12.	826,4	733,8
------------------------------	--------------	--------------

11. Osakkuusyhtiösakkeet

Me	2008	2007
Hankintameno 1.1.	34,7	34,2
Lisäykset	0,7	0,6
Vähennykset	0,6	-
Hankintameno 31.12.	34,8	34,7

Kirjanpitoarvo 31.12.	34,8	34,7
------------------------------	-------------	-------------

12. Muut sijoitukset

Me	2008	2007
Vähemmistöyhtiösakkeet		
Hankintameno 1.1.	3,7	4,9
Lisäykset	-	0,1
Siirto erien välillä	-	-1,3
Hankintameno 31.12.	3,7	3,7

Kirjanpitoarvo 31.12.	3,7	3,7
------------------------------	------------	------------

Lainasaamiset		
Saman konsernin yrityksiltä	742,9	911,7
Muut sijoitukset yhteensä 31.12.	746,6	915,4

Sijoitukset yhteensä 31.12.	1 607,8	1 683,9
------------------------------------	----------------	----------------

13. Tytäryhtiöt ja omistusyhteisytykset

Emoyhtiön tytäryhtiöt ja omistusyhteisytykset on esitetty konsernitilinpäätöksen liitetiedoissa kohdassa 29. Lähipiiritapahtumat.

14. Lyhytaikaiset saamiset

Me	2008	2007
Saamiset konsernin ulkopuolelta		
Myyntisaamiset	0,7	0,8
Muut saamiset	19,9	8,2
Siirtosaamiset	0,2	1,4
Yhteensä	20,7	10,4

Saamiset saman konsernin yrityksiltä		
Myyntisaamiset	0,9	1,5
Muut saamiset	11,0	2,8
Siirtosaamiset	10,5	14,9
Yhteensä	22,4	19,2

Lyhytaikaiset saamiset	43,1	29,6
-------------------------------	-------------	-------------

Merkittävät muut saamiset konsernin ulkopuolelta		
Johdannaissopimukset	19,8	1,0
Muut	0,1	7,2
Yhteensä	19,9	8,2

Merkittävät muut saamiset saman konsernin yrityksiltä		
Lainasaamiset	5,9	0,1
Hoitovastikesaamiset	4,2	2,7
Muut	0,9	0,0
Yhteensä	11,0	2,8

Merkittävät siirtosaamiset saman konsernin yrityksiltä		
Korkosaamiset	10,4	14,8

15. Oma pääoma

Me	2008	2007
Osakepääoma 1.1.	259,6	225,7
Suunnattu osakeanti		
15.2.2007	-	33,8
Osakeoptiot		
9.2.2007	-	0,1
Osakepääoma 31.12.	259,6	259,6
Osakeanti 1.1.	-	0,1
Osakkeet merkitty kaupparekisteriin ja osakepääomaan	-	-0,1
Osakeanti 31.12.	-	0,0
Ylikurssirahasto 1.1.	133,1	133,0
Osakeoptiot	-	0,0
Ylikurssirahasto 31.12.	133,1	133,1
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 1.1.	201,1	-
Suunnattu osakeanti	-	100,0
Merkintäetuoikeusanti	-	99,3
Osakeoptiot	0,0	1,8
Pääoman palautus sijoitetun vapaan pääoman rahastosta	-22,1	-
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 31.12.	179,0	201,1
Voitto edellisiltä tilikausilta 1.1.	12,6	27,5
Osingonjako	-8,8	-23,4
Tilikauden voitto 31.12.	14,1	8,4
Voitto edellisiltä tilikausilta 31.12.	17,8	12,6
Oma pääoma yhteensä 31.12.	589,4	606,3

16. Vieras pääoma

A) Pitkäaikainen vieras pääoma

Me	2008	2007
Kiinteäkorkoiset lainat		
Pääomalaina ¹⁾	70,0	70,0
Pääomaehtoinen vaihtovelkakirjalaina ¹⁾	73,3	95,0
Vaihtuvakorkoiset lainat, joista		
sovittu kiinteäkorkoisiksi		
koronvaihtosopimuksilla	591,7	584,5
markkinaehtoisin korkoihin sidottuja lainoja	257,7	240,6
Yhteensä	849,4	825,1
Seuraavan vuoden lyhennysosuudet	-18,0	-18,0
Yhteensä	831,4	807,1
Pitkäaikaiset velat		
Lainat rahoituslaitoksilta	831,4	807,1
Lainat saman konsernin yrityksiltä	29,2	25,4
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	860,6	832,4
Velat, jotka eräänyvät myöhemmin kuin viiden vuoden kuluttua	270,7	653,8

B) Lyhytaikainen vieras pääoma

Me	2008	2007
Lyhytaikainen korollinen vieras pääoma		
Lainat rahoituslaitoksilta	48,0	102,5
Lainat saman konsernin yrityksille	18,9	10,5
Yhteensä	66,9	113,0
Lyhytaikainen koroton vieras pääoma		
Velat konsernin ulkopuolelle		
Saadut ennakot	0,2	-0,2
Ostovelat	0,9	1,1
Muut velat	8,1	2,1
Siirtovelat	10,2	12,5
Yhteensä	19,4	15,4
Velat saman konsernin yrityksille		
Muut velat	14,3	20,1
Siirtovelat	1,1	2,5
Yhteensä	15,4	22,6
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	101,8	151,1
Merkittävät muut velat konsernin ulkopuolelle		
Verovelka	3,1	-
Aly-velka	1,2	0,9
Johdannaissopimukset	3,6	-
Muut	0,3	1,2
Yhteensä	8,1	2,1
Merkittävät siirtovelat konsernin ulkopuolelle		
Korkovelka	8,2	10,6
Merkittävät muut velat saman konsernin yrityksiltä		
Rahoitusvastikevelat	12,3	18,6
Vieras pääoma yhteensä	1 105,7	1 148,5

¹⁾Pääomalainan ja pääomaehtoisen vaihtovelkakirjalainan ehdot on esitetty konsernitilinpäätöksen liitetiedoissa 22. Korolliset velat.

Cityconin kaikki johdannaissopimukset laaditaan emoyhtiö Citycon Oyj:n nimiin. Johdannaissopimusten käyvät arvot on esitetty Konsernitilinpäätöksen liitetiedoissa 23. Rahoitusinstrumentit.

17. Vastuuitoumukset

Emoyhtiöllä ei ole kiinnityksiä eikä annettuja vakuuksia. Annettuja pankkitakauksia oli 45,6 miljoonaa euroa (49,8 milj. euroa vuonna 2007).

Leasingvastuut

Me	2008	2007
Leasingsopimuksista maksettavat määrät		
Seuraavalla tilikaudella maksettavat	1,1	0,8
Myöhemmin maksettavat	1,1	0,8
Yhteensä	2,2	1,6

Cityconin rahoitusleasingopimukset koskevat pääasiassa toimiston atk-laitteita ja koneita sekä autoja ja toimitiloja.

Alv-palautusvastuut

	5 vuoden tarkistuskausi		10 vuoden tarkistuskausi	
	2008	2007	2008	2007
Kiinteistöinvestointimeno (netto)	0,9	1,1	0,5	-
Kiinteistöinvestoinnin alv (100 % osuus) josta vähennetty alv valmistumishetkellä	0,3	0,3	0,1	-
Vuotuinen tarkistuksen alainen määrä	0,3	0,3	0,1	-
Tarkistusvastuu 31.12.2008	0,1	0,2	0,1	-

Osakkeet ja osakkeenomistajat

Suurimmat osakkeenomistajat 31.12.2008

Nimi	Osakkeet kpl	Osuus osakkeista ja äänistä, %
Gazit-Globe Ltd *)	48 088 742	21,76
Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen	1 568 914	0,71
Odin Finland von Fieandt Johan	1 402 085	0,63
Tudeer Lauri	480 000	0,22
Odin Eiendom	406 810	0,18
Sijoitusrahasto Nordea Suomi indeksirahasto	240 285	0,11
Sijoitusrahasto Avenum Eurooppa Reit	212 597	0,10
Tallberg Carl-Johan	200 000	0,09
Nordea Pankki Suomi Oyj	180 000	0,08
10 suurinta yhteensä	173 858	0,08
10 suurinta yhteensä	52 953 291	23,96

Hallintarekisteröidyt osakkeet

Nordea Pankki Suomi Oyj	95 077 935	43,02
Skandinaviska Enskilda Banken AB	51 373 169	23,25
Svenska Handelsbanken AB (publ.) Filialverksamheten i Finland	13 213 353	5,98
Muut hallintarekisteröidyt	1 314 758	0,59
Hallintarekisteröidyt yhteensä	160 979 215	72,84
Muut	7 066 483	2,67
Osakkeita yhteensä	220 998 989	100,00

*) Yhtiön saaman tiedon mukaan Gazit-Globe Ltd. omisti 31.12.2008 yhteensä 95 977 709 osaketta, mikä vastasi 43,42 % yhtiön osake- ja äänimäärästä vuoden 2008 lopussa. Gazit-Globe Ltd:n osakeomistus on osittain hallintarekisteröity.

Liputusilmoitukset vuonna 2008

Osakkeenomistaja	Omistussuuden muuttumisajankohta	Uusi omistus osakkeina	%-osuus osakkeista ja äänistä muutoshetkellä
AXA S.A. ja sen tytäryhtiöt	13.5.2008	11 017 656	4,99
AXA S.A. ja sen tytäryhtiöt	21.3.2008	11 892 688	5,38
FL Limited ja sen suorat ja epäsuorat tytäryhtiöt	5.3.2008	10 904 704	4,93

Omistusjakauma ryhmittäin 31.12.2008

	Omistajien lukumäärä	Osuus omistajista, %	Osakkeita, kpl	Osakkeita, %
Rahoitus- ja vakuutuslaitokset	13	0,59	161 319 266	73,00
Yritykset	139	6,35	1 566 840	0,71
Kotitaloudet	1 995	91,09	6 024 967	2,73
Julkisyhteisöt	2	0,09	1 651 914	0,75
Ulkomaat	24	1,10	50 143 097	22,69
Voittoa tavoittelemattomat yhteisöt	17	0,78	292 905	0,13
Kaikki yhteensä	2 190	100,00	220 998 989	100,00
- joista hallintarekisteröityjä	10		160 979 215	72,84
Liikkeeseenlaskettu määrä			220 998 989	

Osakeomistuksen jakauma 31.12.2008 osakkeiden määrän mukaan

Osakkeita, kappaletta	Omistajien lukumäärä	Osuus omistajista, %	Osakemäärä, kpl	Osuus osakkeista ja äänistä, %
1-1 000	1 204	54,98	446 214	0,20
1 001-5 000	708	32,33	1 622 013	0,73
5 001-10 000	131	5,98	912 045	0,41
10 001-50 000	115	5,25	2 549 847	1,15
50 001-100 000	9	0,41	638 398	0,29
100 001-500 000	16	0,73	3 355 899	1,52
500 001-1 000 000	1	0,05	750 375	0,34
1 000 001-	6	0,27	210 724 198	95,35
Kaikki yhteensä	2 190	100,00	220 998 989	99,99
- joista hallintarekisteröityjä	10		160 979 215	72,84
Liikkeeseenlaskettu määrä			220 998 989	

Osakkeiden kurssikehitys ja vaihto

	Laskentakaava	Viite	IFRS 2008	IFRS 2007	IFRS 2006	IFRS 2005	IFRS 2004
Osakkeen kurssikehitys, tehdyt kaupat, euroa							
Alin kurssi			1,26	3,24	3,02	2,36	1,52
Ylin kurssi			4,28	6,09	5,09	3,50	2,65
Keskikurssi	12		2,94	4,76	3,86	2,95	1,94
Osakekannan markkina-arvo, Me	13	¹⁾	371,3	806,6	844,3	424,1	273,9
Osakkeiden vaihdon kehitys							
Vaihdettuja osakkeita vuoden alusta, 1 000 kpl			150 852	153 696	51 193	40 695	115 056
Osuus, % osakkeista			68,3	69,6	30,6	29,8	102,5
Osakeantioikaistu keskimääräinen osakemäärä, 1 000 kpl		¹⁾	220 991	199 404	163 339	129 903	113 767
Osakeantioikaistu keskimääräinen osakemäärä, laimennettu, 1 000 kpl		¹⁾	247 223	227 122	175 345	132 427	114 881
Osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä tilinpäätöshetkellä, 1 000 kpl		¹⁾	220 999	220 981	171 233	149 029	121 998
Omien osakkeiden rahasto, Me							
Omia osakkeita, 1 000 kpl			0,0	0,0	0,0	0,0	4,7
			0	0	0	0	3 874

¹⁾ Tunnuslukujen laskennassa omat osakkeet on vähennetty omasta pääomasta ja osakkeiden lukumäärästä.

Tunnuslukujen laskentakaavat sivulla 54-55

Tunnuslukujen laskentaperiaatteet

1)	Omavaraisuusaste, %	$\frac{\text{Oma pääoma}}{\text{Taseen loppusumma - saadut ennakat}}$	X 100
2)	Nettovelkaantumisaste, %	$\frac{\text{Korolliset velat - rahat ja pankkisaamiset}}{\text{Oma pääoma}}$	X 100
3)	Oman pääoman tuotto-% (ROE)	$\frac{\text{Tilikauden voitto tai tappio}}{\text{Oma pääoma (painotettu keskiarvo)}}$	X 100
4)	Sijoitetun pääoman tuotto-% (ROI)	$\frac{\text{Voitto tai tappio ennen veroja + korko ja muut rahoituskulut}}{\text{Taseen loppusumma (painotettu ka) - (korottomat velat tilinpäätöshetkellä + korottomien velkojen tilikauden alkusaldo) / 2}}$	X 100
5)	Quick ratio	$\frac{\text{Rahoitusomaisuus}}{\text{Lyhytaikainen vieras pääoma}}$	
6)	Tulos/osake, euroa	$\frac{\text{Emoyrityksen omistajille kuuluva tilikauden voitto tai tappio}}{\text{Tilikauden keskimääräinen osakeantioikaistu osakkeiden lukumäärä}}$	X 100
7)	Tulos/osake, laimennettu, euroa	$\frac{\text{Emoyrityksen omistajille kuuluva tilikauden voitto tai tappio}}{\text{Tilikauden keskimääräinen osakeantioikaistu laimennettu osakkeiden lukumäärä}}$	X 100
8)	Oma pääoma / osake, euroa	$\frac{\text{Emoyrityksen omistajille kuuluva oma pääoma}}{\text{Osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä tilinpäätöspäivänä}}$	
9)	Nettovarallisuus (EPRA NAV) per osake, euroa	$\frac{\text{Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma} \\ \text{+/- laskennallinen vero sijoituskiinteistöjen käyvän arvon ja verotusarvon erotuksesta} \\ \text{+/- rahoitusinstrumenttien käypä arvo}}{\text{Osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä tilinpäätöspäivänä}}$	
10)	Oikaistu nettovarallisuus (EPRA NNNAV) per osake, euroa	$\frac{\text{Nettovarallisuus (EPRA NAV)} \\ \text{-/+ laskennallinen vero sijoituskiinteistöjen käyvän arvon ja verotusarvon erotuksesta} \\ \text{+/- velkojen markkina-arvon ja tasearvon erotus} \\ \text{-/+ rahoitusinstrumenttien käypä arvo}}{\text{Osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä tilinpäätöspäivänä}}$	
11)	P/E luku (hintavoitto -suhde)	$\frac{\text{Osakeantioikaistu tilikauden viimeinen kaupantekokurssi}}{\text{Tulos/osake}}$	
12)	Osinko ja pääomanpalautus tuloksesta, %	$\frac{\text{Osakekohtainen osinko}}{\text{Tulos/osake}}$	X 100

13)	Efektiivinen osinko- ja pääomanpalautustuotto, %	<u>Osakekohtainen osinko</u> Osakeantioikaistu tilikauden viimeinen kaupantekokurssi	
14)	Keskikurssi, euroa	<u>Euromääräinen osakevaihto</u> Vaihdettujen osakkeiden keskimääräinen lukumäärä	X 100
15)	Osakekannan markkina-arvo, euroa	Osakkeiden lukumäärä X tilikauden viimeinen kaupantekokurssi ilman omia osakkeita	
16)	Operatiivinen tulos, Me	Nettovuokratuotto - Operatiiviset hallinnon kulut +/- Operatiiviset liiketoiminnan muut tuotot ja kulut - Operatiiviset rahoituskulut (netto) - Operatiiviset tilikauden tulokseen perustuvat verot -/+ Operatiiviset laskennalliset verot - Operatiivinen vähemmistön osuus	
17)	Ei-operatiivinen tulos, Me	Nettovoitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon +/- Voitot/tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä - Ei-operatiiviset hallinnon kulut +/- Ei-operatiiviset liiketoiminnan muut tuotot ja kulut - Ei-operatiiviset kertaluonteiset rahoituskulut (netto) - Rahoituserien käyvän arvon muutokset - Tilikauden tulokseen perustuvat ei-operatiiviset verot -/+ Ei-operatiiviset laskennalliset verot - Ei-operatiivinen vähemmistön osuus	
18)	Operatiivinen tulos per osake, laimennettu, euroa	<u>Operatiivinen tulos + VVK:n kulut vähennettynä verovaikutuksella</u> Tilikauden keskimääräinen osakeantioikaistu laimennettu osakkeiden lukumäärä	
19)	Liiketoiminnan nettorahavirta per osake, euroa	<u>Liiketoiminnan nettorahavirta</u> Tilikauden keskimääräinen osakeantioikaistu osakkeiden lukumäärä	
20)	Korollinen nettovelka (käypä arvo), Me	Velat käypään arvoon - rahat ja pankkisaamiset	
21)	Vuokrausaste, %	<u>Vuokrattu pinta-ala</u> Vuokrattava pinta-ala	X 100
22)	Taloudellinen vuokrausaste, %	<u>Vuokrasopimusten mukainen vuokratuotto</u> Vapaiden tilojen markkinahintainen arviovuokra + vuokrasopimusten mukainen vuokratuotto	X 100
23)	Nettotuotto, %	<u>Nettovuokratuotot (viimeiset 12 kuukautta)</u> Keskimääräinen sijoituskiinteistöjen käypä arvo	X 100

Tilinpäätöksen allekirjoitukset

Tilinpäätöksen 1.1.–31.12.2008 allekirjoitukset

Helsingissä helmikuun 11. päivänä 2009

Thomas W. Wernink
Amir Bernstein
Raimo Korpinen
Dor J. Segal

Tuomo Lähdesmäki
Gideon Bolotowsky
Claes Ottosson
Per-Håkan Westin

Petri Olkinuora
toimitusjohtaja

Tilinpäätösmerkintä

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Helsingissä helmikuun 11. päivänä 2009

Ernst & Young Oy
KHT-yhteisö

Tuija Korpelainen
KHT

Tilintarkastuskertomus

Citycon Oyj:n yhtiökokoukselle

Olemme tarkastaneet Citycon Oyj:n kirjanpidon, tilinpäätöksen, toimintakertomuksen ja hallinnon tilikaudelta 1.1.–31.12.2008. Tilinpäätös sisältää konsernin taseen, tuloslaskelman, rahavirtalaskelman, laskelman oman pääoman muutoksista ja liitetiedot sekä emoyhtiön taseen, tuloslaskelman, rahoituslaskelman ja liitetiedot.

Hallituksen ja toimitusjohtajan vastuu

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimisesta ja siitä, että konsernitilinpäätös antaa oikeat ja riittävät tiedot EU:ssa käyttöön hyväksytyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) mukaisesti ja että tilinpäätös ja toimintakertomus antavat oikeat ja riittävät tiedot Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimista koskevien säännösten ja määräysten mukaisesti. Hallitus vastaa kirjanpidon ja varainhoidon valvonnan asianmukaisesta järjestämisestä ja toimitusjohtaja siitä, että kirjanpito on lain mukainen ja että varainhoito on luotettavalla tavalla järjestetty.

Tilintarkastajan velvollisuudet

Tilintarkastajan tulee suorittaa tilintarkastus Suomessa noudatettavan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti ja sen perusteella antaa lausunto tilinpäätöksestä, konsernitilinpäätöksestä ja toimintakertomuksesta. Hyvä tilintarkastustapa edellyttää ammattieettisten periaatteiden noudattamista ja tilintarkastuksen suunnittelua ja suorittamista siten, että saadaan kohtuullinen varmuus siitä, että tilinpäätöksessä tai toimintakertomuksessa ei ole olennaisia virheellisyyksiä ja että emoyhtiön hallituksen jäsenet ja toimitusjohtaja ovat toimineet osakeyhtiölain mukaisesti.

Tilintarkastustoimenpiteillä tulisi varmistua tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen lukujen ja muiden tietojen oikeellisuudesta. Toimenpiteiden

valinta perustuu tilintarkastajan harkintaan ja arvioihin riskeistä, että tilinpäätöksessä on väärinkäytöksestä tai virheestä johtuva olennainen virheellisyys. Tarvittavia tarkastustoimenpiteitä suunniteltaessa arvioidaan myös tilinpäätöksen laadintaan ja esittämiseen liittyvää sisäistä valvontaa. Lisäksi arvioidaan tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen yleistä esittämistapaa, tilinpäätöksen laatimisperiaatteita sekä johdon tilinpäätöksen laadinnassa soveltamia arvioita.

Tilintarkastus on toteutettu Suomessa noudatettavan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Käsitksemme mukaan olemme suorittaneet tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvia tarkastustoimenpiteitä lausuntoamme varten.

Lausunto konsernitilinpäätöksestä

Lausuntonamme esitämme, että konsernitilinpäätös antaa EU:ssa käyttöön hyväksytyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) mukaisesti oikeat ja riittävät tiedot konsernin taloudellisesta asemasta sekä sen toiminnan tuloksesta ja rahavirroista.

Lausunto tilinpäätöksestä ja toimintakertomuksesta

Lausuntonamme esitämme, että tilinpäätös ja toimintakertomus antavat Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimista koskevien säännösten ja määräysten mukaisesti oikeat ja riittävät tiedot konsernin sekä emoyhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta. Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen tiedot ovat ristiriidattomia.

Helsingissä, 11. helmikuuta 2009

Ernst & Young Oy
KHT-yhteisö

Tuija Korpelainen, KHT

Kiinteistölista 2008

Kohteen nimi	Osoite	Valmistumis- /perus- korjausvuosi	Omistusosuus osakkeista, %	Cityconin omistama vuokrattava pinta-ala, m ²	Vuokrausaste, % ¹⁾	Taloudellinen vuokrausaste, % ¹⁾		
Suomi								
Pääkaupunkiseutu								
1	Asolantien Liikekiinteistö Oy	Asolanväylä 50	01360 VANTAA	1986	100	1 900	55,1	58,8
2	Columbus					21 100	96,8	98,3
	Kauppakeskus Columbus Koy	Vuotie 45	00980 HELSINKI	1997/2007	100			
3	Espoon Louhenkulma Koy	Louhentie 2	02130 ESPOO	1963	49	880	100,0	100,0
4	Espoontori					17 300	94,7	96,7
	Espoon Asemakuja 2 Koy	Asemakuja 2	02770 ESPOO	1991	100	6 300		
	Espoon Asematori Koy	Kamreerintie 5	02770 ESPOO	1989	54	1 900		
	Espoontori Koy	Kamreerintie 3	02770 ESPOO	1987	67	9 100		
5	Hakarinne 4	Hakarinne 4	02120 ESPOO	1985	56	380	100,0	100,0
6	Hakunilan Keskus					3 780	84,1	82,2
	Hakucenter Koy	Laukkarinne 6	01200 VANTAA	1986	19	780		
	Hakunilan Keskus Oy	Laukkarinne 4	01200 VANTAA	1982	41	3 000		
7	Heikintori					5 800	90,7	94,7
	Heikintori Oy	Kauppamiehentie 1	02100 ESPOO	1968	65			
8	Helsingin Autotalo Oy	Salomonkatu 17	00100 HELSINKI	1958	9	1 300	100,0	100,0
9	Iso Omena					60 600	98,7	99,6
	Big Apple Top Oy	Piispansilta 9	02230 ESPOO	2001	60			
10	Isomyyri					10 900	92,7	96,6
	Myyrmäen Kauppakeskus Koy	Liesitori 1	01600 VANTAA	1987	74			
11	Kirkkonummen Liikekeskus Oy	Asematie 3	02400 KIRKKONUMMI	1991	67	5 000	100,0	100,0
12	Kontulan Asemakeskus Koy	Keinuladankuja 4	00940 HELSINKI	1988/2007	35	4 500	100,0	100,0
13	Laajasalon Liikekeskus					2 660	100,0	100,0
	Laajasalon Liikekeskus Oy	Yliskyläntie 3	00840 HELSINKI	1972/1995	50	2 300		
	Kuvernöörintie 8 Koy	Kuvernöörintie 8	00840 HELSINKI	1982	100	360		
14	Lauttasaaren Liikekeskus Oy	Lauttasaarentie 28-30	00200 HELSINKI	1970	24	1 500	100,0	100,0
15	Lippulaiva					23 000	97,7	98,0
	Lippulaiva Koy	Espoonlahdenkatu 4	02320 ESPOO	1993/2007	100			
16	Länsi-Keskus Koy	Pihatörmä 1	02210 ESPOO	1989	41	8 600	100,0	100,0
17	Martinlaakson Kivivuorentie 4 Koy	Kivivuorentie 4	01620 VANTAA	1976	100	3 800	63,9	72,6
18	Minkkikuja 4 Koy	Minkkikuja 4	01450 VANTAA	1989	100	2 300	100,0	100,0
19	Myllypuron Ostoskeskus					7 700	57,3	63,5
	Kivensilmänkuja 1 Koy	Kivensilmänkuja 1	00920 HELSINKI	1988	100	1 400		
	Myllypuron Ostoskeskus Oy	Kiviparintie 2	00920 HELSINKI	1966	100	6 300		
20	Myyrmani					40 300	97,1	97,6
	Myyrmani Koy	Iskoskuja 3	01600 VANTAA	1994/2007	100			
21	Otaniemen Liikekeskus Oy	Otakaari 11	02150 ESPOO	1969	39	340	100,0	100,0
22	Pihlajamäen liiketalo Oy	Meripihkatie 1	00710 HELSINKI	1970	43	1 700	75,6	82,3
23	Salpausseläntie 11 Koy	Salpausseläntie 11	00710 HELSINKI	1973	31	600	100,0	100,0
24	Sampotori	Heikintori, Kauppamiehentie	102100ESPOO	tontti	100	50	100,0	100,0
25	Sinikalliontie 1 Koy	Sinikalliontie 1	02630 ESPOO	1964/1992	100	15 700	92,2	96,3
26	Soukan Itäinentorni As Oy	Soukantie 16	02360 ESPOO	1972	27	1 600	100,0	100,0
27	Talvikkitie 7-9 Koy	Talvikkitie 7-9	01300 VANTAA	1989	100	9 800	100,0	100,0
28	Tikkuri					10 700	93,6	96,4
	Tikkurilan Kauppakeskus Koy	Asematie 4-10	01300 VANTAA	1984/1991	84			
29	Ultima Oy	Äyritie 1	01510 VANTAA	tontti	100			

Kohteen nimi	Osoite	Valmistumis- /perus- korjausvuosi	Omistusosuus osakkeista, %	Cityconin omistama vuokrattava pinta-ala, m ²	Vuokrausaste, % ¹⁾	Taloudellinen vuokrausaste, % ¹⁾	
30 Vantaan Laajavuorencuja 2 Koy	Laajavuorencuja 2	01620 VANTAA	1976	100	2 000	100,0	100,0
31 Vantaan Säästötalo Koy	Kielotie 20	01300 VANTAA	1983	61	3 800	98,1	98,4
32 Wavulinintie 1 Koy	Wavulinintie 1	00210 HELSINKI	1950/1992	100	1 700	14,0	10,8
Muu Suomi							
33 Forssan Hämeentie 3 Koy	Hämeentie 3	31100 FORSSA	1978	100	4 500	1,9	2,2
34 Forum					17 500	98,5	98,8
Jyväskylän Forum Koy	Asemakatu 5	40100 JYVASKYLA	1953/1972/1980/1991	100			
35 Galleria					3 500	89,4	92,4
Oulun Galleria Koy	Isokatu 23	90100 OULU	1987	100			
36 Isokarhu					14 800	89,8	94,0
Kauppakeskus IsoKarhu Oy	Yrjönkatu 14	28100 PORI	1972/2001/2004	100			
37 IsoKristiina					18 700	91,5	93,2
Karjalan Kauppakeskus Koy	Brahenkatu 3	53100 LAPPEENRANTA	1987	100	8 400		
Lappeen Liikekeskus Koy	Brahenkatu 5	53100 LAPPEENRANTA	1987	80	6 600		
Lappeenrannan Brahenkatu 7 Koy	Brahenkatu 7	53100 LAPPEENRANTA	1993	84	3 700		
38 Isolinnankatu 18 Koy	Isolinnankatu 18	28100 PORI	1986	100	5 200	35,3	46,6
39 Jyväskeskus					5 800	97,3	98,6
Jyväskylän Kauppakatu 31 Koy	Kauppakatu 31	40100 JYVASKYLA	1955/1993	100			
40 Kaarinan Liiketalo Koy	Oskarinaukio 5	20780 KAARINA	1979/1982	100	9 200	98,4	99,0
41 Karjaan Ratakatu 59 Koy	Ratakatu 59	10320 KARJAA	1993	100	3 100	100,0	100,0
42 Duo					13 000	94,4	97,3
Hervannan Liikekeskus Oy	Insinöörinkatu 23	33720 TAMPERE	1979	75	4 700		
Tampereen Hermanni Koy	Pietilänkatu 2	33720 TAMPERE	2007	100	8 300		
43 Kiinteistö Oy Keijutie 15	Keijutie 15	15700 LAHTI	1975	100	7 200	100,0	100,0
44 Koskikara					5 800	97,6	98,4
Valkeakosken Liikekeskus Koy	Valtakatu 9-11	37600 VALKEAKOSKI	1993	25	1 500		
Valkeakosken Torikatu 2 Koy	Valtakatu 9-11	37600 VALKEAKOSKI	1993	100	4 300		
45 Koskikeskus					26 100	96,7	98,4
Tampereen Koskenranta Koy	Hatanpäänvaltie 1	33100 TAMPERE	1988/1995	64	10 700		
Tampereen Hatanpää Koy	Hatanpään Valtatie 1	33100 TAMPERE	1988	100	7 000		
Tampereen Suvantokatu Koy	Hatanpään Valtatie 1	33100 TAMPERE	1988	100	8 400		
46 Kotkan Keskuskatu 11 Koy	Keskuskatu 11	48100 KOTKA	1976	100	4 300	100,0	100,0
47 Kuopion Kauppakatu 41 Koy	Kauppakatu 41	70100 KUOPIO	1977	100	11 200	96,7	98,5
48 Kuusankosken Kauppakatu 7 Koy	Kauppakatu 7	45700 KUUSANKOSKI	1980	100	2 100	100,0	100,0
49 Lahden Kauppakatu 13 Koy	Kauppakatu 13	15140 LAHTI	1971	100	8 600	100,0	100,0
50 Lentolan Perusyhtiö Oy	Mäkirinteentie 4	36220 KANGASALA	2007	100	11 900	100,0	100,0
51 Lillinkulma Koy	Jännekatu 2-4	20760 PIISPANRISTI	2007	100	7 400	100,0	100,0
52 Linjuri					9 300	91,1	90,7
Linjurin Kauppakeskus Koy	Vilhonkatu 14	24100 SALO	1993/2007	89			
53 Mäntyvuoksi Koy	Vuoksenniskantie 50	55800 IMATRA	1974	87	1 300	100,0	100,0
54 Naantalin Tullikatu 16 Koy	Tullikatu 16	21100 NAANTALI	1985	100	3 100	12,9	15,3
55 Orimattilan Markkinatalo Oy	Erkontie 3	16300 ORIMATTILA	1983	77	3 500	100,0	100,0
56 Porin Asema-aukio Koy	Satakunnankatu 23	28130 PORI	1957/1993	100	18 900	81,8	89,2
57 Puijonlaakson Palvelukeskus Koy	Sammakkolammentie 6	70200 KUOPIO	1971	31	1 500	100,0	100,0
58 Runeberginkatu 33 Koy	Runeberginkatu 33	06100 PORVOO	1988	100	6 300	100,0	100,0
59 Sampokeskus					14 000	81,9	88,2
Rovaniemen Sampotalo	Maakuntakatu 29-31	96200 ROVANIEMI	1990	100	12 000		
Lintulankulma Koy	Rovakatu 28	96200 ROVANIEMI	1989/1990	100	2 000		
60 Kiinteistö Oy Säkylän Liiketalo	Pyhäjärventie	27800 SÄKYLA	1969	100	1 200	100,0	100,0
61 Torikeskus	Kauppatori 1	60100 SEINÄJOKI	1992/2007	100	11 500	90,3	92,9
62 Trio					45 700	90,4	95,8
Lahden Hansa Koy	Kauppakatu 10	15140 LAHTI	1992	100	10 700		

Kohteen nimi	Osoite		Valmistumis- /perus- korjausvuosi	Omistusosuus osakkeista, %	Cityconin omistama vuokrattava pinta-ala, m ²	Vuokrausaste, % ¹⁾	Taloudellinen vuokrausaste, % ¹⁾
Lahden Trio Koy	Aleksanterinkatu 20	15140 LAHTI	1977/1985-1987/1992/2007	90	35 000		
63 Tullintori					10 300	79,4	82,3
Tullintori Koy	Hammareninkatu 2	33100 TAMPERE	1930/1990	57			
64 Vaakalintu Koy	Keskuskatu 15	11100 RIIHIMAKI	1980	96	6 700	100,0	100,0
65 Valtakatu 5-7 Koy	Valtakatu 5-7	37600 VALKEAKOSKI	1938/1992	31	460	100,0	100,0
66 Valtari					7 600	69,6	75,6
Kouvolan Valtakadun Kauppakeskus Koy	Valtakatu 15	45100 KOUVOLA	1971-1975/1994-2002	100			
67 Varkauden Relanderinkatu 30 Koy	Relanderinkatu 28-34	78200 VARKAUS	1990	100	8 200	100,0	100,0
67 Suomi yhteensä					600 750	91,9	95,7

Baltia

Viro

1 Rocca al Mare					36 700	100,0	100,0
Rocca al Mare Kaubanduskeskuse AS	Paldiski mnt. 102	13522 TALLINN	1998/2000/2007	100			
2 Magistral					9 500	98,9	98,7
Magistral Kaubanduskeskuse Oü	Sõpruse pst 201/203	13419 TALLINN	2000	100			

Liettua

3 Mandarinas					8 000	100,0	100,0
UAB Prekybos Centras Mandarinas	Ateities g. 91	06324 VILNIUS	2005	100			
3 Baltia yhteensä					54 200	99,8	99,8

Ruotsi

Tukholman ja Uumajan alue

1 Akersberga Centrum					33 100	97,3	97,3
Akersberga Centrum AB	Storängsvägen	18430 AKERSBERGA	1985/1995/1996	75			
Fastighets AB Fartyget i Åkersberga	Storängsvägen	18430 AKERSBERGA	1985/1995/1996	75			
2 Akermynatan Centrum					8 400	89,6	84,3
Akermynatan Centrum	Drivbänksvägen 1	16574 HÄSSELBY	1977	100			
3 Kallhäll	Skarprättarvägen 36-38	17677 JÄRFALLA	1991	100	3 500	100,0	100,0
4 Jakobsbergs Centrum					67 400	92,9	96,1
Jakobsbergs Centrum Fastighets AB	Tornérplatsen 30	17730 JÄRFALLA	1959/1993	100			
Jakobsbergs Centrum Galleria AB	Tornérplatsen 30	17730 JÄRFALLA	1959/1993				
Jakobsberg 565 Fastighets AB	Tornérplatsen 30	17730 JÄRFALLA	1959/1993				
5 Fruängen Centrum					14 600	90,6	93,8
Fruängen Centrum	Fruängsgången	12952 HÄGERSTEN	1965	100			
6 Liljeholmstorget					20 200	100,0	100,0
Liljeholmsplan Fastighets AB	Liljeholmstorget 7	11763 STOCKHOLM	1973/1986	100			
7 Strömpilen					25 700	95,3	97,8
Strömpilen	Strömpilsplatsen	90743 UMEA	1927/1997	75			
8 Länken	Gräddvägen 1	90620 UMEA	1978/2004/2006	75	7 300	100,0	100,0
9 Tumba Centrum					31 400	98,1	94,8
Tumba Centrumfastigheter Aktieföretag	Tumba Torg 115	14730 BÖTKYRKA	1954/2000	100			

Kohteen nimi	Osoite		Valmistumis- /perus- korjausvuosi		Omistussuus osakkeista, %	Cityconin omistama vuokrattava pinta-ala, m ²	Vuokrausaste, % ¹⁾	Taloudellinen vuokrausaste, % ¹⁾
Göteborgin alue								
10 Stenungs Torg						37 600	96,2	96,6
Stenungs Torg Fastighets AB	Östra Köpmansgatan 2-16, 18 A-C	44430 STENUNGSUND	1967/1993		70			
11 Backa	Backavägen 3-5	41705 GÖTEBORG	1990		100	7 800	77,9	86,8
12 Floda	Rurik Holms väg	44830 FLODA	1960/1990		100	11 400	91,0	92,3
13 Hindås	Hindås Stationväg 41-47	43063 HINDÅS	1978/1999		100	1 700	93,4	94,8
14 Landvetter	Brattåsvägen	43832 LANDVETTER	1975/1988/1999		100	4 800	100,0	100,0
15 Lindome	Almåsgången	43730 LINDOME	1974		100	7 800	100,0	100,0
15 Ruotsi yhteensä						282 700	94,3	95,5
85 Kaikki yhteensä						937 650	93,3	96,0

¹⁾ Laskentakaavat ovat sivuilla 54–55.

1. Arviointikäytäntö

Realia Management on määrittänyt Citycon Oyj:n kiinteistösalkun markkina-arvon (käyvän arvon) arvopäivän 31.12.2008 mukaan. Arviointimenetelmänä on käytetty pääsääntöisesti 10 vuoden kassavirtamenetelmää. Rakentamattomien tonttien sekä selkeiden kaavamuutoskohteiden osalta markkina-arvo on määritelty voimassa olevan asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden määrän perusteella.

1.1 Kassavirtamenetelmä

Laskennassa on kunkin tilan vuokratuotteen osalta huomioitu vuokrasopimusten mukaiset vuokrat. Vuokratuotteen jälkeiseltä ajalta on vuokrana käytetty Realia Management Oy:n arvioimaa markkinavuokratasoa. Vuokratuotetuotto (brutto) on saatu laskemalla yhteen vuokrasopimusten mukainen vuokratuotto ja tyhjien tilojen käyvästä vuokralla laskettu tuottopotentiaali. Efekttiivinen vuokratuotetuotto (brutto) on saatu vähentämällä vuokratuotteen jälkeisen vuokraajan markkinavuokra sekä uudelleen vuokrauksen jälkeiseltä ajalta rakenteellinen markkinavuokraperusteinen vajaakäyttö. Nettotuotto 1 (NOI1, nettotuotto ennen peruskorjauksia) on saatu vähentämällä edelleen juoksevat hoitokulut ja vuokralaisparannukset. Vähentämällä edelleen peruskorjaustyypisten korjausten ja investointien arvo on saatu nettotuotto 2 (NOI2, nettotuotto peruskorjausten jälkeen). Kassavirtojen nykyarvo on laskettu diskonttaamalla NOI2 nykyhetkeen.

Jäännösarvo kassavirtakauden lopussa on laskettu pääomittamalla 11. vuoden (normivuos) nettotuotto päätearvon tuottovaateella

(exit yield). Kiinteistön kokonaisarvo on saatu laskemalla yhteen kassavirtakauden vuosittaisien nettokassavirtojen nykyarvot sekä tarkasteluhetken diskontattu jäännösarvo ja muut mahdolliset lisäarvot kuten käyttämättömän, hyödynnettävissä olevan rakennusoikeuden arvo.

Kaikki käytetyt parametrit on arvioitu Realia Managementin toimesta perustuen yleiseen markkinatietouteen ja yksittäisiin markkinahavaintoihin, kuten kiinteistökaupat ja -vuokraukset sekä muut markkinahavainnot. Lähtötietojen määrittelyssä on tehty yhteistyötä Cityconin kanssa mahdollisimman kuranttien tietojen saavuttamiseksi, mutta laskelmissa lopulta käytettyjen parametrien valinta on ollut Realia Managementin vastuulla.

1.2 Yleinen taloustilanne

Maa- ja metsätalouden kasvu on hidastunut paljon odotettua jyrkemmin syksyn 2008 aikana. Kokonaistuotanto on supistunut sekä Yhdysvalloissa, Euroalueella, Ruotsissa että Japanissa ja näkymät vuodelle 2009 ovat maailmantaloudessa yleisesti varsin synkät. Suomessa kotimainen kysyntä, eli investoinnit ja kulutus, ovat pitäneet taloutta pystyssä, mutta myös täällä lähiaikojen näkymät ovat heikot. Talouskasvun odotetaan vähitellen pysähtyvän ja kääntyvän miinusmerkiseksi vuoden 2009 aikana. Myös työllisyys tulee heikkenemään, mutta myönteistä on inflaation merkittävä hidastuminen ja ennustettu kotitalouksien ostovoiman kasvu veronkevennyksien ja heikkenevän inflaation myötä.

Taloustilanteen heiketessä keskuspankit ovat alentaneet ohjauksensa poikkeuksellisen voimakkaasti ja nopeasti. EKP pudotti omaa ohjauksensa marraskuussa 2008 puolella prosenttiyksiköllä ja joulukuussa 2008 ennätysmäisellä 0,75 prosenttiyksiköllä. Vuodenvaihteen taso EKP:n ohjauksessa on 2,50 prosenttia, mutta uusi pudotus on luultavasti luvassa jo tammikuussa 2009. Vastaavasti myös

esim. Iso-Britannian ja Ruotsin keskuspankit ovat turvautuneet poikkeuksellisen voimakkaasti korkoleikkauksiin. Ohjauksensa perässä myös markkinakorot ovat tulleet alas nopeasti loppusyksyn aikana.

Kuluttajien luottamus on pysynyt pitkän aikavälin keskiarvon ja myös yleiseurooppalaisen keskiarvon yläpuolella vuosina 2002–2007, mutta vuoden 2008 aikana se kääntyi selvään laskuun.

1.3 Kiinteistömarkkinatilanne

Sijoituskiinteistöjen transaktiovolyymi lähti laskuun jo kesällä 2007 Yhdysvalloissa paljastuneen rahoituskriisin myötä, mutta varsinainen romahdus koettiin vuoden 2008 kahden ensimmäisen vuosineljänneksen aikana.

Syyt kauppajen vähyden takana ovat yleiseurooppalaisesti yhtenevät. Ostajien ja myyjien väliset näkemyserot kohteiden arvosta ovat edelleen huomattavat. Lisäksi rahoituksen saatavuus on suorastaan romahtanut vuoden 2008 aikana ja rahoituskulut sekä korkomarginaalit ovat kasvaneet huomattavasti. Pääomavaltaitten sijoittajien markkina-asema on parantunut rahoitusmarkkinan muutosten myötä. Nousukauden ja edullisen lainarahan vuosina instituutit osallistuivat kiinteistömarkkinaan lähinnä epäsuorasti rahastojen kautta, mutta on oletettavaa, että vuoden 2009 aikana esimerkiksi eläke- ja vakuutusyhtiöt lisäävät suoria kiinteistösijoituksiaan huomattavasti verrattuna muutamaan edelliseen vuoteen. Tästä on jo saatu merkkejä vuodenvaihteeseen ajoittuneiden kiinteistökauppojen myötä, joissa käytännössä kaikissa ostajana on ollut kotimainen instituutio.

Markkinamuutoksista puhuttaessa on todettava, että toistaiseksi havaitut markkinahäiriöt ovat olleet lähes kokonaisuudessaan nimenomaan sijoitusmarkkinälähtöisiä. Käyttäjämärkkinä on pitänyt pintansa varsin hyvin ja

toistaiseksi siinä ei ole ollut havaittavissa merkittäviä muutoksia esim. laskevien käyttöasteiden tai vuokratasojen muodossa. Kiinteistöjen markkina-arvojen lasku on siis ollut nimenomaan tuottovaatimus-, ei vuokratasosta johtuvaa. Tosin myös käyttäjämärkkinassa tapahtuvien häiriöiden riskit ovat kasvaneet huomattavasti. Liiketoimien vuokratasot yleisesti ovat nousseet viime vuosien talouskasvun myötä varsin korkeiksi. Täten kuluttajien luottamusindikaattorin enteilevät muutokset kulutuskäyttäytymisessä luovat toteutuessaan myös vuokratasoihin kovaa painetta. Myös liiketoimien vajaa käyttöasteet ovat säilyneet jo pitkään erittäin matalina ja uusia liikekohteita on rakennettu viime vuosina yhä kiihtyvään tahtiin. Uhkana on, että laskevassa taloussuhdanteessa myös liiketoimien käyttöasteet kääntyvät laskuun. Osittain helpotusta tähän tuo se, että monien viime kesän ja syksyn aikana myös julkisuuteen nousseiden uusien liikerakentamisen megahankkeita on toistaiseksi lykätty tai osin jopa peruttu. On myös muistettava, että laskevassa talous- ja markkinatilanteessa nimenomaan kauppakeskus, joka sijaitsee hyvällä ja perinteisellä kauppapaikalla ja joka sisältää useita eri vuokralaisia useilta eri toimialoilta, on usein hyvä ja varsin turvallinen kiinteistösijoituskohteeksi. Vuokralaisista erityisesti pt-kaupan toimijat ovat laskusuhdanteessa luonteeltaan defensiivisiä.

1.4 Kehityshankkeet

Kehityshankkeet on arvioitu käyttämällä tätä tarkoitusta varten kehitettyä projektilaskentamallia. Tätä laskentamallia on käytetty tilanteissa, joissa 1) on olemassa Cityconin hallituksen päätös kehityshankkeesta ja 2) käytettävissä on tarpeeksi tietoa hankkeesta, jotta luotettava arviointi on mahdollista toteuttaa. Vaadittava informaatio käsittää mm. projektisuunnitelman, useampia allekirjoitettuja projektinjälkeisiä vuokrasopimuksia ja tietoa kohteen kokonais-

investoinneista. Lopullisen päätösvalta projektimallin käyttämisestä on arvioijalla.

Projektimalli on 10 vuoden kassavirtatarkastelu, joka huomioi myös hankkeen tulevat investoinnit sekä muuttuvat tilaratkaisut ja tulokassavirrat kehitysprojektin jälkeen. Siinä huomioidaan nykyiset kassavirrat kehitysvaiheeseen saakka, ja siirrytään kehityshankkeen jälkeiseen uuteen tilanteeseen rakentamisvaiheen jälkeen.

Projektimallia käytettiin kuluneen vuosineljänneksen osalta yhden kauppakeskuksen arvioinnissa. Tämä oli kauppakeskus Rocca Al Mare Tallinnassa. Muissa mahdollisissa kehityshankkeissa on lähtökohtaisesti käytetty normaalia kassavirtamallia. Näissä kohteissa arviointi perustui vallitsevaan tilanteeseen ja vallitsevaan vuokratuottoon. Tarpeen mukaan kohteiden kehityspotentiaali on huomioitu laskelmassa kasvavana vuokratuottopotentialina tai lisäarvona käyttämättömän rakennusoikeuden muodossa. Samalla tarvittavat kehityskulut on kirjattu investointeina kulupuolelle. Kaikki kohteet on arvioitu lähtökohtaisesti voimassa olleen kaavatilanteen perusteella.

Mikäli kohteissa on ollut vireillä virallinen kaavamutosprosessi ja sen myötä myös kohteen käyttötarkoitus ja luonne tulevat selvästi muuttumaan, on kohteet voitu arvioida tulevan asemakaavan perusteella käyttämättömän rakennusoikeuden arvon kautta. Tällöin laskelmassa on huomioitu myös kohteen jäljellä oleva (nykymuotoinen) vuokratuotto sekä nykyisten rakennusten purkukustannukset.

2. Tulokset

Cityconin kiinteistöportfolio koostuu sekä arvoltaan että laadultaan heterogeenisistä kohteista. Portfolion kokonaisarvo on määritetty laskemalla yhteen yksittäisten kohteiden markkina-arvot. Erillistä portfoliopremiota ei ole käytetty. Arvioinnin tulos ja sen jakautuminen eri

maiden ja osa-markkinoiden kesken esitetään tässä kappaleessa. Kiinteistösalkkua on kokonaisuuden lisäksi tarkasteltu maantieteellisen jakautuman mukaan pienemmissä osissa.

Citycon omistaa pääsääntöisesti liikekiinteistöjä. Vain muutamassa yksittäisessä kohteessa pääkäyttötarkoitus on muu kuin liikekäyttö. Valtaosa portfolion arvosta (yli 80 prosenttia) muodostuu kauppakeskuksista. Erityisesti Suomessa Cityconilla on vahva osuus kauppakeskusmarkkinasta, yhtiön omistaessa viisi Suomen kahdestakymmenestä suurimmasta kauppakeskuksesta ja kaikkiaan 22 kauppakeskukseksi luokiteltua kiinteistöä.

Citycon on ilmoittanut strategiseksi painopisteekseen olemassaolevan kiinteistömäärän kehittämisen. Erityisesti pääkaupunkiseudulla Citycon omistaa useita lähiökeskusten kauppakeskuksia ja kauppajoja. Useisiin näistä liittyy merkittäviä kehityssuunnitelmia ja kaavamutoksia. Tällaisia ovat esimerkiksi Myllypuron ostoskeskus, Martinlaakson Kivivuorentie ja Laajasalon ostoskeskus. Näissä kohteissa on odotettavissa merkittäviä kehitys- ja muutostöitä tulevina vuosina. Usein tämä tarkoittaa vanhan rakennuksen purkamista ja kokonaan uuden rakentamista. Näiden kohteiden osalta arviointia tarkastellaan aina tapauskohtaisesti. Mikäli kohteissa astuu voimaan uusi, päivitetty asemakaava ja sen myötä kehitystyön aikataulu selkeytyy, voidaan arvioinnissa siirtyä rakennusoikeuden kautta tapahtuvaan arvioon tai tarvittaessa ns. kehitys-mallikassavirran käyttöön.

Myös sekä Suomen että Ruotsin useisiin kauppakeskuksiin liittyy merkittävää kehityspotentiaalia ja -suunnitelmia. Näitä kohteita ovat mm. Tumba, Åkersberga, Koskikeskus, Iso Omena, Isokristiina ja Torikeskus. Kohteiden kehitys on aina tapauskohtaista ja etenee usein pienissä erissä. Arvioinnissa tämä kehitys otetaan huomioon, kun siitä on olemassa uskottava suunnitelma ja näyttöä uusien vuokrausten

onnistumisesta. Kohteiden arvostuksessa kehityspotentiaali tarkoittaa lähtökohtaisesti kasvavaa vuokratuottopotentiaalia joko lisääntyvän vuokra-alan tai kasvavan keskivuokran kautta, joka kuitenkin realisoituaikseen vaatii rahallisia investointeja ja riittävän rakennus- tai kehitysaikaa. Kokonaisuudessaan kiinteistöomaisuuden muodostamien kiinteistöjen markkina-arvo on arvioitu 2021 miljardin euron tasolle.

3. Herkkyysanalyysi

Kiinteistöomaisuuden markkina-arvon herkkyysanalyysiä varten on muodostettu ns. portfoliokassavirta yksittäisten kassavirtalaskelmien pohjalta. Markkina-arvon muutoksia on sitten tarkasteltu vaihtamalla laskennan keskeisiä parametrejä yksi kerrallaan. Tarkastelussa mukana olevat parametrit ovat tuottovaade, vuokratuotto, hoitokulut sekä vajaakäyttöaste. Vertailu- ja lähtökohtana käytettiin kiinteistösal- kun nykyistä markkina-arvoa. Herkkyystarkastelu on suoritettu muuttamalla yhden laskenta-parametrin arvoa kerrallaan ja laskemalla koko kiinteistöomaisuudelle vastaava uusi markkina-arvo. Kyseessä on yksinkertaistettu malli, jonka tarkoitus on osoittaa karkeasti eri muuttujien vaikutus portfolion arvon muodostumisessa.

Herkkyystarkastelu osoittaa, että kiinteistöomaisuuden markkina-arvo on kaikkein herkin tuottovaateen ja vuokratuoton suhteellisille muutoksille. Mikäli tuottovaade laskee kymmenen prosenttia, kiinteistöomaisuuden markkina-arvo nousee noin 11 prosenttia. Vastaavasti kymmenen prosentin nousu vuokratuotoissa nostaa markkina-arvoa noin 14 prosenttia.

Markkina-arvo ei ole erityisen herkkä kulujen eikä vajaakäyttöasteen muutoksille. Kymmenen prosentin kasvu kulutasossa laskee kiinteistöomaisuuden kokonaisarvoa alle neljä prosenttia. On myös muistettava, että liikekohteissa kulut ovat myös sidoksissa tuloihin vuokralaisilta perittävän hoitovuokran kautta. Mikäli

hoitokulut kasvavat, kasvaa myös vuokralaisilta perittävä hoitovuokra. Tämä suhde ei ole täysin yksi yhteen, mutta riippuvuus joka tapauksessa laskee hoitokuluriskiä arvonmuodostuksessa.

Vajaakäytön osalta tarkastelussa ei ole käytetty samaa suhteellista skaalaa kuin muissa parametreissa, vaan sitä on muutettu 0,5 tai 1,0 prosenttiyksikköä kerrallaan. Prosentuaalinen muutos on täten huomattavasti enemmän kuin 5 ja 10 prosenttia kerrallaan, kuten muissa kohteissa. Tästä huolimatta vajaakäytön muutoksen vaikutus jää vähäisemmäksi kuin muiden muuttujien osalta. Yhden prosenttiyksikön lisäys vajaakäytössä laskee portfolion markkina-arvoa alle kaksi prosenttia.

