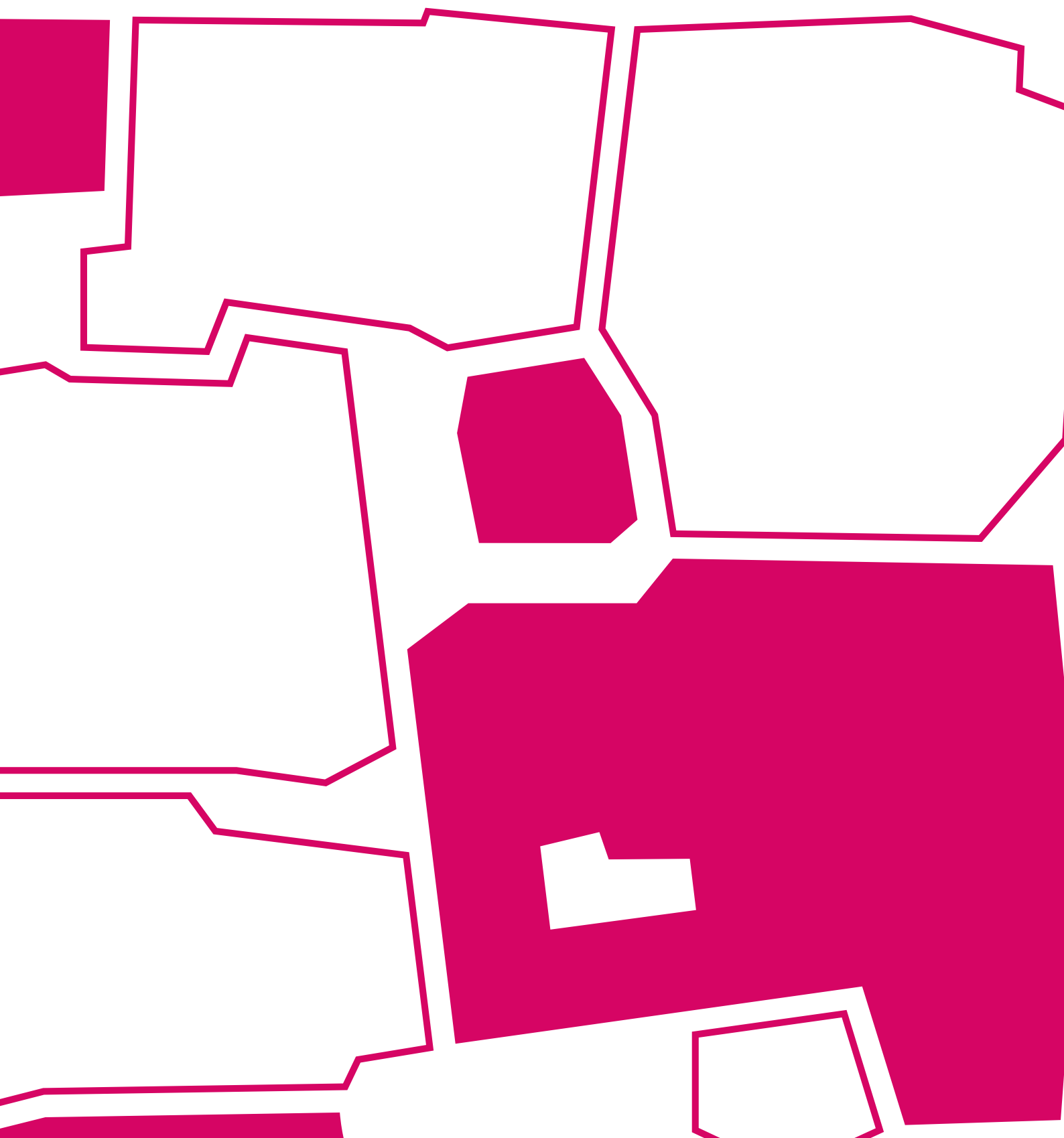


Tilinpäätöstiedote

1.1.-31.12.2008

CITYCON

creating success for retailing



Citycon Oyj:n tilinpäätöstiedote 1.1.-31.12.2008

Yhteenveto 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) johtuen edellistä vuosineljänneistä 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 verovaikutuksineen.
- 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 sisältyi 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.
- Hallituksen osingonjakoehdotus on 0,04 euroa/osake (0,04 euroa/osake), minkä lisäksi hallitus ehdottaa 0,10 euron osakekohtaista pääoman palautusta vapaan oman pääoman rahastosta (0,10 euroa/osake).

Yhteenveto 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 luottolimiittejä 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/tappio 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 pitkäaikaista lainasopimusta kilpailukykyisin ehdoin.

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 NNNAV) / 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 tarkaista 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 sellaisten rahoitusinstrumenttien käypä arvo, joihin ei ole sovellettu suojauslaskentaa. Ks. liitetieto 4 "Operatiivisen ja ei-operatiivisen tuloksen välinen täsmäytyslaskelma" operatiivisen tuloksen laskennasta sekä liitetieto 5 "Osakekohtainen tulos" operatiivisen osakekohtaisen tuloksen laskennasta.

3) Sisältää laajennushankkeiden tontit.

4) Hallituksen ehdotus

5) Oikaistu uuden IAS 23 -standardin Vieraan pääoman menot mukaisesti. Ks. liitetieto 2 "Tilinpäätöksen laatimisperusta ja laskentaperiaatteet".

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. Päivittäistavarakauppa kasvoi kaikilla markkina-alueillamme. Päivittäistavarakauppa 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 kestäväen kehityksen periaatteita toiminnassamme.

Korkojen lasku ja vaihtovelkakirjojen onnistunut takaisinosto pienensivät rahoituskulumme viimeisellä vuosineljänneksellä.

Kiinteistöjen käypä arvo laski edelleen markkinoilla vallitsevien tuottovaatimusten noustua. Vuoden 2008 kiinteistöjen arvojen lasku vastasi vuoden 2007 arvojen nousua. Cityconin rahoitusasema on hyvä ja yhtiö panostaa vahvaan operatiiviseen kassavirtaan."

Toimintaympäristön kehitys

Vuonna 2008 taloudellisessa ympäristössä tapahtui merkittäviä muutoksia. Finanssikriisin laajentuminen Yhdysvaltojen asunto-markkinoilta globaaliksi talouskriisiksi kiristi rahoitusmarkkinoita myös Suomessa nopeasti. Vuoden lopulla rahoituskriisi alkoi tuntua myös reaalityaloudessa, 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 merkittäväntä 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 inflaatio 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 institutionaalisten sijoittajien kesken. Myös Ruotsissa kaupat on tehty etupäässä kotimaisin voimin. Baltiassa kiinteistömarkkina on pysähtynyt lähes täysin. (Lähde: Catella)

Liiketoiminta ja kiinteistöomaisuuden yhteenveto

Citycon on kauppakeskusten aktiivinen omistaja ja pitkäjänteinen kehittäjä. Yhtiö luo puitteet menestyvälle kaupankäynnille ja pyrkii lisäämään kauppakeskuksistaan saatavaa nettotuottoa pitkällä aikavälillä aktiivisen kauppapaikkajohtamisen 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 kiinteistösi-joitusyhtiöistä.

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 on 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 kasvukesuksista toimintamaissaan. 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 suomalaisen 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 tulosvaikutteisesti. Cityconin kiinteistöomaisuuden markkina-arvon määrittelee ulkopuolinen arvioija kiinteistökohtaisesti kansainvälisten IAS- (International Accounting Standards) ja IVS- (International Valuation Standards) standardien mukaisesti vähintään kerran vuodessa. Vuonna 2008 ulkopuolinen arviointi teetettiin 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. Yhteenveto Realia Management Oy:n tekemästä arviolausunnosta vuoden 2008 lopun tilanteesta on saatavilla yhtiön internet-sivuilla osoitteessa www.citycon.fi/arviolausunto. Arviolausunnosta ilmenee arviointiprosessi, arviointiin vaikuttavat tekijät sekä arvioinnin tulokset ja herkkyysanalyysi.

Tilikaudella Cityconin kiinteistöomaisuuden käypä arvo laski. Lasku johtui kiinteistö- ja rahoitusmarkkinoiden yleisestä suhdanemuutoksesta ja yleisen talouden taantuman aiheuttamista 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 3 742 (3 700) vuokrasopimusta. Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva keskeisaika 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 neliömetriin. 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). Vertailukelpoisiin kohteisiin eivät kuulu kehitys- ja laajennuskohteet eivätkä tontit. 77,9 prosenttia vertailukelpoisista kohteista sijaitsee Suomessa. Nettotuottoaste laskennassa ja vertailukelpoisten kohteiden valinnassa sovelletaan Kiinteistötalouden instituutin ja Investment Property Databankin ohjeiden mukaista laskentamenetelmää.

Vuokran osuus vuokralaisten liikevaihdosta vertailukelpoisissa kohteissa oli 8,5 prosenttia edellisten 12 kuukauden aikana. Vuokran osuus vuokralaisen liikevaihdosta on laskettu vuokralaisen Cityconille maksaman nettovuokran ja mahdollisten erilliskorvausten osuutena arvonlisäverottomasta myynnistä. Arvonlisäveron suuruus on arvio.

Vuokrasopimuskannan yhteenveto

	Q4/2008	Q4/2007	Q3/2008	2008	2007	Muutos-%
Kauden aikana alkaneet vuokrasopimukset, kpl	255	164	81	572	512	11,7
Alkaneiden vuokrasopimusten 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

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 kauppakeskus Isosta Omenasta GIC Real Estaten tytäryhtiölle. GIC Real Estate on singaporelaisen sijoitusyhtiön Government of Singapore Investment Corporationin kiinteistösijoitusyksikkö. Myyntihinta oli 131,6 miljoonaa euroa, ja se vastaa 40 prosentin osuutta Cityconin syyskuussa 2007 Isosta Omenasta maksamasta kauppahinnasta. Kaupan osapuolet ovat sopineet, että Citycon jatkaa Ison Omenan kehittämistä sekä 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

Ulapattorin 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 Pukimäen liikekeskuksesta.

Kehityshankkeet

Cityconin strategian ydin on pitää yhtiön omistamat kauppakeskukset kilpailukykyisinä niin asiakkaiden kuin vuokralaistenkin kannalta. Yhtiö tavoittelee pitkän aikavälin kasvua kauppapaikkojen asiakasmäärissä ja kassavirrassa sekä tehokkuudessa ja tuotoissa. Kehityshankkeet saattavat kuitenkin tilapäisesti heikentää joidenkin kohteiden tuottoa, sillä uudistusten vuoksi osa liiketiloista on hetkellisesti tyhjennettävä, 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 ympäristövaikutusten minimointia. Arvioinnin pohjalta suunnitellaan 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.

Meneillään olevat kehityshankkeet

Cityconin hallituksen päättämät, meneillään olevat merkittävimmät kehityshankkeet on lueteltu oheisessa taulukossa. Lisätietoja suunnitteilla olevista hankkeista löytyy Cityconin verkkosivuilta www.citycon.fi, johdon presentaatioista 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.

Meneillään olevat kehityshankkeet

Kohde	Sijainti	Arvioitu kokonaiskustannus (milj. euroa)	Toteutuneet bruttoinvestoinnit 31.12.2008 mennessä (milj. euroa)	Arvioitu lopullinen valmistumisvuosi
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 loppuselvitystä.

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 kauemmin 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 joulumyynytiin. 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 viihtyisiä 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 miljoonaan euroon huolimatta meneillään olevista kehityshankkeista. Liiketoimintayksikön nettovuokratuotot olivat 74,7 prosenttia Cityconin kaikista nettovuokratuotoista.

Suomessa sijaitsevan kiinteistökannan tunnuslukuja esitellään alla olevissa taulukoissa. Käynnissä olevia kehityshankkeita on käsitelty edellä.

Vuokrasopimuskannan yhteenveto, Suomi

	Q4/2008	Q4/2007	Q3/2008	2008	2007	Muutos-%
Kauden aikana alkaneet vuokrasopimukset, kpl	193	151	66	452	442	2,3
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

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

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 miljoonaan euroon. Liiketoimintayksikön nettovuokratuotot olivat 19,8 prosenttia Cityconin kaikista nettovuokratuotoista.

Ruotsin kiinteistökannan tunnuslukuja esitellään seuraavalla sivulla olevissa taulukoissa. Käynnissä olevia kehityshankkeita on käsitelty edellä.

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

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

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 rajallisen saatavuuden vuoksi Citycon on edennyt alueen investoinneissa maltillisesti. Baltian nettovuokratuotot kasvoivat 13,8 prosenttia 6,8 miljoonaan euroon. Liiketoimintayksikön nettovuokratuotot olivat 5,6 prosenttia Cityconin kaikista nettovuokratuotoista.

Baltian kiinteistökannan tunnuslukuja esitellään alla olevissa taulukoissa. Käynnissä olevia kehityshankkeita on käsitelty edellä.

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, 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

Liikevaihto ja tulos

Tilikauden liikevaihto oli 178,3 miljoonaa euroa (151,4 milj. euroa). Cityconin liikevaihto muodostuu pääosin vähittäiskaupan liiketoimien 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 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).

Citycon on tarkistanut laskentaperiaatteitaan uuden IAS 23 -standardin Vieraan pääoman menot perusteella ja muuttanut niitä korkokulujen aktivoimisen osalta. Uusien laskentaperiaatteiden käyttöönoton vuoksi Citycon on oikaisut vuosien 2007 ja 2008 tilinpäätöksiään. Uuden standardin on julkaissut kansainvälinen tilinpäätösstandardilautakunta (International Accounting Standards Board, IASB). Lisätietoja oikaisun vaikutuksesta on liitetiedossa 2.

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 miljoonaan 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.

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 kuuluvalle yhtiölle. 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 luottolimiitit 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. Vaikeutuneen markkinatilanteen takia Citycon maksoi loppuvuonna takaisin kaikki yritystodistuksensa nostamalla varat sitovista pitkäaikaisista luottolimiiteistä. Tämän seurauksena Cityconin rahoitus on pääasiassa järjestetty pitkäaikaisesti ja lyhytaikaiset korolliset velat tilikauden lopussa 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 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.

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 arvonkorotusrahastoon verovaikutus huomioituna (30.9.2008: 5,1 milj. euroa).

Nettorahoituskulut olivat 57,3 milj. 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 korkokustannusten 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 liitetiedossa 2.

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 luottolimitisopimuksen.

Kesäkuussa Citycon ja Pohjoismaainen 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 vielä 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 toteutettiin, koska markkinatilanne mahdollisti yhtiölle velkakirjojen takaisi-

nostamisen selvästi nimellisarvoa alhaisempaan hintaan sekä koska takaisinostojen avulla yhtiö pystyi vahvistamaan tasettaan ja alentamaan nettoraahoituskulujaan.

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 korkotaso. 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 heikentävä 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 liiketilojen 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. Pörssiturvauksien lasku ja sijoittajien haluttomuus sijoittaa osakkeisiin ovat heikentäneet pörssiyritysten 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 todennäköisesti laskee 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 hankkekehityspäälliköt.

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 kestävästä kehityksestä kauppakeskusliiketoiminnassa. Yhtiön kauppakeskusten sijainti kaupunkien keskustoissa, paikalliskeskustoissa ja yleisesti liikennevirtojen äärellä sekä niiden monipuoliset julkiset liikenneyhteydet antavat hyvän lähtökohdan kestävästä kehityksestä edistämiseksi.

Toimintansa kehittämiseksi Citycon tutki vuonna 2008 vuokralaistensa näkemyksiä kestävästä kehityksestä edistävistä 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 kestävästä kehityksestä edistävää toimintamalli yhtiön kaikissa kauppakeskuksissa. Vuonna 2009 käyttöönotettavan ohjelman tavoitteena on energiatehokkuuden, kierrätyksen ja muiden kestävästä kehityksestä tukevien toimintojen edistäminen.

Cityconilla on kolme vastuullisen rakentamisen pilottihanketta, joihin haetaan kansainvälistä LEED (Leadership in Energy and Design) -sertifiointia. Nämä ovat olennainen osa Cityconin kestävästä kehityksestä edistävää toimintaa. LEED-hankkeet ovat kauppakeskus Trion

uudistaminen Lahdessa, kauppakeskus Rocca al Maren laajentaminen ja uudistaminen Tallinnassa ja kauppakeskus Liljeholmstorgetin rakentaminen Tukholmassa.

Varsinainen yhtiökokous

Citycon Oyj:n vuoden 2008 varsinainen yhtiökokous pidettiin maaliskuussa Helsingissä. Yhtiökokous vahvisti konsernitilinpäätöksen ja emoyhtiön tilinpäätöksen tilikaudelta 2007 sekä myönsi vastuuvapauden hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle. Tilikauden 2007 osingoksi yhtiökokous päätti 0,04 euroa osakkeelta, minkä lisäksi yhtiökokous päätti 0,10 euron osakekohtaisesta pääoman palautuksesta sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta. Osinko ja pääoman palautus maksettiin 2.4.2008.

Hallitus

Yhtiön hallituksen jäsenten lukumäärä säilyi kahdeksana ja hallitukseen valittiin uudelleen yhden vuoden toimikaudeksi Gideon Boltowski, Raimo Korpinen, Tuomo Lähdesmäki, Claes Ottosson, Dor J. Segal ja Thomas W. Wernink. Uusina jäseninä hallitukseen valittiin civil ingenjör 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 keskimurssi 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.

Liputusilmoitukset

Citycon vastaanotti vuoden aikana kolme ilmoitusta omistussuuden 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-oikeudet 2004

Varsinainen yhtiökokous 15.3.2004 päätti enintään 3 900 000 optio-oikeuden antamisesta Citycon-konsernin henkilöstölle. Optio-oikeudet 2004 A/B/C on listattu NASDAQ OMX Helsingissä. Kaupankäynti optio-oikeuksilla 2004 C alkoi 1.9.2008.

Yhtiön optio-ohjelman 2004 ehtoja muutettiin tilikauden aikana yhtiökokouksen päätöksellä. Ehtoihin lisättiin määräys siitä, että optio-oikeuksien 2004 A/B/C merkintähinnat alenevat puolella mahdollisten osakekohtaisten pääoman palautusten määrästä. Vuoden 2004 optio-oikeuksien määrät, merkintäsuhteet ja merkintähinnat tilikauden lopussa on eritelty oheisessa taulukossa. Optioehdot kokonaisuudessaan ovat nähtävillä yhtiön internet-sivuilla www.citycon.fi/optiot.

Optio-ohjelman 2004 perustiedot 31.12.2008

	2004 A	2004 B	2004 C
Myönnetyt 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 päättyy	31.3.2009	31.3.2010	31.3.2011
Osakemarkintään 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.

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 ja sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta pääoman palautusta 0,10 euroa osakkeelta. Hallitus ehdottaa, että osingonmaksun ja pääoman palautuksen täsmäytyspäivä on 23.3.2009 ja että osinko ja pääoman palautus maksetaan 3.4.2009.

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 kiinteistökannan parantamiseksi ja taseen vahvistamiseksi. Yhtiö harkitsee myös muita kiinteistörahoituslähteitä.

Yhtiö arvioi nettovuokratuottojen nousevan 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

Konsernin lyhennetty tilinpäätös 1.1–31.12.2008

Lyhennetty konsernituloslaskelma, IFRS

Me	Liite	Q4/2008	Q4/2007	Muutos-%	2008	2007	Muutos-%
Bruttovuokratuotto		43,7	40,6	7,8%	173,0	143,7	20,3%
Käyttökorvaukset ja palvelutuotot		1,5	2,7	-45,7%	5,3	7,7	-30,5%
Liikevaihto	3	45,2	43,3	4,4%	178,3	151,4	17,7%
Hoitokulut		14,9	16,0	-6,9%	56,3	47,8	17,9%
Vuokraustoiminnan muut kulut		0,1	0,2	-33,8%	0,2	0,3	-24,2%
Nettovuokratuotto		30,2	27,1	11,4%	121,8	103,4	17,8%
Hallinnon kulut		4,7	3,9	21,1%	16,9	16,5	2,7%
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut		6,0	0,6	-	6,1	0,5	-
Nettotappiot/-voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon		-59,3	-0,1	-	-216,1	211,4	-
Nettovoitot/ -tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä		0,0	0,0	-	0,1	-0,1	-
Liiketappio/-voitto		-27,9	23,7	-217,9%	-105,0	298,7	-
Rahoituskulut (netto)		13,0	13,7	-5,0%	57,3	45,3	26,5%
Tappio/voitto ennen veroja		-40,9	10,0	-	-162,3	253,5	-164,0%
Tilikauden tulokseen perustuvat verot		2,2	-3,2	-	-6,6	-3,4	96,0%
Laskennalliset verot		-7,6	3,3	-	30,0	-46,2	-
Katsauskauden tappio/voitto		-35,5	9,9	-	-138,9	203,9	-
Katsauskauden voiton/tappion jakautuminen:							
Emoyhtiön omistajille		-30,7	9,3	-	-124,1	200,3	-
Vähemmistölle		-4,8	0,6	-	-14,8	3,6	-
Tulos/osake, euroa	5	-0,14	0,04	-	-0,56	1,00	-
Tulos/osake, laimennettu, euroa	5	-0,14	0,04	-	-0,56	0,91	-
Operatiivinen tulos	4	11,8	14,6	-19,2%	43,8	38,3	14,4%
Ei-operatiivinen tulos	4	-42,5	-5,4	692,6%	-167,9	162,1	-
Emoyhtiön omistajille kuuluva katsauskauden tappio/voitto		-30,7	9,3	-	-124,1	200,3	-

Lyhennetty konsernitase, IFRS

Me	Liite	31.12.2008	31.12.2007
Varat			
Pitkäaikaiset varat			
Sijoituskiinteistöt	6	2 023,6	2 215,7
Rakenteilla olevat kiinteistöt	7	88,1	33,2
Aineettomat ja aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet		1,7	1,4
Laskennalliset verosaamiset		6,8	-
Johdannaissopimukset ja muut pitkäaikaiset varat	9	6,0	10,1
Pitkäaikaiset varat yhteensä		2 126,1	2 260,5
Lyhytaikaiset varat			
Johdannaissopimukset	9	13,9	1,2
Myyntisaamiset ja muut saamiset		21,7	22,7
Rahavarat ja pankkisaamiset	8	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		259,6	259,6
Ylikurssirahasto ja muut sidotut rahastot		131,1	131,1
Arvonmuutosrahasto	9	-17,7	4,9
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	10	177,3	199,3
Kertyneet voittovarot	10	248,8	387,0
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä		799,1	982,0
Vähemmistön osuus		38,2	28,9
Oma pääoma yhteensä		837,3	1 010,9
Velat			
Pitkäaikaiset korolliset velat	11	1 149,2	1 049,3
Johdannaissopimukset ja muut korottomat velat	9	25,5	2,4
Laskennalliset verovelat		57,1	88,1
Pitkäaikaiset velat yhteensä		1 231,7	1 139,9
Lyhytaikaiset korolliset velat	11	50,3	104,7
Ostovelat ja muut velat		59,2	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 lyhennetty oman pääoman laskelma, IFRS

Me	Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma						Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	Vähemmistön osuus	Oma pääoma yhteensä
	Osakepääoma	Osakeanti	Ylikurssi-rahasto ja muut rahastot	Arvonmuutosrahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Kertyneet voittovarvat			
Oma pääoma 1.1.2007	225,7	0,1	131,1	-1,3	-	209,7	565,3	15,0	580,3
Rahavirran suojaus				6,3			6,3		6,3
Katsauskauden 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 (Liite 10)						-23,4	-23,4		-23,4
Muuntoerot						-0,3	-0,3	-0,7	-1,0
Osakeperusteiset maksut						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	387,0	982,0	28,9	1 010,9
Oma pääoma 1.1.2008	259,6	-	131,1	4,9	199,3	387,0	982,0	28,9	1 010,9
Rahavirran suojaus				-22,6			-22,6		-22,6
Katsauskauden 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 pääoman palautus (Liite 10)					-22,1	-8,8	-30,9		-30,9
Muuntoerot						-10,0	-10,0	-3,0	-13,0
Osakeperusteiset maksut						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	248,8	799,1	38,2	837,3

Konsernin lyhennetty rahavirtalaskelma, IFRS

Me	Liite	2008	2007
Liiketoiminnan rahavirta			
Tappio/voitto ennen veroja		-162,3	253,5
Oikaisut tappioon/voittoon ennen veroja		268,1	-164,9
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
Maksetut välittömät verot		0,2	-10,0
Liiketoiminnan nettorahavirta		47,2	39,3
Investointien rahavirta			
Tytäryritysten hankinnat vähennettynä hankintahetken rahavaroilla	6,7	-24,0	-517,6
Sijoituskiinteistöjen hankinnat	6	-	-16,0
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	6	-58,2	-39,3
Investoinnit rakenteilla oleviin kiinteistöihin sekä muihin aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	7	-68,8	-24,5
Sijoituskiinteistöjen myynti		7,0	0,3
Investointien nettorahavirta		-144,1	-597,1
Rahoituksen rahavirta			
Osakeannista saadut maksut		-	232,4
Vähemmistön rahastosuoritukset		25,9	-
Lyhytaikaisten lainojen nostot	11	72,1	773,1
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut	11	-125,8	-727,9
Pitkäaikaisten lainojen nostot	11	623,3	535,8
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	11	-473,6	-228,9
Maksetut osingot	10	-30,9	-23,4
Rahoituksen nettorahavirta		90,9	561,1
Rahavarojen muutos			
Rahavarat tilikauden alussa	8	24,2	21,3
Valuuttakurssien muutosten vaikutus		-1,4	-0,4
Rahavarat tilikauden lopussa	8	16,7	24,2

Konsernin lyhennetyt tilinpäätöksen liitetiedot

1. Yrityksen perustiedot

Citycon on vähittäiskaupan liiketiloihin erikoistunut kiinteistösiirtoyhtiö, jonka toiminta on keskittynyt Suomeen, Ruotsiin ja Baltian maihin. Yhtiö on suomalainen, Suomen lakien mukaan perustettu julkinen osakeyhtiö, jonka kotipaikka on Helsinki. Hallitus on hyväksynyt tilinpäätöksen 11.2.2009.

2. Tilinpäätöksen laatimisesta ja laskentaperiaatteet

Tilinpäätöksen laatimisesta

Cityconin konsernitiilinpäätös 31.12.2008 on laadittu kansainvälisten tilinpäätösstandardien (International Financial Reporting Standards, IFRS) mukaisesti ja sitä laatiessa on noudatettu 31.12.2008 voimassaolevaa IFRS-normistoa, jolla tarkoitetaan EU:n asetuksessa N:o 1606/2002 säädetyn menettelyn mukaisesti EU:ssa sovellettavaksi hyväksytyjä standardeja ja niistä annettuja tulkintoja. Tarkempaa tietoa laskentaperiaatteista löytyy Cityconin konsernitiilinpäätöksestä 31.12.2008.

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

Uuden IAS 23 -standardin Vieraan pääoman menot johdosta Citycon on tarkistanut ja päättänyt muuttaa laskentaperiaatteitaan 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 hankintamenoona 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 tuloslaskelmassa kuin ennen uuden standardin käyttöönottoa.

Me	2008	Oikaistu 2008	Q1-Q3 /2008	Q1-Q3 /2008 ennen oikaisua	Q1-Q2 /2008	Q1-Q2 /2008 ennen oikaisua	Q1 /2008	Q1/2008 ennen oikaisua
Nettotappiot/-voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	-216,1	-212,6	-156,7	-154,1	-85,1	-83,3	0,5	1,4
Liiketappio/-voitto	-105,0	-101,5	-77,1	-74,5	-33,0	-31,3	26,4	27,4
Rahoituskulut (netto)	57,3	60,8	44,2	46,9	29,0	30,8	15,1	16,1
Tappio/voitto ennen veroja	-162,3	-162,3	-121,4	-121,4	-62,1	-62,1	11,3	11,3
Katsauskauden tappio/voitto	-138,9	-138,9	-103,4	-103,4	-51,6	-51,6	11,3	11,3
Operatiivinen tulos	43,8	40,3	31,9	29,3	20,6	18,9	10,4	9,5
Ei-operatiivinen tulos	-167,9	-164,4	-125,4	-122,8	-68,1	-66,4	-1,3	-0,4



Me	2007	2007 ennen oikaisua	Q1-Q3 /2007	Q1-Q3 /2007 ennen oikaisua	Q1-Q2 /2007	Q1-Q2 /2007 ennen oikaisua	Q1/2007	Q1/2007 ennen oikaisua
Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	211,4	213,4	211,5	212,7	191,2	191,6	31,4	31,5
Liikevoitto/-tappio	298,7	300,7	275,1	276,2	231,5	231,9	50,3	50,4
Rahoituskulut (netto)	45,3	47,3	31,6	32,7	19,0	19,4	9,4	9,5
Voitto/tappio ennen veroja	253,5	253,5	243,5	243,5	212,5	212,5	40,9	40,9
Katsauskauden voitto/tappio	203,9	203,9	194,0	194,0	170,4	170,4	34,6	34,6
Operatiivinen tulos	38,3	36,3	23,6	22,5	14,7	14,3	6,7	6,7
Ei-operatiivinen tulos	162,1	164,0	167,4	168,6	152,9	153,3	26,3	26,3

3. Segmentti-informaatio

Cityconin liiketoiminta on jaettu alueellisiin liiketoimintayksiköihin Suomi, Ruotsi ja Baltia.

Me	Q4/2008	Q4/2007	Muutos-%	2008	2007	Muutos-%
Liikevaihto						
Suomi	32,0	30,2	5,9 %	126,8	104,3	21,6 %
Ruotsi	10,1	11,1	-8,8 %	41,9	39,0	7,2 %
Baltia	3,1	2,0	55,7 %	9,6	8,0	19,4 %
Yhteensä	45,2	43,3	4,4 %	178,3	151,4	17,8 %
Liiketappio/-voitto						
Suomi	-21,7	17,3	-225,3 %	-62,9	218,4	-128,8 %
Ruotsi	-16,9	6,9	-343,7 %	-49,1	73,4	-166,9 %
Baltia	12,6	1,0	1 201,6 %	14,4	13,8	4,4 %
Muut	-2,0	-1,5	27,7 %	-7,4	-6,8	9,0 %
Yhteensä	-27,9	23,7	-217,9 %	-105,0	298,7	-135,2 %

Me	31.12.2008	31.12.2007	Muutos-%
Varat			
Suomi	1 504,2	1 594,2	-5,6 %
Ruotsi	466,9	542,2	-13,9 %
Baltia	156,3	125,3	24,7 %
Muut	51,1	46,9	8,9 %
Yhteensä	2 178,5	2 308,6	-5,6 %

Segmenttien varojen muutos johtui sekä sijoituskiinteistöjen käyvän arvon laskusta että investoinneista.

4. Operatiivisen ja ei-operatiivisen tuloksen välinen täsmäyslaskelma

Cityconin liiketoiminnan luonteesta sekä IFRS-raportointivelvoitteesta johtuen konsernituloslaskelmaan sisältyy runsaasti operatiivisen toiminnan ulkopuolisia eriä. Parantaakseen toimintansa läpinäkyvyyttä sekä helpottaakseen katsauskausien 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, myyntivoittojen ja -tappioiden sekä muiden kertaluonteisten erien vaikutusta. Operatiivisesta tuloksesta laskettu osakekohtainen tulos vastaa EPRA:n suositusten mukaista osakekohtaista tulosta.

Muutoksena aiempaan käytäntöön, operatiivisesta tuloksesta on eliminoitu tuloslaskelmaan kirjattu rahoitusinstrumenttien käyvän arvon muutos. Suojautuakseen korkoriskiltä Citycon on solminut korkoriskipolitiikkansa mukaisesti korko- ja inflaatiojohdannaisia, joiden osalta IFRS:n mukaisen suojauslaskennan edellytykset eivät täyty. Tällaisten johdannaisten käyvän arvon muutos kirjataan tulosvaikutteisesti. Kyseiset johdannaiset suojaavat konsernin korkoriskiä ja näiden johdannaisten ehtojen mukaisesti Citycon vastaanottaa vaihtuvaa rahamarkkinakorkoa, jonka määräytyminen vastaa konsernin vaihtuvakorkoisten lainojen koron määräytymistä. Cityconin maksama korko puolestaan ei riipu markkinakoroista, jolloin johdannaiset suojaavat yhtiötä markkinakorkojen nousulta. Suojausten tehokkuus pyritään varmistamaan yhtenevällä korkojen määräytymisellä tulosvaikutteisesti kirjattavien johdannaisten ja vaihtuvakorkoisten lainojen välillä.

Me	Q4/2008	Q4/2007	Muutos-%	2008	2007	Muutos-%
Operatiivinen tulos						
Nettovuokratuotto	30,2	27,1	11,4 %	121,8	103,4	17,8 %
Operatiiviset hallinnon kulut	-4,6	-3,9	19,7 %	-16,5	-16,5	0,2 %
Operatiiviset liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	0,1	0,6	-87,9 %	0,1	0,5	-77,9 %
Operatiiviset rahoituskulut (netto)	-11,7	-13,9	-15,8 %	-54,2	-44,7	21,2 %
Operatiiviset tilikauden tulokseen perustuvat verot	-1,4	3,2	-	-4,8	-3,4	40,0 %
Operatiiviset laskennalliset verot	0,0	1,7	-97,3 %	0,2	-0,2	-
Operatiivinen vähemmistön osuus	-0,7	-0,2	270,9 %	-2,8	-0,9	223,7 %
Yhteensä	11,8	14,6	-19,2 %	43,8	38,3	14,4 %
Operatiivinen tulos/osake, laimennettu, (laimennettu EPRA EPS), euroa ¹⁾	0,05	0,07	-20,0 %	0,20	0,19	3,3 %
Ei-operatiivinen tulos						
Nettotappiot/-voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	-59,3	-0,1	-	-216,1	211,4	-
Voitot/tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä	0,0	0,0	-	0,1	-0,1	-
Ei-operatiiviset hallinnon kulut	-0,1	-	-	-0,4	-	-
Ei-operatiiviset liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	5,9	-	-	6,0	-	-
Rahoituserien käyvän arvon muutokset	-1,4	0,2	-	-3,1	-0,6	439,3 %
Tilikauden tulokseen perustuvat ei-operatiiviset verot	-0,8	-	-	-1,8	-	-
Ei-operatiiviset laskennalliset verot	7,5	-5,0	-	29,7	-46,0	-
Ei-operatiivinen vähemmistön osuus	5,6	-0,4	-	17,6	-2,7	-
Yhteensä	-42,5	-5,4	692,6 %	-167,9	162,1	-
Ei-operatiivinen tulos / osake, laimennettu	-0,19	-0,02	846,9 %	-0,76	0,71	-
Emoyhtiön omistajille kuuluva katsauskauden tappio/voitto	-30,7	9,3	-	-124,1	200,3	-

1) Operatiivisen osakekohtaisen tuloksen laskeminen on esitetty liitetiedossa 5 "Osakekohtainen tulos".

5. Osakekohtainen tulos

	2008	2007
A) Katsauskauden tuloksesta laskettu osakekohtainen tulos		
Tulos/osake		
Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden tappio/voitto (Me)	-124,1	200,3
Keskimääräinen osakeantioikaistu osakemäärä (1 000)	221,0	199,4
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)	221,0	199,4
VVK:n osakeantioikaistu laimennusvaikutus	-	26,2
Optioiden osakeantioikaistu laimennusvaikutus	-	1,5
Keskimääräinen osakeantioikaistu laimennettu osakemäärä (1 000)	221,0	227,1
Osakekohtainen tulos, laimennettu (euroa)	-0,56	0,91
Oletetuista vaihdoista johtuvia uusia osakkeita eikä laimentavien potentiaalisten osakkeiden kuluja ja tuottoja oteta huomioon 2008 laimennusvaikutuksella oikaistua osakekohtaista tulosta laskettaessa, koska emoyhtiön omistajille kuuluva tulos on negatiivinen.		
B) Operatiivisesta tuloksesta laskettu osakekohtainen tulos		
Operatiivinen tulos/osake, laimennettu, (laimennettu EPRA EPS)		
Operatiivinen tulos, Me (Liite 4)	43,8	38,3
VVK:n kulut vähennettynä verovaikutuksella (Me)	5,6	5,7
Operatiivisen osakekohtaisen tuloksen laskennassa käytetty katsauskauden voitto, Me	49,4	43,9
Keskimääräinen osakeantioikaistu laimennettu osakemäärä, milj. kpl	247,2	227,1
Operatiivinen tulos/osake, laimennettu, (laimennettu EPRA EPS), euroa	0,20	0,19

6. Sijoituskiinteistöt

Me	31.12.2008	31.12.2007
Tilikauden alussa	2 215,7	1 447,9
Hankinnat	10,6	531,3
Investoinnit	62,7	44,8
Myynnit	-7,6	-0,3
Aktivoidut korot	3,3	2,0
Voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	15,3	219,0
Tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	-231,4	-7,5
Valuuttakurssiero	-67,8	-15,1
Siirto rakenteilla oleviin kiinteistöihin	22,9	-6,4
Tilikauden lopussa	2 023,6	2 215,7

Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon on määrittänyt ulkopuolinen arvioija nettotuottoon perustuvan kassavirta-analyysin avulla, jonka keskeisimpiä muuttujia ovat markkinavuokrat, vuokrausaste, hoitokulut ja tuottovaatimus. Ulkopuolisen arvioijan kassavirta-analyysissä käyttämät tuottovaatimukset sekä markkinavuokrat olivat segmenteittäin seuraavanlaiset:



	Tuottovaatimus (%)		Markkinavuokrat (e/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
Baltia	7,4	6,4	20,2	16,4
Keskimäärin	6,4	5,6	19,9	19,0

7. Rakenteilla olevat kiinteistöt

Rakenteilla olevat kiinteistöt muodostuivat 31.12.2008 Rocca al Mare, Åkersberga, Liljeholmstorget ja Lippulaiva -kauppakeskusten laajennushankkeisiin kertyneistä investoinneista.

Me	31.12.2008	31.12.2007
Tilikauden alussa	33,2	-
Hankinnat	6,8	-
Investoinnit	70,3	26,4
Aktivoidut korot	3,5	0,6
Valuuttakurssiero	-2,6	-
Siirto sijoituskiinteistöistä	-23,1	6,2
Tilikauden lopussa	88,1	33,2

8. Rahavarat ja pankkisaamiset

Me	31.12.2008	31.12.2007
Käteinen raha ja pankkitilit	16,7	24,2
Lyhytaikaiset pankkitalletukset	-	-
Yhteensä	16,7	24,2

9. Johdannaisopimukset

Me	31.12.2008		31.12.2007	
	Nimellisarvot	Käyvät arvot	Nimellisarvot	Käyvät arvot
Korkojohdannaisopimukset				
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
Valuuttajohdannaisopimukset				
Valuuttatermiinit				
Erääntyminen:				
alle vuosi	23,1	7,6	40,4	0,3
Kaikki yhteensä	614,8	-9,8	674,8	9,1

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

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

Koronvaihtosopimuksista suojauslaskentaa sovelletaan sopimuksille, joiden nimellisarvo on 568,7 milj. euroa (558,0 milj. euroa). Sopimuksista on kirjattu -17,7 milj. euroa (4,9 milj. euroa) oman pääoman arvonmuutosrahastoon verovaikutus huomioituna.

10. Osingonjako ja pääoman palautus

Cityconin hallitus ehdottaa 18.3.2009 kokoontuvalle varsinaiselle yhtiökokoukselle, että 31.12.2008 päättyneeltä tilikaudelta maksetaan osinkoa 0,04 euroa osakkeelta ja pääoman palautusta sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta 0,10 euroa osakkeelta.

Cityconin hallituksen ehdotuksen ja 13.3.2008 kokoontuneen yhtiökokouksen päätöksen mukaisesti tilikauden 2007 osinko oli 0,04 euroa osakkeelta ja pääoman palautus sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta 0,10 euroa osakkeelta (osinko 0,14 euroa tilikautena 2006).

Maksetut osingot ja pääoman palautukset olivat 30,9 milj. euroa (23,4 milj. euroa) katsauskaudella.

11. Korolliset velat

Katsauskauden aikana Citycon on sopinut 30 miljoonan euron lainasta, jolla rahoitetaan kauppakeskus Liljeholmstorgetin uudisrakentamista Tukholmassa. Laina on vaihtuvakorkoinen ja laina-aika on 10 vuotta. Katsauskaudella on myös nostettu Tallinnassa sijaitsevan kauppakeskus Magistralin hankintaan liittyen 17,9 miljoonan euron laina, jonka laina-aika on noin 5 vuotta. Pitkäaikaisesta sitovasta luottolimiittistä (50 miljoonan euron viiden vuoden pituinen luottolimiittisopimus) on katsauskauden päättyessä nostamatta 5 miljoonaa euroa. Katsauskauden aikana konsernin lainoja on maksettu takaisin 19,6 miljoonaa euroa aiemmin ilmoitettujen takaisinmaksuehtojen mukaisesti.

Muut pitkäaikaisten lainojen nostot ja takaisinmaksut rahavirtalaskelmassa liittyvät luottolimiittisopimusten nostoihin ja takaisinmaksuihin.

12. Vastuusitoumukset

Me	31.12.2008	31.12.2007
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

Katsauskauden lopussa Cityconilla oli 13,0 milj. euroa pääomasitoumuksia liittyen pääasiassa kehityshankkeisiin.

13. Lähipiiritapahtumat

Katsauskaudella ei ollut merkittäviä liiketapahtumia lähipiiriin kuuluvien tahojen kanssa.

14. Tunnuslukuja

	Q4/2008	Q4/2007	Muutos-%	2008	2007	Muutos-%
Tulos/osake, euroa	-0,14	0,04	-	-0,56	1,00	-
Tulos/osake laimennettu, euroa	-0,14	0,04	-	-0,56	0,91	-
Oma pääoma/osake, euroa				3,62	4,44	-18,6%
Nettovarallisuus (EPRA NAV)/osake, euroa				3,88	4,82	-19,6%
Omavaraisuusaste, %				38,5	43,9	-

Tunnuslukujen laskentakaavat löytyvät vuoden 2008 tilinpäätöksestä.



Taloudellinen raportointi vuonna 2009

Citycon julkaisee vuoden 2008 vuosikertomuksen verkkosivuillaan viimeistään viikolla 9. Painettu vuosikertomus ilmestyy viimeistään viikolla 10.

Citycon julkistaa kolme osavuositilikautta tilikaudella 2009. Osavuositilikaudet julkistetaan seuraavasti:

1-3/2009 torstaina 23.4.2009 noin klo 9.00,
1-6/2009 perjantaina 17.7.2009 noin klo 9.00 ja
1-9/2009 torstaina 15.10.2009 noin klo 9.00.

Yhtiökokous

Cityconin varsinainen yhtiökokous pidetään keskiviikkona 18.3.2009 klo 14.00 alkaen Finlandia-talon Helsinki-salissa, osoitteessa Mannerheimintie 13e, Helsinki.

Lisää sijoittajatietoa Cityconin verkkosivuilta osoitteesta www.citycon.fi.

Lisätiedot:

Toimitusjohtaja Petri Olkinuora
Puhelin 020 766 4401 tai 0400 333 256
petri.olkinuora@citycon.fi

Talousjohtaja Eero Sihvonen
Puhelin 020 766 4459 tai 050 557 9137
eero.sihvonen@citycon.fi

Jakelu:

NASDAQ OMX Helsinki
Keskeiset tiedotusvälineet
www.citycon.fi