

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	44	13. Tytäryhtiöt ja omistusyhteys- yritykset	50
Konsernin oman pääoman laskelma, IFRS	17	17. Aineelliset käyttöomaisuus- hyödykkeet	28	vuosineljänneksittäin	44	14. Lyhytaikaiset saamiset	50
Konsernitilinpäätöksen liitetiedot, IFRS	18	18. Aineettomat hyödykkeet	29	4. Segmentti-informaatiota vuosineljänneksittäin	45	15. Oma pääoma	51
Tilinpäätöksen laatimisperiaatteet	18	19. Myyntisaamiset ja muut saamiset	29	Emoyhtiön tuloslaskelma, FAS	46	16. Vieras pääoma	51
1. Kokonaistuotot	24	20. Rahavarat	29	Emoyhtiön tase, FAS	47	17. Vastuuitoumukset	51
2. Kokonaiskulut pl. rahoituskulut	24	21. Oma pääoma	29	Emoyhtiön rahavirtalaskelma, FAS	48	Osakkeet ja osakkeenomistajat	52
3. Operatiivisen tuloksen ja ei-operatiivisen tuloksen välinen täsmäytyslaskelma	24	22. Korolliset velat	30	Emoyhtiön tilinpäätöksen liitetiedot, FAS	49	Tunnuslukujen laskentaperiaatteet	54
4. Segmentti-informaatio	24	23. Rahoitusinstrumentit	31	1. Liikevaihto	49	Tilinpäätöksen allekirjoitukset	56
5. Hoitokulut	25	24. Laskennalliset verosaamiset ja -velat	35	2. Vuokraustoiminnan muut kulut	49	Tilintarkastusker tomus	56
6. Vuokraustoiminnan muut tulot	25	25. Ostovelat ja muut velat	36	3. Henkilöstökulut	49	Kiinteistölista 2008	57
7. Hallinnon kulut	25	26. Työsuhde-etuudet	36	4. Poistot	49	Arviolausunto	61
8. Henkilöstökulut	25	27. Liiketoiminnan rahavirta	38	5. Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	49		
9. Poistot	26	28. Vastuuitoumukset	38	6. Rahoituskulut (netto)	49		
10. Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	26	29. Lähipiiritapahtumat	39	7. Tuloverot	50		
11. Rahoituskulut (netto)	26	30. Konsernirakenteen muutokset vuonna 2008	41	8. Aineettomat 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	9. Aineelliset hyödykkeet	50		

Hallituksen toimintakertomus

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) johdun 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 netto-tuottovaatimus 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 suojauskasentaa. 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.

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 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 pitkäaikaista 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 kasvoi kaikilla markkina-alueillamme. 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 kestävän kehityksen periaatteita toiminnassamme.

Korkojen lasku ja vaihtovelkakirjojen onnistunut takaisinosto pienensivät rahoituskuljamme 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 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 menestyväälle kaupankäynnille ja pyrkii lisäämään kauppakeskuksistaan saatavaa nettotuottoa pitkällä aikavälillä aktiivisen kauppapaikkojohtamisen 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 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 herkkyyshanalyysi.

Tilikaudella Cityconin kiinteistöomaisuuden käypä arvo laski. Lasku johtui kiinteistö- ja rahoitusmarkkinoiden yleisestä suhdannemuutoksesta ja yleisen talouden taantumasta aiheutuksesta 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 kesto-aika 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). Vertailukelpoisiin kohteisiin eivät kuulu kehitys- ja laajennuskohteet eivätkä tontit. 77,9 prosenttia vertailukelpoisista kohteista sijaitsee Suomessa. Nettotuotto-prosentin 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. Arvonnalisäveron 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 kauppakeskus Isosta Omenasta GIC Real Estate 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 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 Espoon Asematorin kehitys- ja laajennushankkeeseen. Tammikuussa Citycon myi noin 44 prosentin osuutensa Helsingissä sijaitsevasta Pukimäen 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 yhteenveto

	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 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 ympäristövaikutus-

ten 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.

Cityconin hallituksen päättämät, meneillään olevat merkittävimmät kehityshankkeet on lueteltu oheisessa taulukossa. Lisätietoja suunnitteilla olevista hankkeista löytyy Cityconin verkkosivuilta www.citycon.fi, johdon presentatioista 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 suunnittelussa 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 joulumyyntiin. 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: Entrecor). 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 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 miljoonaan euroon. Liiketoimintayksikön nettovuokratuotot olivat 19,8 prosenttia Cityconin kaikista nettovuokratuotoista.

Ruotsin kiinteistökannan 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 kokonaiskustannus (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	Seinäjoeki, 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 miljoonaan euroon. Liiketoimintayksikön nettovuokratuotot olivat 5,6 prosenttia Cityconin kaisista 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 liiketoimintavuokratuotoista. 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 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 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.

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 rahoitus tilanne 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. Vaikeutuneen 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 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 suojaus-

aste 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 aleneminen 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 huomiotuna (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 laskennal-

lista 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 kehittämistä 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 merkintätuoikeudesta 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 keski-

määräinen takaisinostohinta oli 53,5 prosenttia velkakirjojen nimellisarvosta. Takaisinostot toteutettiin, 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, sijoituskykyisyys 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 tappi-

oita sijoituskiinteistöjen arvon alentumisesta. Vuoden aikana myös kiinteistömarkkinoiden kaupankäyntiaktiivisuus on vähentynyt selvästi ja lisäksi heikentynyt 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 liikeloiden 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 kestävästä kehityksestä kauppakeskusliiketoiminnassa. Yhtiön kauppakeskusten sijainti kaupunkien keskuksissa, paikalliskeskuksissa 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 vähittäiskaup-

pan yhtiöissä 13 ympäristöasioista vastaavaa henkilöä.

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

Citycon on käynnistänyt Green Shopping Centre Management -ohjelman, joka on yhteinen kestävästä kehityksestä edistävää toimintamalli yhtiön kaikissa kaupakeskuksissa. Vuonna 2009 käytönotettavan 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) -sertifointia. Nämä ovat olennainen osa Cityconin kestävästä kehityksen toimintaa. LEED-hankkeet ovat kaupakeskus Trion uudistaminen Lahdessa, kaupakeskus Rocca al Mare laajentaminen ja uudistaminen Tallinnassa ja kaupakeskus 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 jäse-

nille 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

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 hallituksen valittiin uudelleen yhden vuoden toimikaudeksi Gideon Bolutowsky, 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 keskikurssi 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 omistusosuuden 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 merkintätuoikeuteen 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
Myönnetty 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.

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.

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 ja 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) kasvatamiseen. 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

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	2023,6	2215,7
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	1010,9
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 käyttö pääoman muutosta		105,8	88,5
Käyttö pääoman 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

Me	Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma									Yhteensä	Vähem- mistön osuus	Oma pääoma yhteensä
	Osake- pääoma	Osake- anti	Ylikurssi- rahasto	Arvon- muutos- rahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Muut rahastot	Muunto- erot	Kertyneet voitto- varat				
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					-22,1			-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 liiketiloihin 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 laatiminen 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 muutoskautta että myöhempiä kausia, arvion muutos kirjataan vastaavasti sekä muutoskaudelle että tuleville periodeille. Arvioiden ja oletamusten 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 ennalikaisesti 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 omaisuusarvon 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 segmenttitietojen 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 määräysvallattomien 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 kirjanpitoimenetely. 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 määritelmä 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 omistusosuudesta.

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 valuuttakursseja käyttäen, muut ei-monetaariset erät arvostetaan tapahtumapäivän kurssiin.

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

erot kirjataan omaan pääomaan.

Sijoituskiinteistöt

Sijoituskiinteistöt 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 päätyttyä

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 määrit-

täminen pohjautuu nettotuottoon perustuvaan 10 vuoden kassavirta-analyysiin. 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-analyysiin 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 arvioin-

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-analyysi -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-analyysiin perustuvalla projektimallilla	Sijoituskiinteistöt	Käyvän arvon muutos joko arvostusvoitoksi tai -tappioksi	
Kiinteistö, jota parhaillaan rakennetaan ja jota tullaan valmistuttuaan käyttämään sijoituskiinteistönä	IAS 16 Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	Hankintameno mukaan lukien hankkeesta aiheutuvat rahoituskulut	Rakenteilla olevat kiinteistöt	Arvonalentumiset	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	Arvonalentumiset	Valmistuessaan käsitellään IAS 40:n mukaisesti

tihetken tilanteen ja arviointihetkellä voimassa olevien vuokrasopimusten perustella. Rakentamattomat 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 valmistumiseen asti. Valmistuttuaan tällaiset kiinteistöt kirjataan sijoituskiinteistöihin hankintamenoonsa, joka muodostuu valmistumishetkeen 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 rahoitusleasingosopimuksilla vuokralle otetut koneet ja laitteet esitetään aineellisina hyödykkeinä.

Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet poistetaan tasapoistoin vaikutusaikanaan. Taloudellinen vaikutusaika ja arvioidut jäännösarvot tarkistetaan vuosittain ja mikäli havaitaan merkittäviä eroja verrattuna aikaisempiin arvioihin, poistosuunnitelmaa muutetaan uusien arvioiden mukaisesti. Käytettävät poistoajat ovat seuraavat:

- Koneet ja kalusto poistetaan tasapoistoin 10 vuodessa.
- Muut aineelliset hyödykkeet poistetaan tasapoistoin 3 –10 vuodessa.
- Rahoitusleasingosopimuksilla 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 koiu yrityksen hyväksi.

Aineettomat hyödykkeet arvostetaan alkuperäiseen hankintameno poistoilla ja mahdollisilla arvonalentumisilla vähennettynä.

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

Arvonalentuminen

Jokaisena tilinpäätöspäivänä aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden osalta arvioidaan, onko arvonalentumisesta viitteitä. Mikäli arvon alentumisesta on viitteitä, omaisuserästä 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 arvonnmuutosrahastoon. Arvonnmuutokset kirjataan tulosvaikutteisesti vasta kun ne realisoituvat lukuun ottamatta arvonalentumistappioita, jotka kirjataan välittömästi tulosvaikutteisesti.

Citycon solmii johdannaisosopimuksia pelkästään suojaustarkoituksessa. Sellaiset johdannaisosopimukset, joiden osalta suojauslaskennan soveltamedellytykset 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. Johdannaisosopimukset 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 omaan. 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, arvonnmuutokset kirjataan kokonaisuudessaan tulosvaikutteisesti.

Koronvaihtosopimusten perusteella syn-

tyvät korkomaksut kirjataan korkokuluihin. Tulosvaikutteisesti kirjattavat arvonnmuutokset 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 valuuttakurssiriskiä. Valuuttajohdannaisien käyvän arvon muutokset kirjataan tulosvaikutteisesti, koska myös ulkomaan rahamääräisten rahoitusvarojen ja -velkojen kurssierot kirjataan tulosvaikutteisesti.

3. Kytkeytyt johdannaiset

IAS 39:n mukaisesti sopimukseen 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 peruutetaan.

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 rahoituskulukertoimella kerrotut rakennushankkeesta johtuvat menot. Rahoituskulueron 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 korkokuluksi efektiivisen koron menetelmää käyttäen.

Verot

Tuloverot sisältävät konserniyhtiöiden tilikauden veronalaiseen tuloon perustuvat verot, edellisten kausien verojen oikaisu sekä laskennallisen

ten verojen muutokset. Kauden verotettavaan tuloon perustuva vero lasketaan kunkin maan voimassaolevan verosäännösten perusteella.

Laskennalliset verosaamiset ja -velat lasketaan verojen ja velkojen verotusarvojen ja kirjanpitoarvojen välisestä väliaikaisista eroista. Suurin väliaikainen ero syntyy sijoituskiinteistöjen 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 tulevissa tilikausissa.

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 vuokraudelle.

Vuokrasopimukset

Sijoituskiinteistöjen vuokraamisesta syntyvät vuokrasopimukset, joissa Citycon on vuokralle antajana, eivät ole rahoitusleasing-sopimuksia.

Vuokrasopimukset, joissa Citycon on vuokralle ottajana, luokitellaan rahoitusleasing-sopimuksiksi 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 kestoaikana. 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 maksu- ja etuuspohjaisiin järjestelyihin. Maksuperusteisiin järjestelyihin liittyvät maksut kirjataan tuloslaskelmaan niille kausille, joita ne koskevat.

Etuuspohjaiset eläkejärjestelyt kirjataan aktuaarilaskelmien perusteella. Tällä hetkellä Cityconilla ei ole etuuspohjaisia 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 laatominaisuudet ja arvoihin liittyvät keskeiset epävarmuustekijät

Laadittaessa tilinpäätöstä IFRS:n mukaan vaaditaan arvioiden ja oletuksien käyttöä. Lisäksi joudutaan käyttämään harkintaa kun laskenta-periaatteita 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

Keskeisiin 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, projektiaikataulut 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, vuokrasopimuksista 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 voittovaroista 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 tuntomerkkejä ovat mm. hankittu pääsy uusille markkina-alueille, uusi liiketoimintaryhmä, tuotemerkki tai muu asiakassuhteisiin liittyvä aineeton hyödyke tms. Edellä esitetty lista ei ole kuitenkaan katkava, 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
Vuokraustoiminnan muut kulut	0,2	0,3
Hallinnon kulut	16,9	16,5
Tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	231,4	7,5
Myytujen 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, myyntivoittojen 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 Liettuassa.

Liiketoimintasegmentit

Liiketoimintasegmentit muodostuvat kauppakeskuksista ja muista kauppapaikoista.

Kauppakeskukset

Kauppakeskukset-ryhmään kuuluu 33 kauppakeskusta, joista 22 sijaitsee Suomessa, kahdeksan Ruotsissa, kaksi Virossa ja yksi Liettuassa. 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
Nettotappiot/-voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	-154,3	-70,1	8,3	0,0	-216,1
Voitot sijoituskiinteistöjen myynneistä	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 myynneistä	-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	Kauppa-keskukset	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	Kauppa-keskukset	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
Kiinteistöväkkuutukset	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 työsuhte-etuuksista esitetään liitetiedoissa 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
Johdannaissojaimukset	-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 rakennettavia 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 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
Aiemmin 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 (1000)	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 verovaiikutuksella (Me)	-	5,7
Laimennetun osakekohtaisen tuloksen laskennassa käytetty tilikauden tappio/voitto (Me)	-124,1	206,0
Keskimääräinen osakeantioikaistu osakemäärä (1000)	220 991,5	199 403,7
VVK:n osakeantioikaistu laimennusvaikutus	-	26 190,5
Optioiden osakeantioikaistu laimennusvaikutus	-	1 527,8
Keskimääräinen osakeantioikaistu laimennettu osakemäärä (1000)	220 991,5	227 122,0
Osakekohtainen tulos, laimennettu (euroa)	-0,56	0,91

Oletetuista vaihtoista 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 verovaiikutuksella (Me)	5,6	5,7
Laimennetun oikaistun osakekohtaisen tuloksen laskennassa käytetty tilikauden voitto (Me)	49,4	43,9
Keskimääräinen osakeantioikaistu laimennettu osakemäärä (1000)	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 (verovaiikutuksella 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, Me	Osake, euroa	Osakeantioikaistu osakemäärä (1 000)	Osake, Me	Osake, euroa
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 segmenteittäin 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 osavuositaksasta 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 arvioinneista 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 kuluvan 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 rahoitusleasingsopimuksilla, 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
Siirtosaamiset	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 esitetyistä 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 hankintamenoa 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) Pääomalainojen 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 pääomalainaksi.
- 2) Lainan pääoma maksupäivään kertyneine korkoineen maksetaan takaisin yhtenä eränä 17.6.2010, mikäli yhtiön ja sen konsernin viimeksi päättäneeltä 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 päättäneeltä 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 vaihtovelkakirjalainasta 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 pääomalainaksi.
- 2) Lainan pääoma maksupäivään kertyneine korkoineen maksetaan takaisin yhtenä eränä 2.8.2013, mikäli yhtiön ja sen konsernin viimeksi päättäneeltä 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 liikkeen 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.

C) Rahoitusleasingvelkojen erittelyt

Me	2008	2007
Rahoitusleasingvelat - vähimmäisvuokrien 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 - vähimmäisvuokrien 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 rahoitusleasingsovimukset 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 käyviä 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 arvonmäärittämenetelmiä. 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 liikkeeseenlaskuhetkellä. EPRA:n suosituksen mukaista oikaisuutta nettovarallisuutta laskettaessa Pääomalaina 1/2005 ja Pääomaehtoinen vaihtovelkakirjalaina 1/2006 on markkina-arvostettu jälkimarkkinoilla 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 leasingsovimusten 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
Korkojohdannaisten Varat		Velat	Varat	Velat
Käypä arvo	0,0	-23,9	8,9	-2,3

Cityconin rahavirran suojaukset koostuvat korko- ja valuutanvaihtosopimuksista, joilla suojaudutaan tulevan korkorahavirran muutoksilta, joka on seurausta vaihtuvakorkoisen velan korkotason muutoksista. Suojattavat instrumentit ovat pitkäaikaista vaihtuvakorkoista velkaa tai lyhytaikaista velkaa, joka ollaan aikeissa jälle-rahoittaa 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 tuloutetaan tuloslaskelmaan sitä mukaa kun kassavirrat toteutuvat ja korkokulut kirjataan tuloslaskelmaan.

Rahavirran suoiksi määritetyt johdannaiset arvioitiin tehokkaiksi 31.12.2008 ja niiden käypä arvo -17,7 miljoonaa euroa on kirjattu oman pääoman arvonmuutosrahastoon verovaikutus huomioituna. Rahavirran suoiksi määritetyt johdannaiset arvioitiin tehokkaiksi 31.12.2007 ja niiden käypä arvo 4,9 miljoonaa euroa on kirjattu oman pääoman arvonmuutosrahastoon 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 riskianalyysejä ja riskienhallintatoimenpiteitä hallituksen käyttöön. Riskiraportoinnissa kukin liiketoimintayksikkö ja laki- ja talousyksiköt määrittävät itsenäisesti omat lähiajan tavoitteensa, niitä uhkaavat riskit ja näihin 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 yksikötason 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 strategiataarkastelun 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 laki- ja 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, lakiasiainjohtaja, 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 valuuttajohdannais sopimuksia, joita käytetään yhtiön liiketoiminnasta ja rahoituksesta aiheutuvan korko- ja valuuttakurssiriskien 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 valuuttakurssiriski. Alla on yhteenvedona 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 koron nousun 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 yritystodistushjelmien 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. Johdannais sopimusten tulevat korkomaksut on arvioutu 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 kuluessa	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
Johdannais sopimukset	-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 kuluessa	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
Johdannais sopimukset	-	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 käyttöaste 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 lainalimiitit	-	15,0	172,0	-	187,0
Me 2007					
Nostamattomat sitovat lainalimiitit	-	-	151,0	-	151,0

Yllä mainitut nostamattomat luottolimiitit 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.

Myyntisaamiisiin 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 pääomaa 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 tehdystä sijoituksista aiheutuvana tase-erien muuntoriskinä. Tase-eriin liittyväältä 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.

Herkkyyshanalyysi

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 korkotaso. 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 herkkyyshanalyysin 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. Herkkyyshanalyysin 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/ myydyt tytär- yritykset	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
Tytär-yhtiöiden jakamattomat voittovarat	-	-	-	-	-	-
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/ myydyt tytär- yritykset	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
Tytär-yhtiöiden jakamattomat voittovarat	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 muutoksesta. 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. Myytäessä 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 myytäessä suoraomisteiset kiinteistöt omaisuuseränä tai kiinteistöyhtiöt osakkeina syntyä veroseuraamuksia. Tästä syystä Citycon kirjaa laskennallista veroa suomalaisen 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 poistamatomasta 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.

Konserniyhtyksillä oli 31.12.2008 sellaisia vahvistettuja tappioita, joista ei ole kirjattu 6 miljoonaa euroa (2 milj. euroa vuonna 2007) verosaamista, koska näille konserniyhtyksille 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	15,2	30,0
alle 30 päivää	26,2	14,0
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

Sirtovelkoihin sisältyvät olennaiset erät

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

26. Työsuhte-etuudet

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 varsinaisen yhtiökokous päätti enintään 3 900 000 optio-oikeuden myöntämisestä. Näistä henkilöstön hallussa 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 Oy: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. Menetetyt

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
Merkintäsuhte, 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, merkintäsuhteet ja merkintähinnat tilikauden lopussa on eritelty oheisessa taulukossa. Optioehdot kokonaisuudessaan ovat saatavilla yhtiön internet-sivuilta www.citycon.fi/optiot.

Myönnetty osakeoptio-oikeudet arvotetaan käypään arvoon Black&Scholes -optiohinnoittelumallilla etuuden 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 pääomapalautusten määristä. Merkintähintoja on muutettu myös vuosina 2006 ja 2007 järjestettyjen merkintätuoikeusantien 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
Myönnettyjen 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 volatiliteetti, %	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 pitkänteiseen 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 keskikursilla. Osakkeina annettavat palkkiot kirjataan hallinnon kuluksi ja oman pääoman lisäykseksi, ja järjestelmän rahasuoritusosuudet kirjataan hallinnon kuluksi 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
- Myytyjen 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
- Korko- 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 ennaikaiseen 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 maksuperusteet 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 liikevaihtosisonnaisia sopimuksia. Niiden osuus on noin 24 prosenttia (16 prosenttia) Cityconin koko vuokrasopimuskannasta.

C) Vakuudet ja muut vastuusitoumukset

Me	2008	2007
Velat, 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 liittyy aktiivitoitujen perusparannusten ja uusinvestointien osalta arvonnäköalavastuuta, joka realisoituu, mikäli omaisuus myydään tai se siirtyy arvonnäköalavastuutaan käyttöön viiden vuoden kuluessa.

Laki arvonnäköalavastuun 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 näkemysten 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 pääomallinat ja vähennetään konsernin johdannaissopimuksista aiheutuvat ei-kassavaikutteiden omaan pääoman kirjattu voitto/tappio sekä vähemmistöosuus. Korkokate lasketaan jakamalla käyttökate, 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, omistusyhteyshenkilöt, 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
Forsan 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
Myyrmanin Koy	Suomi	100,0	100,0
Naantalintullikatu 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 Laajavuorenuja 2 Koy	Suomi	100,0	100,0
Varkauden Relanderinkatu 30 Koy	Suomi	100,0	100,0
Wavulinintie 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
Mäntyyvuoksi 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 Säästöalo Koy	Suomi	61,2	61,2
Espoonatorin 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
Otaniemen 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 hallintopalveluloitoksia.

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 ertakorvaus irtisanomisaajan 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 %
Ulappapaikoitus 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 NNAV) per osake, euroa	10	3,80	4,42	3,14	2,40	2,03
P/E -luku (hintavoitto -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
Efektiiivinen 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									
Nettotappiot/-voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	17	-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 rahoituseriä 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 aineetomiin 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 muutokset	-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 lakisääteisin 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
Toimialoitteinen 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 ve- loitettuja 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

Korko- ja muut rahoitustuotot	2008	2007
Samen konsernin yrityksiltä	39,3	33,0
Vaihtovelkakirjalainan takaisin- ostosta syntynyt voitto	9,4	-
Valuuttakurssivoitot	68,7	9,2
Muut korko- ja rahoitustuotot	0,8	0,9
Yhteensä	118,2	43,1

Rahoitustuotot yhteensä

Rahoitustuotot yhteensä	2008	2007
118,2	118,2	44,4
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)

Rahoituskulut (netto)	2008	2007
-16,4	-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
Arvonalennukset	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

Samanaikainen yritysiltä	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 omistusyhteisyri-tykset

Emoyhtiön tytäryhtiöt ja omistusyhteisyri-tykset on esitetty konsernitilinpäätöksen liite-tiedoissa 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 kaupparekisterin 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
Merkintäetu oikeusanti	-	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 erääntyvät 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	-
Alv-velka	1,2	0,9
Johdannais sopimukset	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 johdannais sopimukset laaditaan emoyhtiö Citycon Oyj:n nimiin. Johdannais sopimusten käyvät arvot on esitetty Konsernitilinpäätöksen liitetiedoissa 23. Rahoitusinstrumentit.

17. Vastuusitoumukset

Emoyhtiöllä ei ole kiinnityksiä eikä annettuja vakuuksia. Annettuja pankkitakauksia oli 45,6 miljoonaa euroa (49,8 milj. euroa vuonna 2007).

Leasingvastuut

Me	2008	2007
Leasing sopimuksista maksettavat määrät		
Seuraavalla tilikaudella maksettavat	1,1	0,8
Myöhemmin maksettavat	1,1	0,8
Yhteensä	2,2	1,6

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

Alv-palautusvastuut

	5 vuoden tarkistuskausi 2008		10 vuoden tarkistuskausi 2007	
Kiinteistöinvestointimeno (netto)	0,9	1,1	0,5	-
Kiinteistöinvestoinnin alv (100 % osuus) josta vähennetty alv valmistushetkellä	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
	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	Omistusosuuden 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
FIL 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, %	$\frac{\text{Oma pääöma}}{\text{Taseen loppusumma - saadut ennakot}}$	X 100
2)	Nettovelkaantumisaste, %	$\frac{\text{Korolliset velat - rahat ja pankkisaamiset}}{\text{Oma pääöma}}$	X 100
3)	Oman pääöman tuotto-% (ROE)	$\frac{\text{Tilikauden voitto tai tappio}}{\text{Oma pääöma (painotettu keskiarvo)}}$	X 100
4)	Sijoitetun pääöman 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	$\frac{\text{Rahoitusomaisuus}}{\text{Lyhytaikainen vieras pääöma}}$	
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 pääöma / osake, euroa	$\frac{\text{Emoyrityksen omistajille kuuluva oma pääöma}}{\text{Osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä tilinpäätöspäivänä}}$	
9)	Nettovarallisuus (EPRA NAV) per osake, euroa	$\frac{\text{Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääöma} + \text{+/- laskennallinen vero sijoituskiinteistöjen käyvän arvon ja verotusarvon erotuksesta} + \text{+/- rahoitusinstrumenttien käypä arvo}}{\text{Osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä tilinpäätöspäivänä}}$	
10)	Oikaistu nettovarallisuus (EPRA NNAV) 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 (hinta/voitto -suhde)	$\frac{\text{Osakeantioikaistu tilikauden viimeinen kaupantekokurssi}}{\text{Tulos/osake}}$	
12)	Osinko ja pääömanpalautus 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 verovaiikutuksella</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 arviointiin 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. Käsityksemme mukaan olemme suorittaneet tarpeellisen määrän tarkastukseen 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	Keinulaudankuja 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	Ayritie 1	01510 VANTAA	tontti	100			

Kohteen nimi	Osoite		Valmistumis- /perus- korjausvuosi	Omistussuosus osakkeista, %	Cityconin omistama vuokrattava pinta-ala, m ²	Vuokrausaste, % ¹⁾	Taloudellinen vuokrausaste, % ¹⁾	
30	Vantaan Laajavuorenkujat 2 Koy	Laajavuorenkujat 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	Oskarinkatu 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 Hermannin 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	Hatanpäänvaltatie 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 Tullikatut 16 Koy	Tullikatut 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 Säkyän 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	Omistussuus 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 Akersberga	Storängsvägen	18430	AKERSBERGA	1985/1995/1996	75			
2 Akermynatan Centrum		16574	HÄSSELBY	1977	100	8 400	89,6	84,3
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		12952	HÄGERSTEN	1965	100	14 600	90,6	93,8
6 Liljeholmstorget						20 200	100,0	100,0
Liljeholmsplan Fastighets AB	Liljeholmstorget 7	11763	STOCKHOLM	1973/1986	100			
7 Strömpilen		90743	UMEA	1927/1997	75	25 700	95,3	97,8
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 Aktiebolag	Tumba Torg 115	14730	BÖTKYRKA	1954/2000	100			

Kohteen nimi	Osoite		Valmistumis- /perus- korjausvuosi	Omistusosuus 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	Almäsgången	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.

Arviolausunto

1. Arviointikäytäntö

Realia Management on määrittänyt Citycon Oy: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 markkinavuokratuotteen osalta huomioitu vuokrasopimusten mukainen vuokratuotto ja tyhjiä tilojen käyvillä vuokrilla laskettu tuottopotentiaali. Efektiiivinen vuokratuotto (brutto) on saatu vähentämällä vuokratuotteen jälkeisen vuokrausajan markkinavuokra sekä uudelleen vuokrauksen jälkeiseltä ajalta rakenteellinen markkinavuokraperusteinen vajaakäyttö. Nettotuotto 1 (NO1, nettotuotto ennen peruskorjauksia) on saatu vähentämällä edelleen juoksevat hoitokulut ja vuokralaisparannukset. Vähentämällä edelleen peruskorjaustyyppisten korjausten ja investointien arvo on saatu nettotuotto 2 (NO2, nettotuotto peruskorjausten jälkeen). Kassavirtojen nykyarvo on laskettu diskonttaamalla NO2 nykyhetkeen.

Jäännösarvo kassavirtakauden lopussa on laskettu pääomittamalla 11. vuoden (normivuosi) nettotuotto päätearvon tuottovaateella

(exit yield). Kiinteistön kokonaisarvo on saatu laskemalla yhteen kassavirtakauden vuosittaisen nettokassavirtojen nykyarvot sekä tarkastelualueen 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

Maailmantalouden kasvu on hidastunut paljon odotettua jyrkemmin syksyn 2008 aikana. Kokonaistuotanto on supistunut sekä Yhdysvalloissa, Euroalueella, Ruotsissa että Japanissa ja näkyvät vuodelle 2009 ovat maailmantaloudessa yleisesti varsin synkät. Suomessa kotimainen kysyntä, eli investoinnit ja kulutus, ovat pitäneet taloutta pystyssä, mutta myös täällä lähiaikojen näkyvät 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 veronkevennyksen ja heikkenevän inflaation myötä.

Taloustilanteen heiketessä keskuspankit ovat alentaneet ohjaukorkojaan poikkeuksellisen voimakkaasti ja nopeasti. EKP pudotti omaa ohjaukorkoaan marraskuussa 2008 puolella prosenttiyksiköllä ja joulukuussa 2008 ennätysmäisellä 0,75 prosenttiyksiköllä. Vuodenvaihteen taso EKP:n ohjaukorkossa on 2,50 prosenttia, mutta uusi pudotus on luultavasti luvussa jo tammikuussa 2009. Vastaavasti myös

esim. Iso-Britannian ja Ruotsin keskuspankit ovat turvautuneet poikkeuksellisen voimakkaasti korkoleikkauksiin. Ohjaukorkojen perässä myös markkinakorot ovat tulleet alas nopeasti loppusyksyn aikana.

Kuluttajien luottamus on pysynyt pitkään aikavälin keskiarvon ja myös yleiseurooppalaisen keskiarvon yläpuolella vuosina 2002-2007, mutta vuoden 2008 aikana se kääntyi selvään laskuun.

1.3 Kiinteistömarkkinatilanne

Sijoituskiinteistöjen transaktiivolyymi 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 sijoitusmarkkinalähtöisiä. Käyttäjämarkkina on pitänyt pintansa varsin hyvin ja

toistaiseksi siinä ei ole ollut havaittavissa merkittäviä muutoksia esim. laskevien käyttöasteiden tai vuokratason muodossa. Kiinteistöjen markkina-arvojen lasku on siis ollut nimenomaan tuottovaatimus-, ei vuokratasoista johtuvaa. Tosin myös käyttäjämarkkinassa tapahtuvien häiriöiden riskit ovat kasvaneet huomattavasti. Liiketilöiden vuokratasot yleisesti ovat nousseet viime vuosien talouskasvun myötä varsin korkeiksi. Täten kuluttajien luottamusindikaattorin enteilemät muutokset kulutusikäytetytytyymisessä luovat toteutuessaan myös vuokratasoihin kovaa painetta. Myös liiketilöiden vajaa käyttöasteet ovat säilyneet jo pitkään erittäin matalina ja uusia liikekohteita on rakennettu viime vuosina yhä kiihtyvään tahtiin. Uhkana on, että laskevassa taloussuhdanteessa myös liiketilöiden 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 kiinteistösijoituskohte. 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 kassavirta-tarkastelu, 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 vuokratuottopotentiaalina 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 kaavamuutosprosessi 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 portfoliopreemiota ei ole käytetty. Arvioinnin tulos ja sen jakautuminen eri

maiden ja osa-markkinoiden kesken esitetään tässä kappaleessa. Kiinteistösalkkua on kokonaisuuden lisäksi tarkasteltu maantieteellisen jakauman 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 painopistekseen olemassaolevan kiinteistömassan kehittämisen. Erityisesti pääkaupunkiseudulla Citycon omistaa useita lähiökeskusten kauppakeskuksia ja kauppoja. Useisiin näistä liittyy merkittäviä kehitysuunnitelmia ja kaavamuutoksia. 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 realisoitukseen vaatii rahallisia investointeja ja riittävän rakennus- tai kehitysjärjestelmän. Kokonaisuudessaan kiinteistöomaisuuden muodostamien kiinteistöjen markkina-arvo on arvioitu 2 021 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 kiinteistösalikon nykyistä markkina-arvoa. Herkkyystarkastelu on suoritettu muuttamalla yhden laskentaparametrin 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.

Vajaikäytön 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 vajaikäytön muutoksen vaikutus jää vähäisemmäksi kuin muiden muuttujien osalta. Yhden prosenttiyksikön lisäys vajaikäytössä laskee portfolion markkina-arvoa alle kaksi prosenttia.

