

Julkaistu: 2008-02-14 11:00:00 CET



**Citycon Oyj - Tilinpäätöstiedote**  
**Citycon Oyj:n tilinpäätöstiedote 1.1.-31.12.2007**

Yhteenveto vuoden 2007 viimeisestä vuosineljänneksestä

- Parantaakseen tilinpäätöksiensä läpinäkyvyyttä Citycon esittää tuloksensa jaettuna operatiiviseen tulokseen sekä ei-operatiiviseen tulokseen liitetiedoissa.
- Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS) eli tulos/osake ilman käyvän arvon muutosten ja muiden kertaluonteisten erien vaikutusta parani ja oli 0,06 euroa (Q3: 0,03 euroa).
- Tulos/osake oli 0,04 euroa (0,12 euroa), laskun aiheutuessa pääosin käyvän arvon muutoksista ja veroista vertailukaudella.
- Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos oli 0,7 miljoonaa euroa (21,1 miljoonaa euroa). Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kasvoi 24,4 miljoonaa euroa 2 215,7 miljoonaan euroon (2 191,2 miljoonaa euroa) lähinnä hankintojen ja investointien takia.
- Cityconin nettovuokratuotot olivat lähellä kolmannen neljänneksen tasoa. Nettovuokratuotot olivat 27,1 miljoonaa euroa (27,3 miljoonaa euroa). Lasku johtui lähinnä lisääntyneestä kehitystoiminnasta sekä ylläpito- ja korjauskulujen kausi- ja ajoitusvaihteluista.
- Citycon keräsi onnistuneella merkintäetu oikeusannilla 99,3 miljoonaa euroa uutta pääomaa.
- Yhtiö solmi yhteensä 350 miljoonan euron suuruisen vakuudettoman luottosopimuksen kansainvälisen pankkiryhmän kanssa rahoittaakseen Ison Omenan hankinnan. Laina ylimerkittiin ja sen luottomarginaalit olivat lähellä edellisten lainajärjestelyjen tasoa yleisestä rahoitusmarkkinoiden levottomuudesta huolimatta.
- Virossa sijaitsevan kauppakeskus Rocca al Maren laajennus- ja uudistushankkeen toinen ja kolmas vaihe käynnistettiin arviolta 38,9 miljoonan euron lisäinvestoinnilla. Kauden aikana valmistui Lahdessa sijaitsevan kauppakeskus Trion kehityshankkeen ensimmäinen vaihe.
- Cityconin tavoitteena on saada kolmelle käynnistämälleen vastuullisen rakentamisen pilottihankkeelle kansainvälinen ympäristöluokitus.
- Hallituksen osingonjakoehdotus on 0,04 euroa/osake (0,14 euroa/osake), minkä lisäksi hallitus ehdottaa 0,10 euron osakekohtaista pääomanpalautusta vapaan oman pääoman rahastosta.

Avainluvut

	Q4/ 2007	Q4/ 2006	Q3/ 2007	Q3/ 2006	Muutos, % 1)	
Liikevaihto, Me	43,3	33,0	38,0	151,4	119,4	26,9 %
Nettovuokratuotto, Me	27,1	22,1	27,3	103,4	82,8	24,9 %
Liikevoitto, Me	24,5	42,5	44,3	300,7	196,5	53,0 %
		128,7	116,7	198,6	164,6	
% liikevaihdosta	56,6 %	%	%	%	%	-
Voitto ennen veroja, Me	10,0	33,8	31,0	253,5	165,6	53,0 %
Tilikauden voitto emoyhtiön omistajille, Me	9,3	24,9	23,4	200,3	124,9	60,4 %
Tulos/osake, euroa	0,04	0,15	0,12	1,00	0,76	31,4 %
Tulos/osake laimennettu, euroa	0,04	0,13	0,11	0,91	0,73	25,0 %

Operatiivinen tulos/osake laimennettu, (Diluted EPRA EPS), euroa 2)	0,06	0,05	0,03	0,18	0,20	-9,6 %
Liiketoiminnan nettorahavirta/osake, euroa	0,06	0,06	0,03	0,20	0,20	0,4 %
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, Me			2	2	1	
			191,2	215,7	447,9	53,0 %
Oma pääoma/osake, euroa			4,44	3,30		34,6 %
Nettovarallisuus (EPRA NAV)/osake, euroa 3)			4,83	3,53		36,8 %
Oikaistu nettovarallisuus (EPRA NNAV), euroa			4,42	3,14		40,5 %
Omavaraisuusaste, %			43,9	39,1		-
Nettovelkaantumisaste, %			111,8	136,6		-
Korollinen nettovelka (käypä arvo), Me			1			
Nettotuotto-% 4)			147,3	811,2		41,4 %
Vuokrausaste, %			5,8	7,1		-
Henkilöstö katsauskauden lopussa			95,7	97,1		-
			102	73		39,7 %
			0,04			
Osinko/osake, euroa			*)	0,14		-71,4 %
Sijoitetun vapaan pääoman palautus/osake, euroa			0,10			
			*)	-		
Osinko ja sijoitetun vapaan oman pääoman palautus yhteensä/osake, euroa			0,14			
			*)	0,14		0,0 %

1) Muutos-% on laskettu tarkoista luvuista ja viittaa vuosien 2006 ja 2007 väliseen muutokseen.

2) Aiemmin julkaistu "tulos / osake ilman käyvän arvon muutoksen, myyntivoiton ja muiden kertaluontoisten erien vaikutusta" on korvattu "Operatiivinen tulos/osake laimennettu" -tunnusluvulla. Kts. liitetieto Operatiivisen ja ei-operatiivisen tuloksen välinen täsmäytyslaskelma operatiivisen tuloksen laskennasta.

3) NAV:n laskentatapaa on muutettu vastaamaan EPRA:n määritelmää (aikaisemmin laskennalliset verot oli vähennetty).

4) Sisältää laajennushankkeiden tontit.

\*) Hallituksen ehdotus.

Cityconin hallitus on tänään hyväksynyt yhtiön tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.-31.12.2007 ja se on saatavissa pdf-muodossa yhtiön kotisivuilta [www.citycon.fi](http://www.citycon.fi).

#### Yhteenveto vuodesta 2007

- Liikevaihto kasvoi 26,9 prosenttia 151,4 miljoonaan euroon (vuonna 2006: 119,4 milj. euroa). Kasvu johtui pääosin uusista hankinnoista.
- Nettovuokratuotot kasvoivat 24,9 prosenttia ja olivat 103,4 miljoonaa euroa (82,8 milj. euroa) lähinnä kiinteistöhankintojen takia. Vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuottojen kasvu oli 6,2 prosenttia.
- Voitto ennen veroja nousi 253,5 miljoonaan euroon (165,6 milj. euroa). Luku sisältää 213,4 miljoonaa euroa (120,1 milj. euroa) sijoituskiinteistöjen käyvän arvon nousua.
- Yhtiön rahoituskulut olivat 47,3 miljoonaa euroa (30,9 milj. euroa). Yhtiön korollisten velkojen keskikorko oli 4,68 prosenttia (4,35 %).
- Tulos/osake oli 1,00 euroa (0,76 euroa), kasvun aiheutuessa lähinnä kiinteistöjen käyvän arvon noususta.
- Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS) oli 0,18 euroa (0,20 euroa).

Lasku johtui pääasiassa uusien kiinteistökehityshankintojen aiheuttamista lisääntyneistä rahoituskustannuksista, organisaation vahvistamiseen liittyvästä hallintokustannusten kasvusta, kiinteistökehitystoiminnan lisääntymisestä sekä osakemäärän kasvusta. Laskua pienensivät alhaisemmat tilikauden tulokseen perustuvat verot.

- Liiketoiminnan nettorahavirta/osake pysyi vahvana ja oli 0,20 euroa (0,20 euroa).
- Osakekohtainen nettovarallisuus (EPRA NAV) kasvoi 4,83 euroon (3,53 euroa).
- Sijoituskiinteistöjen keskimääräinen nettotuottovaatimus vuoden 2007 lopussa oli ulkopuolisen arvioitsijan mukaan 5,6 prosenttia.
- Omavaraisuusaste nousi 43,9 prosenttiin (39,1 %).
- Vuoden aikana yhtiö toteutti kaikkien aikojen suurimman kauppakeskushankintansa ostamalla kauppakeskus Ison Omenan Espoosta. Lisäksi yhtiö hankki vuoden aikana omistukseensa Ruotsista kauppakeskus Tumba Centrumin ja kauppakeskus Strömpilenin sekä liikekeskus Länkenin. Virossa ostettiin kauppakeskus Magistral.
- Vuoden päättyessä Cityconilla oli käynnissä noin 330 miljoonan euron kehityshankkeet Suomessa, Ruotsissa ja Virossa.

Toimitusjohtaja Petri Olkinuora kommentoi vuotta 2007: "Cityconin liikevaihto kasvoi ja tulos parani edelleen vuonna 2007.

Citycon jatkoi menestyksekkäästi laajentumisstrategiansa toteuttamista valikoiduin kiinteistökehityshankkein ja kehityshankkeiden avulla. Yhtiön nettovuokratuotot kasvoivat ja kiinteistöjen käypä arvo nousi. Kauppakeskusliiketoimintaa tuki vähittäiskaupan vahva kasvu kaikissa toimintamaissamme.

Cityconin strategian painopiste on yhtiön kiinteistöomaisuuden kehittämisessä ja proaktiivisessa johtamisessa ja yhtiö investoi raportointiensa eri hankkeisiin merkittävästi. Yhtiön nykyinen kiinteistökehityshankkeita tarjoaa hyviä mahdollisuuksia vuokratuottojen kasvattamiseen kehitysinvestoinneilla ja lisätilojen rakentamisella. Lyhyellä tähtäimellä kehitystoiminta saattaa johtaa vuokratuottojen laskuun, koska laajojen uudistusten alaisia liiketiloja joudutaan tyhjentämään, mutta jatkossa kehitystoiminta parantaa yhtiön vuokratuottoja ja markkina-asemaa merkittävästi.

Kehitystoiminnassamme panostamme vastuulliseen rakentamiseen ja ympäristöystävällisten käytäntöjen luomiseen. Yhtiöllä on parhaillaan käynnissä seitsemän merkittävää uudistus- ja laajennushanketta. Näistä kolme suurinta, Liljeholmstorgetin kauppakeskuksen uudisrakentaminen Tukholmassa, kauppakeskus Rocca al Maren laajennus Tallinnassa ja kauppakeskus Trion uudistaminen Lahdessa, ovat yhtiön vastuullisen rakentamisen pilottiprojekteja.

Korkojen noususta ja kansainvälisten rahoitusmarkkinoiden volatilitteetista huolimatta Cityconin lainojen keskikorko tilikaudella nousi vuoden aikana maltillisesti konservatiivisen rahoituspolitiikan ansiosta ja myös uusien luottojärjestelyjen marginaalit pysyivät yhtiön toiminnan laadun edellyttämällä tasolla. Lisäksi yhtiö järjesti vuoden aikana onnistuneesti kaksi osakeantia. Kassavirta pysyi vahvana kasvaneista nettorahoituskuluista huolimatta.

Citycon jatkaa kauppakeskustensa vastuullista kehittämistä aktiivisesti myös vuonna 2008. Etsimme myös uusia mahdollisuuksia kauppakeskusliiketoimintamme laajentamiseksi sekä uushankkein että kehitystoiminnan avulla."

Toimintaympäristön kehitys

Vähittäiskaupan kasvu oli vuonna 2007 edelleen vahvaa, ja vuoden lopulla joulusesongissa saavutettiin uusia myyntiennätyksiä. Suomessa ja Ruotsissa vuoden aikana toteutettujen veronalennuksien ja

palkkaratkaisujen vuoksi kuluttajien ostovoima kasvoi. Kuluttajien luottamus talouden kehitykseen kuitenkin heikkeni vuoden lopulla. Epävarmuutta aiheuttavat kasvaneet inflaatiopaineet etenkin Baltiassa ja rahoitusmarkkinoiden tilan ja vakauden heikentyminen. Epävarmuudella ei kuitenkaan ole vielä tähän mennessä ollut merkittävää vaikutusta yhtiön rahoituksen saatavuuteen tai sen maksamiin luottomarginaaleihin.

Vuoden 2007 aikana rakennuskustannukset nousivat Suomessa 5,6 prosenttia (lähde: Tilastokeskus), Ruotsissa 5,4 prosenttia (lähde: Byggindex) ja Virossa 12,7 prosenttia (lähde: Statistics Estonia). Citycon seuraa rakennuskustannusten kehitystä ja panostaa kehitystoiminnassaan erityisesti projektinhallintaan, jonka avulla kustannusten nousun vaikutusta voidaan hillitä.

#### Liiketoiminta ja kiinteistöomaisuuden yhteenveto

Citycon on erikoistunut kauppakeskuksiin ja muihin vähittäiskaupan suuryksiköihin. Yhtiön markkina-alueet ovat Suomi, Ruotsi ja Baltian maat. Suomessa Citycon on kauppakeskusliiketoiminnan markkinajohtaja ja Ruotsissa yksi nopeimmin kasvavista ja dynaamisimmista alan yrityksistä. Baltiassa yhtiöllä on hyvä jalansija.

Citycon jatkaa vastuullisen kasvun strategiaansa laajentamalla vähittäiskaupan kiinteistökantaansa valituilla markkina-alueilla sekä kehittämällä ja uudistamalla kiinteistöjään entistä paremmin vähittäiskauppaa palveleviksi kokonaisuuksiksi. Cityconille halutuimpia hankintakohteita ovat kauppakeskukset, jotka tarjoavat kehittämis- ja uudistamismahdollisuuksia, ja joista saatavia vuokratuloja on mahdollista lisätä aktiivisen kauppapaikkajohtamisen kautta.

Aktiivisen markkinaseurannan ja hyvän paikallistuntemuksen ansiosta Citycon on pystynyt hankkimaan markkinoiden kiinnostavimpia kauppakeskuksia tärkeimmistä kasvukesuksista toimintamaissaan. Cityconin uudetkin investoinnit kohdistuvat alueille, joissa asukasmäärien ja kuluttajien ostovoiman odotetaan kasvavan.

Katsauskauden lopussa yhtiö omisti 33 (26) kauppakeskusta ja 53 (53) muuta kohdetta. Kauppakeskuksista sijaitsi Suomessa 22 (19), Ruotsissa kahdeksan (5) ja Baltiassa kolme (2).

Yhtiön koko kiinteistöomaisuuden markkina-arvo katsauskauden lopussa oli 2 215,7 miljoonaa euroa, josta suomalaisten kiinteistöjen osuus oli 71,6 prosenttia (69,7 %), ruotsalaisten kiinteistöjen osuus 23,4 prosenttia (24,5 %) ja Baltiassa sijaitsevien kiinteistöjen osuus 5,0 prosenttia (5,8 %). Vuokrattavien tilojen kokonaismäärä katsauskauden lopussa oli yhteensä 923 980 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 2007 ulkopuolinen arviointi teetettiin kuitenkin vuosineljänneksittäin markkinoiden aktiivisuuden ja nopeasti muuttuvan markkinatilanteen vuoksi.

Cityconin kiinteistöt arvioi vuoden 2007 lopussa kolmannen kerran Realia Group -ryhmään kuuluva Realia Management Oy. Realia Management Oy toimii yhteistyössä kansainvälisen, maailman johtavan

kiinteistöpalveluiden tarjoajan, CB Richard Ellisin kanssa. Yhteenvedo Realia Management Oy:n tekemästä arviolausunnosta vuoden lopun tilanteesta on saatavilla osoitteessa [www.citycon.fi](http://www.citycon.fi).

Katsauskaudella Cityconin kiinteistöomaisuuden käypä arvo kohosi kehityshankkeiden, markkinatilanteen ja vuokraustoiminnan muutosten seurauksena 213,4 miljoonaa euroa. Arvonnousua kirjattiin yhteensä 220,9 miljoonaa euroa ja arvonalennuksia yhteensä 7,5 miljoonaa euroa.

Cityconin kiinteistöomaisuuden keskimääräinen, Realia Management Oy:n määrittämä nettotuottovaatimus laski 5,6 prosenttiin (Q3/2007: 5,7 %). Tuottovaatimuksen lasku oli pääosin seurausta uusista kiinteistöhankinnoista, jotka arvioitiin ensimmäistä kertaa vuoden viimeisellä neljänneksellä, etenkin kauppakeskus Ison Omenan lisäyksestä kiinteistökantaan.

#### Vuokrasopimuskanta ja vuokrausaste

Tilikauden lopussa Cityconilla oli yhteensä 3 700 (3 080) vuokrasopimusta. Vuokrasopimusten keskimääräinen kesto-aika oli 3,0 (2,9) vuotta. Cityconin kiinteistöomaisuuden vuokrausaste oli katsauskauden lopussa 95,7 prosenttia (97,1 %) ja nettovuokratuotto 5,8 prosenttia (7,1 %). Nettovuokratuoton lasku johtui lähinnä kiinteistöjen käyvän arvon muutoksesta. Vuokrausaste laski kehityshankkeiden vuoksi tilapäisesti tyhjennettyjen tilojen määrän kasvun takia.

Cityconin nettovuokratuotot kasvoivat katsauskaudella 24,9 prosenttia 103,4 miljoonaan euroon. Vuokrattavien tilojen määrä kasvoi 25,0 prosenttia 923 980 neliometriin. Vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotto kasvoi 6,2 prosenttia.

Vertailukelpoisilla kohteilla tarkoitetaan kohteita, jotka ovat olleet yhtiön omistuksessa koko vertailukauden (24 kk). Vertailukelpoisiin kohteisiin eivät kuulu kehitys- ja laajennuskohteet eivätkä tontit. Pääosa vertailukelpoisista kohteista sijaitsee Suomessa. Tilikauden viimeisellä neljänneksellä vertailukelpoisiin kohteisiin laskettiin mukaan ensimmäistä kertaa myös Ruotsissa sijaitsevia kohteita.

Nettotuottoprosentin laskennassa ja vertailukelpoisten kohteiden valinnassa sovelletaan Kiinteistötalouden instituutin ja Investment Property Databankin ohjeiden mukaista laskentamenetelmää.

#### Vuokrasopimuskannan yhteenvedo

	Q4/ 2007	Q4/ 2006	Q3/ 2007	2007	2006	Muutos, %
Kauden aikana alkaneet vuokrasopimukset, kpl	164	102	112	512	369	38,8
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m <sup>2</sup>	27 854	14 822	28 884	103 408	73 300	41,1
Vuokrausaste kauden lopussa, %			96,3	95,7	97,1	-1,4
Vuokrasopimusten keskimääräinen voimassaoloaika kauden lopussa, vuotta			2,8	3,0	2,9	3,4

Hankinnat

Cityconin liiketoiminnan painopiste on kiinteistökannan kasvun myötä siirtynyt yhtiön jo omistamien kauppakeskusten kehittämiseen. Yhtiö kuitenkin etsii jatkuvasti myös uusia hankittavia kohteita kaikilla markkina-alueillaan.

Tilikauden ja yhtiön kaikkien aikojen suurin hankinta oli kauppakeskus Ison Omenan osto syyskuussa 329 miljoonalla eurolla. Kauppakeskuksen haltuunoton ja sen johtamisen kulmakivi on Cityconin oma, kauppakeskuksessa toimiva organisaatio. Sen vastuulla on kauppakeskuksen johtaminen ja markkinointi sekä kiinteistön tekninen toimivuus. Organisaatio pyrkii hiomaan kauppakeskuksen palvelutarjontaa palvelemaan entistä paremmin sen asiakaskuntaa ja tukemaan Cityconin kauppakeskustarjontaa Espoon alueella, jossa yhtiö omistaa jo entuudestaan useita kauppakeskuksia. Yhtiö käynnisti myös Ison Omenan laajennushankkeen suunnittelun ja toteutuksen välittömästi hankittuaan kauppakeskuksen. Isoa Omenaa on mahdollista laajentaa yhteensä noin 7 000 neliometrillä ja tulevaisuudessa avattava metrolinja luo myös uusia mahdollisuuksia kauppakeskuksen kehittämiseen.

Vuoden 2007 viimeisellä neljänneksellä Cityconin Kangasalle Tampereen kupeeseen rakennuttama Lentolan liikekeskus siirtyi kohteen valmistuttua Cityconin omistukseen. Vuoden aikana toteutetut kiinteistöhankinnat ilmenevät oheisesta taulukosta. Lisäksi yhtiö on vuoden aikana tehnyt useita osakekauppoja, joilla se on lisännyt omistusosuuttaan osittain omistamissaan kohteissa.

#### Hankinnat 2007 1)

Kohde	Yhtiö	Sijainti	Hankinta- hintaa 2) (milj. euroa)	Omistus- osuus kohteesta kaupan jälkeen, %
-----				
Suomi				
-----				
Kauppakeskus Iso Omena	Big Apple Acquisition Oy	Espoo	329,0	100
-----				
Kauppakeskus Trio	Kiinteistö Oy Lahden Hansa	Lahti	17,3	
-----				
Lillinkulman liikekeskus	Kiinteistö Oy Lillinkulma	Kaarina	10,9	100
-----				
Kauppakeskus Espoontori	Kiinteistö Oy Espoon Asema- kuja 2	Espoo	9,2 3)	100
-----				
Myllypuron ostoskeskus	Myllypuron Ostos- keskus Oy, Kiinteistö Oy Kivensilmänkuja 1	Helsinki	2,7 4)	73,5
-----				
Lentolan liikekeskus	Lentolan Perusyhtiö Oy	Kangasala	16,1	100
-----				
Ruotsi				
-----				
Kauppakeskus Tumba Centrum	Tumba Centrum- fastigheter AB	Botkyrka, Suur-Tukholma	59,4	100
-----				

Kauppakeskus	Strömpilen AB	Uumaja	52,9	75
Strömpilen ja	(ent.			
liikekeskus	Balticgruppen			
Länken	Handel AB)			
Baltia				
Kauppakeskus	Kiinteistökauppa	Tallinna	16,2	100
Magistral				

- 1) Sisältää kauppahinnaltaan miljoona euroa ylittävät investoinnit.
- 2) Hankintahinnat ovat velattomia kauppahintoja transaktiokuluineen hankintahetken valuuttakurssien mukaan.
- 3) Kokonaiskauppahinta on 11 miljoonaa euroa, josta loppuosa suoritetaan kun asemakaavamuutos on hyväksytty.
- 4) Käsittää useita eri kauppoja.

#### Kehitys- ja uudistushankkeet

Cityconin liiketoiminnassa tärkeintä on pitää yhtiön omistamat kohteet houkuttelevina ja elinvoimaisina kaupan keskuksina niin asiakkaiden kuin vuokralaistenkin kannalta. Kehityshankkeiden avulla voidaan kasvattaa pitkällä tähtäimellä kauppapaikkojen kassavirtaa ja tuottoa. Lyhyellä tähtäimellä kehityshankkeet saattavat kuitenkin heikentää joidenkin kohteiden tuottoa, sillä uudistusten vuoksi osa liiketiloista on hetkellisesti tyhjennettävä, mikä puolestaan vaikuttaa kyseisten kehityskohteiden vuokratuottoihin.

Citycon kiinnittää kehityshankkeissaan huomiota ympäristötekijöihin, kuten kierrätykseen ja rakennusmateriaaleihin. Vastuullisen rakentamisen pilottihankkeita ovat uuden kauppakeskuksen rakentaminen Tukholman Liljeholmeniin, kauppakeskus Rocca al Maren uudistus ja laajennus Tallinnassa sekä kauppakeskus Trion uudistaminen ja laajentaminen Lahdessa. Citycon tavoittelee näille hankkeille kansainvälistä ympäristöluokitusta.

Pilottihankkeissa käytettävä arviointi sisältää yhteensä yli 60 kohtaa, joissa tarkastellaan muun muassa kohteen energiataloudellisuutta, sisäilman laatua, materiaalivalintoja, julkisten kulkuyhteyksien hyödyntämistä ja rakennustyön aiheuttamien ympäristövaikutusten minimoimista. Arvioinnin pohjalta suunnitellaan konkreettiset kehitystoimenpiteet, joiden tarkoituksena on luoda systemaattinen vastuullisen rakentamisen käytäntö.

Cityconin hallituksen päättämät, meneillään olevat merkittävimmät kehityshankkeet on lueteltu oheisessa taulukossa. Päätettyjen hankkeiden lisäksi Citycon suunnittelee ja valmistelee parhaillaan lukuisia muita kehityshankkeita. Lisätietoja suunnitteilla olevista hankkeista löytyy Cityconin verkkosivuilla [www.citycon.fi](http://www.citycon.fi) saatavissa olevista johdon presentaatioista sekä vuosikertomuksesta, joka julkaistaan helmikuun lopulla.

Katsauskauden aikana kehityshankkeisiin investointiin Suomessa 39,5 miljoonaa euroa, Ruotsissa 16,8 miljoonaa euroa ja Baltiassa 15,5 miljoonaa euroa.

Meneillään olevat kehityshankkeet

	Arvioitu	Toteutuneet	
	kokonais-	bruttoin-	Arvioitu
		vestoinnit	

Kohde	Sijainti	kustannus (milj. euroa)	31.12.2007 mennessä (milj. euroa)	lopullinen valmistumis- vuosi
Lippulaiva	Espoo, Suomi	60-70 1)	8,9	2008
Trio	Lahti, Suomi	602)	21,5	2009
Torikeskus	Seinäjoki, Suomi	4,0	2,1	2008
Åkersberga Centrum	Österåker, Ruotsi	27 3)	3,3	2009
	Tukholma,			
Liljeholmstorget	Ruotsi	120	17,6	2009
Rocca al Mare	Tallinna, Viro	68	13,2	2009

- 1) Arviossa mukana molemmat suunnitellut vaiheet.
- 2) Arvioitu kokonaiskustannus on tarkentunut 60 milj. euroon.
- 3) Citycon omistaa Åkersbergan kauppakeskuksesta 75 % ja koko hankkeen suuruus on noin 40 miljoonaa euroa.

Yhtiön merkittävin kehityshanke on uuden kauppakeskuksen rakentaminen Tukholman Liljeholmeniin. Hanke etenee suunnitellussa budjetissa ja aikataulussa ja investointisuunnitelma täsmentyi vuoden lopulla, kun Tukholman kaupungin ja sen liikennelaitoksen kanssa saatiin sovittua järjestelyistä, jotka mahdollistavat kauppakeskuksen alimman kerroksen laajentamisen aiemmin suunniteltua laajemmaksi ja yhdistämisen suoraan metro- ja bussiasemaan. Uusi kauppakeskus avataan arviolta loka-marraskuussa 2009, mutta ensimmäiset sopimukset uusien vuokralaisten kanssa on jo allekirjoitettu.

Åkersbergan kauppakeskuksen kehitys- ja laajennushanke on viivästynyt aikaisemmasta aikataulusta, koska suunnitelmia on jouduttu muuttamaan yhden keskuksen vuokralaisen kanssa syntyneen kiistan johdosta. Kaavamuutos on vireillä ja uutta kehitys- ja laajennussuunnitelmaa valmistellaan parhaillaan.

Lahden ydinkeskustassa sijaitsevan kauppakeskus Trion kehityshankkeen ensimmäinen vaihe valmistui suunnitelmien mukaisesti marraskuussa. Ensimmäisen vaiheen jälkeen on rakennussuunnitelmiin tehty lisäyksiä ja muutoksia, joiden johdosta hankkeen kokonaisinvestoinnin arvioidaan nousevan noin 60 miljoonaan euroon alkuperäisestä 50,5 miljoonasta eurosta. Kauppakeskuksen myynnin arvioidaan nousevan nykyisestä noin 80 miljoonasta eurosta 110 miljoonaan euroon kehityshankkeen valmistumisen jälkeen. Vuosittain kauppakeskukseen tavoitellaan noin 7 miljoonaa asiakasta.

Tallinnasta ostetun kauppakeskus Rocca al Maren uudistus ja laajennus aloitettiin helmikuussa 2007. Kauppakeskuksen uudistushankkeen ensimmäinen vaihe valmistuu suunnitelmien mukaan keväällä 2008 ja kehityshankkeen toinen ja kolmas vaihe ovat myös jo täydessä käynnissä. Suunnitelmien mukaan täysin uudistettu kauppakeskus Rocca al Mare avataan suunniteltua aiemmin jo syksyllä 2009.

Espoossa sijaitsevan kauppakeskus Lippulaivan laajennushankkeeseen liittynyt kaavavalitus hylättiin korkeimmassa hallinto-oikeudessa syyskuun alussa, minkä jälkeen hanketta on jatkettu alkuperäisen suunnitelman mukaan.

#### Valmistuneet kehityskohteet

Kauden aikana saatiin päätökseen useita kehityshankkeita, joista merkittävimmät on lueteltu oheisessa taulukossa.

Arvioitu	Toteutuneet
kokonais-	bruttoin-
	vestoinnit



Kohde	Sijainti	kustannus 31.12.2007 mennessä	
		(milj. euroa)	(milj. euroa)
Duo	Tampere, Suomi	27,3	25,5
Lillinkulma	Kaarina, Suomi	8,2	10,9 1)
Lentola	Kangasala, Suomi	16,6	16,2
Linjuri	Salo, Suomi	1,8	1,2

1) Sisältää vaiheet I ja II, joista vaihe II toteutui ennakoitua aikaisemmin.

Vuoden aikana toteutuneista kehityshankkeista merkittävin on Tampereen Hervannassa sijaitsevan Hervannan liikekeskuksen uudistus ja laajennus kauppakeskus Duoksi. Duon laajennusosa valmistui huhtikuussa ja kokonaisuudessaan uudistettu kauppakeskus avattiin jouluseenkiin. Kauppakeskuksen vuokrattava pinta-ala 15 500 neliömetriä muodostuu siis uudistetusta Hervannan liikekeskuksesta (5 200 m<sup>2</sup>) ja uudisrakennusosasta (10 300 m<sup>2</sup>). Ankkurivuokralaisina Duossa toimii poikkeuksellisesti kolme päivittäistavarakauppaa. Vuoden 2008 asiakasmäärätavoite on 3,5 miljoonaa ja myyntitavoite 55 miljoonaa euroa. Hanke toteutui budjetin mukaisesti ja suunnitellussa aikataulussa.

Kangasalan Lentolaan rakennettu uusi liikekeskus valmistui vuoden lopulla, ja se siirtyi kokonaan vuokrattuna Cityconin omistukseen. Lillinkulman uusi liikekiinteistö Kaarinassa valmistui toukokuussa.

Salon keskustassa Cityconin omistama liikerakennus uudistettiin kauppakeskukseksi ja se avattiin joulukuun 2007. Vantaan Myyrmannin ravintolamaailma uudistettiin, mikä kaksinkertaisti kauppakeskuksen aikaisemman ravintolapalveluiden tarjonnan.

#### Liiketoimintayksiköt

Cityconin liiketoiminta on jaettu kolmeen liiketoimintayksikköön Suomi, Ruotsi ja Baltia, ja nämä edelleen liiketoiminta-alueisiin Kauppapaikat ja Kiinteistökehitys.

#### Suomi

Citycon on kauppakeskusliiketoiminnan markkinajohtaja Suomessa. Suomen liiketoimintojen nettovuokratuotot kasvoivat katsauskaudella 10,1 prosenttia 75,7 miljoonaan euroon. Vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotot kasvoivat 6,6 prosenttia.

Liiketoimintayksikön nettovuokratuotot olivat 73,2 prosenttia Cityconin kaikista nettovuokratuotoista. Vuokran osuus vuokralaisten liikevaihdosta vertailukelpoisissa kohteissa oli 8,6 prosenttia edellisten 12 kuukauden aikana. Vuokran osuus vuokralaisen liikevaihdosta on laskettu vuokralaisen Cityconille maksaman nettovuokran ja mahdollisten erilliskorvausten osuutena arvonlisäverottomasta myynnistä. Arvonlisäveron suuruus on arvio.

Suomen kiinteistökehityshankintoja ja käynnissä olevia tai valmistuneita kehityshankkeita on käsitelty edellä.

#### Vuokrasopimuskannan yhteenveto, Suomi

	Q4/ 2007	Q4/ 2006	Q3/ 2007	2007	2006	Muutos, %
Kauden aikana alkaneet vuokrasopimukset, kpl	151	75	84	442	321	37,7
Alkaneiden vuokra-						

sopimusten pinta-ala, m2	18 640 11 670 14 510 74 400 66 500	11,9
Vuokrausaste kauden lopussa, %	95,9 95,6 97,2	-1,6
Vuokrasopimusten keskimääräinen voimassaoloaika kauden lopussa, vuotta	3,1 3,1 3,1	0,0

## Taloudellinen kehitys, Suomi

	Q4/ 2007	Q4/ 2006	Q3/ 2007	2007	2006	Muutos, %
Bruttovuokratuotot, Me	29,1	23,3	24,6	100,7	93,1	8,2
Liikevaihto, Me	30,2	24,0	25,5	104,3	95,8	8,9
Nettovuokratuotot, Me	21,0	17,0	18,9	75,7	68,8	10,1
Nettovoitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon, Me	-2,1	13,0	16,2	148,5	104,8	41,7
Liikevoitto, Me	17,5	30,2	33,9	218,7	176,1	24,2
Bruttoinvestoinnit, Me	32,5	5,7	353,2	429,1	152,8	180,8

## Sijoituskiinteistöjen

käypä arvo, Me		1 555,5	1 587,0	1 009,7		57,2
Nettotuotto-% (1		6,6	6,2	7,6		-
Nettotuotto-%, vertailukelpoiset kohteet		7,4	7,1	7,9		-

1) Sisältää laajennushankkeiden tontit.

## Ruotsi

Citycon on saavuttanut merkittävän aseman kauppakeskusmarkkinoilla Ruotsissa, jossa sillä on kahdeksan (5) kauppakeskusta ja seitsemän (7) muuta kauppapaikkaa, jotka sijaitsevat Suur-Tukholman ja Suur-Göteborgin alueilla ja Uumajassa. Ruotsin liiketoimintojen nettovuokratuotot kasvoivat katsauskaudella 133,6 prosenttia 21,6 miljoonaan euroon ja liiketoiminta-alueen nettovuokratuotot olivat 20.9 prosenttia Cityconin kaikista nettovuokratuotoista.

Ruotsin kiinteistökehityshankintoja ja käynnissä olevia kehityshankkeita on käsitelty edellä.

## Vuokrasopimuskannan yhteenveto, Ruotsi

	Q4/ 2007	Q4/ 2006	Q3/ 2007	2007	2006	Muutos, %
Kauden aikana alkaneet vuokrasopimukset, kpl	13	27	18	49	32	53,1
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m2	9 179 3 152 12 213 25 800 3 900	561,5				
Vuokrausaste kauden lopussa, %	96,9	95,1	96,3			-1,2
Vuokrasopimusten keskimääräinen voimassaoloaika kauden lopussa, vuotta	2,0	2,4	2,2			11,6

## Taloudellinen kehitys, Ruotsi

	Q4/ 2007	Q4/ 2006	Q3/ 2007	2007	2006	Muutos, %
Bruttovuokratuotot, Me	9,4	6,6	9,7	35,4	15,9	121,8
Liikevaihto, Me	11,1	7,2	10,1	39,0	17,3	125,1
Nettovuokratuotot, Me	4,7	3,7	6,5	21,6	9,3	133,6
Nettovoitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon, Me	2,7	9,1	2,3	55,6	8,7	539,3
Liikevoitto, Me	7,3	11,9	7,6	74,3	16,8	343,4
Bruttoinvestoinnit, Me	5,5	41,2	3,0	142,4	267,2	-46,7
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, Me			526,4	517,5	354,8	45,9
Nettotuotto-% (1 Nettotuotto-%, vertailukelpoiset kohteet			4,8	4,6	5,1	-
			6,0	5,3	6,8	-

1) Sisältää laajennushankkeiden tontit.

#### Baltia

Katsauskauden lopussa Citycon omisti Baltian maissa kolme kauppakeskusta, Rocca al Maren ja Magistralin Tallinnassa Virossa sekä Mandarinaksen Vilnassa Liettuassa. Baltian markkinoiden rajallisen koon, kilpailun ja sopivien kiinteistöjen rajallisen saatavuuden vuoksi Citycon on edennyt alueen investoinneissa maltillisesti. Yhtiö etsii kuitenkin jatkuvasti potentiaalisia sijoituskohteita alueella. Baltian nettovuokratuotot kasvoivat katsauskaudella 25,4 prosenttia 6,0 miljoonaan euroon. Liiketoiminta-alueen nettovuokratuotot olivat 5,8 prosenttia Cityconin kaikista nettovuokratuotoista.

Baltian kiinteistöihankintoja ja käynnissä olevia kehityshankkeita on käsitelty edellä.

#### Vuokrasopimuskannan yhteenveto, Baltia

	Q4/ 2007	Q4/ 2006	Q3/ 2007	2007	2006	Muutos, %
Kauden aikana alkaneet vuokrasopimukset, kpl	-	-	10	21	16	31,3
Alkaneiden vuokra- sopimusten pinta-ala, m2	-	-	2 161 3	2 082	2 900	10,6
Vuokrausaste kauden lopussa, %			100	100,0	100,0	0,0
Vuokrasopimusten keski- määräinen voimassaolo- aika kauden lopussa, vuotta			3,2	2,8	3,3	-15,9

#### Taloudellinen kehitys, Baltia

	Q4/ 2007	Q4/ 2006	Q3/ 2007	2007	2006	Muutos, %
Bruttovuokratuotot, Me	2,1	1,8	2,1	7,7	6,1	25,7
Liikevaihto, Me	2,0	1,8	2,3	8,0	6,2	29,4
Nettovuokratuotot, Me	1,4	1,3	1,8	6,0	4,8	25,4
Nettovoitot sijoituskiinteistöjen						

arvostuksesta käypään arvoon, Me	0,1	1,1	2,5	9,3	6,6	42,0
Liikevoitto, Me	1,2	2,2	4,2	14,5	10,9	33,0
Bruttoinvestoinnit, Me	5,6	0,0	22,2	31,7	16,2	95,1
Sijoituskiinteistöjen						
käypä arvo, Me			109,3	111,2	83,3	33,4
Nettotuotto-% (1			6,4	6,2	6,7	-

1) Sisältää laajennushankkeiden tontit.

#### Liikevaihto ja tulos

Katsauskauden liikevaihto oli 151,4 miljoonaa euroa (119,4 milj. euroa). Cityconin liikevaihto muodostuu pääosin vähittäiskaupan liiketilöiden vuokratuotoista. Bruttovuokratuottojen osuus liikevaihdosta oli 94,9 prosenttia (96,5 %).

Liikevoitto kasvoi 300,7 miljoonaan euroon (196,5 milj. euroa). Voitto ennen veroja oli 253,5 miljoonaa euroa (165,6 milj. euroa) ja voitto verojen jälkeen oli 203,9 miljoonaa euroa (126,4 milj. euroa). Liikevoiton kasvu johtui lähinnä kiinteistöomaisuuden käyvän arvon muutoksesta sekä hankittujen keskusten tuomasta liikevoitosta.

Kiinteistöomaisuuden käyvän arvon muutosten, myyntivoiton ja muiden kertaluontoisten erien vaikutus emoyhtiön omistajille kuuluvaan tulokseen verovaikutuksineen oli 164,6 miljoonaa euroa (92,5 milj. euroa). Kun tämä otetaan huomioon, on operatiivinen tulos verojen jälkeen 3,3 miljoonaa euroa yli vertailukauden tason (kts. liite Operatiivisen ja ei-operatiivisen tuloksen täsmäytyslaskelma). Tuloksen kasvu on seurausta toteutuneista kiinteistöomaisuudesta sekä vertailukelpoisten kiinteistöjen nettovuokratuottojen kasvusta. Operatiivisen tuloksen verot olivat katsauskaudella alle vertailukauden tulokseen perustuvien verojen huolimatta tuloksen kasvusta. Alhaisemmat tilikauden tulokseen perustuvat verot olivat seurausta aikaisempaa suuremmista rakennusten poistoista Suomessa. Tämä puolestaan alentaa suomalaisen tilinpäätösnormiston (FAS) perusteella emoyhtiön tulosta ja siten myös tilikauden tulokseen perustuvia veroja.

Tulos/osake oli 1,00 euroa (0,76 euroa). Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS) oli 0,18 euroa (0,20 euroa). Liiketoiminnan nettorahavirta/osake oli 0,20 euroa (0,20 euroa).

#### Henkilöstö ja hallinnon kulut

Citycon-konsernin palveluksessa oli tilikauden lopussa yhteensä 102 (73) henkilöä, joista 71 oli Suomessa, 24 Ruotsissa ja seitsemän Baltiassa. Hallinnon kulut kasvoivat 16,5 miljoonaan euroon (12,9 milj. euroa) sisältäen 0,7 miljoonaa euroa (0,9 milj. euroa) henkilöstöoptioihin ja yhtiön osakepalkkiojärjestelmään liittyviä laskennallisia kuluja. Kulujen kasvuun vaikutti yhtiön toiminnan laajentuminen sekä uuden alueorganisaation rakentaminen ja siihen liittyvät kustannukset.

#### Investoinnit

Cityconin katsauskauden bruttoinvestoinnit olivat yhteensä 603,9 miljoonaa euroa (436,4 milj. euroa). Investoinneista 531,3 miljoonaa euroa (400,9 milj. euroa) kohdistui uusien kiinteistöjen hankintaan, 71,8 miljoonaa euroa (35,4 milj. euroa) kiinteistökehitykseen ja 0,8 milj. euroa (0,2 milj. euroa) muihin investointeihin.

Investoinnit rahoitettiin pääasiassa katsauskauden aikana toteutetulla noin 133,8 miljoonan euron suunnatulla osakeannilla,

noin 99,3 miljoonan euron merkintäetuoikeusannilla sekä pohjoismaisen pankkiryhmittymän kanssa solmitulla 350 miljoonan euron luottosopimuksella.

#### Tase ja rahoitus

Katsauskauden lopussa taseen loppusumma oli 2 308,6 miljoonaa euroa (1 486,4 milj. euroa). Kauden päättyessä taseen velat olivat yhteensä 1 297,7 miljoonaa euroa (906,1 milj. euroa), joista lyhytaikaista velkaa oli 157,8 miljoonaa euroa (134,4 milj. euroa). Konsernin rahoitustilanne säilyi hyvänä katsauskaudella. Tilikauden päättyessä Cityconilla oli käytettävissään nostamattomia luottolimiittejä 150 miljoonan euron arvosta, minkä lisäksi yhtiön kotimaisen yritystodistusohjelman alla oli mahdollista emittoida 45 miljoonan euron edestä lyhytaikaista lainaa.

Korolliset velat kasvoivat vertailukaudella 340,0 miljoonaa euroa ja olivat 1 154,0 miljoonaa euroa (814,0 milj. euroa). Konsernin korollisten velkojen käypä arvo oli 1 171,4 miljoonaa euroa (832,5 milj. euroa). Lyhytaikaiset korolliset velat olivat noin 9 prosenttia konsernin korollisesta velasta. Tilikauden päättyessä nostamattomat luottolimitit riittävät kattamaan kahden seuraavan vuoden aikana erääntyvät korolliset velat.

Konsernin likvidit kassavarat olivat 24,2 miljoonaa euroa (21,3 milj. euroa), joten konsernin korollisen nettovelan käypä arvo oli 1 147,3 miljoonaa euroa (811,2 milj. euroa).

Vuoden alusta laskettu korollisten velkojen keskiporkko oli 4,68 prosenttia (4,35 %) katsauskaudella. Keskiporkko nousi maltillisesti verrattuna lyhyiden rahamarkkinakorkojen reippaaseen nousuun yhtiön liiketoiminta-alueilla. Keskimääräinen lainapääomilla painotettu laina-aika piteni 4,7 vuoteen (4,6 vuotta), kun lyhytaikainen siltarahoitus maksettiin takaisin uudella seitsemän vuoden syndikoidulla luotolla. Keskimääräinen korkosidonnaisuusaika oli 3,1 vuotta (3,4 vuotta). Korollisten velkojen keskiporkko 31.12.2007 koronvaihtosopimukset huomioon ottaen oli 5,02 prosenttia.

Konsernin omavaraisuusaste oli 43,9 prosenttia (39,1 %). Nettovelkaantumisaste oli kauden lopussa 111,8 prosenttia (136,6 %). Katsauskaudella nettovelkaantumisastetta laskivat ja omavaraisuusastetta nostivat toteutetut osakeannit ja katsauskauden hyvä tulos.

Kauden lopussa Cityconin korollisiin velkoihin sisältyi 81,6 prosenttia (77,5 %) vaihtuvakorkoisia lainoja, joista 61,1 prosenttia (76,2 %) oli muutettu kiinteäkorkoisiksi koronvaihtosopimuksilla. Koronvaihtosopimukset huomioon ottaen yhtiön kauden lopun korollisesta velasta 68,3 prosenttia oli kiinteään korkoon sidottua (81,6 %). Lainasalkun suojausaste on ollut konsernin rahoituspolitiikan mukainen mutta hieman normaalitason alapuolella johtuen markkinanäkemyksestä, joka on perustunut maailman talouskasvun hidastumiseen.

Citycon noudattaa suojauslaskentaa, jonka perusteella suojauslaskennan alaisten koronvaihtosopimusten käyvän arvon muutokset kirjataan taseen omaan pääomaan. Koronvaihtosopimusten nimellisarvo oli kauden lopussa 634,5 miljoonaa euroa (541,7 milj. euroa), josta suojauslaskentaa sovellettiin koronvaihtosopimuksille, joiden nimellisarvo oli 558,0 miljoonaa euroa (491,7 milj. euroa). Konsernin kaikkien johdannaissopimusten nimellisarvo 31.12.2007 oli 674,8 miljoonaa euroa (556,4 milj. euroa) ja käypä arvo 9,1 miljoonaa euroa (-1,8 milj. euroa).

Nettorahoituskulut kasvoivat 16,4 miljoonaa euroa 47,3 miljoonaan

euroon (30,9 milj. euroa). Nettorahoituskulujen kasvu johtui pääasiassa lisääntyneestä korollisen velan määrästä, vaihtovelkakirjalainan optiosta aiheutuvasta kulukirjauksesta, nousseesta keskikorosta ja tulosvaikutteisesti kirjattavien johdannaisten markkina-arvon laskusta aiheutuneesta laskennallisesta tappiosta. Tuloslaskelman nettorahoituskulut sisältävät 1,8 miljoonaa euroa (0,3 milj. euroa) vaihtovelkakirjalainan optio-osuuteen liittyvää laskennallista kulukirjausta.

#### Transaktiot pääomamarkkinoilla

Vuonna 2007 Citycon hankki rahoitusta yhteensä 584,5 miljoonaa euroa osake- ja velkamarkkinoilta, ja käytti varat kiinteistöjen hankintaan ja jo omistamiensa kohteiden kehittämiseen. Toteutetut rahoitusjärjestelyt samoin kuin kiinteistöjen käyvän arvon muutokset vahvistivat yhtiön tasetta.

Citycon järjesti helmikuussa suunnatun osakeannin suomalaisille ja kansainvälisille institutionaalisille sijoittajille osakkeenomistajien merkintäetuoikeudesta poiketen. Osakeanti perustui ylimääräisen yhtiökokouksen 26.1.2007 antamaan valtuutukseen ja toteutettiin nopeutetussa tarjousmenettelyssä 12.-13.2.2007. Osakeannissa merkittiin yhteensä 25 miljoonaa uutta osaketta 5,35 euron osakekohtaiseen merkintähintaan. Osakeannissa kerätyt nettovarot olivat noin 132,2 miljoonaa euroa.

Osana kauppakeskus Iso Omenan hankinnan rahoittamista Cityconin hallitus päätti syyskuussa osakkeenomistajien merkintäetuoikeuteen perustuvasta, noin 99 miljoonan euron, osakeannista. Osakeanti perustui varsinaisen yhtiökokouksen 13.3.2007 antamaan valtuutukseen. Merkittäväksi tarjottiin 27 594 782 uutta osaketta 3,60 euron osakekohtaiseen merkintähintaan. Osakkeiden merkintäaika alkoi 19.9.2007 ja päättyi 3.10.2007. Cityconin osakkeenomistajilla oli oikeus merkitä jokaista omistamaansa seitsemää osaketta kohti yksi uusi osake. Osakeannissa merkittiin kaikki tarjotut osakkeet. Ensisijaisessa merkinnässä merkittiin 27 235 387 osaketta, mikä vastasi 98,7 prosenttia tarjotuista osakkeista. Toissijainen merkintä ylimerkittiin, jolloin osakeanti tuli täyteen merkityksi.

Suunnatun osakeannin ja merkintäetuoikeusannin yksityiskohdat käyvät ilmi Cityconin tilikauden aikana julkaisemista pörssitiedotteista, jotka ovat saatavissa mm. yhtiön kotisivuilta osoitteesta [www.citycon.fi](http://www.citycon.fi).

Kauppakeskus Iso Omenan hankintaan liittyen Citycon allekirjoitti myös 350 miljoonan euron suuruisen vakuudettoman luottosopimuksen kansainvälisen pankkiryhmän kanssa. Järjestely koostuu 200 miljoonan euron suuruisesta kertalyhenteisestä seitsemän vuoden pituisesta lainasta sekä 150 miljoonan euron suuruisesta, viiden vuoden mittaisesta luottolimiitistä. Laina ylimerkittiin huomattavasti syndikointivaiheessa. Seitsemän vuoden pituinen laina käytettiin Ison Omenan hankintaa varten nostetun lyhytaikaisen lainan jälleenrahoitukseen. Viiden vuoden pituisella, 150 miljoonan euron luottolimiitillä yhtiö rahoittaa käynnissä olevia kehityshankkeita ja strategian mukaisia mahdollisia kiinteistöhankintoja.

#### Lähiajan riskit ja epävarmuustekijät

Cityconin riskienhallinnan tavoitteena on auttaa varmistamaan yhtiön liiketoiminnallisten tavoitteiden saavuttaminen. Cityconin riskienhallintaprosessi kattaa yhtiön liiketoimintoihin liittyvien riskien tunnistamisen, merkittävyuden arvioinnin, riskienhallintatoimenpiteiden suunnittelun ja toteuttamisen, säännöllisen riskiraportoinnin sekä valvonnan.

Citycon aloitti loppuvuodesta 2006 mittavan projektin, joka tähtäsi kokonaisvaltaisen riskienhallintaohjelman (Enterprise Risk Management, ERM) käyttöönottoon. Projekti toteutettiin vuoden 2007 aikana ja yhtiö on ottanut käyttöön ERM:n mukaiset riskienhallinnan toimintamallit ja periaatteet vuoden 2008 vuosisuunnittelun yhteydessä. Yhtiön hallituksen hyväksymää, yhtiön riskienhallinnan periaatteet määrittävää ohjesääntöä päivitetään säännöllisesti vastaamaan liiketoiminnassa mahdollisesti tapahtuvia muutoksia.

Yhtiön arvion mukaan keskeisimmät lähiajan riskit ja epävarmuustekijät liittyvät yhtiön toiminta-alueiden talouksien kehitykseen sekä sijoituskiinteistöjen tuleviin käyvän arvon ja korkotason muutoksiin. Yhtiön siirtäessä kasvustrategiansa painopistettä kiinteistöjen hankinnasta omaan kiinteistökehittämiseen ja rakennuttamiseen myös projektihallintaan ja rakennuskustannusten nousuun liittyvät riskit kasvavat. Toteutuessaan merkittäväällä korkotason nousulla, sijoituskiinteistöjen käyvän arvon laskulla, projektriskeillä, rakennuskustannusten merkittäväällä nousulla tai talouskasvun merkittäväällä hidastumisella Suomessa, Ruotsissa tai Baltiassa voisi olla haitallinen vaikutus Cityconin liiketoimintaan ja tulokseen.

Loppukesästä alkanut rahoitusmarkkinoiden epävarmuus on johtanut lyhyiden rahamarkkinakorkojen selvään nousuun ja pankkien oman varainhankinnan vaikeutumiseen, mikä saattaa pitkittyessään vaikeuttaa merkittävästi yhtiön rahoituksen saatavuutta ja nostaa tulevia luottomarginaaleja ja rahoituksen kustannusta. Tällä voisi olla toteutuessaan haitallinen vaikutus Cityconin strategian toteuttamiseen sekä yhtiön liiketoimintaan ja tulokseen. Yhtiö pyrkii suojautumaan rahoitusmarkkinoiden muutoksilta noudattamalla konservatiivista rahoituspolitiikkaa, minkä johdosta yhtiön rahoituskustannukset eivät kuitenkaan ole vielä merkittävästi nousseet eikä rahoituksen saatavuus heikentynyt.

Yhtiön riskienhallintaa käsitellään tarkemmin vuoden 2007 vuosikertomuksessa, joka julkaistaan helmikuun lopulla. Rahoitusriskejä käsitellään myös tilinpäätöksen sivuilla 35-36.

#### Ympäristövastuu

Kiinteistöalan yrityksille energiankäytön hallinta on keskeinen osa käyttökustannusten hallintaa ja yrityksen ympäristövastuuta. Citycon on mukana kiinteistö- ja rakennusalan energiansäästösopimuksessa, jonka tavoitteena on kiinteistöjen energiankulutuksen vähentäminen. Muut merkittävimmät ympäristövaikutukset kauppakeskusten johtamisessa liittyvät kiinteistöjen ylläpitoon sekä jätehuoltoon.

Citycon kiinnittää kehityshankkeissaan huomiota ympäristötekijöihin ja pyrkii saamaan niille kansainvälisen ympäristöluokituksen. Vastuullista rakentamista on käsitelty edellä kohdassa Kehitys- ja uudistushankkeet.

#### Oikeudenkäynnit

Markkinaoikeuden päätös Cityconin valitukseen Ratina-hankintakilpailusta

Markkinaoikeus antoi 12.10.2007 päätöksen jättää tutkimatta Cityconin ja Skanska Talonrakennus Oy:n 27.4.2006 tekemän vaatimuksen koskien Tampereen kaupungin Ratinan alueen kauppakeskuksen ja siihen liittyvien alueiden toteuttamiseen liittyvää hankintakilpailua. Citycon ei valittanut päätöksestä. Asian yksityiskohtat käyvät tarkemmin ilmi yhtiön 27.4.2006 ja 15.10.2007 julkaisemista pörssitiedotteista, jotka ovat saatavissa yhtiön kotisivuilta [www.citycon.fi](http://www.citycon.fi).

## Varsinainen yhtiökokous

Yhtiön vuoden 2007 varsinainen yhtiökokous pidettiin 13. maaliskuuta Helsingissä. Yhtiökokous vahvisti Citycon Oyj:n ja Citycon-konsernin vuoden 2006 tilinpäätöksen ja myönsi vastuuvapauden hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle. Vuoden 2006 osingoksi päätettiin 0,14 euroa osakkeelta. Osinko maksettiin 23.3.2007.

## Hallitus

Vuonna 2007 yhtiön hallituksen jäsenten lukumäärä säilyi kahdeksana ja hallitukseen valittiin uudelleen yhden vuoden toimikaudeksi Gideon Bolotowsky, Amir Gal, Raimo Korpinen, Tuomo Lähdesmäki, Carl G. Nordman, Claes Ottosson, Dor J. Segal ja Thomas W. Wernink. Hallitus valitsi puheenjohtajakseen Thomas W. Werninkin ja varapuheenjohtajakseen Tuomo Lähdesmäen.

## Tilintarkastaja

Yhtiön tilintarkastajaksi tilikaudelle 2007 yhtiökokous valitsi KHT-yhteisö Ernst & Young Oy:n, jonka ilmoittamana yhtiön päävastuullisena tilintarkastajana on toiminut KHT Tuija Korpelainen.

## Hallituksen valtuutukset

Varsinainen yhtiökokous valtuutti hallituksen päättämään 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. Valtuutus on voimassa viisi vuotta yhtiökokouksen päätöksestä lukien.

Hallitus käytti tätä valtuutusta päättäessään 10.9.2007 osakkeenomistajien merkintäetuoikeuteen perustuvasta osakeannista. Osakeannissa tarjottiin osakkeenomistajien merkittäväksi enintään 27 594 782 osaketta. Valtuutuksen perusteella voidaan tämän jälkeen antaa tai luovuttaa enintään 72 405 218 osaketta.

Tilikauden lopussa hallituksella ei ollut muita valtuutuksia.

## Yhtiöjärjestyksen muuttaminen

Yhtiökokous hyväksyi pääasiassa uudesta osakeyhtiölaista johtuvat muutokset yhtiön yhtiöjärjestykseen. Yhtiöjärjestyksen muutos rekisteröitiin kaupparekisteriin 30.3.2007. Merkittävin yhtiöjärjestykseen tehty muutos oli yhtiön vähimmäis- ja enimmäispääomaa sekä osakkeen nimellisarvoa koskevien määräysten poistaminen.

Osakkeenomistajat, osakepääoma ja osakkeet

Citycon kuuluu Pohjoismaisen Pörssin keskisuuriin yhtiöihin, toimialaluokkaan rahoitus ja sen alatoimialaan kiinteistöjen johto ja



kehitys. Yhtiön osake on noteerattu Helsingin arvopaperipörssissä marraskuusta 1988 lähtien. Yhtiön osakkeen kaupankäyntitunnus on CTY1S ja kaupankäynti tapahtuu euroissa. Osakesarjan kansainvälisessä arvopaperiselvityksessä käytettävä ISIN-koodi on FI0009002471.

#### Vaihto ja kurssi

Vuoden 2007 aikana Cityconin osakkeen vaihto OMX Pohjoismainen Pörssi Helsingissä oli 738,1 miljoonaa euroa (197,6 milj. euroa) ja 153,7 miljoonaa (51,2 milj.) osaketta. Vuoden ylin kurssinoteeraus oli 6,09 (5,09) euroa ja alin 3,24 (3,02) euroa. Kauden vaihdolla painotettu osakekohtainen keskikurssi oli 4,76 (3,86) euroa ja päätöskurssi 3,65 (5,05) euroa. Yhtiön osakekannan markkina-arvo tilikauden lopussa oli 806,6 miljoonaa euroa (844,3 milj. euroa).

#### Omistus

Cityconilla oli tilikauden lopussa 2 090 (1 721) rekisteröityä osakkeenomistajaa, joista yhdeksän oli hallintarekisterin hoitajia. Hallintarekisteröidyt ja muut ulkomaiset osakkeenomistajat omistivat 210,9 (155,6) miljoonaa yhtiön osaketta eli niiden hallussa oli 95,5 (93,1) prosenttia yhtiön osake- ja äänimäärästä. Liputusilmoitukset

Citycon Oyj vastaanotti vuoden 2007 aikana kolme ilmoitusta omistusosuuden muuttumisesta:

Fidelity International Limited ilmoitti helmikuussa, että sen ja sen suorien ja epäsuorien tytäryhtiöiden osakeomistus Citycon Oyj:ssä oli laskenut alle kymmenen prosentin rajan. Ilmoituksensa mukaan Fidelity International Limited ja sen suorat ja epäsuorat tytäryhtiöt omistivat 14.2.2007 yhteensä 17 297 574 Cityconin osaketta, mikä tuolloin vastasi yhdeksää prosenttia yhtiön osakepääomasta ja osakkeista.

ING Clarion Real Estate Securities, L.P. ilmoitti elokuussa, että sen osuus Citycon Oyj:n äänimäärästä ja osakepääomasta oli noussut yli viiden prosentin rajan. Ilmoituksensa mukaan ING Clarion Real Estate Securities, L.P. omisti 24.8.2007 yhteensä 9 726 700 osaketta, mikä tuolloin vastasi 5,04 prosenttia yhtiön osakepääomasta ja osakkeista.

Perennial Investment Partners Ltd ilmoitti marraskuussa, että sen osuus Citycon Oyj:n äänimäärästä ja osakepääomasta oli noussut yli viiden prosentin rajan. Ilmoituksensa mukaan Perennial Investment Partners Ltd omisti 5.11.2007 yhteensä 11 256 637 osaketta, mikä tuolloin vastasi 5,10 prosenttia yhtiön osakepääomasta ja osakkeista.

#### Osakepääoma

Yhtiön rekisteröity osakepääoma vuoden 2007 alussa oli 225,7 miljoonaa euroa ja osakkeita oli yhteensä 167,2 miljoonaa. Katsauskauden aikana yhtiön osakepääoma on noussut 33,9 miljoonalla eurolla ja osakkeiden lukumäärä 53,8 miljoonalla osakkeella osakeantien ja optioilla tehtyjen osakemerkintöjen seurauksena. Muutokset käyvät tarkemmin ilmi oheisesta taulukosta. Kauden lopussa yhtiön rekisteröity osakepääoma oli 259,6 miljoonaa euroa ja osakkeiden lukumäärä 221,0 miljoonaa. Yhtiöllä on yksi osakesarja, ja kukin osake oikeuttaa yhteen ääneen yhtiökokouksessa. Osakkeilla ei maaliskuisen yhtiöjärjestyksen muutoksen seurauksena ole enää nimellisarvoa.

#### Omat osakkeet

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

## Optio-ohjelmat

## Optio-oikeudet 1999

Cityconin ylimääräinen yhtiökokous 4.11.1999 päätti enintään 5 500 000 optio-oikeuden antamisesta. Näistä henkilöstölle myönnettiin 5 327 500 optio-oikeutta. Loput optio-oikeudet annettiin Cityconin täysin omistamalle tytäryhtiölle Veniamo-Invest Oy:lle.

Vuoden 1999 optio-ohjelma päättyi 30.9.2007. Merkintäajan loppuun mennessä vuoden 1999 optio-oikeuksilla oli merkitty yhteensä 5 631 912 Cityconin osaketta, joista vuoden 2007 aikana merkittiin 825 982 osaketta 1,35 euron osakekohtaiseen merkintähintaan. Merkityt osakkeet oikeuttavat osinkoon tilikaudelta 2007. Vuoden 1999 optio-oikeuksista jäivät käyttämättä vain Veniamo-Invest Oy:n hallussa olleet 172 500 optio-oikeutta. Kyseiset optio-oikeudet ovat rauenneet arvottomina.

## Optio-oikeudet 2004

Varsinainen yhtiökokous 15.3.2004 päätti enintään 3 900 000 optio-oikeuden antamisesta. Näistä henkilöstön hallussa oli tilikauden päättyessä 3 220 000 A/B/C-optio-oikeutta. Optio-oikeudet 2004 A ja 2004 B on listattu OMX Pohjoismainen Pörssi Helsinkiin. Kaupankäynti 2004 B -optioilla alkoi 3.9.2007.

Yhtiön optio-ohjelman 2004 ehtoja muutettiin kauden aikana toteutetun merkintäetu-oikeusannin johdosta. Muutokset koskivat osakkeiden merkintäsuhdetta ja merkintähintoja ja sitä kautta myös optio-oikeuksilla merkittävien osakkeiden enimmäismäärää. Yhtiön vuoden 2004 optio-ohjelman perustiedot 10.10.2007 voimaan tulleiden muutosten jälkeen käyvät ilmi oheisesta taulukosta.

## Optio-ohjelman 2004 perustiedot 31.12.2007

	2004 A	2004 B	2004 C
Myönnetyt optio-oikeudet, kpl	1 040 000	1 090 000	1 090 000
Veniamo-Invest Oy:n hallussa, kpl <sup>1)</sup>	260 000	210 000	210 000
Merkintäsuhde, optio/osake	1:1,2127	1:1,2127	1:1,2127
Merkintähinta/osake, e <sup>2)</sup>	2,3432	2,7308	4,4313
Osakkeiden merkintäaika alkaa/alkoi	1.9.2006	1.9.2007	1.9.2008
Osakkeiden merkintäaika päättyy	31.3.2009	31.3.2010	31.3.2011
Osakemerkintään käytetyt optiot	336 720	-	-
Optioilla merkityt osakkeet	376 316	-	-

<sup>1)</sup> Veniamo-Invest Oy:llä ei ole oikeutta merkitä emoyhtiönsä osakkeita.

<sup>2)</sup> Osakkeen merkintähinnat alenevat puolella jaettavien osakekohtaisten osinkojen määrästä. Osakkeen merkintähinta on kuitenkin aina vähintään 1,35 euroa.

Cityconin optio-ohjelmaan 2004 liittyvillä A-optio-oikeuksilla merkittiin tilikauden aikana yhteensä 286 601 uutta Cityconin osaketta joulukuussa merkityt 606 osaketta huomioon ottaen. 2004 B-optioilla ei ole merkitty osakkeita. Vuonna 2007 merkityt osakkeet oikeuttavat osinkoon tilikaudelta 2007. Joulukuussa merkityt osakkeet vastaavaa osakkeiden määrän korotusta ei ole vielä merkitty kaupparekisteriin. Ulkona olevilla vuoden 2004 optio-oikeuksilla voidaan merkitä vielä enintään 3 496 553 uutta osaketta.

## Tilikauden jälkeiset tapahtumat

Kaupakeskus 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

ympäristössä kauppakeskuksen laajennukseen suunnitellulla alueella.

Citycon allekirjoitti 12.2.2008 sopimuksen, jolla se myi osuuden kauppakeskus Isosta Omenasta GIC Real Estaten tytäryhtiölle. GIC Real Estate on singaporelaisen sijoitusyhtiön Government of Singapore Investment Corporationin kiinteistö-sijoitusyksikkö. Kaupan toteuduttua Citycon omistaa kauppakeskuksesta 60 prosenttia ja GIC Real Estate 40 prosenttia. Osapuolet ovat sopineet, että Citycon vastaa jatkossakin kauppakeskuksen toiminnasta ja johtamisesta tavanomaisin ehdoin. Velaton kauppahinta, 131,6 miljoonaa euroa, vastaa 40 prosentin osuutta Cityconin maksamasta 329 miljoonan euron ostohinnasta.

Hallituksen ehdotus voitonjaoksi ja varojen jakamiseksi sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta

Emoyhtiön voitonjakokelpoiset varat ovat 12,6 miljoonaa euroa, josta tilikauden voitto on 8,4 miljoonaa euroa. Emoyhtiön sijoitetun vapaan oman pääoman rahastossa olevat varat tilinpäätöksen julkistamispäivänä ovat 201,1 miljoonaa euroa.

Cityconin hallitus ehdottaa 13.3.2008 kokoontuvalle varsinaiselle yhtiökokoukselle, että 31.12.2007 päättyneeltä tilikaudelta vahvistettavan tilinpäätöksen perusteella kertyneistä voittovaroista maksetaan osinkoa 0,04 euroa osakkeelta ja sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta pääoman palautusta 0,10 euroa osakkeelta. Hallitus ehdottaa, että osingonmaksun ja pääoman palautuksen täsmäytyspäivä on 18.3.2008 ja että osinko ja pääoman palautus maksetaan 2.4.2008.

#### Tulevaisuuden näkymät

Citycon keskittyy jatkossakin liikevoiton ja kassavirran kasvattamiseen. Yhtiö arvioi kehitys- ja uudistushankkeiden olevan edelleen keskeisiä yhtiön liiketoiminnassa vuonna 2008. Yhtiö jatkaa aktiivisesti omistamiensa kauppakeskusten kehittämistä sekä laajentumisstrategiansa toteuttamista myös uushankinnoilla. Yhtiö harkitsee myös ydinliiketoimintaansa kuulumattomien kohteiden myyntiä.

Yhtiö arvioi nettovuokratuottojen ja operatiivisen liikevoiton ilman käyvän arvon muutoksia kasvavan vuonna 2008. Arvio perustuu kiinteistökannan kasvuun, mukaan lukien syyskuussa 2007 toteutunut kauppakeskus Ison Omenan hankinta, panostukseen kauppakeskusjohtamiseen sekä tuleviin laajennus- ja uudistushankkeisiin.

Helsingissä 14.2.2008

Citycon Oyj

Hallitus

Lyhennetty konsernituloslaskelma, IFRS

Me	Q4	Q4	Muutos	2007	2006	Muutos
	2007	2006				
Bruttovuokratuotto	40,6	31,7	28,0 %	143,7	115,1	24,8 %
Käyttökorvaukset ja palvelutuotot	2,7	1,3	109,2 %	7,7	4,2	82,1 %
Liikevaihto (liite 3)	43,3	33,0	31,1 %	151,4	119,4	26,9 %
Hoitokulut	16,0	10,6	50,5 %	47,8	36,0	32,7 %

Vuokraustoiminnan muut kulut	0,2	0,2	-20,9 %	0,3	0,6	-54,7 %
Nettovuokratuotto	27,1	22,1	22,3 %	103,4	82,8	24,9 %
Hallinnon kulut	3,9	3,2	20,5 %	16,5	12,9	28,3 %
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	0,6	0,3	76,0 %	0,5	0,6	-12,7 %
Nettovoitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	0,7	23,1	-96,9 %	213,4	120,1	77,8 %
Nettovoitot sijoituskiinteistöjen myynneistä	0,0	0,1	-133,8 %	-0,1	5,9	-101,5 %
Liikevoitto	24,5	42,5	-42,4 %	300,7	196,5	53,0 %
Rahoituskulut (netto)	14,5	8,7	66,6 %	47,3	30,9	53,0 %
Voitto ennen veroja	10,0	33,8	-70,5 %	253,5	165,6	53,0 %
Tilikauden tulokseen perustuvat verot	3,2	-1,0	-414,5 %	-3,4	-7,4	-54,0 %
Laskennalliset verot	-3,3	-6,3	-47,8 %	-46,2	-31,8	45,1 %
Katsauskauden voitto	9,9	26,4	-62,6 %	203,9	126,4	61,3 %
Katsauskauden voiton jakautuminen:						
Emoyhtiön omistajille	9,3	24,9	-62,8 %	200,3	124,9	60,4 %
Vähemmistölle	0,6	1,5	-60,4 %	3,6	1,5	133,8 %
Tulos/osake, euroa	0,04	0,15	-71,7 %	1,00	0,76	31,4 %
Tulos/osake, laimennettu, euroa	0,04	0,13	-66,5 %	0,91	0,73	25,0 %
Operatiivinen tulos (liite 4)	14,0	8,6	61,9 %	35,7	32,4	10,3 %
Ei-operatiivinen tulos (liite 4)	-4,7	16,3	-129,0 %	164,6	92,5	77,9 %
Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden voitto	9,3	24,9	-62,8 %	200,3	124,9	60,4 %

Lyhennetty konsernitase, IFRS

Me	Liite 31.12.2007		31.12.2006	
Varat				
Pitkäaikaiset varat				
Sijoituskiinteistöt	5	2 215,7	1 447,9	
Rakenteilla olevat kiinteistöt	6	33,2	-	
Muut aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet		0,9	0,6	
Johdannaissopimukset ja muut pitkäaikaiset varat	8	10,7	4,8	
Pitkäaikaiset varat yhteensä		2 260,5	1 453,3	
Lyhytaikaiset varat				
Johdannaissopimukset	8	1,2	0,4	
Myyntisaamiset ja muut saamiset		22,7	11,3	
Rahavarat ja pankkisaamiset	7	24,2	21,3	
Lyhytaikaiset varat yhteensä		48,1	33,1	
Varat yhteensä		2 308,6	1 486,4	
Oma pääoma ja velat				

Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma		
Osakepääoma	259,6	225,7
Osakeanti	-	0,1
Ylikurssirahasto ja muut sidotut rahastot	131,1	131,1
Arvonmuutosrahasto	8 4,9	-1,3
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	199,3	-
Kertyneet voittovarot	387,0	209,7
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä	982,0	565,3
Vähemmistön osuus	28,9	15,0
Oma pääoma yhteensä	1 010,9	580,3
Velat		
Pitkäaikaiset korolliset velat	1 049,3	726,3
Johdannaissopimukset ja muut korottomat velat	8 2,4	4,9
Laskennalliset verovelat	88,1	40,4
Pitkäaikaiset velat yhteensä	1 139,9	771,7
Lyhytaikaiset korolliset velat	104,7	87,6
Ostovelat ja muut velat	53,1	46,8
Lyhytaikaiset velat yhteensä	157,8	134,4
Velat yhteensä	1 297,7	906,1
Oma pääoma ja velat yhteensä	2 308,6	1 486,4

## Konsernin lyhennetty oman pääoman laskelma, IFRS

Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma						
	Yli-	Sijoi-				
	kurssi-	tetun	Kerty-			
	rahasto	Arvon-	vapaan	neet		
Osake-	Osake-	ja muut	muutos-	pääoman	voitto-	
Me pääoma	anti	rahastot	rahasto	rahasto	varat	
Oma pääoma 1.1.2006	184,1	1,1	85,4	-10,5	-	96,5
Rahavirran suojaus				9,3		
Katsauskauden tulos					124,9	
Kaudella kirjatut tuotot ja kulut yhteensä				9,3	124,9	
Osakeannit	36,8		37,1			
Osakemerkinnät osakeoptioilla	4,8	-0,9	0,1			
Osingonjako (Liite 9)			-6,6		-12,6	
Osakeperusteiset maksut					0,9	
Vaihtovelkakirjalainan oman pääoman ehtoisen komponentin osuus			15,1			
Muut muutokset						
Oma pääoma 31.12.2006	225,7	0,1	131,1	-1,3	-	209,7
Oma pääoma 1.1.2007	225,7	0,1	131,1	-1,3	-	209,7
Rahavirran suojaus				6,3		
Katsauskauden tulos					200,3	
Kaudella kirjatut						

tuotot ja kulut					
yhteensä			6,3		200,3
Osakeannit	33,8			197,6	
Osakemerkinnät					
osakeoptioilla	0,1	-0,1	0,0	1,8	
Osingonjako (Liite 9)					-23,4
Muuntoerot					-0,3
Osakeperusteiset maksut					0,6
Muut muutokset					
Oma pääoma 31.12.2007	259,6	- 131,1	4,9	199,3	387,0

Me	Emoyhtiön		
	omistajille oma pääoma	Vähem- mistön osuus	Oma pääoma yhteensä
Oma pääoma 1.1.2006	356,6	3,6	360,2
Rahavirran suojaus	9,3		9,3
Katsauskauden tulos	124,9	1,5	126,4
Kaudella kirjatut tuotot ja kulut yhteensä	134,1	1,5	135,7
Osakeannit	73,9		73,9
Osakemerkinnät osakeoptioilla	3,9		3,9
Osingonjako (Liite 9)	-19,2		-19,2
Osakeperusteiset maksut	0,9		0,9
Vaihtovelkakirjalainan oman pääoman ehtoisen komponentin osuus	15,1		15,1
Muut muutokset	0,0	9,9	9,9
Oma pääoma 31.12.2006	565,3	15,0	580,3
Oma pääoma 1.1.2007	565,3	15,0	580,3
Rahavirran suojaus	6,3		6,3
Katsauskauden tulos	200,3	3,6	203,9
Kaudella kirjatut tuotot ja kulut yhteensä	206,6	3,6	210,2
Osakeannit	231,3		231,3
Osakemerkinnät osakeoptioilla	1,8		1,8
Osingonjako (Liite 9)	-23,4		-23,4
Muuntoerot	-0,3	-0,7	-1,0
Osakeperusteiset maksut	0,6		0,6
Muut muutokset	0,0	11,0	11,0
Oma pääoma 31.12.2007	982,0	28,9	1 010,9

## Konsernin lyhennetty rahavirtalaskelma, IFRS

Me	Liite	2007	2006
Liiketoiminnan rahavirta			
Voitto ennen veroja		253,5	165,6
Oikaisut voittoon ennen veroja		-164,9	-94,0
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta		88,5	71,6
Käyttöpääoman muutos		0,2	-0,5
Liiketoiminnan rahavirta		88,8	71,1
Maksetut korot ja muut rahoituskulut		-42,7	-34,1
Saadut korot ja muut rahoitustuotot		3,1	0,9
Maksetut välittömät verot		-10,0	-5,9
Liiketoiminnan nettorahavirta		39,3	32,0

Investointien rahavirta			
Tytäryritysten hankinnat vähennettynä			
hankintahetken rahavaroilla	5	-517,6	-331,8
Sijoituskiinteistöjen hankinnat	5	-16,0	-33,6
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	5	-39,3	-35,6
Investoinnit rakenteilla oleviin			
kiinteistöihin sekä muihin aineellisiin ja			
aineettomiin hyödykkeisiin	6	-24,5	-
Sijoituskiinteistöjen myynti		0,3	73,9
Investointien rahavirta		-597,1	-327,1
Rahoituksen rahavirta			
Osakeannista saadut maksut		232,4	77,4
Lyhytaikaisten lainojen nostot		773,1	421,2
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut		-727,9	-392,2
Pitkäaikaisten lainojen nostot		535,8	675,3
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut		-228,9	-461,8
Maksetut osingot	9	-23,4	-19,2
Rahoituksen rahavirta		561,1	300,8
Rahavarojen muutos		3,3	5,7
Rahavarat katsauskauden alussa	7	21,3	15,6
Valuuttakurssien muutosten vaikutus		-0,4	-
Rahavarat katsauskauden lopussa	7	24,2	21,3

#### KONSERNIN LYHENNETYN TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

##### 1. Yrityksen perustiedot

Citycon on vähittäiskaupan liiketiloihin erikoistunut kiinteistösijoitusyhtiö, jonka toiminta on keskittynyt Suomeen, Ruotsiin ja Baltian maihin. Yhtiö on suomalainen, Suomen lakien mukaan perustettu julkinen osakeyhtiö, jonka kotipaikka on Helsinki. Hallitus on hyväksynyt tilinpäätöksen 14.2.2008.

##### 2. Tilinpäätöksen laatimisperusta ja laskentaperiaatteet

###### Tilinpäätöksen laatimisperusta

Cityconin konsernitilinpäätös 31.12.2007 on laadittu kansainvälisten tilinpäätösstandardien (International Financial Reporting Standards, IFRS) mukaisesti ja sitä laatiessa on noudatettu 31.12.2007 voimassaolevaa IFRS-normistoa, jolla tarkoitetaan EU:n asetuksessa N:o 1606/2002 säädetyn menettelyn mukaisesti EU:ssa sovellettavaksi hyväksytyjä standardeja ja niistä annettuja tulkintoja.

###### Laskentaperiaatteet

Citycon muutti 1.1.2007 alkaen laskentaperiaatettaan IAS 23 Vieraan pääoman menot -standardiin liittyen. Citycon siirtyi noudattamaan IAS 23 -standardin sallimaa vaihtoehtoista menettelytapaa, jolloin vieraan pääoman menot, kuten korkokulut ja järjestelypalkkiot aktivoidaan rakenteilla olevien kiinteistöjen hankintamenoon. Tarkempaa tietoa laskentaperiaatteista löytyy Cityconin konsernitilinpäätöksestä 31.12.2007.

###### Uusien hankintojen yhdistäminen

Cityconin osuus marraskuussa 2007 hankitun Lentolan liikekeskuksen varoista ja veloista on arvostettu alustavaan käypään arvoon taseessa.

###### Raportointi Gazit-Globe Ltd.:lle

Yhtiön suurin osakkeenomistaja, Gazit-Globe Ltd., jonka omistusosuus yhtiöstä on n. 39 prosenttia, on ilmoittanut yhtiölle, että se soveltaa kansainvälisiä tilinpäätösstandardeja (IFRS)

raportoinnissaan vuonna 2007. 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.

### 3. Segmentti-informaatio

Cityconin liiketoiminta on jaettu liiketoimintayksiköihin Suomi, Ruotsi ja Baltia.

Me	Q4/2007	Q4/2006	Muutos	2007	2006	Muutos
<b>Liikevaihto</b>						
Suomi	30,2	24,0	25,8 %	104,3	95,8	8,9 %
Ruotsi	11,1	7,2	53,9 %	39,0	17,3	125,1 %
Baltia	2,0	1,8	10,9 %	8,0	6,2	29,4 %
<b>Yhteensä</b>	<b>43,3</b>	<b>33,0</b>	<b>31,1 %</b>	<b>151,4</b>	<b>119,4</b>	<b>26,9 %</b>
<b>Liikevoitto</b>						
Suomi	17,5	30,2	-42,0 %	218,7	176,1	24,2 %
Ruotsi	7,3	11,9	-38,2 %	74,3	16,8	343,4 %
Baltia	1,2	2,2	-47,9 %	14,5	10,9	33,0 %
Muut	-1,5	-1,9	-16,8 %	-6,8	-7,2	-5,5 %
<b>Yhteensä</b>	<b>24,5</b>	<b>42,5</b>	<b>-42,4 %</b>	<b>300,7</b>	<b>196,5</b>	<b>53,0 %</b>

Me	31.12.2007	31.12.2006	Muutos
<b>Varat</b>			
Suomi	1 594,2	1 016,6	56,8 %
Ruotsi	542,2	358,0	51,4 %
Baltia	125,3	83,6	49,8 %
Muut	46,9	28,2	66,8 %
<b>Yhteensä</b>	<b>2 308,6</b>	<b>1 486,4</b>	<b>55,3 %</b>

Merkittävä kasvu segmenttien varoissa johtuu kauppakeskus hankinnoista ja sijoituskiinteistöjen käyvän arvon kasvusta.

### 4. Operatiivisen ja ei-operatiivisen tuloksen välinen täsmäytyslaskelma

Cityconin liiketoiminnan luonteesta sekä IFRS -raportointivelvoitteesta 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.

Me	Q4/ 2007	Q4/ 2006	Muutos	2007	2006	Muutos
<b>Operatiivinen tulos</b>						



Nettovuokratuotto	27,1	22,1	22,3 %	103,4	82,8	24,9 %
Hallinnon kulut	-3,9	-3,2	21,8 %	-16,5	-12,3	34,3 %
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	0,6	0,3	76,0 %	0,5	0,6	-12,7 %
Rahoituskulut (netto)	-14,5	-8,4	72,0 %	-47,3	-30,0	57,6 %
Tilikauden tulokseen				-470,9		
perustuvat verot	3,2	-0,9	%	-3,4	-5,5	-37,9 %
Laskennalliset verot	1,7	-1,4	%	-0,2	-3,0	-94,7 %
Vähemmistön osuus	-0,2	0,1	%	-0,9	-0,3	227,2 %
Yhteensä	14,0	8,6	61,9 %	35,7	32,4	10,3 %
Operatiivinen tulos/ osake laimennettu (Diluted EPRA EPS), euroa	0,06	0,05	24,0 %	0,18	0,20	-9,6 %
Ei-operatiivinen tulos Nettovoitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	0,7	23,1	-96,9 %	213,4	120,1	77,8 %
Voitot sijoituskiinteistöjen myynneistä	0,0	0,1	%	-0,1	5,9	%
Hallinnon kulut liittyen sijoituskiinteistöjen myynteihin	-	0,0	-	-	-0,6	-
Kertaluonteiset rahoituskulut (netto)	-	-0,3	-	-	-0,9	-
Tilikauden tulokseen perustuvat verot liittyen sijoitus-						
kiinteistöjen myynteihin	-	-0,2	-	-	-1,9	-
Laskennalliset verot	-5,0	-4,8	2,7 %	-46,0	-28,8	59,6 %
Vähemmistön osuus	-0,4	-1,6	-75,0 %	-2,7	-1,3	114,3 %
Yhteensä	-4,7	16,3	%	164,6	92,5	77,9 %
Ei-operatiivinen tulos/osake, laimennettu	-0,02	0,08	%	0,72	0,53	36,5 %
Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden voitto	9,3	24,9	-62,8 %	200,3	124,9	60,4 %

## 5. Sijoituskiinteistöt

Me	2007	2006
Tilikauden alussa	1 447,9	956,6
Hankinnat	531,3	400,9
Investoinnit	44,8	35,4
Myynnit	-0,3	-67,9
Siirto rakenteilla oleviin kiinteistöihin	-6,2	-
Voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	220,8	131,3
Tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	-7,5	-11,2
Valuuttakurssiero	-15,1	2,9

Tilikauden lopussa 2 215,7 1 447,9

Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon on määrittänyt ulkopuolinen arvioija nettotuottoon perustuvan kassavirta-analyysin avulla, jonka keskeisimpiä muuttujia ovat markkinavuokrat, vuokrausaste, hoitokulut ja tuottovaatimus. Keskeisimpien muuttujien vaikutusta sijoituskiinteistöjen käypään arvoon on testattu herkkyysoanalyysillä. Analyysin mukaan markkina-arvo on kaikkein herkin tuottovaateen ja vuokratuoton muutoksille. Kun tuottovaadetta lasketaan kymmenen prosenttia, niin kokonaisuuden markkina-arvo nousee noin 11 prosenttia. Vastaavasti kymmenen prosentin nousu vuokratuotoissa nostaa markkina-arvoa noin 14 prosenttia. Ulkopuolisen arvioijan kassavirta-analyysissä käyttämät tuottovaatimukset sekä markkinavuokrat olivat segmentteittäin seuraavanlaiset 31.12.2007 ja 31.12.2006:

	Tuottovaatimus (%)		Markkinavuokrat (€/m <sup>2</sup> )	
	2007	2006	2007	2006
Suomi	5,7	6,6	21,1	16,8
Ruotsi	5,4	6,4	13,2	13,0
Baltia	6,4	7,1	16,4	14,5
Keskimäärin	5,6	6,6	19,0	15,6

#### 6. 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. Tällaiset hankkeet käsitellään IAS 16 Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet -standardin mukaisesti valmistumiseensa asti ja esitetään taseessa erillään muista aineellisista hyödykkeistä rakenteilla olevat kiinteistöt -ryhmässä the European Public Real Estate Association (EPRA) suositusten mukaisesti. Rakenteilla olevat kiinteistöt muodostuivat 31.12.2007 Rocca al Mare, Åkersberga ja Liljeholmen -kauppakeskusten laajennushankkeisiin kertyneistä investoinneista.

Me	2007	2006
Tilikauden alussa	-	-
Investoinnit	26,4	-
Aktivoidut korot	0,6	-
Siirto sijoituskiinteistöistä	6,2	-
Tilikauden lopussa	33,2	-

#### 7. Rahavarat

Me	31.12.2007	31.12.2006
Käteinen raha ja pankkitilit	24,2	19,4
Lyhytaikaiset pankkitalletukset	-	1,9
Yhteensä	24,2	21,3

#### 8. Johdannaisopimukset

Me	31.12.2007	31.12.2006
	Nimellis- Käyvät	Nimellis- Käyvät

	arvot	arvot	arvot	arvot
Korkojohdannaissopimukset				
Koronvaihtosopimukset				
Erääntyminen:				
alle vuosi	40,0	0,2	50,0	0,4
1-2 vuotta	112,5	-0,6	40,0	0,0
2-3 vuotta	83,0	-1,1	86,0	-2,6
3-4 vuotta	70,0	1,7	83,0	-2,6
4-5 vuotta	20,0	0,2	40,0	-0,8
yli 5 vuotta	309,0	8,5	242,7	3,8
Yhteensä	634,5	8,8	541,7	-1,8

## Valuuttajohdannaissopimukset

## Valuuttatermiinit

## Erääntyminen:

alle vuosi	40,4	0,3	14,8	0,0
Yhteensä	40,4	0,3	14,8	0,0

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

Sopimusten käypiin arvoihin sisältyvä valuuttakurssivoitto 1,0 milj. euroa (-1,9 milj. euroa) on kirjattu tuloslaskelman valuuttakurssivoittoihin.

Koronvaihtosopimuksista suojauslaskentaa sovelletaan sopimuksille, joiden nimellisarvo on 558,0 milj. euroa (491,7 milj. euroa).

Sopimuksista on kirjattu 4,9 milj. euroa (-1,3 milj. euroa) oman pääoman arvonkorotusrahastoon verovaikutus huomioituna.

## 9. Osingonjako

Cityconin hallitus ehdottaa 13.3.2008 kokoontuvalle varsinaiselle yhtiökokoukselle, että 31.12.2007 päättyneeltä tilikaudelta maksetaan osinkoa 0,04 euroa osakkeelta ja pääoman palautusta sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta 0,10 euroa osakkeelta.

Cityconin hallituksen ehdotuksen ja 13.3.2007 yhtiökokouksen päätöksen mukaisesti tilikauden 2006 osinko oli 0,14 euroa osakkeelta (0,14 euroa tilikautena 2005).

Maksetut osingot olivat 23,4 milj. euroa (19,2 milj. euroa) katsauskaudella.

## 10. Vastuusitoumukset

Me	31.12.2007	31.12.2006
Kiinnitykset maa-alueisiin ja rakennuksiin	46,4	21,1
Pankkitakaukset	49,8	37,1
Pääomasitoumukset	31,0	40,7
Alv-palautusvastuut	15,6	9,9

Katsauskauden lopussa Cityconilla oli 31,0 milj. euroa pääomasitoumuksia liittyen pääasiassa useisiin kehityshankkeisiin.

## 11. Tunnuslukuja

Q4	Q4	
2007	2006	Muutos 2007 2006 Muutos

Tulos/osake, euroa	0.04	0.15	-71.7 %	1.00	0.76	31.4 %
Tulos/osake laimennettu, euroa	0.04	0.13	-66.5 %	0.91	0.73	25.0 %
Oma pääoma/osake, euroa				4.44	3.30	34.6 %
Nettovarallisuus (EPRA NAV)/osake, euroa				4.83	3.53	36.8 %
Omavaraisuusaste, %				43.9	39.1	-

Tunnuslukujen laskentakaavat löytyvät vuoden 2007 tilinpäätöksestä.

Taloudellinen raportointi vuonna 2008

Citycon julkaisee vuoden 2007 vuosikertomuksen verkkosivuillaan viimeistään viikolla 9. Painettu vuosikertomus ilmestyy viimeistään viikolla 10.

Citycon julkistaa kolme osavuosikatsausta tilikaudelta 2008. Osavuosikatsaukset julkistetaan seuraavasti:

1-3/2008 torstaina 24.4.2008,  
1-6/2008 perjantaina 18.7.2008 ja  
1-9/2008 torstaina 16.10.2008.

Yhtiökokous

Cityconin varsinainen yhtiökokous pidetään torstaina 13.3.2008 klo 14.00 alkaen Finlandia-talon Helsinki-salissa, osoitteessa Mannerheimintie 13e, Helsinki.

Lisää sijoittajatietoa Cityconin verkkosivuilta osoitteesta [www.citycon.fi](http://www.citycon.fi).

Lisätiedot:

Toimitusjohtaja Petri Olkinuora  
Puhelin (09) 6803 6738 tai 0400 333 256  
[petri.olkinuora@citycon.fi](mailto:petri.olkinuora@citycon.fi)

Talousjohtaja Eero Sihvonen  
Puhelin 050 557 9137  
[eero.sihvonen@citycon.fi](mailto:eero.sihvonen@citycon.fi)

Jakelu:

OMX Pohjoismainen Pörssi Helsinki  
Keskeiset tiedotusvälineet  
[www.citycon.fi](http://www.citycon.fi)

**Liitteet:**

**[Cityconin tilinpäätöstiedote 2007](#)**

Viestin lähettäjä GlobeNewswire, [www.globenewswire.com](http://www.globenewswire.com) – a NASDAQ OMX company