

CITYCON

Osavuosikatsaus 1.1.-31.3.2008

Q1

Q2

Q3

Q4



Citycon Oyj:n osavuosisikatsaus 1.1.-31.3.2008

Yhteenveto vuoden 2008 ensimmäisestä vuosineljänneksestä verrattuna edelliseen vuosineljännekseen

- Liikevaihto kasvoi 2,3 prosenttia 44,3 miljoonaan euroon (Q4/2007 43,3 milj. euroa).
- Nettovuokratuotot kasvoivat 9,5 prosenttia 29,7 miljoonaan euroon (27,1 milj. euroa).
- Liiketoiminnan nettorahavirta/osake oli 0,06 euroa (0,06 euroa).
- Tulos/osake säilyi edelliskauden tasolla 0,04 eurossa (0,04 euroa).
- Operatiivinen tulos/osake oli 0,04 euroa (0,06 euroa). Lasku johtuu vertailukauden positiivisesta verovaikutuksesta.
- Liikevoitto, sisältäen käyvän arvon muutokset, nousi 27,4 miljoonaan euroon (24,5 milj. euroa).
- Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos oli 1,4 miljoonaa euroa positiivinen (0,7 milj. euroa) nettovuokratuottojen kasvun ansiosta huolimatta keskimääräisen nettotuottovaatimuksen noususta. Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kasvoi 2 226,6 miljoonaan euroon (2 215,7 milj. euroa). Sijoituskiinteistöjen keskimääräinen nettotuottovaatimus oli kauden lopussa ulkopuolisen arvioitsijan mukaan 5,7 prosenttia (5,6 %).
- Yhtiön rahoituskulut olivat 16,1 miljoonaa euroa (14,5 milj. euroa). Katsauskauden rahoituskuluihin sisältyy kertaluonteinen 1,4 miljoonan euron (0,2 milj. euron voitto) suuruinen, yhtiön vuosineljänneksittäin tapahtuvaan korkosuojaussopimusten arvostukseen liittyvä laskennallinen kulu, joka johtui pääasiassa pitkäaikaisten korkojen laskusta.
- Helmikuussa Citycon myi 40 % omistuksestaan kauppakeskus Isossa Omenassa singaporelaiselle GIC Real Estatelle 131,6 miljoonalla eurolla. Kauppasumma vastasi Cityconin syyskuussa 2007 maksamaa hintaa Isosta Omenasta.

Yhteenveto vuoden 2008 ensimmäisestä vuosineljänneksestä verrattuna viime vuoden vastaavaan

- Liikevaihto kasvoi 29,3 prosenttia 44,3 miljoonaan euroon (Q1/2007: 34,2 milj. euroa). Kasvu johtui pääosin vuoden 2007 aikana tehdyistä uusista kiinteistöhankinnoista.
- Voitto ennen veroja laski 11,3 miljoonaan euroon (40,9 milj. euroa). Luku sisältää 1,4 miljoonaa euroa (31,5 milj. euroa) sijoituskiinteistöjen käyvän arvon nousua.
- Yhtiön operatiivinen tulos nousi 9,5 miljoonaan euroon (6,7 milj. euroa). Tuloksen kasvu johtui pääosin nettovuokratuottojen kasvusta, hallintokulujen laskusta ja vertailukautta alhaisemmista veroista.
- Operatiivinen tulos/osake oli 0,04 euroa (0,04 euroa).
- Tulos/osake oli 0,04 euroa (0,18 euroa). Lasku johtui vertailukauden suuremmista kiinteistöjen käyvän arvon muutoksista ja osakemäärän kasvusta.
- Nettovuokratuotot kasvoivat 28,0 prosenttia ja olivat 29,7 miljoonaa euroa (23,2 milj. euroa).
- Vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotot kasvoivat 3,1 prosenttia.
- Liiketoiminnan nettorahavirta/osake kasvoi 0,06 euroon (0,05 euroa).
- Omavaraisuusaste oli 43,0 prosenttia (45,5 %).
- Citycon julkisti vuoden alussa sitoutumisensa vastuulliseen rakentamiseen, jonka tärkein pilottihanke on Tukholman Liljeholmeeniin rakennettava kauppakeskus.
- Citycon allekirjoitti kaksi pitkäaikaista lainasopimusta kilpailukykyisin ehdoin: 280 miljoonan Viron kruunun (noin 17,9 milj. euron) lainasopimuksen ja 50 miljoonan euron luottolimiittisopimuksen, minkä jälkeen käytettävissä oleva likviditeetti oli 332,8 miljoonaa euroa, josta 282,1 miljoonaa euroa oli käyttämättömiä, sitovia luottolimiittejä ja 50,7 miljoonaa euroa rahavaroja.

Avainluvut

	Q1/2008	Q1/2007	Muutos-% ¹⁾	Q4/2007	1-12/2007
Liikevaihto, Me	44,3	34,2	29,3 %	43,3	151,4
Nettovuokratuotto, Me	29,7	23,2	28,0 %	27,1	103,4
Liikevoitto, Me	27,4	50,4	-45,7 %	24,5	300,7
% liikevaihdosta	61,8 %	147,1 %	-	56,6 %	198,6 %
Voitto ennen veroja, Me	11,3	40,9	-72,4 %	10,0	253,5
Tilikauden voitto emoyhtiön omistajille, Me	9,1	33,0	-72,5 %	9,3	200,3
Operatiivinen tulos, Me ²⁾	9,5	6,7	42,3 %	13,8	36,3
Ei-operatiivinen tulos, Me	-0,4	26,3	-101,5 %	-4,6	164,0
Tulos/osake, euroa	0,04	0,18	-77,1 %	0,04	1,00
Tulos/osake laimennettu, euroa	0,04	0,16	-73,8 %	0,04	0,91
Operatiivinen tulos/osake laimennettu, (Laimennettu EPRA EPS), euroa ²⁾	0,04	0,04	15,8 %	0,06	0,18
Liiketoiminnan nettorahavirta/osake, euroa	0,06	0,05	12,6 %	0,06	0,20
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, Me	2 226,6	1 546,9	43,9 %		2 215,7
Oma pääoma/osake, euroa	4,33	3,60	20,2 %		4,44
Nettovarallisuus (EPRA NAV)/osake, euroa	4,70	3,82	23,1 %		4,83
Oikaistu nettovarallisuus (EPRA NNNAV) / osake, euroa	4,31	3,35	28,6 %		4,42
Omavaraisuusaste, %	43,0	45,5	-		43,9
Nettovelkaantumisaste, %	111,8	105,5	-		111,8
Korollinen nettovelka (käypä arvo), Me	1 149,4	783,3	46,7 %		1 147,3
Nettotuotto-% ³⁾	5,5	6,7	-		5,8
Vuokrausaste, %	96,0	96,7	-		95,7
Henkilöstö katsauskauden lopussa	104	89	16,9 %		102

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. Kts. liitetieto 4 "Operatiivisen ja ei-operatiivisen tuloksen välinen täsmäytyslaskelma" operatiivisen tuloksen laskennasta sekä liitetieto 5 "Osakekohtainen tulos" operatiivisen osakekohtaisen tuloksen laskennasta.

3) Sisältää laajennushankkeiden tontit.

Toimitusjohtaja Petri Olkinuora kommentoi alkuvuotta 2008:

"Liikevaihto ja nettovuokratuotot kasvoivat edelleen, myös operatiivinen tulos ja liiketoiminnan rahavirta pysyivät hyvinä. Nettotuotosten kasvu puolestaan näkyi kiinteistöjemme käyvän arvon nousuna.

Citycon on liikekiinteistöjen johtaja ja kehittäjä. Kehitys- ja uudistushankkeemme etenivät suunnitellusti, näistä tärkeimpiä ovat kauppakeskus Liljeholmstorget Tukholmassa, Rocca al Mare Tallinnassa ja Trio Lahdessa. Kehitystoiminnassamme vastuullinen rakentaminen on saanut entistä selkeämmän roolin ja haemme tärkeimmille hankkeillemme kansainvälistä LEED-ympäristöluokitusta. Uskon, että tulevaisuudessa asiakkaat kiinnostuvat entistä enemmän nykyaikaisista, vihreät arvot huomioivista kauppakeskuksista. Kyse on myös uudesta kilpailukeinosta ja sen tuomasta kilpailuedusta nykyisillä markkinoilla."

Toimintaympäristön kehitys

Vähittäiskaupan hyvä suhdanne jatkui edelleen katsauskaudella. Suomen tilastokeskuksen ennakkotietojen mukaan suotuisa kehitys näyttää jatkuneen vuoden 2008 ensimmäisellä neljänneksellä. Vähittäiskaupan myynti kasvoi tammi-helmikuussa myös Ruotsissa Statistiska Centralbyrån mukaan. Myös Virossa vähittäiskauppa on kasvanut hiukan Statistics Estonian mukaan. Vähittäiskaupan positiivisista kasvuluvuista huolimatta kuluttajien luottamus omaan talouteensa on heikentynyt Cityconin toiminta-alueilla. Kuluttajien luottamus oli alkuvuonna Suomessa ja Ruotsissa kuitenkin positiivinen, mutta Virossa ja Liettuassa negatiivinen (lähde: Reuters Knowledge). Yleisen taloudellisen kehityksen osalta merkittävin epävarmuustekijä on korkea inflaatio etenkin Baltiassa.

Kiinteistösiirtomarkkinoilla kilpailu on edelleen vilkasta ja prime-kiinteistöistä maksetut hinnat ovat viime vuoden tasolla. Toisaalta tuottovaatimusten hajonta prime- ja muiden kiinteistöjen välillä on ollut Baltiassa, mutta myös Suomessa ja Ruotsissa, selkeässä kasvussa (lähde: Jones Lang LaSalle, Suomen kiinteistömarkkina, 1/2008). Yleisesti ottaen kansainvälisen luottokriisin vaikutus Cityconin toiminta-alueilla on tuntunut yleistä kansainvälistä tasoa laimeampana, joskin se näkyi kuluttajien luottamuksen heikentymisenä ja lainamarginaalien kohoamisena. Kaikissa toimintamaissa rakennuskustannusten nousu on ollut nopeaa, mutta nousu on hidastunut alkuvuonna (lähteet: Tilastokeskus, Statistiska Centralbyrån, Statistics Estonia).

Liiketoiminta ja kiinteistöomaisuuden yhteenvedo

Cityconin ydinliiketoimintaa ovat kauppakeskusten kehittäminen ja kauppakeskusjohtaminen. Yhtiö on hankkinut omistukseensa sellaisia kauppakeskuksia, joista saatavaa nettotuottoa se pystyy pitkällä tähtäimellä lisäämään aktiivisen kehitystoiminnan ja kaupapaikkajohtamisen avulla. Citycon osallistuu omistamiensa kauppakeskusten päivittäiseen toimintaan pyrkien yhteistyössä vuokralaistensa kanssa jatkuvasti lisäämään kauppakeskustensa kiinnostavuutta, asiakasmääriä, myyntiä ja tuottoja. Citycon on kaikissa omistamissaan kauppakeskuksissa aktiivinen sijoittaja ja kantaa kohteistaan liiketoimintavastuun. Tämä erottaa yhtiön perinteisistä, omistamiseen keskittyvistä kiinteistösiirtoyhtiöistä sekä toiminnallisesti että sijoituskohteena.

Cityconin markkina-alueet ovat Suomi, Ruotsi ja Baltian maat. Suomessa Citycon on kauppakeskusliiketoiminnan markkinajohtaja ja Ruotsissa yksi dynaamisimmista alan yrityksistä. Baltiassa yhtiöllä on hyvä jalansija. Aktiivisen markkinaseurannan ja hyvän paikallistuntemuksen ansiosta Citycon on pystynyt hankkimaan kauppakeskuksia tärkeimmistä kasvukeskuksista toimintamaissaan. Cityconin investoinnit kohdistuvat alueille, joissa asukasmäärien ja kuluttajien ostovoiman odotetaan kasvavan.

Katsauskauden lopussa yhtiö omisti 33 (28) kauppakeskusta ja 52 (52) muuta kohdetta. Kauppakeskuksista sijaitsi Suomessa 22 (19), Ruotsissa kahdeksan (7) ja Baltiassa kolme (2).

Yhtiön koko kiinteistöomaisuuden markkina-arvo katsauskauden lopussa oli 2 226,6 miljoonaa euroa, josta suomalaisten kiinteistöjen osuus oli 71,3 prosenttia (67,7 %), ruotsalaisten kiinteistöjen osuus 23,7 prosenttia (26,8 %) ja Baltiassa sijaitsevien kiinteistöjen osuus 5,0 prosenttia (5,5 %). Vuokrattavien tilojen kokonaismäärä katsauskauden lopussa oli yhteensä 923 750 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, ja näin tehdään myös vuonna 2008.

Cityconin kiinteistöt arvioi 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 maaliskuun lopun tilanteesta on saatavilla osoitteessa www.citycon.fi.

Katsauskaudella Cityconin kiinteistöomaisuuden käypä arvo kohosi kehityshankkeiden, markkinatilanteen ja vuokraustoiminnan muutosten seurauksena 1,4 miljoonaa euroa. Arvonnousua kirjattiin yhteensä 18,6 miljoonaa euroa ja arvonalennuksia yhteensä 17,2 miljoonaa euroa. Käyvän arvon nousu hidastui katsauskaudella vertailukauteen nähden.

Cityconin kiinteistöomaisuuden keskimääräinen, Realia Management Oy:n määrittämä nettotuottovaatimus oli 5,7 prosenttia (Q1/2007: 6,5 %). Tuottovaatimus nousi edelliseen vuosineljännekseen verrattuna (Q4/2007: 5,6 %) kiinteistömarkkinatilanteen muutosten johdosta.

Vuokrasopimuskanta ja vuokrausaste

Katsauskauden lopussa Cityconilla oli yhteensä 3 665 (3 387) vuokrasopimusta. Vuokrasopimusten keskimääräinen kestoaika oli 3,0 (2,9) vuotta. Cityconin kiinteistöomaisuuden vuokrausaste oli katsauskauden lopussa 96,0 prosenttia (96,7 %) ja nettovuokratuotto 5,5 prosenttia (6,7 %). Nettovuokratuoton lasku johtui lähinnä kiinteistöjen käyvän arvon muutoksesta. Vuokrausaste laski kehityshankkeiden vuoksi tilapäisesti tyhjennettyjen tilojen määrän kasvun takia, mutta nousi edelliseen vuosineljännekseen verrattuna (Q4/2007: 95,7 %).

Cityconin nettovuokratuotot kasvoivat katsauskaudella 28,0 prosenttia 29,7 miljoonaan euroon. Vuokrattavien tilojen määrä kasvoi 19,0 prosenttia 923 750 neliometriin. Vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotto kasvoi 3,1 prosenttia. Vertailukelpoisilla kohteilla tarkoitetaan kohteita, jotka ovat olleet yhtiön omistuksessa koko vertailukauden (24 kk). Vertailukelpoisiin kohteisiin eivät kuulu kehitys- ja laajennuskohteet eivätkä tontit. Pääosa vertailukelpoista kohteista sijaitsee Suomessa. Nettotuottoprosentin laskennassa ja vertailukelpoisten kohteiden valinnassa sovelletaan Kiinteistötalouden instituutin ja Investment Property Databankin ohjeiden mukaista laskentamenetelmää.

Vuokrasopimuskannan yhteenveto

	Q1/2008	Q1/2007	Muutos-%	Q4/2007	1-12/2007
Kauden aikana alkaneet vuokrasopimukset, kpl	124	114	8,8	164	512
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m ²	24 240	17 960	35,0	27 819	103 408
Vuokrausaste kauden lopussa, %	96,0	96,7	-1,2	95,7	95,7
Vuokrasopimusten keskimääräinen voimassaoloaika kauden lopussa, vuotta	3,0	2,9	3,4	3,0	3,0

Hankinnat ja myynnit

Cityconin strategian painopisteenä on yhtiön omistamien kauppakeskusten kehittäminen. Yhtiö seuraa myös aktiivisesti kauppakeskusmarkkinoiden kehittymistä koko toiminta-alueellaan, ja hankkii omistukseensa uusia kauppakeskuksia sopivien kohteiden tullessa myyntiin. Katsauskaudella ei toteutettu uusia kauppakeskushankintoja.

Kauden aikana Citycon myi 40 prosenttia kauppakeskus Isosta Omenasta singaporelaisen GIC Real Estaten tytäryhtiölle. GIC Real Estate on singaporelaisen sijoitusyhtiön Government of Singapore Investment Corporationin kiinteistösijoitusyksikkö. Myyntihinta oli 131,6 miljoonaa euroa. Myynnin jälkeen Cityconin omistusosuus kauppakeskus Isosta Omenasta on 60 prosenttia. Kaupan osapuolet ovat sopineet, että Citycon jatkaa Ison Omenan kehittämistä oman toimintakonseptinsa mukaisesti sekä vastaa kauppakeskuksen johtamisesta.

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 ympäristössä kauppakeskuksen laajennukseen suunnitellulla alueella. Cityconilla säilyi hallintaoikeus Kiinteistö Oy Ulappatorin vuokrattavissa oleviin tiloihin. Hallintaoikeus lakkaa, kun laajennushanke valmistuu tai viimeistään vuonna 2011. Tämän lisäksi Citycon myi 44 prosentin osuutensa Helsingissä sijaitsevasta Pukinmäen liikekeskuksesta.

Kehityshankkeet

Cityconin strategian ydin on pitää omistamansa kauppakeskukset kilpailukykyisinä niin asiakkaiden kuin vuokralaistenkin kannalta. Kehityshankkeiden avulla voidaan kasvattaa pitkällä aikavälillä kauppapaikkojen asiakasmääriä ja kassavirtaa sekä tehokkuutta ja tuottoa. Lyhyellä aikavälillä kehityshankkeet saattavat kuitenkin heikentää joidenkin kohteiden tuottoa, sillä uudistusten vuoksi osa liiketiloista on hetkellisesti tyhjennettävä, mikä puolestaan vaikuttaa kyseisten kehityskohteiden vuokratuottoihin.

Vastuullinen rakentaminen

Cityconin kehityshankkeet etenivät katsauskaudella suunnitelmien mukaan. Citycon kiinnittää kehityshankkeissaan yhä enemmän huomiota ympäristöä säästäviin menetelmiin ja ratkaisuihin. Yhtiöllä on meneillään kolme vastuullisen rakentamisen pilottihanket-

ta, joissa selvitetään kauppakeskushankkeiden parhaita käytäntöjä vastuullisen rakentamisen näkökulmasta. Pilottihankkeet ovat uuden kauppakeskuksen rakentaminen Tukholman Liljeholmeniin, kauppakeskus Rocca al Maren uudistus ja laajennus Tallinnassa sekä kauppakeskus Trion uudistaminen ja laajentaminen Lahdessa.

Citycon tavoitteena on saada hankkeilleen kansainvälinen LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) -ympäristöluokitus. Pilottihankkeissa käytettävä arviointi sisältää yhteensä yli 60 kohtaa, joissa tarkastellaan muun muassa kohteen energiataloudellisuutta, sisäilman laatua, materiaalivalintoja, julkisten kulkuyhteyksien hyödyntämistä ja rakennustyön aiheuttamien ympäristövaikutusten minimointia. Arvioinnin pohjalta suunnitellaan konkreettiset kehitystoimenpiteet, joiden tarkoituksena on luoda systemaattinen vastuullisen rakentamisen käytäntö.

Käynnissä olevat kehityshankkeet

Cityconin hallituksen päättämät, meneillään olevat merkittävimmät kehityshankkeet on lueteltu oheisessa taulukossa. Päätettyjen hankkeiden lisäksi Citycon suunnittelee ja valmistelee parhaillaan lukuisia muita kehityshankkeita. Lisätietoja suunnitella olevista hankkeista löytyy Cityconin verkkosivuilta www.citycon.fi, johdon presentaatioista ja vuosikertomuksesta 2007.

Katsauskauden aikana kaikkiin kehityshankkeisiin investointiin Suomessa 23,0 miljoonaa euroa, Ruotsissa 7,7 miljoonaa euroa ja Baltiassa 5,7 miljoonaa euroa.

Käynnissä olevat kehityshankkeet

Kohde	Sijainti	Arvioitu kokonaiskustannus (milj. euroa)	Toteutuneet bruttoinvestoinnit 31.3.2008 mennessä (milj. euroa)	Arvioitu lopullinen valmistumisvuosi
Lippulaiva	Espoo, Suomi	60-70 ¹⁾	20,8	2011
Trio	Lahti, Suomi	60	30,2	2008
Torikeskus	Seinäjäki, Suomi	4,0	2,1	2009
Åkersberga Centrum	Österåker, Ruotsi	27 ²⁾	3,8	2010
Liljeholmstorget	Tukholma, Ruotsi	120	23,9	2009
Rocca al Mare	Tallinna, Viro	68	19,0	2009
Tumba Centrum	Botkyrka, Ruotsi	35-37 ³⁾	1,6	2011

1) Arviossa mukana molemmat suunnitellut vaiheet.

2) Citycon omistaa Åkersbergan kauppakeskuksesta 75 % ja koko hankkeen suuruus on noin 40 miljoonaa euroa.

3) Arviossa on mukana molemmat vaiheet, toinen vaihe vaatii Cityconin hallituksen päätöksen. Käynnistetyn ensimmäisen vaiheen investointi on arviolta noin 8 miljoonaa euroa.

Yhtiön suurin kehityshanke on uuden kauppakeskuksen rakentaminen Tukholman Liljeholmeniin. Hanke etenee suunnitellussa budjetissa ja aikataulussa. Uusi kauppakeskus avataan arviolta loka-marraskuussa 2009, mutta osa sopimuksista uusien vuokralaisten kanssa on jo allekirjoitettu.

Botkyrkan kunnassa, Tukholman eteläpuolella sijaitsevan kauppakeskus Tumba Centrumin uudistus- ja laajennushanke käynnistettiin vuoden 2007 lopulla sisätilatöillä ja hanke eteni suunnitellusti alkuvuonna. Käynnissä on ensimmäinen vaihe hankkeessa, jonka määrä valmistua vuonna 2011. Åkersbergan kauppakeskuksen kehitys- ja laajennushanke on viivästynyt vuokralaisvalituksen vuoksi ja uudistettua hankesuunnitelmaa valmistellaan parhaillaan. Kehityshanke on tarkoitus käynnistää vuoden 2008 aikana.

Lahden ydinkeskustassa sijaitsevan kauppakeskus Trion kehityshankkeen toinen vaihe käynnistyi katsauskauden aikana. Yhtiö sijoittaa Trion kehittämiseen noin 60 miljoonaa euroa, mikä on myös merkittävä panostus koko Lahden keskustan ja elinkeinoelämän kehittämiseen. Kauppakeskuksen myynnin arvioidaan nousevan nykyisestä noin 80 miljoonasta eurosta 110 miljoonaan euroon kehityshankkeen valmistumisen jälkeen. Vuosittain kauppakeskukseen tavoitellaan noin 7 miljoonaa asiakasta.

Kauppakeskus Rocca al Maren uudistus ja laajennus aloitettiin helmikuussa 2007. Kauppakeskuksen uudistushankkeen ensimmäinen vaihe valmistuu suunnitelmien mukaan syksyllä 2008 ja kehityshankkeen toinen ja kolmas vaihe ovat myös jo käynnistyneet. Suunnitelmien mukaan täysin uudistettu kauppakeskus Rocca al Mare avataan alun perin suunniteltua aiemmin jo syksyllä 2009.

Espoossa sijaitsevan kauppakeskus Lippulaivan laajennushanke on tällä hetkellä rakennuslupavaiheessa ja projekti on tarkoitus käynnistää tänä vuonna. Jos hanke etenee suunnitellussa aikataulussa, uudistettu ja laajennettu Lippulaiva avaa ovensa 2011.

Päätettyjen kehityshankkeiden lisäksi Cityconilla on useita valmisteilla olevia kehityshankkeita, joiden toteuttamisesta yhtiön hallitus ei ole vielä päättänyt. Näiden hankkeiden valmistelu eteni suunnitellusti katsauskaudella.

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 kaupakeskusten kaupallisesta kehittämisestä.

Suomi

Citycon on kaupakeskusliiketoiminnan markkinajohtaja Suomessa. Cityconilla on Suomessa 22 kaupakeskusta ja 45 muuta liikekiinteistöä. Suomen liiketoimintojen nettovuokratuotot kasvoivat katsauskaudella 27,7 prosenttia 22,3 miljoonaan euroon. Liiketoimintayksikön nettovuokratuotot olivat 75,3 prosenttia Cityconin kaikista nettovuokratuotoista. Vuokran osuus vuokralaisten liikevaihdosta vertailukelpoisissa kohteissa oli 8,7 (Q4/2007: 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.

Vuokrasopimuskannan yhteenveto, Suomi

	Q1/2008	Q1/2007	Muutos-%	Q4/2007	1-12/2007
Kauden aikana alkaneet vuokrasopimukset, kpl	100	106	-5,7	151	442
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m ²	21 800	16 900	29,0	18 640	74 400
Vuokrausaste kauden lopussa, %	95,7	96,4	-0,7	95,6	95,6
Vuokrasopimusten keskimääräinen voimassaoloaika kauden lopussa, vuotta	3,2	3,2	0,0	3,1	3,1

Taloudellinen kehitys, Suomi

	Q1/2008	Q1/2007	Muutos-%	Q4/2007	1-12/2007
Bruttovuokratuotot, Me	30,4	23,3	30,5	29,1	100,7
Liikevaihto, Me	31,4	23,9	31,2	30,2	104,3
Nettovuokratuotot, Me	22,3	17,5	27,7	21,0	75,7
Nettovoitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon, Me	-1,8	14,0	-112,8	-2,1	148,5
Liikevoitto, Me	19,3	30,2	-35,9	17,5	218,7
Bruttoinvestoinnit, Me	22,8	22,9	-0,5	32,5	429,1
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, Me	1 587,4	1 046,6	51,7		1 587,0
Nettotuotto-% ¹⁾	5,8	7,3	-		6,2
Nettotuotto-%, vertailukelpoiset kohteet	6,4	7,5	-		6,8

1) Sisältää laajennushankkeiden tontit

Ruotsi

Citycon on saavuttanut merkittävän aseman kaupakeskusmarkkinoilla Ruotsissa, jossa sillä on kahdeksan (7) kaupakeskusta ja seitsemän (6) muuta kauppapaikkaa, jotka sijaitsevat Tukholman ja Göteborgin alueilla sekä Uumajassa. Ruotsin liiketoimintojen nettovuokratuotot kasvoivat katsauskaudella 30,7 prosenttia 5,8 miljoonaan euroon ja liiketoiminta-alueen nettovuokratuotot olivat 19,4 prosenttia Cityconin kaikista nettovuokratuotoista.

Vuokrasopimuskannan yhteenveto, Ruotsi

	Q1/2008	Q1/2007	Muutos-%	Q4/2007	1-12/2007
Kauden aikana alkaneet vuokrasopimukset, kpl	8	3	166,7	13	49
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m ²	840	270	211,1	9 179	25 800
Vuokrausaste kauden lopussa, %	96,1	97,2	-3,1	95,1	95,1
Vuokrasopimusten keskimääräinen voimassaoloaika kauden lopussa, vuotta	2,3	1,9	21,1	2,4	2,4

Taloudellinen kehitys, Ruotsi

	Q1/2008	Q1/2007	Muutos-%	Q4/2007	1-12/2007
Bruttovuokratuotot, Me	9,2	7,9	15,8	9,4	35,4
Liikevaihto, Me	10,7	8,6	24,5	11,1	39,0
Nettovuokratuotot, Me	5,8	4,4	30,7	4,7	21,6
Nettovoitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon, Me	2,1	15,1	-86,0	2,7	55,6
Liikevoitto, Me	7,2	18,8	-61,9	7,3	74,3
Bruttoinvestoinnit, Me	8,2	61,7	-86,7	5,5	142,4
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, Me	527,0	414,8	27,1		517,5
Nettotuotto-% ⁽¹⁾	4,6	4,6	-		4,6
Nettotuotto-%, vertailukelpoiset kohteet	5,6	5,8	-		5,3

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. Baltian nettovuokratuotot kasvoivat katsauskaudella 18,7 prosenttia 1,6 miljoonaan euroon. Liiketoiminta-alueen nettovuokratuotot olivat 5,3 prosenttia Cityconin kaikista nettovuokratuotoista.

Vuokrasopimuskannan yhteenveto, Baltia

	Q1/2008	Q1/2007	Muutos-%	Q4/2007	1-12/2007
Kauden aikana alkaneet vuokrasopimukset, kpl	16	5	220,0	0	21
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m ²	1 600	790	102,5	0	3 208
Vuokrausaste kauden lopussa, %	100	100	0,0	100	100,0
Vuokrasopimusten keskimääräinen voimassaoloaika kauden lopussa, vuotta	2,6	3,2	-18,8	2,8	2,8

Taloudellinen kehitys, Baltia

	Q1/2008	Q1/2007	Muutos-%	Q4/2007	1-12/2007
Bruttovuokratuotot, Me	2,2	1,6	36,9	2,1	7,7
Liikevaihto, Me	2,2	1,8	25,9	2,0	8,0
Nettovuokratuotot, Me	1,6	1,3	18,7	1,4	6,0
Nettovoitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon, Me	1,1	2,4	-56,1	0,1	9,3
Liikevoitto, Me	2,5	3,5	-28,2	1,2	14,5
Bruttoinvestoinnit, Me	5,7	0,3	2 025,6	5,6	31,7
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, Me	112,2	85,6	31,1		111,2
Nettotuotto-% ⁽¹⁾	6,0	6,6	-		6,2

1) Sisältää laajennushankkeiden tontit

Liikevaihto ja tulos

Katsauskauden liikevaihto oli 44,3 miljoonaa euroa (34,2 milj. euroa). Cityconin liikevaihto muodostuu pääosin vähittäiskaupan liiketilojen vuokratuotoista. Bruttovuokratuottojen osuus liikevaihdosta oli 94,2 prosenttia (95,7 %).

Liikevoitto laski 27,4 miljoonaan euroon (50,4 milj. euroa). Voitto ennen veroja oli 11,3 miljoonaa euroa (40,9 milj. euroa) ja voitto verojen jälkeen oli 11,3 miljoonaa euroa (34,6 milj. euroa). Liikevoiton lasku johtui lähinnä vertailukauden suuremmasta kiinteistöomaisuuden käyvän arvon muutoksesta.

Kiinteistöomaisuuden käyvän arvon muutosten, myyntivoiton ja muiden kertaluontoisten erien vaikutus emoyhtiön omistajille kuuluvaan tulokseen verovaikutuksineen oli -0,4 miljoonaa euroa (26,3 milj. euroa). Kun tämä otetaan huomioon, on operatiivinen tulos verojen jälkeen 2,8 miljoonaa euroa yli vertailukauden tason. Tuloksen kasvu on seurausta nettovuokratuottojen kasvusta

ja laskeneista hallinnon kuluista. Katsauskaudella operatiivisen tuloksen verot olivat pienemmät kuin vertailukaudella huolimatta tuloksen kasvusta. Alhaisemmat katsauskauden tulokseen perustuvat verot olivat seurausta aikaisempaa suuremmista rakennusten poistoista Suomessa. Tämä puolestaan alentaa suomalaisen tilinpäätösnormiston (FAS) perusteella emoyhtiön tulosta ja siten myös katsauskauden tulokseen perustuvia veroja.

Tulos/osake oli 0,04 euroa (0,18 euroa). Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS) oli 0,04 euroa (0,04 euroa). Liiketoiminnan netto-rahavirta/osake oli 0,06 euroa (0,05 euroa).

Henkilöstö ja hallinnon kulut

Citycon-konsernin palveluksessa oli katsauskauden lopussa yhteensä 104 (89) henkilöä, joista 72 oli Suomessa, 25 Ruotsissa ja seitsemän Baltiassa. Hallinnon kulut laskivat 3,9 miljoonaa euroon (4,3 milj. euroa) sisältäen 0,1 miljoonaa euroa (0,2 milj. euroa) henkilöstöoptioihin ja yhtiön osakepalkkiojärjestelmään liittyviä laskennallisia kuluja. Kulujen lasku vertailukauteen verrattuna johtui alhaisemmista vuotuisista henkilökunnan suoritepalkkioista ja muutoksesta kehityshankkeisiin liittyvien palkkakustannusten kirjauksessa.

Investoinnit ja divestoinnit

Cityconin katsauskauden bruttoinvestoinnit olivat yhteensä 37,0 miljoonaa euroa (84,9 milj. euroa). Investoinneista 0,2 miljoonaa euroa (78,6 milj. euroa) kohdistui uusien kiinteistöjen hankintaan, 36,5 miljoonaa euroa (6,2 milj. euroa) kiinteistökehitykseen ja 0,3 milj. euroa (0,1 milj. euroa) muihin investointeihin. Investoinnit rahoitettiin pääasiassa olemassa olevilla rahoitusjärjestelyillä.

Katsauskaudella toteutettiin kauppakeskus Ison Omenan osittainen divestointi, jossa siitä myytiin 40 prosenttia GIC Real Estate -konserniin kuuluvalle yhtiölle. Kauppahinta oli 131,6 miljoonaa euroa.

Tase ja rahoitus

Katsauskauden lopussa taseen loppusumma oli 2 357,0 miljoonaa euroa (1 594,4 milj. euroa). Kauden päättyessä taseen velat olivat yhteensä 1 343,9 miljoonaa euroa (869,0 milj. euroa), josta lyhytaikaista velkaa oli 159,2 miljoonaa euroa (137,4 milj. euroa). Konsernin rahoitustilanne säilyi hyvänä katsauskaudella. Kauden päättyessä Cityconin käytettävissä olevan likviditeetin määrä oli 332,8 miljoonaa euroa, joista 282,1 miljoonaa euroa oli nostamattomia sitovia luottolimiittejä tai lainasopimuksia ja 50,7 miljoonaa euroa rahavaroja ja pankkisaamisia. Normaalaa suurempi rahavarojen määrä johtui 2.4. maksetuista osingoista ja pääoman palautuksesta. Lyhytaikaisen maksuvalmiuden hallintaan yhtiö käyttää 100 miljoonan euron ei-sitovaa kotimaista yritystodistusohjelmaa, josta oli katsauskauden lopussa käyttämättä noin 31,0 miljoonaa euroa.

Korolliset velat kasvoivat vertailukaudella 397,1 miljoonaa euroa ja olivat 1 183,2 miljoonaa euroa (786,2 milj. euroa). Konsernin korollisten velkojen käypä arvo oli 1 200,1 miljoonaa euroa (804,1 milj. euroa). Lyhytaikaiset korolliset velat olivat noin 7,5 prosenttia konsernin korollisesta velasta. Kauden päättyessä käytettävissä oleva likviditeetti riitti kattamaan neljän seuraavan vuoden aikana erääntyvät korolliset velat.

Konsernin likvidit kassavarat olivat 50,7 miljoonaa euroa (20,8 milj. euroa), joten konsernin korollisen nettovelan käypä arvo oli 1 149,4 miljoonaa euroa (783,3 milj. euroa).

Vuoden alusta laskettu korollisten velkojen keskiporko oli 4,93 prosenttia (4,56 %) katsauskaudella. Keskimääräinen lainapäämilla painotettu laina-aika piteni 5,1 vuoteen (4,6 vuotta). Keskimääräinen korkosidonnaisuusaika oli 3,1 vuotta (3,9 vuotta). Korollisten velkojen keskiporko 31.3.2008 koronvaihtosopimukset huomioon ottaen oli 4,81 prosenttia. Velanhoitokykyä kuvaava velanhoitokate, eli edellisen 12 kuukauden tulos ennen korkokuluja, veroja, poistoja, käyvän arvon muutoksia ja kertaluontoisia eräiä suhteessa nettorahoituskuluihin, oli 2,0 (2,2).

Konsernin omavaraisuusaste oli 43,0 prosenttia (45,5 %). Nettovelkaantumisaste oli kauden lopussa 111,8 prosenttia (105,5 %).

Kauden lopussa Cityconin korollisiin velkoihin sisältyi 73,2 prosenttia (76,7 %) vaihtuvakorkoisia lainoja, joista 71,2 prosenttia (79,1 %) oli muutettu kiinteäkorkoisiksi koronvaihtosopimuksilla. Koronvaihtosopimukset huomioon ottaen yhtiön kauden lopun korollisesta velasta 78,8 prosenttia oli kiinteään korkoon sidottua (84,0 %). Lainasalkun suojausaste on konsernin rahoituspolitiikan mukainen ja yhtiö kasvatti suojausastetta katsauskaudella.

Citycon noudattaa suojauslaskentaa, jonka perusteella suojauslaskennan alaisten koronvaihtosopimusten käyvän arvon muutokset kirjataan taseen omaan pääomaan. Koronvaihtosopimusten nimellisarvo oli kauden lopussa 675,2 miljoonaa euroa (537,9 milj. euroa), josta suojauslaskentaa sovellettiin koronvaihtosopimuksille, joiden nimellisarvo oli 598,6 miljoonaa euroa (487,9 milj. euroa). Konsernin kaikkien johdannaissopimusten nimellisarvo 31.3.2008 oli 783,0 miljoonaa euroa (586,1 milj. euroa) ja käypä arvo 2,0 miljoonaa euroa (3,6 milj. euroa).

Nettorahoituskulut kasvoivat 6,6 miljoonaa euroa 16,1 miljoonaa euroon (9,5 milj. euroa). Nettorahoituskulujen kasvu johtui pääasiassa lisääntyneestä korollisen velan määrästä, nousseesta keskiporkosta ja tulosvaikutteisesti kirjattavien johdannaisten markkina-arvon laskusta aiheutuneesta laskennallisesta 1,4 miljoonan euron tappiosta (voitto 0,6 milj. euroa). Nettorahoituskulut

kasvoivat vertailukaudella 4,7 miljoonaa euroa pois lukien johdannaisten laskennallinen tulosvaikutus. Tuloslaskelman nettorahoituskulut sisältävät 0,5 miljoonaa euroa (0,4 milj. euroa) vaihtovelkakirjalainan optio-osuuteen liittyvää laskennallista kulukirjausta.

Lainamarkkinatransaktiot

Rahoitusmarkkinoilla vallinneesta epävarmuudesta huolimatta Citycon allekirjoitti katsauskaudella kaksi pitkäaikaista lainasopimusta. Kesällä 2007 toteutetun kauppakeskus Magistralin hankinnan paikallinen rahoittaminen viimeisteltiin allekirjoittamalla noin viiden vuoden pituinen, 280 miljoonan Viron kruunun laina. Lisäksi yhtiö lisäsi käytettävissä olevia pitkäaikaisia sitovia luottolimiittejä allekirjoittamalla 50 miljoonan euron viiden vuoden pituisen luottolimiittisopimuksen. Molemmat lainasopimukset pystyttiin toteuttamaan kilpailukykyisellä lainamarginaalilla. Lainat olivat katsauskauden päättyessä nostamatta.

Lähiajan riskit ja epävarmuustekijät

Cityconin riskienhallinnan tavoitteena on auttaa varmistamaan yhtiön liiketoiminnallisten tavoitteiden saavuttaminen. Cityconin riskienhallintaprosessi kattaa yhtiön liiketoimintoihin liittyvien riskien tunnistamisen, merkittävyyden arvioinnin, riskienhallintatoimenpiteiden suunnittelun ja toteuttamisen, säännöllisen riskiraportoinnin sekä valvonnan. Citycon otti vuoden 2007 aikana käyttöön kokonaisvaltaisen riskienhallintaohjelman (Enterprise Risk Management, ERM). 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 merkittävällä korkotason nousulla, sijoituskiinteistöjen käyvän arvon laskulla, projektiriskeillä, rakennuskustannusten merkittävällä nousulla tai talouskasvun merkittävällä hidastumisella Suomessa, Ruotsissa tai Baltiassa voisi olla haitallinen vaikutus Cityconin liiketoimintaan ja tulokseen. Kesällä 2007 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 on käsitelty tarkemmin vuoden 2007 vuosikertomuksessa ja rahoitusriskejä laajemmin vuoden 2007 tilinpäätöksen sivuilla 35-36.

Varsinainen yhtiökokous 2008

Citycon Oyj:n varsinainen yhtiökokous pidettiin 13.3.2008 Helsingissä. Yhtiökokous vahvisti konsernitilinpäätöksen ja emoyhtiön tilinpäätöksen tilikaudelta 2007 sekä myönsi vastuuvapauden hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle. Tilikauden 2007 osingoksi yhtiökokous päätti 0,04 euroa osakkeelta, minkä lisäksi yhtiökokous päätti 0,10 euron osakekohtaisesta pääoman palautuksesta sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta. Osingonmaksun ja pääoman palautuksen täsmäytyspäivä oli 18.3.2008 ja osinko ja pääoman palautus maksettiin 2.4.2008.

Hallitus ja hallituksen palkkiot

Yhtiön hallituksen jäsenten lukumäärä säilyi kahdeksana ja hallitukseen valittiin uudelleen yhden vuoden toimikaudeksi Gideon Bolotowsky, Raimo Korpinen, Tuomo Lähdesmäki, Claes Ottosson, Dori Segal ja Thom Wernink. Uusina jäseninä hallitukseen valittiin civil ingenjör Per-Håkan Westin (s. 1946) ja LL.M. Amir Bernstein (s. 1969). Hallituksen puheenjohtajana jatkaa Thom Wernink ja varapuheenjohtajana Tuomo Lähdesmäki. Hallituksen näkemyksen mukaan kaikki hallituksen jäsenet ovat riippumattomia yhtiöstä ja Gideon Bolotowsky, Raimo Korpinen, Tuomo Lähdesmäki, Thom Wernink ja Per-Håkan Westin riippumattomia merkittävistä osakkeenomistajista.

Yhtiökokous päätti, että hallituksen puheenjohtajalle maksetaan 160 000 euron vuosipalkkio, hallituksen varapuheenjohtajalle 60 000 euron vuosipalkkio ja hallituksen muille jäsenille 40 000 euron vuosipalkkio. Lisäksi päätettiin, että hallituksen puheenjohtajalle ja hallituksen valiokuntien puheenjohtajille maksetaan 700 euron, sekä hallituksen ja valiokuntien muille jäsenille 500 euron, kokouskohtainen palkkio. Cityconin hallitus päätti yhtiökokouksen jälkeisessä kokouksessaan antaa suosituksen, jonka mukaan jokaisen hallituksen jäsenen tulisi omistaa vähintään yhden vuoden palkkionsa edestä yhtiön osakkeita toimikautensa aikana.

Hallituksen valiokunnat

Hallitus päätti yhtiökokouksen jälkeisessä kokouksessaan myös hallituksen valiokuntien jäsenistä. Tarkastusvaliokunnan puheenjohtajana jatkaa Raimo Korpinen. Valiokunnan muiksi jäseniksi valittiin Gideon Bolotowsky, Per-Håkan Westin ja Thom Wernink. Palkitsemisvaliokunnan kokoonpano säilyi entisellään ja siihen kuuluvat Tuomo Lähdesmäki puheenjohtajana sekä Gideon Bolotowsky ja Thom Wernink muina jäseninä.

Investointivaliokunnan puheenjohtajana jatkaa Thom Wernink, ja muiksi jäseniksi hallitus valitsi Amir Bernsteinin, Raimo Korpisen, Dori Segalin ja Per-Håkan Westinin. Nimitysvaliokuntaan puolestaan valittiin puheenjohtajaksi Tuomo Lähdesmäki ja muiksi jäseniksi Amir Bernstein, Claes Ottosson ja Thom Wernink.

Tilintarkastaja

Yhtiön tilintarkastajana jatkaa yhtiökokouksen päätöksen mukaisesti KHT-yhteisö Ernst & Young Oy, jonka ilmoittamana päävastuullisena tilintarkastajana toimii KHT Tuija Korpelainen.

Optio-ohjelman 2004 ehtojen muuttaminen

Yhtiökokous päätti lisäksi hallituksen ehdotuksen mukaisesti muuttaa optio-ohjelman 2004 ehtoja siten, että optio-oikeuksien 2004 A/B/C merkintähintoja alennetaan ennen osakemerkintää kunkin osingonjaon ja/tai pääoman palautuksen täsmäytyspäivänä puolella päätetystä osakekohtaisesta osingosta ja puolella sijoitetun vapaan pääoman rahastosta palautettavaksi päätetystä määrästä.

Tämän päätöksen seurauksena vuoden 2004 optio-oikeuksien merkintähinnat ovat 18.3.2008 alkaen olleet seuraavat: 2004 A-optioiden merkintähinta on 2,2732 euroa/osake, B-optioiden 2,6608 euroa/osake ja C-optioiden 4,3613 euroa/osake.

Osakkeenomistajat, osakepääoma ja osakkeet

Vaihto ja kurssi

Tammi-maaliskuun aikana Cityconin osakkeen vaihto OMX Pohjoismainen Pörssi Helsingissä oli 153,7 miljoonaa euroa (196,2 milj. euroa) ja 41,6 miljoonaa (36,6 milj.) osaketta. Kauden ylin kurssinoteeraus oli 4,28 euroa (6,00 euroa) ja alin 3,13 euroa (4,64 euroa). Kauden vaihdolla painotettu osakekohtainen keskikurssi oli 3,69 euroa (5,37 euroa) ja päätöskurssi 3,88 euroa (5,86 euroa). Yhtiön osakkeen markkina-arvo maaliskuun lopussa oli 857,4 miljoonaa euroa (1 126,7 milj. euroa).

Liputusilmoitukset

Citycon Oyj vastaanotti maaliskuussa kaksi ilmoitusta omistussuuden muuttumisesta:

FIL Limited (entinen Fidelity International Limited) ilmoitti, 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, 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.

Osakepääoma

Yhtiön rekisteröity osakepääoma vuoden 2008 alussa oli 259,6 miljoonaa euroa ja osakkeita oli yhteensä 221,0 miljoonaa. Katsauskauden aikana yhtiön osakkeiden lukumäärä nousi 606 osakkeella optioilla joulukuussa 2007 tehtyjen osakemerkintöjen seurauksena. Kauden lopussa yhtiön rekisteröity osakepääoma oli 259 570 510,20 euroa ja osakkeiden lukumäärä 220 981 817. Yhtiöllä on yksi osakesarja, ja kukin osake oikeuttaa yhteen ääneen yhtiökokouksessa. Osakkeilla ei ole nimellisarvoa.

Hallituksen valtuutukset

Vuoden 2007 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.

Hallitus käytti tätä valtuutusta päättäessään syyskuussa 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. Valtuutus on voimassa viisi vuotta yhtiökokouksen päätöksestä lukien.

Hallituksella ei ole muita valtuutuksia.

Optio-oikeudet 2004

Varsinainen yhtiökokous 15.3.2004 päätti enintään 3 900 000 optio-oikeuden antamisesta. Optio-oikeudet 2004 A ja 2004 B on listattu OMX Pohjoismainen Pörssi Helsinkiin.

Yhtiön optio-ohjelman 2004 ehtoja muutettiin kauden aikana yhtiökokouksen tekemällä päätöksellä edellä esitetyllä tavalla. Yhtiön vuoden 2004 optio-ohjelman perustiedot käyvät ilmi oheisesta taulukosta.

Optio-ohjelman 2004 perustiedot 31.3.2008

	2004 A	2004 B	2004 C
Myönnetty optio-oikeudet, kpl	1 040 000	1 090 000	1 080 000
Veniamo-Invest Oy:n hallussa, kpl ¹⁾	260 000	210 000	220 000
Merkintäsuhde, optio/osake	1:1,2127	1:1,2127	1:1,2127
Merkintahinta/osake, euroa ²⁾	2,2732	2,6608	4,3613
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	-	-

1) Veniamo-Invest Oy ei voi merkitä emoyhtiönsä osakkeita.

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

Cityconin optio-ohjelmaan 2004 liittyvillä optio-oikeuksilla ei merkitty osakkeita katsauskauden aikana. Katsauskauden päättymisen jälkeen 2004 A-optioilla merkittiin 3 729 osaketta 2,2732 euron osakekohtaiseen merkintahintaan. Optio-oikeuksilla merkityt uudet osakkeet merkitään kaupparekisteriin arviolta 28.4.2008. Ulkona olevilla vuoden 2004 optio-oikeuksilla voidaan tämän jälkeen merkitä vielä enintään 3 492 824 uutta osaketta. Merkityt osakkeet oikeuttavat osinkoon tilikaudelta 2008.

Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

Citycon allekirjoitti 15.4.2008 pohjoismaisen pankkiryhmän kanssa SEK 1 000 000 000 (noin 106 milj. euron) yritystodistusohjelman Ruotsissa. Citycon aikoo käyttää kyseistä yritystodistusohjelmaa osana konsernin Ruotsin toimintojen lyhytaikaisen likviditeetin hallintaa. Ohjelman alla yritystodistuksia voidaan emittoida joko Ruotsin kruunuissa tai euroissa. Yritystodistusohjelman pääjärjestäjänä toimii Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ) ja pankkiryhmän muita jäseniä ovat Danske Bank A/S, Sverige Filial, Nordea Bank AB (publ) ja Swedbank AB (publ).

Tulevaisuuden näkymät

Citycon keskittyy jatkossakin liikevoiton ja kassavirran kasvattamiseen. Yhtiö arvioi kehitys- ja uudistushankkeiden olevan edelleen tärkeitä yhtiön liiketoiminnassa kuluvalle tilikaudella. Yhtiö keskittyy edelleen omistamiensa kauppakeskusten kehittämiseen ja uudistamiseen ja jatkaa laajentumisstrategiansa toteuttamista valikoiduilla uushankinnoilla. Yhtiö harkitsee myös ydinliiketoimintaansa kuulumattomien kohteiden myyntiä, kuten asuntokiinteistöjensä divestointia Ruotsissa.

Yhtiö arvioi nettovuokratuottojen ja operatiivisen liikevoiton ilman käyvän arvon muutoksia kasvavan tilikaudella. Arvio perustuu kiinteistökannan kasvuun, panostukseen kauppakeskusjohtamiseen sekä tuleviin laajennus- ja uudistushankkeisiin.

Helsingissä 23.4.2008

Citycon Oyj

Hallitus

Tilintarkastamaton konsernin lyhennetty välitilinpäätös 31.3.2008

Lyhennetty konsernituloslaskelma, IFRS

Me	Liite	1-3/2008	1-3/2007	Muutos-%	1-12/2007
Bruttovuokratuotto		41,7	32,8	27,3 %	143,7
Käyttökorvaukset ja palvelutuotot		2,6	1,5	74,2 %	7,7
Liikevaihto	3	44,3	34,2	29,3 %	151,4
Hoitokulut		14,6	11,1	31,2 %	47,8
Vuokraustoiminnan muut kulut		0,1	0,0	-570,6 %	0,3
Nettovuokratuotto		29,7	23,2	28,0 %	103,4
Hallinnon kulut		3,9	4,3	-8,9 %	16,5
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut		0,2	0,0	235,7 %	0,5
Nettovoitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon		1,4	31,5	-95,6 %	213,4
Nettovoitot sijoituskiinteistöjen myynneistä		0,1	-		-0,1
Liikevoitto		27,4	50,4	-45,7 %	300,7
Rahoituskulut (netto)		16,1	9,5	70,0 %	47,3
Voitto ennen veroja		11,3	40,9	-72,4 %	253,5
Tilikauden tulokseen perustuvat verot		-2,3	-1,4	56,2 %	-3,4
Laskennalliset verot		2,3	-4,8	-146,8 %	-46,2
Katsauskauden voitto		11,3	34,6	-67,4 %	203,9
Katsauskauden voiton jakautuminen:					
Emoyhtiön omistajille		9,1	33,0	-72,5 %	200,3
Vähemmistölle		2,2	1,6	35,8 %	3,6
Tulos/osake, euroa	5	0,04	0,18	-77,1 %	1,00
Tulos/osake, laimennettu, euroa	5	0,04	0,16	-73,8 %	0,91
Operatiivinen tulos	4	9,5	6,7	42,3 %	36,2
Ei-operatiivinen tulos	4	-0,4	26,3	-101,5 %	164,1
Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden voitto		9,1	33,0	-72,5 %	200,3

Lyhennetty konsernitase, IFRS

Me	Liite	31.3. 2008	31.3. 2007	31.12. 2007
Varat				
Pitkäaikaiset varat				
Sijoituskiinteistöt	6	2 226,6	1 546,9	2 215,7
Rakenteilla olevat kiinteistöt	7	55,4	5,7	33,2
Muut aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet		1,0	0,8	0,9
Johdannaissopimukset ja muut pitkäaikaiset varat	9	6,1	7,0	10,7
Pitkäaikaiset varat yhteensä		2 289,1	1 560,4	2 260,5
Lyhytaikaiset varat				
Johdannaissopimukset	9	1,4	0,4	1,2
Myyntisaamiset ja muut saamiset		15,8	12,9	22,7
Rahavarat ja pankkisaamiset	8	50,7	20,8	24,2
Lyhytaikaiset varat yhteensä		67,9	34,0	48,1
Varat yhteensä		2 357,0	1 594,4	2 308,6
Oma pääoma ja velat				
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma				
Osakepääoma		259,6	259,6	259,6
Ylikurssirahasto ja muut sidotut rahastot		131,1	131,1	131,1
Arvonmuutosrahasto	9	0,6	0,5	4,9
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	10	177,2	98,9	199,3
Kertyneet voittovarot	10	387,6	219,1	387,0
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä		956,1	709,2	982,0
Vähemmistön osuus		57,0	16,2	28,9
Oma pääoma yhteensä		1 013,1	725,4	1 010,9
Velat				
Pitkäaikaiset korolliset velat		1 094,9	682,3	1 049,3
Johdannaissopimukset ja muut korottomat velat	9	5,5	3,8	2,4
Laskennalliset verovelat		84,3	45,5	88,1
Pitkäaikaiset velat yhteensä		1 184,7	731,6	1 139,9
Lyhytaikaiset korolliset velat		88,4	103,9	104,7
Ostovelat ja muut velat		70,8	33,5	53,1
Lyhytaikaiset velat yhteensä		159,2	137,4	157,8
Velat yhteensä		1 343,9	869,0	1 297,7
Oma pääoma ja velat yhteensä		2 357,0	1 594,4	2 308,6

Konsernin lyhennetty oman pääoman laskelma, IFRS

Me	Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma						Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	Vähemistön osuus	Oma pääoma yhteensä
	Osakepääoma	Osakeanti	Ylikurssi-rahasto ja muut rahastot	Arvonmuutosrahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Kertyneet voitto-varat			
Oma pääoma 1.1.2007	225,7	0,1	131,1	-1,3	-	209,7	565,3	15,0	580,3
Rahavirran suojaus				1,8			1,8		1,8
Katsauskauden tulos						33,0	33,0	1,6	34,6
Kaudella kirjatut tuotot ja kulut yhteensä				1,8		33,0	34,8	1,6	36,4
Osakeannit	33,8				98,9		132,6		132,6
Osakemerkinnät osakeoptioilla	0,1	-0,1	0,0				0,0		0,0
Osingonjako (Liite 10)						-23,4	-23,4		-23,4
Muuntoerot						-0,4	-0,4	-0,4	-0,8
Osakeperusteiset maksut						0,2	0,2		0,2
Oma pääoma 31.3.2007	259,6	-	131,1	0,5	98,9	219,1	709,2	16,2	725,4
Oma pääoma 1.1.2008	259,6	-	131,1	4,9	199,3	387,0	982,0	28,9	1 010,9
Rahavirran suojaus				-4,4			-4,4		-4,4
Katsauskauden tulos						9,1	9,1	2,2	11,3
Kaudella kirjatut tuotot ja kulut yhteensä				-4,4		9,1	4,7	2,2	6,9
Osingonjako ja pääoman palautus (Liite 10)					-22,1	-8,8	-30,9		-30,9
Muuntoerot						0,3	0,3	0,1	0,4
Osakeperusteiset maksut						0,1	0,1		0,1
Muut muutokset							0,0	25,7	25,7
Oma pääoma 31.3.2008	259,6	-	131,1	0,6	177,2	387,6	956,1	57,0	1 013,1

Konsernin lyhennetty rahavirtalaskelma, IFRS

Me	Liite	1-3/2008	1-3/2007	1-12/2007
Liiketoiminta				
Voitto ennen veroja		11,3	40,9	253,5
Oikaisut voittoon ennen veroja		14,8	-21,7	-164,9
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta		26,1	19,2	88,5
Käyttöpääoman muutos		-3,7	-5,1	0,2
Liiketoiminnan rahavirta		22,4	14,1	88,8
Maksetut korot ja muut rahoituskulut		-14,0	-4,4	-42,7
Saadut korot ja muut rahoitustuotot		0,8	1,4	3,1
Maksetut välittömät verot		3,8	-1,6	-10,0
Liiketoiminnan rahavirta		13,0	9,6	39,3
Investoinnit				
Tytäryritysten hankinnat vähennettynä hankintahetken rahavaroilla	6	-14,4	-96,9	-517,6
Sijoituskiinteistöjen hankinnat	6	-	-	-16,0
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	6	-19,9	-5,7	-39,3
Investoinnit rakenteilla oleviin kiinteistöihin sekä muihin aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	7	-12,2	-1,2	-24,5
Sijoituskiinteistöjen myynti		7,7	-	0,3
Investointien rahavirta		-38,7	-103,9	-597,1
Rahoitus				
Osakeannista saadut maksut		-	132,2	232,4
Vähemmistön rahastosuoritukset		25,7	-	-
Lyhytaikaisten lainojen nostot		165,1	36,2	773,1
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut		-181,5	-19,9	-727,9
Pitkäaikaisten lainojen nostot		229,0	60,9	535,8
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut		-186,0	-96,0	-228,9
Maksetut osingot	10	-	-19,3	-23,4
Rahoituksen rahavirta		52,2	94,1	561,1
Rahavarojen muutos				
Rahavarat katsauskauden alussa	8	24,2	21,3	21,3
Valuuttakurssien muutosten vaikutus		0,1	-0,3	-0,4
Rahavarat katsauskauden lopussa	8	50,7	20,8	24,2

Konsernin lyhennetyn välitilinpäätöksen liitetiedot

1. Yrityksen perustiedot

Citycon on vähittäiskaupan liiketiloihin erikoistunut kiinteistösihtousyhtiö, 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 välitilinpäätöksen 23.4.2008.

2. Tilinpäätöksen laatimisperusta ja laskentaperiaatteet

Citycon laatii konsernitilinpäätöksensä kansainvälisten tilinpäätösstandardien (International Financial Reporting Standards, IFRS) mukaisesti ja Cityconin välitilinpäätös 31.3.2008 on laadittu IAS 34 Osavuositarkastukset -standardin mukaisesti. Välitilinpäätöksessä noudatetaan samoja laatimisperiaatteita sekä laskentamenetelmiä kuin vuoden 2007 vuositilinpäätöksessä. Välitilinpäätös ei sisällä kaikkia vuositilinpäätöksessä esitettäväksi vaadittavia tietoja, joten sitä tulee lukea yhdessä Cityconin vuoden 2007 vuositilinpäätöksen kanssa.

3. Segmentti-informaatio

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

Me	1-3/2008	1-3/2007	Muutos-%	1-12/2007
Liikevaihto				
Suomi	31,4	23,9	31,2 %	104,3
Ruotsi	10,7	8,6	24,5 %	39,0
Baltia	2,2	1,8	25,9 %	8,0
Yhteensä	44,3	34,2	29,3 %	151,4
Liikevoitto				
Suomi	19,3	30,2	-35,9 %	218,7
Ruotsi	7,2	18,8	-61,9 %	74,3
Baltia	2,5	3,5	-28,2 %	14,5
Muut	-1,6	-2,1	-20,0 %	-6,8
Yhteensä	27,4	50,4	-45,7 %	300,7
Varat				
Suomi	1 605,2	1 053,5	52,4 %	1 594,2
Ruotsi	556,4	418,3	33,0 %	542,2
Baltia	132,4	85,9	54,2 %	125,3
Muut	63,0	36,7	71,7 %	46,9
Yhteensä	2 357,0	1 594,4	47,8 %	2 308,6

Merkittävä kasvu segmenttien varoissa johtuu kauppakeskushankinnoista ja sijoituskiinteistöjen käyvän arvon noususta.

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.

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

Me	Q1/2008	Q4/2007	Q3/2007	Q2/2007	Q1/2007
Operatiivinen tulos					
Nettovuokratuotto	29,7	27,1	27,3	25,8	23,2
Hallinnon kulut	-3,8	-3,9	-4,0	-4,3	-4,3
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	0,0	0,6	0,0	-0,1	0,0
Rahoituskulut (netto)	-14,7	-14,7	-11,9	-10,1	-10,0
Tilikauden tulokseen perustuvat verot	-1,2	3,2	-2,4	-2,8	-1,4
Laskennalliset verot	-0,1	1,7	-0,5	-0,7	-0,6
Vähemmistön osuus	-0,4	-0,2	-0,3	-0,2	-0,1
Yhteensä	9,5	13,8	8,2	7,6	6,7
Operatiivinen tulos / osake laimennettu (laimennettu EPRA EPS), euroa	0,04	0,06	0,04	0,04	0,04
Ei-operatiivinen tulos					
Nettovoitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	1,4	0,7	21,1	160,1	31,5
Voitot sijoituskiinteistöjen myynneistä	0,1	0,0	-0,1	-	-
Hallinnon kulut liittyen sijoituskiinteistöjen myynneihin	-0,2	-	-	-	-
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	0,1	-	-	-	-
Rahoituserien käyvän arvon muutokset	-1,4	0,2	-1,4	0,1	0,6
Tilikauden tulokseen perustuvat verot liittyen sijoituskiinteistöjen myynneihin	-1,1	-	-	-	-
Laskennalliset verot	2,4	-5,0	-4,5	-32,3	-4,2
Vähemmistön osuus	-1,8	-0,4	0,1	-0,9	-1,5
Yhteensä	-0,4	-4,6	15,2	127,0	26,3
Ei-operatiivinen tulos / osake, laimennettu	0,00	-0,02	0,07	0,56	0,12
Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden voitto	9,1	9,3	23,4	134,6	33,0

5. Osakekohtainen tulos

	1-3/2008	1-3/2007	1-12/2007
A) Tilikauden tuloksesta laskettu osakekohtainen tulos			
Osakekohtainen tulos			
Emoyrityksen omistajille kuuluva tilikauden voitto (Me)	9,1	33,0	200,3
Keskimääräinen osakeantioikaistu osakemäärä (milj. kpl)	221,0	183,8	199,4
Osakekohtainen tulos (euroa)	0,04	0,18	1,00
Osakekohtainen tulos, laimennettu			
Emoyrityksen omistajille kuuluva tilikauden voitto (Me)	9,1	33,0	200,3
VVK:n kulut oikaistu verovaikutuksella vähennettynä (Me)	1,4	1,4	5,7
Laimennetun osakekohtaisen tuloksen laskennassa käytetty tilikauden voitto (Me)	10,5	34,4	206,0
Keskimääräinen osakeantioikaistu osakemäärä (milj. kpl)	221,0	183,8	199,4
VVK:n osakeantioikaistu laimennusvaikutus	26,2	25,9	26,2
Optioiden osakeantioikaistu laimennusvaikutus	1,0	2,4	1,5
Keskimääräinen osakeantioikaistu laimennettu osakemäärä (milj. kpl)	248,1	212,1	227,1
Osakekohtainen tulos, laimennettu (euroa)	0,04	0,16	0,91
B) Operatiivisesta tilikauden tuloksesta laskettu osakekohtainen tulos			
Operatiivinen osakekohtainen tulos, laimennettu (Diluted EPRA EPS)			
Operatiivinen tulos (Me) (Liite 4)	9,5	6,7	36,2
VVK:n kulut oikaistu verovaikutuksella vähennettynä (Me)	1,4	1,4	5,7
Laimennetun oikaistun osakekohtaisen tuloksen laskennassa käytetty tilikauden voitto (Me)	10,9	8,1	41,9
Keskimääräinen osakeantioikaistu laimennettu osakemäärä (milj. kpl)	248,1	212,1	227,1
Operatiivinen osakekohtainen tulos, laimennettu (Diluted EPRA EPS)	0,04	0,04	0,18

6. Sijoituskiinteistöt

Me	31.3. 2008	31.3. 2007	31.12. 2007
Tilikauden alussa	2 215,7	1 447,9	1 447,9
Hankinnat	0,2	78,6	531,3
Investoinnit	15,2	6,2	44,8
Myynnit	-7,6	-	-0,3
Siirto rakenteilla oleviin kiinteistöihin	-0,7	-5,7	-6,2
Voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	18,6	35,2	220,8
Tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta	-17,2	-3,7	-7,5
Valuuttakurssiero	2,5	-11,6	-15,1
Tilikauden lopussa	2 226,6	1 546,9	2 215,7

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

	Tuottovaatimus (%)			Markkinavuokrat (Eur/m ²)		
	31.3.2008	31.3.2007	31.12.2007	31.3.2008	31.3.2007	31.12.2007
Suomi	5,7	6,5	5,7	21,1	17,2	21,1
Ruotsi	5,4	6,2	5,4	13,5	13,1	13,2
Baltia	6,6	6,8	6,4	19,5	14,6	16,4
Keskimäärin	5,7	6,5	5,6	19,2	15,9	19,0

7. Rakenteilla olevat kiinteistöt

Rakenteilla olevat kiinteistöt muodostuivat 31.3.2008 Rocca al Mare, Åkersberga, Liljeholmen ja Lippulaiva -kauppakeskusten laajennushankkeisiin kertyneistä investoinneista.

Me	31.3.2008	31.3.2007	31.12.2007
Tilikauden alussa	33,2	-	-
Investoinnit	20,5	-	26,4
Aktivoidut korot	1,0	-	0,6
Siirto sijoituskiinteistöistä	0,7	5,7	6,2
Tilikauden lopussa	55,4	5,7	33,2

8. Rahavarat

Me	31.3.2008	31.3.2007	31.12.2007
Käteinen raha ja pankkitilit	13,9	20,6	24,2
Lyhytaikaiset pankkitalletukset	36,8	0,2	-
Yhteensä	50,7	20,8	24,2

9. Johdannaissopimukset

Me	31.3.2008		31.3.2007		31.12.2007	
	Nimellisarvot	Käyvät arvot	Nimellisarvot	Käyvät arvot	Nimellisarvot	Käyvät arvot
Korkojohdannaissopimukset						
Koronvaihtosopimukset						
Erääntyminen:						
alle vuosi	40,0	0,1	50,0	0,4	40,0	0,2
1-2 vuotta	112,6	-1,2	40,0	0,1	112,5	-0,6
2-3 vuotta	83,0	-1,7	86,0	-1,5	83,0	-1,1
3-4 vuotta	110,0	1,2	83,0	-2,1	70,0	1,7
4-5 vuotta	20,0	-0,2	40,0	0,7	20,0	0,2
yli 5 vuotta	309,6	3,0	238,9	5,8	309,0	8,5
Yhteensä	675,2	1,2	537,9	3,3	634,5	8,8
Valuuttajohdannaissopimukset						
Valuuttatermiinit						
Erääntyminen:						
alle vuosi	107,7	0,8	48,1	0,3	40,4	0,3
Yhteensä	107,7	0,8	48,1	0,3	40,4	0,3

Johdannaissopimusten käyvät arvot kuvaavat sopimusten markkina-arvoa tilinpäätöspäivän markkinahintoihin. Johdannaissopimuksia on käytetty korollisen velan korkoriskin ja valuuttakurssiriskin suojaamistarkoituksessa. Sopimusten käypiin arvoihin sisältyvä valuuttakurssivoitto 1,3 milj. euroa (0,4 milj. euroa) on kirjattu tuloslaskelman valuuttakurssivoittoihin.

Koronvaihtosopimuksista suojauslaskentaa sovelletaan sopimuksille, joiden nimellisarvo on 598,6 milj. euroa (487,9 milj. euroa). Sopimuksista on kirjattu 0,6 milj. euroa (0,5 milj. euroa) oman pääoman arvomuutosrahastoon verovaikutus huomioituna.

10. Osingonjako ja pääoman palautus

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

Osinko ja pääoman palautus tilikaudelta 2007 maksettiin 2.4.2008.

Me	31.3. 2008	31.3. 2007
Osingonjako ja pääoman palautus	30,9	23,4
Maksetut osingot ja pääoman palautukset	-	19,3

11. Vastuositoumukset

Me	31.3. 2008	31.3. 2007	31.12. 2007
Kiinnitykset maa-alueisiin ja rakennuksiin	46,7	20,5	46,4
Pankkitakaukset	49,0	20,5	49,8
Pääomasitoumukset	34,8	57,6	31,0

Katsauskauden lopussa Cityconilla oli 34,8 milj. euroa pääomasitoumuksia liittyen pääasiassa useisiin kehityshankkeisiin.

12. Tunnuslukuja

	1-3/2008	1-3/2007	Muutos-%	1-12/ 2007
Tulos/osake, euroa	0,04	0,18	-77,1 %	1,00
Tulos/osake laimennettu, euroa	0,04	0,16	-73,8 %	0,91
Oma pääoma/osake, euroa	4,33	3,60	20,2 %	4,44
Nettovarallisuus (EPRA NAV)/osake, euroa	4,70	3,82	23,1 %	4,83
Omavaraisuusaste, %	43,0	45,5	-	43,9

Tunnuslukujen laskentakaavat löytyvät vuoden 2007 tilinpäätöksestä.

Luvut ovat tilintarkastamattomia.

Taloudellinen raportointi vuonna 2008

Citycon julkistaa vuonna 2008 vielä kaksi osavuosisikatsausta. Osavuosisikatsaukset julkistetaan seuraavasti:

1-6/2008 perjantaina 18.7.2008 ja

1-9/2008 torstaina 16.10.2008.

Lisätiedot:

Toimitusjohtaja Petri Olkinuora

Puhelin (09) 6803 6738 tai 0400 333 256

petri.olkinuora@citycon.fi

Talousjohtaja Eero Sihvonen

Puhelin (09) 6803 6730 tai 050 557 9137

eero.sihvonen@citycon.fi

Jakelu:

OMX Pohjoismainen Pörssi Helsinki

Keskeiset tiedotusvälineet

www.citycon.fi

Kertomus Citycon Oyj:n osavuositarkastuksen 1.1. - 31.3.2008 yleisluonteisesta tarkastuksesta Citycon Oyj:n hallitukselle

Johdanto

Olemme tarkastaneet yleisluonteisesti EU:ssa käyttöön hyväksytyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) mukaisesti laaditun Citycon Oyj:n konsernin taseen 31.3.2008, tuloslaskelman, oman pääoman muutoksia koskevan laskelman ja rahavirtalaskelman kyseisenä päivänä päättyneeltä kolmen kuukauden jaksolta sekä liitetiedot. Hallitus ja toimitusjohtaja ovat vastuussa arvopaperimarkkinalain 2 luvun 5 a §:ssä tarkoitetun osavuositarkastuksen laatimisesta. Suorittamamme yleisluonteisen tarkastuksen perusteella annamme yhtiön hallituksen pyynnöstä arvopaperimarkkinalain 2 luvun 5a §:n 7 momentin mukaisen lausunnon osavuositarkastuksesta.

Yleisluonteisen tarkastuksen laajuus

Yleisluonteinen tarkastus on suoritettu yleisluonteista tarkastusta koskevan standardin 2410 "Yhteisön tilintarkastajan suorittama osavuosi-informaation yleisluonteinen tarkastus" mukaisesti. Yleisluonteiseen tarkastukseen kuuluu tiedustelujen tekemistä pääasiallisesti talouteen ja kirjanpitoon liittyvistä asioista vastaaville henkilöille sekä analyyttisiä toimenpiteitä ja muita yleisluonteisen tarkastuksen toimenpiteitä. Yleisluonteinen tarkastus on laajuudeltaan huomattavasti suppeampi kuin tilintarkastusstandardien ja -suositusten mukaisesti suoritettava tilintarkastus, ja siksi emme pysty sen perusteella varmistumaan siitä, että saamme tietoomme kaikki sellaiset merkittävät seikat, jotka ehkä tunnistettaisiin tilintarkastuksessa. Näin ollen emme anna tilintarkastuskertomusta.

Lausunto

Yleisluonteisen tarkastuksen perusteella tietoomme ei ole tullut mitään, mikä antaisi meille syyn uskoa, ettei osavuositarkastus, joka on laadittu EU:ssa käyttöön hyväksytyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) mukaisesti, anna arvopaperimarkkinalaisella tarkoitettulla tavalla oikeaa ja riittävää kuvaa yhteisön taloudellisesta asemasta 31.3.2008 ja sen toiminnan tuloksesta ja rahavirroista kyseisenä päivänä päättyneeltä kolmen kuukauden jaksolta.

Helsingissä, 24. huhtikuuta 2008

Ernst & Young Oy
KHT-yhteisö

Tuija Korpelainen, KHT