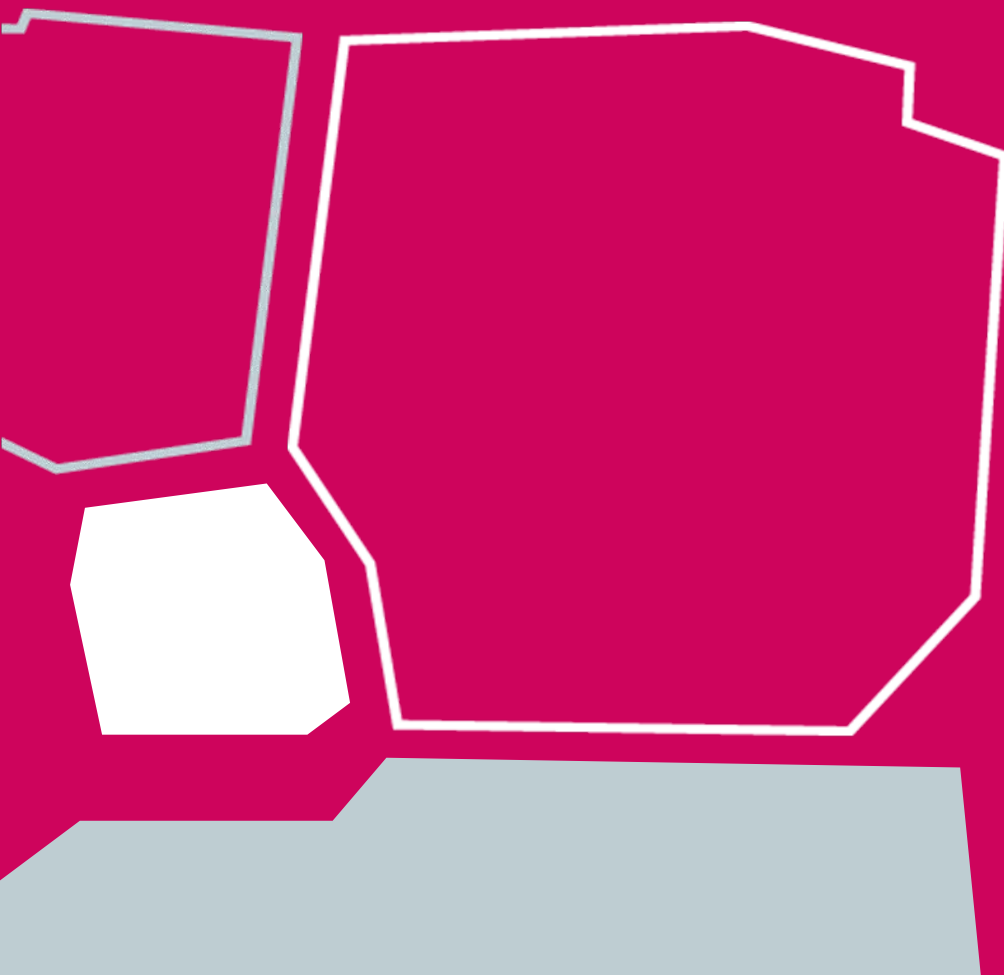


Citycon

Tilinpäätös 2008



CITYCON
creating success for retailing



Sisältö

Missio, visio ja strategia

Tuloksen ja rahoituksen pääkohdat

Toimintaympäristö

Kehityshankkeet

Kiinteistöomaisuus

Avainlukuja

Rahoitus

Taustatietoja





Strategia

MISSIO

Cityconin kauppakeskuksissa kauppa käy. Yhdistämällä kiinteistösijoittamisen ja kauppakeskusliiketoiminnan Citycon luo kestäväää omistaja-arvoa.

VISIO

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



Strategia

Cityconin strategia on:

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

Taloudelliset tavoitteet

KASVU

Yhtiön strategisena tavoitteena on kasvaa sekä kehitystoiminnan, että kiinteistöhankinnoin

- Kumulatiiviset investoinnit 2005 jälkeen yli miljardi euroa
- Pääpaino orgaanisessa kasvusta

OSINGOT

Vakaa voitonmaksukyky

Tavoitteena jakaa osinkona vähintään 50% tilikauden tuloksesta verojen jälkeen ilman käyvän arvon muutoksia

- Hallituksen ehdotus 2008 osakekohtaiseksi osingoksi 0,04 euroa ja 0,10 euroa pääoman palautusta sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta
- 0,14 euroa osakkeelta 6 vuotta peräkkäin

OMAVARAISUUSASTE

Vahva tase

Pitkän aikavälin omavaraisuusastetavoite 40%

- Omavaraisuusaste 38,5 % joulukuun lopussa

Maantieteellinen jakauma

SUOMI

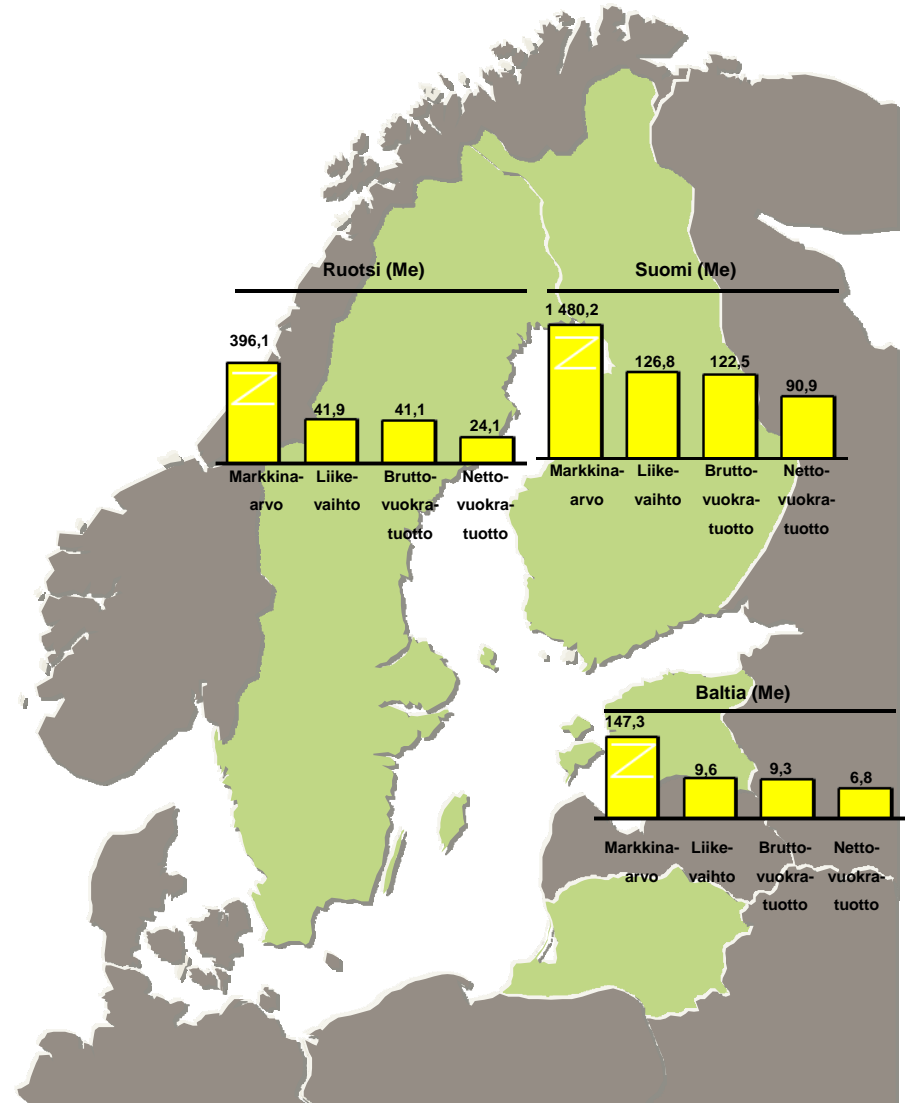
- 74,7% yhtiön nettovuokratuotoista 2008
- Nettovuokratuottojen kasvu 20,1 % to 90,9 milj. euroon
- Markkinajohtaja 24% markkinaosuus; 22 kauppakeskusta ja 42 muuta liikekiinteistöä

RUOTSI

- Nettovuokratuoton osuus 19,8 % Cityconin nettovuokratuotoista
- Nettovuokratuotot kasvoivat 11,3% 24,1 milj. euroon
- Cityconin suurin kehityshanke meneillään Tukholmassa

BALTIA

- Yhtiön toiseksi suurin kehityshanke, Rocca al Mare Tallinnassa
- Nettovuokratuotot nousivat 13,8 % 6,8 milj. euroon



Pääkohdat

Q4 2008 (vs. Q3 2008)

- Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos oli **-59,3** milj. euroa. Kiinteistöjen käypä arvo oli **2 023,6** milj. euroa (2 094,4 Me)
- Ulkopuolisen arvioijan määrittämä sijoituskiinteistöjen nettotuottovaatimus oli **6,4%** (6,2%)
- Nettovuokratuotot olivat **30,2** milj. euroa (31,5 Me)
- Operatiivinen tulos per osake **0,05** euroa (0,05 e)
- Liiketoiminnan nettorahavirta/osake oli **0,07** euroa

2008 (vs. 2007)

- Vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotot kasvoivat **3,6 %** ja vertailukelpoisten kauppakeskusten **4,5%**
- Liikevaihto kasvoi **17,7%** **178,3** milj. euroon (151,4 Me)
- Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS) on **0.20** euroa (0,19 e)
- Operatiivinen tulos oli **43,8** milj. euroa (38,3 Me)
- Liiketoiminnan nettorahavirta/osake nousi **0,21** euroon (0,20 e)
- Voitto/tappio ennen veroja oli **-162,3** milj. euroa (253,5 Me) sis. **-216,1** milj. euroa (211,4 Me) käyvän arvon muutoksia



Rahoituksen pääkohdat

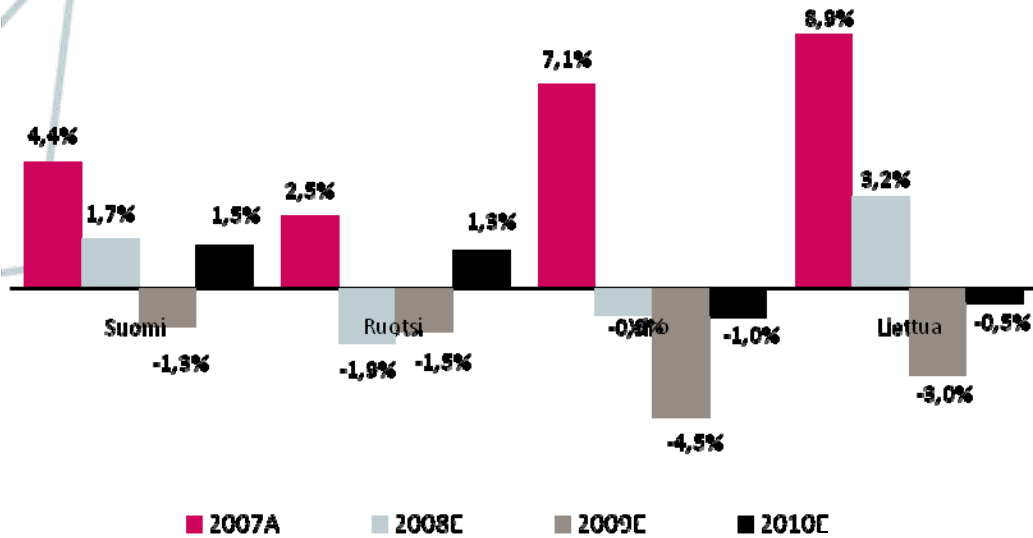
- Taseen loppusumma oli **2 178,5** milj. euroa
- Jälleenerahoitus ei ole ajankohtaista – käytettävissä oleva likviditeetti oli **203,7** milj. euroa sisältäen käyttämättömiä, sitovia luottolimiittejä (187,0 Me) ja rahavaroja (16,7 Me)
 - Riittää kattamaan päätetyt investoinnit ja lainanhoitokustannukset vähintään vuoden 2010 puolelle ilman uusia rahoituslähteitä.
- Omavaraisuusaste **38,5%**
- Nettorahoituskulut:
 - Q4: **13,0** milj. euroa (15,2 Me), sis. 1,4 milj. euron laskennallisen kulun liittyen korkosuojausinstrumenttien arvostukseen
 - Vuosi 2008: **57,3** milj. euroa (45,3 Me), sis. 3,1 milj. euron laskennallisia korkosuojausinstrumenttien arvostuskulun
- Yhtiö osti noin 25% Vuoden 2006 Pääomaehtoista Vaihtovelkakirjalainasta (alunperin 110 milj. euroa laskettu liikkeelle) – vaikutukset:
 - Tuloslaskelman rahoituskulut sisälsivät **2,4** tuoton ja verot vastaavasti **0,8** milj. euron verokirjauksen
 - Omaan pääomaan kirjattiin **4,6** milj. euroa voittoa verovaikutuksineen
 - Transaktio vahvisti konsernin omaa pääomaa **6,1** milj. euroa
 - Vähentää jatkossa korkokuluja sekä laskennallisia kulujaksotuksia
- Kaksi lainakovenanttia
 - Omavaraisuusaste, kovenananttitaso 32,5% -> vuoden vaihteessa **45,1%**
 - Korkokatekovenantti, kovenananttitaso 1,8 -> vuoden vaihteessa **2,0**

Toimintaympäristö

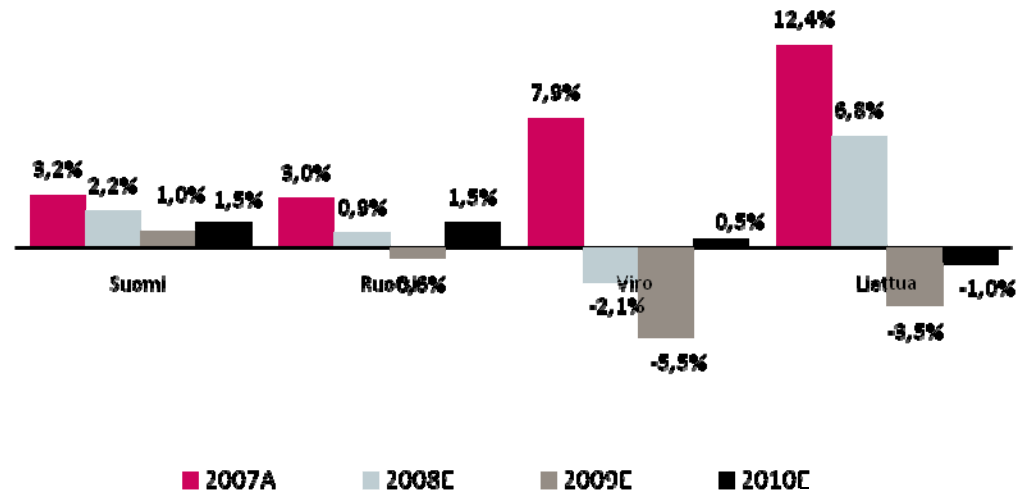


Toimintaympäristö

BKT

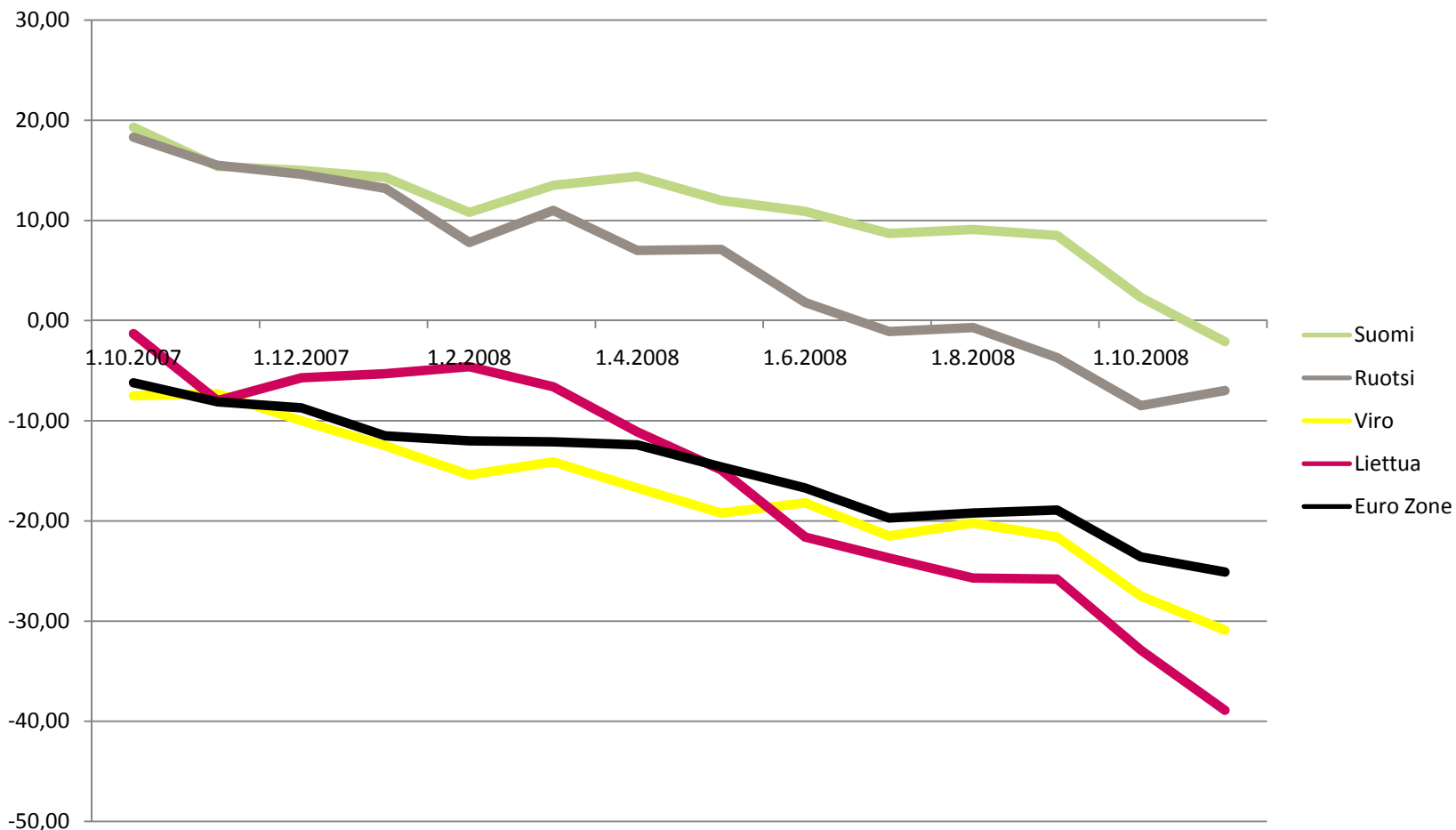


YKSITYISEN KULUTUKSEN KASVU (% pa)



Lähde: Nordea

KULUTTAJIEN LUOTTAMUSINDIKAATTORIN TULOKSET



Lähde: Eurostat

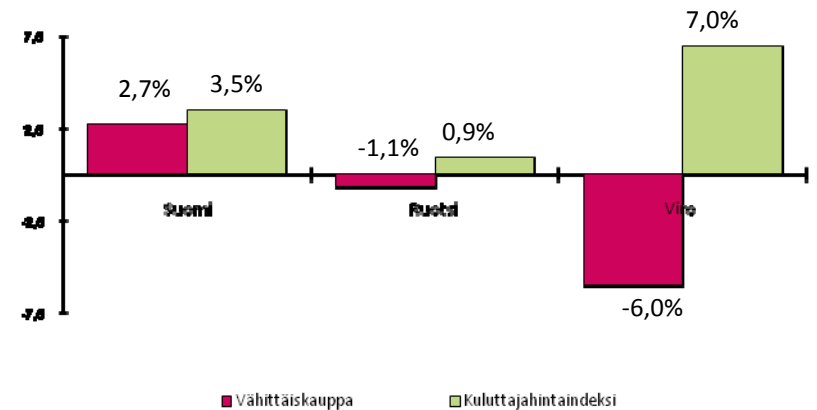
Toimintaympäristö

KIINTEISTÖMARKKINA ¹⁾

- Ostajien ja myyjien näkemuserot kohteiden arvosta ovat merkittävät.
- Suomessa harvat kiinteistökaupat tehtiin pääosin paikallisten institutionaalisten sijoittajien kesken, samoin Ruotsissa.
- Baltiassa kiinteistömarkkina on pysähtynyt lähes täysin.
- Tuottovaatimusten hajonta parhaiden ja riskialttiimpien kohteiden välillä jatkui vuonna 2008 ja Catellan ennusteen mukaan tämä kehitys tulee jatkumaan edelleen. Ensiluokkaisten kohteiden tuottovaatimukset ovat nousseet vain hieman.
- Tuottovaatimukset nousivat kaikissa Cityconin toimintamaissa.

¹⁾ Lähteet: Realia, Catella

VÄHITTÄISKAUPPA JA KULUTTAJAHINTAINDEKSI, 12/08



Lähteet:
Tilastokeskus, Statistics Sweden ja Statistics Estonia



Kehityshankkeet

Vastuullinen kauppakeskus – miksi ja miten?



MIKSI ?

- Energia- ja materiaalikustannukset nousevat tulevaisuudessa
- Lainsäädäntö tiukentuu
- Kuluttajat ovat valveutuneempia ja tietoisempia ympäristöystävällisistä tuotteista ja palveluista
- Sijoittajat arvostavat enenevässä määrin sijoituskohteen ympäristö- ja yhteiskuntavastuuta sekä corporate governancea
- Turvallisuustekijät entistä tärkeämpiä
- Vuokralaiset on vaativia ja edellyttävät kauppakeskuksilta tiettyä vaatimustasoa
- Vastuullinen ja pitkäjänteinen kauppakeskusjohtaminen on avainasemassa

➤ Kysymyksessä on kilpailuedun luominen

CITYCONIN TOIMINTA

1. Citycon on käynnistänyt sisäisen **Green Shopping Centre Management** -ohjelman, joka on yhteinen kestävää kehitystä edistävä toimintamalli yhtiön kaikissa kauppakeskuksissa.
Tavoitteet:
 - energiatehokkuuden, jätteen käsittelyn ja kierrätyksen sekä muiden kestävää kehitystä tukevien toimintojen edistäminen.
 - konkreettiset toimenpiteet, taloudelliset kannustimet ja selkeä viestintä ympäristöasioissa.
2. Cityconilla on kolme vastuullisen rakentamisen pilottihanketta, joihin haetaan kansainvälistä **LEED** (Leadership in Energy and Environmental Design) -sertifiointia.
3. Vuonna 2009 Citycon osallistuu **Ilmastotalkoo-kampanjaan**, joka on Suomen suurin ilmastomuutoksen torjumiseen tähtäävä kampanja.



Valmistuneet kehityshankkeet



**) Teoreettinen bruttovuokratuotto on laskettu ensimmäisen toimintavuoden luvuista 100% käyttöasteella. Luku sisältää tuotot liikevaihtosidonnaisista sopimuksista, käyttökorvaukset ja palvelutuotot, sekä mahdolliset muut ei-vuokratuotot.*

TRIO

Vastuullisen rakentamisen pilottiprojekti. Lahden keskustassa sijaitsevan kauppakeskus Trion laajennus, joka on yksi Lahden ja Päijät-Hämeen tärkeimmistä ostospaikoista. Kauppakeskus on alun perin rakennettu 1977/87 ja se muodostuu nimensä mukaisesti kolmesta erillisestä rakennuksesta. Viereinen Hansa-rakennus (11400m², ei mukana alla olevissa neliöissä) on suunnitteilla uudistaa käynnissä olevan hankkeen jälkeen (vaatii yhtiön hallituksen päätöksen).

Vuokrattava pinta-ala, m ²	32 300
Pinta-ala hankkeen toteuduttua (vuokrattava), m ²	35 000
Hankkeen kokonaisinvestointi, Me	60
Toteutuneet bruttoinvestoinnit, Me	58,3 ¹⁾
Teoreettinen bruttovuokratuotto, Me*)	11,1 p.a.
Investoinnin tuotto, 2009	noin 7,0%
Myynti, Me	62,2
Kävijämäärä, m	5,8
Vaikutusalueen asukasmäärä	118 600

Valmistunut aikataulussa

¹⁾ Tämän hetkiset kustannukset ennen loppuselvitystä.



Meneillään olevat kehityshankkeet

ROCCA AL MARE

Vastuullisen rakentamisen pilottiprojekti. Olemassa olevan kauppakeskuksen uudistus- ja laajennushanke Tallinnan länsipuolella. Laajennuksen jälkeen Rocca al Mare on yksi Baltian suurimmista kauppakesuksista. Kauppakeskus sijaitsee vauraalla alueella. Alunperin rakennettu 1998. Kehityshanke toteutetaan kolmessa erässä ja ensimmäinen osa avattiin 1.10. ja se on kokonaan vuokrattu. Hankkeen valmistuttua Cityconin markkinaosuus Tallinna kauppakeskusmarkkinasta on noin neljännes.

Vuokrattava pinta-ala, m ²	28 600
Pinta-ala hankkeen toteuduttua, m ² (vuokrattava)	53 500
Hankkeen kokonaisinvestointi, Me	64,3
Toteutuneet bruttoinvestoinnit, Me	29,3
Teoreettinen bruttovuokratuotto, Me*)	12,3 p.a.
Arvioitu valmistumisvuosi	2009

LILJEHOLMSTORGET

Vastuullisen rakentamisen pilottiprojekti. Uuden kauppakeskuksen rakennushanke Tukholman eteläpuolella. Liljeholmen on liikenteellinen solmukohta ja koko aluetta ollaan kehittämässä ja uudistamassa asuinalueeksi. Olemassa oleva toimisto- ja liikerakennuksen on täydellisesti uudistettu, uutta kauppakeskusta ollaan tällä hetkellä rakentamassa metroaseman yhteyteen. Hankkeen kokonaispinta-ala maanalainen pysäköinti mukaan lukien on 91,000 m².

Vuokrattava pinta-ala, m ²	20 100
Liiketilapinta-ala hankkeen toteuduttua, m ² (vuokrattava, + 11 800 m ² toimistoja)	28 000
Hankkeen kokonaisinvestointi, Me	130
+2006 alkuperäinen hankintahinta 60,6 Me	
Toteutuneet bruttoinvestoinnit, Me	70,7
Teoreettinen bruttovuokratuotto, Me*)	21,5 p.a.
Arvioitu valmistumisvuosi	2009

*) Teoreettinen bruttovuokratuotto on laskettu ensimmäisen toimintavuoden luvuista 100% käyttöasteella. Luku sisältää tuotot liikevaihtosidonnaisista sopimuksista, käyttökorvaukset ja palvelutuotot, sekä mahdolliset muut ei-vuokratuotot.

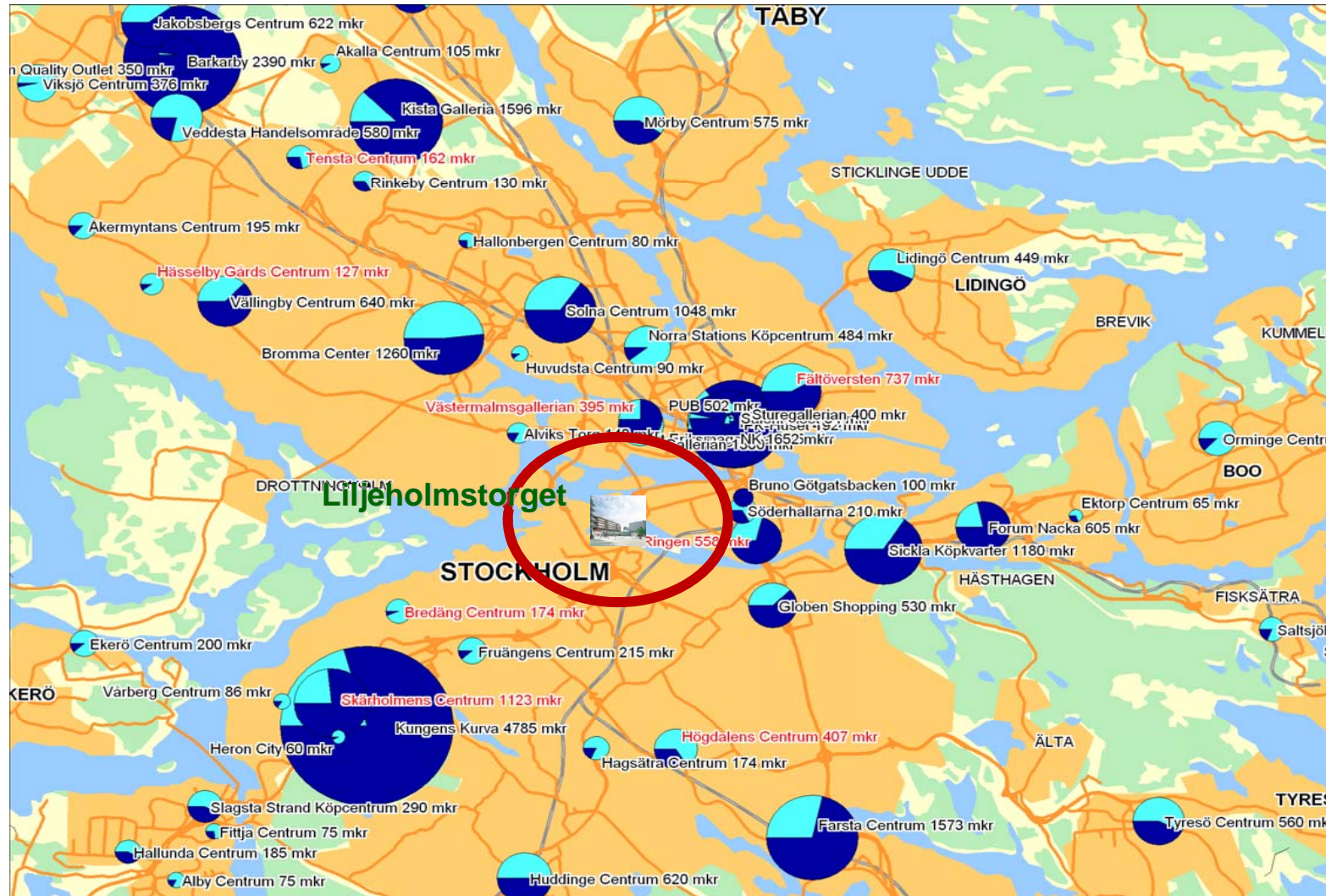
Meneillään olevat kehityshankkeet – Rocca al Mare



Meneillään olevat kehityshankkeet– Liljeholmstorget



Liljeholmstorget - Kauppakeskusmarkkina



Suunnitteilla olevat kehityshankkeet

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

Kohde	Paikkakunta	Maa	Markkina-arvo 31.12.2008, Me	Hankkeen pinta-ala, m ² ¹⁾	Arvioitu investointi tarve, Me ²⁾	Hankkeen käynnistys- tavoite	Hankkeen valmistumis- vuosi, tavoite	Lisätietoja
Lippulaiva	Espoo	Suomi	48,3	35 000	60-70	2010	2012	Kauppakeskuksen uudistus- ja laajennushanke. Sisätilojen uudistus valmis. Laajennusosan suunnittelu jatkuu.
Åkersberga Centrum ⁶⁾	Öster-åker	Ruotsi	42,6	31 000	45	2009	2011	Olemassa olevaa kauppakeskusta uudistetaan ja laajennetaan.
Tumba Centrum	Tukholma	Ruotsi	47,4	38 500	35-37	2009	2012	Kauppakeskuksen uudistus- ja laajennus. Ensimmäisessä vaiheessa keskusta uudistetaan ja laajennetaan hiukan, uudistus on käynnissä ja kustannukset (n. 6 milj. euroa) mukana kokonaisuudessa. Toisessa vaiheessa kauppakeskusta laajennetaan ja uudistetaan merkittävästi. Vaihe kaksi on tarkoitus käynnistää 2011.
Iso Omena	Espoo	Suomi	305,6	5 000 ⁴⁾	15	2009	2010	Kauppakeskuksen laajentaminen kahdessa vaiheessa, ensimmäisen vaihe on suunnitteilla toteuttaa vuoden 2009 aikana, toinen vaihe 2010. Kauppakeskusta voidaan mahdollisesti edelleen laajentaa tulevaisuudessa.
Espoonatori	Espoo	Suomi	31,6	24 000	60-70	2012	2014	Kauppakeskuksen sisätilojen uudistus suunnitteilla 2009 (6-7 milj. euroa). Kaavoitusprosessi meneillään, suunnitteilla kauppakeskuksen laajentaminen ja vanhan osan uudistaminen. ³⁾
Myyrmani	Vantaa	Suomi	158,4	11 000	11-13	2010	2010	Kauppakeskuksen toinen kerros uudistetaan muodin maailmaksi.
				25000 - 30000	30-35	2011	2013	Kauppakeskuksen laajennushanke. Vantaan kaupunki on myöntänyt Cityconille suunnitteluvaramuksen kauppakeskuksen vieressä olevalle nk. terveystalon tontille tammikuussa 2009. Laajennuksen yhteydessä rakennetaan myös asuntoja, joihin Citycon ei investoi. ³⁾
				30000 - 35000	30-35	2011	2014	Kauppakeskuksen laajennushankkeen toinen osa, jossa Myyrmannin välittömään yhteyteen on suunnitteilla Prisma-hypermarket. Vantaan kaupunki on myöntänyt Cityconille suunnitteluvaramuksen myös tälle kauppakeskuksen toisella puolella olevalle nk. Paalutorin tontille tammikuussa 2009. Pysäköinti on tarkoitus siirtää maan alle. Laajennuksen yhteydessä rakennetaan myös asuntoja, joihin Citycon ei investoi. Suunnitteilla aloittaa terveystalon tontille toteutettavan laajennuksen jälkeen. ³⁾
Galleria	Oulu	Suomi	8,9	17 000	50-55	2011	2013	Galleria-korttelin kehittäminen kauppakeskukseksi yhdessä korttelin ja viereisen korttelin muiden omistajien kanssa, toisena pääomistajana Osuuskauppa Arina. Koko hankkeen investointiarvio on noin 130-140 milj. euroa, kustannusten lopullinen jako on vielä sopimatta. Hanke pitää sisällään naapurikiinteistön hankinnan, uudistamisen ja liittämisen kauppakeskukseen (n. 11 000 m ²) sekä maanalaisen pysäköintihallin. Uusi kaupallinen konsepti valmis. ³⁾
Koskikeskus	Tampere	Suomi	114,8	2 000 ⁵⁾	8-12	2009	2010	Kauppakeskuksen sisätilojen muutos- ja laajennusprojekti jatkuu, projekti on aloitettu vuonna 2007.

1) Hankkeen pinta-alalla tarkoitetaan Cityconin omistamaa, nykyisten tilojen muutosaluetta sekä laajennusosaa yhdessä.

2) Investointitarve muuttuu ja tarkentuu suunnittelun edetessä. Luku on tämänhetkinen paras arvio.

3) Hankkeen aikatauluun liittyy kaavoitusriski.

4) Pinta-alalla viitataan vain laajennusosaan.

5) Vuokrattavaa pinta-alaa saattaa muodostua enemmän.

6) Osaomisteinen kohde.

Suunnitteilla olevat kehityshankkeet

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

Kohde	Paikkakunta	Maa	Markkina-arvo 31.12.2008, Me	Hankkeen pinta-ala, m ² ¹⁾	Arvioitu investointi tarve, Me ²⁾	Hankkeen käynnistys- tavoite	Hankkeen valmistumis- vuosi, tavoite	Lisätietoja
Myllypuro	Helsinki	Suomi	0,5	7 400	20	2010	2012	Uuden ostoskeskuksen rakentaminen nykyisen tilalle.
Kuopion Anttila	Kuopio	Suomi	22,0	15 000	35-40	2011	2013	Nykyisen rakennuksen laajentaminen ja kehittäminen uudeksi kauppakeskukseksi. Hankkeen kaupallinen konsepti on valmis. Hanketta on siirretty vaikeutuneen markkinatilanteen vuoksi. 3)
Heikintori 6)	Espoo	Suomi	11,8	23 000	2-4	2010	2010	Sisätilojen uudistus suunnitteilla. Laajennus- ja uudistushanke ja sen kaavoitus ei ole edennyt aiemmin suunnitellulla tavalla sillä kauppakeskustyhtiön osakkailla ei ole yhteistä kantaa asiaan.
Martinlaakso	Vantaa	Suomi	3,9	7 000-8 000	25-30	2009	2011	Uuden kauppakeskuksen rakentaminen nykyisen ostoskeskuksen tilalle. Neuvottelut rakennettavien asuntojen mahdollisten lopullisten omistajien kanssa meneillään.
Laajasalo	Helsinki	Suomi	3,8	8 000	25-30	2012	2013	Uuden ostoskeskuksen rakentaminen nykyisen tilalle. 3)
IsoKristiina	Lappeenranta	Suomi	34,2	25 000	60-70	2010	2013	Suunnitteilla nykyisen kauppakeskuksen uudistaminen ja laajentaminen. Citycon osti viereisen tontin laajennusta varten helmikuussa 2009. Kaupallinen konsepti ja kaavoitus valmit.
Hansa	Lahti	Suomi	21,3	8 000	8	2009	2009	Trion yhteydessä olevan Hansa-keskuksen uudistushanke, jolla kiinteistö saataisiin liitettyä paremmin ja kaupallisemmin kauppakeskus Trioon. Kaavamuutos vireillä liiketilojen rakentamista varten Trion ja Hansan väliselle yhdyssillalle Vapaudenkadun päälle.
Jyväskylän Forum	Jyväskylä	Suomi	57,6	10 000	15	2010	2011	Kauppakeskuksen sisätilojen uudistushanke.
Porin Anttila	Pori	Suomi	4,6	7 600	3	2009	2010	Liiketilöiden kaksiosainen uudistushanke, ensimmäinen 1,5 milj. euron ja 2 500 m ² :n vaihe on meneillään ja valmistuu maaliskuussa 2009. Koko uudistus valmis 2010.
StenungsTorg 6)	Stenungsund	Ruotsi	38,4	30 000	25-30	2009	2011	Citycon on sopinut kauppakeskuksen vähemmistöomistajan kanssa kauppakeskuksen laajentamisesta ja kehittämisestä. Arvioitu investointitarve viittaa Cityconin osuuteen. Ensimmäinen vaihe aloitettu tammikuussa 2009.
Strömpilen 9)	Uumaja	Ruotsi	42,0	40 000	54	2009	2011	Kauppakeskuksen uudistus- ja laajennushanke.
Länken 9)	Uumaja	Ruotsi	12,4	5 000	4	2009	2009	Liikerakennuksen uudistus- ja laajennushanke.
Jakobsbergs Centrum	Järfälla	Ruotsi	93,3	8 000	3	2009	2009	Kauppakeskuksen uudistus- ja laajennushanke. Aloitettu tammikuussa 2009.
Åkermyntan Centrum	Hässelby	Ruotsi	10,0	8 500	2-10	2010	2011	Kauppakeskuksen uudistushanke. Asuntorakentamista kauppakeskuksen yhteyteen selvitetään.
Magistral	Tallinna	Viro	15,2	10 000	10	2010	2011	Kauppakeskuksen uudistus- ja laajennushanke.

1) Hankkeen pinta-alalla tarkoitetaan Cityconin omistamaa, nykyisten tilojen muutosaluetta sekä laajennusosaa yhdessä.

2) Investointitarve muuttuu ja tarkentuu suunnittelun edetessä. Luku on tämänhetkinen paras arvio.

3) Hankkeen aikatauluun liittyy kaavoitusriski.

4) Pinta-alalla viitataan vain laajennusosaan.

5) Vuokrattavaa pinta-alaa saattaa muodostua enemmän.

6) Osaomisteinen kohde.



Kiinteistöomaisuus

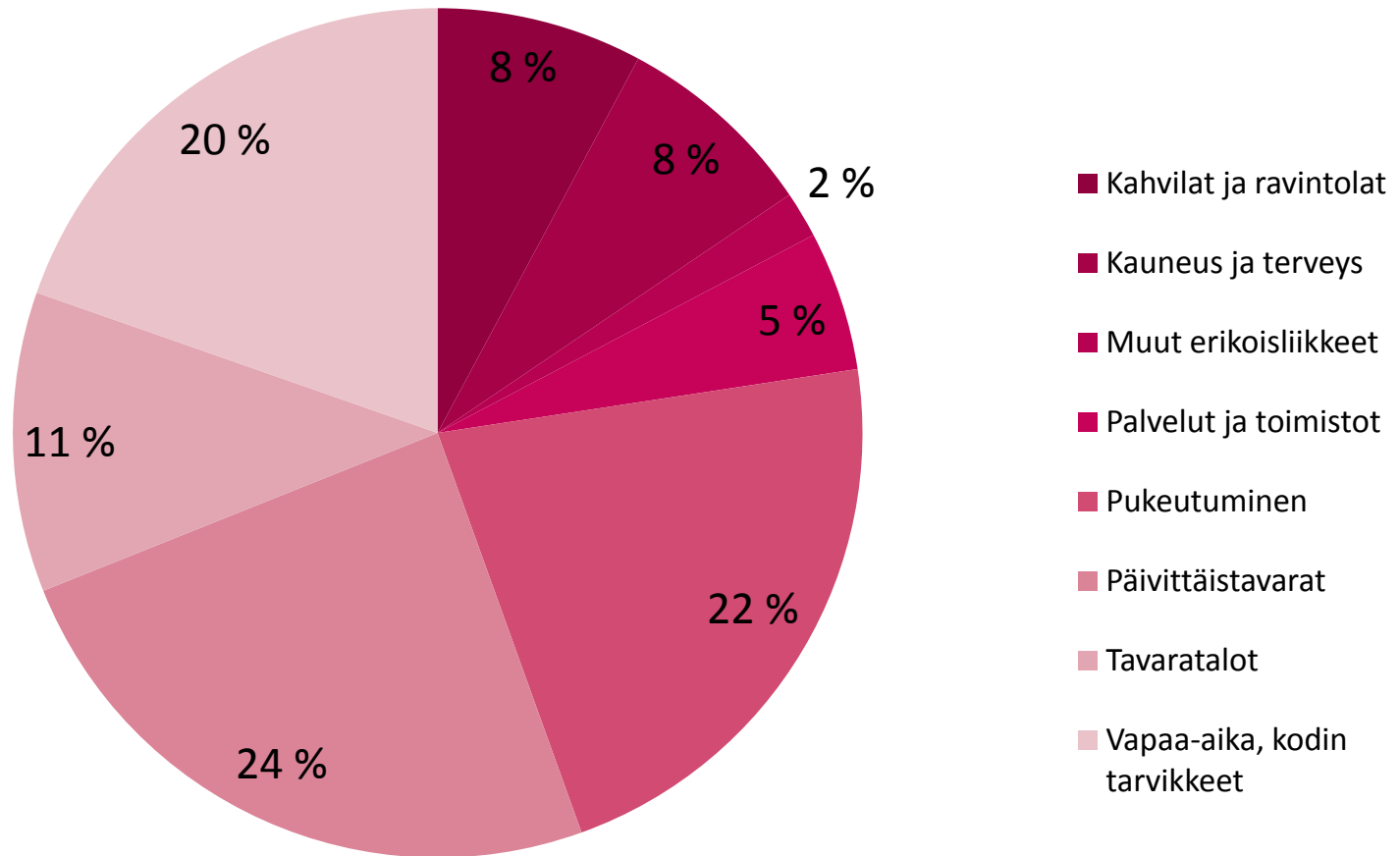
Kiinteistöomaisuus

- **3 742 (3 700)** vuokrasopimusta, joiden keskimääräinen kesto on **3,2 (3,0)** vuotta
- Vuokrattava pinta-ala kasvoi **1,5% 937 650 m²**
- Nettovuokratuotot kasvoivat **17,8% 121,8** milj. euroon
- Vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotto kasvoi **3,6%**
 - Vertailukelpoisten kauppakeskusten nettovuokratuotot kasvoivat **4,5%**

Vertailukelpoiset kohteet ovat olleet yhtiön omistuksessa yli 24 kk ja niihin ei lasketa mukaan tontteja tai kehityshankkeita. Vertailukelpoisiin kohteisiin kuuluu 54,4% koko kiinteistökannasta. Näistä 77,9% sijaitsee Suomessa ja 57,9% koko Suomen kiinteistökannasta on mukana vertailukelpoisissa kohteissa. Kauppakeskusten osuus on yhteensä 76,3%.

- Vuokran osuus vuokralaisen liikevaihdosta vertailukelpoisissa kauppakeskuskohteissa oli **8,5%** (Q3/08: 8,8%)
- Vuokrat ovat sidottu elinkustannusindeksiin (lähes kaikki sopimukset)
- Vuoden 2008 lopussa **24,2%** (2007: 16,1%) vuokrasopimuksista oli sidottu myös vuokralaisen liikevaihtoon

Kauppakeskusten vuokratuotto toimialoittain



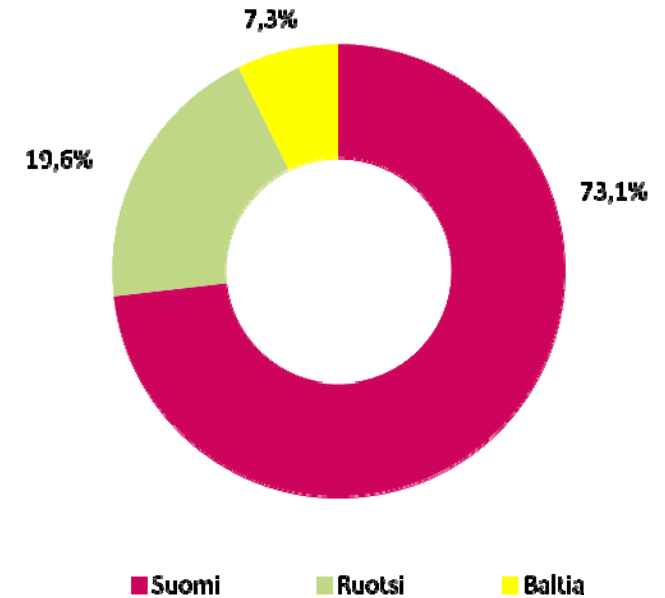
*) Sis. vain kauppakeskukset, ei sisällä nk. marketti- ja myymäläkiinteistöjä

Kiinteistöomaisuus

VUOKRASOPIMUKSET

- Merkittävimmät vuokralaiset ovat pohjoismaiden suurimpia päivittäistavarakauppoja, myös edulliset tavaratalot ja muodin toimijat ovat merkittäviä.
 - Suurin vuokralainen vuoden 2008 lopussa oli Kesko noin **26,6%** osuudella nettovuokratuotoista.
 - Viisi suurinta yhteensä **38,4%** nettovuokra-tuotoista: Kesko, S-ryhmä, Stockmann, ICA ja Tokmanni
- Kiinteistökannan laskennallinen annualisoitu vuokra-arvo (annualised rental value) oli 187,4 milj. euroa
 - Sisältää annualisoidun bruttovuokratuoton, joka perustuu vuoden lopussa voimassaolevaan vuokrasopimuskantaan, vapaiden tilojen markkinavuokraan, liikevaihtosidonnaisista sopimuksista saatuun vuokratuottoon sekä mahdollisiin muihin vuokratuottoihimme.
- Vuokrasopimusten todellinen vuokrataso vs. arvioitu markkinavuokra **+1,2%**
 - Ilmaisee kuinka paljon korkeampi Cityconin todellinen vuokrasopimustaso on verrattuna ulkopuolisen arvioitsijan käyttämään markkinavuokratason.

KIINTEISTÖKANNAN ALUEELLINEN JAKAUMA

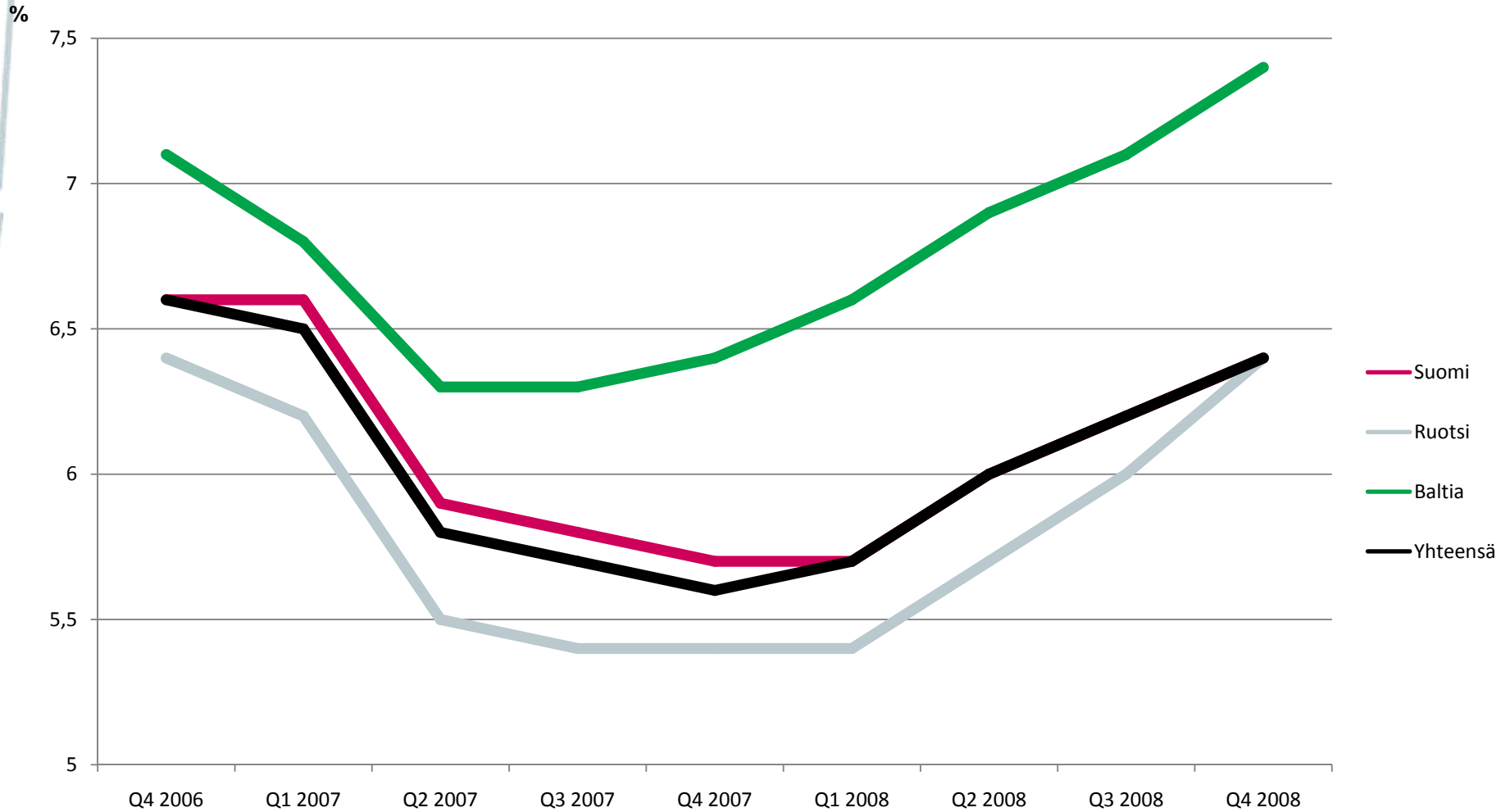


Kiinteistöomaisuus

KOKO KIINTEISTÖKANTA	Q4 2008	Q4 2007	2008	2007
Nettovuokratuotto, Me	30,2	27,1	121,8	103,4
Kauden aikana alkaneet vuokrasopimukset ¹⁾	255	164	572	512
Kauden aikana alkaneet vuokrasopimukset, m ²	69 730	27 854	124 960	103 408
Vuokrausaste kauden lopussa ,%			96,0	95,7
Vuokrasopimusten keskimääräinen voimassaoloaika kauden lopussa, vuotta			3,2	3,0
Nettotuotto-% (toteutunut) ²⁾			5,8	5,8
Nettotuottovaatimus (ulkopuolisen arvioijan määrittelemä), %			6,4	5,6

1) Luvussa ei ole mukana hankinnoissa siirtyneitä sopimuksia. 2) Sisältää kehityshankkeet ja tontit.

Kiinteistökannan tuottovaatimuksen kehitys

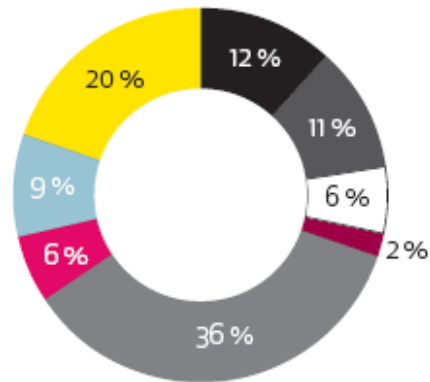


Kiinteistökannan tuottovaatimus on ulkopuolisen arvioijan määrittämä.

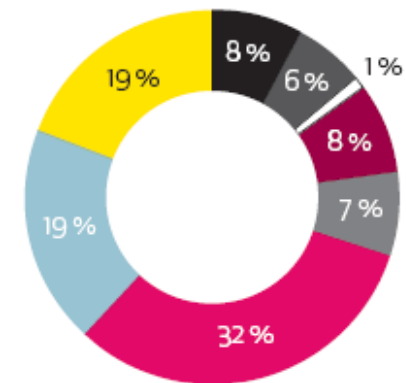
Klustereiden myyntipinta-ala päätoimialoittain

Citycon on ryhmitellyt Suomessa sijaitsevat kauppakeskukset sen mukaan, millainen rooli kullakin keskuksella on kuluttajan elämässä.

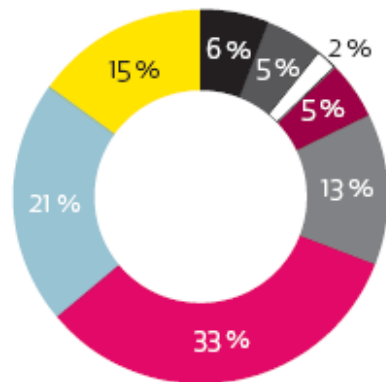
Keskustan kohtaamispaikat



Sujuvan arjen kumppanit



Paikallis-keskukset



- Kahvilat ja ravintolat
- Kauneus ja terveys
- Muut erikoisliikkeet
- Palvelut ja toimistot

- Pukeutuminen
- Päivittäistavarat
- Tavaratalot
- Vapaa-aika, kodin tarvikkeet

Kauppakeskuksen rooli kuluttajan elämässä

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

	Keskustojen kohtaamispaikat	Paikalliskesukset	Sujuvan arjen kumppanit
Rooli ihmisten elämässä	Forum • Galleria • Heikintori IsoKarhu • IsoKristiina • Jyväskeskus Koskikeskus • Sampokeskus Torikeskus • Trio	Columbus • Duo • Koskikara Lippulaiva • Myyrmanni Tikkuri • Valtari	Espoonatori • Isomyyri Linjuri • Tullintori
Ominaisuudet	Kaupungin sykkivä sydän, joka tarjoaa shoppailun sietämätöntä keveyttä.	Ympäristölleen läheinen koko perheen tarpeiden tyydyttäjä.	Kiireisen ihmisen arjen huoltamo.
Maailma, jossa liikomme	Viihteellisyys. Enemmän syvyyttä kuin laajuutta tarjoomassa. Sopii hengailuun.	Laaja, vaan ei välttämättä syvä, tarjooma. Julkiset palvelut.	Mutkaton. Nopea. Rajoitettu tarjooma. Kompakti koko.
	Vapaa-aika. Sosiaalinen kanssakäyminen.	Perheen arki ja juhla.	Arjen rutiinit.



Avainlukuja



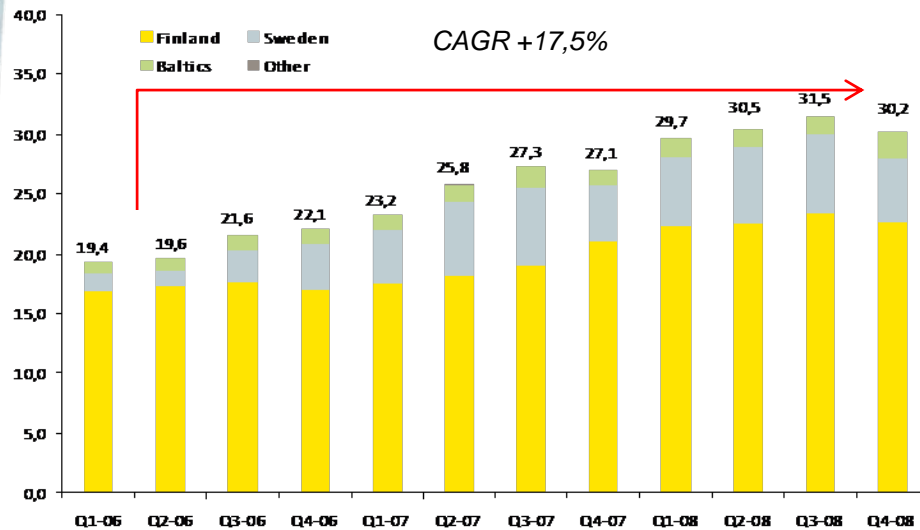
Tuloslaskelma

Me	Q4 2008	Q4 2007	2008	2 007
Bruttovuokratuotto	43,7	40,6	173,0	143,7
Käyttökorvaukset ja palvelutuotot	1,5	2,7	5,3	7,7
Liikevaihto	45,2	43,3	178,3	151,4
Hoitokulut	14,9	16,0	56,3	47,8
Vuokraustoiminnan muut kulut	0,1	0,2	0,2	0,3
Nettovuokratuotto	30,2	27,1	121,8	103,4
Hallinnon kulut	4,7	3,9	16,9	16,5
Nettotappiot/-voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	-59,3	-0,1	-216,1	211,4
Liiketappio/-voitto	-27,9	23,7	-105,0	298,7
Rahoituskulut (netto)	13,0	13,7	57,3	45,3
Tappio/voitto ennen veroja	-40,9	10,0	-162,3	253,5
Tilikauden tulokseen perustuvat verot	2,2	-3,2	-6,6	-3,4
Laskennalliset verot	-7,6	3,3	30,0	-46,2
Katsauskauden tappio/voitto	-35,5	9,9	-138,9	203,9
Tulos/osake, euroa	-0,14	0,04	-0,56	1,00
Tulos/osake, laimennettu, euroa	-0,14	0,04	-0,56	0,91
Operatiivinen tulos	11,8	14,6	43,8	38,3
Ei-operatiivinen tulos	-42,5	-5,4	-167,9	162,1
Operatiivinen tulos/osake laimennettu (Diluted EPRA EPS), euroa	0,05	0,06	0,20	0,19
Liiketoiminnan nettorahavirta/osake, euroa	0,07	0,06	0,21	0,20
Emoyhtiön omistajille kuuluva katsauskauden tappio/voitto	-30,7	9,3	-124,1	200,3

Avainluvut – Kannattavuus

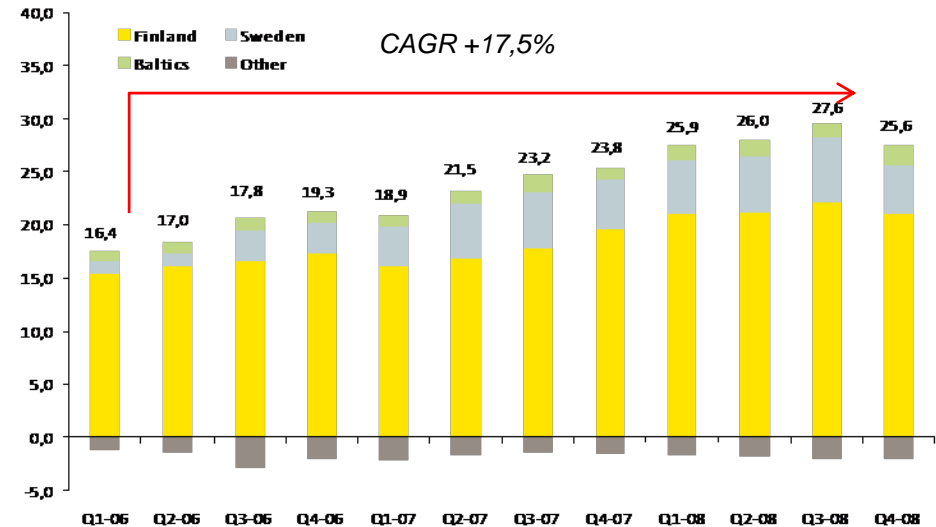
Segmenttikohtainen nettovuokratuotto

Miljoonaa euroa



Segmenttikohtainen liikevoitto¹⁾

Miljoonaa euroa



- Cityconin vuosineljänneksittäinen nettovuokratuotto ja liikevoitto ovat kasvaneet voimakkaasti vuodesta 2006 lähtien ja vakaa kasvuvauhti on jatkunut vuonna 2008
- Vuotuinen kasvuvauhti (CAGR) on molempien lukujen osalta ollut noin 17,5 prosenttia kasvustrategian käynnistyttyä vuoden 2006 ensimmäisellä neljänneksellä
- Kannattavaa kasvua – edellisen 12 kuukauden liikevoitto-% on pysynyt vakaana Q2 2006 lähtien ja vaihdellut 57,6% ja 59,2% välillä. Katsauskauden lopussa kyseinen liikevoitto-% oli 58,9%

1) Ennen Nettovoittoa sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutoksesta ja Voittoa/tappiota sijoituskiinteistöjen myynnistä ja muita kertaluonteisia eriä

Tase ja avainlukuja

TASE, Me	31.12.2008	31.12.2007
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo	2 023,6	2 215,7
Pitkäaikaiset varat	2 126,1	2 260,5
Lyhytaikaiset varat	52,4	48,1
Varat	2 178,5	2 308,6
Oma pääoma	837,3	1 010,9
Velat yhteensä	1 341,2	1 297,7
Oma pääoma ja velat	2 178,5	2 308,6

AVAINLUKUJA	2 008	2 007
Omavaraisuusaste, %	38,5	43,9
Nettovelkaantumisaste, %	141,3	111,8
Oma pääoma / osake, €	3,62	4,44
Nettovarallisuus (EPRA NAV), €	3,88	4,82
Oikaistu nettovarallisuus (EPRA NNNAV), €	3,80	4,42
Nettotuotto-% (toteutunut)	5,8	5,8
Nettotuottovaatimus (ulkopuolisen arvioijan mukaan), %	6,4	5,6

Konsernin rahavirtalaskelma 1-12/ 2008

Miljoonaa euroa	2008	2007
Liiketoiminta		
Voitto ennen veroja	-162,3	253,5
Oikaisut	268,1	-164,9
Käyttöpääoman muutos	-2,1	0,2
Liiketoiminnan rahavirta	103,7	88,8
Maksetut korot ja muut rahoituskulut	-63,1	-42,7
Saadut korot ja muut rahoitustuotot	6,3	3,1
Maksetut välittömät verot	0,2	-10,0
Liiketoiminnan rahavirta (A)	47,2	39,3
Investoinnit		
Tytäryritysten hankinnat vähennettynä hankintahetken rahavaroilla	-24,0	-517,6
Sijoituskiinteistöjen hankinnat	-	-16,0
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	-58,2	-39,3
Investoinnit rakenteilla oleviin kiinteistöihin sekä muihin aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-68,8	-24,5
Sijoituskiinteistöjen myynti	7,0	0,3
Investointien rahavirta (B)	-144,1	-597,1
Rahoitus		
Osakeannista saadut maksut	-	232,4
Vähemmistön rahastosuoritukset	25,9	-
Lyhytaikaisten lainojen nostot	72,1	773,1
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut	-125,8	-727,9
Pitkäaikaisten lainojen nostot	623,3	535,8
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-473,6	-228,9
Maksetut osingot	-30,9	-23,4
Rahoituksen rahavirta (C)	90,9	561,1
Rahavarojen muutos (A+B+C)	-6,1	3,3
Liiketoiminnan nettorahavirta/osake, euroa	0,21	0,20

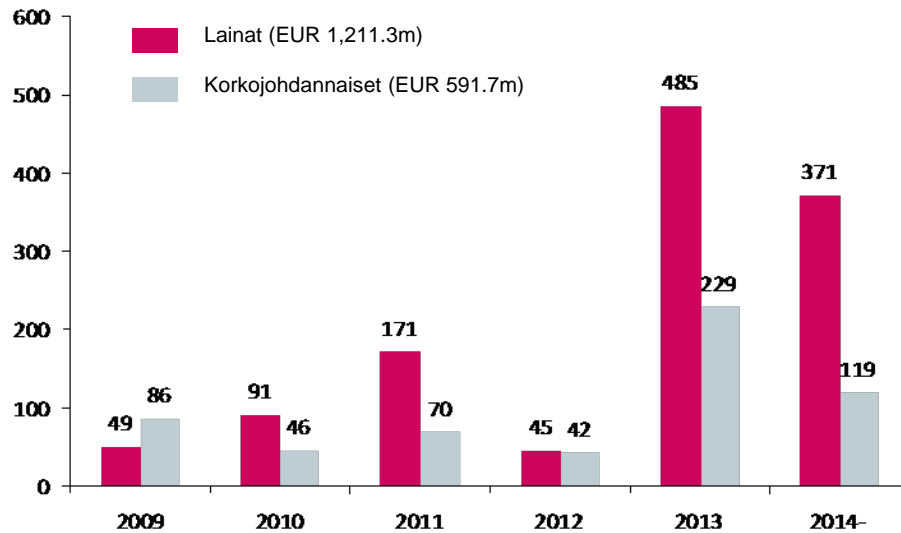
- **Liiketoiminnan rahavirta kasvoi 20% johtuen:**
 - Katsauskauden kassaperusteinen voitto nousi
 - Maksetut verot positiivisia merkittävän veronpalautuksen johdosta.
- Kassaperusteiset rahoituskulut nousivat 44% lisääntyneen nettovelan ja kohonneen korkotason seurauksena. Velan nousu oli seurausta käynnissä olevista kehityshankkeista

- **Investointien pääpaino käynnissä olevissa kehityshankkeissa**
- Iso Omenan 40% myynti on huomioitu rahoituksen rahavirrassa
- Sijoituskiinteistöjen myynti liittyy Ulappatorin kauppaan

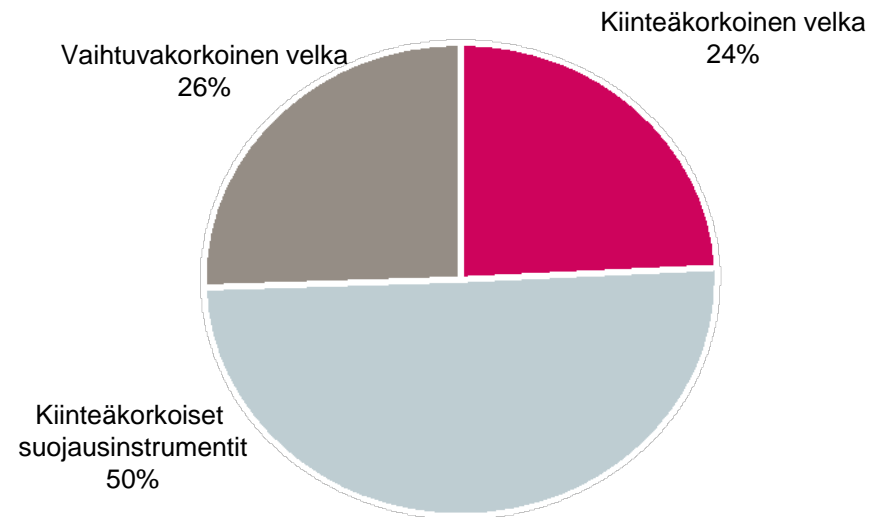
- **Osakekohtainen rahavirta kasvoi 8 prosenttia** ja oli 0,21 euroa huolimatta kasvaneesta osakkeiden lukumäärästä
- Tasainen ja kasvava kassavirta on jatkossakin keskeisen tärkeää Cityconille ja se on tärkeässä roolissa Cityconin kasvustrategian

Avainluvut – Rahoitus

Lainakanta ja korkosuojaukset



Korollisten velkojen jakautuminen

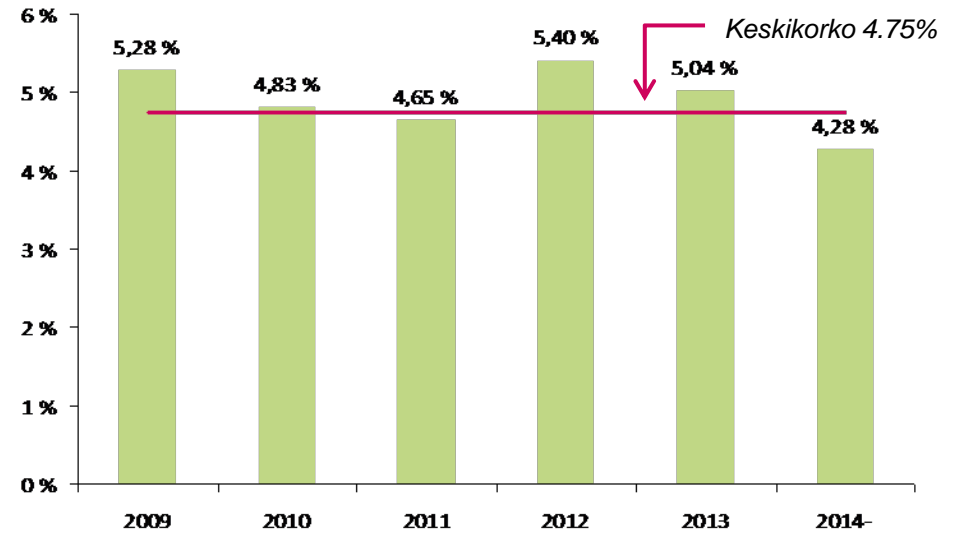
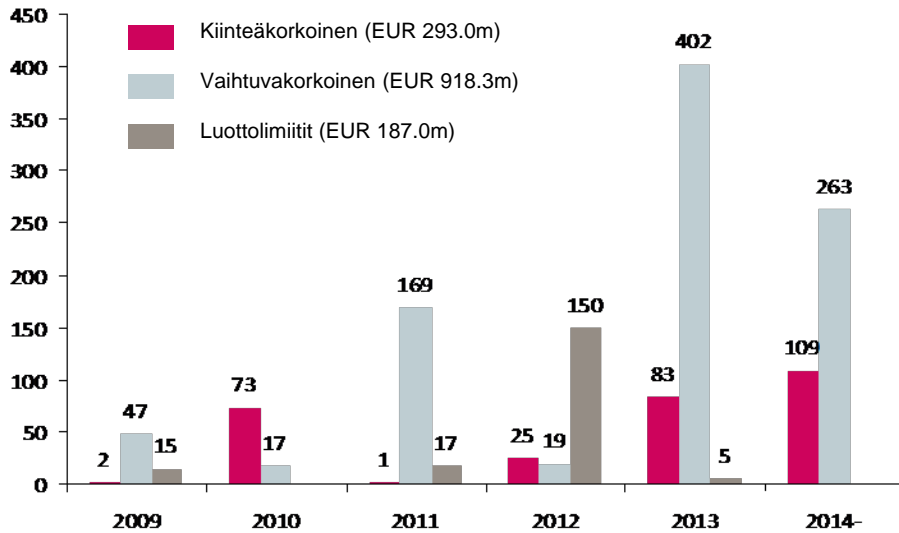


- Vuoden neljännellä kvartaalilla korollinen **nettovelka laski 10 miljoonalla eurolla** Ruotsin kruunun heikentymisen ja vaihtovelkakirjalainan takaisinostoista johtuen
- Suojausaste pidettiin korkealla tasolla **74 %:ssa** (76% ensimmäisen kvartaalin lopussa)
- Maltillinen rahoituspolitiikka jatkui: **lainojen keskipituus oli 4,6 vuotta** ja keskimääräinen korkosidonnaisuusaika 3,3 vuotta.
- **Ei jälleenrahoitusongelmia** – käytössä oleva likviditeetti riittää kattamaan päätetyt investoinnit ja lainanhoitokustannukset vähintään vuoden 2010 puolelle

Avainluvut – Rahoitus

Lainakanta ja käyttämättömät luottolimiitit

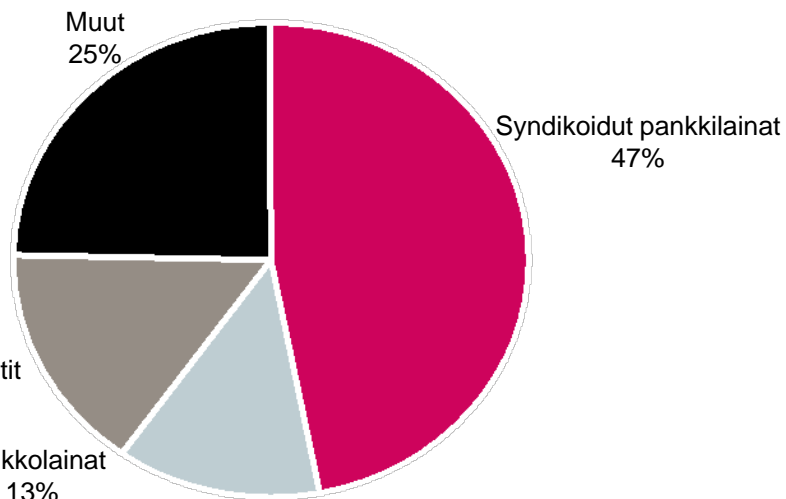
Katsauskauden lopun kesvikorko eräpäivien mukaisesti



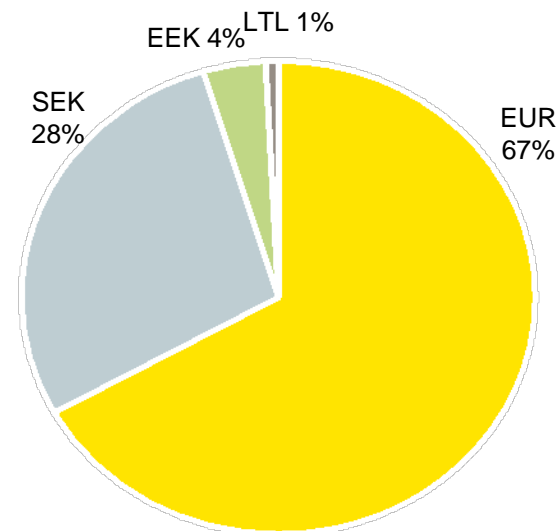
- Valtaosa Cityconin lainoista ovat pitkäaikaisia ja erääntyvät vuonna 2013 tai sen jälkeen
- Käyttämättömät sitovat luottolimiitit ovat pääsääntöisesti pitkäaikaisia ja erääntyvät vuosien 2011 ja 2013 välisenä aikana
- Koko lainasalkun katsauskauden lopun painotettu kesvikorko oli 4,75 prosenttia. Keskiarvosta poikkeavat korkotasot ovat pääosin seurausta erääntyvistä korkojohdannaisista

Avainluvut - Velkasalkku

Velkatyypit



Velkojen valuuttajakauma



- Yhtiön rahoitus perustuu syndikoituihin pankkiluottoihin, pitkäaikaisiin luottolimiitteihin ja joukkovelkakirjalainoihin, jotka kattavat 75% korollisesta velasta
- Vuoden 2008 neljännellä kvartaalilla tilikauden kesikorko laski 0,07% edellisestä vuosineljänneksestä ja oli 4,85% (Q4/2007: 4,67%). Toisaalta katsauskauden lopun lainasalkun kesikorkotasoa laski lyhyiden markkinakorkojen voimakkaan laskun seurauksena ja oli 4,75%.
- Vuoden lopulla Citycon maksoi takaisin kaikki yritystodistukset ja osti takaisin noin 25% VVK-lainasta
- Katsauskauden lopussa Cityconilla oli käytössään **likviditeettiä 203,7 miljoonaa euroa**, joka koostui nostamattomista sitovista luottolimiiteistä (187,0 miljoonaa euroa) ja rahavaroista (16,7 miljoonaa euroa). pois lukien lyhyet

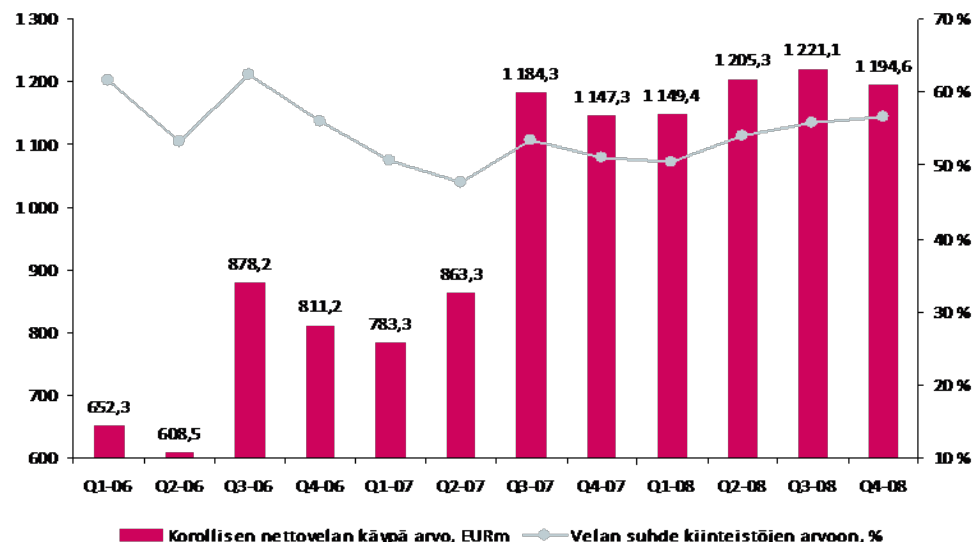
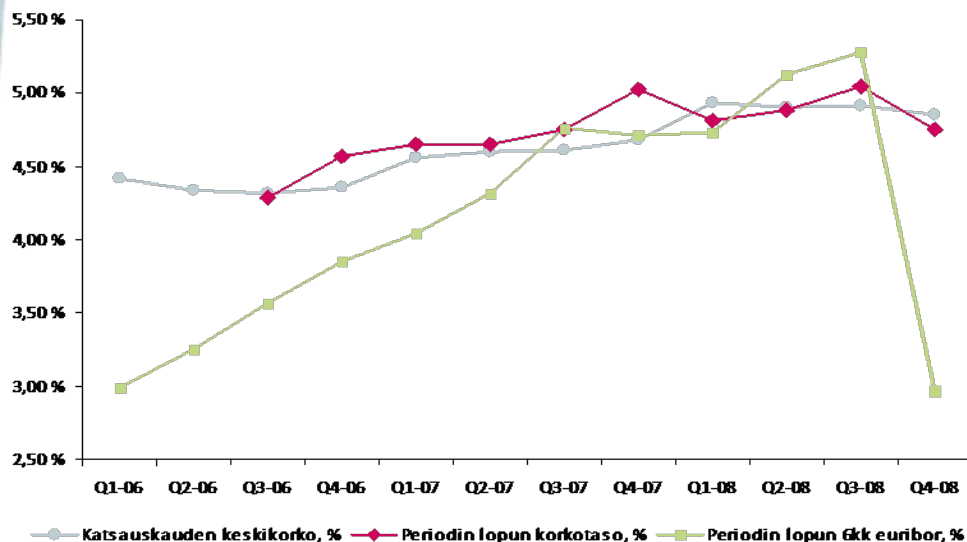
lainalimiitit Citycon likviditeetti oli 158,7 miljoonaa euroa
Tilinpäätös 2008

Avainluvut – Korkotaso ja velan suhde kiinteistöjen arvoon

Korkotason kehitys vuosineljänneksittäin

Miljoonaa euroa

Nettovelka ja velan suhde kiinteistöjen arvoon



- Markkinakorkojen muutosten vaikutus näkyy tuloslaskelmassa tietyllä viiveellä ja neljännen vuosineljänneksen aikana tilikauden keskiporkko laski maltillisesti 4,85%:iin lyhyiden markkinakorkojen pudotessa voimakkaasti
- Alentuneiden lyhyiden markkinakorkojen odotetaan laskevan keskiporkkoa vuoden 2009 alussa
- Myös pidemmät korot olivat laskussa noin 3% tasolle, minkä ansiosta Citycon odottaa pystyvänsä jatkamaan vuonna 2009 erääntyviä suojauksiaan houkuttelevalla tasolla
- Konsernin nettovelka ja velan suhde kiinteistöjen arvoon kasvoivat edellisestä vuosineljänneksestä kiinteistöjen markkina-arvojen laskiessa

Rahoituskulujen erittely

Nettorahoituskulut (miljoonaa euroa)	4q 2008	3q 2008	4q 2007	Muutos- % (y-o-y)	Muutos- % (q-o-q)	1-12 2008	1-12 2007	Muutos- %
Rahoituskulut:								
Korkokulut	-12,9	-13,8	-13,4	-4 %	-6 %	-53,4	-42,7	25 %
Valuuttakurssitappiot	-0,1	-0,1	-0,1	12 %	140 %	-0,2	-0,1	39 %
Järjestelypalkkioiden jaksotus	-0,2	-0,2	-0,5	-60 %	-4 %	-0,8	-1,1	-30 %
VVK:n option laskennallinen kulukirjaus	-0,4	-0,5	-0,5	-6 %	-11 %	-1,8	-1,8	4 %
Muut kulut	-0,5	-0,2	-0,2	nm	nm	-1,2	-0,5	144 %
Rahoituskulut yhteensä:	-14,2	-14,8	-14,6	-3 %	-4 %	-57,4	-46,2	24 %
Rahoitustuotot:								
Korkotuotot	0,0	0,0	0,0	0 %	0 %	0	0	0 %
Käyvän arvon muutos	0,2	0,1	0,8	-79 %	23 %	0,8	1,4	-45 %
Voitto vaihtovelkakirjalainan takaisinostosta	-1,4	-0,6	0,2	nm	nm	-3,1	-0,6	nm
Rahoitustuotot yhteensä:	2,4	-	-	na	na	2,4	0,0	na
Nettorahoituskulut	1,2	-0,4	0,9	29 %	nm	0,1	0,9	-88 %
Nettorahoituskulut	-13,0	-15,2	-13,7	-5 %	-14 %	-57,3	-45,3	26 %

Q4 2008

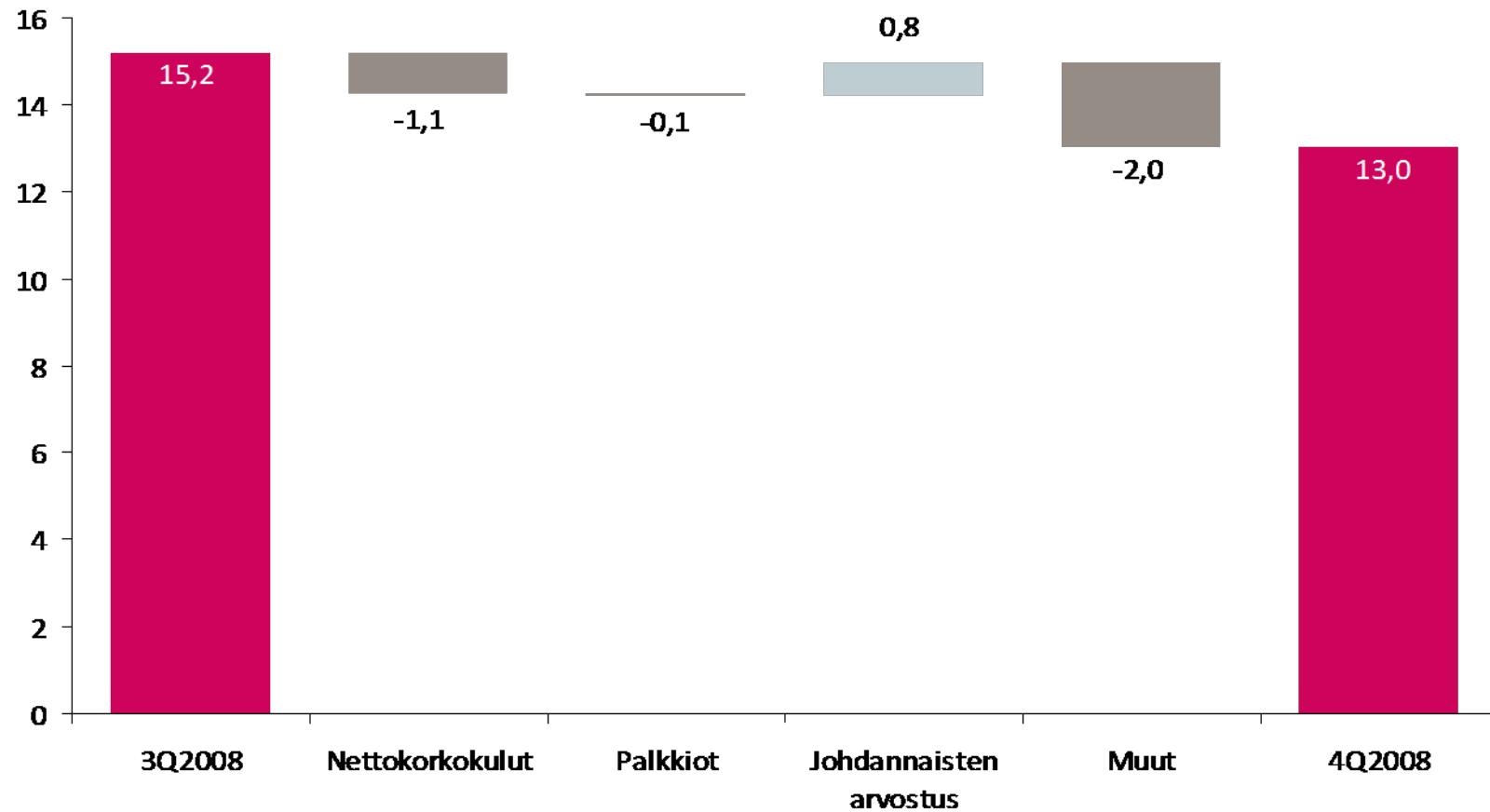
- Korkokulut laskivat 4 prosenttia korkotason laskiessa ja olivat 12,9 miljoonaa euroa
- Nettorahoituskulut laskivat 5 prosenttia edellisestä vuosineljänneksestä korkokulujen laskun ja vaihtovelkakirjalainan takaisinostosta aiheutuneen voiton takia
- Kertaluonteisista eristä puhdistetut nettorahoituskulut laskivat 4 prosenttia edellisestä vuosineljänneksestä

1-12/ 2008

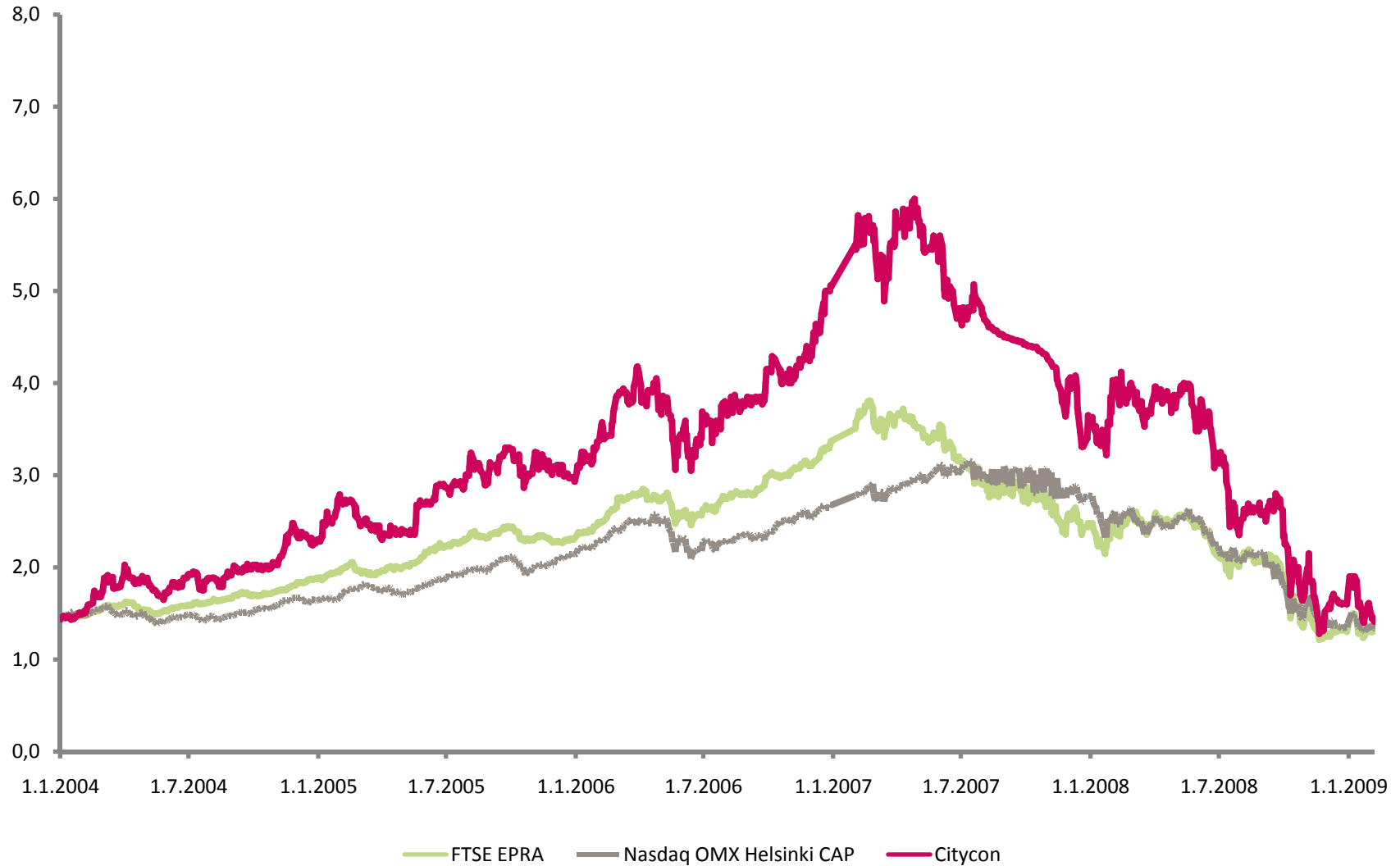
- Vuonna 2008 nettorahoituskulut nousivat 26,2 prosenttia kun taas operatiivinen liikevoitto nousi 21 prosenttia. Samaan aikaan korollinen nettovelka kasvoi noin 26%
- Vuonna 2009 VVK-lainan takaisinosto pienentää korkokuluja ja alentaa VVK:n option laskennallista kuluja
- Vuonna 2008 tuloslaskelman ei-kassavaikutteinen arvostustappio johdainnaisista oli -3,1 miljoonaa euroa. Tämän lisäksi taseessa on kirjattuna omaan pääomaan -17,7 miljoonaa euroa arvostustappiota 31.12.2008.

Nettorahoituskulut Q4 2008 vs Q3 2008

Miljoonaa euroa



Osake ¹⁾



41

Tilinpäätös 2008

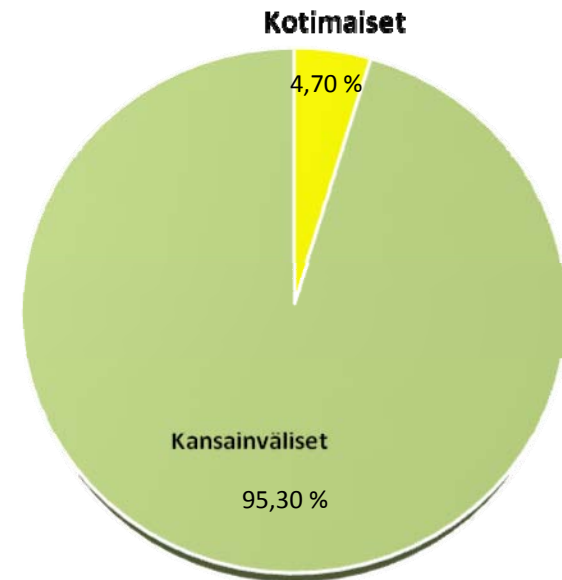
1) FTSE EPRA indeksin ja OMX Helsinki CAP indeksin arvot 3.1.2007 on määritelty Cityconin osakearvoon 2,23 euroa

CITYCON

Omistus

- Vuoden vaihteessa yhtiön markkina-arvo oli 371,3 milj. euroa
- 95,3 % osakkeen omistajista oli kansainvälisiä
 - Yksi Helsingin pörssin kansainvälisimmistä omistuksista
- 2190 rekisteröityä osakkeen omistajaa
- Suurimmat omistajat (31.12.2008)
 - Gazit-Globe 43,4%
 - Perennial Investment Partners Ltd >5%
 - ING Clarion Real Estate Securities >5%
- Citycon on mukana GPR 250 Property Securities Index:ssä, jossa on mukana 250 maailman vaihdetuinta osaketta.
- Yhtiö on lisäksi mm. FTSE EPRA/NAREIT Global Real Estate Index:ssä.

OMISTUSJAKAUMA





Taustaa

Kiinteistöomaisuus - Suomi

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

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

1) Sisältää laajennushankkeiden tontit

Kiinteistöomaisuus – Ruotsi

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

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

1) Sisältää laajennushankkeiden tontit.

Kiinteistöomaisuus - Baltia

KIINTEISTÖKANNAN YHTEENVETO	Q4 2008	Q4 2007	Q3 2008	2008	2007	Muutos-%
Kauden aikana alkaneet vuokrasopimukset, kpl	43	-	2	62	21	195,2
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m ²	28 740	-	50	30 490	3 208	850,4
Vuokrausaste kauden lopussa, %			99,8	99,8	100,0	-0,2
Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika kauden lopussa, vuotta			2,2	6,8	2,8	142,9
TALOUDELLINEN KEHITYS	Q4 2008	Q4 2007	Q3 2008	2008	2007	Muutos-%
Bruttovuokratuotot, Me	3,0	2,1	2,1	9,3	7,7	20,7
Liikevaihto, Me	3,1	2,0	2,1	9,6	8,0	19,4
Nettovuokratuotot, Me	2,2	1,4	1,5	6,8	6,0	13,8
Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon, Me	10,6	-0,1	2,6	8,3	8,7	-
Liikevoitto/-tappio, Me	12,6	1,0	4,0	14,4	13,8	-
Bruttoinvestoinnit, Me	6,7	5,6	3,8	22,7	31,7	-28,3
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, Me			111,0	147,3	111,2	32,5
Nettotuotto-% ⁽¹⁾			5,8	6,2	6,2	-
Nettotuotto-%, vertailukelpoiset kohteet			7,1	7,2	7,3	-
Nettotuottovaatimus (ulkopuolisen arvioijan mukaan), %			7,1	7,4	6,4	-

1) Sisältää laajennushankkeiden tontit.

Taustaa

Cityconin kehitys markkinajohtajaksi ja kansainväliseksi kiinteistösijoitusyhtiöksi

1988

- Citycon listautuu Helsingin pörssin päälistalle
- Sijoitukset toimistokiinteistöihin

1998

- Keskittyminen liikekiinteistöihin
- Kaksi suurta liikekiinteistö Hankintaa
- Toimistokiinteistöomaisuudesta luopuminen
- Ulkoistettu kiinteistönhallinta

1999

- Citycon hankkii omistukseensa 13 kauppakeskusta

2003

- Kiinteistöomaisuus kasvaa merkittävästi
- Cityconin omistusrakenne muuttuu ja kansainvälisten sijoittajien mielenkiinto herää

2004

- Cityconin kasvu jatkuu
- Omistusrakenne kansainvälistyy merkittävästi
- Citycon kartoittaa laajentumismahdollisuuksiaan Baltiassa ja Skandinaviassa

2005

- Citycon kansainvälistyy ostamalla ensimmäiset kiinteistöt Ruotsista ja Virossa
- Citycon kasvattaa omistusosuuttaan useista suomalaisista kauppakeskuksista

2006

- Kansainvälistyminen jatkuu yhtiön kasvustrategian mukaisesti investoinneilla Ruotsiin, Suomeen ja Liettuaan
- Myy ydinliiketoimintaan kuulumattomia kiinteistöjä keskittyäkseen entistä vahvemmin kaupan suuryksiköihin
- Käynnistää merkittäviä kehityshankkeita

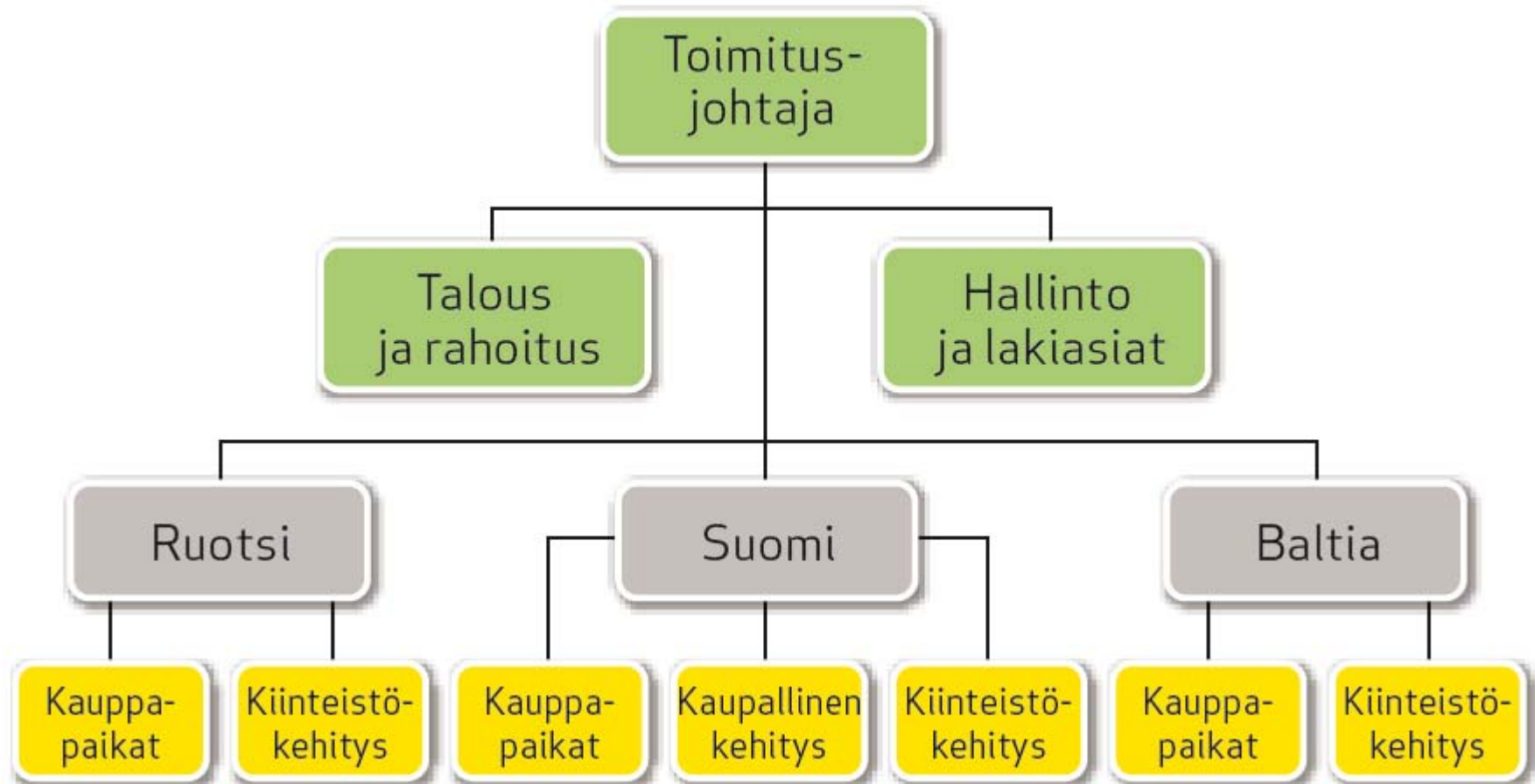
2007

- Yhtiö vahvistaa kauppakeskussalkkuaan uusilla hankinnoilla, laajentaa Uumajaan
- Vahvistaa kehitystoimintaa käynnistämällä merkittäviä kehityshankkeita Tukholmassa ja Tallinnassa.
- Kehitys- ja uudistushanke Tampereen Hervannassa valmistuu
- Iso Omena Cityconin omistukseen syyskuussa

2008

- Myy 40% Isosta Omenasta GIC:lle
- Citycon panostaa entistä enemmän ympäristöystävälliseen, kestäväan rakentamiseen ja kehittämiseen sekä tähtää pilottiprojektiansa kansainväliseen ympäristöluokitukseen.

Organisaatio



Johto



Petri Olkinuora,
Toimitusjohtaja



Eero Sihvonen,
Talousjohtaja



Outi Raekivi
Lakiasianjohtaja



Kaisa Vuorio
Maajohtaja
Suomen liiketoiminnot



Ulf Attebrant
Maajohtaja
Ruotsin liiketoiminnot



Harri Holmström
Maajohtaja
Baltian liiketoiminnot



Yhteystiedot

SIJOITTAJASUHTEET

Petri Olkinuora
Toimitusjohtaja
Puh. 0207 664 401
Petri.Olkinuora@citycon.fi

Eero Sihvonen
Talousjohtaja
Puh. 050 5579 137
Eero.Sihvonen@citycon.fi

Hanna Jaakkola
Sijoittajasuhdepäällikkö
Puh. 040 5666 070
Hanna.Jaakkola@citycon.fi

