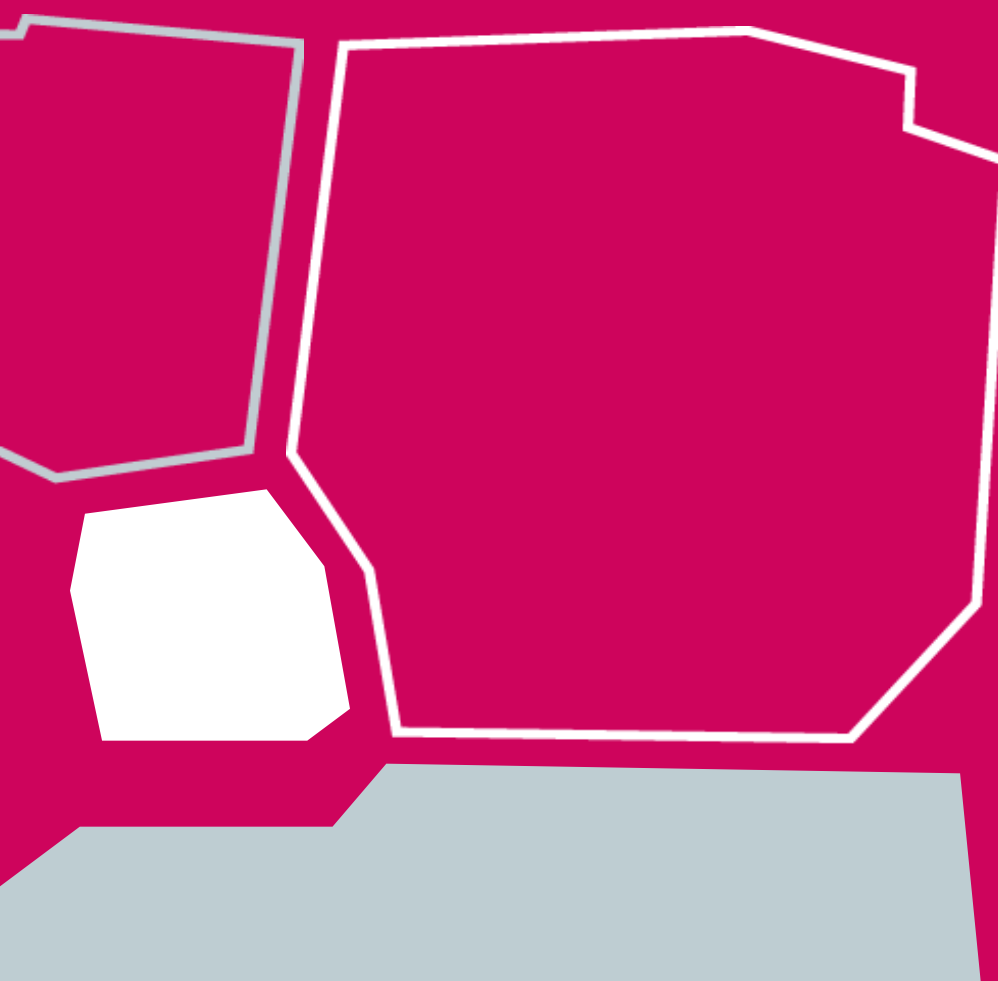


Citycon

Tilinpäätös 2009



CITYCON
creating success for retailing

Sisältö

Strategia

Tuloksen ja rahoituksen pääkohdat

Toimintaympäristö

Ympäristövastuu

Kehityshankkeet

Kiinteistöomaisuus

Avainlukuja

Rahoitus

Taustatietoja

2



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.
- Luoda lisäarvoa asiakkaille ja parantaa kiinteistöjen kaupallista vetovoimaa.
- Edistää kestävästä kehitystä kauppakeskusten johtamisessa ja kehittämisessä.
- Vähentää liiketoiminnan riskejä vahvan taseen ja kassa-virran sekä konservatiivisen rahoitusrakenteen avulla.

Strategiset tavoitteet

- Kasvu valikoitujen kehityskohteiden ja hankintojen avulla, kiinteistötasolla voidaan käyttää myös kumppanuuksia ja joint venture – tyyppisiä rahoitusjärjestelyitä.
- Kiinteistökannan optimointi
- Vajaakäytön hallinta, tehokkuuden nosto ja arvonnousu hyvällä kauppakeskusjohtamisella.
- Kiinteistöhoidon tehostaminen ja laadun parantaminen
- Kestävä kehitys liiketoiminnassa
- Aktiivinen ja konservatiivinen rahoituspolitiikka

Taloudelliset tavoitteet

KASVU

Yhtiön strategisena tavoitteena on kasvaa sekä kehitystoiminnan, että kiinteistöhankinnoin

- Kumulatiiviset investoinnit 2005 jälkeen yli 1,5 miljardia euroa
- Pääpaino orgaanisessa kasvusta

OSINGOT

Vakaa voitonmaksukyky

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

- Hallituksen ehdotus vuoden 2009 osakekohtaiseksi osingoksi on 0,04 euroa ja pääoman palautusta sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta 0,10 euroa
- 0,14 euroa osakkeelta 6 vuotta peräkkäin

OMAVARAISUUSASTE

Vahva tase

Pitkän aikavälin sisäinen omavaraisuusastetavoite 40%

- Omavaraisuusaste 34,2 % joulukuun lopussa

Maantieteellinen jakauma

SUOMI

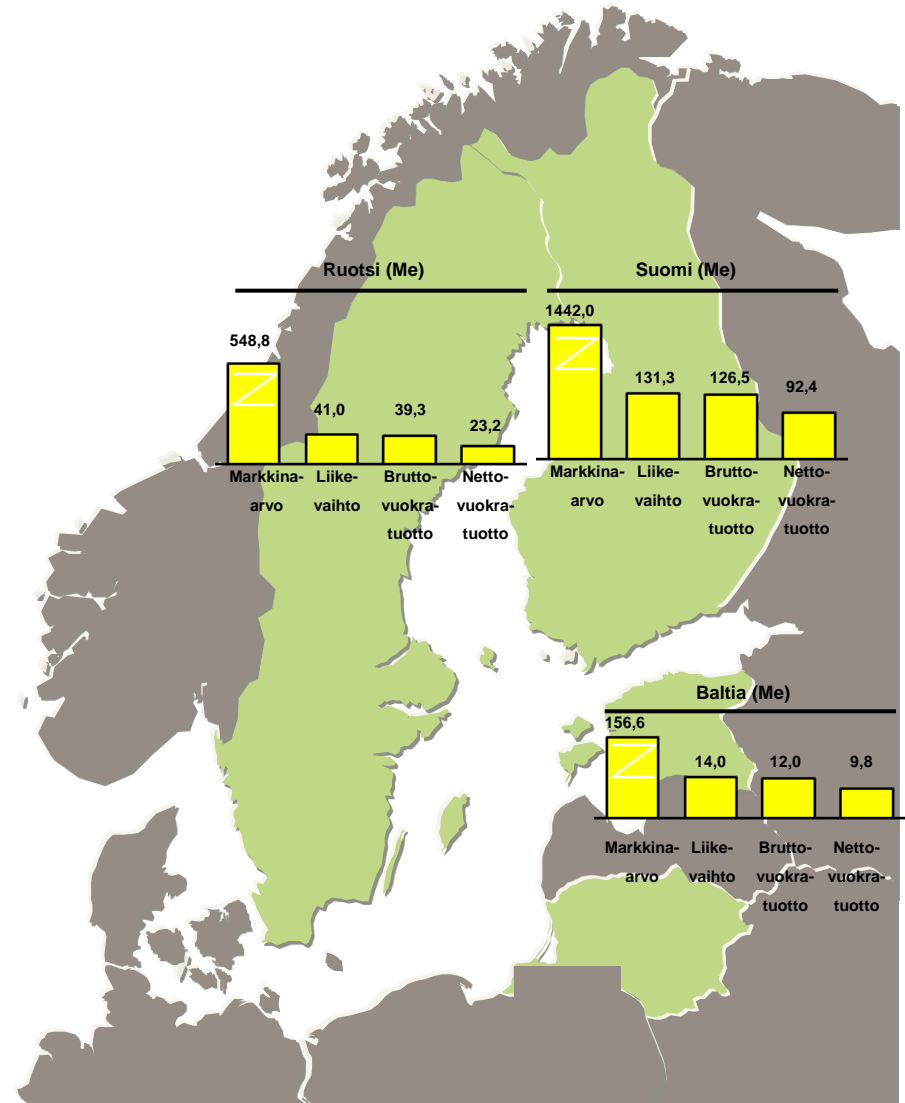
- 73,7% yhtiön nettovuokratuotoista 2009
- Nettovuokratuottojen kasvu 1,6% 92,4 milj. euroon
- Markkinajohtaja 22% markkinaosuus; 22 kauppakeskusta ja 42 muuta liikekiinteistöä

RUOTSI

- Nettovuokratuoton osuus 18,5% Cityconin nettovuokratuotoista
- Nettovuokratuotot 23,2 milj. euroa

BALTIA

- 7,8% yhtiön vuokratuotoista
- Yhtiön toiseksi suurin kehityshanke, Rocca al Mare Tallinnassa
- Nettovuokratuotot nousivat 44,6% 9,8 milj. euroon



Pääkohdat

Q4 2009 (vs. Q3 2009)

- Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos oli **-38,5** milj. euroa (-1,2 Me). Kiinteistöjen käypä arvo oli **2147,4** milj. euroa (2162,7 Me)
- Ulkopuolisen arvioijan määrittämä sijoituskiinteistöjen nettotuottovaatimus oli **6,6%** (6,6%)
- Nettovuokratuotot olivat **31,6** milj. euroa (32,5 Me)
- Operatiivinen tulos per osake **0,06** euroa (0,06 e)
- Liiketoiminnan nettorahavirta/osake oli **0,06** euroa (0,05 e)
- Nettorahoituskulut olivat 12,0 milj. euroa (11,7 Me)

2009 (vs. 2008)

- Liikevaihto kasvoi **4,5%** **186,3** milj. euroon (178,3 Me)
- Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS) on **0,23** euroa (0,20 e)
- Operatiivinen tulos oli **50,9** milj. euroa (43,8 Me)
- Vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotot kasvoivat **0,8%**
- Liiketoiminnan nettorahavirta/osake nousi **0,30** euroon (0,21 e)
- Voitto/tappio ennen veroja oli **-37,5** milj. euroa (-162,3 Me) sis. **-97,4** milj. euroa (-216,1 Me) käyvän arvon muutoksia



Rahoituksen pääkohdat

- Taseen loppusumma oli **2 253,2** milj. euroa
- Jälleenrahoitus ei ole ajankohtaista – käytettävissä oleva likviditeetti oli **205,6** milj. euroa sisältäen käyttämättömiä, sitovia luottolimiittejä (185,8 Me) ja rahavaroja (19,8 Me)
 - Riittää kattamaan päätetyt investoinnit ja lainanhoitokustannukset vähintään vuoden 2010 puolelle ilman uusia rahoituslähteitä.
- Omavaraisuusaste **34,2%**
- Katsauskauden keskiporkko oli **4,16%** (4,85%). Korollisten velkojen painotettu keskiporkko vuoden lopussa oli **3,87%**. Nettorahoituskulut olivat 47,7 milj. euroa (57,3 Me)
- Citycon laski liikkeelle kotimaisille yksityishenkilöille suunnatun 40 milj. euron joukkovelkakirjalainan. Varat käytetään kehityshankkeisiin.
- Citycon allekirjoitti alkuvuonna kolmen vuoden 75 milj. euron vakuudettoman luottolimiittisopimuksen ja osti yhteensä noin 30,5% Vuoden 2006 Pääomaehtoista Vaihtovelkakirjalainasta.
- Kaksi lainakovenanttia
 - Omavaraisuusaste, kovenanttitaso 32,5%, 31.12. lainasopimusten mukainen omavaraisuusaste oli **40,6%**
 - Korkokatekovenantti, kovenanttitaso 1,8, lainasopimusten mukainen korkokate **2,3**
 - Korkokate parantunut Q3:sta

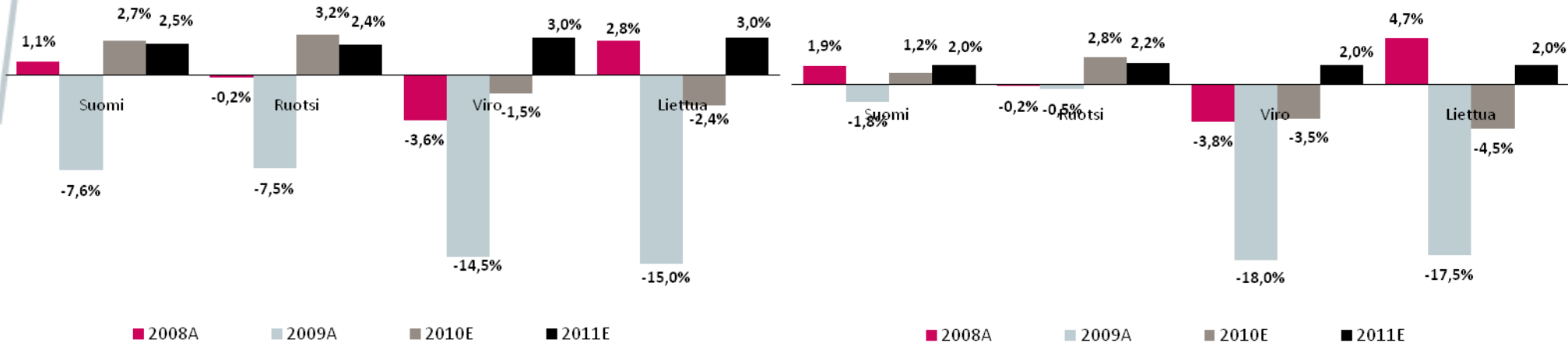
Toimintaympäristö



Toimintaympäristö

BKT

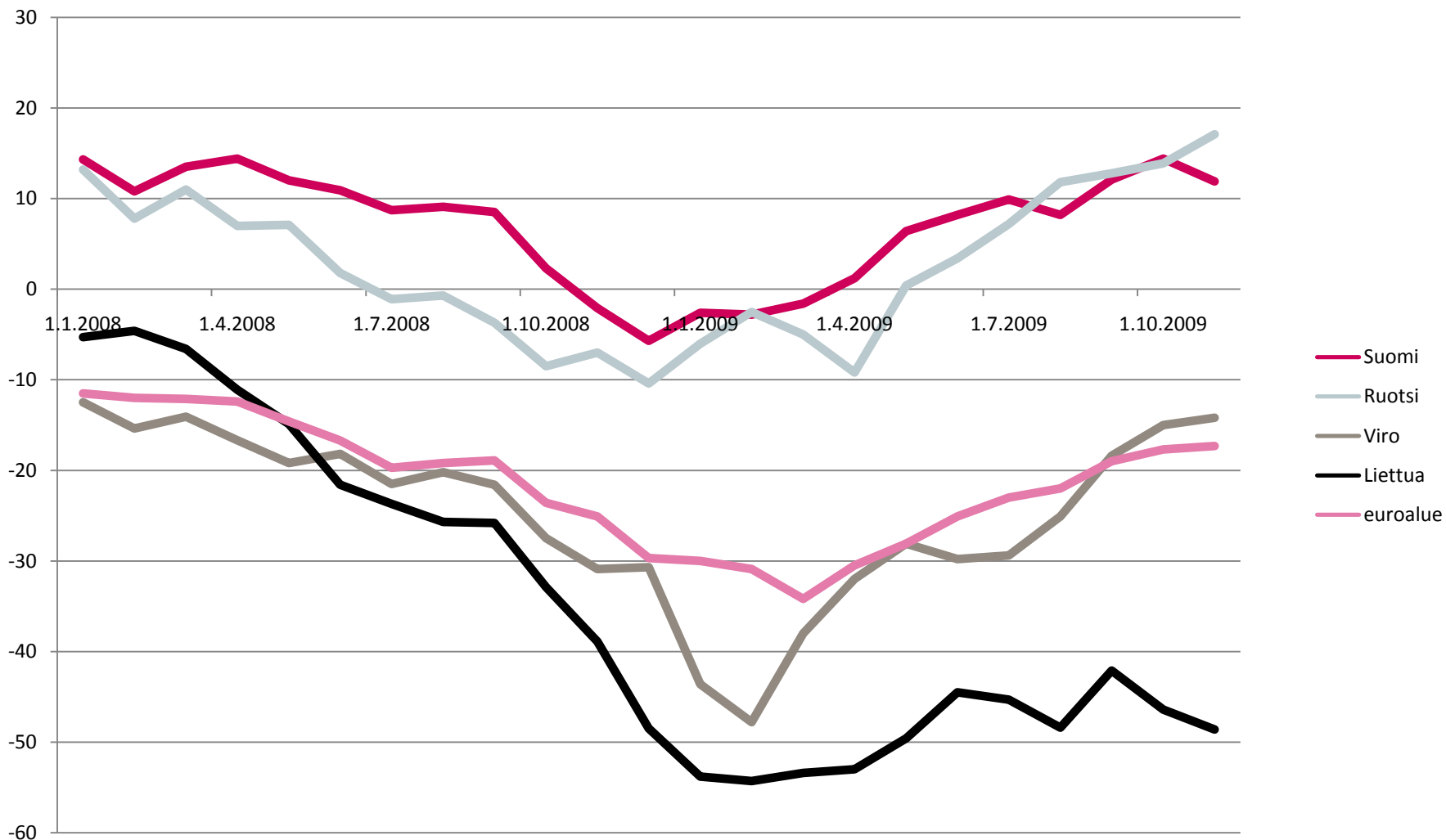
YKSITYISEN KULUTUKSEN KASVU (% pa)



Lähde: Nordea

Toimintaympäristö

KULUTTAJIEN LUOTTAMUSINDIKAATTORIN TULOKSET



Lähde: Eurostat

Toimintaympäristö

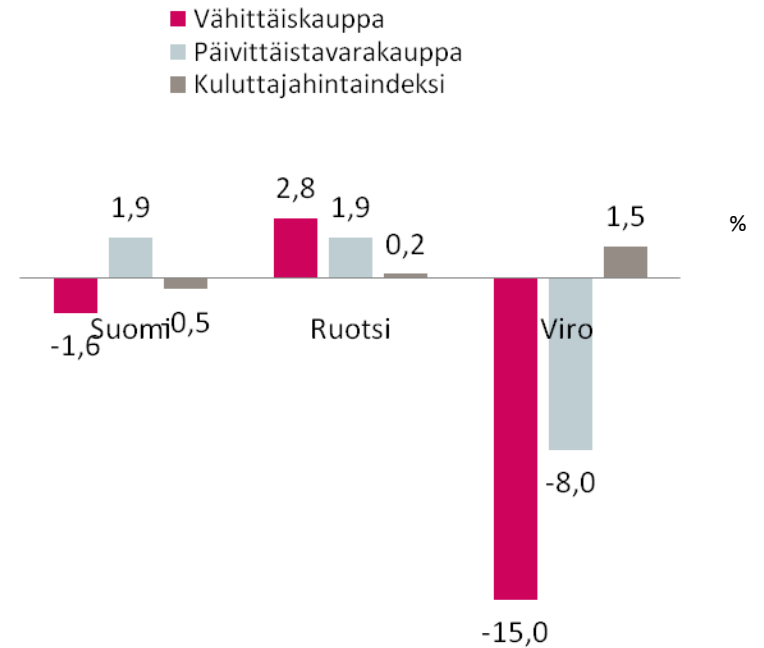
Kauppakeskusten käyttöaste on edelleen korkea sekä Suomessa että Ruotsissa. (Jones Lang LaSalle, Nordic City Report, Autumn 2009)

Kiinteistömarkkinat ovat näyttäneet piristymisen merkkejä (ibid.)

Työttömyyden kasvu edelleen huolenaihe.

Rakennuskustannukset ovat laskeneet selvästi, joka tukee Cityconin kehitystoimintaa.

Vähittäis- ja päivittäistavarakauppa, kuluttajahintaindeksi, joulukuu 2009



Lähteet:
Tilastokeskus, Statistics Sweden, Statistics Estonia
Päivittäistavarakauppa Ry



Ympäristövastuu

Keskeisten asiakokonaisuuksien strategiset tavoitteet



Ilmastomuutos

Kasvihuonepäästöjen vähentäminen 20 % vuoteen 2020 mennessä vuoden 2009 tasoon verrattuna (EU:n tavoitteena vähentää päästöjä 20 % vuoteen 2020 mennessä verrattuna 1990 tasoon).



Energia

Energiankulutusta (sähkö- ja lämpö) pienennetään 9 % vuoteen 2016 mennessä vuoden 2009 tasoon verrattuna.

Energiatehokkuuden parantaminen.

Uusiutuvaan energiaan liittyvien ratkaisujen löytäminen



Vesi

Vedenkulutuksen alentaminen keskimäärin tasolle 3.5 l/kävijä.

Jätteiden käsittely

Vähintään 50 % kierrätysasteen saavuttaminen kauppakeskusten jätteenkäsittelyssä vuoteen 2015 mennessä.

Kaatopaikkajätteen osuuden pudottaminen kokonaisjättemäärästä enintään 30 %:iin vuoteen 2015 mennessä.



Maankäyttö – kehityshankkeiden ympäristöluokitus

Kaikki kehityshankkeet toteutetaan ympäristöluokitusten periaatteiden mukaisesti.

Kehityshankkeet sijaitsevat rakennetussa ympäristössä hyvien joukkoliikenneyhteyksien ulottuvilla

Ympäristövastuun keskeiset tulokset vuonna 2009

- Pohjoismaiden ensimmäinen LEED-sertifikaatti myönnettiin kauppakeskus Triolle
- Green Shopping Centre Management –ohjelma käynnistettiin
- Ympäristöraportoinnin kehittäminen ja ensimmäisen raportin julkaiseminen
- Citycon oli mukana GRI-raportoinnin kiinteistö- ja rakennustoimialaa koskevassa kehitystyössä
- Citycon osallistui Ilmastotalkoot-kampanjaan

Green Shopping Centre Management ohjelma

Työkalu kauppakeskusten johtamiseen

Sisäinen
benchmark

- Energia
- Vesi
- Jätteet
- Kylmäaineet
- Liikenne
- Sopimukset
- Koulutus
- Markkinointi
- Valvonta

- Green integroitus toimintoihin
- Toimintojen kehitysalueiden tunnistaminen

Keskeisiä tuloksia

Päästöt

- 31 816 tnCO₂-e vastaa:
 - 13,5 miljoonaa litraa bensiiniä tai
 - 0,04 % Suomen kokonaispäästöistä (2007) tai 0,05 % Ruotsin kokonaispäästöistä (2007)
 - Päästön kompensoimiseksi pitäisi istuttaa noin 103 000 puuta Pohjois-Euroopan kasvuolosuhteissa, mikä vastaa pinta-alaltaan 88 jalkapallokenttää tai 1,9 x Central Parkin (New York) pinta-alaa tai 4,5 x Hyde Parkin pinta-alaa Lontoossa

Energiakulutus

- Sähkönkulutus kauppakeskuksissa keskimäärin 73,6 kWh/brm² ja 17,2 kWh/m³ (Suomen kauppakeskusten keskiarvo 30,0 kWh/m³, lähde: Motivan energiakatselmustietokanta)
- Lämmönkulutus kauppakeskuksissa keskimäärin 88,2 kWh/brm² ja 20,6 kWh/m³ (Suomen kauppakeskusten keskiarvo 26,2 kWh/m³, lähde: Motivan energiakatselmus tietokanta)

Vedenkulutus

- Keskimäärin 3,9 l/kävijä/vuosi
- Suomessa ja Baltiassa päästään tavoitteeseen alle 3,5 l/kävijä, Ruotsissa vedenkulutusta nostaa asuntojen keskimääräistä korkeampi kulutus

Jätehuolto ja kierrätys

- Keskimääräinen kierrätysaste 48,5%, kaatopaikalle menevän jätteen osuus keskimäärin 39,1%
- 16 kauppakeskusta ylittää tavoitteen 50% kierrätysasteesta ja 12 kauppakeskusta vastaavasti saavuttaa tavoitteen kaatopaikalle menevän jätteen enimmäismäärästä

Keskeisiä tuloksia



Maankäyttö ja kestävän hankekehitys

- Pohjoismaiden ensimmäinen LEED-sertifikaatti Lahden Trioon
 - Rocca al Maren ja Liljeholmstorgetin sertifiointiprosessi eteni suunnitelmien mukaan
 - Rocca al Marelle myönnettiin Baltian ensimmäinen sertifikaatti tammikuussa 2010
 - Liljeholmstorgetin hankkeelle tavoitellaan platina-tason sertifiointia
- Toimenpiteet: kohdekohtaisten toimenpideohjelmien laatiminen tavoitteiden saavuttamiseksi

Kehityshankkeet



Meneillään olevat kehityshankkeet

Kiinteistö	Paikka	Pinta-ala, m ² Ennen ja jälkeen	Hankkeen kokonais- investointi- arvio, Me	Kumulatiiviset toteutuneet brutto- investoinnit, kauden lopussa, Me	
Åkersberga Centrum	Österåker, Ruotsi	20 000 33 000	45,6	12,0	Kauppakeskuksen uudistus- ja laajennushanke Suur-Tukholman alueella.
Torikeskus	Seinäjoki	11 300 11 500	4,0	2,7	Kauppakeskuksen sisätilojen uudistushanke.
Forum	Jyväskylä	15 100	16,0		Kauppakeskuksen sisätilojen (12 000 sq.m) uudistushanke.
Myllypuro	Helsinki	7 700 7 300	20,0		Uuden ostoskeskuksen rakentaminen nykyisen tilalle Myllypuron metroaseman viereen.
Espoonatori	Espoo	16 500 16 400	18,0		Kauppakeskuksen sisätiloista ja pysäköintilaitoksesta 10400m2 peruskorjataan.
Hansa (Trio)	Lahti	8 000	8,0	0,5	Kauppakeskus Trion yhteydessä sijaitsevan Hansa-kiinteistön uudistushanke.
Myyrmanni	Vantaa	8 400	4,8	0,6	Toisen kerroksen tiloja uudistetaan ja alakerrassa tehdään vuokralaismuutostöitä.
Pori Anttila	Pori	7 600	3,0	1,5	Liiketilojen kaksivaiheinen uudistushanke.

Meneillään olevat kehityshankkeet

ÅKERSBERGA CENTRUM

Olemassa olevan kauppakeskuksen uudistus- ja laajennushanke Suur-Tukholman alueella, Tukholman koillispuolella. Kauppakeskus on ostovoimaltaan vahvan Österåkerin kunnan keskus. Kauppakeskus on rakennettu 1985 ja kunnostettu/laajennettu 1995/1996.

Kehityshanke on jo alussa 75%sti vuokrattu, ankkuri-vuokralaisena tulee olemaan iso päivittäistavara-Kauppa. Hanke on aloitettu kesällä 2009.

Vähemmistöosakkaana kauppakeskuksessa on kunnan omistama kiinteistösijoitusyhtiö.

Vuokrattava vähittäiskaupan pinta-ala ennen hanketta, m ²	20 000
Vuokrattava pinta-ala hankkeen toteuduttua , m ²	33 000
Kokonaisinvestointi	45,6
- Asunnoista saadut varat 16,7 Me	
- Vähemmistöosakkaan osuus 25%	
Arvioitu Cityconin investointitarve, Me	20,5
Toteutuneet bruttoinvestoinnit, Me	12,0
Arvioitu valmistuminen	2011



Meneillään olevat kehityshankkeet



Jyväskylän FORUM

Jyväskylän ydinkeskustassa sijaitsevan kauppakeskuksen uudistushanke. Keskuksesta 70% on vuokrattu ennen hankkeen alkua. Kauppakeskuksen tarjonta painottuu etupäässä muotiin ja kahviloihin ja ravintoloihin.

Vuokrattava vähittäiskaupan pinta-ala, m ²	15,100
Projektin pinta-ala, m ²	12,000
Arvioitu kokonaisinvestointi, Me	16

Valmistuminen

Marraskuu 2010

Valmistuneet kehityshankkeet



LILJEHOLMSTORGET

Cityconin historian suurin kehityshanke!
Uuden kauppakeskuksen rakennushanke Tukholman eteläpuolella. Liljeholmen on liikenteellinen solmukohta ja koko aluetta ollaan kehittämässä ja uudistamassa asuinalueeksi. Olemassa oleva toimisto- ja liikerakennus on täydellisesti uudistettu ja uusi kauppakeskus on rakennettu olemassa olevan rakennuksen ja metroaseman yhteyteen. Vastuullisen rakentamisen pilottiprojekti.

Liiketilapinta-ala, vuokrattava m ²	28 400
Toimisto- ja terveystasema, vuokrattava m ²	12 300
Pysäköintihalli, 900 paikkaa, m ²	32 400
Hankkeen kokonaisinvestointi, Me	138 ¹⁾
+2006 alkuperäinen hankintahinta 60,6 Me	
Toteutuneet bruttoinvestoinnit, Me	132,1
Valmistunut	lokakuussa 2009

¹⁾ Ei sisällä myytäviä asuntoja.

Valmistuneet kehityshankkeet

ROCCA AL MARE

Olemassa olevan kauppakeskuksen uudistus- ja laajennushanke Tallinnan länsipuolella vauraalla asuinalueella. Laajennuksen jälkeen Rocca al Maresta tuli yksi Baltian suurimmista kauppakeskuksista ja Cityconin markkinaosuus Tallinna kauppakeskusmarkkinasta on nyt noin neljännes. Vastuullisen rakentamisen pilottiprojekti, tammikuussa 2010 hankkeelle myönnettiin hopeatason LEED- sertifikaatti.

Vuokrattava pinta-ala, m ²	28 600
Pinta-ala hankkeen toteuduttua, m ² (vuokrattava)	53 500
Hankkeen kokonaisinvestointi, Me	58,3
Toteutuneet bruttoinvestoinnit, Me	49,9
Valmistunut	Marraskuussa 2009



Suunnitteilla olevat kehityshankkeet

TULEVAISUUDEN MAHDOLLISUUKSIA

- Suurin osa Cityconin omistamista kauppakeskuksista tarjoaa laajennus- ja uudistusmahdollisuuksia
- Orgaanista kasvua ilman uusia kauppakeskushankintoja
- Citycon tuntee kohteensa ja niiden tarjoamat mahdollisuudet, vuokralaiset, vaikutusalueen ja paikalliset viranomaiset
 - Olemassa olevan kiinteistökannan parantamista voi pitää pienempänä riskinä kuin kokonaan uusin hankkeiden aloittamista tai uushankintoja
- Citycon aloittaa tulevaisuudessa valikoituja kehityshankkeita markkinaolosuhteista riippuen, hankkeiden käynnistys vaatii yhtiön hallituksen hyväksynnän ja rahoituksen



Suunnitteilla olevat hankkeet löytyy verkkosivuilta ja vuosikertomuksesta.



Kiinteistöomaisuus

Kiinteistöomaisuus

- **4 235 (3 742)** vuokrasopimusta, joiden keskimääräinen kesto on **3,1 (3,1)** vuotta
- Vuokrattava pinta-ala oli **961 150 m²**
- Nettovuokratuotot kasvoivat **3,0% 125,4** milj. euroon
 - Ilman heikentyneet Ruotsin kruunun vaikutusta kasvu oli 5,0%
- Vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotto kasvoi **0,8%**.

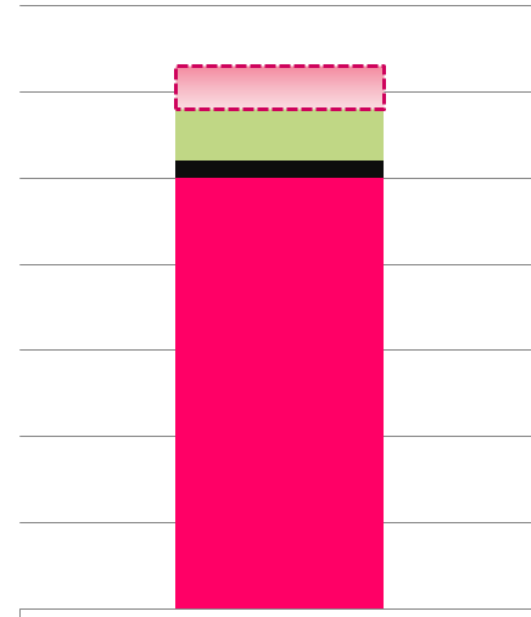
Vertailukelpoiset kohteet ovat olleet yhtiön omistuksessa yli 24 kk ja niihin ei lasketa mukaan tontteja tai kehityshankkeita. Vertailukelpoisiin kohteisiin kuuluu 70,7% koko kiinteistökannasta. Näistä 78,5% sijaitsee Suomessa ja 82,6% koko Suomen kiinteistökannasta on mukana vertailukelpoisissa kohteissa. Kauppakeskusten osuus on yhteensä 81,8%.
- Vuokran osuus vuokralaisen liikevaihdosta vertailukelpoisissa kauppakeskuskohteissa oli **8,6%**
- Vuokrausaste **95,0% (96,0%)**
- Vuokrat ovat sidottu elinkustannusindeksiin (lähes kaikki sopimukset). Vuoden 2009 lopussa **36,0%** (2008: 24,2%) vuokrasopimuksista oli sidottu myös vuokralaisen liikevaihtoon.
 - Vuokrasopimusten liikevaihtosidonnainen osa muodosti noin 1% nettovuokratuotoista 2009.

Kiinteistöomaisuus

VUOKRASOPIMUKSET

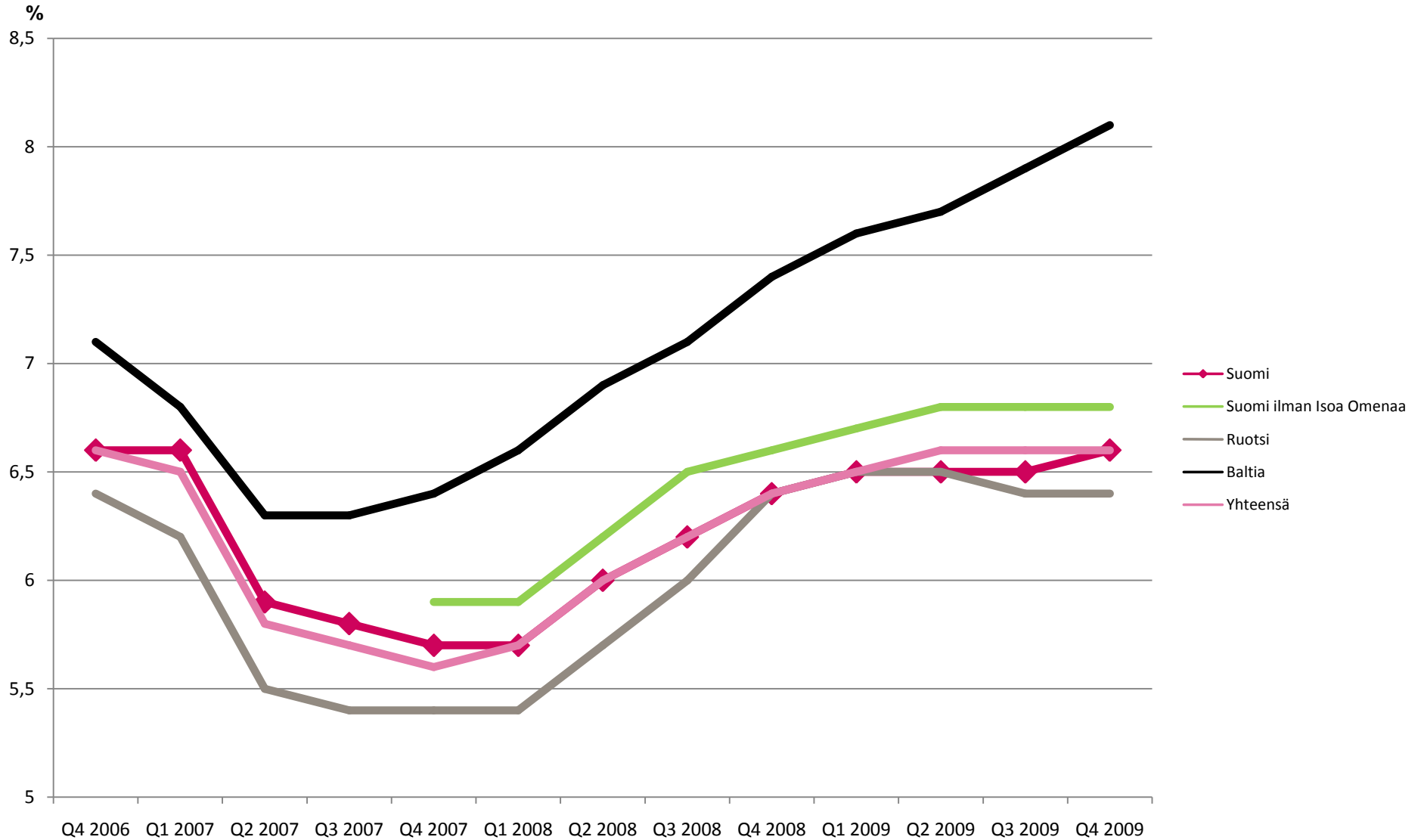
- Merkittävimmät vuokralaiset ovat pohjoismaiden suurimpia päivittäistavarakauppoja, myös edulliset tavaratalot ja muodin toimijat ovat merkittäviä.
 - Suurin vuokralainen syyskuun 2009 lopussa oli Kesko noin **23,2%**osuudella vuokratuotoista.
 - Viisi suurinta yhteensä **35,6%** vuokratuotoista: Kesko, S-ryhmä, Stockmann, ICA ja Tokmanni
- Kiinteistökannan laskennallinen annualisoitu vuokra-arvo (annualised rental value) oli 200,1 milj. euroa.
 - Sisältää annualisoidun bruttovuokratuoton, joka perustuu vuoden lopussa voimassaolevaan vuokrasopimuskantaan, vapaiden tilojen markkinavuokraan, liikevaihtosidonnaisista sopimuksista saatuun vuokratuottoon sekä mahdollisiin muihin vuokratuottoihimme. Väliaikaiset vuokranalennukset mukana luvussa.
- Vuokrasopimusten todellinen vuokrataso vs. arvioitu markkinavuokra **+2,7%**
 - Ilmaisee kuinka paljon korkeampi Cityconin todellinen vuokrasopimustaso on verrattuna ulkopuolisen arvioitsijan käyttämään markkinavuokratason. Väliaikaisia vuokranalennuksia ei ole otettu mukaan.

TYYPILLINEN VUOKRASOPIMUS



- Liikevaihtoon sidottu osa (mahdollinen)
- Ylläpitokorvaus
- Elinkustannusindeksin osuus
- Pääomavuokra

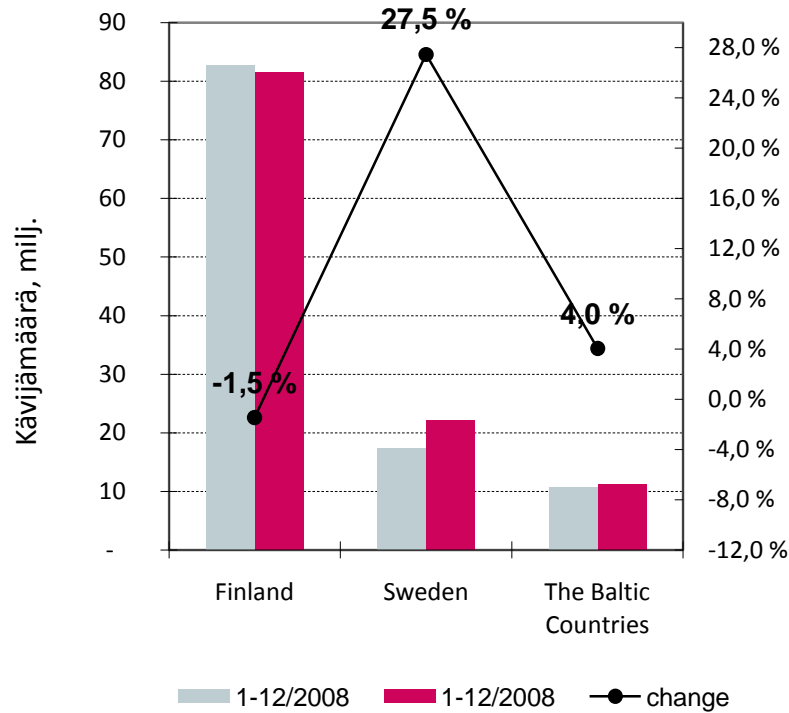
Kiinteistökannan tuottovaatimuksen kehitys



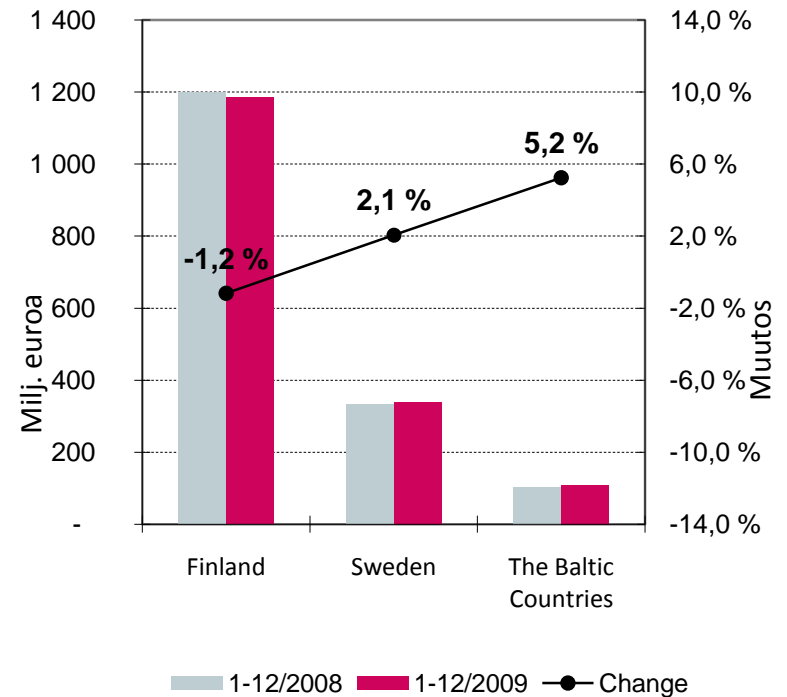
Kiinteistökannan tuottovaatimus on ulkopuolisen arvioijan määrittelemä.

Kauppakeskusten kävijät ja myynnit

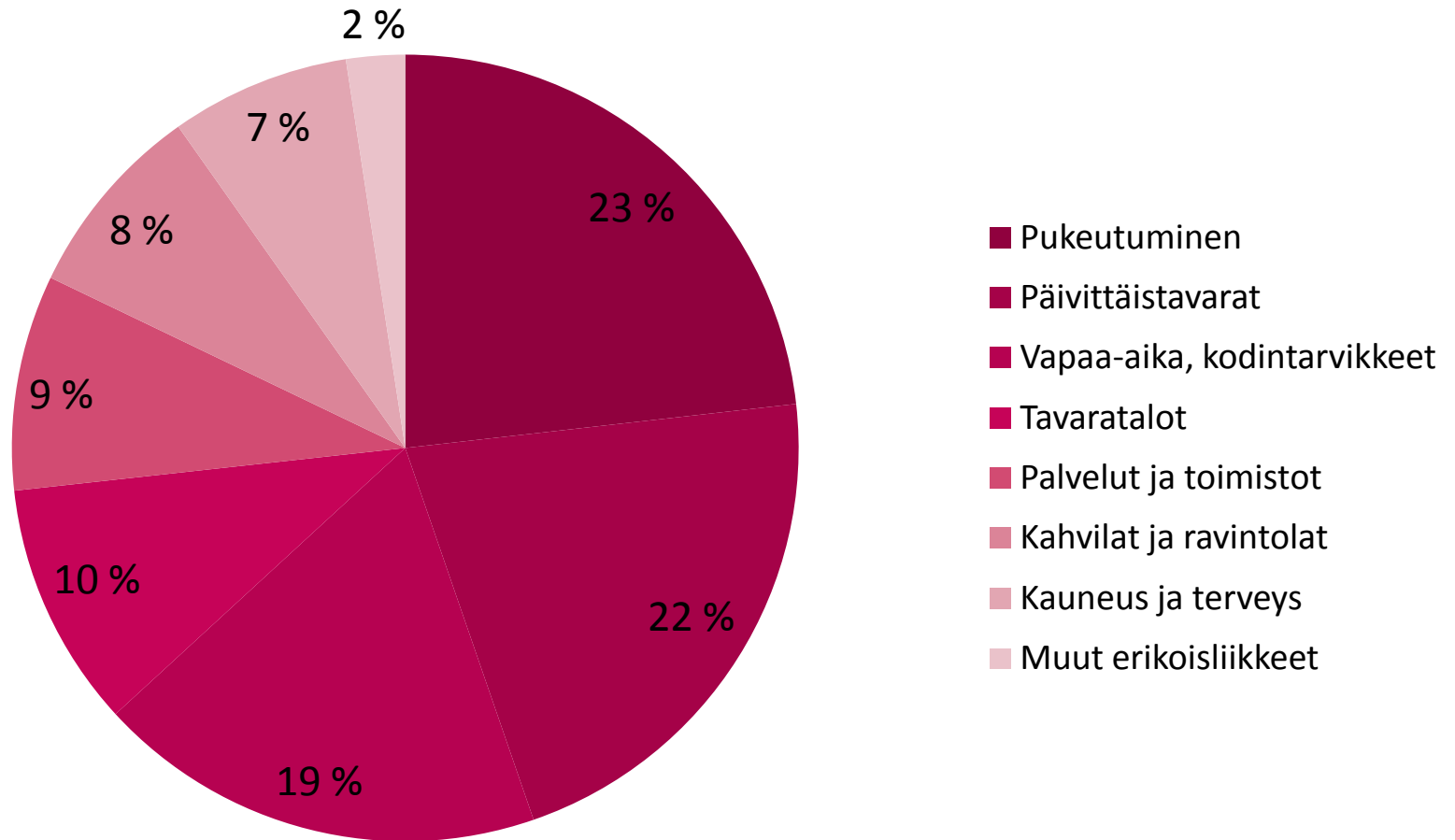
Kauppakeskusten kumulatiiviset kävijämäärät, 1-12/2009



Kauppakeskusten kumulatiiviset myynnit, 1-12/2009



Kauppakeskuskusten vuokratuotto toimialoittain



Kiinteistöomaisuus

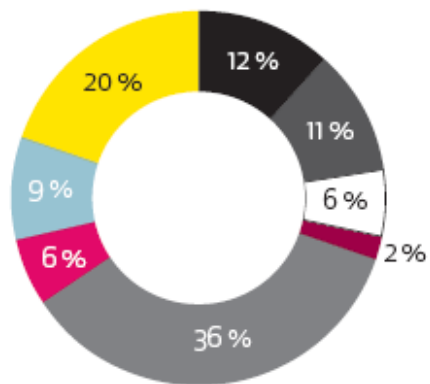
KOKO KIINTEISTÖKANTA	Q4 2009	Q3 2009	2009	2008
Nettovuokratuotto, Me	31,6	32,5	125,4	121,8
Kauden aikana alkaneet vuokrasopimukset ¹⁾	386	140	873	572
Kauden aikana alkaneet vuokrasopimukset, m ²	69 262	23 789	141 628	124 960
Vuokrausaste kauden lopussa ,%	95,0	94,7	95,0	96,0
Vuokrasopimusten keskimääräinen voimassaoloaika kauden lopussa, vuotta	3,1	3,0	3,1	3,1
Nettotuotto-% (toteutunut) ²⁾	6,1	6,1	6,1	5,8
Nettotuottovaatimus (ulkopuolisen arvioijan määrittelemä), %	6,6	6,6	6,6	6,4

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

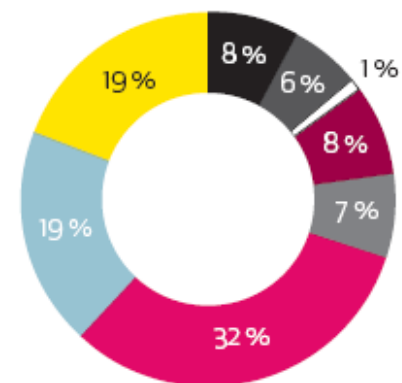
Klustereiden myyntipinta-ala päätoimialoittain

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

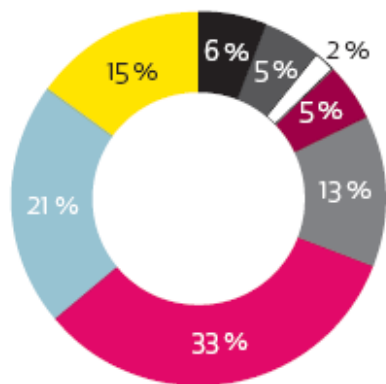
Keskustan kohtaamispaikat



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



Avainlukuja

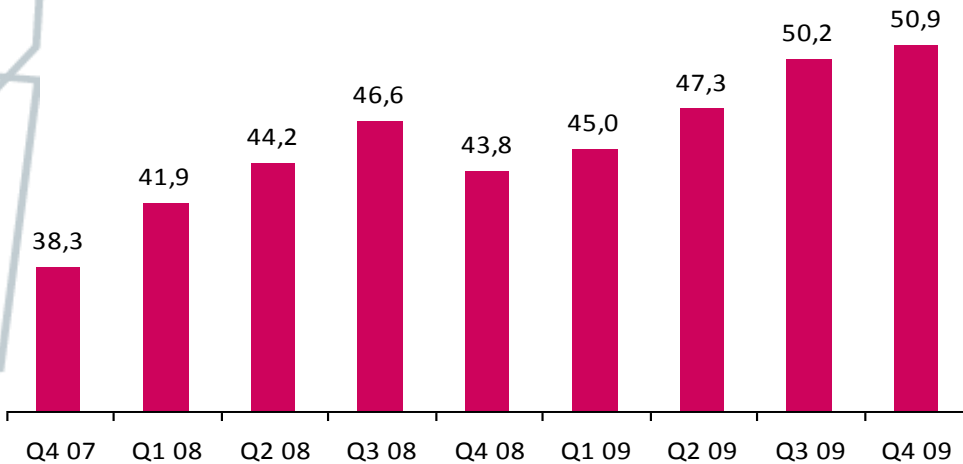


Lyhennetty laaja konsernituloslaskelma

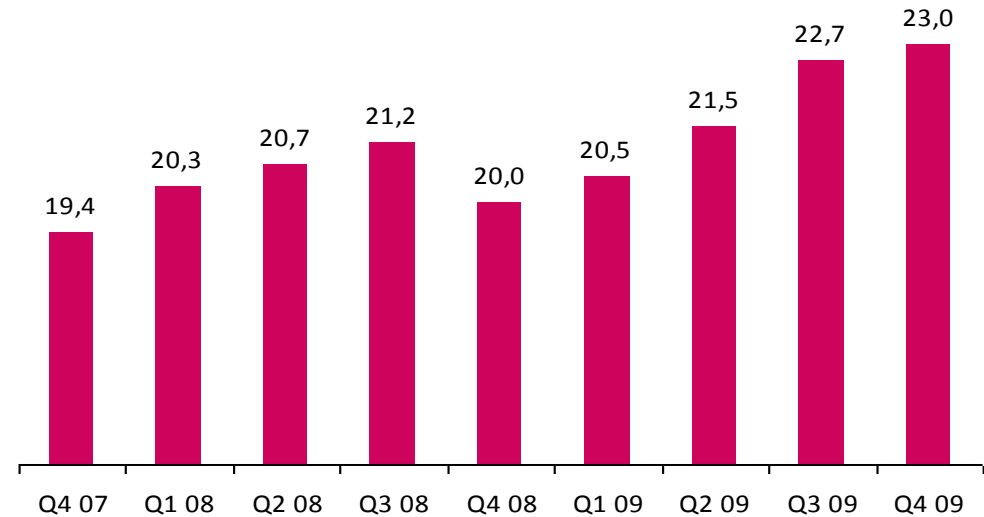
Me	2009	2008
Bruttovuokratuotto	177,8	173,0
Käyttökorvaukset ja palvelutuotot	8,5	5,3
Liikevaihto	186,3	178,3
Hoitokulut	60,2	56,3
Vuokraustoiminnan muut kulut	0,7	0,2
Nettovuokratuotto	125,4	121,8
Hallinnon kulut	17,8	16,9
Nettotappiot/-voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	-97,4	-216,1
Liiketappio/-voitto	10,3	-105,0
Rahoituskulut (netto)	47,7	57,3
Tappio/voitto ennen veroja	-37,5	-162,3
Tilikauden tulokseen perustuvat verot	-6,5	-6,6
Laskennalliset verot	7,0	30,0
Katsauskauden tappio/voitto	-36,9	-138,9
Muut laajat tuloksen erät verojen jälkeen	-3,0	-35,6
Katsauskauden laaja tappio/voitto	-39,9	-174,6
Tulos/osake, euroa	-0,16	-0,56
Tulos/osake, laimennettu, euroa	-0,16	-0,56
Operatiivinen tulos	50,9	43,8
Ei-operatiivinen tulos	-85,2	-167,9
Operatiivinen tulos/osake laimennettu (Diluted EPRA EPS), euroa	0,23	0,20
Liiketoiminnan nettorahavirta/osake, euroa	0,30	0,21
Emoyhtiön omistajille kuuluva katsauskauden tappio/voitto	-34,3	-124,1

Avainluvut – Kannattavuus

Edellisen 12kk operatiivinen tulos (EURm)



Edellisen 12kk operatiivinen osakekohtainen tulos (EUR/osake)

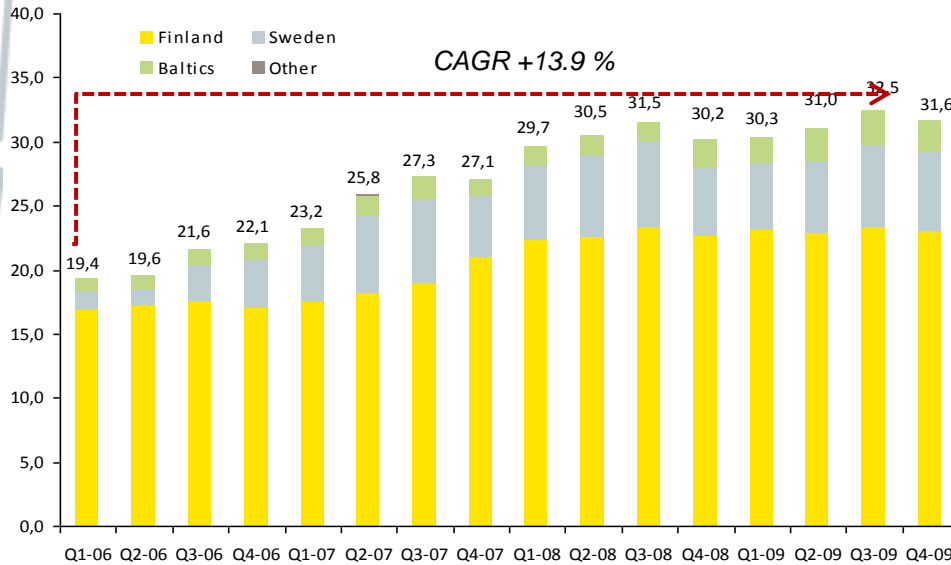


- Operatiivisen tuloksen vahva kehitys on osoitus yhtiön liiketoimintamallin vahvuudesta, jota on lisäksi tukenut rahoituskulujen voimakas pienentyminen viimeisen 12 kuukauden aikana
- Vahvaan päivittäistavarakauppaan pohjautuva strategia on tukenut liiketilojen käyttöastetta sekä nettovuokratuottoa kun taas alhainen korkotaso on johtanut merkittäviin säästöihin nettorahoituskuluissa
- Cityconin operatiivinen tulos on kasvanut sekä absoluuttisesti että osakekohtaisesti mitaten

Avainluvut – Kannattavuus

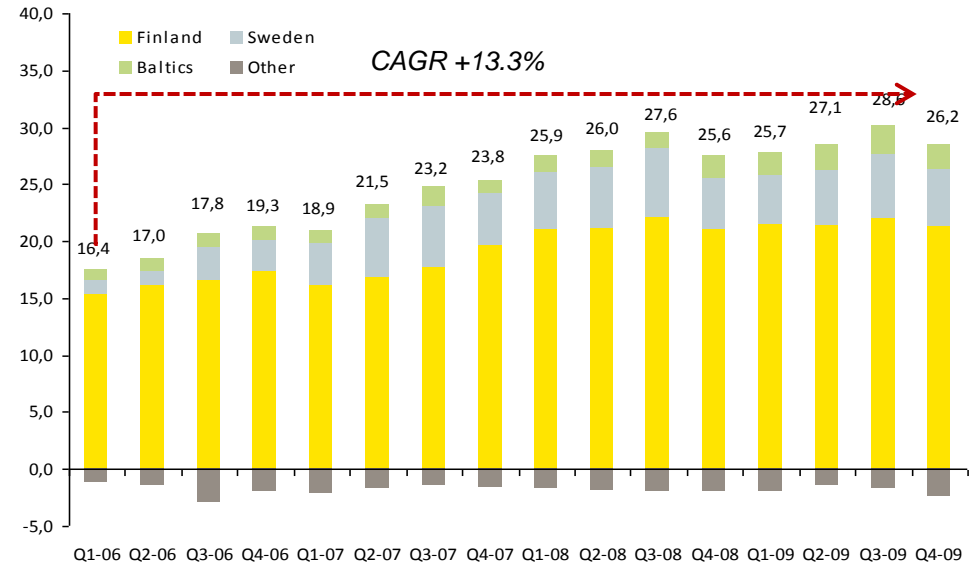
Miljoonaa euroa

Segmenttikohtainen nettovuokratuotto



Miljoonaa euroa

Segmenttikohtainen liikevoitto¹⁾



- Cityconin vuosineljänneksittäinen nettovuokratuotto ja liikevoitto ovat kasvaneet voimakkaasti vuodesta 2006 lähtien – vakaata kasvua sekä positiivisessa että negatiivisessa markkinaympäristössä
- Vuoden 2009 neljännellä vuosineljänneksellä Cityconin pysyi vakaana haastavassa taloustilanteessa osoittaen Cityconin liiketoimintamallin vakautta
- Vuotuinen kasvuvauhti (CAGR) on molempien lukujen osalta ollut noin 13 – 17 prosentin välillä 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 57,8%

38

Tilinpäätös 2009

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

CITYCON

Tase ja avainlukuja

TASE, Me	31.12.2009	31.12.2008
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo	2 147,4	2 111,6
Pitkäaikaiset varat	2 161,4	2 126,1
Lyhytaikaiset varat	91,8	52,4
Varat	2 253,2	2 178,5
Oma pääoma	767,9	837,3
Velat yhteensä	1 485,3	1 341,2
Oma pääoma ja velat	2 253,2	2 178,5

AVAINLUKUJA		
Omavaraisuusaste, %	34,2	38,5
Nettovelkaantumisaste, %	169,5	141,3
Oma pääoma / osake, €	3,31	3,62
Nettovarallisuus (EPRA NAV), €	3,54	3,88
Oikaistu nettovarallisuus (EPRA NNNAV), €	3,35	3,80
Nettotuotto-% (toteutunut)	6,1	5,8
Nettotuottovaatimus (ulkopuolisen arvioijan mukaan), %	6,6	6,4

Konsernin rahavirtalaskelma 1-12/ 2009

Miljoonaa euroa	FY2009	FY2008
Liiketoiminta		
Voitto ennen veroja	-37,5	-162,3
Oikaisut	145,7	268,1
Käyttöpääoman muutos	10,7	-2,1
Liiketoiminnan rahavirta	119,0	103,7
Maksetut korot ja muut rahoituskulut	-54,4	-63,1
Saadut korot ja muut rahoitustuotot	0,3	1,2
Toteutuneet kurssivoitot ja -tappiot	11,8	5,1
Maksetut/ saadut välittömät verot	-10,4	0,2
Liiketoiminnan rahavirta (A)	66,2	47,2
Investoinnit		
Tytäryritysten hankinnat vähennettynä hankintahetken rahavaroilla	-	-24,0
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	-130,5	-58,2
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-0,4	-68,8
Sijoituskiinteistöjen myynti	3,1	7,0
Investointien rahavirta (B)	-127,9	-144,1
Rahoitus		
Vähemmistön rahastosuoritukset	-	25,9
Lyhytaikaisten lainojen nostot	149,7	72,1
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut	-77,1	-125,8
Pitkäaikaisten lainojen nostot	295,1	623,3
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-273,0	-473,6
Maksetut osingot	-30,9	-30,9
Rahoituksen rahavirta (C)	63,8	90,9
Rahavarojen muutos (A+B+C)	2,1	-6,1
Liiketoiminnan nettorahavirta/osake, euroa	0,30	0,21

- **Liiketoiminnan rahavirta kasvoi 40% johtuen:**
 - Katsauskauden operatiivinen tulos nousi
 - Käyttöpääoma sitoi vertailukautta vähemmän pääomia (+10,7 EURm vs -2,1 EURm)
- Kassaperusteiset rahoituskulut laskivat 25% laskeneen korkotason ja kertaluonteisen kassaperusteisten valuuttakurssimuutosten seurauksena.
- Pois lukien kertaluonteinen veronpalautus vuonna 2008, käyttöpääoman muutos ja kassaperusteiset valuuttakurssivoitot liiketoiminnan kassavirta vahvistui noin 28 % edellisvuodesta vuonna 2010

- **Investointien pääpaino käynnissä olevissa kehityshankkeissa** Tukholman Liljeholmenissa ja Tallinnan Rocca al Maressa

- **Osakekohtainen liiketoiminnan nettorahavirta kasvoi 40 prosenttia** ja oli 0,30 euroa
- Tasainen ja kasvava kassavirta vuokratuottojen kasvun ja kilpailukykyisten rahoituskulujen kautta tulee olemaan jatkossakin keskeisen tärkeää Cityconille ja se on tärkeässä roolissa Cityconin kasvustrategian

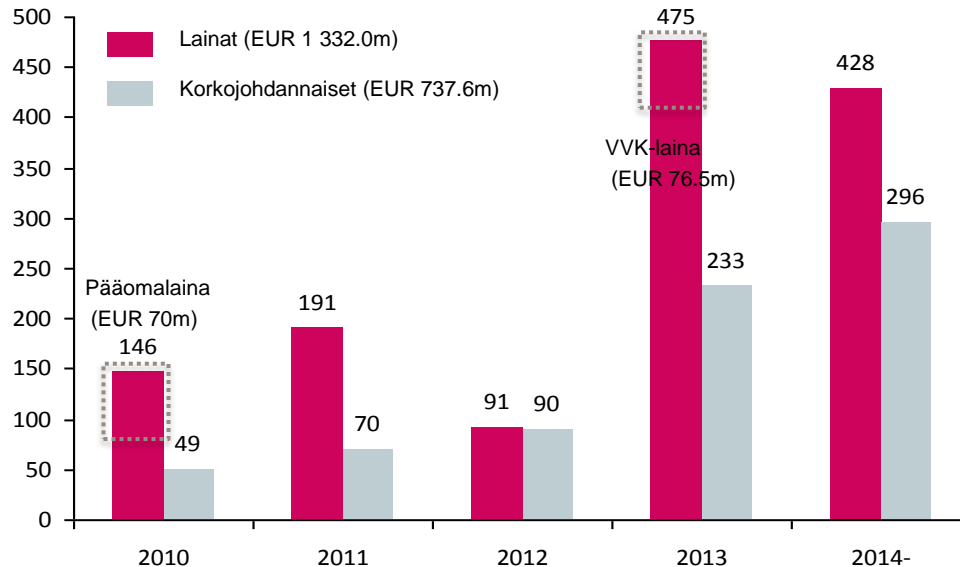
40

Tilinpäätös 2009

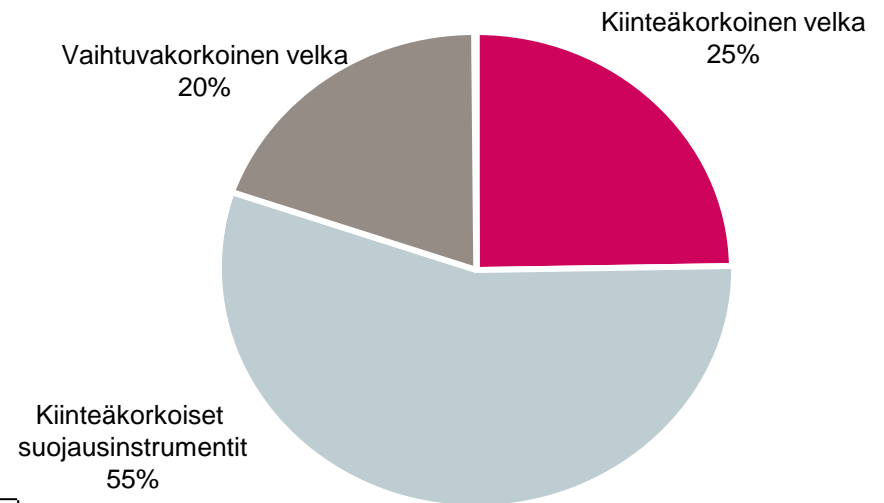
CITYCON

Avainluvut – Rahoitus

Lainakanta ja korkosuojaukset



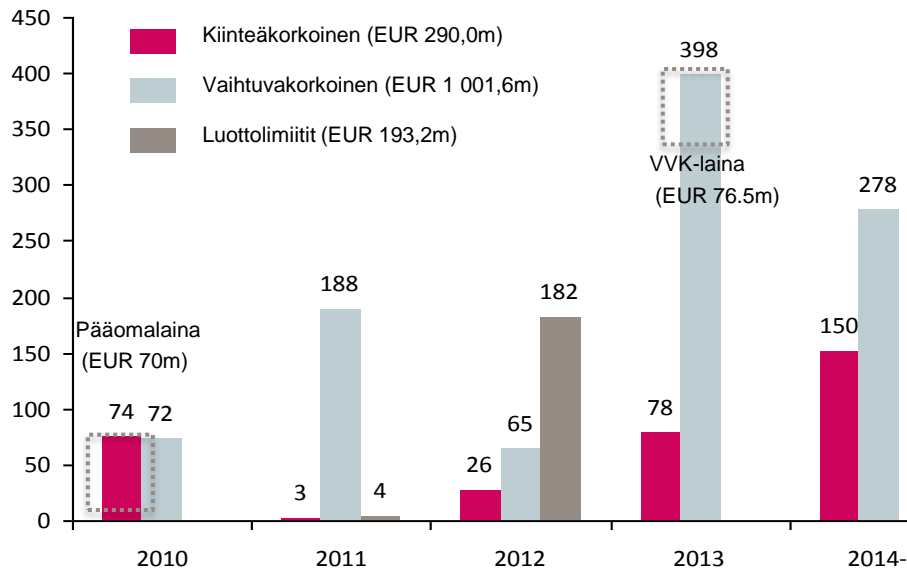
Korollisten velkojen jakautuminen



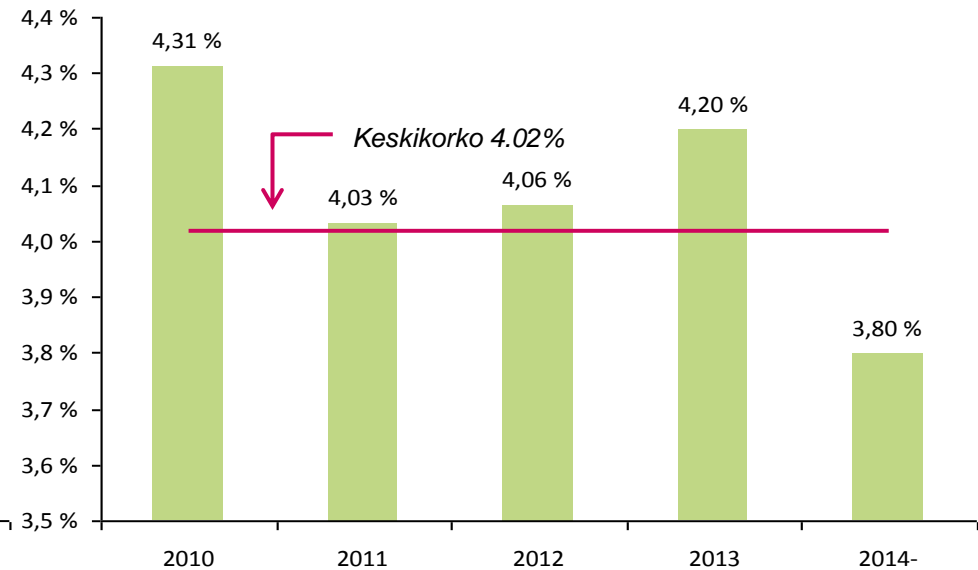
- Vuoden kolmannella kvartaalilla korollinen nettovelka **kasvoi 40 miljoonalla** kehityshankeinvestointien takia
- **Suojausaste pidettiin korkealla** ja sitä nostettiin **80 %:iin** (78% edellisen kvartaalin lopussa). Citycon suojasi tulevia korkokuluja nostamalla Ruotsin kruunuvelan suojausastetta ja emitoimalla kiinteäkoroisen 40 miljoonan euron joukkolainan. Cityconin tarkoitus on nostaa suojausastetta myös vuonna 2010
- **Maltillinen rahoituspolitiikka** jatkui: lainojen keskipituus oli 3,6 vuotta ja keskimääräinen korkosidonnaisuusaika 3,2 vuotta.
- **Ei jälleenrahoitusongelmia** – käytössä oleva likviditeetti riittää kattamaan päätetyt investoinnit ja lainanhoitokustannukset vähintään vuoden 2010 loppuun saakka

Avainluvut – Rahoitus

Lainakanta ja käyttämättömät luottolimiitit



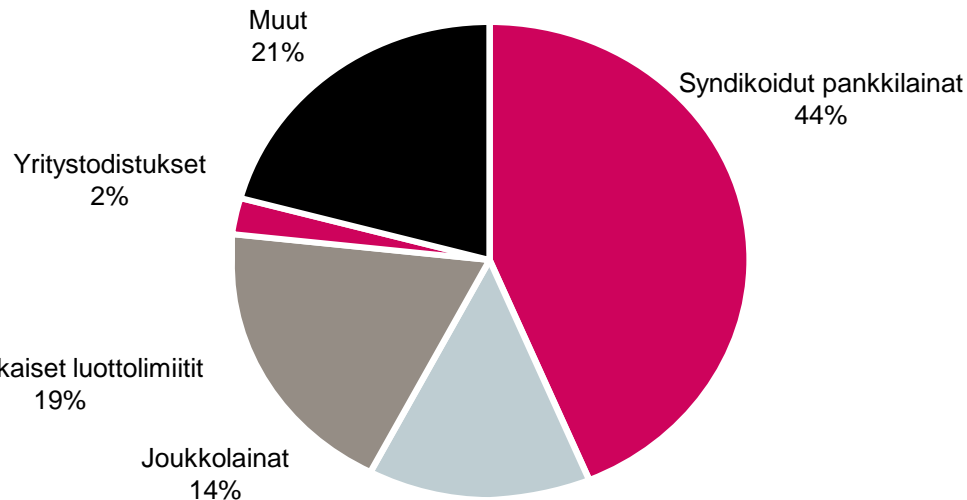
Katsauskauden lopun keskiporkko kiinteäkorkoiselle velalle ja korkojohdannaisille eräpäivien mukaisesti



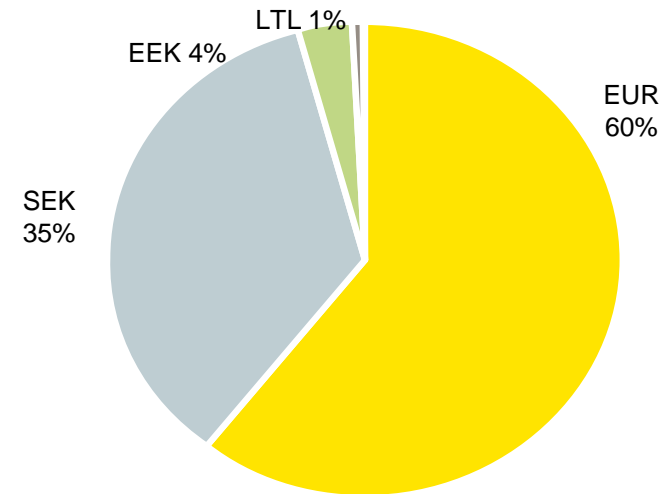
- Velkasalkun erääntymisjakauma on suotuisa, koska lähivuosina on vähän erääntyviä lainoja ja valtaosa Cityconin lainoista erääntyvät vuonna 2013 tai sen jälkeen
- Käyttämättömät sitovat luottolimiitit ovat pääsääntöisesti pitkäaikaisia ja erääntyvät pääosin vuonna 2012
- Kiinteäkorkoisen velan ja korkojohdannaisien katsauskauden lopun painotettu keskiporkko oli 4,02 % (Q3/2009 4,01 %)

Avainluvut - Velkasalkku

Velkatyypit



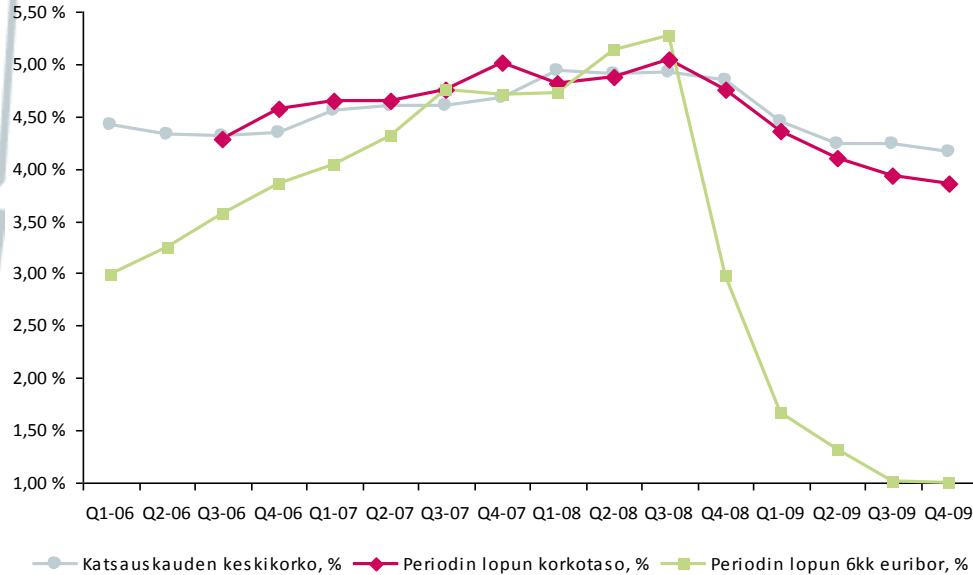
Velkojen valuuttajakauma



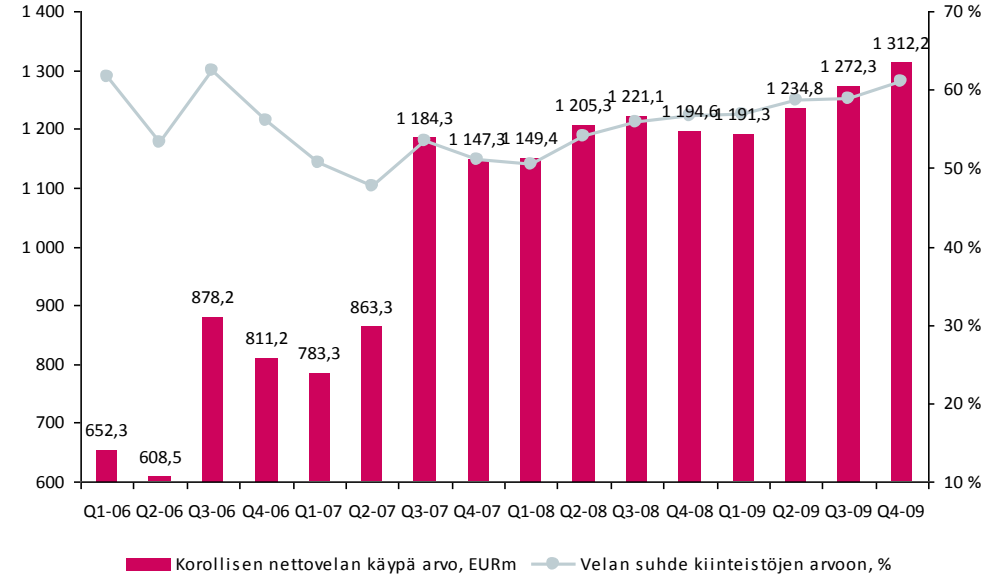
- Yhtiön rahoitus perustuu syndikoituihin pankkiluottoihin, pitkäaikaisiin luottolimiitteihin ja joukkovelkakirjalainoihin, jotka kattavat 77 % korollisesta velasta
- Joulukuussa 2009 Citycon hankki onnistuneesti 40 miljoonaa euroa rahoitusta joukkolainamarkkinoilta
- Vuoden 2009 painotettu kesikorko oli 4,16 % (Q3/2009: 4,24 %). Katsauskauden lopun lainasalkun kesikorkotasoa pysyi alle 4 % tason ja oli 3,87 %.
- Katsauskauden lopussa Cityconilla oli käytössään **likviditeettiä 205,6 miljoonaa euroa**, joka koostui nostamattomista sitovista luottolimiiteistä (185,8 miljoonaa euroa) ja rahavaroista (19,8 miljoonaa euroa). Poistukien yritystodistukset Citycon likviditeetti oli 172,9 miljoonaa euroa

Avainluvut – Korkotasot ja velan suhde kiinteistöjen arvoon

Korkotason kehitys vuosineljänneksittäin



Nettovelka ja velan suhde kiinteistöjen arvoon



- Markkinakorkojen muutosten vaikutus näkyy tuloslaskelmassa tietyllä viiveellä ja neljännen vuosineljänneksen aikana tilikauden keskiporko putosi hieman 4,16 %:iin
- Katsauskauden lopun keskiporko on edelleen koko kauden keskiporko alhaisempi mikä viittaa suotuisaan korkoympäristöön myös vuoden 2010 alkupuolella
- Konsernin nettovelka ja velan suhde kiinteistöjen arvoon kiipesi 61,1 prosenttiin sijoituskiinteistöjen käyvän arvon tappioiden ja kehitysinvestointeihin nostetun korollisen velan kasvun seurauksena

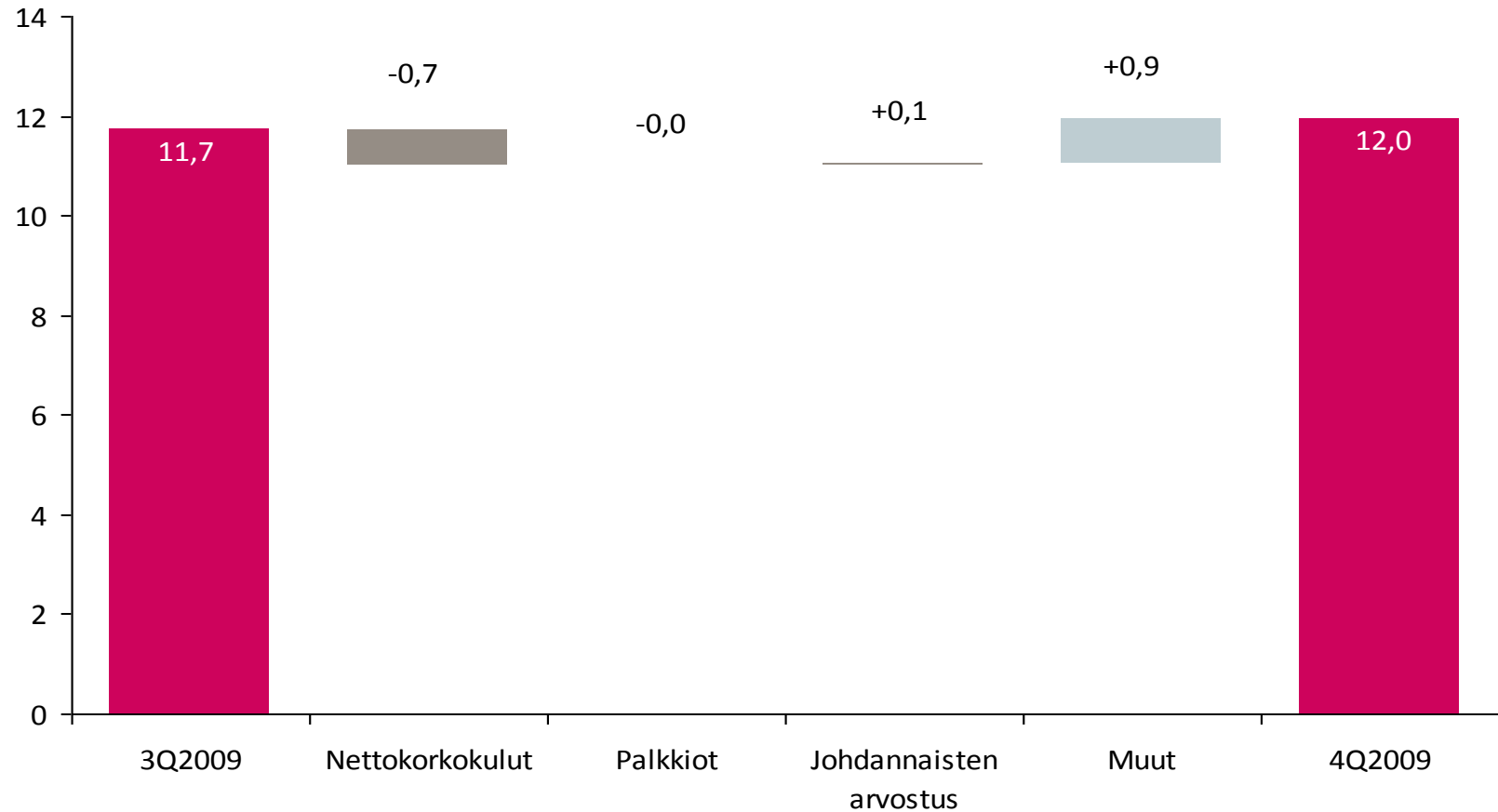
Rahoituskulujen erittely

Nettorahoituskulut (miljoonaa euroa)	4q 2009	3q 2009	4q 2008	Muutos- % (y-o-y)	Muutos- % (q-o-q)	1-12 2009	1-12 2008	Muutos- %
Rahoituskulut:								
Korkokulut	-10,8	-11,5	-12,9	-17 %	-6 %	-45,1	-53,4	-16 %
Valuuttakurssitappiot	0,0	0,0	-0,1	-103 %	-63 %	0,0	-0,2	nm
Järjestelypalkkioiden jaksotus	-0,2	-0,3	-0,2	18 %	-14 %	-0,9	-0,8	19 %
VVK:n option laskennallinen kulukirjaus	-0,4	-0,4	-0,4	-14 %	3 %	-1,4	-1,8	-21 %
Muut kulut	-0,6	0,3	-0,5	6 %	nm	-1,1	-1,2	-5 %
Rahoituskulut yhteensä:	-11,9	-11,8	-14,2	-16 %	1 %	-48,5	-57,4	-15 %
Rahoitustuotot:								
Korkotuotot	0,1	0,1	0,2	-64 %	4 %	0,3	0,8	-66 %
Johdannaisten käyvän arvon muutos	-0,1	0,0	-1,4	-95 %	nm	0,0	-3,1	-99 %
Voitto vaihtovelkakirjalainan takaisinostosta	-	-	2,4	nm	-	0,6	2,4	-76 %
Rahoitustuotot yhteensä:	0,0	0,1	1,2	-101 %	-115 %	0,8	0,1	nm
Nettorahoituskulut	-12,0	-11,7	-13,0	-8 %	2 %	-47,7	-57,3	-17 %

- Korkokulut laskivat kuusi prosenttia edellisestä vuosineljänneksestä johtuen alhaisesta korkotasosta ja korkokulujen pääomittamisesta ja olivat 11,8 miljoonaa euroa
- Nettorahoituskulut nousivat kaksi prosenttia edellisestä vuosineljänneksestä johtuen kertaluonteisista eristä jotka toisaalta alensivat edellisen neljänneksen muita rahoituskuluja ja vastaavasti nostivat niitä vuoden viimeisellä neljänneksellä
- Neljännellä vuosineljänneksellä ei merkittäviä johdannaisten arvostuseriä
- Korkotason voimakas lasku on johtanut 17 prosentin nettorahoituskulujen laskuun vuonna 2009 verrattuna

Nettorahoituskulut Q4 2009 vs Q3 2009

Miljoonaa euroa



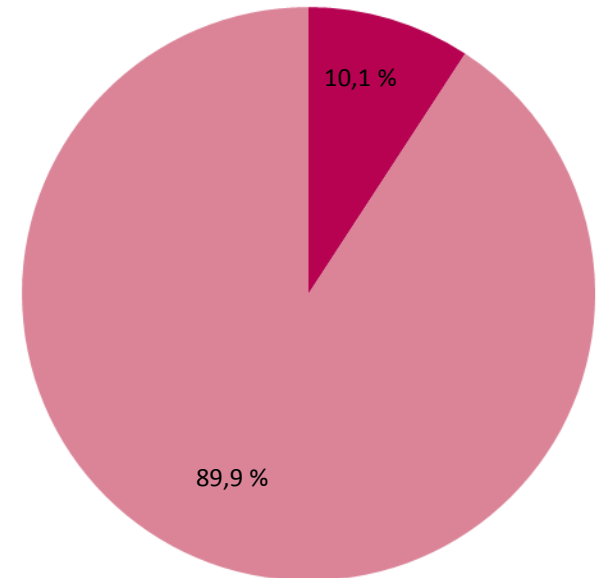
Osake ¹⁾



Omistus

- Joulukuun lopussa yhtiön markkina-arvo oli 649,9 milj. euroa
- 89,9 % osakkeen omistajista kansainvälisiä
 - Kotimaisten omistajien osuus on ollut kasvussa
- 3 733 rekisteröityä osakkeen omistajaa
- Suurimmat omistajat
 - Gazit-Globe 47,9 % (Lähde: www.gazit-globe.com)
 - 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

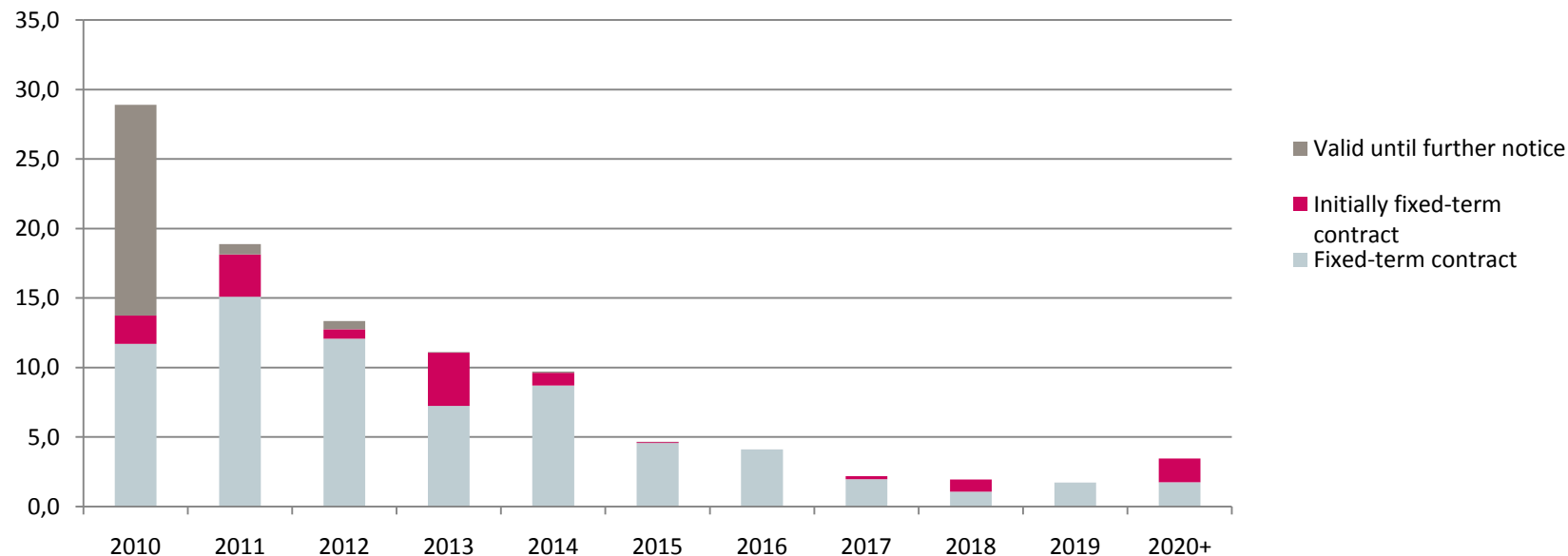


■ Kotimainen omistus ■ Kansainvälinen omistus

Taustaa



Vuokrasopimusten ensimmäinen mahdollinen päättymisvuosi sopimustyyppin mukaan, 31.12.2009



Oheisessa kaaviossa Cityconin vuokrasopimukset on jaettu määräaikaisiin sopimuksiin, toistaiseksi voimassa oleviin sopimuksiin ja aluksi määräaikaisiin sopimuksiin.

Määräaikaiset sopimukset (fixed-term) päättyvät sopimuskauden lopussa, jonka jälkeen neuvotellaan mahdollinen uusi sopimus.

Toistaiseksi voimassa olevat sopimukset (valid until further notice) ovat voimassa toistaiseksi ja niiden tyyppillinen irtisanomisaika on 3-12 kk.

Aluksi määräaikaisiin sopimuksiin (initially fixed-term contract) on määritelty ensimmäinen mahdollinen irtisanomispäivä, jonka jälkeen sopimus voi jatkua joko toistaiseksi voimassa olevana tai uusiutuvasti määräaikaisena. Uusiutuvasti määräaikainen sopimus tarkoittaa, että jos sopimusta ei irtisanota päättymään ensimmäisen sopimuskauden loppuun, se jatkuu sovitun jakson, tyyppillisesti 12–36 kk, kerrallaan. Sopimuksen voi irtisanoa päättymään vain sovitun jakson loppuun yleensä 3-12 kk:n irtisanomisaikaa noudattaen.

Kiinteistöomaisuus - Suomi

KIINTEISTÖKANNAN YHTEENVETO	Q4 2009	Q3 2009	2009	2008
Kauden aikana alkaneet vuokrasopimukset, kpl	84	65	295	452
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m ²	18 420	20 530	57 220	79 130
Vuokrausaste kauden lopussa, %	94,6	94,1	94,6	95,7
Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika kauden lopussa, vuotta	2,8	2,9	2,8	3,1
TALOUDELLINEN KEHITYS	Q4 2009	Q3 2009	2009	2008
Bruttovuokratuotot, Me	31,5	31,3	126,5	122,5
Liikevaihto, Me	32,7	32,4	131,3	126,8
Nettovuokratuotot, Me	23,0	23,4	92,4	90,9
Nettotappiot/-voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon, Me	-14,6	-4,6	-65,1	-154,3
Liiketappio/-voitto, Me	6,8	17,4	21,2	-62,9
Bruttoinvestoinnit, Me	15,3	2,8	24,5	69,2
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, Me	1 442,0	1 449,7	1 442,0	1 494,0
Nettotuotto-% ⁽¹⁾	6,5	6,4	6,5	6,0
Nettotuotto-%, vertailukelpoiset kohteet	6,7	6,6	6,7	6,1
Nettotuottovaatimus (ulkopuolisen arvioijan mukaan), %	6,6	6,5	6,6	6,4

1) Sisältää laajennushankkeiden tontit

Kiinteistöomaisuus - Ruotsi

KIINTEISTÖKANNAN YHTEENVETO	Q4 2009	Q3 2009	2009	2008
Kauden aikana alkaneet vuokrasopimukset, kpl	245	71	449	58
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m ²	42 163	2 995	59 351	15 340
Vuokrausaste kauden lopussa, %	94,7	95,0	94,7	96,0
Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika kauden lopussa, vuotta	3,0	2,2	3,0	2,4
TALOUDELLINEN KEHITYS	Q4 2009	Q3 2009	2009	2008
Bruttovuokratuotot, Me	11,4	9,6	39,3	41,1
Liikevaihto, Me	12,4	9,9	41,0	41,9
Nettovuokratuotot, Me	6,1	6,4	23,2	24,1
Nettotappiot/-voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon, Me	-17,0	-1,3	-19,6	-70,1
Liiketappio/-voitto, Me	-12,0	4,4	0,3	-49,1
Bruttoinvestoinnit, Me	33,4	29,1	95,9	65,6
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, Me	548,8	551,0	548,8	462,4
Nettotuotto-% ⁽¹⁾	4,7	4,8	4,7	5,0
Nettotuotto-%, vertailukelpoiset kohteet	6,5	6,4	6,5	5,6
Nettotuottovaatimus (ulkopuolisen arvioijan mukaan), %	6,4	6,4	6,4	6,4

1) Sisältää laajennushankkeiden tontit

Kiinteistöomaisuus - Baltia

KIINTEISTÖKANNAN YHTEENVETO	Q4 2009	Q3 2009	2009	2008
Kauden aikana alkaneet vuokrasopimukset, kpl	57	4	129	62
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m ²	8 679	264	25 057	30 490
Vuokrausaste kauden lopussa, %	99,4	99,7	99,4	99,8
Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika kauden lopussa, vuotta	5,2	5,4	5,2	5,4
TALOUDELLINEN KEHITYS	Q4 2009	Q3 2009	2009	2008
Bruttovuokratuotot, Me	2,3	3,4	12,0	9,3
Liikevaihto, Me	3,8	3,6	14,0	9,6
Nettovuokratuotot, Me	2,5	2,7	9,8	6,8
Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon, Me	-7,1	4,7	-12,7	8,3
Liikevoitto/-tappio, Me	-4,9	7,2	-3,8	14,4
Bruttoinvestoinnit, Me	1,7	1,2	13,9	22,7
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, Me	156,6	162,0	156,6	155,3
Nettotuotto-% ⁽¹⁾	6,4	6,7	6,4	6,2
Nettotuotto-%, vertailukelpoiset kohteet	8,2	8,1	8,2	7,4
Nettotuottovaatimus (ulkopuolisen arvioijan mukaan), %	8,1	7,9	7,7	7,4

1) Sisältää laajennushankkeiden tontit

Illustrative Calculation of ICR Covenant Using FY 2009 Financials*

FY 2009 EBITDA for covenant calculation: direct operating profit + depreciations +/- non-cash and exceptional items

EBITDA = EUR 107.7 + EUR 0.7 + EUR 0.1
 = **EUR 108.5 million** for previous 12-month period

EUR million	Q4	Q3	Q2	Q1	Cumulative
Direct result	2009	2009	2009	2009	12-months
Net rental income	31,6	32,5	31,0	30,3	125,4
Direct administrative expenses	-5,3	-3,9	-3,9	-4,6	-17,7
Direct other operating income and expenses	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Direct operating profit	26,3	28,6	27,1	25,7	107,7
Direct net financial income and expenses	-11,9	-11,7	-12,1	-12,0	-47,7
Direct current taxes	-1,2	-2,0	-1,5	-1,4	-6,2
Direct change in deferred taxes	-0,1	0,1	-0,2	0,0	-0,2
Direct minority interest	-0,6	-0,7	-0,7	-0,7	-2,8
Total direct result	12,5	14,2	12,6	11,6	50,9

FY 2009 ICR
 = (108.5/47.0)
 = 2.3

FY 2009 Net financials for covenant calculation: direct net financials + gain from convertible buyback – non-cash option amortization from convertible +/- other adjustments incl. FX gains or losses

Net financials = EUR 47.7 + EUR 0.6 – EUR 1.4 + EUR 0.1
 = **EUR 47.0 million** for previous 12-month period

* All number are approximations

Illustrative Calculation of Equity Ratio Covenant Using FY 2009 Financials*

Equity for covenant calculation:
total shareholders' equity +
subordinated debt (cf. Note 23) –
minority interest +/- fair value of
derivatives included in equity

Equity = EUR 767.9 + EUR 139.3 –
EUR 36.8 + EUR 22.7

= **EUR 893.1 million** as at 31 Dec
2009

EUR million	Q4	Q4
Liabilities and shareholders' equity	2009	2008
Shareholders' equity		
Share capital	259,6	259,6
Share premium fund	131,1	131,1
Fair value reserve	-22,7	-17,7
Invested unrestricted equity fund	155,2	177,3
Translation reserve	-9,5	-10,3
Retained earnings	217,3	259,1
Total equity attributable to parent company shareholders	731,1	799,1
Minority interest	36,8	38,2
Total shareholders' equity	767,9	837,3
Total liabilities	1 485,3	1 341,2

Equity ratio on 31 Dec
2009

= (893.1/2,200.2) = 40.6%

Total balance sheet for covenant
calculation: Equity (as defined
above) + total liabilities –
subordinated debt +/- fair value of
derivatives and other adjustments

Total balance sheet = EUR 893.1 +
EUR 1,485.3 – EUR 139.3 – 38.9 EUR

= **EUR 2,200.2 million** as at 31 Dec
2009

* All number are approximations

Taustaa

Cityconin kehitys markkinajohtajaksi ja kansainväliseksi kiinteistösijoitusyhtiöksi

1988

- Citycon listautuu Helsingin pörssin päälistalle
- Sijoitukset toimistokiinteistöihin

1998

- Keskittyminen liikekiinteistöihin
- Kaksi suurta liikekiinteistöhankintaa
- 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

- Uusia hankintoja, laajentaa Uumajaan
- Merkittäviä uusia kehityshankkeita
- Kehityshanke Tampereen Hervannassa valmistuu
- Iso Omena Cityconin omistukseen syyskuussa

2008

- Myy 40% Isosta Omenasta GIC:lle
- Citycon panostaa entistä enemmän ympäristöystävälliseen, kestäväan rakentamiseen ja kehittämiseen
- Hanke Triossa valmistuu

2009

- Trio saa LEED-luokituksen
- Myy ydinliiketoimintaan kuulumattomia asuntoja Ruotsissa ja aloittaa Åkersberga Centrumin uudistamisen

Yhteystiedot

SIJOITTAJASUHTEET

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

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

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

