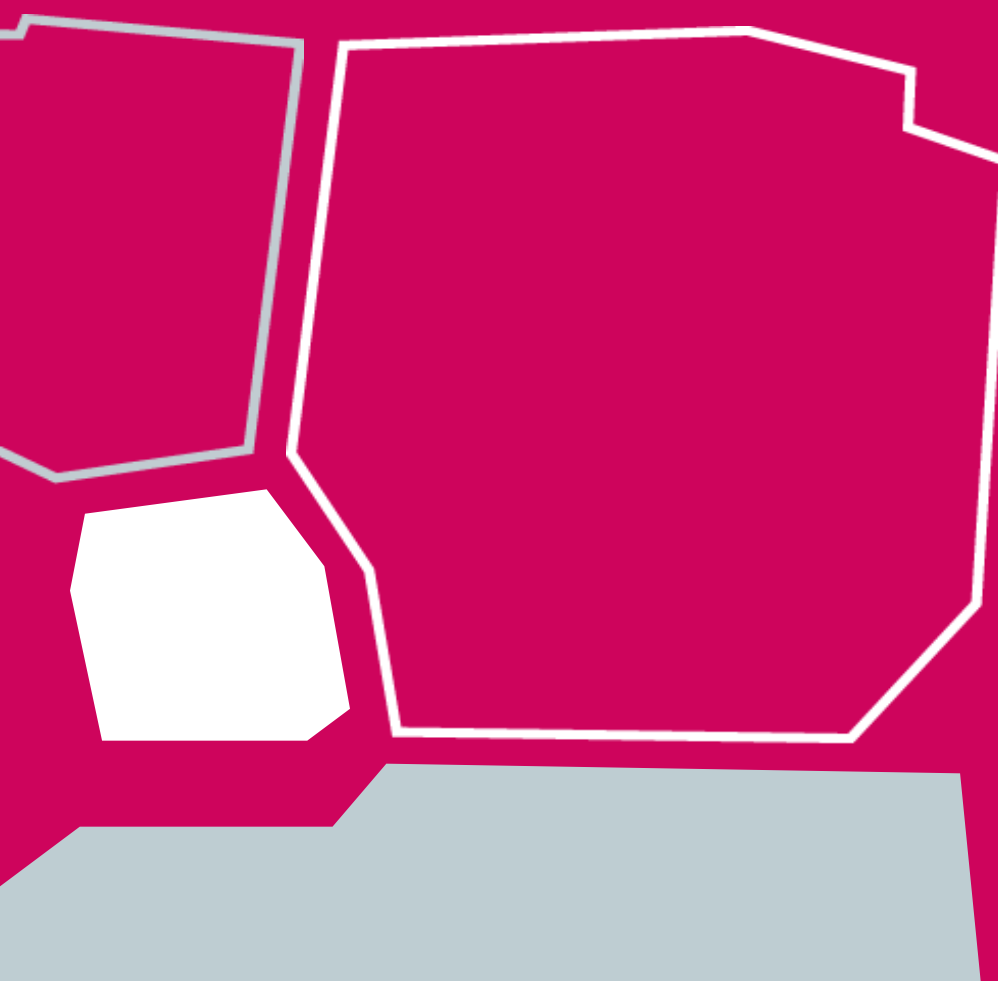


Citycon

Q3 2009



**CITYCON**  
creating success for retailing

# Sisältö

Strategia

Tuloksen ja rahoituksen pääkohdat

Toimintaympäristö

Kehityshankkeet

Kiinteistöomaisuus

Avainlukuja

Rahoitus

Taustatietoja



# 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.

# 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

- 2008 osakekohtainen osinko 0,04 euroa ja pääoman palautus sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta 0,10 euroa
- 0,14 euroa osakkeelta 6 vuotta peräkkäin

## OMAVARAISUUSASTE

Vahva tase

Pitkän aikavälin sisäinen omavaraisuusastetavoite 40%

- Omavaraisuusaste 35,9 % syyskuun lopussa

# Maantieteellinen jakauma

## SUOMI

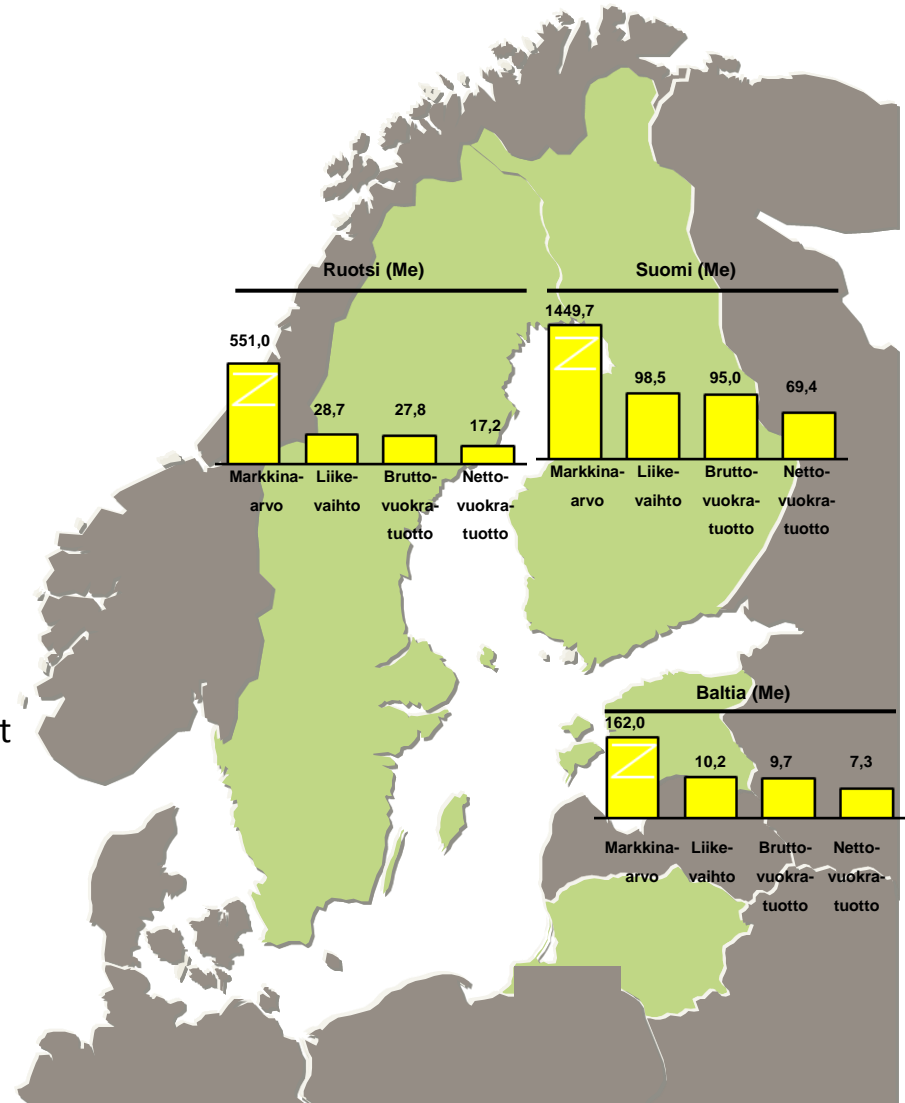
- 73,9% yhtiön nettovuokratuotoista Q3 2009
- Nettovuokratuottojen kasvu 1,6% 69,4milj. euroon
- Markkinajohtaja 24% markkinaosuus; 22 kauppakeskusta ja 42 muuta liikekiinteistöä

## RUOTSI

- Nettovuokratuoton osuus 18,3% Cityconin nettovuokratuotoista
- Nettovuokratuotot 17,2 milj. euroa (18,8 milj. euroa), lasku johtui heikentyneestä Ruotsin kruunusta
- Cityconin suurin kehityshanke Liljeholmstorget meneillään Tukholmassa

## BALTIA

- 7,8% yhtiön vuokratuotoista
- Yhtiön toiseksi suurin kehityshanke, Rocca al Mare Tallinnassa
- Nettovuokratuotot nousivat 58,9% 7,3 milj. euroon



# Pääkohdat

## Q3 2009 (vs. Q2 2009)

- Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos oli **-1,2** milj. euroa. Kiinteistöjen käypä arvo oli **2 162,7** milj. euroa (2104,5 Me)
- Ulkopuolisen arvioijan määrittämä sijoituskiinteistöjen nettotuottovaatimus oli **6,6%** (6,6%)
- Nettovuokratuotot olivat **32,5** milj. euroa (31,0 Me)
- Operatiivinen tulos per osake **0,06** euroa (0,06 e)
- Liiketoiminnan nettorahavirta/osake oli **0,05** euroa (0,09 e) lasku johtui Q2 kertaluonteisista eristä sekä ajoituseroista
- Korkokulut pienenevät

## Q3 2009 (vs. Q3 2008)

- Liikevaihto kasvoi **3,2%** **137,4** milj. euroon (133,1 Me)
- Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS) on **0,17** euroa (0,15 e)
- Operatiivinen tulos oli **38,4** milj. euroa (31,9 Me)
- Vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotot kasvoivat **0,5%**
- Liiketoiminnan nettorahavirta/osake nousi **0,24** euroon (0,14 e)
- Voitto/tappio ennen veroja oli **-13,1** milj. euroa (-121,4 Me) sis. **-58,7** milj. euroa (-156,7 Me) käyvän arvon muutoksia



# Rahoituksen pääkohdat

- Taseen loppusumma oli **2 207,4** milj. euroa
- Jälleenrahoitus ei ole ajankohtaista – käytettävissä oleva likviditeetti oli **212,6** milj. euroa sisältäen käyttämättömiä, sitovia luottolimiittejä (193,2 Me) ja rahavaroja (19,4 Me)
  - Riittää kattamaan päätetyt investoinnit ja lainanhoitokustannukset vähintään vuoden 2010 puolelle ilman uusia rahoituslähteitä.
- Omavaraisuusaste 35,9%
- Katsauskauden keskiporkko oli **4,24%** (Q3/2008: 4,92%). Syyskuun lopun lainasalkun keskiporkkotasoo oli **3,93%**. Nettorahoituskulut olivat 35,8 milj. euroa (44,2 Me)
- Citycon allekirjoitti alkuvuonna kolmen vuoden 75 milj. euron vakuudettoman luottolimiittisopimuksen kolmesta pohjoismaisesta pankista koostuvan pankkiryhmän kanssa
- Yhtiö on ostanut noin 30,5% Vuoden 2006 Pääomaehtoista Vaihtovelkakirjalainasta (alunperin 110 milj. euroa laskettu liikkeelle). Painotettu keskimääräinen takaisinostohinta 53,5 prosenttia velkakirjojen nimellisarvosta.
- Kaksi lainakovenanttia
  - Omavaraisuusaste, kovenanttitasoo 32,5%, 30.9. lainasopimusten mukainen omavaraisuusaste oli **42,4%**
  - Korkokatekovenantti, kovenanttitasoo 1,8, lainasopimusten mukainen korkokate **2,2**
    - Korkokate parantunut Q2:sta

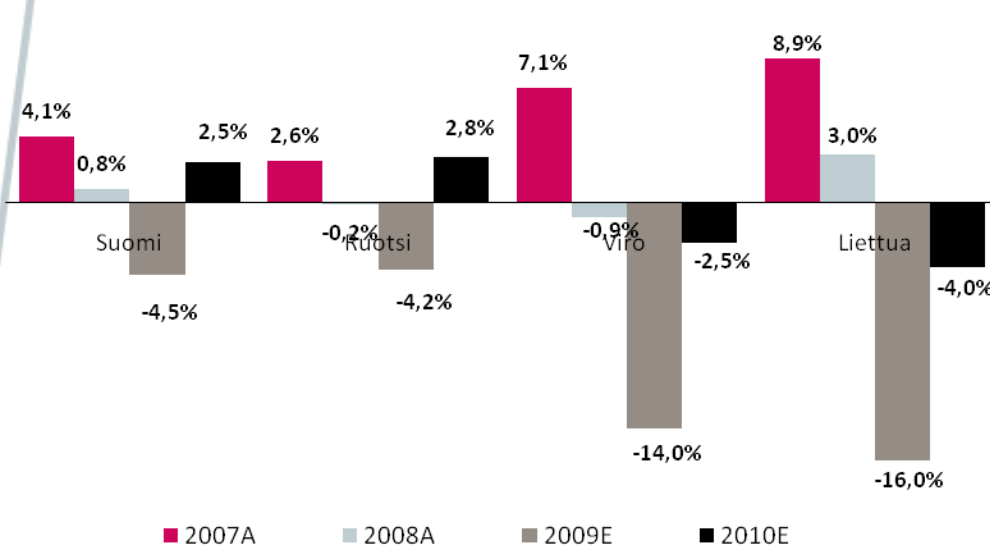


# Toimintaympäristö

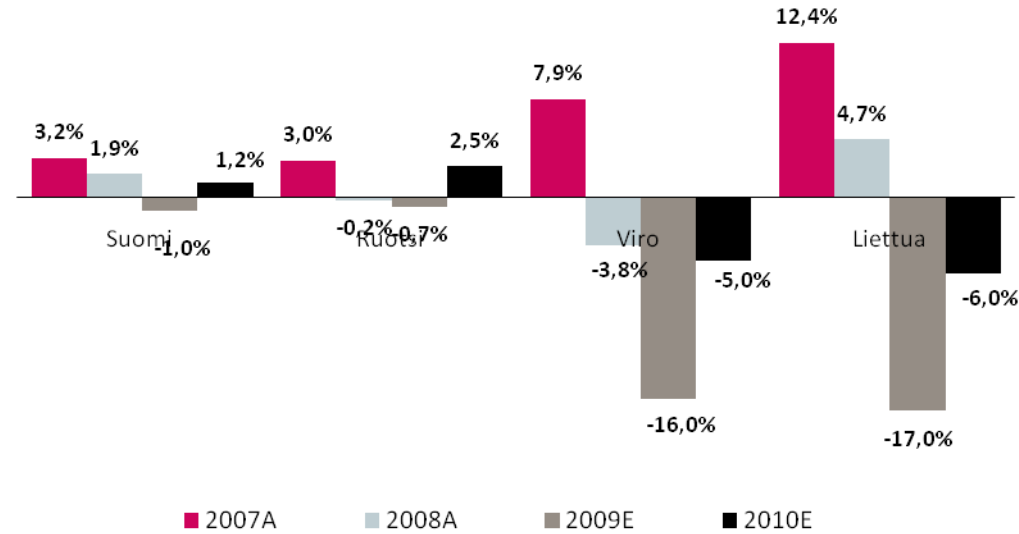


# Toimintaympäristö

## BKT



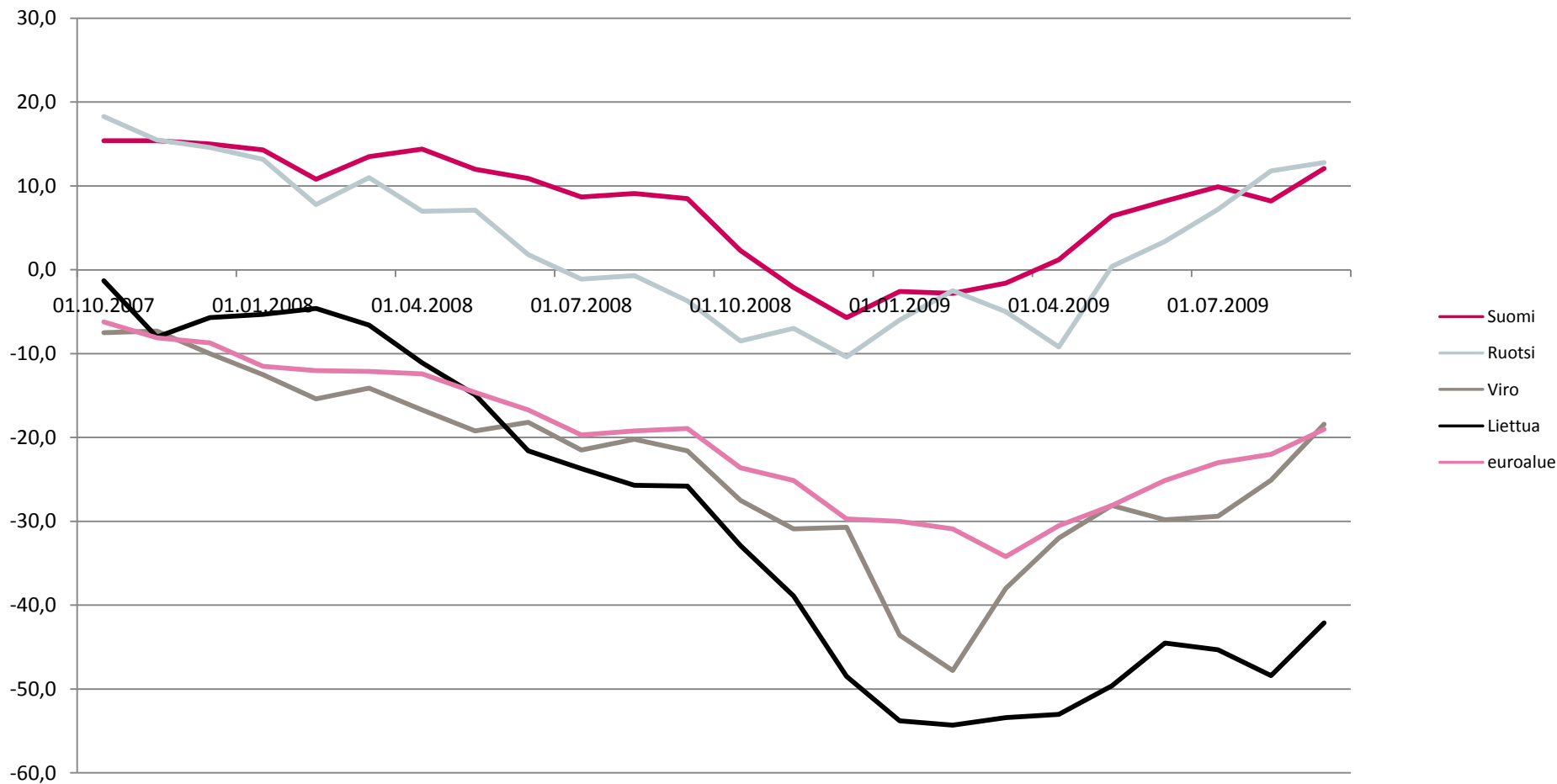
## YKSITYISEN KULUTUKSEN KASVU (% pa)



Lähde: Nordea

# Toimintaympäristö

## KULUTTAJIEN LUOTTAMUSINDIKAATTORIN TULOKSET



Lähde: Eurostat

# Toimintaympäristö

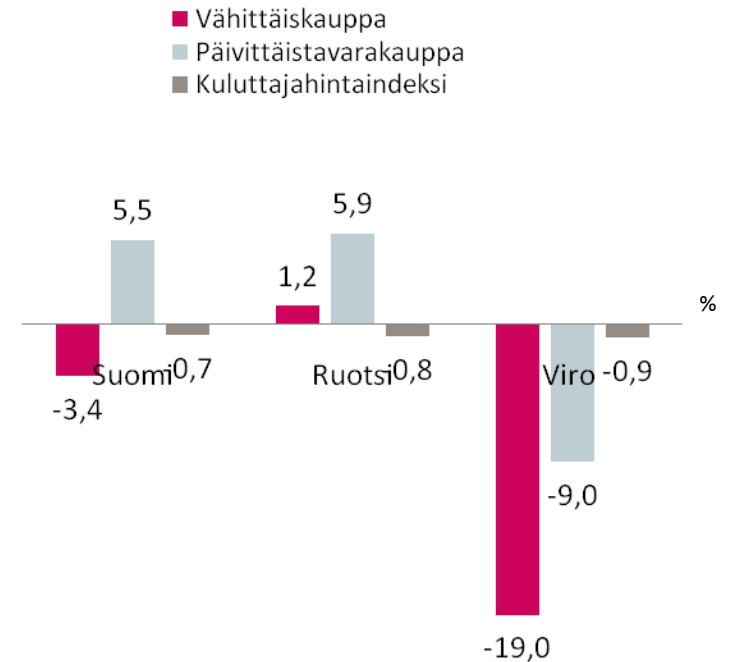
## KIINTEISTÖMARKKINA<sup>1)</sup>

Kauppakeskusten käyttöaste on edelleen korkea sekä Suomessa että Ruotsissa. Voimakkaimmin käyttöasteet ovat heikentyneet tilaa vievissä kaupan suuryksiköissä, jotka eivät kuulu Cityconin ydinliiketoimintaan. (Jones Lang Lasalle, Nordic City Report, Autumn 2009)

Kiinteistömarkkinat ovat näyttäneet piristymisen merkkejä hiljaisen alkuvuoden jälkeen, mutta kauppoja ei ole juuri tehty. Sijoittajien kiinnostus kohdistuu tällä hetkellä pääasiassa prime-kohteisiin, joita ei ole ollut myynnissä. (Jones Lang Lasalle)

Rakennuskustannukset ovat laskeneet selvästi.

## Vähittäis- ja päivittäistavarakauppa, kuluttajahintaindeksi, elokuu 2009



Lähteet:

Tilastokeskus, Statistics Sweden, Statistics Estonia

Päivittäistavarakauppa Ry

# 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

➤ Tavoitteena 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. Kauppakeskus Triolle myönnettiin Suomen ja pohjoismaiden ensimmäinen **LEED®** (Leadership in Energy and Environmental Design) – ympäristöluokitus!  
Cityconilla on lisäksi kaksi muuta vastuullisen rakentamisen pilottihanketta, joihin haetaan kansainvälistä **LEED®**-luokitusta.
3. Vuonna 2009 Citycon osallistuu **Ilmastotalkoo-kampanjaan**, joka on Suomen suurin ilmastomuutoksen torjumiseen tähtäävä kampanja.

# Meneillään olevat kehityshankkeet

## ÅKERSBERGA CENTRUM

Olemassa olevan kauppakeskuksen uudistus- ja laajennushanke Suur-Tukholman alueella, Tukholman koillispuolella. Kauppakeskus on ostovoimaltaan vahvan Österåkerin kunnan keskus. Erittäin hyvät julkisen liikenteen palvelut. 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 <sup>2</sup>	20 000
Vuokrattava pinta-ala hankkeen toteuduttua, m <sup>2</sup>	33 000
Kokonaisinvestointi	45,6
- Asunnoista saadut varat 16,7 Me	
- Vähemmistöosakkaan osuus 25%	
Arvioitu Cityconin investointitarve, Me	20,5
Toteutuneet bruttoinvestoinnit, Me	9,8
Arvioitu valmistuminen	2011
Teorettinen bruttovuokratuotto, Me*)	7 p.a.

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



# Meneillään olevat kehityshankkeet



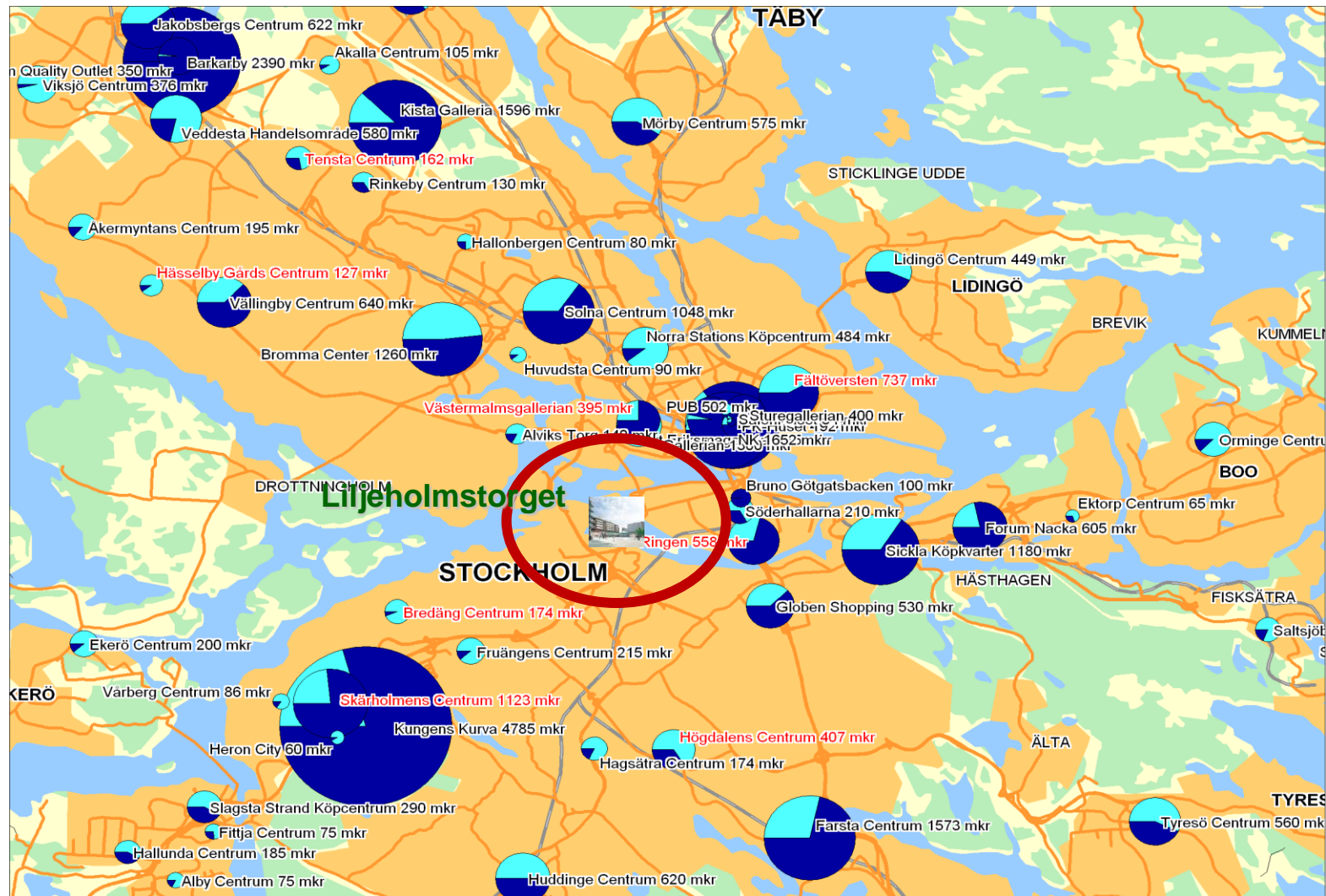
## LILJEHOLMSTORGET

Vastuullisen rakentamisen pilottiprojekti. Uuden kauppakeskuksen rakennushanke Tukholman eteläpuolella. Liljeholmen on liikenteellinen solmukohta ja koko aluetta ollaan kehittämässä ja uudistamassa asuinalueeksi. Olemassa oleva toimisto- ja liikerakennus on täydellisesti uudistettu, uutta kauppakeskusta ollaan tällä hetkellä rakentamassa metroaseman yhteyteen. Hankkeen kokonaispinta-ala maanalainen pysäköinti mukaan lukien on 91,000 m<sup>2</sup>.

Liiketilapinta-ala, vuokrattava m <sup>2</sup>	28 000
Toimisto- ja terveysasema, vuokrattava m <sup>2</sup>	12 300
Pysäköintihalli, 900 paikkaa, m <sup>2</sup>	32 400
Hankkeen kokonaisinvestointi, Me	130
+2006 alkuperäinen hankintahinta 60,6 Me	
Toteutuneet bruttoinvestoinnit, Me	121,5
Teorettinen bruttovuokratuotto, Me*)	21,0 p.a.
Arvioitu valmistumisvuosi	2009

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

# Liljeholmstorget - Kauppakeskusmarkkina





# 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 kauppakeskuksista. 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 <sup>2</sup>	28 600
Pinta-ala hankkeen toteuduttua, m <sup>2</sup> (vuokrattava)	53 500
Hankkeen kokonaisinvestointi, Me	58,3
Toteutuneet bruttoinvestoinnit, Me	48,2
Teoreettinen bruttovuokratuotto, Me*)	12,3 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.*



# Valmistuneet kehityshankkeet



## TRIO

Vastuullisen rakentamisen pilottiprojekti. Lahden keskustassa sijaitseva 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 (11400m<sup>2</sup>, ei mukana alla olevissa neliöissä) on suunnitteilla uudistaa myöhemmin olevan hankkeen jälkeen (vaatii yhtiön Hallituksen päätöksen).

Vuokrattava pinta-ala, m <sup>2</sup>	32 300
Pinta-ala hankkeen toteuduttua (vuokrattava), m <sup>2</sup>	35 000
Hankkeen kokonaisinvestointi, Me	58,3
Investoinnin tuotto, 2009	noin 7,0%
Myynti, Me	62,2
Kävijämäärä, m	5,8
Vaikutusalueen asukasmäärä	118 600

Valmistunut aikataulussa

# 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

- **4 033 (3 647)** vuokrasopimusta, joiden keskimääräinen kesto on **3,0 (3,0)** vuotta
- Vuokrattava pinta-ala oli **944 300m<sup>2</sup>**
- Nettovuokratuotot kasvoivat **2,4% 93,8** milj. euroon
  - Ilman heikentyneet Ruotsin kruunun vaikutusta kasvu oli 5,1%
- Vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotto kasvoi **0,5%** vertailukautta korkeampien lämmitys-, sähkö- ja ylläpitokustannusten takia.

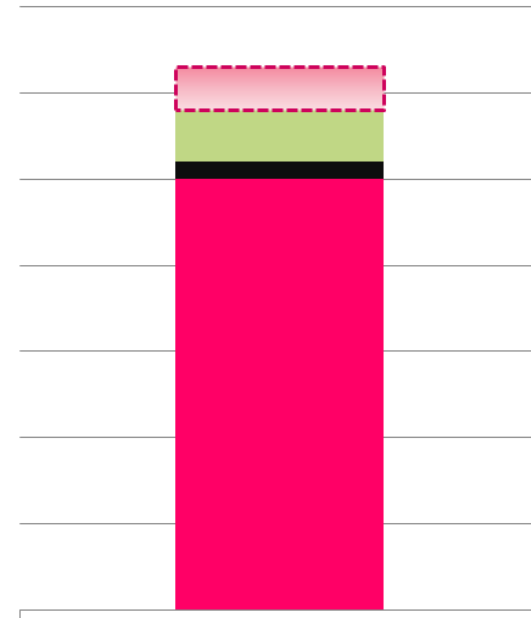
Vertailukelpoiset kohteet ovat olleet yhtiön omistuksessa yli 24 kk ja niihin ei lasketa mukaan tontteja tai kehityshankkeita. Vertailukelpoisiin kohteisiin kuuluu 69,6% koko kiinteistökannasta. Näistä 78,1% sijaitsee Suomessa ja 81,1% koko Suomen kiinteistökannasta on mukana vertailukelpoisissa kohteissa. Kauppakeskusten osuus on yhteensä 82,4%.
- Vuokran osuus vuokralaisen liikevaihdosta vertailukelpoisissa kauppakeskuskohteissa oli **8,9%**
- Vuokrausaste **94,7%** (95,6%)
- Vuokrat ovat sidottu elinkustannusindeksiin (lähes kaikki sopimukset). Vuoden 2008 lopussa **24,2%** (2007: 16,1%) vuokrasopimuksista oli sidottu myös vuokralaisen liikevaihtoon.
  - Vuokrasopimusten liikevaihtosidonnainen osa muodosti noin 1% nettovuokratuotoista 2008.

# Kiinteistöomaisuus

## VUOKRASOPIMUKSET

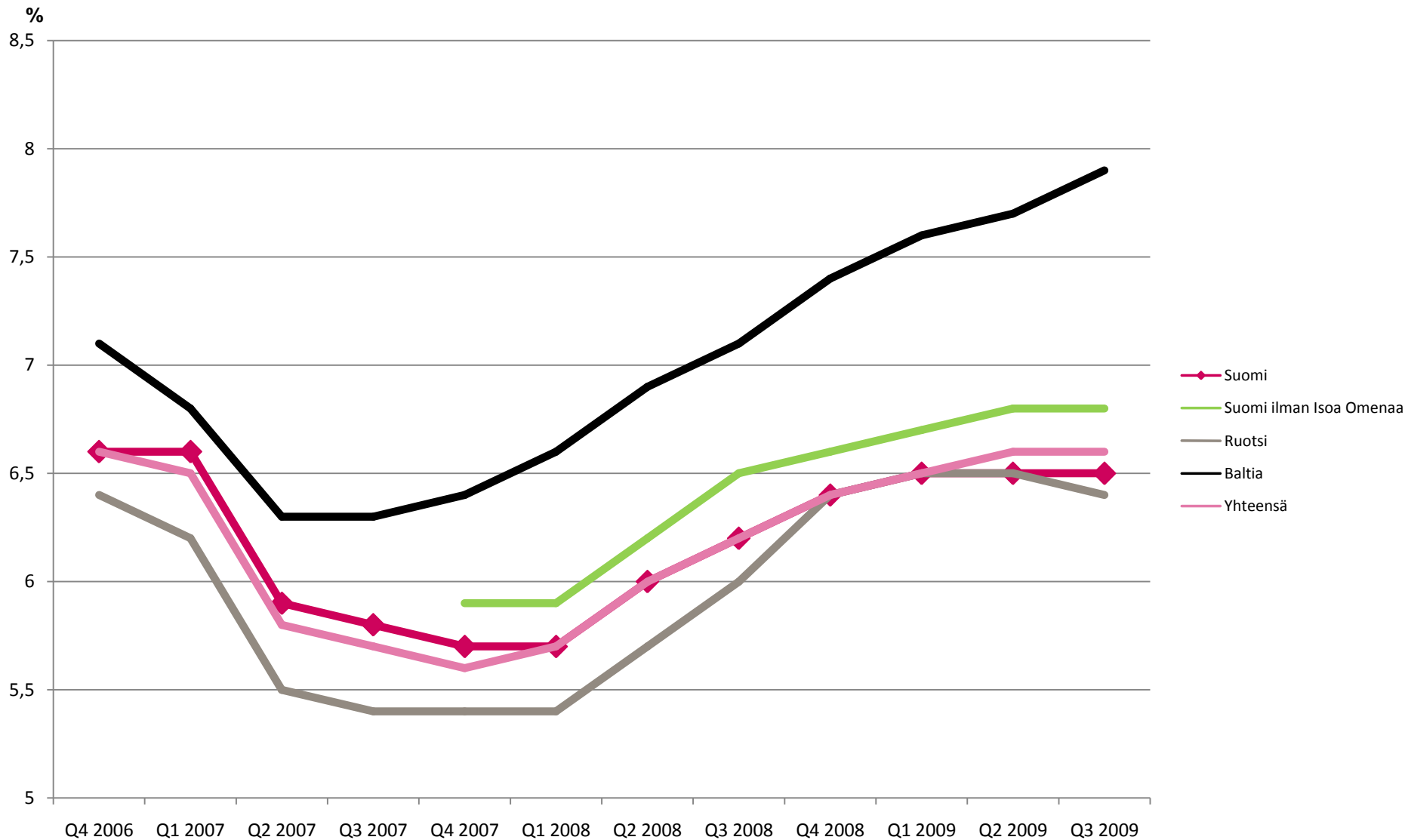
- Merkittävimmät vuokralaiset ovat pohjoismaiden suurimpia päivittäistavarakauppoja, myös edulliset tavaratalot ja muodin toimijat ovat merkittäviä.
  - Suurin vuokralainen syyskuun 2009 lopussa oli Kesko noin **24,9%**osuudella vuokratuotoista.
  - Viisi suurinta yhteensä **35,4%** vuokratuotoista: Kesko, S-ryhmä, Stockmann, ICA ja Tokmanni
- Kiinteistökannan laskennallinen annualisoitu vuokra-arvo (annualised rental value) oli 189,2 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 **+2,1%**
  - Ilmaisee kuinka paljon korkeampi Cityconin todellinen vuokrasopimustaso on verrattuna ulkopuolisen arvioitsijan käyttämään markkinavuokratasaan.

## TYYPILLINEN VUOKRASOPIMUS



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

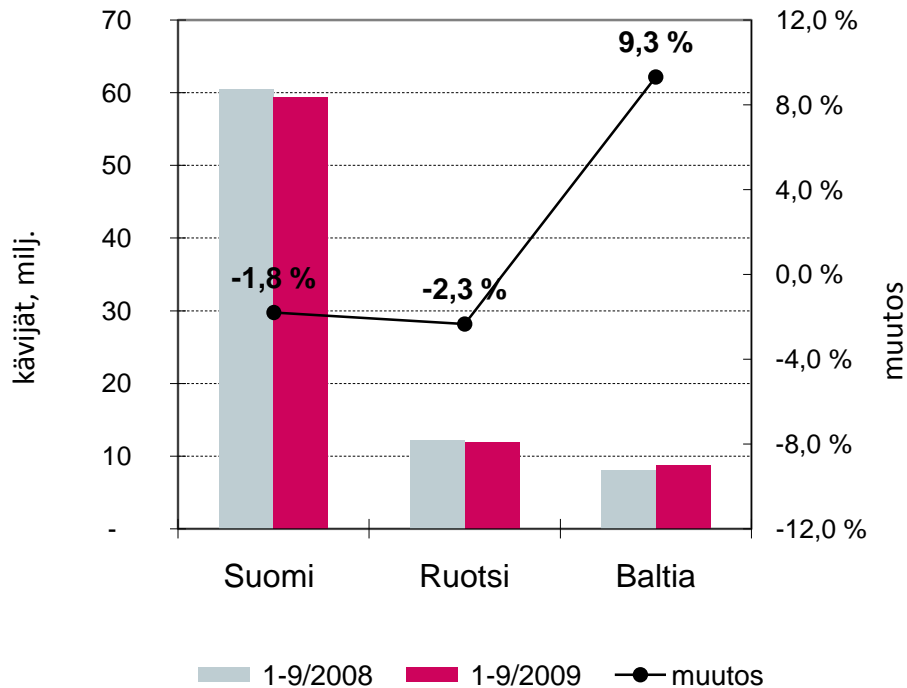
# Kiinteistökannan tuottovaatimuksen kehitys



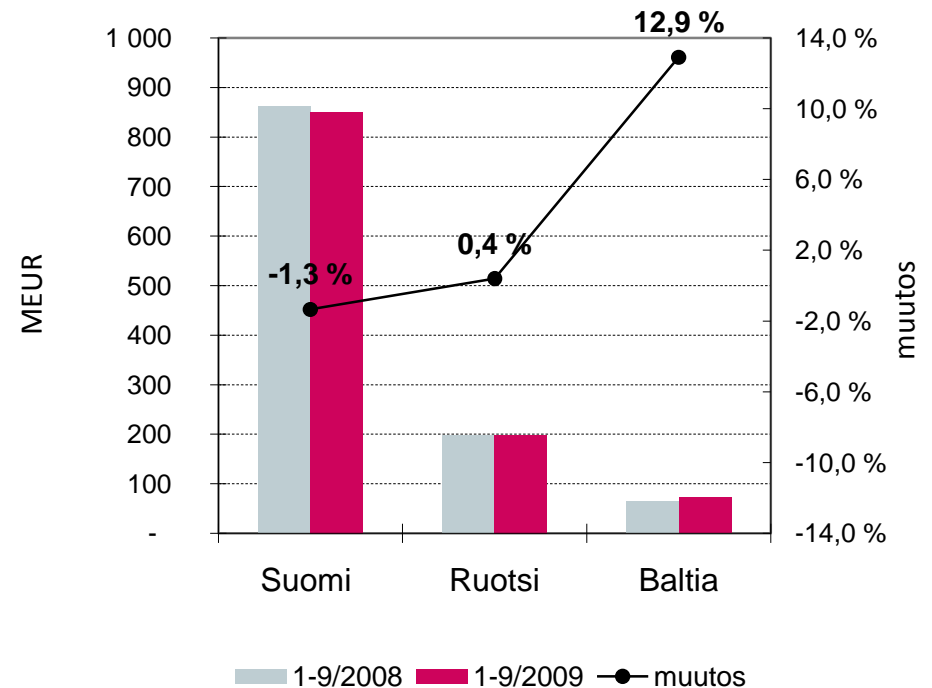
Kiinteistökannan tuottovaatimus on ulkopuolisen arvioijan määrittelemä.

# Kävijämäärät ja myynnit, tammi-syyskuu 2009

Kauppakeskusten kumulatiivinen kävijämäärä 1-9/2009

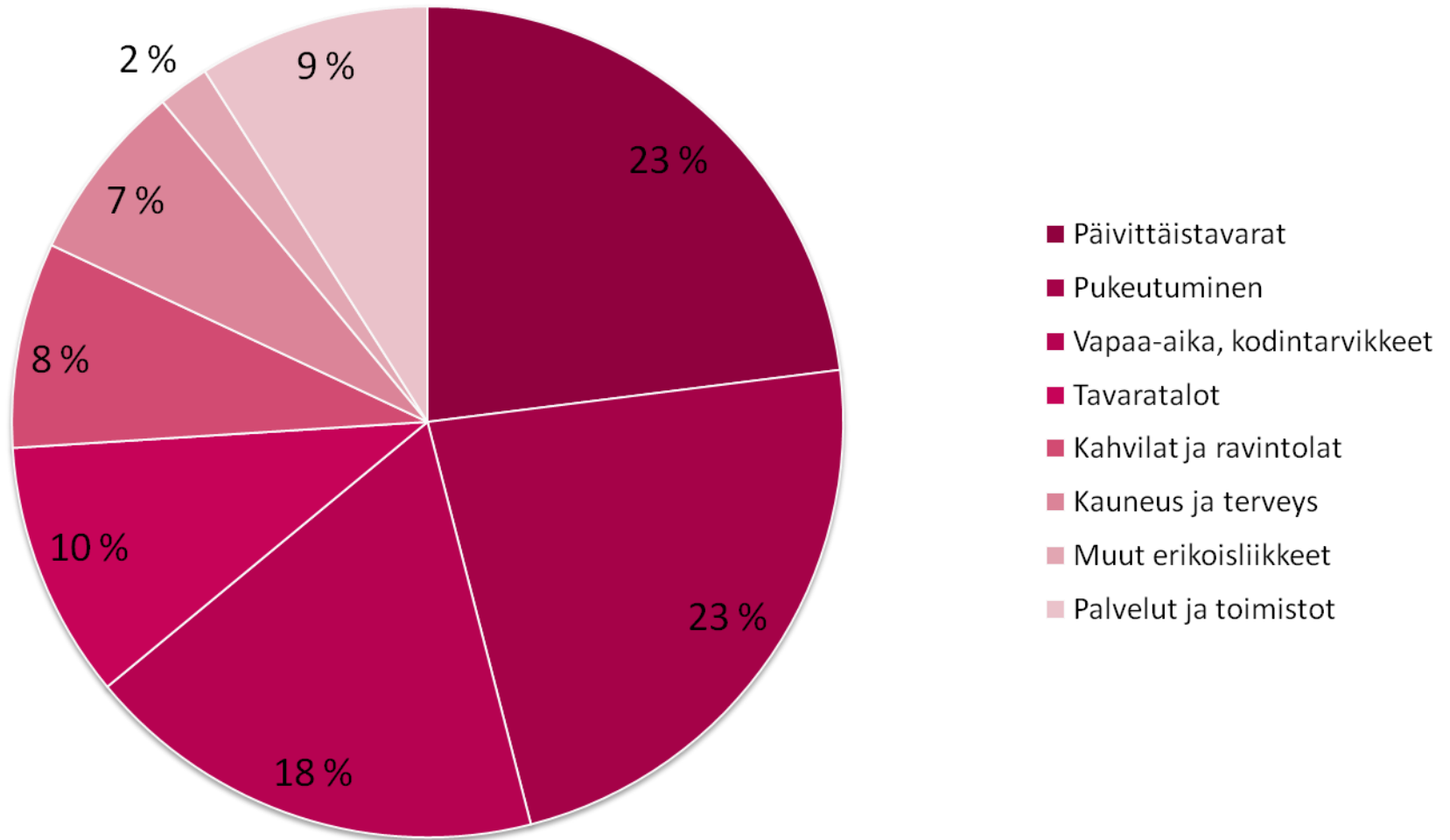


Kauppakeskusten kumulatiiviset myynnit, 1-9/2009





# Kauppakeskusten vuokratuotto toimialoittain



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

# Kiinteistöomaisuus

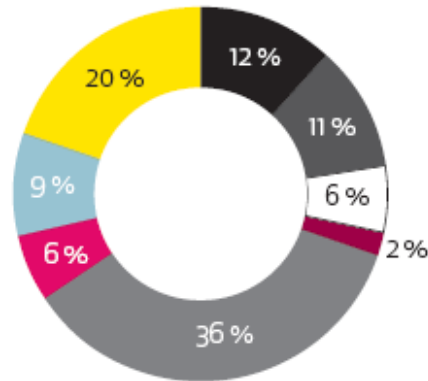
KOKO KIINTEISTÖKANTA	Q3 2009	Q3 2008	Q2 2009	2008
Nettovuokratuotto, Me	32,5	31,5	31,0	121,8
Kauden aikana alkaneet vuokrasopimukset <sup>1)</sup>	140	81	219	572
Kauden aikana alkaneet vuokrasopimukset, m <sup>2</sup>	23 789	12 810	32511	124 960
Vuokrausaste kauden lopussa ,%	94,7	95,6	94,8	96,0
Vuokrasopimusten keskimääräinen voimassaoloaika kauden lopussa, vuotta	3,0	3,0	3,0	3,1
Nettotuotto-% (toteutunut) <sup>2)</sup>	6,1	5,6	6,0	5,8
Nettotuottovaatimus (ulkopuolisen arvioijan määrittelemä), %	6,6	6,2	6,6	6,4

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

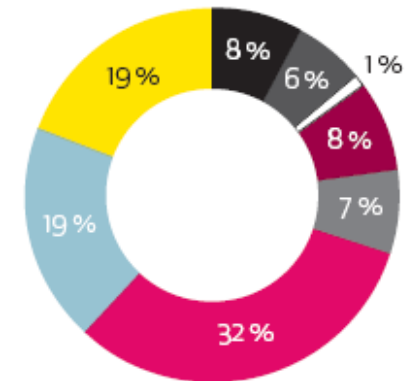
# Klustereiden myyntipinta-ala päätoimialoittain

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

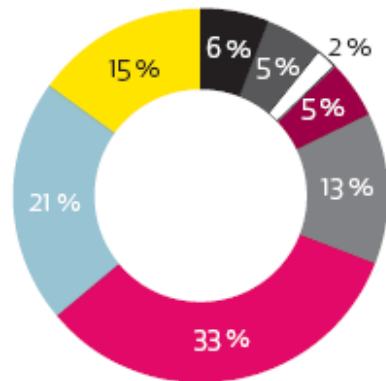
Keskustan kohtaamispaikat



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	Espoontori • Isomyyri Linjuri • Tullintori
<b>Rooli ihmisten elämässä</b>	Kaupungin sykkivä sydän, joka tarjoaa shoppailun sietämätöntä keveyttä.	Ympäristölleen läheinen koko perheen tarpeiden tyydyttäjä.	Kiireisen ihmisen arjen huoltamo.
<b>Omnaisuudet</b>	Viihteellisyys. Enemmän syvyyttä kuin laajuutta tarjoomassa. Sopii hengailuun.	Laaja, vaan ei välttämättä syvä, tarjooma. Julkiset palvelut.	Mutkaton. Nopea. Rajoitettu tarjooma. Kompakti koko.
<b>Maailma, jossa liikumme</b>	Vapaa-aika. Sosiaalinen kanssakäyminen.	Perheen arki ja juhla.	Arjen rutiinit.



# Avainlukuja

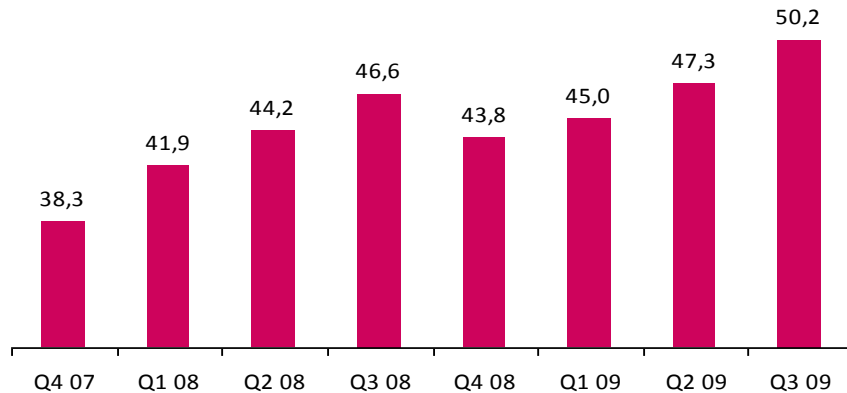


# Lyhennetty laaja konsernituloslaskelma

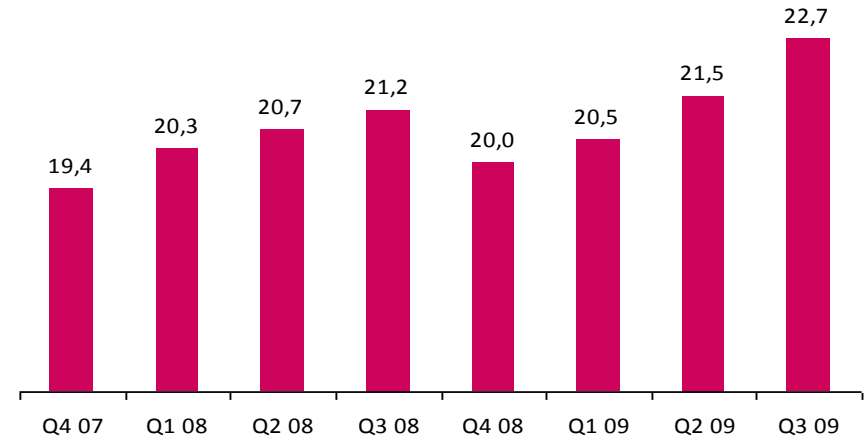
Me	Q1-Q3 2009	Q1-Q3 2008	2008
<b>Bruttovuokratuotto</b>	<b>132,6</b>	<b>129,2</b>	<b>173,0</b>
Käyttökorvaukset ja palvelutuotot	4,8	3,9	5,3
<b>Liikevaihto</b>	<b>137,4</b>	<b>133,1</b>	<b>178,3</b>
Hoitokulut	43,2	41,4	56,3
Vuokraustoiminnan muut kulut	0,4	0,1	0,2
<b>Nettovuokratuotto</b>	<b>93,8</b>	<b>91,6</b>	<b>121,8</b>
Hallinnon kulut	12,4	12,3	16,9
Nettotappiot/-voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	-58,7	-156,7	-216,1
<b>Liiketappio/-voitto</b>	<b>22,7</b>	<b>-77,1</b>	<b>-105,0</b>
Rahoituskulut (netto)	35,8	44,2	57,3
<b>Tappio/voitto ennen veroja</b>	<b>-13,1</b>	<b>-121,4</b>	<b>-162,3</b>
Tilikauden tulokseen perustuvat verot	-5,3	-4,4	-6,6
Laskennalliset verot	5,8	22,4	30,0
<b>Katsauskauden tappio/voitto</b>	<b>-12,6</b>	<b>-103,4</b>	<b>-138,9</b>
Muut laajat tuloksen erät verojen jälkeen	-3,7	3,0	-35,6
<b>Katsauskauden laaja tappio/voitto</b>	<b>-16,3</b>	<b>-106,5</b>	<b>-174,6</b>
<b>Tulos/osake, euroa</b>	<b>-0,05</b>	<b>-0,42</b>	<b>-0,56</b>
<b>Tulos/osake, laimennettu, euroa</b>	<b>-0,05</b>	<b>-0,42</b>	<b>-0,56</b>
<b>Operatiivinen tulos</b>	<b>38,4</b>	<b>31,9</b>	<b>43,8</b>
<b>Ei-operatiivinen tulos</b>	<b>-48,9</b>	<b>-125,4</b>	<b>-167,9</b>
<b>Operatiivinen tulos/osake laimennettu (Diluted EPRA EPS), euroa</b>	<b>0,17</b>	<b>0,15</b>	<b>0,20</b>
<b>Liiketoiminnan nettorahavirta/osake, euroa</b>	<b>0,24</b>	<b>0,14</b>	<b>0,21</b>
<b>Emoyhtiön omistajille kuuluva katsauskauden tappio/voitto</b>	<b>-10,5</b>	<b>-93,5</b>	<b>-124,1</b>

# Avainluvut – kannattavuus

Edellisen 12kk operatiivinen tulos (EURm)



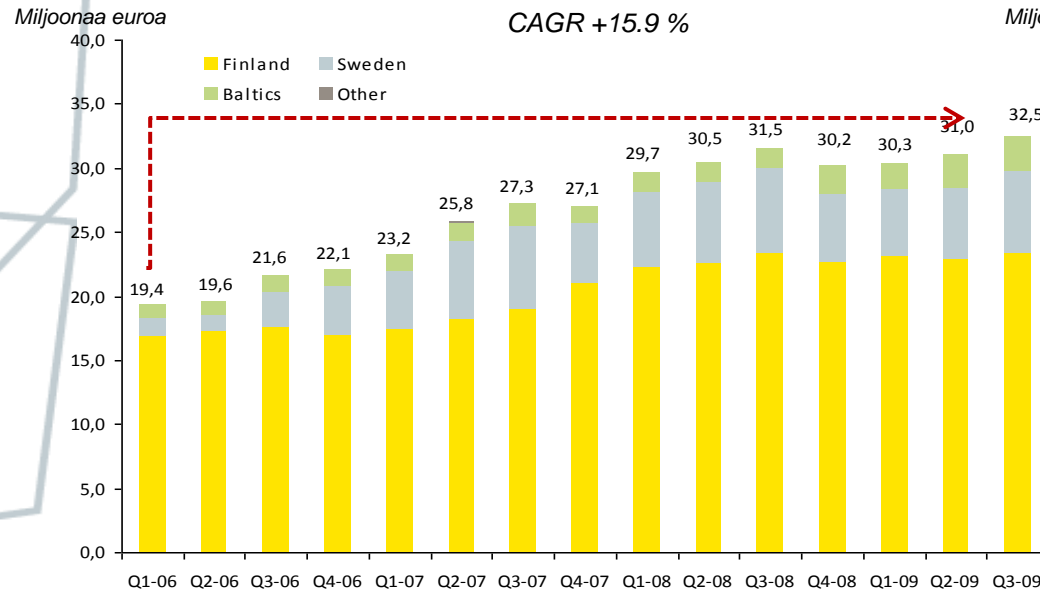
Edellisen 12kk operatiivinen osakekohtainen tulos (EUR/ osake)



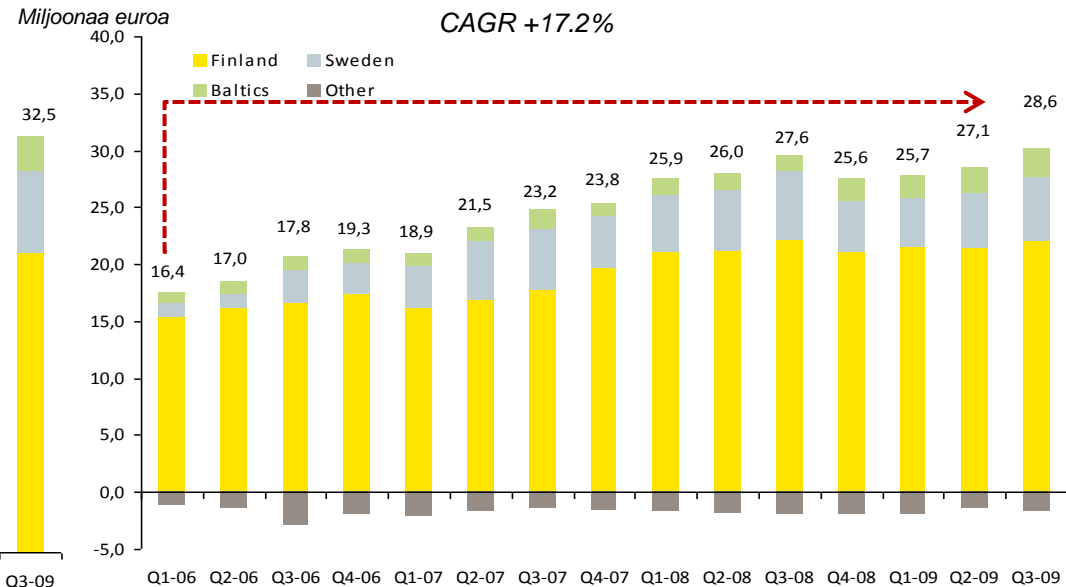
- Operatiivisen tuloksen vahva kehitys on osoitus yhtiön liiketoimintamallin vahvuudesta
- Vahvaan päivittäistavarakauppaan pohjautuva strategia on tukenut liiketilojen käyttöastetta sekä nettovuokratuottoa kun taas alhainen korkotaso on johtanut merkittäviin säästöihin nettorahoituskuluissa
- Cityconin operatiivinen tulos on kasvanut sekä absoluuttisesti että osakekohtaisesti mitaten

# Avainluvut – kannattavuus

## Segmenttikohtainen nettovuokratuotto



## Segmenttikohtainen liikevoitto<sup>1)</sup>



- Cityconin vuosineljänneksittäinen nettovuokratuotto ja liikevoitto ovat kasvaneet voimakkaasti vuodesta 2006 lähtien – vakaata kasvua sekä positiivisessa että negatiivisessa markkinaympäristössä
- Vuoden 2009 kolmannella vuosineljänneksellä Cityconin nettovuokratuotot ja liikevoitto historiallisesti korkeimmalla tasolla vaikeassa taloustilanteessa osoittaen Cityconin liiketoimintamallin vakautta
- Vuotuinen kasvuvauhti (CAGR) on molempien lukujen osalta ollut noin 15 – 17 prosenttin 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 58,6%

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



# Tase ja avainlukuja

<b>TASE, Me</b>	<b>30.9.2009</b>	<b>30 .9.2008</b>	<b>31 .12.2008</b>
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo	2 162,7	2 184,8	2 111,6
Pitkäaikaiset varat	2 173,3	2 194,1	2 126,1
Lyhytaikaiset varat	34,1	44,2	52,4
Varat	2 207,4	2 238,3	2 178,5
Oma pääoma	791,3	900,9	837,3
Velat yhteensä	1 416,1	1 337,4	1 341,2
Oma pääoma ja velat	2 207,4	2 238,3	2 178,5

<b>AVAINLUKUJA</b>			
Omavaraisuusaste, %	35,9	40,3	38,5
Nettovelkaantumisaste, %	159,5	133,8	141,3
Oma pääoma / osake, €	3,41	3,87	3,62
Nettovarallisuus (EPRA NAV), €	3,64	4,16	3,88
Oikaistu nettovarallisuus (EPRA NNNAV), €	3,46	4,05	3,80
Nettotuotto-% (toteutunut)	6,1	5,6	5,8
Nettotuottovaatimus (ulkopuolisen arvioijan mukaan), %	6,6	6,2	6,4

# Konsernin rahavirtalaskelma 1-9/ 2009

Miljoonaa euroa	3Q2009	3Q2008
Liiketoiminta		
Voitto ennen veroja	-13,1	-121,4
Oikaisut	94,9	201,5
Käyttöpääoman muutos	6,7	-5,2
Liiketoiminnan rahavirta	88,6	74,9
Maksetut korot ja muut rahoituskulut	-48,4	-46,8
Saadut korot ja muut rahoitustuotot	18,1	3,4
Maksetut välittömät verot	-5,1	-0,3
<b>Liiketoiminnan rahavirta (A)</b>	<b>53,1</b>	<b>31,2</b>
Investoinnit		
Tytäryritysten hankinnat vähennettynä hankintahetken rahavaroilla	-	-24,0
Investoinnit sijoituskiinteistöihin sekä aineettomiin että aineellisiin hyödykkeisiin	-78,1	-91,7
Sijoituskiinteistöjen myynti	3,1	7,0
<b>Investointien rahavirta (B)</b>	<b>-75,0</b>	<b>-108,7</b>
Rahoitus		
Vähemmistön rahastosuoritukset	-	-
Lyhytaikaisten lainojen nostot	103,6	25,9
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut	-47,1	69,3
Pitkäaikaisten lainojen nostot	214,1	-60,0
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-215,9	386,5
Maksetut osingot	-30,9	-318,1
<b>Rahoituksen rahavirta (C)</b>	<b>23,7</b>	<b>-30,9</b>
<b>Rahavarojen muutos (A+B+C)</b>	<b>1,8</b>	<b>-5,0</b>
<b>Liiketoiminnan nettorahavirta/osake, euroa</b>	<b>0,24</b>	<b>0,14</b>

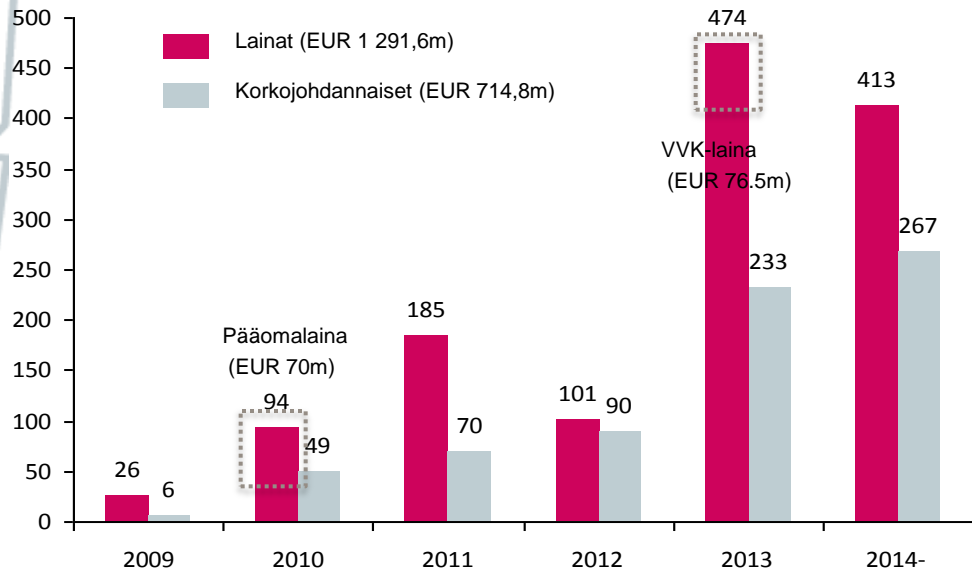
- **Liiketoiminnan rahavirta kasvoi 70% johtuen:**
  - Katsauskauden operatiivinen tulos nousi
  - Käyttöpääoma sitoi vertailukautta vähemmän pääomia (+6,7 EURm vs -5,2 EURm)
- Kassaperusteiset rahoituskulut laskivat 30% laskeneen korkotason ja kassaperusteisten valuuttakurssimuutosten seurauksena.
- Pois lukien kertaluonteinen veronpalautus vuonna 2008, käyttöpääoman muutos ja kassaperusteiset valuuttakurssivoitot liiketoiminnan kassavirta parani noin 19 % edellisvuodesta vuoden 9 ensimmäisen kuukauden aikana

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

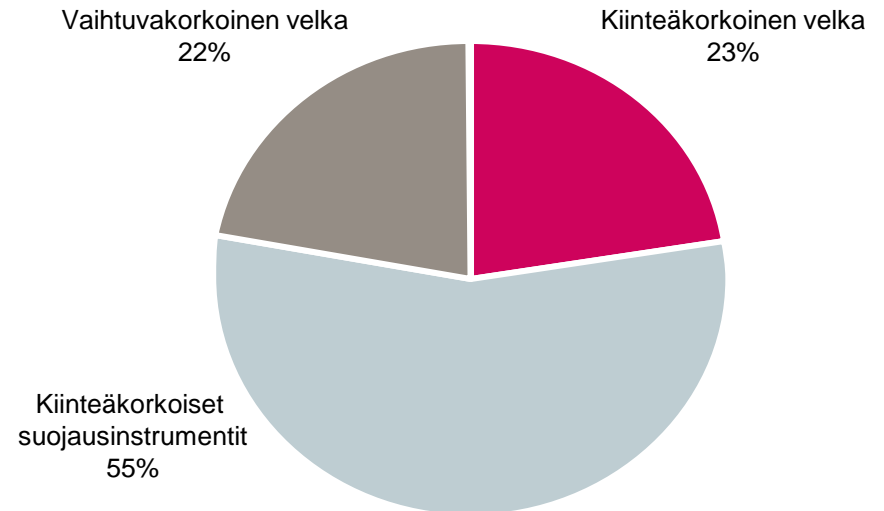
- **Osakekohtainen liiketoiminnan nettorahavirta kasvoi 70 prosenttia** ja oli 0,24 euroa
- Tasainen ja kasvava kassavirta vuokratuottojen kasvun ja kilpailukykyisten rahoituskulujen kautta tulee olemaan jatkossakin keskeisen tärkeää Cityconille ja se on tärkeässä roolissa Cityconin kasvustrategian

# Avainluvut – rahoitus

## Lainakanta ja korkosuojaukset



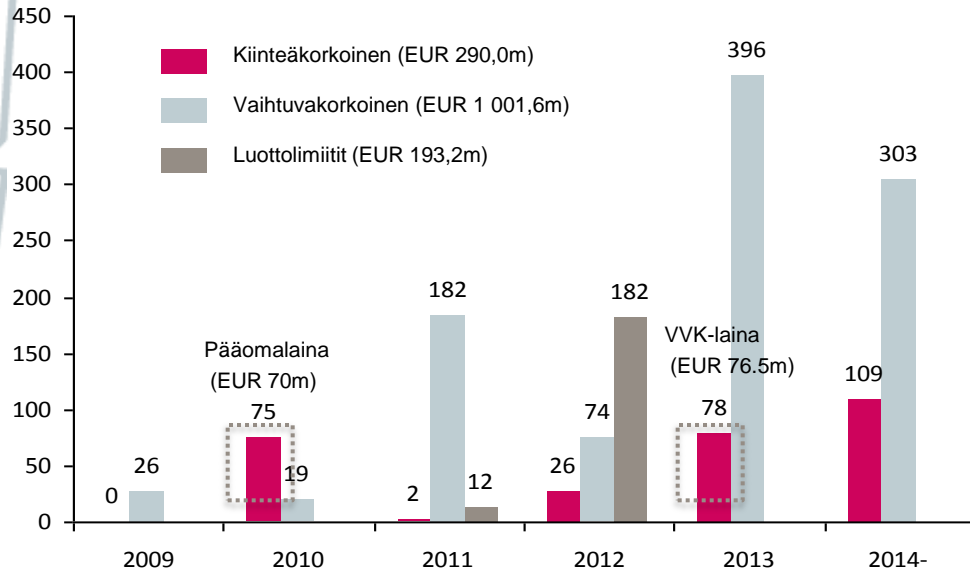
## Korollisten velkojen jakautuminen



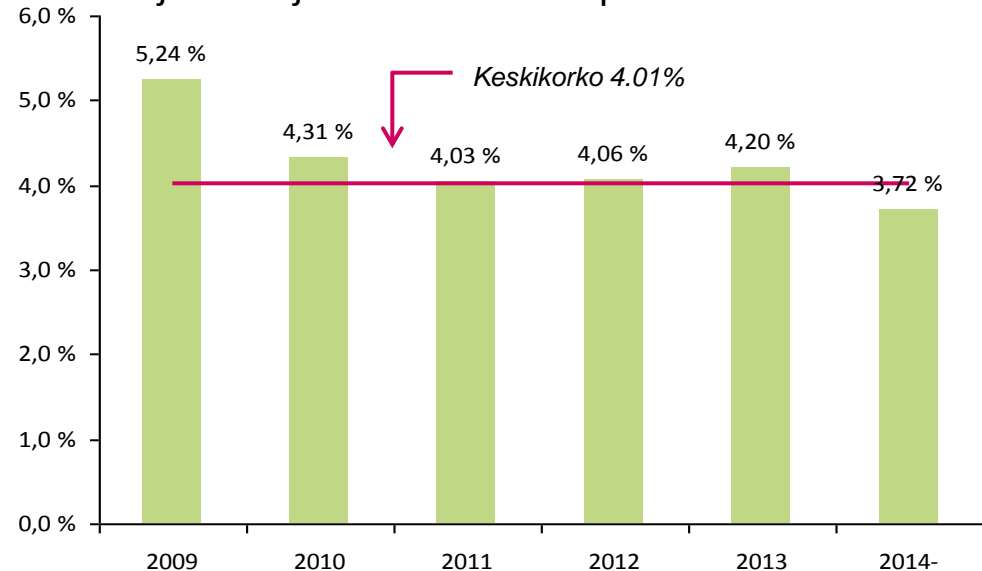
- Vuoden kolmannella kvartaalilla korollinen nettovelka **kasvoi 37 miljoonalla** kehityshankeinvestointien takia
- **Suojausaste pidettiin korkealla** ja sitä nostettiin **78 %:iin** (77% edellisen kvartaalin lopussa). Citycon suojasi tulevia korkokuluja jatkamalla erääntyviä suojia ja nostamalla Ruotsin kruunuvelan suojausastetta. Cityconin tarkoitus on nostaa suojausaste yli 80 %:iin loppuvuoden aikana
- **Maltillinen rahoituspolitiikka** jatkui: lainojen keskipituus oli 3,9 vuotta ja keskimääräinen korkosidonnaisuusaika 3,2 vuotta.
- **Ei jälleenerahoitusongelmia** – käytössä oleva likviditeetti riittää kattamaan päätetyt investoinnit ja lainanhoitokustannukset vähintään vuoden 2010 loppuun saakka

# Avainluvut – rahoitus

## Lainakanta ja käyttämättömät luottolimiitit



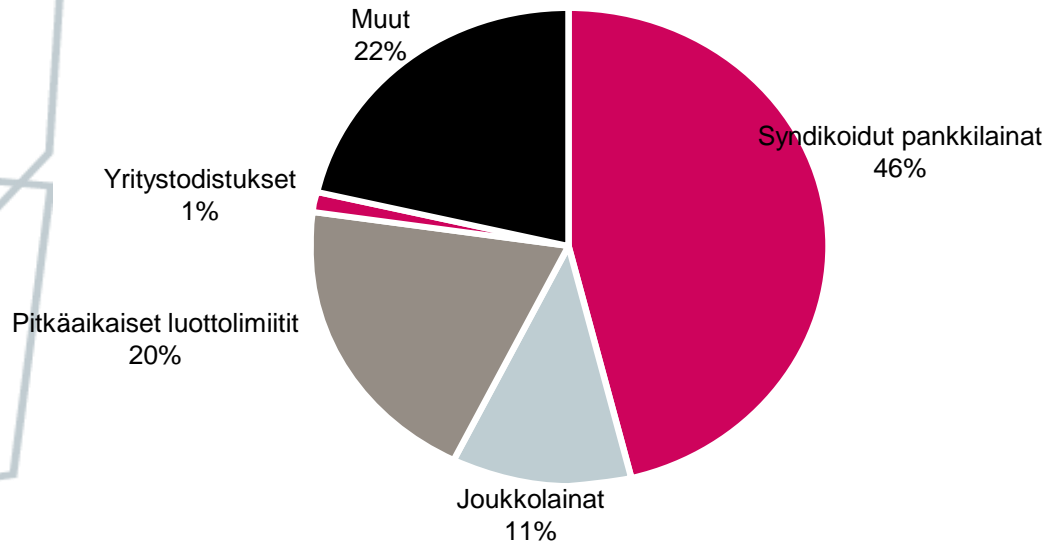
## Katsauskauden lopun keskiporko kiinteäkorkoiselle velalle ja korkojohdannaisille eräpäivien mukaisesti



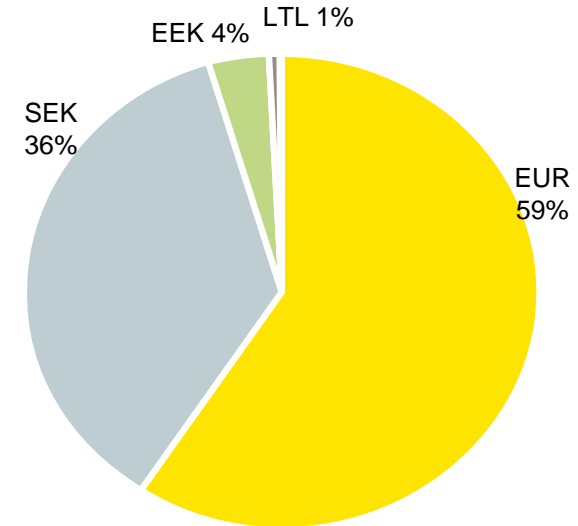
- Velkasalkun eräntymisjakauma on suotuisa, koska lähivuosina on vähän erääntyviä lainoja ja valtaosa Cityconin lainoista erääntyvät vuonna 2013 tai sen jälkeen
- Käyttämättömät sitovat luottolimiitit ovat pääsääntöisesti pitkäaikaisia ja erääntyvät pääosin vuonna 2012
- Kiinteäkorkoisen velan ja korkojohdannaisten katsauskauden lopun painotettu keskiporko oli 4,01 % (Q2/2009 4,19 %). Vuoden 2009 eräntymisten jälkeen Cityconin kiinteän velan keskiporkon jakauma on tasainen

# Avainluvut - velkasalkku

## Velkatyypit



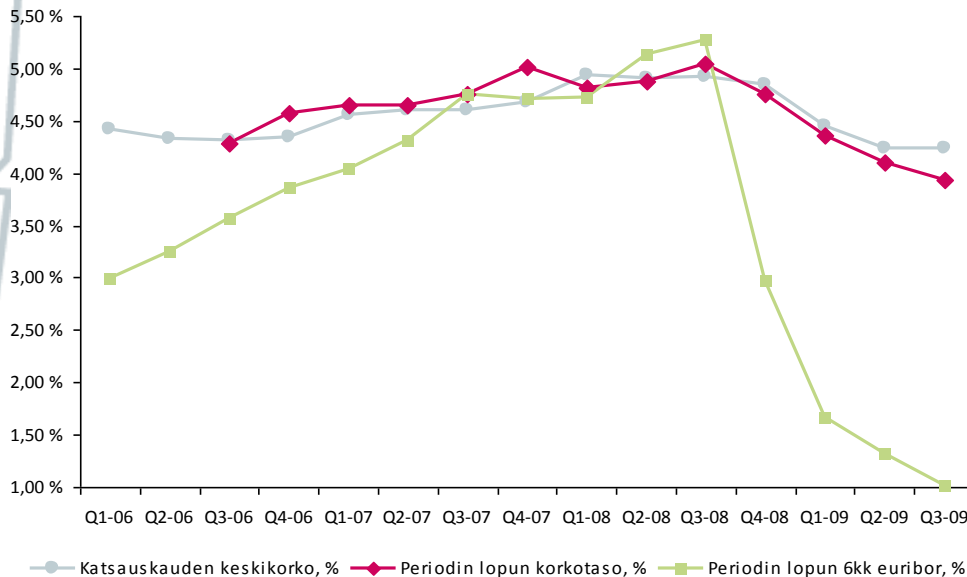
## Velkojen valuuttajakauma



- Yhtiön rahoitus perustuu syndikoituihin pankkiluottoihin, pitkäaikaisiin luottolimiitteihin ja joukkovelkakirjalainoihin, jotka kattavat 77 % korollisesta velasta
- Vuoden 2009 ensimmäisen yhdeksän kuukauden painotettu kesikorko oli 4,24 % (Q2/2009: 4,24 %). Katsauskauden lopun lainasalkun kesikorkotasoa laski lyhyiden markkinakorkojen voimakkaan laskun seurauksena alle 4 % tason ja oli 3,93 %.
- Katsauskauden lopussa Cityconillä oli käytössään **likviditeettiä 212,6 miljoonaa euroa**, joka koostui nostamattomista sitovista luottolimiiteistä (193,2 miljoonaa euroa) ja rahavaroista (19,4 miljoonaa euroa). Poislukien yritystodistukset Citycon likviditeetti oli 196,1 miljoonaa euroa
- Kotimaiden yritystodistusmarkkina piristynyt ja Citycon emitoinut jälleen uusia yritystodistuksia.

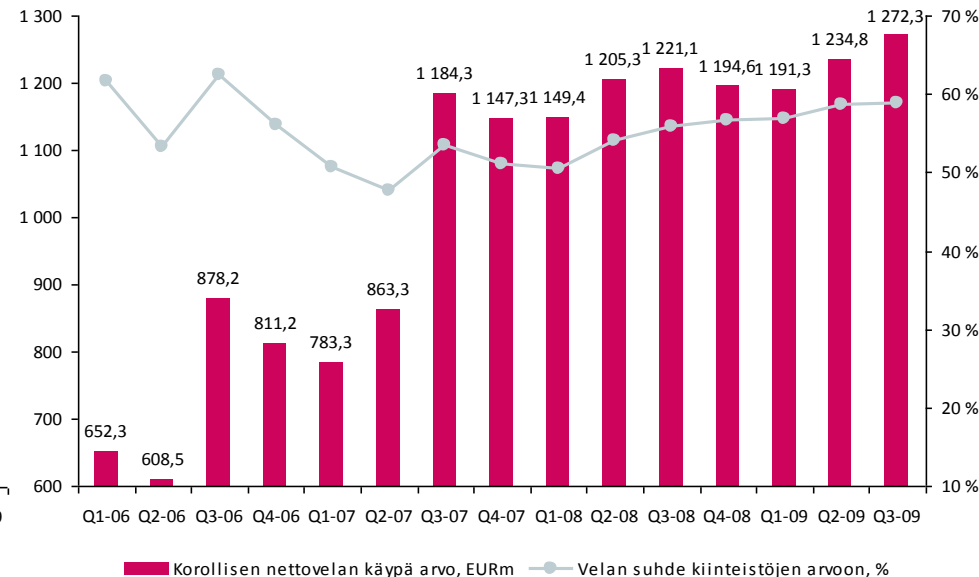
# Avainluvut – korkotaso ja velan suhde kiinteistöjen arvoon

## Korkotason kehitys vuosineljänneksittäin



## Nettovelka ja velan suhde kiinteistöjen arvoon

Miljoonaa euroa



- Markkinakorkojen muutosten vaikutus näkyy tuloslaskelmassa tietyllä viiveellä ja kolmannen vuosineljänneksen aikana tilikauden keskiporkko pysyi 4,24%:ssa
- Katsauskauden lopun keskiporkko on edelleen koko kauden keskiporkko alhaisempi mikä viittaa alhaisempaan korkotasoon myös jatkossa
- Konsernin nettovelka ja velan suhde kiinteistöjen arvoon kasvoi hieman 58,8 prosenttiin korollisen velan kasvun seurauksena

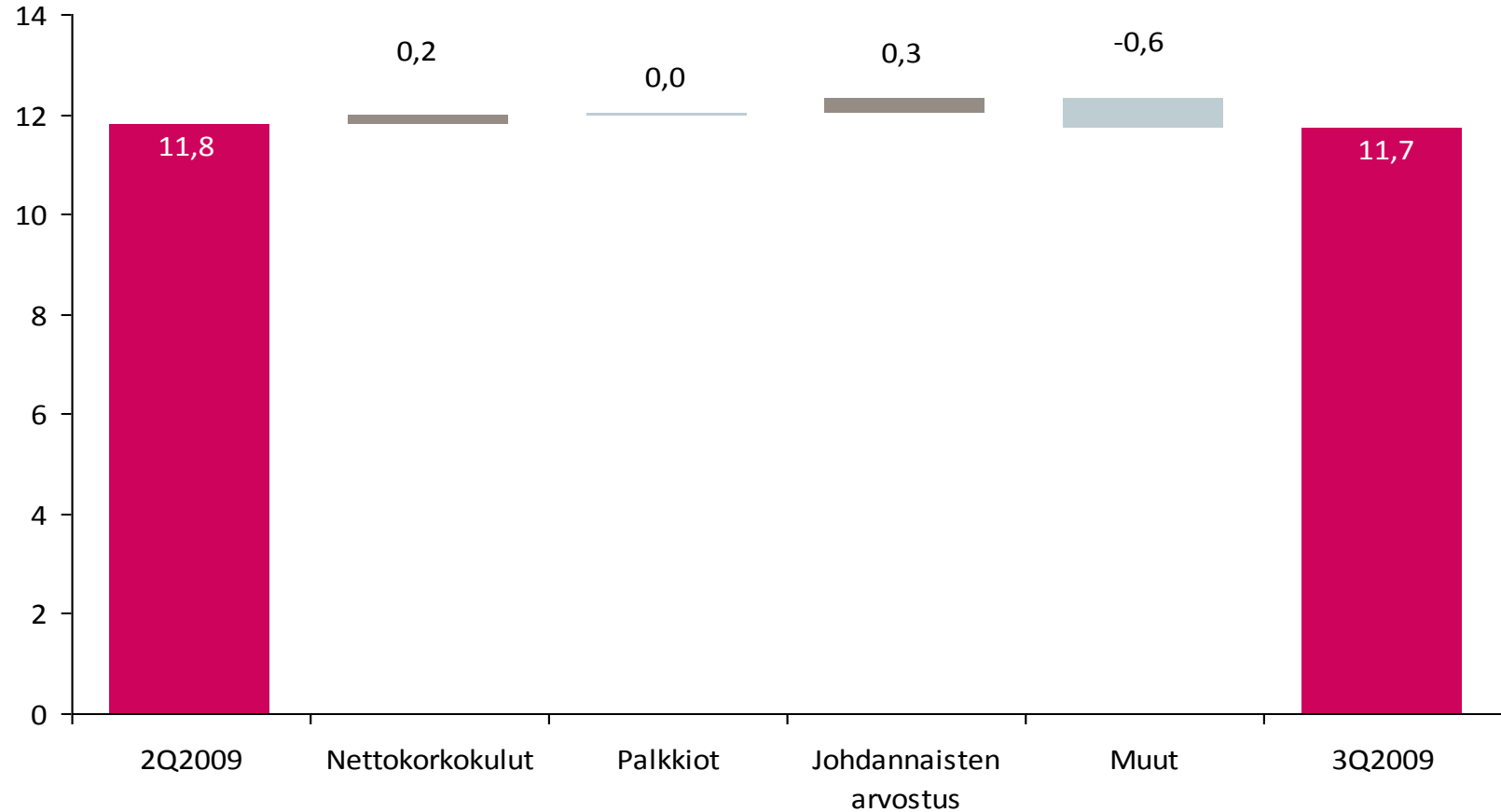
# Rahoituskulujen erittely

Nettorahoituskulut (miljoonaa euroa)	3q 2009	2q 2009	3q 2008	Muutos- % (y-o-y)	Muutos-% (q-o-q)	1-9 2009	1-9 2008	Muutos- %
Rahoituskulut:								
Korkokulut	-11,5	-11,3	-13,8	-17 %	1 %	-34,3	-40,5	-15 %
Valuuttakurssitappiot	0,0	0,0	-0,1	-121 %	nm	0,0	0,0	nm
Järjestelypalkkioiden jaksotus	-0,3	-0,3	-0,2	31 %	2 %	-0,7	-0,6	20 %
VVK:n option laskennallinen kulukirjaus	-0,4	-0,3	-0,5	-25 %	5 %	-1,1	-1,4	-24 %
Muut kulut	0,3	-0,3	-0,2	nm	nm	-0,5	-0,6	-14 %
<b>Rahoituskulut yhteensä:</b>	<b>-11,8</b>	<b>-12,2</b>	<b>-14,8</b>	<b>-20 %</b>	<b>-3 %</b>	<b>-36,6</b>	<b>-43,1</b>	<b>-15 %</b>
Rahoitustuotot:								
Korkotuotot	0,1	0,1	0,1	-58 %	-31 %	0,2	0,6	-66 %
Johdannaisten käyvän arvon muutos	0,0	0,3	-0,6	-100 %	-100 %	0,0	-1,7	-102 %
Voitto vaihtovelkakirjalainan takaisinostosta	-	-	-	nm	nm	0,6	0,0	nm
<b>Rahoitustuotot yhteensä:</b>	<b>0,1</b>	<b>0,4</b>	<b>-0,4</b>	<b>-113 %</b>	<b>-85 %</b>	<b>0,8</b>	<b>-1,1</b>	<b>-176 %</b>
<b>Nettorahoituskulut</b>	<b>-11,7</b>	<b>-11,8</b>	<b>-15,2</b>	<b>-23 %</b>	<b>-1 %</b>	<b>-35,8</b>	<b>-44,2</b>	<b>-19 %</b>

- Korkokulut nousivat yhden prosentin edellisestä vuosineljänneksestä johtuen korkokulujen pääomittamisen muutoksista ja olivat 11,5 miljoonaa euroa
- Nettorahoituskulut laskivat 1 prosentin edellisestä vuosineljänneksestä
- Kolmannella vuosineljänneksellä ei merkittäviä johdannaisten arvostuseriä kun taas edelliselle vuosineljännekselle kirjattiin 0,3 miljoonan euron arvostusvoitto
- Korkotason voimakas lasku on johtanut 19 prosentin nettorahoituskulujen laskuun vuoden kuuden ensimmäisen kuukauden aikana verrattuna viime vuoden vastaavaan ajankohtaan

# Nettorahoituskulut Q3 2009 vs Q2 2009

Miljoonaa euroa





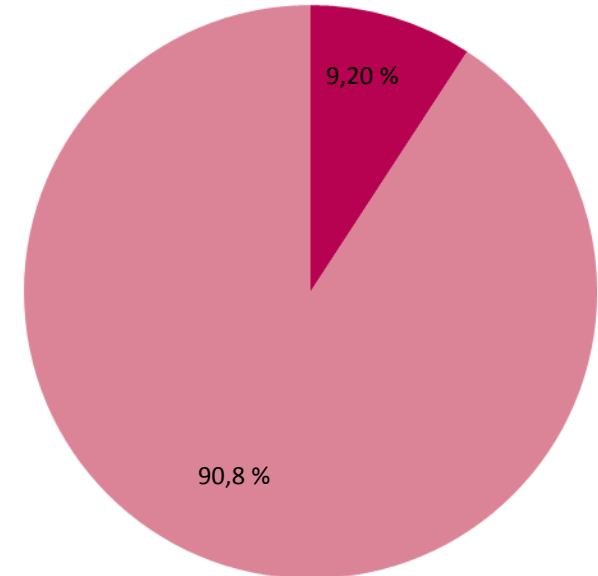
# Osake <sup>1)</sup>



# Omistus

- Syyskuun lopussa yhtiön markkina-arvo oli 665 milj. euroa
- 90,8 % osakkeen omistajista kansainvälisiä
  - Kotimaisten omistajien osuus on ollut kasvussa
- 3383 rekisteröityä osakkeen omistajaa
- Suurimmat omistajat
  - Gazit-Globe 47,9 % (Lähde: [www.gazit-globe.com](http://www.gazit-globe.com))
  - ING Clarion Real Estate Securities >5%
  - AXA S.A. tytäryhtiöineen >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

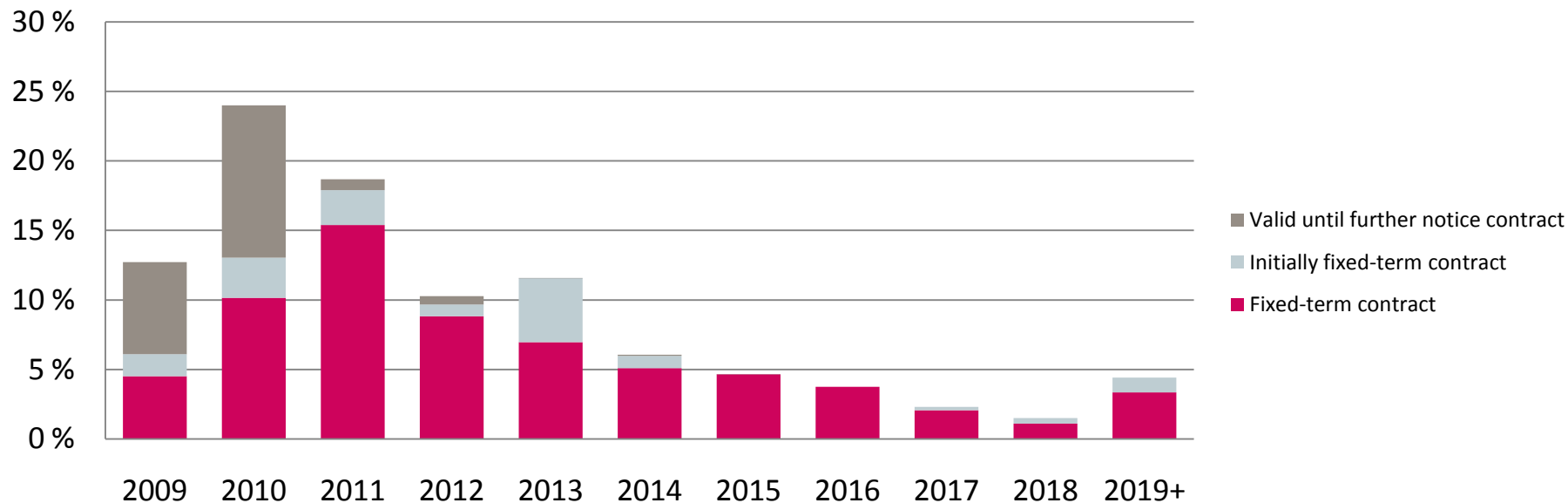


■ Kotimainen omistus ■ Kansainvälinen omistus

# Taustaa



# Vuokrasopimusten ensimmäinen mahdollinen päättymisvuosi sopimustyyppin mukaan, 16.9.2009



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	Q3 2009	Q3 2008	Q2 2009	2008
Kauden aikana alkaneet vuokrasopimukset, kpl	65	66	80	452
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m <sup>2</sup>	20 530	11 090	9 080	79 130
Vuokrausaste kauden lopussa, %	94,1	95,7	94,5	95,7
Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika kauden lopussa, vuotta	2,9	3,1	2,9	3,1
TALOUDELLINEN KEHITYS	Q3 2009	Q3 2008	Q2 2009	2008
Bruttovuokratuotot, Me	31,3	30,8	31,4	122,5
Liikevaihto, Me	32,4	31,9	32,6	126,8
Nettovuokratuotot, Me	23,4	23,4	22,9	90,9
Nettotappiot/-voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon, Me	-4,6	-45,0	-20,5	-154,3
Liiketappio/-voitto, Me	17,4	-22,9	1,0	-62,9
Bruttoinvestoinnit, Me	2,8	18,2	3,2	69,2
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, Me	1 449,7	1 532,9	1 451,6	1 494,0
Nettotuotto-% <sup>1)</sup>	6,4	5,8	6,3	6,0
Nettotuotto-%, vertailukelpoiset kohteet	6,6	5,9	6,5	6,1
Nettotuottovaatimus (ulkopuolisen arvioijan mukaan), %	6,5	6,2	6,5	6,4

1) Sisältää laajennushankkeiden tontit

# Kiinteistöomaisuus - Ruotsi

KIINTEISTÖKANNAN YHTEENVETO	Q3 2009	Q3 2008	Q2 2009	2008
Kauden aikana alkaneet vuokrasopimukset, kpl	71	13	72	58
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m <sup>2</sup>	2 995	1 670	7 320	15 340
Vuokrausaste kauden lopussa, %	95,0	94,8	94,4	96,0
Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika kauden lopussa, vuotta	2,2	2,4	2,4	2,4
TALOUDELLINEN KEHITYS	Q3 2009	Q3 2008	Q2 2009	2008
Bruttovuokratuotot, Me	9,6	11,3	9,2	41,1
Liikevaihto, Me	9,9	10,5	9,5	41,9
Nettovuokratuotot, Me	6,4	6,5	5,6	24,1
Nettotappiot/-voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon, Me	-1,3	-29,3	-4,7	-70,1
Liiketappio/-voitto, Me	4,4	-23,3	0,1	-49,1
Bruttoinvestoinnit, Me	29,1	18,9	18,9	65,6
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, Me	551,0	513,3	496,8	462,4
Nettotuotto-% <sup>(1)</sup>	4,8	4,7	4,9	5,0
Nettotuotto-%, vertailukelpoiset kohteet	6,4	5,4	6,1	5,6
Nettotuottovaatimus (ulkopuolisen arvioijan mukaan), %	6,4	6,0	6,5	6,4

1) Sisältää laajennushankkeiden tontit

# Kiinteistöomaisuus - Baltia

KIINTEISTÖKANNAN YHTEENVETO	Q3 2009	Q3 2008	Q2 2009	2008
Kauden aikana alkaneet vuokrasopimukset, kpl	4	2	67	62
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m <sup>2</sup>	264	50	16 111	30 490
Vuokrausaste kauden lopussa, %	99,7	99,8	99,9	99,8
Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika kauden lopussa, vuotta	5,4	2,2	5,6	5,4
TALOUDELLINEN KEHITYS	Q3 2009	Q3 2008	Q2 2009	2008
Bruttovuokratuotot, Me	3,4	2,1	3,3	9,3
Liikevaihto, Me	3,6	2,1	3,5	9,6
Nettovuokratuotot, Me	2,7	1,5	2,5	6,8
Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon, Me	4,7	2,6	-0,7	8,3
Liikevoitto/-tappio, Me	7,2	4,0	1,5	14,4
Bruttoinvestoinnit, Me	1,2	4,0	5,7	22,7
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, Me	162,0	138,6	156,1	155,3
Nettotuotto-% <sup>(1)</sup>	6,7	5,8	6,4	6,2
Nettotuotto-%, vertailukelpoiset kohteet	8,1	7,2	7,8	7,4
Nettotuottovaatimus (ulkopuolisen arvioijan mukaan), %	7,9	7,1	7,7	7,4

1) Sisältää laajennushankkeiden tontit

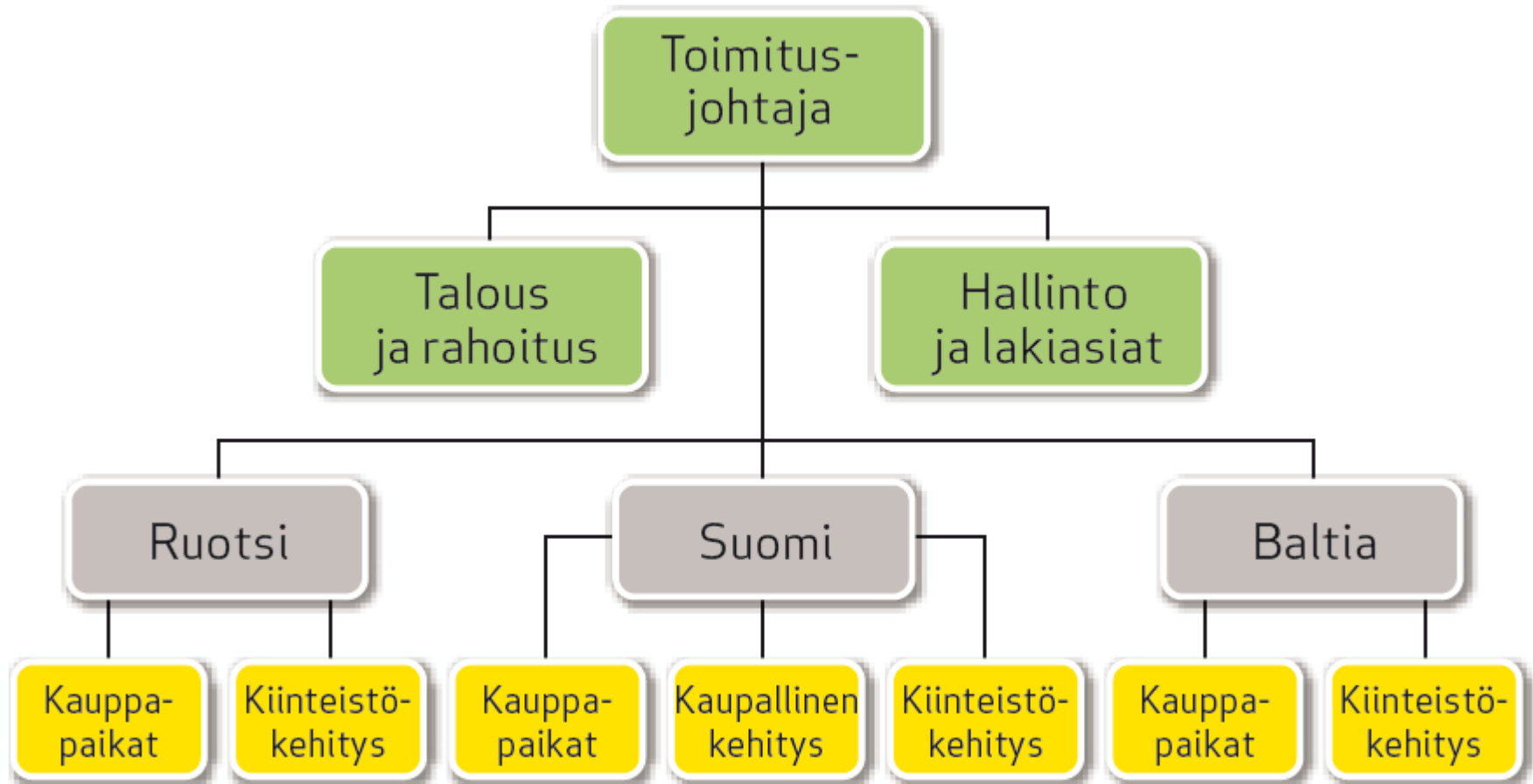
# Taustaa

## Cityconin kehitys markkinajohtajaksi ja kansainväliseksi kiinteistösijoitusyhtiöksi

- 
- 1988**
    - Citycon listautuu Helsingin pörssin päälistalle
    - Sijoitukset toimistokiinteistöihin
  - 1998**
    - Keskittyminen liikekiinteistöihin
    - Kaksi suurta 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



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

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

