

CITYCON

Vuosikertomus **2007**



Cityconin kauppakeskukset **Suomessa**

Pääkaupunkiseutu



Columbus

Helsinki, Vuosaari
Cityconin vuokrattava
pinta-ala 20 900 m².
Rakennusvuosi 1997.
Uudistus- ja/tai
laajennusvuosi 2007.



Espoontori

Espoo, Espoon keskus
Cityconin vuokrattava
pinta-ala 15 400 m².
Rakennusvuosi 1987.



Heikintori

Espoo, Tapiola
Cityconin vuokrattava
pinta-ala 5 800 m².
Rakennusvuosi 1968.



Iso Myyri

Vantaa, Myyrmäki
Cityconin vuokrattava
pinta-ala 10 400 m².
Rakennusvuosi 1987.



Iso Omena

Espoo, Matinkylä
Cityconin vuokrattava
pinta-ala 60 600 m².
Rakennusvuosi 2001.



Lippulaiva

Espoo, Espoonlahti
Cityconin vuokrattava
pinta-ala 22 400 m².
Rakennusvuosi 1993.
Uudistus- ja/tai
laajennusvuosi 2007.



Myyrmanni

Vantaa, Myyrmäki
Cityconin vuokrattava
pinta-ala 40 300 m².
Rakennusvuosi 1994.
Uudistus- ja/tai
laajennusvuosi 2007.



Tikkuri

Vantaa, Tikkurila
Cityconin vuokrattava
pinta-ala 10 700 m².
Rakennusvuosi 1984/1991.

Muu Suomi



Duo

Tampere

Cityconin vuokrattava
pinta-ala 13 000 m².
Rakennusvuosi 1979.
Uudistus- ja/tai
laajennusvuosi 2007.



Forum

Jyväskylä

Cityconin vuokrattava
pinta-ala 17 500 m².
Rakennusvuosi 1953/1972/1980.
Uudistus- ja/tai
laajennusvuosi 1991.



Galleria

Oulu

Cityconin vuokrattava
pinta-ala 3 500 m².
Rakennusvuosi 1987.



IsoKarhu

Pori

Cityconin vuokrattava
pinta-ala 14 900 m².
Rakennusvuosi 1972/2001.
Uudistus- ja/tai
laajennusvuosi 2004.



IsoKristiina

Lappeenranta

Cityconin vuokrattava
pinta-ala 18 300 m².
Rakennusvuosi 1987/1993.



Jyväskeskus

Jyväskylä

Cityconin vuokrattava
pinta-ala 5 800 m².
Rakennusvuosi 1955.
Uudistus- ja/tai
laajennusvuosi 1993.



Koskikara

Valkeakoski

Cityconin vuokrattava
pinta-ala 5 800 m².
Rakennusvuosi 1993.



Koskikeskus

Tampere

Cityconin vuokrattava
pinta-ala 26 000 m².
Rakennusvuosi 1988.
Uudistus- ja/tai
laajennusvuosi 1995/2007.



Linjuri

Salo

Cityconin vuokrattava
pinta-ala 9 300 m².
Rakennusvuodet 1971-1975.
Uudistus- ja/tai
laajennusvuosi 2007.



Sampokeskus

Rovaniemi

Cityconin vuokrattava
pinta-ala 14 000 m².
Rakennusvuosi 1989/1990.



Torikeskus

Seinäjoki

Cityconin vuokrattava
pinta-ala 11 400 m².
Rakennusvuosi 1992.
Uudistus- ja/tai
laajennusvuosi 2007.



Trio

Lahti

Cityconin vuokrattava
pinta-ala 43 900 m².
Rakennusvuosi 1987.
Uudistus- ja/tai
laajennusvuosi 1992/2007/2008.



Tullintori

Tampere

Cityconin vuokrattava
pinta-ala 10 300 m².
Rakennusvuosi 1930.
Uudistus- ja/tai
laajennusvuosi 1990.



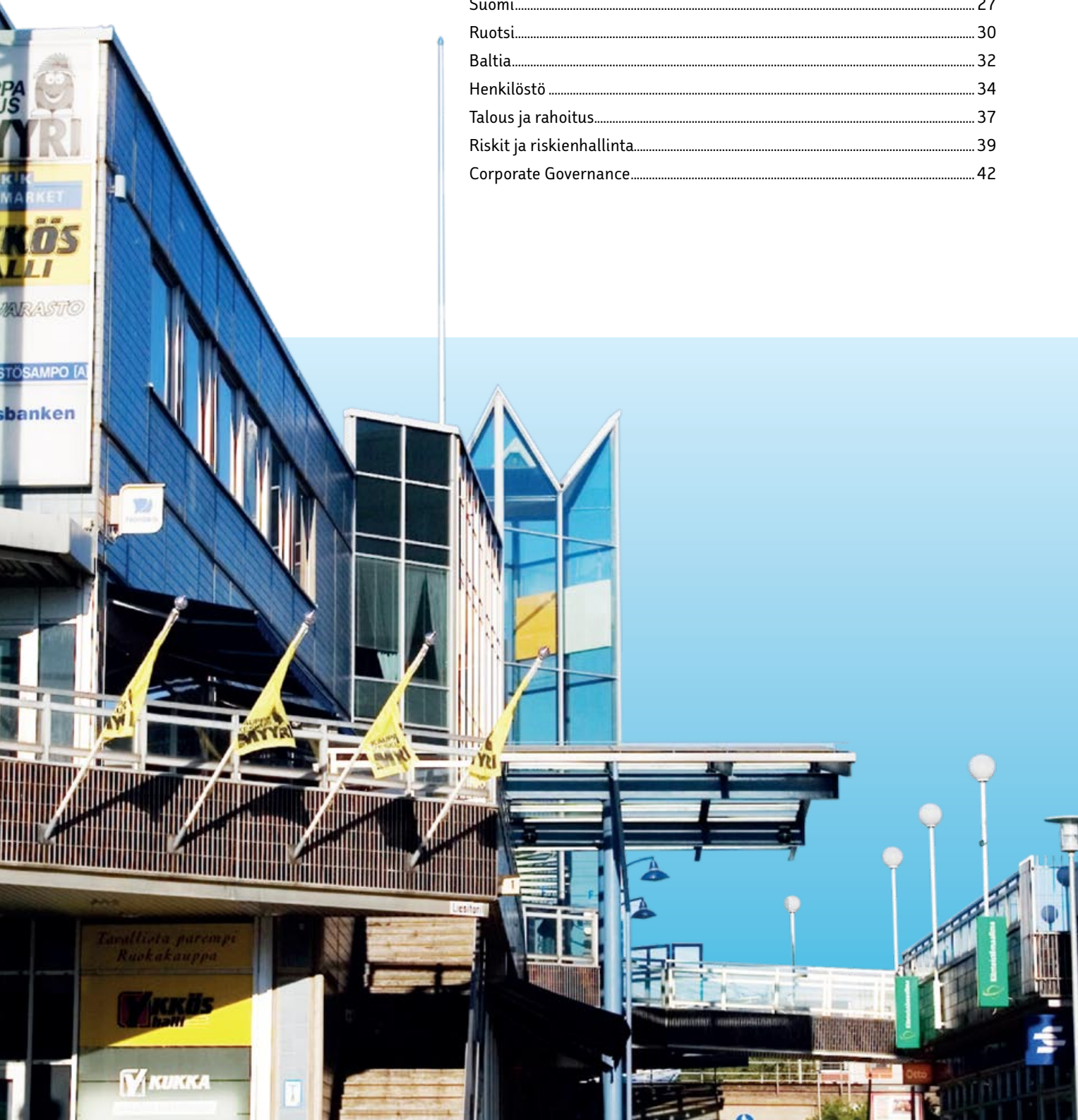
Valtari

Kouvola

Cityconin vuokrattava
pinta-ala 7 600 m².
Rakennusvuosi 1994.
Uudistus- ja/tai
laajennusvuosi 2002.

Sisällys

Citycon lyhyesti.....	1
Citycon sijoituskohteena ja tietoja osakkeenomistajille.....	2
Toimitusjohtajan katsaus.....	4
Toimintaympäristö.....	6
Liiketoiminta ja kiinteistöomaisuus.....	9
Suomi.....	27
Ruotsi.....	30
Baltia.....	32
Henkilöstö.....	34
Talous ja rahoitus.....	37
Riskit ja riskienhallinta.....	39
Corporate Governance.....	42



Citycon **lyhyesti**

Aktiivista kiinteistöjohtamista ja kiinteistökehitystä

Citycon on suomalainen, kauppakeskuksiin ja muihin vähittäiskaupan liiketiloihin erikoistunut kiinteistösijoitusyhtiö. Yhtiö johtaa, vuokraa ja kehittää omistamiaan kauppapaikkoja tehdäkseen niistä entistä paremmin kuluttajaa palvelevia kokonaisuuksia ja kasvattaakseen sitä kautta niiden arvoa. Yhtiö myös kehittää kokonaan uusia kaupan liiketiloja. Citycon on kauppakeskusliiketoiminnan markkinajohtaja Suomessa ja sillä on vahva asema Ruotsissa ja vakaa jalansija Baltiassa. Yhtiön maantieteelliset liiketoimintayksiköt on jaettu liiketoiminta-alueisiin Kauppapaikat ja Kiinteistökehitys.

Citycon on listattu Helsingin arvopaperipörssiin vuonna 1988 ja se kuuluu OMX Pohjoismaisen Pörssin keskisuurin yhtiöihin, toimialaluokkaan rahoitus ja alatoimialaan

kiinteistöjen johto ja kehitys. Cityconin osakekannan markkina-arvo vuoden lopussa oli 806,6 miljoonaa euroa ja osakkeen päätöskurssi 3,65 euroa. Kansainvälisten sijoittajien osuus yhtiön omistajista oli vuoden 2007 lopussa 95,5 prosenttia.

Citycon jatkoi kasvuaan vuonna 2007 hankkimalla uusia keskuksia sekä Suomesta, Ruotsista että Virossa. Yhtiö panosti voimakkaasti myös kiinteistöjensä kehittämiseen ja vuoden 2007 lopussa yhtiöllä oli käynnissä yhteensä noin 330 miljoonan euron kehityshankkeet. Citycon omisti vuodenvaihteessa yhteensä 33 kauppakeskusta, joista 22 sijaitsee Suomessa, kahdeksan Ruotsissa, kaksi Virossa ja yksi Liettuassa. Kauppakeskusten lisäksi Citycon omistaa 52 muuta kauppapaikkaa Suomessa ja Ruotsissa. Yhtiön koko kiinteistöomaisuuden markkina-arvo vuoden 2007 lopussa oli 2 215,7 miljoonaa euroa.

Avainluvut

	2007	2006
Liikevaihto, Me	151,4	119,4
Liikevoitto, Me	300,7	196,5
% liikevaihdosta	198,6	164,6
Voitto ennen veroja, Me	253,5	165,6
Katsauskauden voitto, Me	203,9	126,4
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, Me	2 215,7	1 447,9
Tulos/osake, euroa	1,00	0,76
Tulos/osake laimennettu, euroa	0,91	0,73
Operatiivinen tulos/osake, laimennettu, (Diluted EPRA EPS), euroa	0,18	0,20
Osinko ja sijoitetun vapaan oman pääoman palautus yhteensä/osake, euroa	0,14 *)	0,14
Liiketoiminnan nettorahavirta/osake, euroa	0,20	0,20
Oma pääoma/osake, euroa	4,44	3,30
Nettovarallisuus (EPRA NAV)/osake, euroa	4,83	3,53
Oikaistu nettovarallisuus (EPRA NNAV), euroa	4,42	3,14
P/E-luku (hinta/voitto -suhde)	3	7
Oman pääoman tuotto (ROE), %	23,3	25,8
Sijoitetun pääoman tuotto (ROI), %	16,3	16,8
Omavaraisuusaste, %	43,9	39,1
Nettovelkaantumisaste, %	111,8	136,6
Korollinen nettovelka, Me	1 147,3	811,2
Kiinteistökannan nettovuokratuotto, %	5,8	7,1
Vuokrausaste, %	95,7	97,1
Henkilöstö tilikaudella keskimäärin	93	62
Henkilöstö kauden lopussa	102	73

*) Luku sisältää hallituksen ehdotukset 0,04 euron osakekohtaisesta osingosta ja 0,10 euron osakekohtaisesta pääoman palautuksesta vapaan oman pääoman rahastosta.

Citycon sijoituskohteena ja **tietoja** **osakkeenomistajille**

Sijoitus Cityconiin

Sijoittamalla Cityconiin investoit suomalaiseen kiinteistösi-
joitusyhtiöön, joka keskittyy vähittäiskaupan liiketiloihin,
erityisesti kauppakeskuksiin ja muihin kaupan suuryksiköi-
hin Suomessa, Ruotsissa ja Baltian maissa. Citycon on omis-
tamiansa kohteiden aktiivinen johtaja ja kehittäjä, mikä luo
valikoitujen uushankintojen ohella edellytykset Cityconin
menestykselle ja kasvulle jatkossakin.

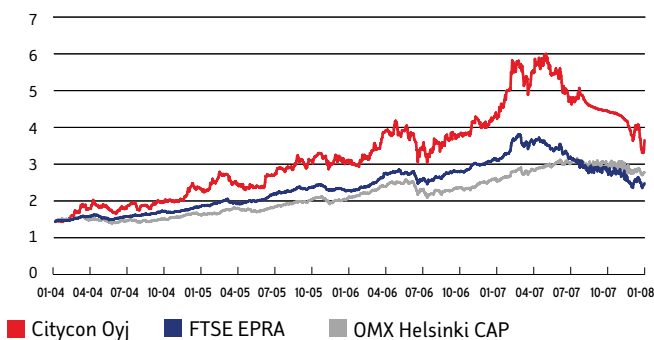
Pääomajärjestelyt, osakkeen kurssikehitys ja omistus

Yhtiö toteutti vuoden aikana onnistuneesti kaksi osakean-
tia, noin 133 miljoonan euron suunnatun osakeannin helmi-
kuussa ja noin 99 miljoonan euron merkintätuoikeusannin
syys-lokakuussa. Järjestelyjen onnistumista osoittaa mm. se,
että molemmat annit tulivat täyteen merkityiksi.

Kansainvälisten sijoittajien osuus yhtiön omistajista oli vuo-
den 2007 lopussa 95,5 prosenttia. Yhtiön omistuspohja on
vuoden aikana laajentunut myös yli 300 uudella suomalaisella
osakkeenomistajalla. Cityconin osakekannan markkina-arvo
vuoden lopussa oli 806,6 miljoonaa euroa (844,3 milj. euroa).

Cityconin osake sisältyy kansainvälisiin kiinteistösi-
joitusyhtiöiden vertailuindekseihin. Mm. FTSE EPRA/NAREIT
Global Real Estate Index toimii kansainvälisten sijoittajien
vertailuindeksinä ja mittaa osakkeiden arvonnousua ja ko-
konaistuottoa. Huhtikuusta 2007 lähtien Citycon on ollut
mukana myös GPR 250 Property Securities Indeksissä,
johon kuuluu maailman 250 likvideintä kiinteistösi-
joitusyhtiötä. Vuoden 2007 aikana Cityconin osakkeen vaihto OMX
Pohjoismainen Pörssi Helsingissä oli 738,1 miljoonaa euroa
(197,6 milj. euroa) ja 153,7 miljoonaa (51,2 milj.) osaketta.

Cityconin osakekurssi verrattuna indekseihin



Yhtiön taloudelliset tavoitteet

Yhtiön hallitus on asettanut yhtiölle seuraavat taloudelliset
tavoitteet:

- Yhtiö jakaa vähintään 50 prosenttia jakokelpoisesta
tuloksesta per osake (vähennettynä veroilla) osinkona.
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos (IAS 40) ei si-
sälly jakokelpoisiin varoihin.
- Yhtiön pitkän aikavälin omavaraisuusastetavoite on 40
prosenttia. Vuoden 2007 lopussa omavaraisuusaste oli
43,9 prosenttia.

Varsinainen yhtiökokous 2008

Citycon Oyj:n varsinainen yhtiökokous pidetään torstaina
13.3.2008 kello 14.00 alkaen Finlandia-talon Helsinki-sa-
lissa, osoitteessa Mannerheimintie 13e, Helsinki.

Osakkeenomistajalla on oikeus osallistua yhtiö-
kokoukseen, jos hän on yhtiökokouksen täsmäytyspäivänä
3.3.2008 merkittynä yhtiön osakasluetteloon ja jos hän
on ilmoittanut osallistumisestaan yhtiölle viimeistään
10.3.2008 kello 16.00. Yhtiökokoukseen voi ilmoittautua
yhtiön kotisivuilla www.citycon.fi/yhtiokokous2008 tai pu-
helimitse (09) 680 36 70.

Osakkeenomistaja, jonka osakkeet on merkitty hänen
henkilökohtaiselle arvo-osuustililleen, on rekisteröity yhtiön
osakasluetteloon. Hallintarekisteröityjen osakkeiden
omistajaa pyydetään ottamaan yhteyttä tilinhoitajayhtei-
sönsä yhtiökokoukseen osallistumista varten.

Yhtiön osakasluettelon nähtävilläpitoaika

Yhtiön osakasluettelo on nähtävillä Suomen Arvopaperikes-
kus Oy:n asiakaspalvelupisteessä, osoitteessa Urho Kekko-
sen katu 5 C, Helsinki.

Hallituksen osinkoehdotus ja ehdotus varojen jakamiseksi sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta

Hallitus ehdottaa, että vuodelta 2007 maksetaan osinkoa 0,04
euroa osakkeelta ja pääoman palautusta sijoitetun vapaan
oman pääoman rahastosta 0,10 euroa osakkeelta. Osinko ja
pääoman palautus maksetaan 2.4.2008 osakkeenomistajalle,
joka on merkittynä yhtiön osakasluetteloon 18.3.2008.

Muutosten ilmoittaminen osakasrekisteriin

Osakkeenomistajia pyydetään ilmoittamaan osoitteen- tai
nimenmuutoksensa siihen pankkiin tai muuhun rahoitus-
laitokseen, jossa heillä on arvo-osuustili. Tätä kautta tiedot
päivittyvät myös automaattisesti yhtiön osakasluetteloon,
jota ylläpitää Suomen Arvopaperikeskus Oy.

Taloudellinen raportointi vuonna 2008

Citycon julkaisee taloudelliset katsauksensa vuonna 2008
suomeksi ja englanniksi seuraavasti:

- 24.4.2008, osavuositiedot tammi-maaliskuu,
- 18.7.2008, osavuositiedot tammi-kesäkuu,
- 16.10.2008, osavuositiedot tammi-syyskuu.

Cityconin julkaisemat vuosikertomukset, osavuositiedot
ja muut tiedotteet löytyvät yhtiön verkkosivuilta osoit-

teesta www.citycon.fi. Sivulla esitetään myös ajantasaiset tiedot osakkeen vaihdosta ja kurssikehityksestä.

Yhtiön painettu vuosikertomus ilmestyy viikolla 11. Painetun vuosikertomuksen voi tilata yhtiön verkkosivuilta, sähköpostitse osoitteesta info@citycon.fi tai puhelimitse numerosta (09) 680 36 70.

Sijoittajaviestintä

Citycon pyrkii tuottamaan markkinoille jatkuvasti oikeaa ja ajan tasalla olevaa tietoa yhtiöstä. Tavoitteena on parantaa Cityconin toiminnan tunnettuutta, lisätä sijoitusinformaation avoimuutta ja tuottaa siten lisäarvoa osakkeenomistajille. Yhtiön IR-yhteyshenkilöinä toimivat toimitusjohtaja, talousjohtaja ja sijoittajasuhdepäällikkö.

Citycon noudattaa sijoittajaviestinnässään tasapuolisuuden periaatetta ja julkaisee kaiken sijoittajatiedon ensisijaisesti Internet-sivuillaan suomeksi ja englanniksi. Citycon julkaisee painetun vuosikertomuksen suomeksi ja englanniksi. Cityconin pörssi- ja lehdistötiedotteita voi tilata sähköpostitse yhtiön verkkosivuilta tai sähköpostitse osoitteesta info@citycon.fi.

Citycon tapaa sijoittajia aktiivisesti sekä kotimaassa että ulkomailla. Vuoden 2007 aikana tilaisuuksia oli yhteensä noin 50, ja niissä yhtiön johto tapasi noin 240 instituutionaalista sijoittajaa joko henkilökohtaisesti tai pienryhmissä. Lisäksi yhtiön edustajat tapaavat sijoittajia järjestöjen ja pankkien järjestämissä seminaareissa ja laajemmissa yleisötapaamisissa sekä tutustumisvierailuilla yhtiön kauppakeskuksiin.

Citycon soveltaa kolmen viikon pituista hiljaista jaksoa tulosjulkistustensa edellä. Yhtiön edustajat eivät tänä aikana tapaa sijoittajia tai analyytikoita eivätkä kommentoi yhtiön taloudellista tilaa.

Yhteystiedot

Toimitusjohtaja

Petri Olkinuora
Puhelin (09) 680 36 738
petri.olkinuora@citycon.fi

Talousjohtaja

Eero Sihvonen
Puhelin 050 557 9137
eero.sihvonen@citycon.fi

Sijoittajasuhdepäällikkö

Hanna Jaakkola
Puhelin 040 566 6070
hanna.jaakkola@citycon.fi

Cityconia analysoivat tahot

Seuraavien pankkien, pankkiiri- ja muiden liikkeiden palveluksessa olevat analyytikot seuraavat yhtiön saaman tiedon mukaan Citycon Oyj:tä. Analyytikot seuraavat Cityconia omasta aloitteestaan. Alla oleva lista ei välttämättä sisällä kaikkia analyysejä tarjoavia pankkeja, pankkiiri- ja muita liikkeitä, ja mikä tahansa alla luetelluista tahoista voi lopettaa analyyysien tarjoamisen milloin tahansa. Citycon ei vastaa analyytikoiden kannanotoista.

ABN AMRO Bank N.V.

Puhelin +31 20 628 9393
Gustav Mahlerlaan 10
NL-1082 PP Amsterdam
Alankomaat

Citi Investment Research

Puhelin +44 207 986 4000
Canada Square
London E14 5LB
Iso-Britannia

eQ Pankki Oy

Puhelin (09) 6817 8800
Mannerheiminaukio 1 A
00100 Helsinki

Evli Pankki Oyj

Puhelin (09) 476 690
Aleksanterinkatu 19 A
PL 1081
00101 Helsinki

Exane BNP Paribas

Puhelin +44 20 7039 9496
20 St. James's Street
London SW1A 1ES
Iso-Britannia

Glitnir Pankki Oy

Puhelin (09) 613 4600
Pohjoisesplanadi 33 A
00100 Helsinki

Goldman Sachs International

Puhelin +44 207 552 5986
Peterborough Court
133 Fleet Street
London EC4A 2BB
Iso-Britannia

Kaupthing Pankki Oyj

Puhelin (09) 478 4000
Pohjoisesplanadi 37
00100 Helsinki

Kempen & Co N.V.

Puhelin +31 20 348 8000
Beethovenstraat 300
P.O. Box 75666
NL-1070 AR Amsterdam
Alankomaat

Pareto Securities ASA

Puhelin +47 22 87 87 00
P.O. Box 1411 Vika
N-0115 Oslo
Norja

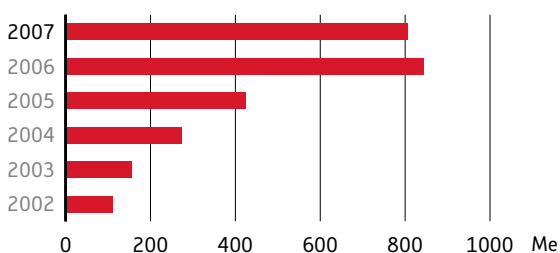
Pohjola Pankki Oyj

Puhelin 010 252 011
Teollisuuskatu 1 B
PL 308
00101 Helsinki

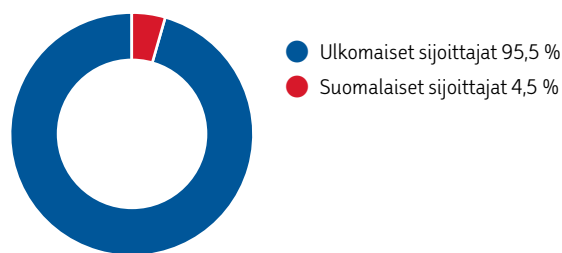
Standard & Poor's

Puhelin +46 8 440 5900
Mäster Samuelsgatan 6
P.O. Box 1753
SE-111 87 Stockholm
Ruotsi

Osakekannan markkina-arvo



Omistusjakauma



Toimitusjohtajan katsaus



Tulevaisuuden kauppakeskus on vihreä

Voimakas ja kannattava kasvu kuvaavat Cityconin lähihistoriaa, kuten myös vuotta 2007. Kiinteistöomaisuutemme kasvoi viime vuonna komeat 53 prosenttia.

Olennaista ei kuitenkaan ole omistaminen ja markkinoiden arvokäsitys, vaan kykymme itse vaikuttaa kiinteistöjemme menestykseen. Strategiamme painopiste onkin nyt entistä vahvemmin yhtiön jo omistamissa kauppapaikoissa ja niiden kehittämisessä. Vuoden lopussa yhtiön käynnissä olevien kehityshankkeiden arvo oli yhteensä noin 330 miljoonaa euroa, joka on lähes 15 prosenttia kiinteistökantamme arvosta.

Kiinteistökehityksemme voi hyvällä syyllä sanoa olevan luovaa toimintaa. Ostamme vain kehityskelpoisia kauppakeskuksia, joissa aktiivisen kehitystoiminnan ja kauppakeskusjohtamisen avulla voimme lisätä niiden tuottoja ja kannattavuutta. Lähdemme kehityshankkeissa aina liikkeelle kauppakeskuksen ympäristössä ja vaikutusalueella asuvien asukkaiden tarpeista. Niiden perusteella suunnittelemme toimenpiteet, joilla voimme parantaa kauppakeskuksen kaupallista arvoa sekä asiakkaiden että vuokralaisten kannalta. Näin toimimalla saavutimme hyviä tuloksia muun muassa Duon ja Trion uudistushankkeissa.

Yhä tärkeämpi osa toimintaamme on vihreä ajattelu. Jo nyt otamme huomioon kiinteistöjemme ympäristövaikutukset ja olemme aloittaneet vihreän kauppakeskuskonseptin kehittämisen. Lähtökohtamme rakentamisen laadun suhteen on jo hyvä, mutta haluamme kehittyä

edelleen. Työ siis jatkuu vuonna 2008 ja pilottihankkeitamme on kolme kehityskohdetta: Trio, Rocca al Mare ja Liljeholmstorget. Vastuullinen toiminta on varmasti yksi tulevaisuuden merkittävimmistä uusista kilpailukeinoista ja olennainen tekijä arvioitaessa Cityconia yhteistyökumppanina. Parhaimmillaan voimme saavuttaa vastuullisella toiminnalla kaikkia hyödyttävän win-win-win-tilanteen kulluttajien, kauppojen ja kiinteistönomistajan välillä.

Cityconin markkinajohtajuus Suomessa vahvistui merkittävästi. Etenkin pääkaupunkiseudulla paalutimme asemamme kauppakeskus Ison Omenan hankinnalla. Samoin muut euromääräisesti pienemmät, mutta strategisesti tärkeät ostot, kasvattivat markkinaosuuttamme. Suomen kauppakeskusten kokonaisyhtiönä vuonna 2007 oli noin 4,3 miljardia euroa, josta lähes kolmasosa kulki Cityconin kauppakeskusten kautta.

Toimimme maissa, joissa vähittäiskauppa kasvaa. Näkyvät voivat muuttua, mutta vuokramarkkinoiden oleellinen heikentyminen lähitulevaisuudessa on epätodennäköistä. Myönteinen tilanne heijastuu kauppakeskusmarkkinoiden kilpailuasetelmiin - kasvu on viime vuosina ollut voimakasta, ja kansainvälinen kisa parhaista kohteista on ollut kova. Uskomme vahvan kilpailun parhaista kiinteistöistä jatkuvan Suomessa ja Ruotsissa, kansainvälisestä luottolamasta huolimatta.

Kasvu on nostanut Cityconin asemaan, jossa kykenemme tarjoamaan vuokralaisillemme yhä monipuolisemmin ja runsaammin erilaisia liikepaikkoja ja laajennusmahdol-

Cityconin liiketoiminta keskittyy kasvukeskuksiin.



lisuuksia. Tätä tukee vuoden 2006 lopulla käyttöön otettu alueorganisaatiomme, joka on osoittautunut erittäin toimivaksi. Vahva asemamme ja kasvumme ovat vaikuttaneet myönteisesti myös rahoitusjärjestelyihimme. Toteuttamamme lainajärjestelyt sekä erittäin hyvin onnistuneet osakeantimme vuoden aikana ovat siitä konkreettinen osoitus.

Kiitän osakkeenomistajiamme, asiakkaitamme ja yhteistyökumppaneitamme erittäin hyvin sujuneesta vuodesta. Erityinen kiitos kuuluu Cityconin henkilöstölle, joka on osoittanut voimansa uuden organisaation käyttöönotossa ja samanaikaisesti useiden merkittävien kiinteistö-hankintojen ja kehityshankkeiden hoitamisessa. Cityconin joukkue on nyt vahvempi kuin koskaan.

Helsingissä 14. helmikuuta 2008

Petri Olkinuora
toimitusjohtaja

Missio

Citycon on kasvava ja jatkuvasti kehittyvä vähittäiskaupan kiinteistöliiketoiminnan asiantuntija. Yhtiö omistaa, johtaa, vuokraa, kehittää ja rakennuttaa kauppakeskuksia, marketteja ja muita kaupan suuryksiköitä. Citycon on kauppakeskusliiketoiminnan markkinajohtaja Suomessa.

Omistajilleen yhtiö on sijoituskohde, jonka vahvuutena on hyvä kassavirta.

Visio ja tavoitteet

Cityconin tavoitteena on kiinteistöomaisuutensa kasvattaminen ja sen arvon kohottaminen. Yhtiön omistamien liikeilojen kehittäminen, uusien kohteiden rakentaminen ja strategian mukaisten kiinteistöjen hankkiminen luovat hyvät edellytykset tavoitteen saavuttamiseksi.

Citycon pyrkii yhtiön arvon ja osaamisen kasvattamiseen sekä vahvaan kumppanuuteen perustuviin vuokralaissuhteisiin. Yhtiön tavoitteena on palvella vähittäiskaupan eri toimijoita tarjoamalla alan parasta osaamista ja vuokralaisten tarpeita vastaavia tiloja. Myös yhtiön kyky kehittää vähittäiskaupan liikelila- ja palveluratkaisuja luo kasvumahdollisuuksia.

Yhtiön tavoitteena on säilyttää kilpailukykyinen tuotto sijoittajalle myös tulevaisuudessa.

Strategia

Cityconin strategiana on turvata kasvu kiinteistöjen aktiivisella kehittämisellä sekä suurimpiin kaupunkeihin ja kasvukeskuksiin kohdistuvilla valikoiduilla kiinteistö-hankinnoilla Suomessa, Ruotsissa ja Baltiassa. Citycon keskittyy vähittäiskaupan liiketiloihin ja yhtiön ydinliiketoimintaan kuuluvat kauppakeskukset, marketit ja muut kaupan suuryksiköt. Yhtiö on myynyt ja on valmis myymään strategiaan kuulumattomia kohteita kierrättääkseen pääomia nopeammin kasvaville alueille ja paremmin tuottaviin ja korkeampilaatuisiin kiinteistöihin.

Citycon kehittää kohteitaan jatkuvasti kaupallisesti paremmiksi ja tuottavammiksi ja etsii uusia kauppakeskuskonsepteja, joiden avulla kauppakeskusten vetovoimaa kauppapaikkoina voidaan lisätä. Yhtiö pyrkii muokkaamaan toimintaansa yhä asiakas- ja palvelukeskeisemmäksi.

Toimintaympäristö

Citycon on yksi kuudesta Pohjoismainen Pörssi OMX Helsingissä listatusta kiinteistösijoitusyhtiöstä ja markkina-arvolla mitattuna Suomen toiseksi suurin. Cityconin osakekannan markkina-arvo 31.12.2007 oli 806,6 miljoonaa euroa ja se kuuluu Pohjoismaisen pörssin keskisuuriin yhtiöihin. Helsingissä listattujen kiinteistösijoitusyhtiöiden osakekannan markkina-arvo 31.12.2007 oli noin 2,1 miljardia euroa, josta Cityconin osuus oli 38,2 prosenttia.



Kiinteistömarkkinoilla kasvun vuosi

Suomen Kauppakeskusyhditys ry:n määritelmän mukaan Suomessa on 56 kauppakeskusta. Ruotsissa kauppakeskuksia on määritelmästä riippuen yli nelinkertainen määrä Suomeen verrattuna. Virossa ja Liettuassa kauppakeskuksia on yhteensä noin 50. Baltiassa kiinteistöt ovat olleet paikallisten ja pohjoismaisten rakennusyhtiöiden omistuksessa, mutta vuoden aikana kansainvälinen kiinnostus Baltiaa kohtaan on kasvanut ja kohteita on tullut aikaisempaa enemmän myyntiin. Pohjoismaisten kiinteistömarkkinoiden kohtuullisen suuri koko, hyvä likviditeetti ja läpinäkyvyys, vakiintunut lainsäädäntö ja samankaltaiset toimintatavat, laadukas markkinainformaatio, valtion talouksien poliittinen ja taloudellinen vakaus sekä hyvät kiinteistökauppojen

rahoitusmahdollisuudet ovat pitäneet alueen kansainvälisten sijoittajien kiinnostuksen kohteena.

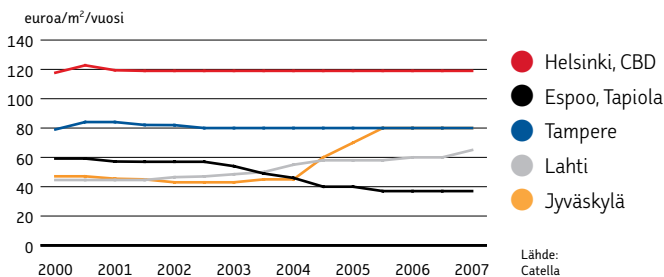
Suomalaisten ja ruotsalaisten kiinteistömarkkinoiden tila pysyi suurimman osan vuotta hyvänä huolimatta kansainvälisiltä rahoitusmarkkinoilta alkaneesta lisääntyneestä epävarmuudesta. Liikekiinteistöjen hinnat jatkoivat nousuaan etenkin vuoden puoliväliin saakka. Baltian maissa rahoitusmarkkinoiden kansainvälinen levottomuus, huoli talouden ylikuumentumisesta ja nopeasti kohonnut paikallinen korkotaso hillitsivät kiinteistöjen hintakehitystä. Samalla myös parhaiden kohteiden ja riskialttiimpien kohteiden välinen hintaero lähti kasvuun. Tuottovaatimusten hajonta prime- ja muiden kiinteistöjen välillä on ollut Baltiassa, mutta myös Suomessa ja Ruotsissa, selkeässä kasvussa.¹⁾

Suomessa kiinteistöjen kysyntä jatkoi vuoden aikana kasvuaan.²⁾ Kiinteistötieto Oy:n (KTI) mukaan liiketilat ovat edelleenkin lähes täyskäytössä ja vuokratasot jatkavat vakaata nousuaan. Vuokratason nousun odotetaan jatkuvan.³⁾

Ruotsissa kiinteistökauppa oli vuoden aikana ennätysvilkasta ja kansainvälistä. Alkuvuonna 2007 kansainvälisten sijoittajien osuus liikekiinteistökaupasta oli noin 90 prosenttia.²⁾ Kauppakeskusten vajaakäyttöasteet ovat olleet alhaisia uusien liiketilojen rakentamisesta huolimatta ja vuokratasot ovat nousseet. Tuottovaatimukset ovat laskeneet maltillisesti edellisvuoteen verrattuna.³⁾

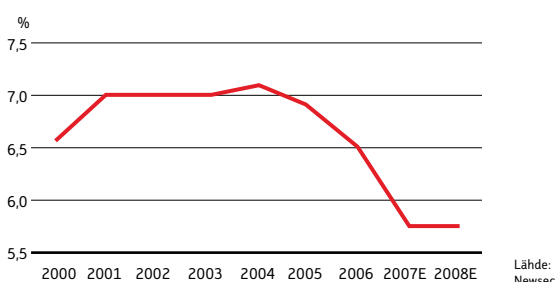
Baltian maissa liiketilojen kysyntä on ollut vilkasta vuoden aikana ja kiinteistöjen hinnat ovat nousseet ja tuottovaatimukset laskeneet Pohjoismaita korkeammasta korkotasosta huolimatta. Suurin osa Viroon investoivista kansainvälisistä kiinteistösijoittajista on pohjoismaisia. Sijoittajien kiinnostus myös kehityshankkeisiin on lisääntynyt viime aikoina. Myös Virossa vuokratason odotetaan nousevan ja vajaakäytön pysyvän matalana. Liettuassa markkinoille on tullut paljon uutta liiketilaa, vaikkakin kauppakeskusneliöiden osuus asukasta kohden on pieni

Liiketilojen vuokratasot Suomessa



Keskimääräinen pinta-ala 150 m², bruttovuokra euroa/m²/vuosi ilman alv:a, uudet sopimukset

Liiketilojen tuottovaatimukset pääkaupunkiseudulla





Suomessa kiinteistöjen kysyntä jatkoi vuoden aikana kasvuaan.

Kauppakeskus Galleria sijaitsee kasvavan Oulun ydinkeskustassa, kävelykaduksi muuttuvan vilkkaan Isokadun varrella, ja sitä on tarkoitus kehittää yhdessä kaupungin ja korttelin muiden toimijoiden kanssa.

Pohjoismaihin verrattuna. Kova kansainvälinen kilpailu Liettuan kiinteistömarkkinoilla on painanut tuottovaatimuksia ja riittävän suurten sijoituskohteiden tarjonta on suhteellisen vähäistä.²⁾

Vuoden 2007 aikana rakennuskustannukset ovat nousseet Suomessa 5,6 prosenttia⁴⁾, Ruotsissa 5,4 prosenttia⁵⁾ ja Virossa 12,7 prosenttia⁶⁾. Citycon seuraa rakennuskustannusten kehitystä ja panostaa kehitystoiminnassaan erityisesti projektinhallintaan. Rakennuskustannusten nousu on vaikuttanut arviotuihin projektikustannuksiin, mutta nousu on pysynyt kuitenkin maltillisena.

Taustalla vahvat valtiontaloudet

Suomen ja Ruotsin ylijäämäiset valtiontaloudet ovat yksiä Euroopan vahvimmista. Vuonna 2006 Ruotsin talouden ylijäämä oli 2 prosenttia ja Suomen 4 prosenttia. Vakaa valtiontalous on mahdollistanut molemmissa maissa veronalennukset ja palkankorotukset, jotka puolestaan näkyvät väestön lisääntyneinä käyttövaroina ja kulutuksen kasvuna. Inflaatio on noussut muutaman vuoden takaisista ennätysalhaisista tasoista noin kolmen prosentin tasolle Suomessa ja Ruotsissa vuoden 2007 lopussa.^{4,5)}

Baltian maat ovat riippuvaisia energian tuonnista ja siksi öljyn hinnan nousu on vaikuttanut selvästi inflaatioon ja kulutuskysyntään. Virossa korkotaso ja inflaatio ovat nostaneet kuluttajahintoja, mikä näkyy ostovoiman heikentymisenä. Viron talouskasvun odotetaan hiipuvan lähivuosina edellisvuosien kaksinumeroisista luvuista. Liettuaassa kasvun odotetaan jatkuvan muuta Baltiaa vahvempaan.⁷⁾ Kasvun hiipumisesta huolimatta sekä Viron että Liettuan valtiontalouksien kasvu säilyy kuitenkin selvästi muuta Eurooppaa korkeampana. Virossa inflaatio joulukuussa 2007 oli noin 9,6 prosenttia⁷⁾ ja Liettuaassa 6,8 prosenttia.⁸⁾

Hansabank Swedbank ennustaa inflaation hidastuvan molemmissa maissa vuoden 2008 aikana.

Cityconin toiminta-alueilla lyhyet rahamarkkinakorot nousivat pitkin vuotta ja erityisesti loppuvuotta kohden nousu kiihtyi luottokriisin seurauksena. Lyhyt kolmen kuukauden korko nousi vuoden 2007 aikana euroalueella 0,96 prosenttiyksikköä ollen 4,68 prosenttia vuoden lopussa kun taas Ruotsissa nousua kertyi 1,39 prosenttiyksikköä 4,69 prosenttiin. Baltiassa korkojen nousu oli vielä selvästi ripeämpää voimakkaan talouskasvun ja kiihtyvän inflaation ympäristössä. Virossa kolmen kuukauden korko oli vuoden lopussa 7,30 prosenttia (nousua vuoden aikana 3,45 prosenttiyksikköä) ja Liettuassa 6,98 prosenttia (nousua 3,19 prosenttiyksikköä). Pitkien korkojen nousu oli kuitenkin selvästi maltillisempaa ja euroalueella kiinteä 5-vuoden koronvaihtosopimusten korko nousi 0,43 prosenttiyksikköä ja Ruotsin vastaava korko 0,59 prosenttiyksikköä.⁹⁾

Kaupan liiketiloihin ja erityisesti kauppakeskuksiin keskittyvänä yhtiönä vähittäiskaupan vahva kasvu on Cityconille erityisen tärkeää. Vahvat kasvuluvut yhtiön toimintamais-

Kiinteistöyhtiöiden osaketuotot

	Vuoden 2007 arvonkehitys, %	Viiden vuoden arvonkehitys, %
Kiinteistösijoitus, maailma	-4.8	112.9
Eurooppa	-5.5	118.8
Pohjois-Amerikka	-4.6	73.2
Aasia	-5.2	174.9
Osakkeet, maailma	-5.5	73.7
Joukkovelkakirjat, maailma	0.0	18.0

Lähde: EPRA/FTSE/JP Morgan

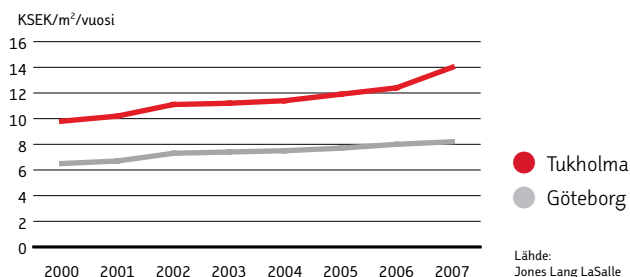
sa ovat tukeneet Cityconin kauppakeskusten myynnin ja kävijämäärien kasvua. Suomessa ja Ruotsissa joulumyynti oli ennätysellisen vilkasta. Suomessa vähittäiskaupan kokonaismyynnin arvo kasvoi vuonna 2007 Tilastokeskuksen kaupan ennakkotietojen mukaan 5,3 prosenttia (5,7 %). Ruotsissa vähittäiskaupan kasvu oli alustavien arvioiden mukaan 4 prosenttia (7,4 %).⁵⁾ Kiintein hinnoin mitattuna kasvu Virossa oli 14,1 prosenttia (19 %)⁷⁾ ja Liettuassa 9,3 prosenttia (14,1 %).⁸⁾

Kaikissa edellä mainituista neljästä maasta kuluttajien luottamus oman talouden kehitykseen oli historiallisesti katsoen korkealla tasolla, mutta kuluttajien luottamus on laskenut viime kesästä lähtien Yhdysvalloista levinneen rahoitusmarkkinoiden levottomuuden vuoksi.¹⁰⁾ Yhdysvaltain asuntolainamarkkinoille juurensa juontavan subprime-

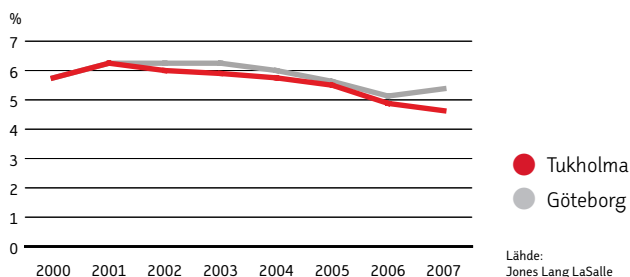
Suomessa vähittäiskaupan kokonaismyynnin arvo kasvoi vuonna 2007 Tilastokeskuksen kaupan ennakkotietojen mukaan 5,3 prosenttia (5,7 %).

kriisin vaikutukset rahoituksen saantiin Pohjoismaissa ovat olleet vuonna 2007 maltilliset. Cityconin rahoitustilanne on kuitenkin säilynyt hyvänä ja sitä käsitellään tarkemmin vuosikertomuksen sivuilla 37-38.

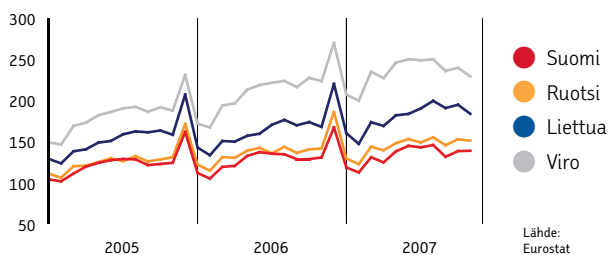
Kauppakeskusten vuokratasot Tukholman ja Göteborgin alueella



Kauppakeskusten tuottovaatimukset Tukholman ja Göteborgin alueella



Inflaatiokorjattu vähittäiskaupan myynti-indeksi



Kiinteistörahastolainsäädäntö ja Suomen kiinteistömarkkinat

Suomen hallitus kirjasi hallitusohjelmaansa keväällä 2007 aikomuksen tarkistaa kiinteistörahastolainsäädäntöä ja poistaa verotukselliset esteet suomalaisten osakeyhtiömuotoisten kiinteistörahastojen kilpailukyvyyn säilyttämiseksi. Useissa Euroopan maissa on jo toteutettu vastaava uudistus, jossa REIT (Real Estate Investment Trust) -tyyppinen kiinteistöyhtiö ei tiettyjen edellytysten täytyessä yhteisönä maksa tuloveroa, mutta se veloitetaan maksamaan suurin osa tuloksestaan voitonjakona osakkaille ja näiden yhtiöiden maksamia osinkoja ja osuuksien myyntivoittoja taas verotetaan osakkaiden tulona. Mahdollinen REIT-tyyppinen kiinteistörahastolainsäädäntö lisäisi entisestään sijoittajien kiinnostusta Suomen kiinteistömarkkinoita kohtaan. Citycon ei ole vielä tehnyt mitään suunnitelmia mahdollisen REIT-lainsäädännön varalle.

Lähteet:

- 1) Jones Lang LaSalle, Suomen kiinteistömarkkina, 1/2008
- 2) Newsec Nordic Report, Real Estate Autumn 2007
- 3) Jones Lang LaSalle, Nordic City Report, Autumn 2007
- 4) Tilastokeskus
- 5) Statistiska Centralbyrån
- 6) Statistics Estonia
- 7) Hansabank Swedbank, The Baltic Outlook
- 8) Statistics Lithuania
- 9) Bloomberg
- 10) Nordea

Liiketoiminta ja kiinteistöomaisuus

Citycon on vähittäiskaupan liiketiloihin erikoistunut kiinteistösijoitusyhtiö. Suomessa Citycon on kauppakeskusliiketoiminnan markkinajohtaja, ja sillä on vahva asema Ruotsissa ja vakaa jalansija Baltiassa. Yhtiö johtaa aktiivisesti omistamiaan liikekiinteistöjä. Aktiiviseen omistajuuteen kuuluu kauppapaikan kaupallisen konseptin luonti, vuokraustoiminta, markkinointi ja kauppapaikkojen jatkuva kehittäminen.

Cityconin laajentuminen Ruotsiin ja Baltiaan alkoi vuonna 2005, jolloin yhtiö teki ensimmäiset kauppakeskushankintansa Ruotsissa ja Virossa. Laajentuminen jatkui vuonna 2006, kun yhtiö hankki useita liikekiinteistöjä Ruotsista ja ensimmäisen kauppakeskuksensa Liettuaan. Vuoden 2007 lopussa Citycon omisti 33 kauppakeskusta, joista 22 Suomessa, kahdeksan Ruotsissa ja kolme Baltiassa. Lisäksi yhtiö omistaa 52 muuta kauppapaikkaa Suomessa ja Ruotsissa.



Uudistuvaa omistajuutta - Ydin aktiivisessa kehittämisessä

Cityconin liiketoiminta poikkeaa perinteisestä kiinteistösi-joittamisesta. Pelkän omistamisen sijaan Cityconin toiminnan ydin on omistamiensa kauppapaikkojen aktiivisessa johtamisessa ja jatkuvassa kehittämisessä. Yhtiön tavoitteena on kehittää kohteistaan kaupallisesti ja kaupunkikuvallisesti vetovoimaisia kauppapaikkoja. Tämä edellyttää markkina-alueen, asiakaskunnan ja kaupan liiketoimintakonseptien tuntemusta sekä kaupan tarpeiden ymmärtämistä.

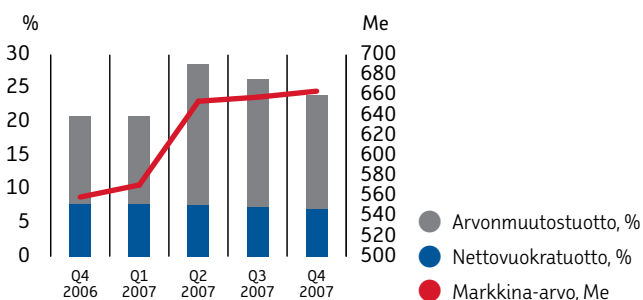
Cityconin tärkein tehtävä on pitää omistamansa kiinteistöt houkuttelevina ja elinvoimaisina kaupan keskuksina niin asiakkaiden kuin vuokralaistenkin kannalta. Kauppapaikkojen on uudistuttava pysyäkseen vuodesta toiseen kaupallisesti houkuttelevina, sillä kuluttajien ostotottumukset muuttuvat ja kaupan toimijoiden vaatimustaso nousee. Lisäksi kauppapaikkojen välinen kilpailu kiristyy jatkuvasti. Vanhemmat kauppakeskukset kilpailevat lähelle rakennettujen uusien keskusten kanssa, ja asiakasvirrat voivat kääntyvät nopeasti. Toisaalta kaupan tilakysyntä jatkaa kasvuaan kehittyvillä markkina-alueilla ja uusia liiketiloja tarvitaan vastaamaan myös markkina-alueille tulevien kansainvälisten ketjujen tilakysyntään. Kehitys on johtanut liiketilojen kaupallisen elinkaaren lyhenemiseen, ja kauppakeskus voi vanheta jo muutamassa vuodessa, ellei sitä jatkuvasti kehitetä.

Hyvät edellytykset kehitystoiminnalle

Cityconin kauppakeskukset sijaitsevat kaupallisesti hyvillä paikoilla, hyvien liikenneyhteyksien varrella kasvukeskuksissa. Monia kauppapaikkoja on myös mahdollista laajentaa, eli Cityconilla on hyvät edellytykset kehitystoiminnalle.

Kehitystoiminnan lähtökohtana on kunkin kauppakeskuksen vaikutusalueen luonne ja kauppakeskuksen rooli tai sille parhaiten sopiva rooli alueellaan. Yhtiön tuntiessa vaikutusalueen vaatimukset ja mahdollisuudet kehityshankkeiden riski on selvästi pienempi kuin riski täysin uuden kauppapaikan rakentamisessa täysin uudelle alueelle.

Vertailukelpoisten kohteiden kokonaistuotto



Käytännössä kehityshankkeen käynnistäminen edellyttää perusteellista, tulevaisuuteen luotaavaa vaikutusalue selvitystä ja teknistä toteutussuunnitelmaa. Jo varhaisessa vaiheessa pyritään ottamaan mukaan vuokralaiset, lähiympäristön asukkaat ja muut mahdolliset sidosryhmät. Kehityshankkeen toteutuminen edellyttää myös tiivistä yhteistyötä kaavoittajan, liikennesuunnittelijoiden, ympäristöviranomaisten ja monien muiden viranomaisten ja kunnallisten päättäjätahojen kanssa. Ilman tiivistä yhteistyötä hankkeiden käynnistäminen ei olisi mahdollista.

Monet kauppa- ja ostokeskukset ovat paikalliskeskuksia, joiden kehittämisellä parannetaan alueen yleistä viihtyvyyttä ja mahdollistetaan usein myös asuntojen lisärakentaminen alueelle. Citycon on kehityshakuinen pitkän aikavälin sijoittaja ja siksi yhtiö on vahva vaihtoehto kumppaniksi kunnan palvelujen uudistamisessa.

Oma paikallinen henkilöstö

Yksi Cityconin kilpailueduista on sen oma paikallinen kauppakeskusjohto. Suurin osa yhtiön työntekijöistä tekeekin työtään kauppakeskuksissa. Heidän työnkuvaansa kuuluu kauppakeskuksen operatiivisesta toiminnasta huolehtiminen, markkinointi yhteistyössä keskuksen yrittäjien kanssa ja pitkäjänteinen kaupallinen sisältösuunnittelu eli konseptointi. Citycon pyrkii varmistamaan kohteidensa kilpailukyvyyn kehittämällä jatkuvasti uusia palveluita osaavan henkilökuntansa avulla.

Yksittäisten kauppakeskusten johtamisessa keskeisiä tekijöitä ovat oikein suunnatut kaupalliset kehitystoimet, ylläpidon tehokkuus ja tilojen käytön optimointi siten, että kaupallinen vetovoima kasvaa jatkuvasti.

Kauppakeskusten ajankohtaisena haasteena on löytää sellaisia markkinoinnin menetelmiä, joilla saadaan kauppakeskusten vuokralaiset mukaan keskuksen imagon kohottamiseen





Duo nousi uuteen kokoluokkaan

Nykyiseltä nimeltään Kauppa&Keskus Duon alkuperäinen osa tunnettiin nimellä Hervannan liikekeskus, joka valmistui 1979 ja on arkkitehtipariskunta Raili ja Reima Pietilän suunnittelema. Nimi "Duo" tulee siitä, että kauppakeskus koostuu kahdesta eri osasta: alkuperäisestä Hervannan liikekeskuksesta ja vuonna 2007 valmistuneesta, Cityconin rakennuttamasta uudisrakennusosasta.

Hervanta on Tampereen eteläinen kaupunginosa, jossa asuu noin 25 000 ihmistä. Alue on edelleen aktiivisen asuntorakentamisen kohde ja siellä on myös noin 10 000 työpaikkaa. Hervannassa sijaitsee muun muassa Tampereen teknillinen yliopisto sekä suuri määrä yrityksiä. Duo sijaitsee myös vilkkaiden liikenneväylien läheisyydessä.

Hervannan alueen ostovoima on arviolta yli 230 miljoonaa euroa vuodessa (lähde: Tilastokeskus). Lähitöille ollaan myös suunnittelemassa kokonaan uutta Vuoreksen kaupunginosaa, jolle vuoteen 2015 mennessä rakennetaan asunnot yli 13 000 asukkaalle ja toimitilat 3 000 - 5 000 työpaikalle. Vuoreksen lähin kauppakeskus on Hervannan Duo.

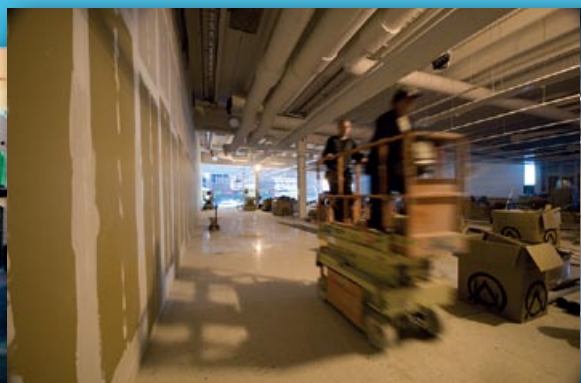
Kauppakeskus Duon laajennusosa avattiin yleisölle huhtikuussa 2007 ja koko kauppakeskus lokakuun

lopussa. Duossa asioi ensimmäisen kahdeksan kuukauden aikana noin 2,5 miljoonaa asiakasta ja kauppakeskuksen kokonaismyynti oli lähes 30 miljoonaa euroa. Vuoden 2008 asiakasmäärätavoite on 3,5 miljoonaa ja myyntitavoite 55 miljoonaa euroa.

Duon vetovoiman lisääntymisen selittää kauppakeskuksen laajentamisen lisäksi kaupallisen konseptin muuttaminen. Duon kehityshankkeessa vastattiin niihin tarpeisiin, joita koko Hervannan alueella oli vähittäiskaupan kehittämiseksi. Hervannasta puuttui esimerkiksi erikoistavarakaupan palveluita ja ostovoima karkasi muualle.

Duon ankkurivuokralaisina toimii poikkeuksellisesti saman katon alla kolme isoa päivittäistavarakauppaa K-market, S-market ja Lidl. Päivittäistavarakauppaa tukevat muun muassa posti- ja pankkipalvelut sekä useat erikoistavaliikkeet. Myös ravintola- ja kahvilapalvelut ovat edustettuina. Uudistunut Duo on nyt kattavat palvelut tarjoava paikalliskeskus, jota myös johdetaan aktiivisesti paikalliskeskukseen idean mukaisesti.





ja sen tunnettuuden lisäämiseen. Kehityskohteena ovat myös ns. specialty leasing -toiminnot eli kauppakeskuksissa tarjolla olevien mainos- ja käytävämyyntipaikkojen kehittäminen osaksi keskusten pysyvää palvelukokonaisuutta. Näiden toimintojen tavoitteena on myös luoda lisää kassavirtaa.

Citycon pyrkii nostamaan konsernin koko kiinteistöomaisuuden kiinnostavuutta nykyisten ja potentiaalisten vuokralaisten keskuudessa. Ketjuvuokrauksen kehittäminen ja eri maiden välinen vuokrausyhteistyö luovat tulevaisuudessa uudenlaista vetovoimaa Cityconin kauppakeskuksille ja yhtiön tarjoamille palveluille.

Klusteriajattelu - Kauppakeskusten eri roolit

Kauppapaikkajohtamisen ja laajemmin ajateltuna kaupallisen konseptoinnin sekä markkinointiviestinnän avuksi yhtiö on määritellyt kauppakeskuksille viisi eri roolia. Roolit perustuvat asiakkaiden tarpeisiin ja kulutuskäyttäytymiseen sekä kauppapaikan sijaintiin ja vaikutusalueen luonteeseen.

Klusteriajattelu on aloitettu Suomen liiketoimintayksikössä ja toiminta-ajatusta viedään lähitulevaisuudessa myös yhtiön muille markkina-alueille. Klusteriajattelun avulla kauppapaikoista voidaan tehdä palvelutuotteita, jotka vastaavat entistä paremmin asiakkaiden odotuksia ja tarpeita.

Keskusten tarjonta, markkinointi ja myös kiinteistön kehitys- ja uudistustyöt tehdään kunkin klusterin mukaan. Tehtävien hoitaminen samaan klusteriin kuuluvien kauppakeskusten yhteistyönä tuottaa lisäarvoa. Klusterointi on myös olennainen osa kehityshankkeita. Sen avulla koko prosessi tehostuu, mikä puolestaan vaikuttaa yhtiön saamiin nettovuokratuottoihin.

Kauppakeskusten klusteroinnista kerrotaan yksityiskokotaisemmin sivuilla 27-28, Suomen liiketoimintojen esitteessä.

Citycon ja vastuullinen rakentaminen

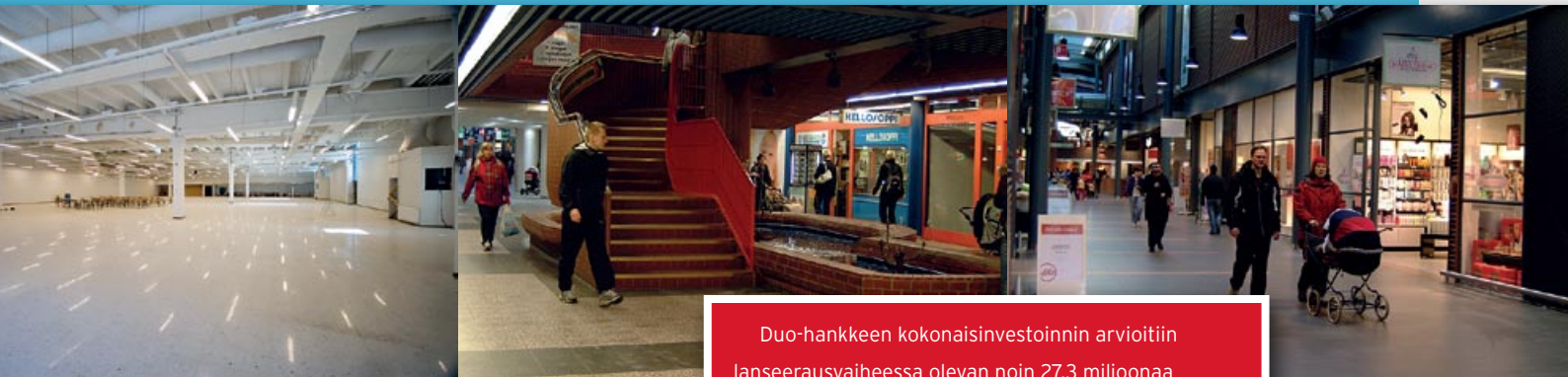
Cityconilla on kolme vastuullisen rakentamisen pilottihanketta: kauppakeskus Rocca al Maren laajennus Tallinnassa, kauppakeskus Trion uudistaminen Lahdessa ja Liljeholmstorgetin kauppakeskuksen uudisrakentaminen Tukholmassa. Tavoitteena on arvioida kattavasti kiinteistökehityshankkeiden suunnittelua ja toteutusta vastuullisen toiminnan näkökulmasta ja systematisoida ympäristöystävällisiä käytäntöjä. Cityconin tavoittelee hankkeilleen myös kansainvälistä ympäristöluokitusta.

Yhtiö kiinnittää jo nyt kehityshankkeissaan huomiota ympäristötekijöihin, kuten kierrätykseen ja rakennusmateriaaleihin. Pilottiprojektien tarkoituksena on luoda systemaattinen vastuullisen rakentamisen käytäntö Cityconin kohteisiin. Pilottiprojekteissa käytettävä arviointi sisältää yhteensä yli 60 kohtaa, jotka tarkastelevat muun muassa kohteen ener-

Cityconin viisi suurinta vuokralaista 2007

	Osuus vuokratuotoista
Kesko	28,2 %
S-ryhmä	
ICA Sverige AB	
Stockmann	
Lindex	
5 suurinta yhteensä	38,4 %

Duon ankkurivuokralaisina toimivat poikkeuksellisesti K-market, S-market ja Lidl, kaikki kolme.



giataloudellisuutta, sisäilman laatua, materiaalivalintoja ja useita muita kohteeseen liittyviä seikkoja, kuten julkisten kulkuyhteyksien hyödyntämistä ja rakennustyön aiheuttamien ympäristövaikutusten minimointia. Arvioinnin pohjalta suunnitellaan konkreettiset kehitystoimenpiteet.

Kehitys- ja uudistushankkeet

Yhtiön tavoitteena on hankkia omistukseensa ja rakentaa kiinteistöjä, joiden arvoa on mahdollista kasvattaa kehitystoiminnalla. Kehityshankkeiden avulla voidaan kasvattaa kauppapaikkojen kassavirtaa ja tuottoa pitkällä tähtäimellä. Lyhyellä tähtäimellä kehityshankkeet saattavat kuitenkin heikentää kassavirtaa, sillä uudistusten vuoksi osa liiketoista on hetkellisesti tyhjennettävä. Citycon pyrkii kuitenkin aina minimoimaan rakentamisen kaupalliset häiriötekijät ja pitämään keskuskeskukset mahdollisuuksien mukaan auki ja aika-tauluttamaan hankkeet optimaalisesti sesonkien mukaan.

Suomi

Vuoden aikana valmistui kolme kehityshanketta, joista Tampereen Hervannassa sijaitsevan kauppakeskus Duon kehityshanketta esitellään tarkemmin ohessa. Duon lisäksi uudistushankkeet Kangasalla ja Kaarinassa valmistuivat sovitussa aikataulussa ja budjetissa. Lillinkulman liikekeskus Kaarinassa avattiin toukokuussa ja Lentolan liikekeskus puolestaan avasi ovensa ennen joulua. Molempien kohteiden omistus siirtyi Cityconille niiden valmistuttua.

Lahden ydinkeskustassa sijaitsevan kauppakeskus Trion uudistus- ja laajennushanke on yhtiön suurin Suomessa toteutettava kehityshanke. Kehityshankkeen ensimmäinen

Duo-hankkeen kokonaisinvestoinnin arvioitiin lanseerausvaiheessa olevan noin 27,3 miljoonaa euroa ja nettotuoton kauppakeskuksen valmistuttua yli 8 prosenttia. Laajennuksen arvioitiin valmistuvan keväällä 2007.

Yhteensä hankkeeseen on investoitu 25,5 miljoonaa euroa. Ulkopuolisen arvioitsijan mukaan kauppakeskus Duon markkina-arvo oli vuoden 2007 lopussa 35,2 miljoonaa euroa ja kohteen nettotuottovaatimus on 6 prosenttia. Duon kokonaispinta-ala on nyt noin 31 400 neliometriä, ja Cityconin osuus siitä on noin 23 800 neliometriä, josta myyntipinta-alaa on noin 13 200 neliometriä. Hervannan liikekeskuksen vuokrattava kokonaispinta-ala ennen uudistusta oli noin 7 200 neliometriä, josta Cityconin omistuksessa oli noin 5 000 neliometriä. Hanke toteutui aikataulussa.

vaihe avattiin marraskuussa 2007 ja koko uudistushanke valmistuu marraskuussa 2009. Citycon investoi hankkeeseen yhteensä noin 60 miljoonaa euroa. Ensimmäisen vaiheen jälkeen on rakennussuunnitelmiin tehty lisäyksiä ja muutoksia, joiden johdosta hankkeen kokonaisinvestoinnin arvioidaan nousevan noin 60 miljoonaan euroon alkuperäisestä noin 50,5 miljoonasta eurosta. Trion kauppakeskus uudistetaan täydellisesti. Uudistuksen jälkeen keskuksen palvelutarjonta vastaa entistä paremmin asiakkaiden vaatimuksia ja lukuisat uudet toimijat ovat jo avanneet liikennesä Triossa. Kauppakeskuksen myynnin arvioidaan nousevan hanketta edeltävästä noin 80 miljoonasta eurosta 110 miljoonaan euroon kehityshankkeen valmistumisen jälkeen.

Vuoden aikana toteutettiin myös useita pienempiä uudistus- ja kehityshankkeita. Salon keskustassa Cityconin omis-

tama liikerakennus uudistettiin kauppakeskus Linjuriksi. Citycon investoi kohteeseen noin 1,8 miljoonaa euroa. Vantaan Myyrmanniin avattiin ravintolamaailma, joka kaksinkertaisti kauppakeskuksen aikaisemman ravintolapalveluiden tarjonnan. Uudistuksen arvo on noin kaksi miljoonaa euroa. Seinäjoen Torikeskuksessa jatkui edelleen kauppakeskuksen uudistushanke, joka valmistuu kokonaisuudessaan 2009 ja johon investoidaan noin neljä miljoonaa euroa.

Espoossa sijaitsevan kauppakeskus Lippulaivan vuonna 2005 aloitettu uudistus- ja laajennushanke etenee, sillä laajennushankkeesta tehty kaavavalitus hylättiin korkeimmassa hallinto-oikeudessa syyskuussa 2007. Citycon jatkaa laajennushanketta suunnitelmien mukaisesti keväällä 2008. Lippulaivan kehityssuunnitelman kaupallista

konseptia on tarkennettu tukemaan yhtiön Espoon kohteiden kokonaisuutta Cityconin hankittua kauppakeskus Ison Omenan.

Ruotsi

Cityconilla on Tukholman Liljeholmenissa käynnissä merkittävä uudisrakennushanke. Kaikki muut Ruotsin kehityshankkeet ovat olemassa olevien kohteiden uudistus- ja laajennushankkeita. Uuden kauppakeskuksen rakentaminen Liljeholmeniin on Cityconin kaikkien aikojen suurin kehityshanke. Liljeholmstorgetin kokonaisinvestointi on noin 170 miljoonaa euroa, sisältäen 60,6 miljoonan euron alkuperäisen hankintahinnan ja noin 110 miljoonaa euroa rakennuskustannuksia.

Elokuussa 2006 ostettuun projektiin kuului alun perin noin 20 000 neliömetrin toimisto- ja liikerakennus sekä huomattava määrä rakennusoikeutta. Citycon aloitti rakennustyöt vuoden 2007 toukokuussa ja kehityshanke on edistynyt suunnitellusti. Parhailaan tehdään louhintatöitä sekä olemassa olevan rakennuksen uudistustöitä. Uusi kauppakeskus avataan arviolta loka-marraskuussa 2009. Hankkeen suunnittelussa ja rakentamisessa kiinnitetään erityistä huomiota kestävään kehitykseen.

Baltia

Kauppakeskus Rocca al Maren laajennus aloitettiin Tallinnassa kesällä 2007. Kauppakeskus modernisoidaan täydellisesti ja sen vuokrattava pinta-ala kaksinkertaistuu. Kehityshankkeen ensimmäinen vaihe valmistuu keväällä 2008 ja kehityshankkeen seuraavaa vaihetta valmistellaan parhaillaan. Koko hanke valmistuu suunniteltua aikaisemmin, jo syksyllä 2009. Tallinnan vauraalla länsipuolella sijaitseva Rocca al Maresta tulee uudistuksen myötä Tallinnan suurin kauppakeskus. Cityconin toista Tallinnan kauppakeskusta Magistralia on myös mahdollisuus laajentaa tulevaisuudessa, mutta kehityshanketta ei ole vielä käynnistetty.



Kiinteistöomaisuuden tunnusluvut 2007

	Suomi	Ruotsi	Baltia	Yhteensä
Cityconin omistama vuokrattava pinta-ala, m ²	594 180	283 700	46 100	923 980
Bruttovuokratuotot, Me	100,7	35,4	7,7	143,7
Nettovuokratuotot, Me	75,7	21,6	6,0	103,4
Nettotuottoaste, %	6,2	4,6	6,2	5,8
Nettotuottoaste, vertailukelpoiset kohteet, %	7,1	5,3	-	7,0

Kiinteistöomaisuus alueittain 31.12.2007, Me

	Yhteensä
Suomi	
Pääkaupunkiseutu	878,3
Muut alueet	708,6
Ruotsi	
Tukholman alue ja Uumaja	425,6
Göteborgin alue	91,9
Baltia	
Viro ja Liettua	111,2
Yhteensä	2 215,7

Erittelyn pohjana kiinteistöomaisuuden markkina-arvo 31.12.2007.

Vuokrasopimuskannan kehitys liiketoimintayksiköittäin

	Suomi	Ruotsi	Baltia	Yhteensä
Kauden aikana alkaneet vuokrasopimukset, kpl	442	49	21	512
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m ²	74 400	25 800	3 208	103 408
Vuokrausaste kauden lopussa, %	95,6	95,1	100	95,7
Vuokrasopimusten keskimääräinen voimassaoloaika kauden lopussa, vuotta	3,1	2,4	2,8	3,0

Uuden kauppakeskuksen rakentaminen Liljeholmeniin on Cityconin kaikkien aikojen suurin kehityshanke.



Uudistus- ja kehityshankkeiden yhteenveto

Kaikki Cityconin kehityshankkeet on lueteltu oheisissa taulukoissa. Kehityshankkeet on jaettu neljään eri taulukkoon hankkeen vaiheen mukaan.

- Ensimmäisessä taulukossa on lueteltu kauden aikana valmistuneet kehityshankkeet.
- Toisessa taulukossa on lueteltu kehityshankkeet, jotka Cityconin hallitus on hyväksynyt ja jotka ovat käynnissä.
- Kolmannessa taulukossa ovat kehityshankkeet, joita yritys suunnittelee. Näitä hankkeita koskeva kaavamuutos on vireillä, tai Cityconilla ja/tai sen yhteistyökumppanilla on tonttivaraus, mutta investointiesitystä ei ole vielä tuotu Cityconin hallituksen päätettäväksi.
- Neljännessä taulukossa ovat hankkeet, joiden toteuttamista selvitetään, mutta kaavamuutosta ei ole vielä haettu, eikä virallisia päätöksiä tehty.

Taulukoissa esiteltujen hankkeiden lisäksi Citycon seuraa jatkuvasti omistamiensa kiinteistöjen kehitys- ja uudistustarpeita.

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

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

Markkina-arvon jakautuminen 31.12.2007

Markkina-arvo, Me	Osuus koko kiinteistöomaisuuden arvosta, %	Kohteiden lukumäärä
yli 100	39	5
80-100	4	1
60-80	13	4
40-60	12	5
20-40	13	10
10-20	12	18
5-10	5	15
0-5	3	28



Hankinnat

Kiinteistöjen kehittämisen lisäksi yhtiö hakee kasvua uusien kiinteistökehittämisen kautta ja etsii sopivia kohteita Suomesta, Ruotsista ja Baltiasta. Sijainti ja kehityspotentiaali ovat tärkeimmät kriteerit kohteita valittaessa. Kaikki vuonna 2007 hankitut keskuksat sisältävät kehityspotentiaalia, jonka hyödyntäminen on joko täydessä käynnissä tai alkaa lähitulevaisuudessa.

Tilikauden aikana toteutettujen uushankintojen kokonaismäärä oli Suomessa 389,6 miljoonaa euroa (124,3 milj. euroa), Ruotsissa 125,6 miljoonaa euroa (260,7 milj. euroa) ja Baltiassa 16,2 miljoonaa euroa (15,9 milj. euroa).

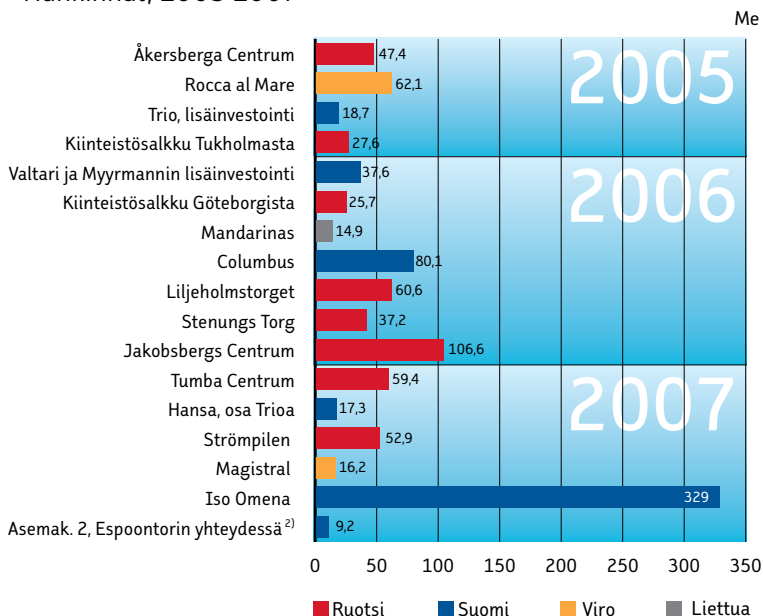
Suomi

Kauppakeskus Iso Omena oli Cityconin merkittävin hankinta vuonna 2007. Yhtiö osti pinta-alaltaan Suomen viidenneksi suurimman kauppakeskuksen syyskuussa 2007. Kauppahinta oli 329 miljoonaa euroa, mikä vastaa 4,5 % nettotuottoa kaupantekohetkellä.

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

Vuonna 2001 valmistuneen kauppakeskuksen vuokrattava pinta-ala on yhteensä 61 300 neliometriä, josta liiketiloja on noin 49 000 neliometriä. Ison Omenan palvelutarjonta on monipuolinen: kauppakeskuksessa on noin 120 liikettä ja ravintolaa ja sen ankkurivuokralaisiin kuuluvat hypermarketit Citymarket ja Prisma, muotiketjut Hennes & Mauritz, Kappahl, Lindex ja Dressman sekä elokuvateatteri Finnkino. Cityconin kauppakeskuksille tyypillisesti päivittäistavara-

Hankinnat, 2005-2007¹⁾



¹⁾ Sisältää yli 10 miljoonaa euroa ylittävät hankinnat.

²⁾ Kokonaiskauppahinta on 11 miljoonaa euroa, josta loppuosa suoritetaan kun asemakaavamuutos on hyväksytty.

Kiinteistöjen kehittämisen lisäksi yhtiö hakee kasvua uusien kiinteistö-hankintojen kautta ja etsii sopivia kohteita Suomesta, Ruotsista ja Baltiasta.



myynnin osuus kauppakeskuksen myynnistä on suuri, yli 60 prosenttia, sisältäen hypermarkettien myynnit. Myynnit ja kävijämäärät on esitetty tarkemmin taulukossa sivulla 29.

Kauppakeskuksen sijainti on erinomainen nyt ja tulevaisuudessa. Iso Omena sijaitsee ostovoimaisessa Etelä-Espoossa Matinkylässä noin 13 kilometrin päässä Helsingin ydinkeskustasta Länsiväylän ja Kehä II:n risteuksen kupeessa. Liikenteellisesti hyvä sijainti korostuu tulevaisuudessa Espooseen rakennettavan metron myötä, sillä Matinkylän metroasema on suunnitteilla kauppakeskuksen välittömään läheisyyteen. Kauppakeskuksen vaikutusalueella asuu lähes 150 000 asukasta.

Iso Omena vahvistaa merkittävästi yhtiön johtavaa asemaa Suomen kauppakeskusektorilla ja erityisesti pääkaupunkiseudulla, missä yhtiöllä on nyt kahdeksan kauppakeskusta. Ison Omenan hankinta tarjoaa yhtiölle ainutlaatuisen tilaisuuden kehittää alueen kauppakeskuksia yhtenä kokonaisuutena ja kasvattaa markkinaosuuttaan pääkaupunkiseudun kasvavassa kaupassa.

Isossa Omenassa on paljon kehityspotentiaalia. Kauppakeskusta on mahdollista laajentaa noin 7 000 neliömetrillä ja keskuksen kaupallista konseptia voidaan edelleen parantaa. Yhtiö aloitti kauppakeskuksen uudistustyöt välittömästi hankinnan jälkeen ja Iso Omena on myös kehityskohteena yksi yhtiön prioriteeteista.

Cityconin aikoo kehittää Espoontorin kauppakeskusta Pohjois-Espoossa ja Myllypuron ostoskeskusta Itä-Helsingissä. Tätä tarkoitusta varten yhtiö hankki kesällä lähes kokonaan omistukseensa Myllypuron ostoskeskuksen, jossa omistus oli jakaantunut useampien pienosakkaiden kesken.

Liljeholmstorgetin investointisuunnitelma täsmentyi vuoden lopulla, kun Tukholman kaupungin ja sen liikennelaitoksen kanssa saatiin sovittua järjestelyistä, jotka mahdollistavat kauppakeskuksen alimman kerroksen laajentamisen aiemmin suunniteltua laajemmaksi ja yhdistämisen suoraan metro- ja bussiasemaan. Uusi kauppakeskus avataan arviolta loka-marraskuussa 2009.

Osakekauppoina tehdyt hankinnat liittyvät Myllypuron ostoskeskuksen ja sen lähiympäristön laajempaan uudistamiseen ja kehittämiseen yhteistyössä Helsingin kaupungin kanssa. Osakekauppojen kokonaisarvo oli noin 2,7 miljoonaa euroa. Elokuun lopussa yhtiö hankki kauppakeskus Espoontorin viereisen toimistokiinteistön noin 11 miljoonalla eurolla. Kiinteistön hankinta mahdollistaa kauppakeskus Espoontorin suunnitellun laajentamisen edellyttäen, että asemakaavan muutos saa lainvoiman. Kaupan yhteydessä on sovittu, että kauppahintaa voidaan alentaa enintään kahdella miljoonalla eurolla, mikäli asemakaavanmuutos ei toteudu.

Ruotsi

Citycon ilmoitti joulukuussa 2006 allekirjoittaneensa sopimuksen Tumba Centrum -kauppakeskuksen hankinnasta, ja kauppa toteutui tammikuussa 2007. Tukholman eteläpuolella Botkyrkan kunnassa sijaitsevan kauppakeskuksen velaton kauppahinta oli noin 548 miljoonaa kruunua (59,4 milj. euroa), joka vastasi noin 5,4 prosentin nettotuottoa kauppahinnalle kaupantekohetkellä. Keskuksen vuokrattava pinta-ala on kokonaisuudessaan noin 31 000 neliometriä, josta liiketiloja on noin 18 600 neliometriä. Ankkurivuokralaisiin

kuuluvat päivittäistavara- ja muodin toimijat sekä Systembolaget. Ruotsin kauppakeskuksille tyypilliseen tapaan kokonaisuuteen kuuluu liiketilojen lisäksi myös asuntoja ja toimistoja. Tumba Centrum on työmatkaliikenteen solmukohta ja se on rakennettu aivan lähijuna- ja linja-autos asemian viereen. Tumba Centrumia on jatkossa mahdollista laajentaa ja sen uudistustyöt on jo aloitettu.

Citycon laajensi toimintaansa Tukholman ja Göteborgin talousalueiden ulkopuolelle Uumajaan hankkimalla 75 prosentin osuuden kauppakeskus Strömpilenistä ja Länkenimisestä liikekiinteistöistä. Kauppahinta oli noin 490 miljoonaa Ruotsin kruunua (noin 52,9 milj. euroa), joka vastasi noin 5,5 prosentin nettotuottoa kaupantekohetkellä.

Strömpilen on Uumajan johtava kauppakeskus. Se sijaitsee kaupallisesti erinomaisella paikalla kaupungin keskustan ja yliopistokampuksen lähetyvillä. Keskukseen vuokrattavissa oleva pinta-ala on noin 25 000 neliometriä, josta liiketiloja on noin 22 300 neliometriä. Kauppakeskusta suunnitellaan laajennettavaksi kahdessa eri osassa. Ensimmäisessä vaiheessa kohdetta kehitetään ja vuokrattavaa pinta-alaa kasvatetaan noin 5 000 neliometrillä. Kehitys- ja laajennushankkeen arvo on noin 14,5 miljoonaa euroa. Suunnitteilla olevassa toisessa vaiheessa kauppakeskuksen pinta-alaa on tarkoitus laajentaa vielä noin 20 000 neliometrillä. Strömpilenin ankkurivuokralainen on hypermarket ICA Maxi. Lisäksi vuokralaisina on vahvoja ja tunnettuja ketjuja kaupan eri aloilta.

Länken puolestaan on uudenaikainen liikekiinteistö, joka sijaitsee Uumajan keskustan tuntumassa olevalla Ersbodan Retail Park -alueella. Kiinteistö muodostuu kahdesta rakennuksesta, joiden vuokrattava pinta-ala on yhteensä noin 7 200 neliometriä. Myös Länkeniä on mahdollista laajentaa tulevaisuudessa noin 5 000 neliometrin uudisrakennuksella.

Baltia

Heinäkuussa yhtiö vahvisti kiinteistösalkkuaan Baltiassa ostamalla kauppakeskus Magistralin Tallinnasta noin 16,2 miljoonalla eurolla. Kauppahinta vastasi noin 6,5 prosentin nettotuottoa kaupantekohetkellä. Kauppakeskus on rakennettu vuonna 2000 ja sen vuokrattava pinta-ala on 9 450 neliometriä ja vuokrausaste 100 %. Magistralia on mahdollista kehittää ja laajentaa merkittävästi. Kaupan yhteydessä Citycon sopi ostavansa myös noin 8 500 neliometriä rakennusoikeutta kahdella miljoonalla eurolla vireillä olleen kaavamuutoksen toteuduttua. Kaavamuutos sai lainvoiman syksyllä 2007 ja yhtiö maksoi kauppakeskuksen laajentamisen mahdollistavasta rakennusoikeudesta sovitun kauppahinnan joulukuussa.

Kauppakeskus sijaitsee Tallinnan Mustamäen kaupunginosassa, jossa asuu noin 64 000 asukasta. Mustamäe on Tallinnan toiseksi suurin kaupunginosa noin viiden kilometrin päässä kaupungin ydinkeskustasta.

Hankintojen yhteenveto

Toteutettujen investointien jälkeen Citycon omisti vuoden 2007 lopussa yhteensä 22 kauppakeskusta ja 46 muuta kauppapaikkaa Suomessa, kahdeksan kauppakeskusta ja seitsemän muuta kauppapaikkaa Ruotsissa ja kolme kauppakeskusta Baltiassa.

Vuokraustoiminta

Cityconin tuotot tulevat pääasiassa yhtiön omistamien kiinteistöjen vuokrauksesta. Vuoden 2007 aikana Citycon uusi vanhan tai neuvotteli uuden sopimuksen yhteensä 103 408 neliometriin liiketiloja. Uusittuja sopimuksia oli yhteensä 170 kappaletta ja kokonaan uusia 342 kappaletta. Kiinteistöhankintojen myötä yhtiölle siirtyi yhteensä 641 vuokrasopimusta.

Yhtiön suurimpia vuokralaisryhmiä ovat erikois- ja päivittäistavara- ja muodin ketjut, mutta myös kahvilat, ravintolat sekä pankki- ja rahoitusalan yritykset. Cityconin merkittävimpiä vuokralaisia Suomessa ovat Keskon eri ketjut, kuten K-citymarketit, K-marketit ja Anttilat. Keskon ketjujen osuus yhtiön koko vuokratuotoista oli 28,2 prosenttia (2006: 33,7 %). Liiketilat on vuokrattu myymäläkohtaisilla sopimuksilla ja Cityconin ja Keskon välillä on yhteensä 83 vuokrasopimusta 48 eri kohteessa. Muita merkittäviä vuokralaisia ovat HOK-Elannon S-ryhmä päivittäistavara- ja muodin puolelta, muodin ja vaatealan ketjut kuten Seppälä (Stockmann), H&M, Dressman, KappAhl ja Lindex sekä pankeista Nordea.

Ruotsissa merkittävimpiä kaupallisia vuokralaisia ovat päivittäistavara- ja muodin ketjut ICA, COOP ja Axfood. Ruotsalaisten kauppa- ja liikekeskusten monimuotoisen luonteen





vuoksi yksi suurimmista vuokralaisista oli kuitenkin Stockholms Läns Lansting eli Tukholman lääninhallinto.

Baltiassa suurin yksittäinen vuokralainen on suomalaisomistuksessa oleva hypermarket Prisma. Norjalainen RIMI on ankkurivuokralaisena sekä Magistralissa että Mandarinaksessa.

Vuoden vaihteessa Cityconin vuokrasopimusten keskipituus oli kolme vuotta. Vuokrasopimusten suhteellisen lyhyt keskipituus mahdollistaa kauppakeskusten palvelutarjonnan parantamisen ja kehityshankkeiden toteuttamisen nopeammalla aikataululla. Cityconin tavoitteena on monipuolinen ja tehokkaasti hallittavissa oleva vuokrasopimuskanta. Tavoitteena on pystyä muuttamaan tarvittaessa kohteiden liike- ja sopimusrakennetta riskeeraamatta kuitenkaan kohteen kassavirtaa.

Tyypillisesti kauppapaikkojen ankkurivuokralaisilla on pitkät, 5-10 vuotta kestävät sopimukset. Pitkät sopimukset takaavat vakaan kassavirran ja toisaalta antavat vuokralaisille mahdollisuuden pitkäjänteiseen liiketoiminnan kehittämiseen yhdessä Cityconin kanssa. Keskipitkät sopimukset ovat tyypillisiä esimerkiksi nk. toissijaisille ankkurivuokralaisille, kuten esimerkiksi muodin alan ketjuille.

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

Kestoltaan keskipitkät sopimukset ovat noin 3-5 vuotta ja luovat tasaista kassavirtaa ja pysyvyyttä kohteen liikerakenteeseen. Lyhyet eli 1-24 kuukauden vuokrasopimukset sekä toistaiseksi voimassa olevat sopimukset tuovat tarvittavaa joustavuutta ja muutosmahdollisuuksia sopimuskantaan.



Pääosa Cityconin vuokrasopimuksista on sellaisia sopimuksia, joissa vuokran maksuperusteet on jaettu kahteen osaan: pääomavuokraan, joka on sidottu elinkustannusindeksiin sekä ylläpitokorvaukseen. Vuokralaiselta erikseen perittävä ylläpitokorvaus kattaa omistajalle kiinteistön hoidosta aiheutuneet kulut ja mahdollistaa joustavat muutokset ylläpitopalveluissa.

Koska kauppapaikkojen menestys on Cityconin ja vuokralaisten yhteisen ponnistuksen tulos, Cityconin tavoitteena on lisätä sellaisten sopimusten määrää, jotka on sidottu vuokralaisen liikevaihtoon. Käytännössä liikevaihtosidonnaisissa sopimuksissa pääomavuokra on indeksin lisäksi sidottu vuokralaisen liikevaihtoon. Pääomavuokran lisäksi vuokralainen maksaa ylläpitokorvauksen. Sopimuksessa on lisäksi sovittu nk. minimivuokran osuudesta, joka on myös elinkustannusindeksiin sidottu. Jos minimipääomavuokra on pienempi kuin toteutuneesta liikevaihdosta laskettu vuokra, vuokralainen maksaa vuokraa toteutuneen liikevaihdon perusteella. Liikevaihtoon sidottu osuus määräytyy tilassa toimivan vuokralaisen toimialan ja arvioidun myynnin mukaan. Liikevaihtoon sidotuilla sopimuksilla tuetaan sekä vuokralaisen että Cityconin yhteistä tavoitetta eli myynnin parantamista. Tällä hetkellä noin 16,1 prosenttia Cityconin koko vuokrasopimuskannasta on liikevaihtosidonnaisia sopimuksia ja nousua vuoden takaiseen on 5,1 prosenttiyksikköä. Prosentit on laskettu vuokrasopimuskannan euromääräisestä arvosta. Kaikki uudet sopimukset pyritään sitomaan vuokralaisen liikevaihtoon.

Lähes kaikissa vuokrasopimuksissa on sovittu vuokralaisen velvollisuudesta raportoida myyntilukunsa Cityconille kuukausittain. Näin yhtiö pystyy aktiivisesti seuraamaan kauppakeskustensa menestystä ja kehittämään myyntiä vuokralaisten kanssa kauppapaikkajohtamisen ja markkinoinnin keinoin. Citycon seuraa myös vuokralaisten vuokranmaksukykyä ja raportoi vertailukelpoisille kohteille lukua, joka kertoo kuinka monta prosenttia vuokralaisten liikevaihdosta menee vuokran maksuun. Vuoden lopussa luku oli 8,6 prosenttia.

Kiinteistökannan arvon määrittely

Kiinteistökannan yhteenveto

Vuoden 2007 lopussa Cityconin kiinteistöomaisuuden markkina-arvo oli yhteensä 2 215,7 miljoonaa euroa, josta Suomessa sijaitsevan kiinteistöomaisuuden markkina-arvo oli 1 587,0 miljoonaa euroa, Ruotsissa sijaitsevien kohteiden arvo 517,5 miljoonaa euroa ja Baltian kohteiden arvo 111,2 miljoonaa euroa.

Arviointi ja markkina-arvon määrittely

Cityconin kiinteistöomaisuuden markkina-arvon määrittelee ulkopuolinen arvioija kiinteistökohtaisesti kansainvälisten IAS- (International Accounting Standards) ja IVS- (International Valuation Standards) standardien mukaisesti vähintään kerran vuodessa. Vuonna 2007 ulkopuolinen arviointi on teetetty kuitenkin vuosineljänneksittäin markkinoiden aktiivisuuden ja nopeasti muuttuvan markkinatilanteen vuoksi. Tuorein, vuoden 2007 lopun tilanteen

Cityconin kiinteistöomaisuuden markkina-arvon määrittelee ulkopuolinen arvioija kiinteistökohtaisesti kansainvälisten standardien mukaisesti.



Kauppakeskuksen toimivuuden kannalta on tärkeää, että keskuksen liikkeet sijaitsevat niille sopivassa paikassa ja sopivan kokoisissa tiloissa ja että liikkeet yhdessä muodostavat kokonaisuuden, joka vastaa asiakkaiden tarpeita. Pitemmän tähtäimen suunnittelun kannalta on myös olennaista, millaisia vuokrasopimuksia keskuksessa toimivien liikkeiden kanssa tehdään.

mukainen arviolausunto löytyy tilinpäätösliitteestä sivulta 62-63. Arvion on tehnyt Realia Management Oy.

Cityconin sijoituskiinteistöjen arviointimenetelmänä on käytetty kassavirtalaskelmaperusteista tuottoarvomenetelmää. Lisäksi osa kiinteistöistä on arvioitu rakennus-oikeuden arvon perusteella. Sijoituskiinteistöjen arviointimenetelmistä kerrotaan tarkemmin edellä mainitussa arviolausunnossa.

Citycon voi vaikuttaa sijoituskiinteistöjensä arvoon muun muassa kasvattamalla vuokratassavirtaa kiinteistökehityksen, kauppapaikattuotekehityksen ja markkinoinnin keinoin. Viime aikoina liikekiinteistöjen käypiin arvoihin eniten vaikuttanut tekijä on kuitenkin ollut kasvaneesta sijoituskyynnästä aiheutunut tuottovaatimusten lasku, joka on nostanut kiinteistöjen arvoa.

Realia Management Oy määritteli Cityconin koko kiinteistökannan keskimääräiseksi tuottovaatimukseksi vuoden 2007 lopussa 5,6 prosenttia. Cityconin Suomessa sijaitsevien kiinteistöjen keskimääräiseksi tuottovaatimukseksi määriteltiin 5,7 prosenttia, Ruotsissa sijaitsevien 5,4 prosenttia ja Baltian maissa sijaitsevien 6,4 prosenttia.

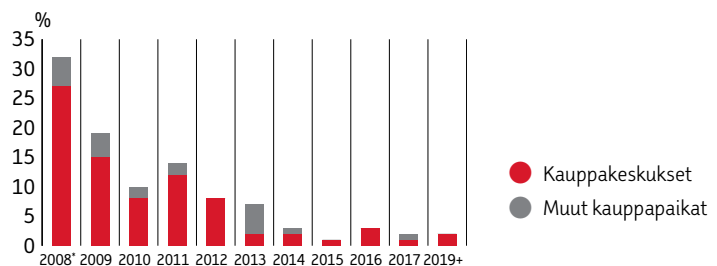
Markkina-arvon kirjaaminen

Citycon kirjaa kiinteistöomaisuutensa taseessa käypään arvoon IAS 40 -standardin mukaisesti. Kiinteistöjen tilinpäätöshetken mukainen, yhteenlaskettu markkina-arvo raportoidaan Cityconin taseessa ja arvon muutos tuloslaskelmassa sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutoksena. Markkina-arvon muutoksilla on siis myös tulosvaikutus,

joka raportoidaan Cityconin tilinpäätöksissä erikseen osana liikevoittoa ja samalla tilikauden tulosta.

Cityconin taseeseen kirjattava sijoituskiinteistöjen käypä arvo muodostuu ulkopuolisen arvioijan määrittämän kiinteistöomaisuuden kokonaisarvon lisäksi sellaisista kehitysprojekti-investoinneista, joita ulkopuolinen arvioija ei ota huomioon käyvän arvon määrittämisessä, sekä uusien, viimeisen kolmen kuukauden aikana hankittujen kohteiden hankintahinnasta.

Vuokrasopimusten 1. mahdollinen päättymisvuosi 31.12.2007



*) Sisältää toistaiseksi voimassa olevat sopimukset.



Rocca al Maren kehityshankkeessa on kyse korkeatasoisen kauppakeskuksen rakentamisesta vauraalle ja kasvavalle alueelle. Kehityshankkeessa otetaan huomioon modernit ympäristövaatimukset, ja Rocca al Maresta tulee Baltian olosuhteissa vihrein tähänastisista kauppakeskuksista.

Rakenteilla olevien kiinteistöjen käyvän arvon määrittäminen

Rakenteilla olevia kiinteistöjä ei määritellä sijoituskiinteistöiksi ennen niiden valmistumista. Ennen valmistumistaan rakenteilla olevat kiinteistöt ovat osa tasetta ja ne merkitään aineellisiin käyttöomaisuushyödykkeisiin IAS 16:n mukaisesti. Valmistuttuaan tällaiset kiinteistöt siirretään taseessa sijoituskiinteistöjen arvoon, joka muodostuu valmistumishetken mennessä kertyneistä investoinneista. Tämän jälkeen ne arvostetaan käypään arvoon kuten muutkin sijoituskiinteistöt. Vuoden 2007 lopussa Cityconilla oli käynnissä kolme rakenteilla olevien kiinteistöjen laajennushanketta: Rocca al Maren, Liljeholmstorgetin ja Åkersbergan uudistus- ja laajennushankkeet.

Arvonnousu katsauskaudella

Katsauskaudella Cityconin kiinteistöomaisuuden käypä arvo kohosi omaisuuden kasvun, yleisen markkinatilanteen ja vuokraustoiminnan muutosten seurauksena yhteensä 213,4 miljoonaa euroa. Vuoden aikana kirjattiin arvonnousua yhteensä 220,9 miljoonaa euroa 69 kohteessa ja arvonalennuksia yhteensä 7,5 miljoonaa euroa 16 kohteessa. Merkittävin markkina-arvoihin vaikuttanut tekijä vuoden aikana oli kansainvälisen kiinnostuksen lisääntyminen Cityconin toimialueilla, mikä laski kiinteistöjen tuottovaatimusta ja vaikutti positiivisesti arvonnousuun.

Tulevaisuuden haasteet

Citycon pyrkii jatkamaan kasvustrategiaansa laajentamalla vähittäiskaupan kiinteistökantaansa valituilla markkina-alueilla sekä kehittämällä kiinteistöistään entistä paremmin vähittäiskauppaa palvelevia kokonaisuuksia. Yhtiö harkitsee vapauttavansa pääomia käytettäväksi kiinteistökehitykseen myymällä sellaisia kohteita, jotka eivät kuulu sen ydinliiketoimintaan.

Haasteita luovat rakennuskustannusten nousu, kova kilpailu tuottavista sijoituskohteista ja toimintamaiden vähittäiskaupan kasvu. Markkina-aseman säilyttäminen ja vahvistaminen edellyttävät Cityconilta kykyä ennakoida ja tuntea kaupan uudet virtaukset sekä vaikuttaa ja vastata niihin muun muassa asiantuntevalla ja tulevaisuuteen luottaavalla kauppapaikatuotekehityksellä, lisäämällä yhtiön kiinteistökehitystoimintaa sekä hankkimalla aktiivisesti uusia vuokralaisia etenkin markkinoille tulevien uusien vähittäiskaupan toimijoiden keskuudesta.

Haasteita erityisesti kehitystoiminnalle asettavat lisäksi kuluttajien ostotottumusten muuttuminen ja kaupan toimijoiden vaatimustason nousu, kauppapaikkojen välinen jatkuvasti kiristynyt kilpailu ja liiketilöiden kaupallisen elinkaaren lyheneminen.

Yhteenveto kiinteistöomaisuudesta 31.12.2007

Koko kiinteistöomaisuus	Paikkakunta	Cityconin omistama vuokrattava pinta-ala, m ²	Vuokrasopimusten lukumäärä	Vuokrasopimusten keskimääräinen voimassaoloaika, vuotta	Keskimääräinen vuokra, euro /m ² /vuodessa	Markkina-arvo, Me		Vuokratuotto		Vuokrausaste, %	
						31.12.07	31.12.06	Bruttovuokratuotto, Me	Nettovuokratuotto, Me	euro	m ²
								Vuosi 07	Vuosi 07	31.12.07	31.12.07
Suomi											
Kauppakeskukset, pääkaupunkiseutu											
Columbus	Helsinki	20 900	73			83,9	78,2			99,7 %	99,0 %
Espoonatori	Espoo	15 400	51			29,6	18,9			83,3 %	77,7 %
Heikintori	Espoo	5 800	38			14,2	14,1			96,0 %	91,9 %
Isomyyri	Vantaa	10 400	190			22,4	18,7			99,5 %	98,5 %
Iso Omena	Espoo	60 600	18			329,3				96,3 %	92,3 %
Lippulaiva	Espoo	22 400	86			58,9	54,0			96,9 %	95,1 %
Myyrmani	Vantaa	40 300	122			176,7	155,8			97,7 %	97,7 %
Tikkuri	Vantaa	10 700	53			30,2	23,1			99,4 %	98,7 %
Pääkaupunkiseutu yhteensä		186 500	631	2,9	297	745,3	362,6	38,0	28,1	97,7 %	95,7 %
Kauppakeskukset, muu Suomi											
Duo	Tampere	13000	36			35,2	25,3			97,7 %	93,1 %
IsoKarhu	Pori	14 900	59			44,2	39,2			97,5 %	93,9 %
IsoKristiina	Lappeenranta	18 300	54			39,2	35,6			91,3 %	89,9 %
Jyväskeskus	Jyväskylä	5 800	76			16,1	12,2			98,8 %	97,5 %
Jyväskylän Forum	Jyväskylä	17 500	65			60,7	48,6			98,7 %	98,2 %
Koskikara	Valkeakoski	5 800	35			7,4	5,3			92,6 %	92,3 %
Koskikeskus	Tampere	26 000	155			114,7	85,9			98,9 %	97,1 %
Linjuri	Salo	9 300	8			17,7	15,2			96,1 %	96,7 %
Oulun Galleria	Oulu	3 500	35			10,2	7,7			98,7 %	97,1 %
Sampokeskus	Rovaniemi	14 000	86			26,7	23,6			87,2 %	78,6 %
Torikeskus	Seinäjoki	11 400	70			12,9	12,1			92,5 %	90,6 %
Trio	Lahti	43 900	152			124,5	72,4			93,3 %	91,4 %
Tullintori	Tampere	10 300	43			9,9	8,7			79,0 %	79,1 %
Valtari	Kouvola	7 600	20			6,0	5,9			90,7 %	87,6 %
Kauppakeskukset, muu Suomi yhteensä		201 300	894	3,3	199	525,5	397,5	36,0	26,4	94,9 %	91,7 %
Muut kauppapaikat yhteensä		206 380	232	3,6	144	316,2	249,6	26,7	20,9	92,9 %	89,8 %
Suomi yhteensä		594 180	1 757	3,1	212	1 587,0	1 009,7	100,7	75,7	95,6 %	92,3 %
Ruotsi											
Kauppakeskukset, Tukholman alue ja Uumaja											
Fruängen Centrum	Tukholma	14 600	95			15,4	14,6			93,5 %	90,5 %
Jakobsbergs Centrum	Järfälla	67 500	501			121,8	110,0			97,6 %	96,6 %
Liljeholmstorget	Tukholma	20 200	37			77,9	64,7			90,1 %	76,2 %
Strömpilen	Uumaja	27 000	25			54,6				84,9 %	84,3 %
Tumba Centrum	Tukholma	30 900	295			63,8				99,8 %	99,8 %
Åkermyntan Centrum	Hässelby	8 400	45			12,8	12,5			100,0 %	97,1 %
Åkersberga Centrum	Österåker	33 100	238			57,6	55,3			84,4 %	79,4 %
Kauppakeskukset Göteborgin alue											
Stenungs Torg	Stenungsund	37 600	330			56,3	58,4			97,3 %	97,4 %
Kauppakeskukset, Ruotsi yhteensä		239 300	1 566	2,2	150	460,1	315,6	31,0	18,8	94,6 %	92,3 %
Muut kauppapaikat yhteensä		44 400	147	3,7	111	57,4	39,3	4,3	2,7	96,1 %	94,5 %
Ruotsi yhteensä		283 700	1 713	2,4	143	517,5	354,8	35,4	21,6	95,1 %	93,3 %
Baltia											
Viro											
Rocca al Mare	Tallinna	28 600	111			74,7	68,2			100 %	100,0 %
Magistral	Tallinna	9 500	61			18,5				100 %	100,0 %
Liettua											
Mandarin	Vilna	8 000	57			18,0	15,1			100 %	100,0 %
Baltia yhteensä		46 100	229	2,8	183	111,2	83,3	7,7	6,0	100 %	100 %
Koko kiinteistöomaisuus yhteensä		923 980	3 699	3,0	189	2 215,7	1 447,9	143,7	103,4	95,7 %	93,0 %

Vertailukelpoiset kohteet

	Cityconin omistama vuokrattava pinta-ala, m ²	Vuokralaisten lukumäärä	Vuokrasopimusten keskimääräinen voimassaoloaika, vuotta	Keskimääräinen vuokra, euro /m ² /vuodessa	Markkina-arvo, Me		Vuokratuotto		Vuokrausaste, %	
					31.12.07	31.12.06	Bruttovuokratuotto, Me	Nettovuokratuotto, Me	euro	m ²
					31.12.07	31.12.06	Vuosi 07	Vuosi 07	31.12.07	31.12.07
Suomi										
Pääkaupunkiseutu	96 020	580	2,6	178	183,4	153,2	16,1	11,9	96,6 %	94,1 %
Muu Suomi	206 560	215	2,6	197	458,8	386,5	37,2	29,1	94,9 %	91,2 %
Suomi yhteensä	302 580	795	2,6	192	642,3	539,7	53,3	40,9	95,2 %	91,7 %
Ruotsi										
Suur-Tukholman alue ja Uumaja	18 100	96	1,9	116	21,3	19,4	1,9	1,1	94,7 %	92,3 %
Vertailukelpoiset kohteet yhteensä	320 680	891	2,6	188	663,6	559,1	55,2	42,0	95,1 %	91,7 %

Vertailukelpoiset kohteet = Kohteet Cityconin omistuksessa 24 kuukauden vertailujakson ajan. Luvuista on poistettu kehitys- ja laajennuskohteet sekä tontit.

Kiinteistökannan markkina-arvo 31.12.2007

Koko kiinteistöomaisuus	Markkina-arvo, Me		Markkina-arvon muutos vuoden 2007 aikana, Me			Keskimääräinen tuottovaatimus, %		Keskimääräinen markkinavuokra e/m ² /kk	Keskimääräinen käyttökulu e/m ² /kk
	31.12.07	31.12.06	Positiivinen muutos	Negatiivinen muutos	Muutos yhteensä	31.12.07	31.12.06		
Suomi									
Pääkaupunkiseutu	878,3	471,6	64,4	-3,7	60,8	5,4 %	6,4 %	23,60	5,40
Muu Suomi	708,6	538,2	91,3	-3,6	87,7	6,0 %	6,8 %	17,90	3,90
Suomi yhteensä	1 587,0	1 009,7	155,7	-7,3	148,5	5,7 %	6,6 %	21,10	4,70
Ruotsi									
Tukholman alue ja Uumaja	425,6	262,0	50,9		50,9	5,3 %	6,4 %	13,70	4,10
Göteborgin alue	91,9	92,9	4,5		4,5	5,9 %	6,5 %	10,90	3,60
Ruotsi yhteensä	517,5	354,8	55,6		55,6	5,4 %	6,4 %	13,20	4,00
Baltia									
Viro	93,2	68,2	6,7	-0,2	6,5	6,3 %	7,0 %	15,40	3,70
Liettua	18,0	15,1	2,9		2,9	6,7 %	7,3 %	19,30	6,40
Baltia yhteensä	111,2	83,3	9,6	-0,2	9,3	6,4 %	7,1 %	16,40	4,10
Kaikki yhteensä	2 215,7	1 447,9	220,9	-7,5	213,4	5,6 %	6,6 %	19,00	4,50

*Kauden aikana myytyjen kiinteistöjen arvonmuutos oli -0,1 miljoonaa euroa.

Vertailukelpoiset kohteet

	Markkina-arvo, Me	Markkina-arvo, Me	Positiivinen muutos	Negatiivinen muutos	Muutos yhteensä
Suomi					
Pääkaupunkiseutu	183,4	153,2	30,4	-1,7	28,7
Muu Suomi	458,8	386,5	69,3	-3,0	66,3
Suomi yhteensä	642,3	539,7	99,7	-4,8	94,9
Ruotsi					
Tukholman alue	21,3	19,4	2,7		2,7
Vertailukelpoiset kohteet yhteensä	663,6	559,1	102,4	-4,8	97,6

Valmistuneet kehityshankkeet 2007

Kohde	Paikkakunta	Pinta-ala m ² ¹⁾	Pinta-ala hankkeen toteutumisen jälkeen, m ²	Arvioitu kokonaisinvestointi (milj. euroa) ²⁾	Kumulatiiviset toteutuneet bruttoinvestoinnit tilikauden lopussa (milj. euroa)	Lisätieto
Duo	Tampere	5 000	13 200 ³⁾	27,3	25,5	Uusi kauppakeskus, joka koostuu kahdesta osasta: uudisrakennusosasta sekä uudistetusta vanhasta liikekeskuksesta. Uusi osa avattiin huhtikuussa 2007 suunnitelmien mukaisesti ja olemassaolevien tilojen uudistus valmistui lokakuussa 2007.
Lillinkulma	Kaarina	0	7 500	8,2	10,9 ⁴⁾	Uusi liikekeskus, joka koostuu kahdesta rakennuksesta ja neljästä liiketilasta. Kaikki liiketilat ovat vuokrattuja. Kohde siirtyi Cityconin omistukseen sen valmistuttua suunnitelmien mukaisesti toukokuussa 2007.
Lentola	Kangasala	0	12 000	16,6	16,2	Uusi liikerakennus. Kohde siirtyi Cityconin omistukseen valmistumisensa jälkeen marraskuussa 2007.
Linjuri	Salo	9 000	9 000	1,8	1,2	Liikerakennuksen uudistaminen (uudistuksen laajuus n. 4 000 m ²) kauppakeskukseksi valmistui joulukuussa 2007.

1) Cityconin omistama vuokrattava pinta-ala ennen hankkeen aloitusta. 2) Uusi, hankkeeseen sitoutuva pääoma. 3) Cityconin omistuksessa. 4) Lukuun sisältyvät vaiheet 1 ja 2. Toinen vaihe valmistui suunniteltua aiemmin.

Vuokraustoiminta

	Vuokrasopimusten lukumäärä	Cityconin omistama vuokrattava pinta-ala, m ²	Vuokrattu pinta-ala, m ²	Keskimääräinen vuokra, eur/m ² /kuukaudessa
Suomi				
Tilanne 1.1.2007	1 542	482 320	450 900	16,3
Alkaneet vuokrasopimukset:				
Uudet tai uusitut vuokrasopimukset	442		74 400	19,9
Uudet, hankitut kohteet	253	112 100	85 900	19,3
Päätyneet vuokrasopimukset:				
Eräytyneet määräaikaiset vuokrasopimukset	101		27 700	16,3
Päätyneet, toistaiseksi voimassa olevat sopimukset	331		45 000	16,7
Kehitystoiminnasta johtuen päätetyt vuokrasopimukset	48		12 100	18,3
Myyntit		240		
Tilanne 31.12.2007	1 757	594 180	526 400	17,6
Ruotsi				
Tilanne 1.1.2007	1 393	217 700	205 590	12,3
Alkaneet vuokrasopimukset:				
Uudet tai uusitut vuokrasopimukset	49		25 800	11,7
Uudet, hankitut kohteet	326	65 000	62 000	13,8
Päätyneet vuokrasopimukset:				
Eräytyneet määräaikaiset vuokrasopimukset	12		14 300	7,7
Päätyneet, toistaiseksi voimassa olevat sopimukset	30		9 000	9,3
Kehitystoiminnasta johtuen päätetyt vuokrasopimukset	13		4800	14,1
Tilanne 31.12.2007	1 713	283 700	270 090	12,5
Baltia				
Tilanne 1.1.2007	174	36 600	36 300	9,9
Alkaneet vuokrasopimukset:				
Uudet tai uusitut vuokrasopimukset	21		3 208	23,9
Uudet, hankitut kohteet	62	9 500	9 500	10,5
Päätyneet vuokrasopimukset:				
Eräytyneet määräaikaiset vuokrasopimukset	5		800	20,2
Päätyneet, toistaiseksi voimassa olevat sopimukset	9		300	11,2
Kehitystoiminnasta johtuen päätetyt vuokrasopimukset	14		3 600	
Tilanne 31.12.2007	229	46 100	46 100	12,6

Käynnissä olevat kehityshankkeet 31.12.2007

Kohde	Paikkakunta	Maa	Markkina-arvo, Me (31.12.2007)	Pinta-ala, m ² ¹⁾	Pinta-ala hankkeen toteutumisen jälkeen, m ²	Hankkeen kokonaisinvestointiarvio, Me ²⁾	Kumulatiiviset brutto-investoinnit tilikauden lopussa, Me	Valmistumisvuosi, tavoite	Lisätietoa
Liljeholms-torget	Tukholma	Ruotsi	77,9	20 100	91 000	120	17,6	2009	Uuden kauppakeskuksen rakennusprojekti. Olemassa oleva rakennus uudistetaan kokonaan ja sitä laajennetaan merkittävästi. Projekti on yksi Cityconin pilottiprojekti kiinteistöjen kestävässä kehityksessä. Olemassa olevaa kauppakeskusta uudistetaan ja laajennetaan huomattavasti. Projekti on yksi Cityconin pilottiprojekti kiinteistöjen kestävässä kehityksessä. Hanke on aikataulustaan edellä ja valmistuu vuotta alun perin arvioitua aikaisemmin.
Rocca al Mare	Tallinna	Viro	74,7	28 600	53 500	68	13,2	2009	Olemassa olevaa kauppakeskusta uudistetaan ja laajennetaan. Hanke toteutetaan kahdessa vaiheessa, ensimmäinen vaihe valmistui suunnitellusti syksyllä 2007. Projekti on yksi Cityconin pilottiprojekti kiinteistöjen kestävässä kehityksessä.
Trio	Lahti	Suomi	124,5	32 000	35 000	60	21,5	2008	Kauppakeskuksen uudistus- ja laajennushanke. Sisätilojen uudistus valmistuu keväällä 2008. Korkein hallinto-oikeus hylkää laajennusta koskeneen ja hanketta viivästyttäneen kaavavalituksen syyskuussa 2007 ja hankkeen valmistelu jatkuu suunnitellusti.
Lippulaiva	Espoo	Suomi	52,1	18 000	35 000	60-70 ³⁾	8,9	2010/2011	Olemassa olevaa kauppakeskusta uudistetaan ja laajennetaan. Hanke on viivästynyt vuokralaisvalituksen vuoksi. Hankesuunnitelma uudistetaan keväällä 2008 ja projektia jatketaan suunnitellusti.
Åkersberga Centrum	Österåker	Ruotsi	57,6	26 000	35 200	27 ⁴⁾	3,3	2010	Kauppakeskuksen uudistus- ja laajennus. Ensimmäisessä vaiheessa keskusta uudistetaan ja laajennetaan 500 neliöllä. Toisessa vaiheessa kauppakeskusta laajennetaan ja uudistetaan merkittävästi. Vaihe kaksi on tarkoitus käynnistää 2009.
Tumba Centrum	Tukholma	Ruotsi	63,8	30 000	38 000	35-37 ⁵⁾	1,4	2011	Kauppakeskuksen uudistaminen käynnissä, ensimmäinen vaihe valmistui 2007.
Torikeskus	Seinäjäki	Suomi	12,9	11 300	12 000	4	2,1	2009	

1) Cityconin omistama vuokrattava pinta-ala. 2) Hankkeeseen sitoutuva uusi pääoma. 3) Arviossa mukana molemmat suunnitellut vaiheet. Toinen vaihe vaatii Cityconin hallituksen päätöksen. 4) Citycon omistaa kohteesta 75 %. Hankkeen kokonaisinvestointiarvio on noin 40 milj. euroa. 5) Luku pitää sisällään hankkeen molemmat vaiheet, toinen vaihe vaatii Cityconin hallituksen päätöksen. Käynnistetyn ensimmäisen vaiheen investointi on arviolta noin 8 miljoonaa euroa.

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. 2007, Me	Hankkeen pinta-ala, m ² ¹⁾	Arvioitu investointitarve, Me ²⁾	Hankkeen käynnistystavoite	Hankkeen valmistumistavoite	Lisätietoja
Espoontori	Espoo	Suomi	29,6	24 000	50	2009	2011	Kaavoitusprosessi meneillään, suunnitteilla kauppakeskuksen laajentaminen ja vanhan osan uudistaminen. Investointisummassa ei ole mukana vuonna 2007 tehtyä kiinteistökauppaa (Asemakuja). ³⁾
Iso Omena	Espoo	Suomi	329,3	5 000 ⁴⁾	15	2008	2010	Kauppakeskuksen laajentaminen kahdessa vaiheessa, ensimmäisen vaihe toteutuu vuoden 2008 aikana. Kauppakeskuksen ravintolamaailma on uusittu 2007. Toinen kerros uudistetaan muodin maailmaksi monivaiheisessa sisätilaprojektissa. Investointitarve sisältää jo toteutuneen 2,1 miljoonan euron ravintolahankkeen.
Myyrmani	Vantaa	Suomi	176,7	11 000	15-17	2008	2011	Galleria-korttelin kehittäminen kauppakeskukseksi yhdessä korttelin muiden omistajien kanssa. Sisältää naapurikiinteistön hankinnan, uudistamisen ja liittämisen kauppakeskukseen (n. 11 000 m ²) sekä maanalaiseen pysäköintilaitokseen tulevat pysäköintipaikat.
Galleria	Oulu	Suomi	10,2	17 000	50-55	2010	2012	Keskuksen palvelujen kehittäminen sisäisten muutos- ja laajennustöiden avulla. Kaavamuutos kaupallisen rakennusoikeuden lisäämiseksi noin 6 200 neliömetrillä sai lainvoiman 2007.
Koskikeskus	Tampere	Suomi	114,7	2 000 ⁵⁾	8-12	2009	2008-2009	Uuden ostoskeskuksen rakentaminen nykyisen tilalle. Vuoden 2007 aikana Citycon hankki omistukseensa lähes koko ostoskeskuksen mahdollistaakseen kehityshankkeen.
Myllypuro ⁶⁾	Helsinki	Suomi	4,2	7 400	20	2009	2012	Nykyisen rakennuksen laajentaminen ja kehittäminen uudeksi kauppakeskukseksi. Hankkeen kaupallisen konseptin selvitys meneillään ja pysäköinnin rakentaminen torin alle vireillä. ³⁾
Kuopion Anttila	Kuopio	Suomi	21,7	15 000	35-40	2009	2011	Nykyisen kauppakeskuksen uudistaminen ja laajentaminen. ³⁾
Heikintori ⁶⁾	Espoo	Suomi	14,2	23 000	60	2009-2010		Uuden kauppakeskuksen rakentaminen nykyisen ostoskeskuksen tilalle. ³⁾
Martinlaakso	Vantaa	Suomi	8,2	7 000-8 000	25-30	2009	2011	Uuden ostoskeskuksen rakentaminen nykyisen tilalle. ³⁾
Laajasalo	Helsinki	Suomi	4,4	8 000	25-30	2009	2010	Uuden ostoskeskuksen rakentaminen nykyisen tilalle. ³⁾
Tampere (ent. MAXX)	Tampere	Suomi		50 000				Toteutumatta jääneen MAXX-hankkeen sijaan selvitetään vaihtoehtoisia kauppakeskushanketta Tampereella.
IsoKristiina	Lappeenranta	Suomi	39,2	25 000	50	2009	2012	Suunnitteilla nykyisen kauppakeskuksen uudistaminen ja laajentaminen. Kaavoitusprosessi ja kaupallisen konseptin suunnittelu meneillään. ³⁾
Stenungs Tor ⁶⁾	Stenungsund	Ruotsi	56,3	30 000	40-50	2008	2010	Citycon on sopinut kauppakeskuksen vähemmistöomistajan kanssa kauppakeskuksen laajentamisesta ja kehittämisestä.
Strömpilen ⁶⁾	Uumaja	Ruotsi	54,6	40 000	54	2008	2011	Kauppakeskuksen uudistus- ja laajennushanke.
Länken ⁶⁾	Uumaja	Ruotsi	15,9	5 000	8-9	2009	2011	Liikerakennuksen uudistus- ja laajennushanke.
Jakobsbergs Centrum	Järfälla	Ruotsi	121,8	8 000	5-6	2008	2009	Kauppakeskuksen uudistus- ja laajennushanke.
Åkermyntan Centrum	Hässelby	Ruotsi	12,8	8 500	2-10	2008	2009	Kauppakeskuksen uudistushanke. Asuntorakentamista kauppakeskuksen yhteyteen selvitetään.
Magistral	Tallinna	Viro	18,5	10-15 000	10-15	2009	2009	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 aikatauluihin liittyy kaavoitusriski.

4) Pinta-alalla viitataan vain laajennusosaan.

5) Vuokrattavaa pinta-alaa saattaa muodostua enemmän.

6) Osaomisteinen kohde.

Potentiaaliset kehityshankkeet

Citycon tutkii muun muassa näiden kohteiden kehittämis- ja/tai laajentamismahdollisuuksia. Kaavamuutosta ei ole haettu eikä muita virallisia päätöksiä tehty.

Kohde	Paikkakunta	Maa	Markkina-arvo 31.12. 2007, Me	Kohteen pinta-ala, m ²	Lisätietoja
Ultima	Vantaa	Suomi	4	0	Rakentamaton noin 42 000 m ² suuruinen tontti, jossa tällä hetkellä on 20 000 m ² asuntorakennusoikeutta. Mahdollisuus käyttää tonttia vaihdon välineenä mahdollisissa transaktioissa.
Myyrmani	Vantaa	Suomi	177	10 000	Mahdollinen kauppakeskuksen laajentaminen 10 000 neliömetrillä.
Valtari	Kouvola	Suomi	6	7 600	Kohteen kehittämismahdollisuuksia selvitetään.
Columbus	Helsinki	Suomi	84	20 400	Nykyisen kauppakeskuksen laajentamista tutkitaan.
Sampokeskus	Rovaniemi	Suomi	27	13 600	Kohteen uudistamismahdollisuuksia selvitetään.
Koskikeskus	Tampere	Suomi	115	28 800	Koskikeskuksen viereisen Vuoltsu-korttelin kaupallisia mahdollisuuksia ja yhdistämistä Koskikeskukseen tutkitaan.
Kaarinan liiketalo	Kaarina	Suomi	8	9 400	Nykyisen liiketalon jalostamista keskustan kehityssuunnitelman tarpeita vastaavaksi tutkitaan.
Hakunila	Vantaa	Suomi	4	3 000	Kohteen kehittämismahdollisuuksia selvitetään.
Jyväskylän Forum	Jyväskylä	Suomi	61	17 400	Kauppakeskuksen uudistamista selvitetään.
Backa	Göteborg	Ruotsi	9	7 800	Kohteen kehittämismahdollisuuksia selvitetään.
Fruängen Centrum	Tukholma	Ruotsi	15	15 000	Kohteen uudistamista ja mahdollista laajentamista selvitetään.
Lindome	Göteborg	Ruotsi	8	7 800	Mahdollisuutta rakentaa asuntoja liikekeskuksen yhteyteen selvitetään.

Suomi

Citycon on alansa markkinajohtaja Suomessa ja sen asema vahvistui edelleen vuoden 2007 aikana. Cityconin historian suurin kauppakeskushankinta toteutettiin Espoossa, josta yhtiö hankki omistukseensa kauppakeskus Ison Omenan. Se on yksi Suomen suurimmista kauppakeskuksista ja Cityconin kauppakeskusten ykkönen.

Cityconilla on Suomessa 67 kauppapaikkaa 28 paikkakunnalla. Näistä kauppakeskuksia on 22. Kauppakeskusten liikkeiden myynti vuonna 2007 oli yhteensä yli 1,1 miljardia euroa, joka on yli 5 prosenttia enemmän kuin edellisvuonna. Vuoden aikana Citycon hankki omistukseensa kauppakeskus Ison Omenan ja toteutti useita merkittäviä kehityshankkeita omistamissaan kauppakeskuksissa. Cityconin kokonaisinvestoinnit Suomeen olivat yhteensä 429,1 miljoonaa euroa, joista uushankinnat olivat 389,6 miljoonaa euroa ja kehitysinvestoinnit 39,5 miljoonaa euroa. Ennakoarvion mukaan Cityconin markkinaosuus Suomessa toimivien kauppakeskusten päivittäistavaramyynnistä oli 37,8 prosenttia (lähde: Entrecon). Arviossa on mukana Ison Omenan koko vuoden 2007 myynnit.

Ison Omenan hankinnan myötä Citycon kykenee tarjoamaan kansainvälisille ja kotimaisille uusille kasvaville ketjuille markkinoiden kiinnostavimman sijoittumapaikan. Laajan kauppakeskustarjonnan ansiosta liiketoiminnan laajentaminen Suomessa onnistuu Citycon kumppanina sekä pääkaupunkiseudulla että muualla maassa.

Suomessa toteutettiin vuoden aikana useita merkittäviä kehityshankkeita. Suurin valmistunut hanke oli Tampereen Hervannassa sijaitsevan kauppakeskus Duon laajennus- ja uudistushanke. Vuonna 2008 on käynnissä monia kehityshankkeita useissa kauppakeskuksissa. Lisäksi jatkuvasti valmistellaan uusia kehityshankkeita, joilla kiinteistöä voidaan kehittää kaupallisesti yhä mielenkiintoisemmaksi. Kehityshankkeita käsitellään tarkemmin vuosikertomuksen sivuilla 13-15 ja 24-26.

Kauppakeskusten lisäksi Cityconilla on Suomessa 45 muuta liikekiinteistöä (marketteja ja myymälöitä), jotka ovat paikallisesti tärkeitä liikepaikkoja, mutta eivät täytä kauppakeskuksen kriteereitä. Ne ovat kuitenkin tärkeä osa Cityconin kauppapaikkatarjontaa.

Kauppakeskuksilla eri rooleja - elämyskeskuksista arjen kumppaneihin

Citycon kehitti edelleen Suomessa edellisvuonna aloitettua kauppakeskuskustarjontaa. Klustereiden avulla määritel-



lään kauppakeskusten johtamisen ja kehitystoimenpiteiden painopisteet. Samaan klusteriin kuuluvat kauppakeskukset hyödyntävät muun muassa yhteisiä markkinoinnin ja johtamisen menetelmiä. Lisäksi ne toimivat perustana kauppapaikkojen kehitystoiminnalle. Klusteripohjainen kauppakeskusten johtaminen on Suomen markkinoilla aivan uutta ja Citycon onkin alansa edelläkävijä.

Citycon on määritellyt viisi erityyppistä kauppakeskusta: elämyskeskukset, keskustojen kohtaamispaikat, paikalliskeskukset, sujuvan arjen kumppanit ja niche-keskukset. Cityconin kauppakeskukset ovat rooliltaan keskustojen kohtaamispaikkoja, paikalliskeskuksia tai sujuvan arjen kumppaneita. Niche-keskukset keskittyvät vain yhteen alaan tai teemaan, esimerkiksi sisustukseen. Elämyskeskukset puolestaan ovat tarjonnaltaan ja kooltaan elämyksiä, jotka ihmiset haluavat nähdä ja kokea. Cityconilla ei ole niche-keskuksia eikä elämyskeskusten kaltaisia kauppakeskuksia.

Kaupunkien keskustojen kohtaamispaikoissa, kuten Lahden Triossa tai Tampereen Koskikeskuksessa, käynti on



Sampokeskus Rovaniemellä on Cityconin pohjoisin kauppakeskus ja kuuluu keskustojen kohtaamispaikat -klusteriin.

osaksi ajanvietettä. Keskustojen kohtaamispaikat sijaitsevat nimensä mukaisesti isompien kaupunkien keskustoissa ja niiden palvelutarjonnan on oltava laadukasta ja monipuolista.

Paikalliskeskuksissa, kuten Valkeakosken Koskikarassa tai Espoon Lippulaivassa, on tarkoitus hoitaa ostokset ja asiointi nopeasti ja helposti. Niiden on vastattava selkeästi määriteltyihin tarpeisiin, sillä asiakkaat käyvät paikalliskeskuksessa usein ja viettävät siellä lyhyemmän ajan kuin keskustojen kohtaamispaikoissa. Cityconin sujuvan arjen kumppaneita ovat esimerkiksi Tullintori Tampereella ja Isomyyri Vantaalla. Nämä kumppanikauppakeskukset sijaitsevat kotimatkan varrella ja ovat usein kooltaan suhteellisen pieniä. Asiakkaita keskukseseen vetää usein hyvä ruokakauppa, pankkiautomaatti ja esimerkiksi lähistöllä olevat kierrätyspisteet.

Kehitysnäkymät

Tärkeimmät kehitysalueet Cityconin Suomen liiketoiminoissa ovat kauppakeskusten kestävä kehitys, ketjuvuokrauksen vahvistaminen ja tuotekehitys etenkin klusterointia hyödyntäen. Yhtiö panostaa myös kiinteistöjen ylläpidon johtamiseen. Kaikki kehitystyö tähtää asiakasvirtojen ja sen kautta kassavirran turvaamiseen tulevaisuudessa.

Cityconin johtava asema Suomen kauppakeskusmarkkinoilla on vahvistunut viime vuosina. Citycon voi tarjota vuokralaisilleen ylivoimaiset sijoittumismahdollisuudet kauppakeskuksissaan ja muissa kauppapaikoissaan. Suomen markkinoilla ei ole myöskään lyhyellä aikavälillä näköpiirissä sellaisia tekijöitä, jotka oleellisesti heikentäisivät Cityconin toimintaedellytyksiä tai kilpailukykyä.

Suomi, avainluvut

	2007	2006
Bruttovuokratuotot, Me	100,7	93,1
Liikevaihto, Me	104,3	95,8
Nettovuokratuotot, Me	75,7	68,8
Nettovoivot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon, Me	148,5	104,8
Liikevoitto, Me	218,7	176,1
Bruttoinvestoinnit, Me	429,1	152,8
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, Me	1 587,0	1 009,7
Nettotuotto-%	6,2	7,6
Nettotuotto-%, vertailukelpoiset kohteet	7,1	7,9

Suomi, viisi suurinta vuokralaista

Osuus vuokratuotoista	
KESKO	
S-ryhmä	
Stockmann/Seppälä	
H & M Hennes & Mauritz Oy	
Lindex	
5 suurinta yhteensä	49,6 %

Ennakoarvion mukaan Cityconin markkinaosuus Suomessa toimivien kauppakeskusten päivittäistavaramyynnistä oli 37,8 prosenttia.



Cityconin kauppakeskukset ja suurimmat muut kauppapaikat Suomessa 31.12.2007

Kohde	Paikkakunta	Vuokrattavissa oleva pinta-ala yhteensä, m ²	Liiketilaa yhteensä, m ²	Koko kohde				Cityconin omistama vuokrattava pinta-ala, m ²	
				Myynti, Me		Kävijämäärä, milj.			Vaikutusalueen asukaspohja *
				2007	2006	2007	2006		
Pääkaupunkiseutu									
Columbus	Helsinki	20 900	19 200	92,8	76,5	7,5	7,1	33 000	20 900
Iso Omena	Espoo	60 600	47 900	212,2	200,1	8,4	8,4	193 400	60 600
Espoonatori ¹⁾	Espoo	21 300	10 300	31,1	30,5	3,2	3,2	52 400	15 400
Heikintori	Espoo	9 500	7 000	27,0*	27,0*	2,2	2,2	187 100	5 800
Lippulaiva ²⁾	Espoo	22 400	18 800	65,7	53,0	3,6	3,0	44 500	22 400
Isomyyri	Vantaa	14 800	8 800	32,9	33,8	2,5	2,5	88 900	10 400
Myyrmanni	Vantaa	42 000	32 000	157,2	153,8	6,9	6,8	67 400	40 300
Tikkuri	Vantaa	15 300	8 100	29,2	26,9	2,7	2,5	166 900	10 700
Muu Suomi									
Jyväskeskus	Jyväskylä	12 000	6 700	21,8	20,8	4,0	4,1	134 200	5 800
Forum	Jyväskylä	23 000	18 800	64,5	62,6*	6,5	7,1	134 200	17 500
Trio	Lahti	46 800	28 000	61,8	77,3	6,2	8,9	118 600	43 900
IsoKristiina	Lappeenranta	19 800	14 100	46,7	45,5*	2,2	2,1	85 000	18 300
Galleria	Oulu	4 200	2 600	8,3	8,5	1,0	1,1	197 700	3 500
IsoKarhu	Pori	14 900	12 500	42,1	39,9	3,8	3,8	91 500	14 900
Koskikeskus	Tampere	28 800	23 900	119,5	122,2	5,7	6,0	274 800	26 000
Tullintori	Tampere	23 800	9 100	14,9	22,1*	3,0	3,4	166 000	10 300
Duo	Tampere	13 500	11 900	29,4	-	2,5	-	21 200*	13 000
Sampokeskus	Rovaniemi	14 000	7 800	21,7	23,4	3,3	3,3	87 500	14 000
Torikeskus	Seinäjoki	11 300	7 100	15,4	15,4	1,3	1,2	109 600	11 400
Koskikara	Valkeakoski	10 400	10 000	32,3	31,7	2,2	2,2	20 500	5 800
Valtari	Kouvola	7 600	6 400	3,8*	3,5*	0,5	0,4	32 000*	7 600
Linjuri	Salo	10 600	8 100	-	-	-	-	25 900*	9 300
Pinta-alaltaan suurimmat muut kauppapaikat									
Porin Asema-Aukio Koy	Pori	18 900	10 900						
Sinikalliontie 1	Espoo	15 700	10 600						
Lentola	Kangasala	11 900	11 700						
Kauppakatu 41	Kuopio	11 200	7 300						
Talvikkitie 7-9	Vantaa	9 800	9 700						
Lillinkulma	Kaarina	9 200	5 200						
Yhteensä		524 200	374 500	1 130,3	1 074,5	79,2	79,3		387 800

1) Pinta-ala sisältää Espoon Asemakujan. 2) Pinta-ala sisältää Ulappatorin. *) Arvio

Ruotsi

Citycon on noussut lyhyessä ajassa yhdeksi Ruotsin aktiivisimmista ja nopeimmin kasvavista kiinteistösijoitusyhtiöistä. Yhtiö tunnetaan erityisesti kehityshakuisuudestaan ja vähittäiskaupan osaamisestaan. Vuonna 2007 toiminta laajentui Tukholman ja Göteborgin lisäksi Uumajaan.

Cityconin Ruotsin toimintojen liikevaihto oli 39,0 miljoonaa euroa, joka on 125,1 prosenttia enemmän kuin vuonna 2006. Vuoden aikana Citycon hankki omistukseensa Tukholmasta Tumba Centrumin ja Uumajasta kauppakeskus Strömpilenin ja Länkenin liikekiinteistön. Tukholman Liljeholmenissa Citycon käynnisti 120 miljoonan euron kehityshankkeen. Ruotsin kokonaisinvestoinnit olivat 142,4 miljoonaa euroa, josta hankinnat 125,6 miljoonaa euroa ja kehitysinvestoinnit 16,8 miljoonaa euroa.

Citycon on erikoistunut alun perin kunnallisiin voimin rakennettujen paikalliskeskusten uudistamiseen ja kehittämiseen. Tällä markkinalla on vain vähän toimijoita, jotka profiloituvat kehityshakuisiksi. Ruotsalaiset paikalliskeskukset tarjoavat kuitenkin paljon kehitysmahdollisuuksia, ja Cityconin vahvuutena on kyky kehittää palveluita laajasti koko yhteisölle. Toiminta on herättänyt myönteistä huomiota sekä ruotsalaisessa virkamies- että luottamusmiessuhteissa.

Vahvaa paikallista osaamista

Citycon omistaa kahdeksan kauppakeskusta ja seitsemän muuta liikekiinteistöä Ruotsissa. Lähes kaikissa kohteissa oli vuoden aikana meneillään kehitystoimenpiteitä. Suurimmat käynnissä olevat kehityshankkeet olivat Liljeholmenin, Åkersbergan, Stenungstorgin ja Tumba Centrumin hankkeet. Koko Ruotsin kiinteistökanta on hankittu kolmen vuoden aikana, ja lähes kaikissa kiinteistöissä on edelleen merkittävää kehityspotentiaalia. Ruotsin kehityshankkei-

den arvo oli vuoden 2007 lopussa noin 200 miljoonaa euroa. Kehityshankkeista on lisätietoa sivuilla 14-15 ja 25-26.

Cityconin kasvustrategian yksi kulmakivi on paikallisen markkinan tunteminen.

Vuoden aikana Ruotsin organisaatioon rekrytoitiin yhteensä 13 henkilöä ja henkilöstön määrä vuoden lopussa oli 24. Uuden organisaation luominen Ruotsiin onnistui erittäin hyvin. Yhtiö on jo erittäin haluttu työpaikka Ruotsin markkinoilla uudenlaisen toimintatapansa ansiosta. Cityconin osaaminen vähittäiskaupan alalla on huomattu myös vuokralaisten keskuudessa, jotka ovat kiinnostuneita erityisesti kehityshankkeiden mukanaan tuomista kasvumahdollisuuksista.

Kehitysnäkymät

Cityconilla on hyvät mahdollisuudet jatkaa edelleen kasvuaan sekä uushankinnoin että orgaanisen kasvun kautta. Ruotsissa kauppakeskusmarkkina on ollut erittäin likvidi, kiinteistöjä myydään ja ostetaan jatkuvasti huomattavasti enemmän kuin muissa Cityconin toimintamaissa. Tämä avaa Cityconille koko ajan uusia toimintamahdollisuuksia.

Toiminnan laajentaminen Tukholman ja Göteborgin lisäksi Uumajaan on niin ikään osoitus markkinoiden toimivuudesta Ruotsissa. Uumajan Strömpilen tarjoaa Cityconille myös hyvän mahdollisuuden osoittaa osaamis-



Ruotsi, avainluvut

	2007	2006
Bruttovuokratuotot, Me	35,4	15,9
Liikevaihto, Me	39,0	17,3
Nettovuokratuotot, Me	21,6	9,3
Nettovoitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon, Me	55,6	8,7
Liikevoitto, Me	74,3	16,8
Bruttoinvestoinnit, Me	142,4	267,2
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, Me	517,5	354,8
Nettotuotto-%	4,6	5,1
Nettotuotto-%, vertailukelpoiset kohteet	5,3	6,8

Ruotsi, viisi suurinta vuokralaista

Osuus vuokratuotoista	
ICA Sverige AB	
Stockholms Läns Landsting	
Systembolaget	
Coop Sverige AB	
Axfood Sverige AB	
5 suurinta yhteensä	21,3 %



Liiketoiminta laajeni Uumajaan, kun yhtiö osti kauppakeskus Strömpilenin.

taan ja vuokralaisyhteistyön voima. Tukholmassa puolestaan Tumba Centrumin hankinta lisäsi Cityconin näkyvyyttä ja kiinnostavuutta suurten vuokralaisten keskuudessa.

Suurin hanke Ruotsissa on Liljeholmeniin rakennettava, suurimmalta osaltaan kokonaan uusi kauppakeskus, jonka vaikutusalueen ostovoima on erittäin suuri. Hankkeesta oli vuoden lopussa kiinnostunut jo useita ankkurivuokralaisiksi haluavia merkittäviä vähittäiskaupan toimijoita, vaikka itse hanke on vasta esisopimusvaiheessa. Seuraava vuokrausvaihe käynnistyy vuoden 2008 aikana. Kauppakeskus valmistuu suunnitelmien mukaan syksyllä 2009.

Ruotsi on aktiivisesti mukana erilaisten ympäristöystävällisten ratkaisujen ja toimintamallien kehittämisessä kauppakeskuksiin. Monet parhaista käytännöistä ovat Suomen kanssa pitkälle yhteneväisiä lainsäädännön ja rakennusvaatimusten samankaltaisuuden vuoksi. Samankaltaisuudesta on selkeää etua myös vuokraustoiminnan ja kauppakeskusjohtamisen kehittämisessä. Yksi Ruotsin nuoren organisaation keskeinen tehtävä on myös omien paikallisten käytäntöjen luominen esimerkiksi henkilöstöhallinnossa sekä kumppanuus- ja viranomaissuhteissa.

Cityconin kauppakeskukset Ruotsissa 31.12.2007

Kohde	Paikkakunta	Vuokrattavissa oleva pinta-ala yhteensä, m ²	Liiketilaa yhteensä, m ²	Koko kohde				Cityconin vuokrattava pinta-ala, m ²	
				Myynti, Me ¹⁾		Kävijämäärä, milj.			Vaikutusalueen asukas pohja
				2007	2006	2007	2006		
Tukholman alue									
Åkersberga Centrum	Österåker	33 100	19 700	58,2	57,7*	3,8	3,8	37 000*	33 100
Åkermyntan Centrum	Hässelby	8 400	6 300	19,5*	-	0,9*	-	32 000*	8 400
Jakobsbergs Centrum	Järfälla	67 500	27 300	67,3	66,4	5,5	5,8	82 000	67 500
Fruängens Centrum	Tukholma	14 600	6 600	9,0*	8,6*	-	0	33 400*	14 600
Liljeholmstorget	Tukholma	20 200	8 600	-	-	-	-	104 000	20 200
Tumba Centrum	Tumba	30 900	14 800	35,4	34,7	3,3	3,0	55 000	30 900
Uumaja									
Strömpilen	Uumaja	27 000	22 300	88,6*	84,0*	-	-	109 800	27 000
Göteborgin alue									
Stenungs Torg	Stenungsund	37 600	17 100	55,3	51,7	3,3	3,4	74 000	37 600
Yhteensä		239 300	122 700						239 300

*) Arvio
1) Ilman alv:tä

Baltia

Baltian maissa talouskehitys on nopeaa ja elintason nousu ja ostovoiman lisääntyminen kasvattavat vähittäiskaupan palveluiden kysyntää vauhdilla. Citycon seuraa aktiivisesti Baltian markkinoita ja etsii jatkuvasti uusia, kehittämiskelpoisia investointikohteita.



Cityconin Baltian liiketoiminta käsittää kaksi kauppakeskusta Virossa ja yhden Liettuassa. Kauppakeskusten liikevaihto vuonna 2007 oli 8,0 miljoonaa euroa, joka on 29,4 prosenttia enemmän kuin edellisvuonna. Vuoden aikana Citycon hankki omistukseensa kauppakeskus Magistralin Tallinnasta. Cityconin kokonaisinvestoinnit Baltiaan olivat 31,7 miljoonaa euroa, joista hankintoihin käytettiin 16,2 miljoonaa euroa ja kehitysinvestointeihin 15,5 miljoonaa euroa.

Citycon noudattaa Baltian hankinnoissaan edelleen valikoivaa, hallittuun kasvuun tähtäävää strategiaa. Hyvä esimerkki Cityconin strategiasta Baltiassa on kauppakeskus Magistral, joka hankittiin nimenomaan sen sijainnin sekä kehitys- ja laajennusmahdollisuuksien vuoksi. Magistralia on mahdollisuus laajentaa puolet nykyisestäään ja siitä voidaan kehittää entistä monipuolisempia palveluja ympäristönsä asukkaille tarjoava paikalliskeskus. Magistral sijaitsee suuren asutusalueen keskellä ja keskuksen tavoittaa yli 60 000 ihmistä.

Kauppakeskus Rocca al Mare uudistetaan ja laajennetaan parhaillaan ja siitä tulee valmistuttuaan Tallinnan

kauppakeskusten ykkönen. Liettuassa sijaitseva Mandariinas on puolestaan jo nykyisellään kilpailukykyinen ja alueellaan kiinnostava paikalliskauppakeskus.

Rocca al Mare - vihreä kauppakeskus

Rocca al Maren kehityshankkeessa on kyse korkeatasoisen kauppakeskuksen rakentamisesta vauraille ja kasvavalle alueelle. Keskuksen vetovoima perustuu päivittäistavara-kauppaan, mutta keskus sijaitsee ostovoimaisella alueella, jossa on myös muita asiakkaita kiinnostavia palveluita, kuten esimerkiksi autokaupan keskittymä ja naapurissa oleva Saku-suurhalli sekä eläintarha. Rocca al Maren tarjontaa laajennetaan ja se pyrkii nousemaan kärkeen muun muassa muodin tarjonnassa. Profiililtaan Rocca al Maresta tulee koko perheen keskus, jonne tullaan paitsi ostoksille niin myös viihtymään.

Kehityshankkeessa otetaan huomioon modernit ympäristövaatimukset, ja Rocca al Maresta tulee todennäköisesti Baltian olosuhteissa vihrein tähänastisista kauppakeskuksista. Erityistä huomiota kiinnitetään muun muassa ener-

Baltia, avainluvut

	2007	2006
Bruttovuokratuotot, Me	7,7	6,1
Liikevaihto, Me	8,0	6,2
Nettovuokratuotot, Me	6,0	4,8
Nettovoitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon, Me	9,3	6,6
Liikevoitto, Me	14,5	10,9
Bruttoinvestoinnit, Me	31,7	16,2
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, Me	111,2	83,3
Nettotuotto-%	6,2	6,7

Baltia, viisi suurinta vuokralaista

Osuus vuokratuotoista	
Prisma Peremarket AS	
RIMI	
Olympic Invest OÜ	
Stockmann Oyj Abp	
Olympic Casino Group AS	
5 suurinta yhteensä	35,3 %



Kauppa-keskus Magistralia on mahdollisuus laajentaa puolelta nykyisestäään.

giatehokkuuteen, jota parannetaan muun muassa lämmön talteenottojärjestelmillä. Jätteiden osalta Rocca al Mare otetaan käyttöön nykyaikaiset kierrätysmenetelmät, jotka ovat Virossa vielä harvinaisia.

Rocca al Mare tulee Tallinnan ykköskeskus, jonne tullaan ostoksille laajalta alueelta. Cityconin vuokralaisille Rocca al Mare on kiinnostavin ensimmäinen sijoittumispaikka Virossa, ja Citycon pyrkii tuomaan sinne koko Viron vähittäiskaupan alaa kehittäviä toimijoita.

Kehitysnäkymät

Baltiassa keskeinen kauppakeskusmarkkinan muutostekijä on ollut vähittäiskaupan erittäin nopea kasvu. Vahvan kasvun takana ovat sekä ostovoiman jatkuva lisääntyminen että kulutustottumusten muuttuminen ja elintason yleinen nousu. Kasvu näkyy kuitenkin myös korkeana inflaationa ja

myös korkotasoa reagoi herkästi talouden epävarmuuden lisääntymiseen.

Vuonna 2007 vähittäiskaupan kasvu hidastui ja kuluttajien luottamus talouden kehitykseen heikkeni. Talouden kasvuvauhdin hidastumisen ei kuitenkaan odoteta oleellisesti heikentävän Cityconin toimintamahdollisuuksia Baltiassa, koska Cityconin omistamat kolme kauppakeskusta sijaitsevat keskeisillä paikoilla ja niiden vetovoima perustuu suurelta osin päivittäistavarakauppaan.

Citycon on tehnyt Viron lähes ainoat kauppakeskushankinnat viime vuosina. Rocca al Maren ja Magistralin lisäksi muita merkittäviä kauppakeskuskauppoja ei Tallinnassa ole tehty. Cityconin arvion mukaan Baltian verrattain ohuiden markkinoiden nopea kasvu on hidastumassa lähivuosina, jolloin kauppakeskuksia odotetaan tulevan myyntiin aiempaa enemmän.

Cityconin kauppakeskukset Baltiassa 31.12.2007

Kohde	Paikkakunta	Vuokrattavissa oleva pinta-ala yhteensä, m ²	Liiketilaa yhteensä, m ²	Koko kohde				Vaikutusalueen asukaspohti
				Myynti, Me		Kävijämäärä, milj.		
				2007	2006	2007	2006	
Viro								
Rocca al Mare	Tallinna	28 600	28 600	67,6	60,9	4,3	4,4	340 000
Magistral	Tallinna	9 500	9 500	17,7	16,9	3,5	3,7	64 000
Liettua								
Mandarinas	Vilna	7 900	7 900	21,9*	19,4*	2,4	2,6	50 000
Yhteensä		46 000	46 000	107,2	97,2	10,2	10,7	454 000

*) Arvio

Henkilöstö

Cityconin menestys perustuu ammattitaitoiseen henkilöstöön ja yhdessä tekemiseen. Yhtiön laajentuminen on kasvattanut henkilöstömäärää nopeasti, ja vuoden 2007 aikana ylitettiin sadan työntekijän raja. Kasvun myötä organisaatio on nyt entistä kansainvälisempi, monitaitoisempi ja osaavampi.



Cityconin toimintamalli eroaa selvästi perinteisistä kiinteistösijoittajista. Aktiivisen kauppakeskusjohtamisen ja kaupapaikkojen kehittämisen vuoksi Cityconin organisaatioon kuuluu monen eri alan huippuosaajia. Keskeisiä Cityconin henkilöstön osaamisaloja ovat kauppakeskusten johtaminen, kiinteistöjen kehittäminen sekä hallinnon ja rahoituksen asiantuntemus.

Vuoden 2006 lopulla käyttöön otetun, markkina-alueittain jaetun organisaation myötä Citycon on rakentanut vahvaan paikalliseen markkinatuntemukseen perustuvat liiketoimintayksiköt Suomeen, Ruotsiin ja Baltiaan. Uusi organisaatio vakiinnutti asemansa vuoden 2007 aikana ja kokemukset sen toimintakyvystä ovat erittäin hyviä. Erityisesti Ruotsin organisaatiota laajennettiin voimakkaasti ja sen toiminta pääsi täyteen vauhtiin.

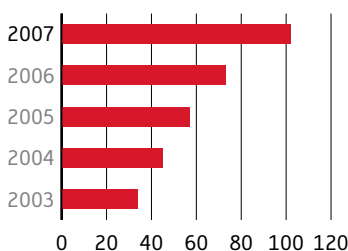
Cityconin henkilöstömäärä oli vuoden 2007 lopussa 102, kun se vuotta aiemmin oli 73. Työntekijöistä 45 on naisia ja 57 miehiä. Henkilöstömäärän kasvu on suora seuraus yhtiön

kasvustrategian toteuttamisesta. Keskeisten osaamisalueiden vahvistamiseksi painopiste uusissa rekrytoinneissa oli erityisesti vähittäiskaupan tuntemuksessa ja hankekehitystehtävien kokemuksessa. Vuoden aikana palkattiin uutta henkilöstöä myös koko konsernin tukitoimintoihin, kuten henkilöstöhallintoon, viestintään, konsernilaskentaan ja rahoitukseen. Näiden toimintojen tarkoituksena on tukea liiketoimintayksiköiden tehokasta toimintaa.

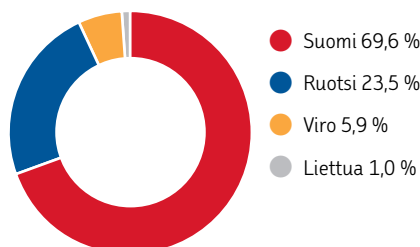
Hyvä markkinatuntemus on perusedellytys

Alueellisen organisaation kehittäminen on Cityconin kasvun edellytys. Kauppakeskusmarkkinoilla toimiminen edellyttää hyvää perustunutta markkinoihin sekä eri markkinaosapuolten hyvää tuntemista. Markkinan tunteminen tukee menestyksellistä kaupapaikkojen johtamista, uusien kauppakeskusten hankintaa ja jo omistuksessa olevien keskusten kehittämistä ja sitä kautta koko yrityksen kilpailukykyä.

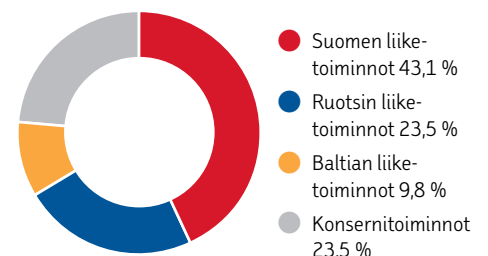
Henkilöstön määrän kehitys



Henkilöstön jakauma maittain



organisaatioittain





Cityconlaisia vasemmalta: Kirsi Borg, Ahti Ylimäinen, Marko Juhokas, Eija Tahvanainen, Rebecca Haaranen, Erkki Salopuro, Sonja Agasieva, Maaret Weide, Katri Pohjanpalo ja Antti Eestilä.

Seuraavalla sivulla vasemmalta: Marjo Rosendahl, Merja Tuomi, Iris Kuhlmann ja Paju Asikainen.

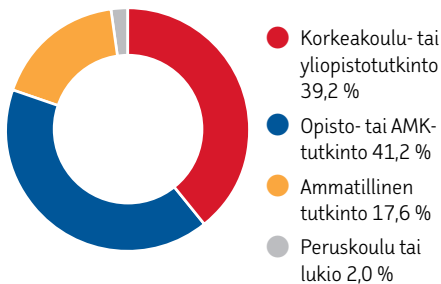
Kasvava organisaatio luo myös haasteita. Vuoden 2007 aikana selvitettiin uuden alueorganisaation kehitystarpeita tavoitteena varmistaa osaamisen kehittyminen pitkällä aikavälillä. Citycon tukee työn ohella tapahtuvaa opiskelua ja kannustaa henkilökohtaiseen, ammatillista kehittymistä tukevaan oppimiseen.

Keskeisiä kasvavan organisaation haasteita on rekrytoinnin onnistuminen. Citycon on omalla alallaan halutuimpia työpaikkoja, mikä näkyy erityisesti uusiin tehtäviin tulevien hakemusten määrässä ja laadussa. Uudenlaista liiketoimintaa kiinteistösiirtomarkkinoille luova yhtiö kiinnostaa erityisesti parhaita osaajia. Cityconin vetovoima näkyy paitsi kiinteistösiirtosalan, myös rakennusalan ja vähittäiskaupan alan ammattilaisten parissa. Henkilöstön keski-ikä on noin 43 vuotta, mikä kuvaa hyvin organisaation kokemukseen perustuvaa osaamispohjaa.

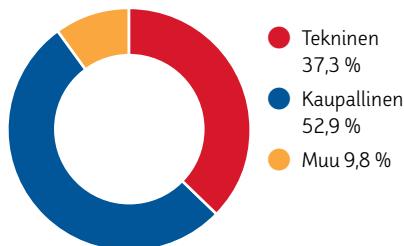
Parhaat käytännöt esiin

Nopeasti kasvavana yhtiönä Citycon tarjoaa henkilöstölleen työympäristön, joka elää ja muuttuu vauhdilla. Kasvavan ja kansainvälisen organisaation hahmottaminen on aina haasteellista, ja siksi Cityconissa suunnitellaan parhaillaan yhteisiä menetelmiä muun muassa uuden henkilöstön perehdyttämiseen ja liiketoimintayksiköiden välisen yhteistyön kehittämiseksi.

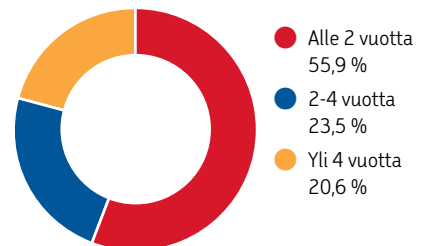
koulutustason mukaan



koulutusalan mukaan



työsuhteiden keston mukaan





Citycon on omalla alallaan halutuimpia työpaikkoja, mikä näkyy erityisesti uusiin tehtäviin tulevien hakemusten määrässä ja laadussa.

Tavoitteena on luoda parhaisiin käytäntöihin perustuvia toimintamalleja, jotka mahdollistavat paikallisen osaamisen hyödyntämisen täysimääräisesti ja samanaikaisesti eri maissa. Kansainväliset ketjut ovat yhä useammin kiinnostuneita Cityconista koko toiminta-alueen kumppanina eikä pelkästään yksittäisten liiketilojen vuokranantajana. Tämän vuoksi esimerkiksi vuokraustoiminnan yhtenäistäminen kattamaan yhtiön koko toiminta-alueen on erityisen tärkeää.

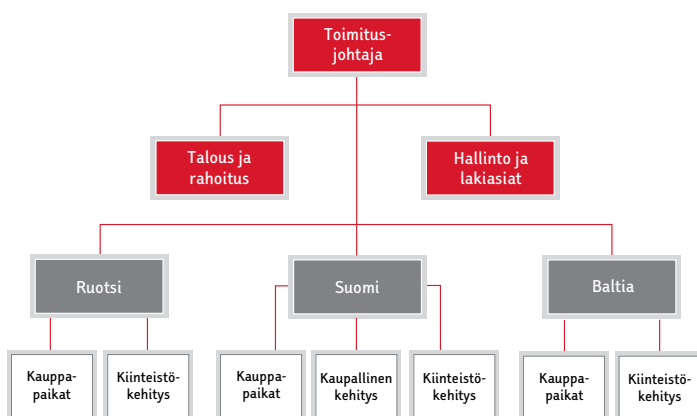
Vuonna 2007 tehdyn työilmapiiritutkimuksen perusteella Cityconin työhyvinvointi on pysynyt edelleen hyvällä tasolla. Yhtiössä panostetaan kasvavan organisaation sisäiseen viestintään ja korostetaan edelleen muun muassa yhteisten tapahtumien merkitystä. Kulttuuriin kuuluu esimerkiksi yksi kansainvälinen ja yksi kansallinen Citycon-päivä,

joka kokoaa yhteen koko organisaation tai vastaavasti eri maiden organisaatiot kerran vuodessa.

Henkilöstön motivaation tukena on lyhyen aikavälin palkitsemisjärjestelmä. Palkitsemiskriteerit perustuvat konserni- ja yksikötason tulokseen sekä henkilökohtaisiin, vuosittaisissa kehityskeskusteluissa sovittuihin tavoitteisiin. Kannustuspalkkio on 10–30 prosenttia vuosipalkasta.

Lyhyen aikavälin kannustepalkkioiden lisäksi Citycon on käyttänyt optio-ohjelmia henkilöstön sitouttamiseen ja palkitsemiseen. Yhtiön ensimmäinen optio-ohjelma päättyi vuonna 2007, jonka lisäksi voimassa on toinen, vuonna 2011 päättyvä optio-ohjelma. Yhtiöllä on myös johdolle ja avainhenkilöille suunnattu pitkäaikainen osakepohjainen kannustinjärjestelmä.

Organisaatiokaavio



Cityconin keskeiset osaamisalueet



Talous ja rahoitus

Citycon Oyj:n vuoden 2007 tilinpäätös ja osavuosikatsaukset on laadittu IAS/IFRS -standardien mukaisesti. Yhtiö noudattaa myös eurooppalaisia listattuja kiinteistösijoitusyhtiöitä edustavan EPRAn (The European Public Real Estate Association) listatuille kiinteistösijoitusyhtiöille laatimia ohjeita taloudellisen informaation esittämisestä. EPRAn ohjeet täydentävät IAS/IFRS -standardeja, eivät korvaa niitä. Suositukset löytyvät kokonaisuudessaan EPRAn kotisivuilta osoitteesta www.epra.com.

Tuloskehitys 2007

Cityconin liikevaihto muodostuu pääosin vähittäiskaupan liiketilöiden vuokratuotoista. Bruttovuokratuottojen osuus liikevaihdosta oli 94,9 prosenttia. Yhtiö toteutti aktiivisesti kasvustrategiaansa panostamalla kehityshankkeisiin sekä hankkimalla omistukseensa kauppakeskuksia ja muita sijoituskiinteistöjä. Vuonna 2007 Cityconin liikevaihto kasvoi 26,9 prosenttia ja oli 151,4 miljoonaa euroa (2006: 119,4 milj. euroa).

Suomen liiketoimintojen osuus nettovuokratuotoista oli 73,2 prosenttia (83,1 %) Ruotsin 20,9 prosenttia (11,2 %) ja Baltian osuus 5,8 prosenttia (5,7 %). Nettovuokratuotot olivat yhteensä 103,4 miljoonaa euroa (82,8 milj. euroa). Koko kiinteistökannan nettotuottoaste oli 5,8 prosenttia (7,1 %). Suomen nettotuottoaste oli 6,2 prosenttia (7,6 %), Ruotsin 4,6 prosenttia (5,1 %) ja Baltian 6,2 prosenttia (6,7 %).

Cityconin liiketoiminnan nettotuotoista noin 36 prosenttia muodostui Suomen pääkaupunkiseudun kohteista ja 37,5 muualla Suomessa sijaitsevista kohteista, 16,5 prosenttia Ruotsissa Tukholman alueella ja Uumajassa sijaitsevista kohteista, ja 4,4 prosenttia Göteborgin alueella sijaitsevista kohteista. Nettotuotoista noin 5,8 prosenttia muodostui Baltian kohteista.

Tilikauden liikevoitto kasvoi 53,0 prosenttia 300,7 miljoonaa euroon (196,5 milj. euroa). Liikevoiton kasvu johtui lähinnä kiinteistöomaisuuden käyvän arvon muutoksesta, joka oli 213,4 miljoonaa euroa (120,1 milj. euroa), hankittujen uusien kauppakeskusten nettovuokratuotoista sekä kehityshankkeiden etenemisestä.

Nettorahoituskulut nousivat 16,4 miljoonaa euroa 47,3 miljoonaa euroon (30,9 milj. euroa). Nettorahoituskulujen kasvu johtui pääasiassa lisääntyneestä korollisen velan määrästä, korkeammasta painotetusta keskikorosta ja tulosvaikutteisesti kirjattavien johdannaisten markkina-arvon laskusta aiheutuneesta laskennallisesta tappiosta. Tuloslaskelman nettorahoituskulut sisältävät myös 1,8 miljoonaa euroa (0,3 milj. euroa)

vaihtovelkakirjalainan optio-osuuteen liittyvää laskennallista kulukirjausta.

Tilikauden tulos kasvoi 61,3 prosenttia ja oli 203,9 miljoonaa euroa (126,4 milj. euroa).

Sijoitetun pääoman tuotto (ROI) oli 16,3 prosenttia (16,8 %) ja oman pääoman tuotto (ROE) 23,3 prosenttia (25,8 %). Osakekohtainen tulos oli 1,00 euroa/osake (0,76 euroa/osake). Yhtiön osakekohtainen nettovarallisuus (NAV) oli 4,83 euroa (3,53 euroa) ja oikaistu osakekohtainen nettovarallisuus (NN-NAV) 4,42 euroa (3,14 euroa).

Tase ja investoinnit

Citycon omisti vuoden 2007 lopussa 86 kiinteistökohteita: 33 kauppakeskusta, 52 muuta liikekiinteistöä ja yhden tontin. Yhtiön kiinteistöomaisuuden käypä arvo vuoden 2007 lopussa oli 2 215,7 miljoonaa euroa (1 447,9 milj. euroa). Vuoden aikana kirjattiin arvonnousua yhteensä 213,4 miljoonaa euroa. Sijoituskiinteistöjen käypää arvoa on käsitelty Liiketoiminta ja kiinteistöomaisuus -osiossa sivuilla 20-22. Realia Management Oy:n tekemä arviolausunto on tilinpäätöslitteessä sivuilla 62-63.

Cityconin bruttoinvestoinnit olivat vuonna 2007 yhteensä 603,9 miljoonaa euroa (436,4 milj. euroa), josta uusien hankintojen osuus oli 531,3 miljoonaa euroa. Kehityshankkeisiin yhtiö investoi yhteensä 71,8 miljoonaa euroa (35,4 milj. euroa). Investointeja on käsitelty tarkemmin vuosikertomuksen sivuilla 13-18 ja 24-26.

Taseen loppusumma oli 2 308,6 miljoonaa euroa (1 486,4 milj. euroa), josta likvidit kassavarat olivat 24,2 miljoonaa euroa (21,3 milj. euroa).

Rahoitus

Konsernin rahoitustilanne säilyi tilikauden aikana edelleen hyvänä.

Vieraan pääoman määrä tilikauden lopussa oli yhteensä 1 297,7 miljoonaa euroa (906,1 milj. euroa), mistä lyhytaikaista oli 157,8 miljoonaa euroa (134,4 milj. euroa) ja pitkäaikaista 1 139,9 miljoonaa euroa (771,7 milj. euroa).

Vuonna 2007 korollisen vieraan pääoman keskiporkko oli 4,68 prosenttia (4,35 %). Keskimääräinen lainapääomilla painotettu laina-aika oli 4,7 vuotta (4,6 vuotta) ja keskimääräinen korkosidonnaisuusaika 3,1 vuotta (3,4 vuotta). Konsernin omavaraisuusaste parani 43,9 prosenttiin (39,1 %).

Vakaa rahoitustilanne.

Velanhoitokykyä kuvaava velanhoitokate, eli edellisen 12 kuukauden tulos ennen korkokuluja, veroja ja poistoja suhteessa nettorahoituskuluihin, oli 2,0 (2,3). Nettovelkaantumistaso oli vuoden lopussa 111,8 prosenttia (136,6 %). Vuoden 2007 lopussa Cityconin korolliseen velkaan sisältyi 81,6 prosenttia (77,5 %) vaihtuvakorkoisia lainoja, joista 61,1 prosenttia (76,2 %) oli muutettu kiinteäkorkoisiksi koronvaihtosopimuksilla. Koronvaihtosopimusten nimellisarvo oli vuoden lopussa 634,5 miljoonaa euroa (541,7 milj. euroa). Johdannaisopimusten markkina-arvo 31.12.2007 oli 8,8 miljoonaa euroa (-1,8 milj. euroa).

Aktiivista toimintaa pääomamarkkinoilla

Citycon käytti vuoden aikana aktiivisesti hyväkseen pääoma- ja velkamarkkinoita kasvun rahoittamiseen. Vuonna 2007 Citycon hankki rahoitusta nettomäärältään yhteensä 584 miljoonaa euroa osake- ja velkamarkkinoilta, ja käytti varat kiinteistöjen hankintaan ja jo omistamiensa kohteiden kehittämiseen. Toteutetut rahoitusjärjestelyt samoin kuin kiinteistöjen käyvän arvon muutokset vahvistivat yhtiön tasetta.

Citycon järjesti helmikuussa suunnatun osakeannin suomalaisille ja kansainvälisille institutionaalisille sijoittajille osakkeenomistajien merkintäetuoikeudesta poiketen. Osakeanti toteutettiin nopeutetussa tarjousmenettelyssä 12.2.2007 ja 13.2.2007 välisenä aikana. Osakeannissa merkittiin yhteensä 25 miljoonaa uutta osaketta 5,35 euron osakekohtaiseen merkintähintaan. Osakeannissa kerätyt nettovarot olivat noin 132,2 miljoonaa euroa.

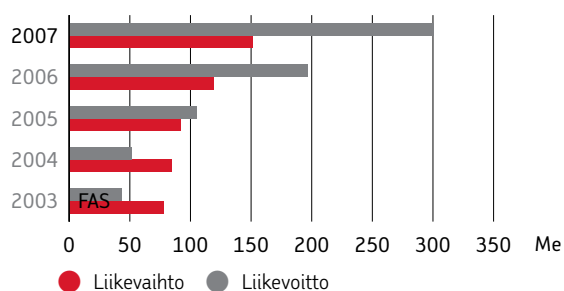
Osana kauppakeskus Ison Omenan hankinnan rahoittamista Cityconin hallitus päätti syyskuussa osakkeenomistajien merkintäetuoikeuteen perustuvasta, noin 99 miljoonan euron, osakeannista. Merkittäväksi tarjottiin 27 594 782 uutta osaketta 3,60 euron osakekohtaiseen merkintähintaan. Osakkeiden merkintäaika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

Kauppakeskus Ison Omenan rahoituspaketti sai lopullisen muotonsa marraskuussa, kun Citycon allekirjoitti 350 miljoonan euron suuruisen vakuudettoman luottosopimuksen kansainvälisen pankkiryhmän kanssa. Järjestely koostuu 200 miljoonan euron suuruisesta kertalyhenteisestä seitsemän vuoden pituisesta lainasta sekä 150 miljoonan euron suuruisesta, viiden vuoden mittaisesta luottolimitis-

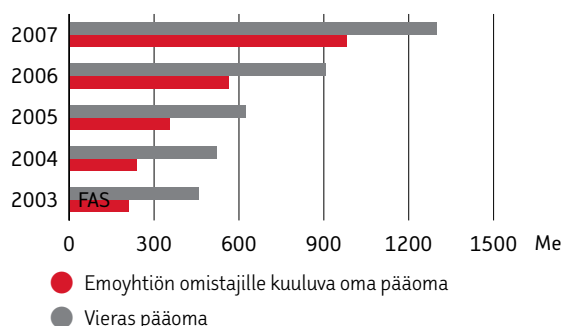
tä. Laina ylimerkittiin huomattavasti syndikointivaiheessa. Seitsemän vuoden pituinen laina käytettiin Ison Omenan hankintaa varten nostetun lyhytaikaisen lainan jälleerahoitukseen. Viiden vuoden pituisella, 150 miljoonan euron luottolimitillä yhtiö rahoittaa käynnissä olevia kehityshankkeita ja strategian mukaisia mahdollisia kiinteistökehityshankintoja.

Kokonaisuudessaan vuosi 2007 oli pääomamarkkinoilla tapahtumarikas. Vuoden ensimmäisellä puoliskolla kiinteistörahoituksen saatavuus ja ehdot olivat hyvät ja erilaisia osake- ja velkarahoitusjärjestelyjä tehtiin runsaasti. Kesän jälkeen pääomamarkkinoiden tilanne heikkeni selvästi ns. subprime-kriisin seurauksena ja sekä oman että vieraan pääoman ehtoisen rahoituksen saatavuus heikentyi, luottomarginaalit nousivat ja pörssikurssit laskivat. Konservatiivisen rahoituspolitiikan ansiosta Citycon pystyi toteuttamaan onnistuneesti pääomamarkkinatransaktioita myös vuoden jälkimmäisellä puoliskolla ilman että epävarma markkinatilanne olisi vaikuttanut käytännössä velkarahoituksen hintaan tai saatavuuteen. Vuoden aikana toteutettujen transaktioiden ansiosta yhtiön strategian mukaisten investointien rahoitus on nyt turvattu lähiajoiksi. Yhtiöllä oli vuoden lopussa käytössään yhteensä 150 miljoonaa euroa luottolimittejä sekä mahdollisuus emittoida 45 miljoonaa euroa yritystodistuksia kotimaisen yritystodistusohjelman alla.

Liikevaihto ja liikevoitto



Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma ja vieras pääoma



Riskit ja riskienhallinta

Citycon aloitti loppuvuodesta 2006 mittavan projektin, joka tähtäsi kokonaisvaltaisen riskienhallintaohjelman (Enterprise Risk Management, ERM) käyttöönottoon. Projekti toteutettiin vuoden 2007 aikana ja yhtiö on ottanut käyttöön ERM:n mukaiset riskienhallinnan toimintamallit ja periaatteet vuoden 2008 vuosisuunnittelun yhteydessä

Riskienhallinnan tavoitteena on varmistaa Cityconin liiketoiminnallisten tavoitteiden saavuttaminen. Onnistunut riskienhallinta tunnistaa keskeiset riskit, arvioi luotettavasti niiden toteutumisen vaikutusta ennen riskien realisoitumista ja käynnistää ennaltaehkäiseviä toimenpiteitä, joiden tarkoituksena on alentaa tunnistetun riskin toteutumisen todennäköisyyttä sekä vaikutusta.

Cityconin ERM on prosessi, joka huomioi yllä mainitut riskienhallinnan tavoitteet sekä Cityconin riskinottohalukkuuden. Sen tehtävänä on tuottaa ajantasaisia ja yhdenmukaista tietoa strategisia ja vuosisuunnitelman tavoitteita uhkaavista riskeistä ylimmän johdon ja hallituksen käyttöön. Cityconissa ERM jakautuu kolmeen määrämuotoiseen ERM-prosessiin:

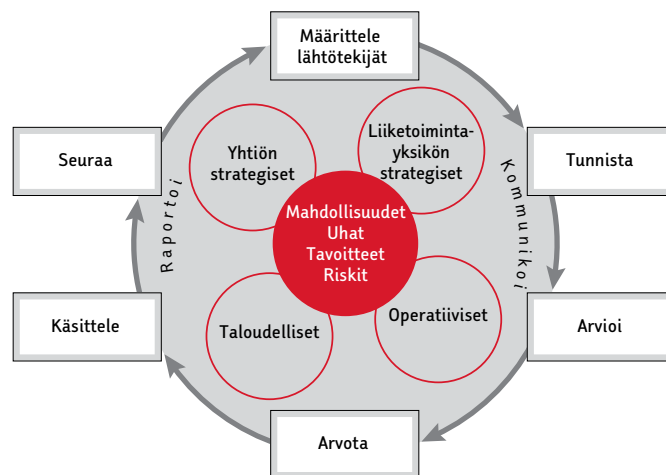
1. Riskienhallinta liiketoiminnan pääprosesseissa

Citycon on määritellyt viisi keskeistä liiketoimintansa prosessia osana ERM projektia. Nämä prosessit ovat: kauppakeskusjohtaminen, kiinteistöhankinnat, haltuunotto, kehitystoiminta ja taloudellinen valvonta ja raportointi. Kyseiset prosessit analysoitiin riskienhallinnan näkökulmasta ja kunkin prosessin tavoitteilasta laadittiin prosessikuvaukset, joissa huomioidaan riskienhallinnan vaatimukset ja joiden noudattamiseen eri konserniyksiköt pyrkivät.

2. Riskiraportointi

Cityconin ERM:n ja riskiraportoinnin ydin on riskirekisteri, johon tallennetaan yksiköiden tavoitteet, riskit ja riskienhallintatoimenpiteet. Osana vuosi- ja strategia-suunnittelua yksiköt määrittävät suunnitteluperiodin tavoitteet, tunnistavat niitä uhkaavat riskit, arvioivat riskien merkitystä ja toteutumistodennäköisyyttä sekä kirjaavat riskienhallintatoimenpiteet ja vastuut yhteiseen konsernin laajuiseen rekisteriin. Riskirekisterissä olevan tiedon pohjalta laaditaan ylimmälle johdolle ja hallitukselle liiketoimintayksiköiden ja konsernin riskiraportti. Riskirekisterin avulla seurataan myös riskienhallintatoimenpiteiden edistymistä. Kukin liiketoimintayksikkö tunnistaa omat riskinsä, minkä lisäksi riskien tunnistamista tehdään myös eri konsernitoiminnoissa.

Riskienhallintaohjelman (ERM:n) perusprosessi



3. Riskienhallinnan jatkuva kehittäminen ja valvonta

Citycon pyrkii jatkuvasti arvioimaan ja kehittämään ERM-prosessia ja yleistä riskienhallintaa. Neljä kertaa vuodessa kokoontuu riskienhallinnan seurantaryhmä, jonka tehtävänä on hyväksyä riskiraportit, arvioida riskienhallinnan toimenpiteiden riittävyttä suhteessa tunnistettuihin riskeihin, seurata riskienhallintatoimenpiteiden kehittämistä ja arvioida Cityconin riskienhallinnan riittävyttä.

Riskienhallinnan periaatteita ja järjestämistä Cityconissa on käsitelty myös tilinpäätöslitteen sivuilla 34-37.

Alla on esitetty Cityconin vuoden 2008 vuosisuunnitelman yhteydessä tunnistetut merkittävimmät riskit, jotka toteutuessaan voisivat vaarantaa vuosisuunnitelman tavoitteiden saavuttamisen.

Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon kehitykseen liittyvät riskit

Liikekiinteistöjen arvoon vaikuttavat monet seikat, kuten yleinen ja paikallinen talouskehitys, sijoittajien luoma sijoituskysyntä ja korkotasot. Kansainvälisten sijoittajien kiinnostus Suomen, Ruotsin ja Baltian kiinteistömarkkinoihin on ollut vilkasta, mikä on heijastunut halutuimpien kohteiden tuottovaatimukseen ja hintatasoon. Juuri tällä hetkellä sijoituskiinteistöjen arvon kehitykseen liittyy tavallista



suurempaa epävarmuutta, joka on seurausta Yhdysvalloista alkaneesta luottokriisistä. Luottokriisin seurauksena monin paikoin Yhdysvalloissa ja myös osassa Euroopan maita on viime kuukausina koettu kiinteistöjen hintojen laskua. Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokset vaikuttavat yhtiön tilikauden tulokseen, mutta niillä ei ole välitöntä kassavirtavaikutusta.

Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon keskeisimpiä muuttajia 10 vuoden kassavirta-analysissä ovat tuottovaatimus, vuokratuotot, vajaakäyttö ja hoitokulut. Liikekiinteistöjen käyvän arvon muutosherkkyttä eli riskiä voidaan testata muuttamalla näitä keskeisiä laskentaparametreja. Oheisen herkkyysanalyysin lähtöarvona on käytetty ulkopuolisen arvioijan määrittämää sijoituskiinteistöjen käypää arvoa 31.12.2007, joka oli 2 194,8 miljoonaa euroa. Herkkyysanalyysin mukaan sijoituskiinteistöjen käypä arvo muuttuisi seuraavalla tavalla eri muutosten seurauksena:

- Tuottovaatimus +5% ► Käypä arvo 2 090,3 milj. euroa
- Vuokratuotot +5% ► Käypä arvo 2 348,2 milj. euroa
- Vajaakäyttö +5% ► Käypä arvo 2 187,7 milj. euroa
- Hoitokulut +5% ► Käypä arvo 2 151,1 milj. euroa

Tuottovaatimukseen yhtiö ei pysty itse vaikuttamaan, mutta muihin käyvän arvon komponentteihin Citycon pyrkii vaikuttamaan aktiivisella kauppakeskusjohtamisella, joka on Cityconin liiketoiminnan kulmakiviä. Kauppakeskusten kannattavuutta pyritään optimoimaan toteuttamalla koko liiketoimintaprosessi omien työntekijöiden avulla.

Kiinteistökehitysprojekteihin liittyvät riskit

Cityconin kasvustrategian keskeinen osa on olemassa olevien kiinteistöjen kehittäminen vastaamaan paremmin asiakkaiden tarpeita. Tällä hetkellä projekteihin liittyvät lyhyen aikavälin riskit liittyvät valmistuvien tilojen vuokraustoiminnan onnistumiseen ja rakennuskustannusten nousuun.

Yhtiön hallituksen hyväksymien kehitysinvestointien kokonaismäärä vuoden lopussa oli noin 282 miljoonaa euroa, mikä vastaa noin 13 prosenttia sijoituskiinteistöjen tase-arvosta vuoden 2007 lopussa. Cityconilla on käynnissä

merkittäviä rakennushankkeita sekä Suomessa, Ruotsissa että Virossa, minkä seurauksena Cityconin keskuksiin valmistuu lähivuosina merkittävästi uutta vuokrattavaa liiketilaa. Näiden uusien liiketilojen vuokraaminen suunnitellusti tulee olemaan ensiarvoisen tärkeää Cityconin taloudellisen kehityksen kannalta. Keskeinen riski liittyy liiketilojen kysynnän pienentymiseen joko talousnäkymien heikentymisestä tai muista syistä johtuen, minkä seurauksena uusien tilojen vuokrausta ei pystyttäisi toteuttamaan suunnitellulla vuokratasolla tai vuokrausaste jäisi suunniteltua alhaisemmaksi.

Yhtiön liiketoiminta-alueella on rakennustoimialalla vallinnut hyvä suhdannetilanne, minkä seurauksena rakentamiseen ja rakennusmateriaaleihin liittyvät kustannukset ovat nousseet yleistä hintatasoa nopeammin. Rakennuskustannusten voimakas nousu saattaisi johtaa siihen, että Citycon ei pystyisi toteuttamaan kaikkia suunniteltuja kehityshankkeita tai jo aloitettujen kehityshankkeiden kannattavuus jäisi odotettua alhaisemmaksi.

Projektivuokrauksen riskejä minimoidaan turvaamalla riittävät resurssit uusien kohteiden vuokraustoimintaan, panostamalla uuden keskuksen markkinointiin ja tekemällä ankkurivuokralaisten kanssa sopimukset ennen projektin aloittamista tai sen alkuvaiheessa. Rakennuskustannuksia optimoidaan tarkalla kuluvalvonnalla, kilpailuttamisella sekä tekemällä mahdollisuuksien mukaan kiinteähintaisia urakkasopimuksia.

Kiinteistöjen hoitokulujen nousuun liittyvät riskit

Cityconin vuokrasopimuksissa noudatetaan kiinteistöjen hoitokulujen osalta pääsääntöisesti joko kokonaisvuokratuotot tai jaetun vuokran mallia. Osa olemassa olevista vuokrasopimuksista on niin sanottuja kokonaisvuokrasopimuksia, joissa hoitokulujen nousu tai lasku ei vaikuta asiakkaan maksamaan vuokraan. Tällöin hoitokulujen nousu, joka on määrältään inflaatiota suurempi, heikentää Cityconin kannattavuutta. Merkittävimmät kiinteistöjen hoitokulut liit-



Riskillä tarkoitetaan tapahtumaa, joka uhkaa asetettujen tavoitteiden saavuttamista.

tyvät korjaus- ja huoltokuluihin, sähköön ja lämmitykseen sekä turvajärjestelmiin ja vartiointiin.

Jaetun vuokran sopimuksissa hoitokulujen nousun välitön vaikutus saattaa johtaa lähinnä ajoituseroihin kassavirrassa, sillä näissä sopimuksissa hoitokulut laskutetaan asiakkaalta ylläpituvuokrana. Välillisesti hoitokulujen nousu kuitenkin aina rajoittaa Cityconin kannattavuutta, koska hoitokulujen kasvun seurauksena perittävä suurempi ylläpituvuokra heikentää asiakkaiden vuokranmaksukykyä, jolloin itse liiketilasta perittävän vuokran korotuksia ei välttämättä pystytä toteuttamaan toivotulla tavalla.

Hoitokulujen nousuun liittyviltä riskeiltä pyritään suojaamaan tekemällä jaetun vuokran sopimuksia, suojaamalla sähkön hintariskiä, tehostamalla ostotoimintoja, parantamalla kustannusseurantaa sekä lisäämällä kauppakeskusten keskinäistä kuluvertailua.

Rahoituksen saatavuuteen, hintaan ja yleiseen korkotasoon liittyvät riskit

Cityconin liiketoimintamallin oleellinen osa on kasvun hakeminen joko uusien kiinteistöhankintojen tai jo omistettujen keskusten laajentamisen kautta. Tämän kasvuhakuisen strategian toteutus vaatii sekä oman että vieraan pääoman ehtoisen rahoituksen hankkimista.

Vuoden 2007 loppupuolella rahoitusmarkkinoiden epävarmuus lisääntyi ja käytettävissä olevat rahoitusvaihtoehdot kaventuivat. Rahoitusmarkkinoiden epävarmuuden jatkuessa, mikäli pankkien oman varainhankinnan kulut pysyvät korkealla, on mahdollista, että myös pankkien perimät luottomarginaalit lähtevät nousuun ja pankit vähentävät halukkuuttaan lainata rahaa yrityksille. Lisäksi pörssiturssien alavireisyys on johtanut siihen, että monen kiinteistöyhtiön osakkeiden markkina-arvo on laskenut alle osakekohtaisen nettovarallisuuden, mikä on alentanut mahdollisuuksia osakerahoituksen hankintaan.

Cityconin rahoituksen saatavuus pysyi kuitenkin hyvänä ja loppuvuonna pankkiryhmittymän kanssa solmitun pitkäaikaisen luottosopimuksen marginaalit eivät olleet merkit-

tävästi edellisen vuoden tasoja korkeammat. Citycon myös korotti lainasummaa syndikoinnin aikana alkuperäisen lainan tultua ylimerkityksi. Myös syys-lokakuussa toteutuksessa merkintäetuoikeusannissa merkittiin kaikki tarjotut osakkeet.

Rahoituksen saatavuuden lisäksi Cityconin keskeisin rahoitusriski on lainasalkkuun kohdistuva korkoriski. Cityconin korollisesta velasta 81,6 prosenttia on vaihtuvakorkoista, joten markkinakorkojen nousu kasvattaa näiden lainojen korkokulua. Vuoden 2007 aikana euroalueen kuuden kuukauden korko nousi 0,85 prosenttiyksikköä ja vastaava korkotaso Ruotsissa nousi 1,30 prosenttiyksikköä nopean talouskasvun ja kiihtyneen inflaation seurauksena. Samana aikana Cityconin keskikorko nousi 0,32 prosenttiyksikköä.

Rahoituksen saatavuutta ja hintaa Citycon pyrkii turvaamaan noudattamalla konservatiivista, mutta aktiivista rahoituspolitiikkaa, jossa pääpaino on pitkäaikaisella rahoituksella, ja ylläpitämällä vahvaa taserakennetta, jossa omavaraisuusaste on vähintään 40 prosenttia. Korkoriskin hallinnan tavoitteena on alentaa tai poistaa vaihtuvien markkinakorkojen nousun negatiivinen vaikutus yhtiön tulokseen, taseeseen ja kassavirtaan. Yhtiön rahoituspolitiikan mukaisesti korkopositivista vähintään 70 prosenttia ja enintään 90 prosenttia on oltava kiinteään korkoon sidottuna.

Rahoitusriskejä käsitellään laajemmin tilinpäätösliitteen sivuilla 35-36.

Corporate Governance

Cityconin hallinnointiperiaatteet

Cityconin hallinnoinnissa noudatetaan Suomen osakeyhtiölakia sekä HEX Oyj:n, Keskuskauppakamarin ja Teollisuuden ja Työnantajain Keskusliiton asettaman Corporate Governance -työryhmän joulukuussa 2003 julkaisemaa Suositusta pörssi-yhtiöiden hallinnointi- ja ohjausjärjestelmistä.

Suositusta täydentää Cityconin oma ohjeistus yhtiön päätöksentekoelementtien työnjaosta sekä sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan periaatteista. Cityconin päätöksentekoelementit ovat yhtiökokous, hallitus ja toimitusjohtaja, joilla on ylin vastuu Citycon-konsernin hallinnosta ja toiminnasta. Yhtiön toiminnan johtamisessa toimitusjohtajaa avustaa johtoryhmä.

Yhtiökokous

Ylintä päätösvaltaa yhtiössä käyttävät osakkeenomistajat yhtiökokouksessa. Varsinainen yhtiökokous pidetään vuosittain tilinpäätöksen valmistuttua huhtikuun loppuun mennessä. Ylimääräisiä yhtiökokouksia pidetään päätöksenteon niin vaatiessa. Kokouskutsu julkaistaan aikaisintaan kaksi kuukautta ja viimeistään 17 päivää ennen kokousta yhtiön internet-sivuilla suomeksi ja englanniksi sekä vähintään yhdessä Helsingissä ilmestyvässä valtakunnallisessa sanomalehdessä.

Citycon asettaa osakkeenomistajiensa saataville riittävästi tietoa yhtiökokouksissa käsiteltävistä asioista muun muassa julkaisemalla yhtiökokousmateriaalin internet-sivuillaan sekä toimittamalla materiaalin pyydettyä osakkeenomistajalle postitse. Yhtiökokoukset pyritään järjestämään siten, että osakkeenomistajat voivat tehokkaasti käyttää omistajaoikeuksiaan. Osakkeenomistajalla on oikeus saada yhtiökokouksen käsiteltäväksi asia, joka osakeyhtiölain nojalla kuuluu yhtiökokouksen käsiteltäväksi, jos hän vaatii sitä kirjallisesti hallitukselta niin hyvissä ajoin, että asian voidaan sisällyttää kokouskutsuun.

Cityconin toimitusjohtaja ja hallituksen puheenjohtaja osallistuvat yhtiökokoukseen. Hallituksen jäsenet osallistuvat kokoukseen riittävässä laajuudessa. Hallituksen jäseneksi ensimmäistä kertaa ehdolla oleva henkilö osallistuu valinnasta päättävään yhtiökokoukseen, ellei hänen poissaololleen ole painavaa syytä.

Varsinainen yhtiökokous vahvistaa tilinpäätöksen, päättää taseen osoittaman voiton käyttämisestä sekä myöntää vastuuvapauden hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle. Lisäksi varsinainen yhtiökokous valitsee yhtiön hallituksen jäsenet ja tilintarkastajan ja päättää heidän palkkioistaan.

Hallitus

Yhtiökokous päättää hallituksen jäsenten lukumäärän ja valitsee hallituksen jäsenet yhden vuoden toimikaudeksi. Yhtiöjärjestyksen mukaan hallitukseen kuuluu vähintään viisi ja enintään kahdeksan jäsentä. Jäseneksi valittavalla on oltava tehtävän edellyttämä pätevyys ja riittävästi aikaa tehtävän hoitamiseen. Cityconin hallituksen jäsenten enemmistön on oltava riippumattomia yhtiöstä. Lisäksi vähintään kahden mainittuun enemmistöön kuuluvista jäsenistä on oltava riippumattomia yhtiön merkittävistä osakkeenomistajista. Hallituksen jäsenten toimikausien lukumäärää ei ole rajoitettu eikä hallituksen jäsenille ole asetettu eläkeikää.

Cityconin yhtiökokous 13.3.2007 päätti valita hallituksen jäseniksi uudelleen Amir Galin, Gideon Bolotowskyn, Raimo

HALLITUS



Hallituksen puheenjohtaja
Thomas W. Wernink
Kauppatieteiden maisteri
Alankomaiden kansalainen, s. 1945
Hallituksen jäsen ja varapuheenjohtaja vuodesta 2005, puheenjohtaja vuodesta 2006

Merkittävä työura:
Wernink Consultancy & Investment B.V., toimitusjohtaja vuodesta 2004
Corio N.V., toimitusjohtaja 2001-2003
VIB N.V., toimitusjohtaja 1993-2001
Vaste Waarden Nederland (VWN) N.V., toimitusjohtaja 1986-1993

Luottamustoimet:
Delta Deelnemingen Fonds N.V., hallituksen jäsen vuodesta 2003, Q-park N.V., hallituksen jäsen vuodesta 2003, Hillgate Properties N.V., hallituksen jäsen vuodesta 2004, Slough Estates plc, hallituksen jäsen vuodesta 2005, Dim Vastgoed N.V., hallituksen jäsen vuodesta 2006, ING Real Estate Dutch Funds, hallituksen jäsen vuodesta 2006, Compagnie Immobilière de Belgique s.a., hallituksen varapuheenjohtaja vuodesta 2007, AZL Vastgoed Winkels N.V., hallituksen jäsen 2005-2007, Annexum Invest B.V., hallituksen jäsen 2004-2006, Veer Palthe Voute N.V., hallituksen jäsen 2001-2006, European Public Real Estate Association (EPRA), hallituksen puheenjohtaja 2002-2005



Hallituksen varapuheenjohtaja
Tuomo Ländesmäki
Diplomi-insinööri, MBA
Suomen kansalainen, s. 1957
Hallituksen jäsen vuodesta 2004 ja varapuheenjohtaja vuodesta 2006

Merkittävä työura:
Boardman Oy, perustajajäsen ja vanhempi osakas vuodesta 2002
Elcoteq Network Oyj, toimitusjohtaja 1997-2001
Leiras Oy, toimitusjohtaja 1991-1997

Luottamustoimet:
Turun Yliopistosäätiö, hallituksen puheenjohtaja vuodesta 1995, Aspocomp Group Oyj, hallituksen puheenjohtaja vuodesta 2002, Satel Oy, hallituksen puheenjohtaja vuodesta 2002, Amer Sports Oyj, hallituksen jäsen vuodesta 2000, Metsä Tissue Oyj, hallituksen jäsen vuodesta 2004, Scanfil Oyj, hallituksen jäsen vuodesta 2005, Helkama Forste Oy, hallituksen jäsen vuodesta 2005, Meconet Oy, hallituksen jäsen vuodesta 2006, Viafin Oy, hallituksen jäsen vuodesta 2007, VTI Technologies Oy, hallituksen jäsen 2002-2007, puheenjohtaja 2002-2006

Korpisen, Tuomo Lähdesmäen, Carl G. Nordmanin, Claes Ottossonin, Dor J. Segalin ja Thomas W. Werninkin.

Hallitus valitsee keskuudestaan puheenjohtajan ja varapuheenjohtajan. Vuonna 2007 hallituksen puheenjohtajana toimi Thomas W. Wernink ja varapuheenjohtajana Tuomo Lähdesmäki.

Hallituksen arvioinnin mukaan kaikki hallituksen jäsenet ovat riippumattomia yhtiöstä. Lisäksi hallituksen arvioinnin mukaan Gideon Bolotowsky, Raimo Korpinen, Tuomo Lähdesmäki, Carl G. Nordman ja Thomas W. Wernink ovat riippumattomia merkittävistä osakkeenomistajista.

Vuonna 2007 Cityconin hallitus kokoontui 18 kertaa. Osallisuusprosentti oli 93,1. Hallituksen apuna toimii neljä valiokuntaa, jotka ovat tarkastus-, investointi-, nimitys- ja palkitsemisvaliokunta.

Hallituksen työskentely

Hallituksen tehtävät ja vastuut määräytyvät osakeyhtiölain, yhtiöjärjestyksen ja hallituksen työjärjestyksen pohjalta. Hallitus vastaa muun muassa Citycon-konsernin strategisista linjauksista sekä liiketoiminnan ja konsernin hallinnon asianmukaisesta järjestämisestä. Yhtiön toimitusjohtaja osallistuu hallituksen kokouksiin sekä valmistele ja esittelee kokouksissa käsiteltävät asiat. Hallitus on päätösvaltainen, kun enemmän kuin puolet sen jäsenistä on paikalla.

Laissa ja yhtiöjärjestyksessä erikseen mainittujen tehtävien lisäksi Cityconin hallitus

- vahvistaa yhtiön pitkän aikavälin tavoitteet ja strategian,
- hyväksyy yhtiön liiketoimintasuunnitelman, budjetin ja rahoitussuunnitelman ja valvoo niiden toteutumista,
- vahvistaa yhtiön sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan periaatteet,
- päättää yksittäisistä suurista ja strategisesti merkittävistä kiinteistöhankeista ja -myynneistä ja muista merkittävistä investoinneista,
- vahvistaa yhtiön johdon velvollisuudet ja vastuualueet sekä raportointijärjestelmän,
- vahvistaa henkilöstön palkitsemis- ja kannustinjärjestelmien periaatteet ja päättää palkitsemis- ja kannustinjärjestelmistä,
- laatii osinkopolitiikan.

Cityconin hallitus arvioi vuosittain toimintaansa ja työskentelytapojaan itsearvioinnin kautta.

Hallituksen valiokunnat

Cityconin hallitustyöskentelyä tehostaa neljä valiokuntaa, jotka valmistelevat hallituksessa käsiteltäviä asioita. Valiokuntaan kuuluvat hallituksen jäsenet voivat perehtyä



Hallituksen jäsen
Gideon Bolotowsky
Diplomi-insinööri
Suomen kansalainen, s. 1947
Hallituksen jäsen vuodesta 2006

Merkittävä työura:
OsakeTieto FSMI Oy, toimitusjohtaja ja hallituksen puheenjohtaja vuodesta 2003
EPO.Com AB, sivuliike Suomessa, toimitusjohtaja 1998-2002
Metsäliitto International Oy, toimitusjohtaja 1995-1998
Rauma-Repola Oy, kassahallintajärjestelmien kehitysjohtaja, 1987-1991
MM Maschinen und Metalle GmbH, toimitusjohtaja 1984-87

Luottamustoimet:
Helsingin juutalainen seurakunta, puheenjohtaja 1989-2007, Suomen Juutalaisten Seurakuntien Keskusneuvosto ry, puheenjohtaja 1992-2007, European Jewish Congress, johtoryhmän jäsen 2003-2007



Hallituksen jäsen
Amir Gal
Ph.D. candidate, LL.B., B.A. (Economics)
Israelin kansalainen, s. 1971
Hallituksen jäsen vuodesta 2004

Merkittävä työura:
Gazit Europe, Inc., toimitusjohtaja vuodesta 2006
Gazit Europe, Inc., Executive Vice President 2004-2005
Dewey Ballantine, lakimies 2002-2004
Leshem, Brandwein & Co., lakimies 1997-2001



Hallituksen jäsen
Raimo Korpinen
Varatuomari
Suomen kansalainen, s. 1950
Hallituksen jäsen vuodesta 2004

Merkittävä työura:
Solidium Oy, toimitusjohtaja vuodesta 1998
Yrityspankki SKOP Oyj, Senior Vice President 1994-1998
USF Holdings, Inc., Vice President 1991-1993

Luottamustoimet:
Kruunuasunnot Oy, hallituksen jäsen vuodesta 2004 ja puheenjohtaja vuodesta 2005, Labtium Oy, hallituksen puheenjohtaja vuodesta 2007, Edita Publishing Oy, hallituksen puheenjohtaja 2005-2006, Edita Oyj, hallituksen jäsen 2002-2006, Hallitusammattilaiset ry, jäsen vuodesta 2004

valiokunnassa käsiteltäviin asioihin laajemmin kuin koko hallitus. Valiokuntien keskeiset tehtävät ja toimintaperiaatteet on määritelty yhtiön hallituksen hyväksymässä yhtiön päätöksentekoeilinten työjärjestyksessä.

Tarkastusvaliokunta

Tarkastusvaliokunnan tehtävänä on tukea hallitusta sen valvontatehtävissä sekä yhtiön taloudellisen raportoinnin



Hallituksen jäsen
Carl G. Nordman
Teollisuusneuvos
Suomen kansalainen, s. 1939
Hallituksen jäsen vuodesta 1999

Merkittävä työura:
Oy Aga Ab, toimitusjohtaja ja hallituksen jäsen 1978-1999,
AGA-konsernin maa-aluejohtaja 1991-1999

Luottamustoimet:
Machinery Oy, hallituksen jäsen vuodesta 1998, ADR-Haan-
pää Oy, hallituksen jäsen 2000-2005, PIC-Engineering Oy,
hallituksen jäsen 1999-2005, Patria Industries Oyj, hallituk-
sen jäsen 1996-2004, SKF Oy, hallituksen jäsen 1987-2004,
Hallitusammattilaiset ry, jäsen vuodesta 2001



Hallituksen jäsen
Claes Ottosson
Sähköinsinööri
Ruotsin kansalainen, s. 1961
Hallituksen jäsen vuodesta 2004

Merkittävä työura:
ICA Supermarket Hovås, toimitusjohtaja vuodesta 1989
ICA Gourmet, tavaratalopäällikkö 1985-1989
Saga Sofiagatan, tavaratalopäällikkö 1980-1982

Luottamustoimet:
ICA Förbundet AB, hallituksen jäsen vuodesta 2005



Hallituksen jäsen
Dor J. Segal
Yhdysvaltain kansalainen, s. 1962
Hallituksen jäsen vuodesta 2004

Merkittävä työura:
Gazit-Globe Ltd., toimitusjohtaja vuodesta 1998
ja hallituksen jäsen vuodesta 1993
First Capital Realty Inc., toimitusjohtaja ja hallituksen jäsen
vuodesta 2000

Luottamustoimet:
Equity One, Inc., hallituksen jäsen vuodesta 2000

Hallituksen jäsenten vuosi- ja kokouspalkkiot 2007

EUR	Vuosipalkkio	Kokouspalkkiot	Yhteensä
Gideon Bolotowsky	35 000	10 400	45 400
Amir Gal	35 000	9 200	44 200
Raimo Korpinen	35 000	10 200	45 200
Tuomo Lähdesmäki	60 000	13 200	73 200
Carl G. Nordman	35 000	8 800	43 800
Claes Ottosson	35 000	8 000	43 000
Dor J. Segal	35 000	9 200	44 200
Thomas W. Wernink	150 000	16 600	166 600
Yhteensä	420 000	85 600	505 600

lahjomattomuuden ja luotettavuuden ylläpitämisessä. Tarkastusvaliokunta arvioi säännöllisesti yhtiön sisäistä valvontajärjestelmää, taloudellisten riskien hallintaa ja raportointia sekä tilintarkastusprosessia. Valiokunnan jäsenet voivat tarvittaessa kuulla yhtiön tilintarkastajaa kokousten-
sa yhteydessä. Tarkastusvaliokunnan tehtäviin kuuluu myös yhtiön tilintarkastajan valintapäätöksen valmistelu.

Tarkastusvaliokuntaan kuuluu vähintään kolme hallituksen jäsentä, jotka ovat riippumattomia yhtiöstä ja merkittävistä osakkeenomistajista. Vähintään yhdellä valiokunnan jäsenellä on oltava kattava tietämys ja kokemus laskentatoimesta ja yhtiön sovellettavista tilinpäätöksen laadintape-
riaatteista. Valiokunta kokoontuu vähintään kaksi kertaa vuodessa. Valiokunnan puheenjohtaja raportoi hallitukselle tarkastusvaliokunnan käsittelemistä asioista. Valiokunnan jäsenet ovat Gideon Bolotowsky, Raimo Korpinen (puheen-
johtaja) ja Thomas W. Wernink. Vuonna 2007 valiokunta kokoontui viisi kertaa.

Investointivaliokunta

Investointivaliokunnan tehtävänä on valvoa investointien suunnittelu- ja hyväksyntäprosesseja. Valiokunta käy läpi kaikki hallituksen käsittelemään tulevat investointiesitykset. Li-
säksi valiokunta seuraa investointiprojektien etenemistä ja ostettujen kohteiden haltuunottoa. Investointivaliokuntaan kuuluu vähintään kolme yhtiöstä riippumatonta hallituksen jäsentä. Valiokunta kokoontuu tarvittaessa, kuitenkin vä-
hintään kaksi kertaa vuodessa. Valiokunnan puheenjohtaja raportoi hallitukselle valiokunnan käsittelemistä asioista. Valiokunnan jäsenet ovat Amir Gal, Carl G. Nordman, Dor J. Segal ja Thomas W. Wernink (puheenjohtaja). Vuonna 2007 valiokunta kokoontui kuusi kertaa.

Nimitysvaliokunta

Nimitysvaliokunnan tehtävänä on valmistella hallituksen jäsenten valintaa ja palkitsemisasiota koskeva ehdotus yhtiökokoukselle sekä etsiä hallituksen jäsenille seuraajaehdokkaita. Seuraajaehdokkaista etsiessään nimitysvaliokun-
nan on otettava huomioon hallituksen jäsenten lukumäärä, riippumattomuus, ikä, taidot ja kokemus sekä mahdollisuus käyttää riittävästi aikaa tehtävän hoitamiseen. Nimitysvalio-
kunnan on tällöin kuultava myös merkittäviä osakkeenomistajia. Valiokunta valmistelee lisäksi hallitukselle ehdotuksen hallituksen valiokuntien kokoonpanosta ja puheenjohtajista sekä järjestää hallituksen ja puheenjohtajan itsearvioinnin.

Nimitysvaliokuntaan kuuluu vähintään kolme yhtiöstä riippumatonta hallituksen jäsentä. Valiokunta kokoontuu tarvittaessa, kuitenkin vähintään kerran vuodessa. Valiokun-

nan puheenjohtaja raportoi hallitukselle valiokunnan käsittelemistä asioista. Valiokunnan jäsenet ovat Amir Gal, Tuomo Lähdesmäki (puheenjohtaja), Claes Ottosson ja Thomas W. Wernink. Vuonna 2007 valiokunta kokoontui neljä kertaa.

Palkitsemisvaliokunta

Palkitsemisvaliokunnan tehtävänä on hallituksen vahvistamien suuntaviivojen ja antamien ohjeiden mukaisesti yksityiskohtaisemmin valmistella hallituksen päätettäväksi erityisesti Cityconin organisaatioon, johdon nimityksiin sekä henkilöstön palkkaukseen ja palkitsemisjärjestelmiin liittyviä asioita. Valiokunta on vastuussa myös toimitusjohtajan toiminnan arvioinnista, toimitusjohtajan seuraajasuunnitelmasta ja yhtiön muuhun johtoon kuuluvien henkilöiden seuraajien kartoittamisesta.

Palkitsemisvaliokuntaan kuuluu vähintään kolme yhtiöstä riippumatonta hallituksen jäsentä. Palkitsemisvaliokunta kokoontuu tarvittaessa, vähintään kuitenkin kerran vuodessa. Valiokunnan puheenjohtaja raportoi hallitukselle valiokunnan käsittelemistä asioista. Valiokunnan jäsenet ovat Gideon Bolotowsky, Tuomo Lähdesmäki (puheenjohtaja) ja Thomas W. Wernink. Vuonna 2007 valiokunta kokoontui kolme kertaa.

Palkat ja palkkiot

Yhtiökokous vahvistaa hallituksen jäsenten palkkiot vuosittain etukäteen. Hallitus vahvistaa toimitusjohtajan palkan ja muut edut ja päättää myös toimitusjohtajan esityksestä muun ylimmän johdon palkoista ja etuuksista.

Vuoden 2007 varsinainen yhtiökokous päätti, että hallituksen puheenjohtajalle maksetaan vuosipalkkiona 150 000 euroa, hallituksen varapuheenjohtajalle 60 000 euroa sekä muille hallituksen jäsenille 35 000 euroa. Lisäksi yhtiökokous päätti, että hallituksen ja valiokuntien puheenjohtajille maksetaan 600 euron ja varapuheenjohtajalle ja muille hallituksen ja valiokuntien jäsenille 400 euron kokouskohtainen palkkio.

Vuonna 2007 Cityconin hallituksen jäsenille maksetut palkkiot käyvät ilmi oheisesta taulukosta. Kokouspalkkiot sisältävät sekä hallituksen että valiokuntien kokouksista maksetut palkkiot. Cityconin hallituksen jäsenet eivät kuulu yhtiön osakejohdannaisiin palkitsemisjärjestelmiin.

Toimitusjohtaja

Toimitusjohtaja vastaa yhtiön päivittäisten toimintojen johtamisesta ja valvonnasta osakeyhtiölain sekä hallitukselta saamiensa valtuuksien ja suuntaviivojen mukaisesti. Cityconin hallitus nimittää toimitusjohtajan ja päättää tämän

toimisuhteen ehdoista. Toimitusjohtajan on huolehdittava siitä, että hallituksen kokouksissa käsiteltävä informaatio ja päätösasiakirja-aineisto on asianmukaisesti valmisteltu ja että asetetut päämäärät, menettelytavat ja suunnitelmat tarpeen vaatiessa esitellään hallitukselle päivitystä tai tarkastusta varten. Lisäksi toimitusjohtaja huolehtii, että hallituksen jäsenet saavat jatkuvasti tarpeellista tietoa yhtiön taloudellisen tilanteen ja kehityksen seuraamiseksi.

Yhtiön toimintojen johtamisen lisäksi toimitusjohtaja

- toimii yhtiön johtoryhmän puheenjohtajana,
- nimittää johtoryhmän jäsenen esityksestä muut esimiesasemassa olevat henkilöt sekä päättää johtoryhmän jäsenen alaisten palkkauksesta yhtiössä noudatettavien periaatteiden mukaisesti,
- päättää yhtiössä noudatettavien periaatteiden ja ohjeiden mukaisesti luontoisetujen myöntämisestä henkilöstölle ja kulujen hyväksymisestä,
- tiedottaa yhtiön hallitukselle merkittävistä yhtiön toimintaan liittyvistä tapahtumista, päätöksistä ja tulevista hankkeista.

Toimitusjohtajan toimisuhteen ehdot on määritelty kirjallisessa hallituksen hyväksymässä toimitusopimuksessa. Toimitusjohtajalle maksettiin palkkaa ja muita palkkaan liittyviä etuisuuksia 338 707 euroa vuonna 2007. Lisäksi toimitusjohtaja sai optiotuloja 595 974 euroa. Toimitusjohtajalla on

JOHTORYHMÄ



Toimitusjohtaja
Petri Olkinuora
Diplomi-insinööri, MBA
s. 1957
Citycon-konsernissa vuodesta 2002

Muu merkittävä työura:
Uponor Oyj, kiinteistöliiketoimintaryhmän johtaja 1996-2002
Tampereen Kiinteistö Invest Oy, toimitusjohtaja 1990-2002



Talousjohtaja
Eero Sihvonon
Kauppätieteiden maisteri
s. 1957
Citycon-konsernissa vuodesta 2005

Muu merkittävä työura:
Dynea-konserni, rahoitusjohtaja 1999-2005
Neste-konserni, eri tehtävissä 1981-1999,
viimeksi Chemicals-toimialan talousjohtaja



Lakiasianjohtaja
Outi Raekivi
Oikeustieteen kandidaatti, KJs
s. 1968
Citycon-konsernissa vuodesta 2002

Muu merkittävä työura:
Rasi-Kiinteistöt Oy (Nordea-konserni),
hallintojohtaja 2000-2002
Aleksia Oyj, hallintojohtaja 1999-2000
Merita Kiinteistöt Oy, apulaisjohtaja 1997-1998,
lakimies 1995-1997
Sabinvest Oy (Suomen Yhdyspankki-konserni),
lakimies 1991-1995



Maajohtaja, Suomen liiketoiminnot
Kaisa Vuorio
Diplomi-insinööri, AKA
s. 1967
Citycon-konsernissa vuodesta 2000

Muu merkittävä työura:
Catella Kiinteistökonseptointi Oy, eri tehtävissä 1993-2000,
viimeksi asiakaspäällikkö ja kiinteistöanalyytikko



Maajohtaja, Baltian liiketoiminnot
Harri Holmström
Diplomi-insinööri, AKA
s. 1956
Citycon-konsernissa vuodesta 2004

Muu merkittävä työura:
SRV Viitokset Oy, johtaja, kansainvälinen
markkinointi 2002-2004
Catella Property Consultants, Suomi, johtaja,
kansainväliset palvelut 1999-2002
Catella Property Consultants, Iso-Britannia, johtaja,
kansainväliset palvelut 1998-1999
Chesterston International Plc (London), konsultti 1997-1998



Maajohtaja, Ruotsin liiketoiminnot
Ulf Attebrant
s. 1963
Citycon-konsernissa vuodesta 2007

Muu merkittävä työura:
Atrium Fastigheter AB, eri tehtävissä 1999-2006,
viimeksi kiinteistöliiketoiminnasta vastaava johtaja
ja varatoimitusjohtaja
Drott AB, päällikkö ja ryhmänjohtaja 1998-1999
Näckebo AB, markkinointijohtaja 1997-1998
Fabega Cityfastigheter AB, markkinointi- ja kiinteistö-
päällikkö 1992-1998

oikeus siirtyä eläkkeelle 62 vuotta täytettyään, mikäli hän on tähän saakka yrityksen palveluksessa. Eläkejärjestelyn kattamiseksi yhtiöllä on eläkevakuutus. Toimitusjohtajan toimisopimuksen irtisanomisaika on molemmin puolin 6 kuukautta. Jos yritys irtisanoo sopimuksen muusta kuin toimitusjohtajasta johtuvasta syystä, toimitusjohtajalle maksetaan 18 kuukauden rahapalkkaa vastaava kertakorvaus irtisanomisajan palkan lisäksi.

Johtoryhmä

Cityconilla on johtoryhmä, johon kuuluu vähintään kolme jäsentä. Johtoryhmän puheenjohtajana toimii toimitusjohtaja. Johtoryhmän jäsenten nimityksistä vastaa Cityconin hallitus yhtiön toimitusjohtajan esityksestä. Vuonna 2007 johtoryhmään kuului kuusi jäsentä. Johtoryhmän päätehtävä on asiantuntijaelimenä avustaa toimitusjohtajaa yhtiön liiketoiminnan johtamisessa. Johtoryhmä koordinoi ja kehittää yhtiön eri toimintoja asetettujen tavoitteiden mukaisesti, edistää tiedonkulkua organisaation eri osien välillä ja valmistelee päätösehdotuksia hallituksen käsittelyä varten. Johtoryhmä kokoontuu puheenjohtajan kutsusta tarvittaessa.

Johtoryhmä avustaa toimitusjohtajaa erityisesti seuraavissa asioissa:

- valmistelee hallitukselle esitettäväksi yhtiön strategiaan liittyvät muutokset ja tarkistukset hallituksen antamien suuntaviivojen mukaisesti,
- laatii hallitukselle esitettäväksi yhtiön toimintasuunnitelman ja budjetin sekä seuraa niiden toteutumista,
- suunnittelee ja valmistelee hallituksen ja toimitusjohtajan edellyttämät organisaatiomuutokset,
- hyväksyy hallitukselle esitettäväksi vastineet sisäisiin ja ulkoisiin tilintarkastusraportteihin,
- huolehtii vuosisuunnitteluun liittyvien toimenpiteiden toteuttamisesta ohjeiden mukaisesti.

Sisäpiiri

Cityconissa on käytössä sisäpiiriläisten velvollisuuksia ja ilmoitusvelvollisuutta koskeva sisäpiiriohje, joka on laadittu selventämään ja täydentämään arvopaperimarkkinalain säännöksiä, Rahoitustarkastuksen sisäpiiristandardia sekä Helsingin arvopaperipörssin sisäpiiriohjetta.

Yhtiön lakimääräisiä sisäpiiriläisiä ovat yhtiön hallituksen jäsenet, toimitusjohtaja ja tilintarkastaja. Lakimääräisiä sisäpiiriläisiä ovat myös yhtiön johtoryhmän jäsenet, jotka yhtiön hallitus on määritellyt arvopaperimarkkinalain tarikoitamiaksi muiksi yhtiön ylimpään johtoon kuuluviksi henkilöiksi. Lakimääräisten sisäpiiriläisten ja heidän lähipiirinsä arvopaperiomistukset yhtiössä ovat julkisia. Vuoden 2007 aikana tapahtuneet muutokset omistuksissa käyvät ilmi oheisesta taulukosta. Ajantasaiset omistustiedot sekä niissä tapahtuneet muutokset ovat nähtävissä yhtiön kotisivuilla www.citycon.fi.

Lakimääräisten sisäpiiriläisten lisäksi yhtiössä on myös ns. pysyviä sisäpiiriläisiä, jotka on asemansa tai tehtäviensä tai muun yhtiön kanssa tekemänsä sopimuksen perusteella merkitty yhtiön yrityskohtaiseen sisäpiirirekisteriin. Tällaisia henkilöitä ovat yhtiön hallituksen, toimitusjohtajan ja johtoryhmän jäsenten sihteerit ja assistentit sekä henkilöt, jotka vastaavat yhtiön taloudesta ja taloudellisesta raportoinnista, rahoituksesta, lakiasioista, sijoitus- ja ke-

hitystoiminnasta, konserniviestinnästä, sijoittajasuhteista, it-toiminnoista sekä sisäisestä ja ulkoisesta tarkastuksesta. Yrityskohtainen sisäpiirirekisteri ei ole julkinen.

Citycon ylläpitää julkista ja yritys kohtaista sisäpiirirekisteriään Suomen Arvopaperikeskus Oy:n SIRE Extranet -järjestelmässä. Yhtiö tarkistuttaa lakimääräisillä sisäpiiriläisillä kaksi kertaa vuodessa rekisteriin merkityt tiedot antamalla heille otteet sisäpiirirekisteristä, minkä lisäksi yhtiö valvoo säännöllisin väliajoin sisäpiiriläistensä kaupankäyntiä Suomen Arvopaperikeskus Oy:n rekisteröimien kaupankäyntitietojen perusteella. Yhtiö valvoo sisäpiiriläisten kauppvoja tarvittaessa myös tapauskohtaisesti.

Yhtiön sisäpiiriohjeen mukaan yhtiön julkiseen ja pysyvään sisäpiiriin kuuluvat eivät saa käydä kauppaa Cityconin osakkeilla tai osakkeisiin oikeuttavilla arvopapereilla 21 päivän mittaisen ajanjakson aikana ennen yhtiön tilinpä-

töksen, julkistettavan osavuosituloksen tai osavuosituloksen julkistamista. Sisäpiiriläiset ovat lisäksi velvollisia pyytämään yhtiön sisäpiirivastaavalta arvion suunnitteleman arvopaperikaupan lain- ja ohjeenmukaisuudesta. Yhtiön sisäpiirivastaava pitää kirjaa yhteydenotoista.

Valvontajärjestelmät

Cityconin liiketoiminnan ohjaus ja valvonta tapahtuu edellä kuvatun hallinto- ja johtamisjärjestelmän avulla. Liiketoiminnan seuranta ja varainhoidon valvontaa varten yhtiössä on käytössä asianmukaiset ja luotettavat laskenta- ja muut tietojärjestelmät. Laskentajärjestelmän avulla voidaan seurata toteumaa ja ennustetta liukuvasti kolmen ja kahden kuukauden jaksoissa. Järjestelmä mahdollistaa myös pitkän aikavälin suunnittelun ja toimii budjetoinnin apuvälineenä.

Muutokset lakimääräisten sisäpiiriläisten ja heidän lähipiirinsä arvopaperiomistuksissa 1.1.-31.12.2007

Sisäpiiriläinen	Pvm 2007	Osakkeet	Optiot 1999 A/B/C	Optiot 2004A	Optiot 2004B	Optiot 2004C
Hallitus						
Gideon Bolotowsky	1.1.	4 048	-	-	-	-
hallituksen jäsen	31.12.	4 626	-	-	-	-
Amir Gal	1.1.	8 231	-	-	-	-
hallituksen jäsen	31.12.	8 231	-	-	-	-
Raimo Korpinen	1.1.	12 649	-	-	-	-
hallituksen jäsen	31.12.	14 456	-	-	-	-
Tuomo Lähdesmäki	1.1.	42 628	-	-	-	-
hallituksen varapuheenjohtaja	31.12.	37 289	-	-	-	-
Carl G. Nordman	1.1.	4 823	-	-	-	-
hallituksen jäsen	31.12.	5 512	-	-	-	-
Claes Ottosson	1.1.	9 015	-	-	-	-
hallituksen jäsen	31.12.	10 336	-	-	-	-
Dor J. Segal	1.1.	6 277	-	-	-	-
hallituksen jäsen	31.12.	7 174	-	-	-	-
Thomas W. Wernink	1.1.	15 000	-	-	-	-
hallituksen puheenjohtaja	31.12.	28 571	-	-	-	-
Johtoryhmä						
Petri Olkinuora	1.1.	120 000	73 214	150 000	140 000	140 000
toimitusjohtaja	31.12.	137 143	-	75 000	140 000	140 000
Ulf Attebrant	1.1.	-	-	-	-	-
maajohtaja, Ruotsin liiketoiminnot	31.12.	-	-	-	-	-
Harri Holmström	1.1.	-	-	-	70 000	70 000
maajohtaja, Baltian liiketoiminnot	31.12.	-	-	-	70 000	70 000
Outi Raekivi	1.1.	-	-	75 000	70 000	70 000
lakiasianjohtaja, hallituksen sihteeri	31.12.	-	-	75 000	70 000	70 000
Eero Sihvonen	1.1.	-	-	-	70 000	70 000
talousjohtaja	31.12.	-	-	-	70 000	70 000
Kaisa Vuorio	1.1.	1 200	32 000	75 000	70 000	70 000
maajohtaja, Suomen liiketoiminnot	31.12.	1 372	-	75 000	70 000	70 000
Päävastuullinen tilintarkastaja						
Tuija Korpelainen	1.1.	-	-	-	-	-
	31.12.	-	-	-	-	-

Yhtiön julkinen sisäpiirirekisteri on yhtiön kotisivujen lisäksi nähtävillä Suomen Arvopaperikeskus Oy:n asiakaspalvelupisteessä, osoitteessa Urho Kekkosen katu 5 C, Helsinki.

Sisäinen valvonta

Cityconin sisäinen valvonta käsittää taloudellisen ja muun valvonnan. Sisäistä valvontaa toteuttavat yhtiössä ylin ja toimiva johto sekä koko muu henkilökunta. Yhtiö pyrkii edistämään sellaisen yrityskulttuurin muodostumista, joka hyväksyy sisäisen valvonnan normaalina ja tarpeellisena osana päivittäistä yritystoimintaa.

Sisäisellä valvonnalla pyritään varmistamaan

- asetettujen päämäärien ja tavoitteiden saavuttaminen,
- voimavarojen taloudellinen ja tehokas käyttö,
- toimintaan liittyvien riskien hallinta,
- taloudellisen ja muun johtamisinformaation luotettavuus ja oikeellisuus,
- ulkoisen sääntelyn ja sisäisten menettelytapojen sekä asiakassuhteissa asianmukaisten menettelytapojen noudattaminen,
- toiminnan, tietojen sekä yhtiön omaisuuden turvaaminen,
- asianmukaiset tietojärjestelmät ja työprosessit toiminnan tueksi.

Yhtiön hallitus vastaa riittävän ja toimivan sisäisen valvonnan järjestämisestä ja ylläpitämisestä. Toimitusjohtajan tehtävänä on huolehtia sisäisen valvonnan käytännön toimenpiteiden toteuttamisesta.

Toimitusjohtaja vastaa siitä, että hallituksen asettamia päämääriä, menettelytapoja ja strategisia suunnitelmia noudatetaan. Toimitusjohtajan tehtävänä on ylläpitää organisaatorakennetta, jossa vastuut, valtuudet ja raportointisuhteet on määritelty kirjallisesti selkeästi ja kattavasti.

Toimitusjohtaja ja yhtiön johtoryhmän jäsenet vastaavat siitä, että konsernin jokapäiväisessä toiminnassa noudatetaan voimassaolevia lakeja ja niiden nojalla annettuja säädöksiä sekä yhtiön toimintaperiaatteita ja hallituksen päätöksiä.

Yhtiön sisäisen valvonnan tehokkuutta arvioidaan sisäisellä tarkastuksella. Tarkastusvaliokunta laatii vuosittain sisäistä tarkastusta koskevan tarkastussuunnitelman, jonka perusteella tarkastus suoritetaan. Tilintarkastajat, jotka ovat vastuussa sisäisestä tarkastuksesta, raportoivat hallituksen puheenjohtajalle ja tarkastusvaliokunnalle. Sisäinen tarkastus oli vuonna 2007 ulkoistettu KPMG Oy Ab:lle. Yhtiön tilintarkastajan vuoden aikana suorittamaan tarkastukseen sisältyy myös hallinnon tarkastusta, josta hän raportoi hallitukselle ja toimitusjohtajalle.

Liiketoiminnassa tai muutoin havaitut sisäisen valvonnan puutteet ja kehittämiskohteet dokumentoidaan ja niistä raportoidaan toimitusjohtajalle, jonka tulee viivytyksettä ryhtyä havaintojen perusteella tarvittaviin toimiin.

Tilintarkastaja

Yhtiökokous valitsee vuosittain Cityconin hallintoa ja tilejä tarkastamaan yhden tilintarkastajan, jonka tulee olla Keskuskauppakamarin hyväksymä tilintarkastusyhteisö.

Tilintarkastusyhteisön nimeämä Cityconin päävastuullinen tilintarkastaja antaa yhtiön osakkeenomistajille lain edellyttämän tilintarkastuskertomuksen yhtiön vuositilinpäätöksen yhteydessä. Lakisääteisen tilintarkastuksen pääasiallisena tehtävänä on todentaa, että tilinpäätös antaa oikeat ja riittävät tiedot yhtiön tuloksesta ja taloudellisesta asemasta kultakin tilikaudelta. Vuositilinpäätöksen yhteydessä annettavan tilintarkastuskertomuksen lisäksi tilintarkastaja raportoi yhtiön toimitusjohtajalle ja tarkastusvaliokunnalle tarvittaessa.

Tilintarkastaja voi tarvittaessa osallistua tarkastusvaliokunnan kutsumana asiantuntijana valiokunnan kokouksiin.

Vuoden 2007 varsinainen yhtiökokous valitsi yhtiön tilintarkastajaksi KHT-yhteisö Ernst & Young Oy:n, jonka nimeämänä päävastuullisena tilintarkastajana on toiminut KHT Tuija Korpelainen.

Vuonna 2007 Citycon maksoi tilintarkastajalle varsinaiseen tilintarkastukseen liittyviä palkkioita 0,3 miljoonaa euroa. Lisäksi Citycon osti IFRS-standardeihin, kiinteistökauppoihin ja verotukseen liittyviä asiantuntijapalveluita yhteensä 0,3 miljoonalla eurolla.

Riskienhallinta

Cityconin hallitus ja johto seuraavat jatkuvasti liiketoimintaan liittyviä riskejä. Yhtiön hallitus on hyväksynyt yhtiölle riskienhallinnan ohjesäännön, joka määrittelee yhtiön riskienhallinnan periaatteet ja riskienhallintaprosessin. Prosessi kattaa yhtiön liiketoimintoihin liittyvien riskien tunnistamisen, arvioinnin, mittaamisen, rajaamisen ja valvonnan.

Cityconissa käydään vuosittain läpi riskienhallintaprosessi siten, että yhtiön riskikartta ja vuosittainen toimenpidesuunnitelma päivitetään ja esitellään hallitukselle erikseen sovittavassa syyskauden kokouksessa.

Yhtiön riskienhallintaa on käsitelty tarkemmin vuosikertomuksen sivuilla 39-41.

Tiedottaminen

Cityconin konserniviestinnän tehtävänä on tiedottaa eri sidosryhmille yhtiötä koskevista asioista. Tavoitteena on tarjota oikeaa, riittävää ja ajankohtaista tietoa säännöllisesti, tasapuolisesti ja samanaikaisesti kaikille osapuolille.

Cityconin kauppakeskukset **Ruotsissa**

Tukholman alue



Fruängen Centrum

Tukholma
Cityconin vuokrattava
pinta-ala 14 600 m².
Rakennusvuosi 1965.



Jakobsbergs Centrum

Järfälla
Cityconin vuokrattava
pinta-ala 67 500 m².
Rakennusvuosi 1959.
Uudistus- ja/tai
laajennusvuosi 1993.



Liljeholmstorget

Tukholma
Cityconin vuokrattava
pinta-ala 20 200 m².
Rakennusvuosi 1973.
Uudistus- ja/tai
laajennusvuosi 1986.



Åkersberga Centrum

Österråker
Cityconin vuokrattava
pinta-ala 33 100 m².
Rakennusvuosi 1985.
Uudistus- ja/tai
laajennusvuosi 1995/1996.



Åkermyntan Centrum

Hässelby
Cityconin vuokrattava
pinta-ala 8 400 m².
Rakennusvuosi 1977.



Tumba Centrum

Botkyrkan
Cityconin vuokrattava
pinta-ala 30 900 m².
Rakennusvuosi 1952.
Uudistus- ja/tai
laajennusvuosi 2002.

Göteborgin alue



Stenungs Torg

Stenungsund
Cityconin vuokrattava
pinta-ala 37 600 m².
Rakennusvuosi 1967.
Uudistus- ja/tai
laajennusvuosi 1993.

Uumaja



Strömpilen

Uumaja
Cityconin vuokrattava
pinta-ala 27 000 m².
Rakennusvuosi 1927.
Uudistus- ja/tai
laajennusvuosi 1997.

Cityconin kauppakeskukset **Baltiassa**

Viro



Magistral

Tallinna
Cityconin vuokrattava
pinta-ala 9 500 m².
Rakennusvuosi 2000.



Rocca al Mare

Tallinna
Cityconin vuokrattava
pinta-ala 28 600 m².
Rakennusvuosi 1998.

Liettua



Mandarinas

Vilna
Cityconin vuokrattava
pinta-ala 7 900 m².
Rakennusvuosi 2005.

CITYCON

Pohjoisesplanadi 35 AB
00100 Helsinki

Puh. (09) 680 36 70
Fax (09) 680 36 788

www.citycon.fi
info@citycon.fi

