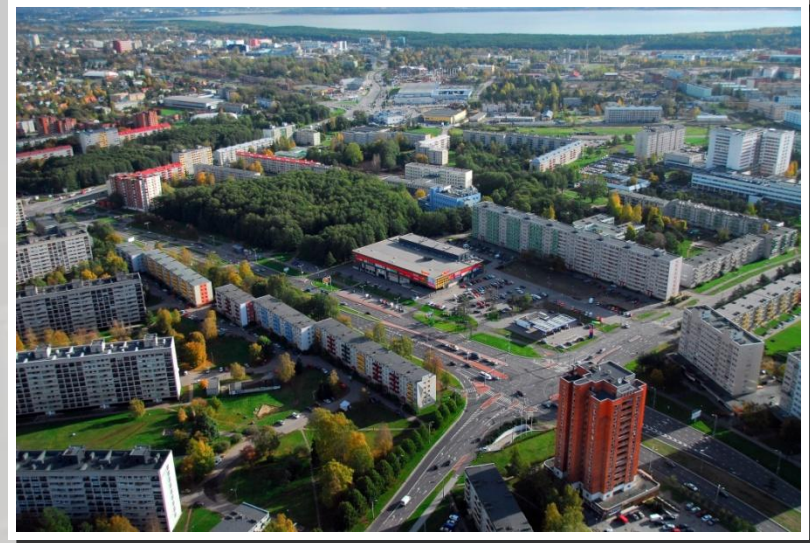
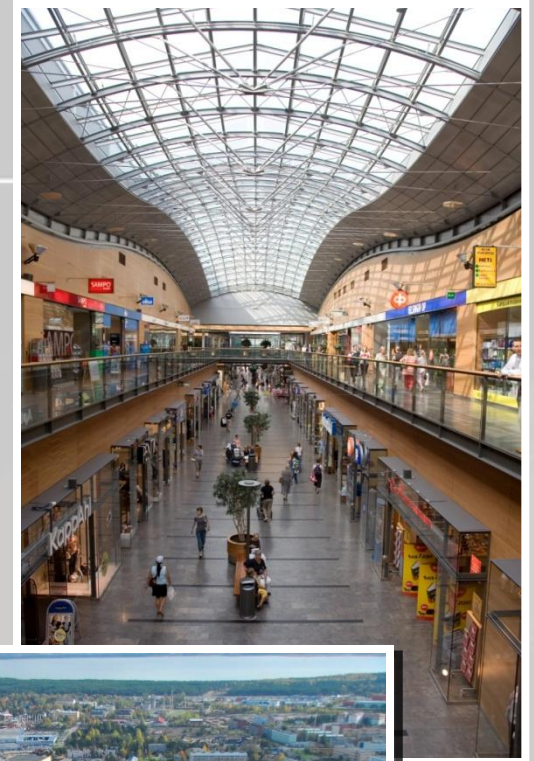
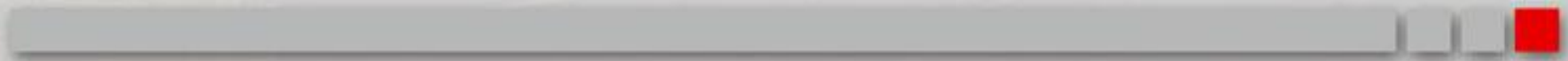


CITYCON



Citycon

Osavuositiedot 1.1.-31.3.2008



Sisältö

Strategiset tavoitteet

- Tavoitteet, Taustaa & Organisaatio
- Taloudelliset tavoitteet
- Kohokohdat 2007
 - Sijoitusten maantieteellinen jakauma
- Toimintaympäristö

Kiinteistöomaisuus

- Hankinnat
- Kehityshankkeet

Avainluvut ja rahoitus

- Kiinteistöomaisuus
- Tuloslaskelma, tase, tunnusluvut
- Rahoitus
- Osake ja omistus

Taustaa



Arkkitehdin
näkemys
Liljeholmstorgetista
tulevaisuudessa

Strategiset tavoitteet

Strategiset tavoitteet

Tavoite

- Kasvu
- Kiinteistökannan ja sen arvon kasvattaminen
 - Oma kiinteistöjohto
 - Kiinteistökehitystoiminta

Strategia

- Sijoitukset vain liikekiinteistöihin
- Maantieteellinen keskittyminen: kasvukeskukset Suomessa, Ruotsissa ja Baltiassa

Markkina-asema

- Markkinajohtaja Suomen kauppakeskuksissa
- Vahva asema Ruotsissa ja Baltiassa

Vahva liiketoiminnan nettokassavirta

Erikoistuminen liikekiinteistöihin ja rahoitukseen



Arkkitehdin
näkemys Rocca al
Maresta
tulevaisuudessa

Kasvu

- ▶ Yhtiön strategisena tavoitteena on kasvaa sekä kiinteistöhankinnoin että kehitystoiminnan kautta

- ▶ Cityconin kumulatiiviset investoinnit vuoden 2005 jälkeen ylittävät miljardi euroa

Osingot

- ▶ Vakaa voitonjakomaksukyky kasvaneesta osakemäärästä huolimatta
- ▶ Yhtiö jakaa vähintään 50 % jakokelpoisista varoista per osake vähennettynä veroilla osinkona osakkeenomistajille

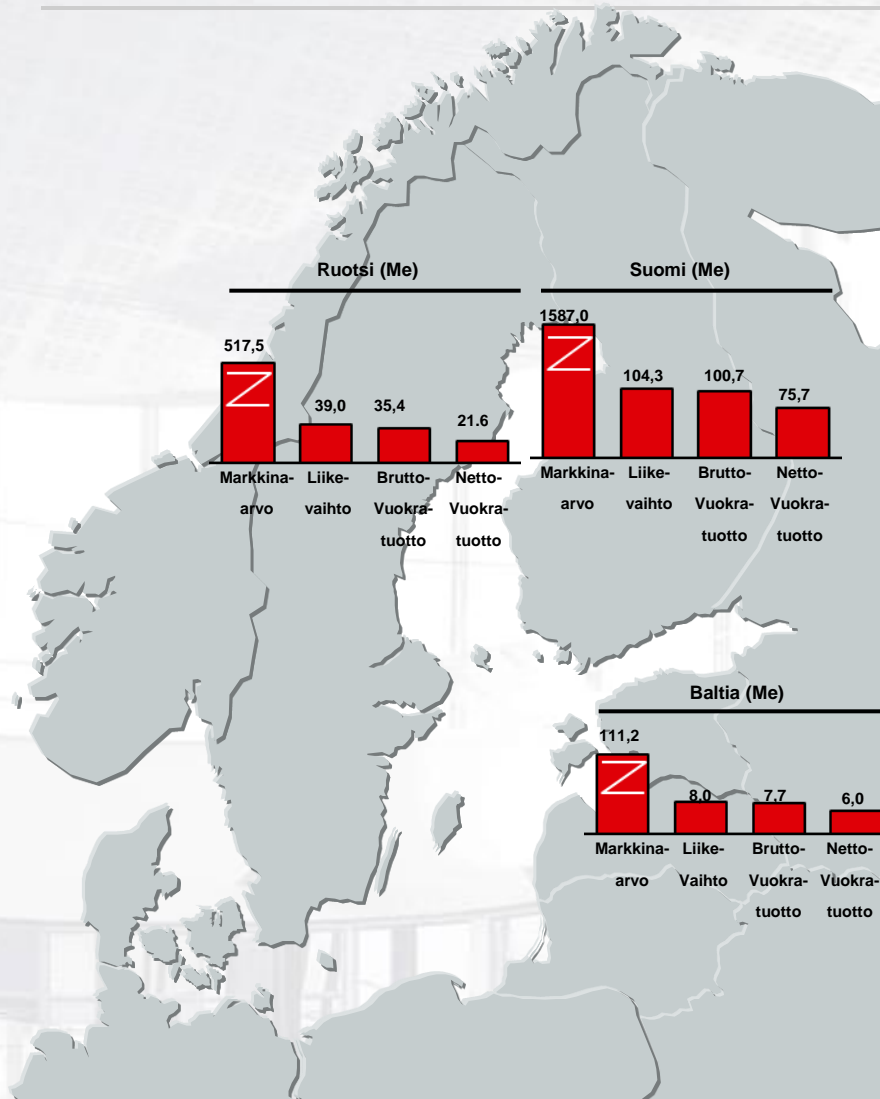
- ▶ Vuoden 2007 voitonjako oli yhteensä 0,14 euroa/osake muodostuen 0,04 euron osingosta ja 0,10 euron pääoman palautuksesta sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta.

Omavaraisuusaste

- ▶ Yhtiön pitkän aikavälin omavaraisuusastetavoite on 40 prosenttia

- ▶ Maaliskuun 2008 lopussa omavaraisuusaste oli 43,0 prosenttia

Maantieteellinen jakauma



■ Suomi

- 75,3 % nettotuotoista vuonna Q1/2008
- Nettovuokratuottojen kasvu 27,7% 22,3 milj. euroon.
- Markkinajohtaja: 22 kauppakeskusta ja 45 muuta liikekiinteistöä
- Yhtiö myi 40% Isosta Omenasta GIC:lle
- Yhtiöllä on meneillään merkittäviä kehityshankkeita

■ Ruotsi

- Nettovuokratuottojen kasvu 30,7 % 5,8 milj. euroon
- Nettotuoton osuus 19,4% Cityconin nettotuotoista
- Cityconin suurin kehityshanke Tukholmassa

■ Baltia

- Yhtiön toiseksi suurin kehityshanke, Rocca al Maren laajennus ja uudistus, meneillään Tallinnassa
- Nettovuokratuottojen kasvu 18,7% 1,6milj. euroon

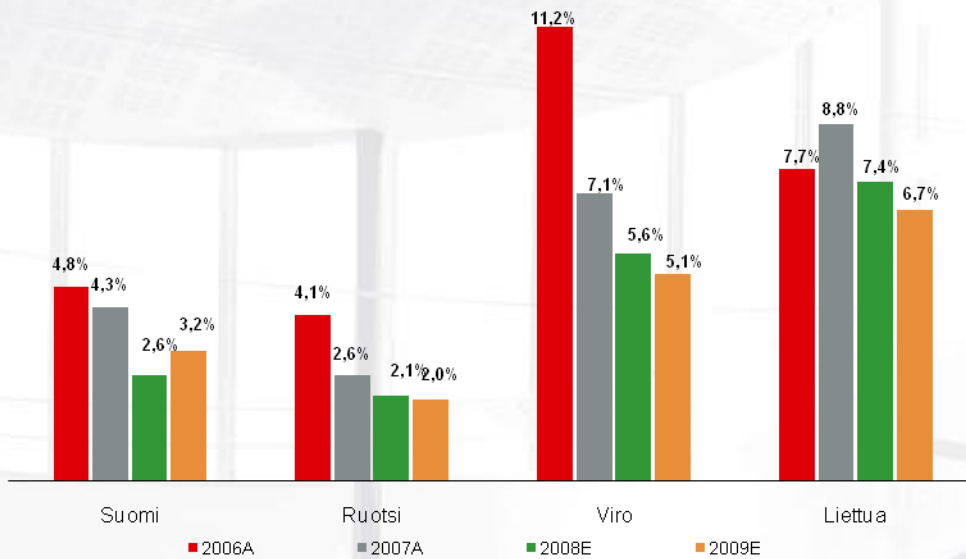
Q1/2008 kohokohdat

- Käyvän arvon muutos oli 1,4 miljoonaa euroa ja sijoituskiinteistöjen käypä arvo kasvoi **2 226,6** milj. euroon
- Ulkopuolisen arvioitsijan määrittämä sijoituskiinteistöjen nettotuottovaatimus oli **5,7%** (Q4/2007: 5,6%)
- Liiketoiminnan nettorahavirta/osake kasvoi **0,06** euroon (0,05 euroa) ja EPRA tulos/osake oli **0,04** (0,04)
- Nettovuokratuotot kasvoivat **9,5%** 29,7 milj. euroon (Q4/2007: 27,1 milj. euroa)
- Vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotto kasvoi **3,1%**
- Liikevaihto kasvoi **2,3 %** 44,3 milj. euroon (Q4/2007: 43,3 milj. euroa)
- Voitto ennen veroja oli **11,3** milj. euroa (Q1/2007: 40,9 milj. euroa)
- Cityconin käytettävissä oleva likviditeetti oli **332,8** milj. euroa, josta **282,1** käyttämättömiä sitovia luottolimiittejä ja **50,7** milj. euroa rahavaroja.
- Yhtiö myi 40% Isosta Omenasta GIC:lle

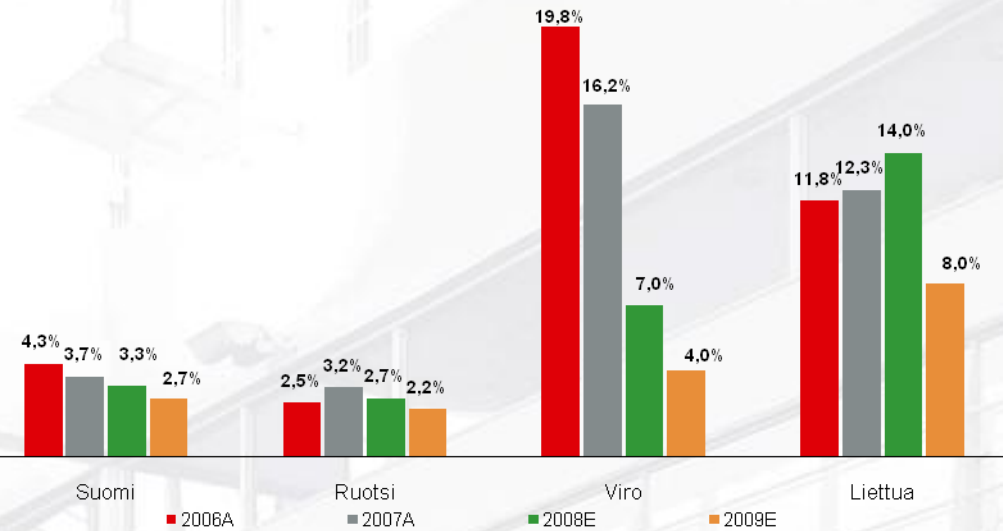
Cityconilla on 33 kauppakeskusta ja 51 muuta liikekiinteistöä



BKT:n kasvu (% pa)



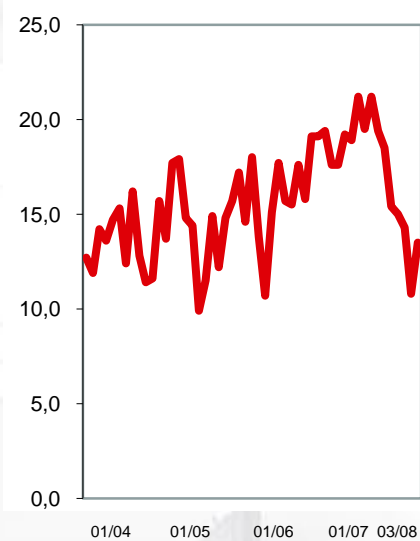
Yksityisen kulutuksen kasvu (% pa)



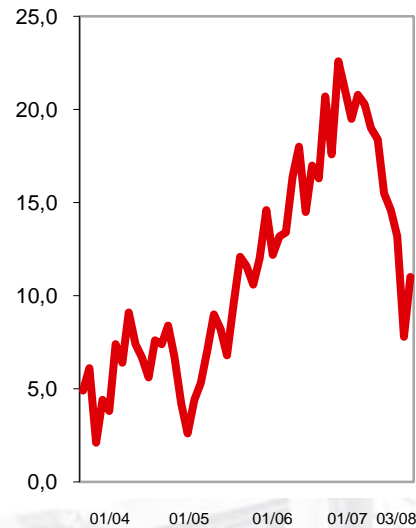
Lähde: Nordea

Kuluttajien luottamusindikaattorin tulokset

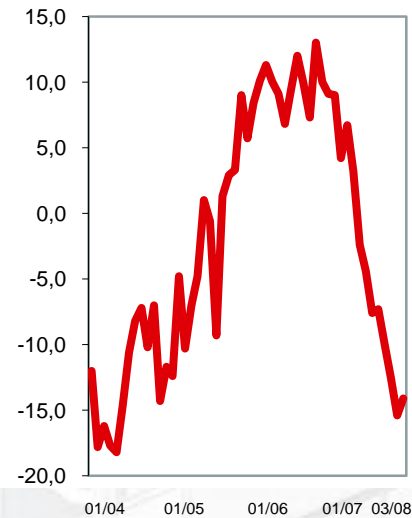
Suomi



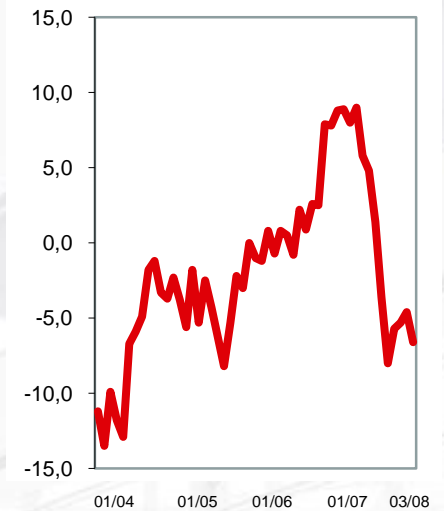
Ruotsi



Viro



Liettua

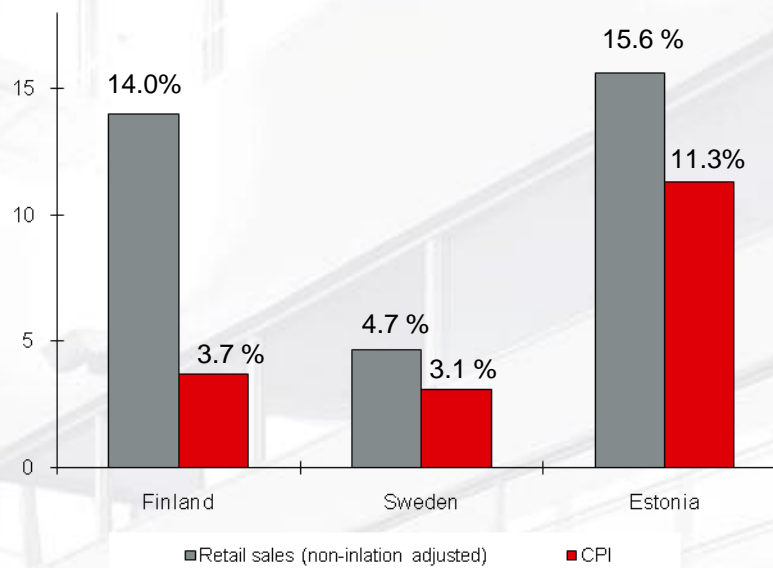


Lähde: Eurostat

Toimintaympäristö

- Suomen hallitus kirjasi viime keväänä ohjelmaansa aikomuksen uudistaa kiinteistörahastolainsäädäntöä. Tällä hetkellä keskustelu on keskittynyt vain asunnoille tarkoitettuun REIT-lainsäädäntöön.
- Kiinteistömarkkinoilla kilpailu on edelleen vilkasta.
- Tuottovaatismusten hajonta prime- ja muiden kiinteistöjen välillä on selkeässä kasvussa Baltian lisäksi myös Suomessa ja Ruotissa. (lähde: Jones Lang LaSalle, 1/2008).
- Rakennuskustannukset ovat nousseet, mutta hillitymmin kuin edellisen vuosineljänneksen aikana (03/2007-03/2008):
 - Suomi: + 5.4% (Huhtikuu 2008, Tilastokeskus)
 - Ruotsi +4.8 % (Huhtikuu 2008, Byggindeks)
 - Viro +6.0% (Huhtikuu 2008, Statistics Estonia)

Vähittäiskauppa*) & Kuluttajahintaindeksi , 02/08



*) ei-inflaatio korjattu

Lähde: Reuters Knowledge, Tilastokeskus Suomi

Kiinteistöomaisuus



Trio

Lahden keskustassa sijaitseva kauppakeskus Trion laajennus, joka on yksi Lahden ja Päijät-Hämeen tärkeimmistä ostospaikoista. Kauppakeskus on alunperin rakennettu 1977/87 ja se muodostuu nimensä mukaisesti kolmesta erillisestä rakennuksesta. Viereinen Hansa-rakennus (11,400 m², ei mukana alla olevissa neliöissä) on suunnitteilla uudistaa käynnissä olevan hankkeen jälkeen (vaatii yhtiön hallituksen päätöksen).

Vuokrattava pinta-ala	32,300 m²
Pinta-ala hankkeen toteuduttua (vuokrattava)	35,300 m²
Hankkeen kokonaisinvestointiarvio, euroa	60 miljoonaa
Teoreettinen bruttovuokratuotto, euroa*)	11.1 miljoonaa p.a.
Arvioitu valmistumisvuosi	2008

Liljeholmstorget

Uuden kauppakeskuksen rakennushanke Tukholman ydinkeskustan eteläpuolella. Liljeholmen on liikenteellinen solmukohta ja koko aluetta ollaan kehittämässä ja uudistamassa asuinalueeksi. Olemassa oleva toimisto- ja liikerakennuksen on täydellisesti uudistettu, uutta kauppakeskusta ollaan tällä hetkellä rakentamassa metroaseman yhteyteen, maanalainen parkkihalli.

Vuokrattava pinta-ala	20,100 m²
Pinta-ala hankkeen toteuduttua (vuokrattava)	28,000 m² liiketilaa (+ 11,800 m² toimistoja)
Hankkeen kokonaisinvestointiarvio, euroa	120 miljoonaa
Teoreettinen bruttovuokratuotto, euroa*)	21,5 miljoonaa p.a.
Arvioitu valmistumisvuosi	2009



Rocca al Mare

Olemassa olevan kauppakeskuksen uudistus- ja laajennushanke Tallinnan länsipuolella. Laajennuksen jälkeen Rocca al Mare on yksi Baltian suurimmista kauppakeskuksista. Kauppakeskus sijaitsee vauraalla alueella ja ankkurivuokralaisena toimii mm. Prisma. Alunperin rakennettu 1998.

Vuokrattava pinta-ala	28,600 m²
Pinta-ala hankkeen toteuduttua (vuokrattava)	53,500 m²
Hankkeen kokonaisinvestointiarvio, euroa	68 miljoonaa
Teoreettinen bruttovuokratuotto, euroa*)	12,3 miljoonaa p.a.
Arvioitu valmistumisvuosi	2009

Kehityshankkeet

Käynnissä olevat hankkeet, 31.3.2008

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 toteutuneet bruttoinvestoinnit tilikauden lopussa, Me	Valmistumisvuosi, tavoite	Lisätietoa
Liljeholmstorget	Tukholma	Ruotsi	78	20 100	28 000	120	23,9	2009	Uuden kauppakeskuksen rakennusprojekti. Olemassa oleva rakennus uudistetaan kokonaan ja sitä laajennetaan merkittävästi. Projekti on yksi Cityconin pilottiprojekti kiinteistöjen kestävässä kehityksessä. Kokonaispinta-ala hankkeen toteuduttua on noin 91000 m ² sisältäen maanlaisen parkkihallin.
Rocca al Mare	Tallinna	Viro	75	28 600	53 500	68	19,0	2009	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.
Trio	Lahti	Suomi	124	32 300	35 300	60	30,2	2008	Olemassa olevaa kauppakeskusta uudistetaan ja laajennetaan. Hanke toteutetaan kahdessa vaiheessa, ensimmäinen vaihe valmistui suunnitellusti syksyllä 2007. Projekti on yksi Cityconin pilottiprojekti kiinteistöjen kestävässä kehityksessä.
Lippulaiva	Espoo	Suomi	52	18 000	35 000	60-70 ³⁾	20,8	2010/2011	Kauppakeskuksen uudistus- ja laajennushanke. Sisätilojen uudistus valmistuu keväällä 2008. Korkein hallinto-oikeus hylkäsi laajennusta koskeneen ja hanketta viivästyttäneen kaavavalituksen syyskuussa 2007 ja hankkeen valmistelu jatkuu suunnitellusti.
Åkersberga Centrum	Österåker	Ruotsi	58	26 000	35 200	27 ⁴⁾	3,8	2010	Olemassa olevaa kauppakeskusta uudistetaan ja laajennetaan. Hanke on viivästynyt vuokralaisvalituksen vuoksi. Hankesuunnitelma uudistetaan keväällä 2008 ja projektia jatketaan suunnitellusti.
Tumba Centrum	Tukholma	Ruotsi	64	30 000	38 500	35-37 ⁵⁾	1,6	2011	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.
Torikeskus	Seinäjoki	Suomi	13	11 300	12 000	4.0	2,1	2009	Kauppakeskuksen uudistaminen käynnissä, ensimmäinen vaihe valmistui 2007.

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.

Kehityshankkeet

Suunnitteilla olevat hankkeet, 31.03.2008

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 investointit arve, Me ⁽²⁾	Hankkeen käynnistys- tavoite	Hankkeen valmistumis- tavoite	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.
Myyrmani	Vantaa	Suomi	176,7	11 000	15-17	2008	2011	Kauppakeskuksen ravintolamaailma on uusittu 2007. Toinen kerros uudistetaan muodin maailmaksi monivaiheisessa sisätilaprojektissa. Investointitarve sisältää jo toteutuneen 2,1 miljoonan euron ravintolahankkeen.
Galleria	Oulu	Suomi	10,2	17 000	50-55	2010	2012	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.
Koskikeskus	Tampere	Suomi	114,7	2 000 ⁽⁵⁾	8-12	2009	2008-2009	Keskuksen palvelujen kehittäminen sisäisten muutos- ja laajennustöiden avulla. Kaavamuutos kaupallisen rakennusoikeuden lisäämiseksi noin 6 200 neliömetrillä sai lainvoiman 2007.
Myllypuro ⁽⁶⁾	Helsinki	Suomi	4,2	7 400	20	2009	2012	Uuden ostoskeskuksen rakentaminen nykyisen tilalle. Vuoden 2007 aikana Citycon hankki omistukseensa lähes koko ostoskeskuksen mahdollistaakseen kehityshankkeen.
Kuopion Anttila	Kuopio	Suomi	21,7	15 000	35-40	2009	2011	Nykyisen rakennuksen laajentaminen ja kehittäminen uudeksi kauppakeskukseksi. Hankkeen kaupallisen konseptin selvitys meneillään ja pysäköinnin rakentaminen torin alle vireillä. 3)
Heikintori ⁽⁶⁾	Espoo	Suomi	14,2	23 000	60	2009-2010		Nykyisen kauppakeskuksen uudistaminen ja laajentaminen. 3)
Martinlaakso	Vantaa	Suomi	8,2	7 000-8 000	25-30	2009	2011	Uuden kauppakeskuksen rakentaminen nykyisen ostoskeskuksen 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 vaihtoehtoista 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)
StenungsTorg ⁽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 Centri	Järfälla	Ruotsi	121,8	8 000	5-6	2008	2009	Kauppakeskuksen uudistus- ja laajennushanke.
Åkermynntan Centru	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.

Citycon Q1 2008

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

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

3) Hankkeen aikatauluun liittyy kaavoitusriski.

4) Pinta-alalla viitataan vain laajennusosaan.

5) Vuokrattavaa pinta-alaa saattaa muodostua enemmän.

6) Osaomisteinen kohde.

Kehityshankkeet

Potentiaaliset hankkeet, 31.3.2008

CITYCON

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 m2 suuruinen tontti, jossa tällä hetkellä on 20 000 m2 asuntorakennusoikeutta. Mahdollisuus käyttää tonttia vaihdon välineenä mahdollisissa transaktioissa.
Myyrmani	Vantaa	Suomi	177	10 000	Mahdollinen kauppakeskuksen laajentaminen 10 000 neliometrillä.
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.



Citycon Q1 2008

Myyrmani



Galleria

Kehityshankkeet

Valmiit kehityshankkeet

CITYCON

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)	Lisätietoa
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.

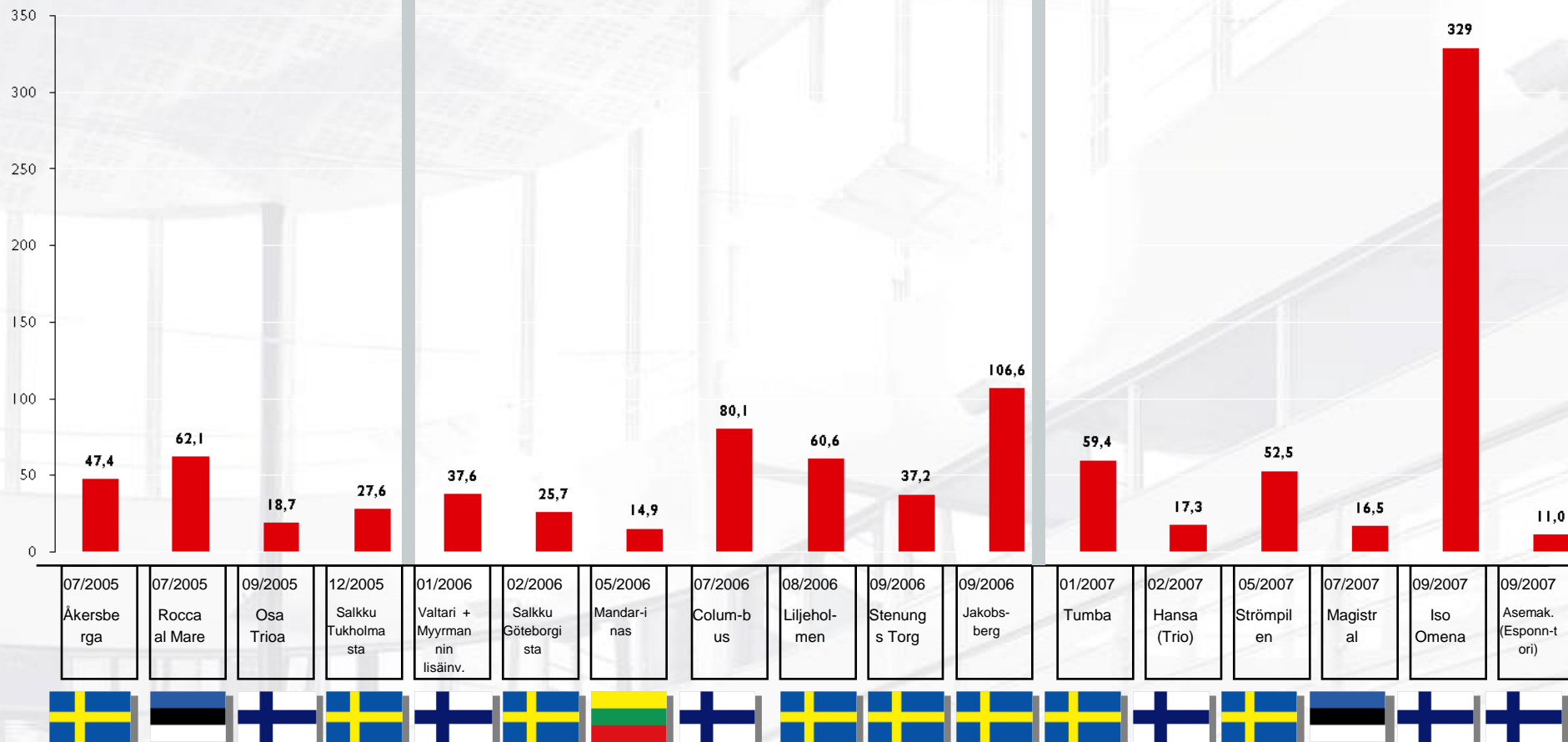


Linjuri, Salo



Kiinteistöhankinnat ¹⁾

Miljoonaa euroa



¹⁾ Kuvassa vain yli 10 miljoonaa euroa ylittävät hankinnat

Kiinteistöhankinnat 2006 & 2007

Kohde	Sijainti	Velaton kauppahinta, Me	Vuokrattava pinta-ala, m ²	Nettotuotto kauppahinnalle, %	Hankintapäivä	Omistus kaupan jälkeen, %
Lindome	Möln dal	8,0	7 600	7,3 %	3.1.2006	100
Myyrmanni, lisäinvestointi	Vantaa	35,6	42 000	7,4 %	16.1.2006	100
Valtari	Kouvola	2,0	7 600	7,4 %	16.1.2006	100
Tullintori	Tampere	8,8	10 100		1.2.2006	100
Backa, Hindås, Landvetter, Floda	Suur-Göteborg	25,7	25 700	7,2%	15.2.2006	100
Mandarinas	Vilna	14,9	7 900	7,3%	31.5.2006	100
Columbus	Helsinki	80,1 ¹⁾	20 000	5,8%	4.7.2006	100
Liljeholmstorget	Tukholma	60,6	20 000 ²⁾		31.8.2006	100
Stenungs Torg	Stenungsund	37,2	39 100	6,5%	1.9.2006	70
Jakobsbergs Centrum	Järfälla	106,6	67 000	6,0%	11.9.2006	100
Tumba Centrum	Botkyrka	59,4	31 000	5,4%	31.1.2007	100
Hansa (osa Trio)	Lahti	17,3	11 000	5,8%	8.2.2007	100
Strömpilen & Länken	Uumaja	52,9	25 000 + 7 200	5,5%	25.5.2007	75
Magistral	Tallinna	16,5	9450 + rakennus-oikeutta 8500 m ²	6,5%	16.6.2007	100
Asemakuja 2, toimistorakennus Espoontorin yhteydessä	Espoo	9,2 ³⁾	6 300		31.8.2007	100
Iso Omena	Espoo	329	61 300	4,5%	14.9.2007	100

1) Hinta sisältää laajennusprojektin kustannukset hankinnan jälkeen.

2) Ennen laajennusta.

3) Kokonaiskauppahinta on 11 milj, euroa, josta loppuosa suoritetaan kun asemakaavamuutos on hyväksytty.

Kehityshankkeet

CITYCON

vasen: Åkersberga Centrum
Oikea: Yksi vaihtoehto Lippulaivasta
tulevaisuudessa

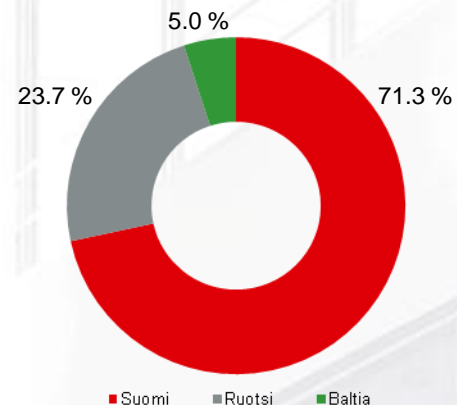


Havainnekuva
Rocca al
Maresta

Avainluvut – Vuokrasopimuskanta

- **3 665** (3387) vuokrasopimusta, joiden keskimääräinen voimassaoloaika on **3,0** (2.9) vuotta
- Nettovuokratuotot kasvoivat **28,0%** **29,7** milj. euroon
- Vuokrattava pinta-ala kasvoi **19,0%** **923 750m²**:n
- Vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotto kasvoi **3,1%**
(Vertailukelpoiset kohteet ovat olleet yhtiön omistuksessa yli 24 kk ja niihin ei lasketa mukaan tontteja tai kehityshankkeita)
- Vuokran osuus vuokralaisen liikevaihdosta vertailukelpoisissa kohteissa oli **8,7%** (Q4/07: 8,6%)
- Vuoden lopussa **16,1 %** (2006: 11%, 2005: 5%) vuokrasopimuksista oli sidottu vuokralaisen liikevaihtoon. Lähes kaikki vuokrasopimukset ovat lisäksi sidottu elinkustannusindeksiin.

Alueellinen jakauma



Vuokrasopimuskanta	Q1/2008	Q1/2007	Q4/2007	2007	2006
Nettovuokratuotto, Me	29,7	23,2	27,1	103,4	82,8
Kauden aikana alkaneet vuokrasopimukset ¹⁾	124	114	164	512	369
Kauden aikana alkaneet vuokrasopimukset, m ²	24,240	17,960	27,854	103,408	73,300
Vuokrausaste kauden lopussa, %	96,0	96,7		95,7	97,1
Vuokrasopimusten keskimääräinen voimassaoloaika kauden lopussa, vuotta	3,0	2,9		3,0	2,9
Nettotuotto-% (toteutunut) ²⁾	5,5	6,7		5,8	7,1
Nettotuottovaatimus (ulkopuolisen arvioijan määrittelemä), %	5,7	6,5		5,6	6,6

1) Luvussa ei ole mukana hankinnoissa siirtyneitä sopimuksia.

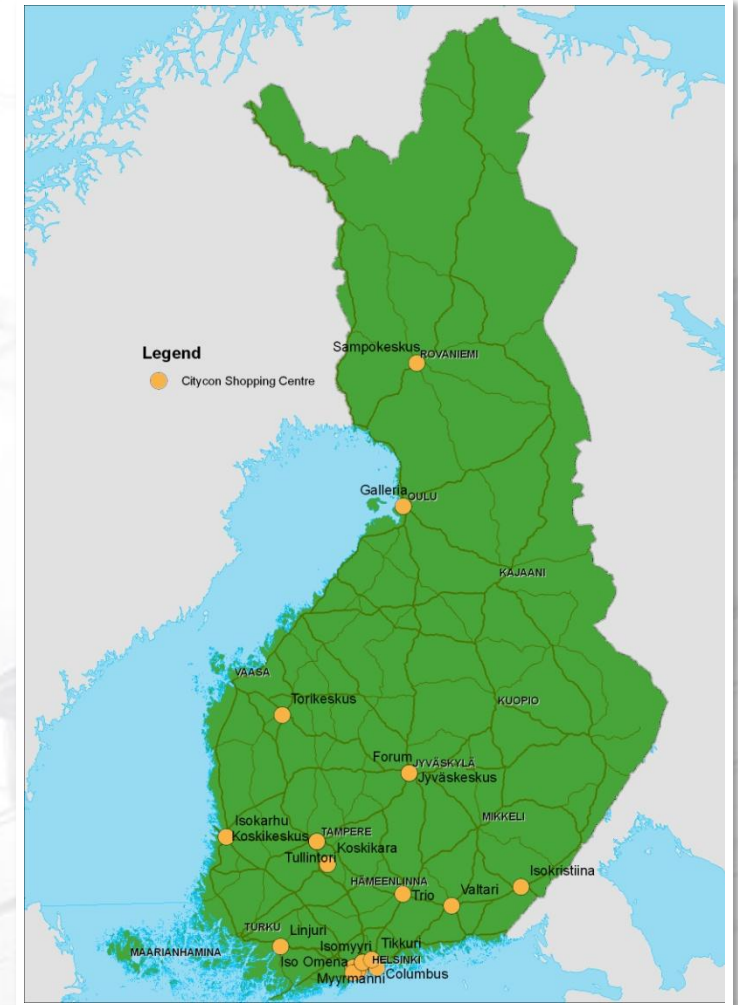
2) Sisältää kehityshankkeet ja tontit.

Avainluvut – Suomi

Suomi	Q1 2008	Q1 2007	Q4 2007	2007
Liikevaihto, Me	31,4	23,9	30,2	104,3
Kiinteistökannan markkina-arvon muutos, Me	-1,8	14,0	-2,1	148,5
Liikevoitto, Me	19,3	30,2	17,5	218,7
Bruttovuokratuotot, Me	30,4	23,3	29,1	100,7
Nettovuokratuotot, Me	22,3	17,5	21,0	75,7
Bruttoinvestoinnit, Me	22,8	22,9	32,5	429,1
Kauden aikana alkaneet vuokrasopimukset, kpl ¹⁾	100	106	151	442
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m ²	21800	16900	18640	74000
Sijoituskiinteistöjen käypäarvo, Me	1587,4	1046,6	1587,0	1587,0
Nettotuotto-% ²⁾	6,4%	7,5%	6,8%	6,8%
Nettotuottovaatimus (ulkopuolisen arvioijan mukaan), %	5,8 %	7,3%	6,2%	6,2%
Vuokrausaste kauden lopussa,%	96,0%	96,7%	95,7%	95,7%
Vuokrasopimusten keskimääräinen voimassaoloaika kauden lopussa, vuotta	3,0	3,4	3,0	3,0

1) Luvissa ei ole mukana hankinnoissa siirtyneitä sopimuksia.

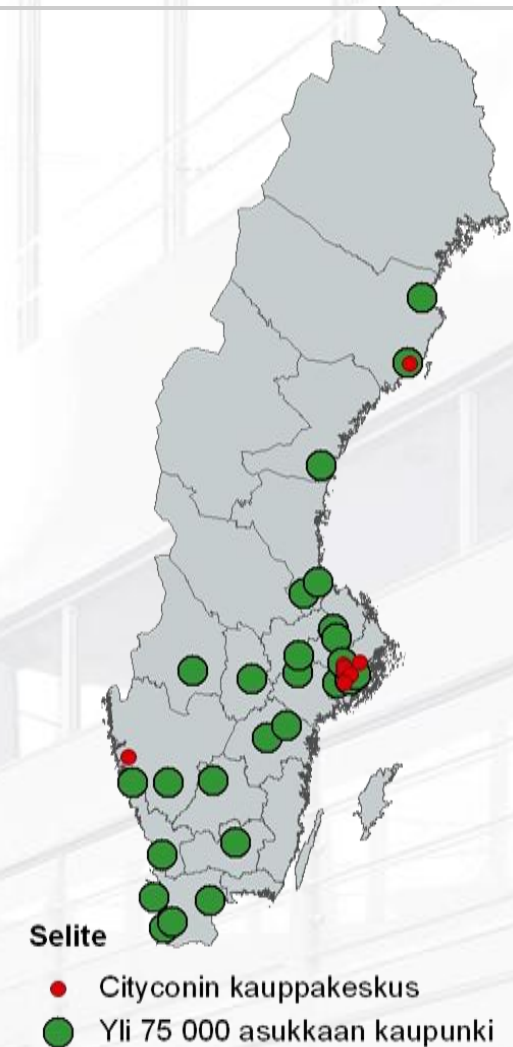
2) Sisältää kehityshankkeiden tontit.



Ruotsi	Q1 2008	Q1 2007	Q4 2007	2007
Liikevaihto, Me	10,7	8,6	11,1	39,0
Kiinteistökannan markkina-arvon muutos, Me	2,1	15,1	2,7	55,6
Liikevoitto, Me	7,2	18,8	7,3	74,3
Bruttovuokratuotot, Me	9,2	7,9	9,4	35,4
Nettovuokratuotot, Me	5,8	4,4	4,7	21,6
Bruttoinvestoinnit, Me	8,2	61,7	5,5	142,4
Kauden aikana alkaneet vuokrasopimukset, kpl ¹⁾	8	3	13	49
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m ²	840	270	9179	25800
Sijoituskiinteistöjen käypäarvo, Me	527	414,8	517,5	517,5
Nettotuotto-% ²⁾	4,6%	4,6%	4,6 %	4,6 %
Nettotuottovaatimus (ulkopuolisen arvioijan mukaan), %	5,4%	6,2%	5,4 %	5,4 %
Vuokrasaste kauden lopussa, %	96,1%	97,2%	95,1%	95,1%
Vuokrasopimusten keskimääräinen voimassaoloaika kauden lopussa, vuotta	2,3	1,9	2,4	2,4

1) Luovissa ei ole mukana hankinnoissa siirtyneitä sopimuksia.

2) Sisältää kehityshankkeiden tontit.



Avainluvut - Baltia

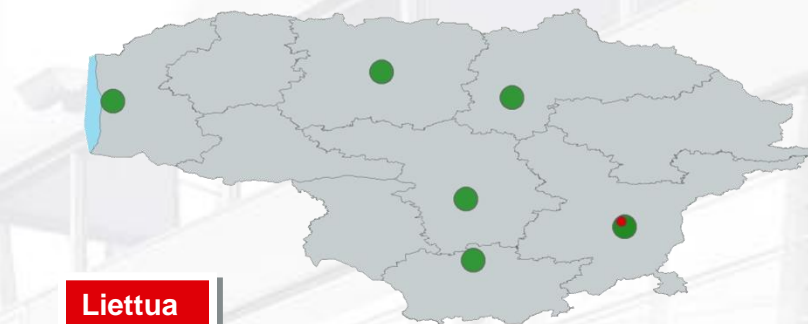
Baltia	Q1 2008	Q1 2007	Q4 2007	2007
Liikevaihto, Me	2,2	1,8	2,0	8,0
Kiinteistökannan markkina-arvon muutos, Me	1,1	2,4	0,1	9,3
Liikevoitto, Me	2,5	3,5	1,2	14,5
Bruttovuokratuotot, Me	2,2	1,6	2,1	7,7
Nettovuokratuotot, Me	1,6	1,3	1,4	6,0
Bruttoinvestoinnit, Me	5,7	0,3	5,6	31,7
Kauden aikana alkaneet vuokrasopimukset, kpl ¹⁾	16	5	0	21
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m ²	1600	790	0	3208
Sijoituskiinteistöjen käypäarvo, Me	112,2	85,6	111,2	111,2
Nettotuotto-% ²⁾	6.0%	6.6%	6 %	6 %
Nettotuottovaatimus (ulkopuolisen arvioijan mukaan), %	6,6%	6,8%	6.4%	6.4%
Vuokrausaste kauden lopussa,%	100%	100%	100%	100%
Vuokrasopimusten keskimääräinen voimassaoloaika kauden lopussa, vuotta	2,6	3,2	2,8	2,8

1) Luvissa ei ole mukana hankinnoissa siirtyneitä sopimuksia.

2) Sisältää kehityshankkeiden tontit.



Viro



Liettua

- Cityconin kauppakeskus
- Yli 50 000 asukkaan kaupunki

Avainluvut

Avainluvut - Tuloslaskema

CITYCON

	Q1/2008	Q1/2007	Q4/2007	2 007
Bruttovuokratuotto	41,7	32,8	40,6	143,7
Liikevaihto	44,3	34,2	43,3	151,4
Nettovuokratuotto	29,7	23,2	27,1	103,4
Hallinnon kulut	3,9	4,3	3,9	16,5
Nettovoitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	1,4	31,5	0,7	213,4
Liikevoitto	27,4	50,4	24,5	300,7
Rahoituskulut (netto)	16,1	9,5	14,5	47,3
Voitto ennen veroja	11,3	40,9	10,0	253,5
Tilikauden tulokseen perustuvat verot	-2,3	-1,4	3,2	-3,4
Laskennalliset verot	2,3	-4,8	-3,3	-46,2
Katsauskauden voitto	11,3	34,6	9,9	203,9
Tulos/osake, euroa	0,04	0,18	0,04	1,00
Tulos/osake, laimennettu, euroa	0,04	0,16	0,04	0,91
Operatiivinen tulos/osake laimennettu, (Diluted EPRA EPS), euroa	0,04	0,04	0,06	0,18
Liiketoiminnan nettorahavirta/osake, euroa	0,06	0,05	0,06	0,20

Konsernin rahavirtalaskelma Q1/2008

CITYCON

Miljoonaa euroa	1-3/ 2008	1-3/ 2007
Liiketoiminta		
Voitto ennen veroja	11,3	40,9
Oikaisut	14,8	-21,7
Käyttöpääoman muutos	-3,7	-5,1
Liiketoiminnan rahavirta	22,4	14,1
Maksetut korot ja muut rahoituskulut	-14,0	-4,4
Saadut korot ja muut rahoitustuotot	0,8	1,4
Maksetut välittömät verot	3,8	-1,6
Liiketoiminnan rahavirta (A)	13,0	9,6
Investointit		
Tytäryritysten hankinnat vähennettynä hankintahetken rahavaroilla	-14,4	-96,9
Sijoituskiinteistöjen hankinnat	-	-
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	-19,9	-5,7
Investoinnit rakenteilla oleviin kiinteistöihin sekä muihin aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-12,2	-1,2
Sijoituskiinteistöjen myynti	7,7	-
Investointien rahavirta (B)	-38,7	-103,9
Rahoitus		
Osakeannista saadut maksut	0,0	132,2
Vähemmistön rahastosuoritukset	25,7	-
Lyhytaikaisten lainojen nostot	165,1	36,2
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut	-181,5	-19,9
Pitkäaikaisten lainojen nostot	229,0	60,9
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-186,0	-96,0
Maksetut osingot	0,0	-19,3
Rahoituksen rahavirta (C)	52,2	94,1
Rahavarojen muutos (A+B+C)	26,5	-0,2
Liiketoiminnan nettorahavirta/osake, euroa	0,06	0,05

- **Liiketoiminnan rahavirta kasvoi 35% johtuen:**
 - Katsauskauden kassaperusteinen voitto nousi
 - Käyttöpääoman kasvu alhaisempi verrattuna edelliseen vuoteen
 - Maksetut verot positiivisia merkittävän veronpalautuksen johdosta.

- Ei merkittäviä yritysostoja alkuvuonna
- Investointien pääpaino käynnissä olevissa kehityshankkeissa
- Iso Omenan 40% myynti on huomioitu rahoituksen rahavirrassa

- **Osakekohtainen rahavirta kasvoi 9 prosenttia** ja oli 0,06 euroa huolimatta kasvaneesta osakkaiden lukumäärästä
- Vahva kassavirta tukee Cityconin strategista kasvua
- Konsernin rahavarat tavanomaista suuremmat johtuen huhtikuun alussa maksetuista osingoista

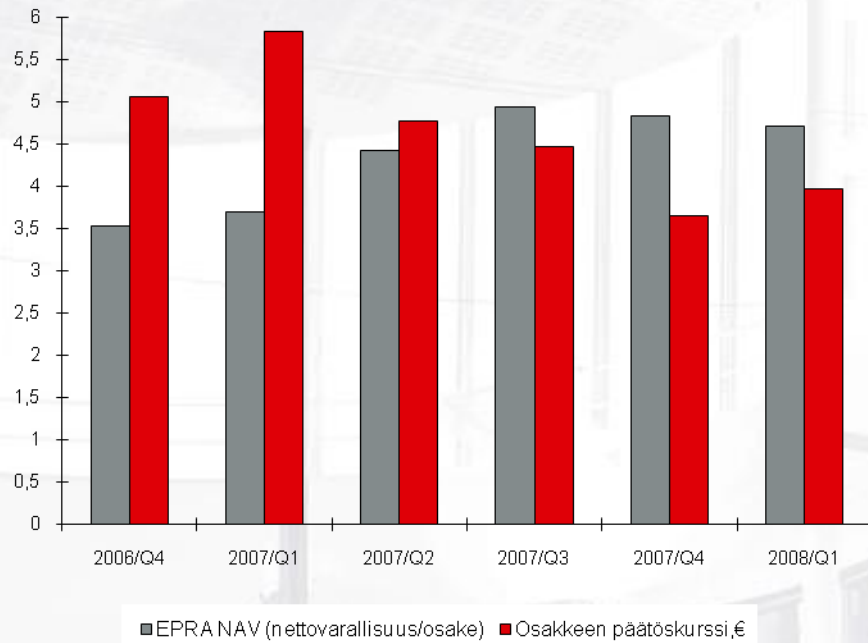
Avainluvut - Tase ja tunnusluvut

CITYCON

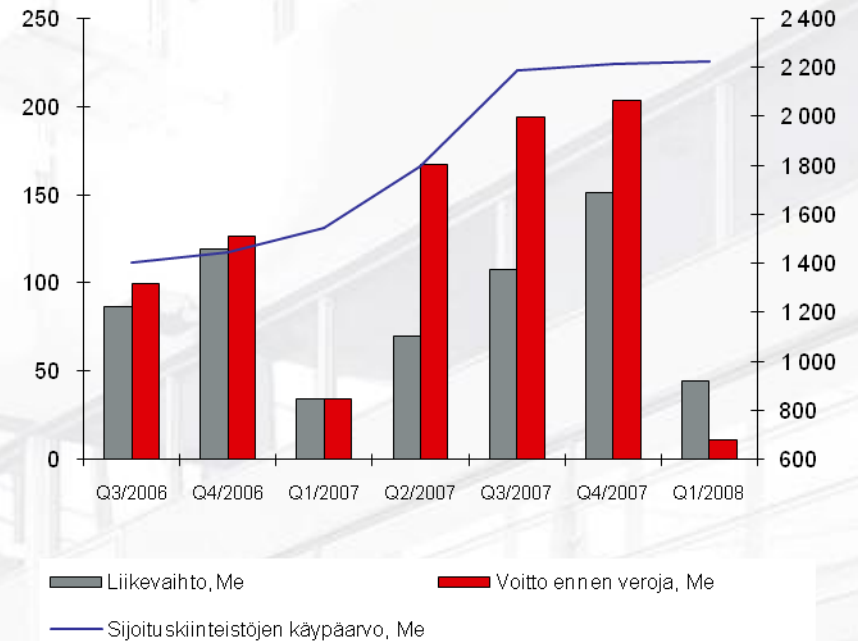
Tase, milj. euroa	31.3.2008	31.3.2007	2 007
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo	2226,6	1546,9	2215,7
Pitkäaikaiset varat	2289,1	1560,4	2260,5
Lyhytaikaiset varat	67,9	34,0	48,1
Varat	2357,0	1594,4	2308,6
Oma pääoma	1013,1	725,4	1010,9
Velat	1343,9	869,0	1297,7
Oma pääoma ja velat	2357,0	1594,4	2308,6

Avainlukuja	31.3.2008	31.3.2007	2 007
Omavaraisuusaste, %	43,0	45,5	43,9
Nettovelkaantumisaste, %	111,8	105,5	111,8
Oma pääoma / osake, €	4,33	3,60	4,44
Nettovarallisuus (EPRA NAV), €	4,70	3,82	4,83
Oikaistu nettovarallisuus (EPRA NNNAV), €	4,31	3,35	4,42
Nettotuotto-% (toteutunut)	5,5	6,7	5,8
Nettotuottovaatimus (ulkopuolisen arvioijan mukaan), %	5,7	6,5	5,6

EPRA NAV versus osake

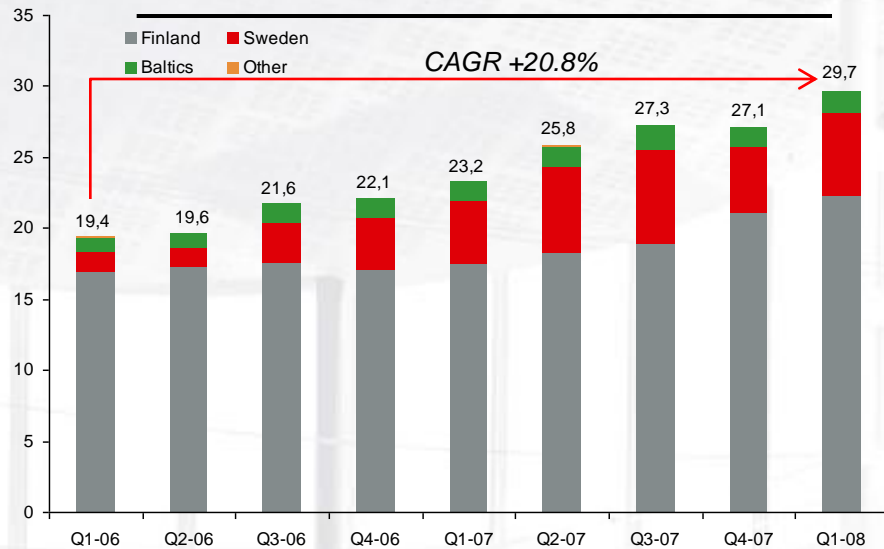


Liikevaihto ja tulos



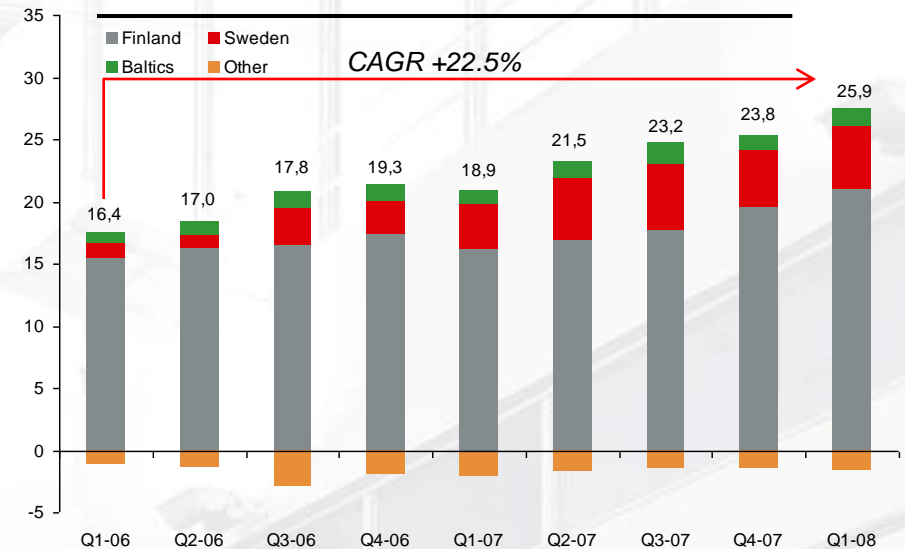
Segmenttikohtainen nettovuokratuotto

Miljoonaa euroa



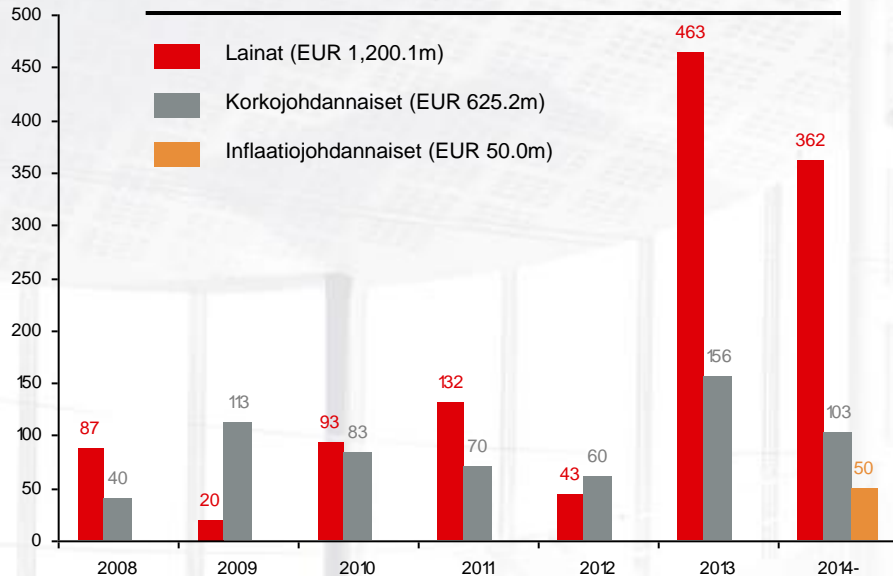
Miljoonaa euroa

Segmenttikohtainen liikevoitto¹⁾

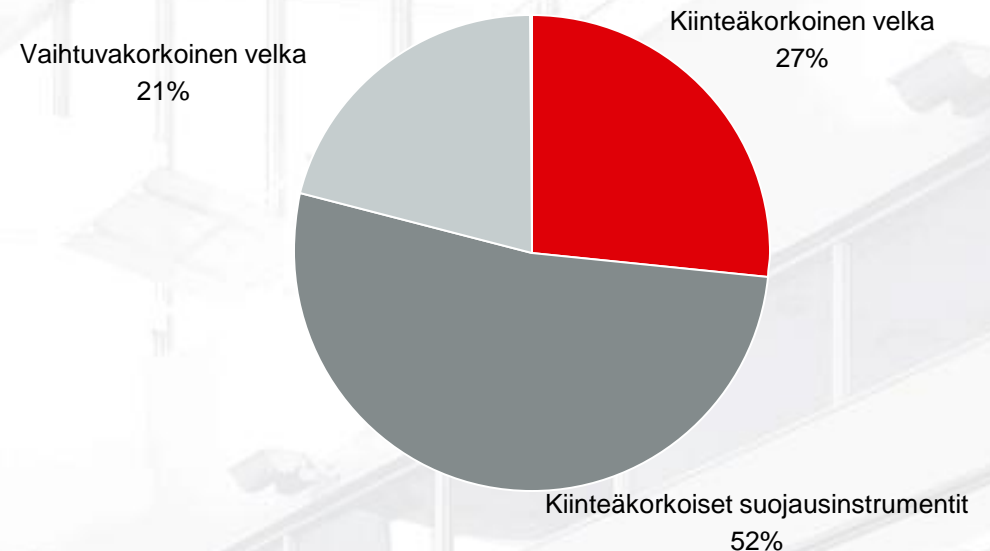


- Cityconin nettovuokratuotto ja liikevoitto ovat kasvaneet voimakkaasti vuodesta 2006 lähtien
- Vuotuinen kasvuvauhti (CAGR) on molempien lukujen osalta ylittänyt 20 prosenttia
- Kannattavaa kasvua – edellisen 12 kuukauden liikevoitto-% on pysynyt vakaana ja vaihdellut 57,6% ja 58,8% välillä. Katsauskauden lopussa kyseinen liikevoitto-% oli 58,5%

Lainakanta ja korkosuojaukset
2008 - 2014

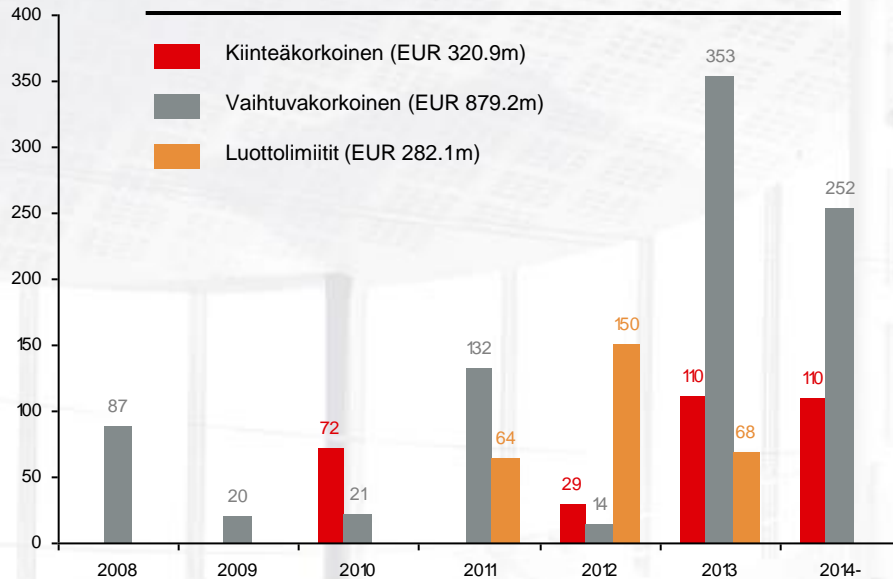


Korollisten velkojen jakautuminen

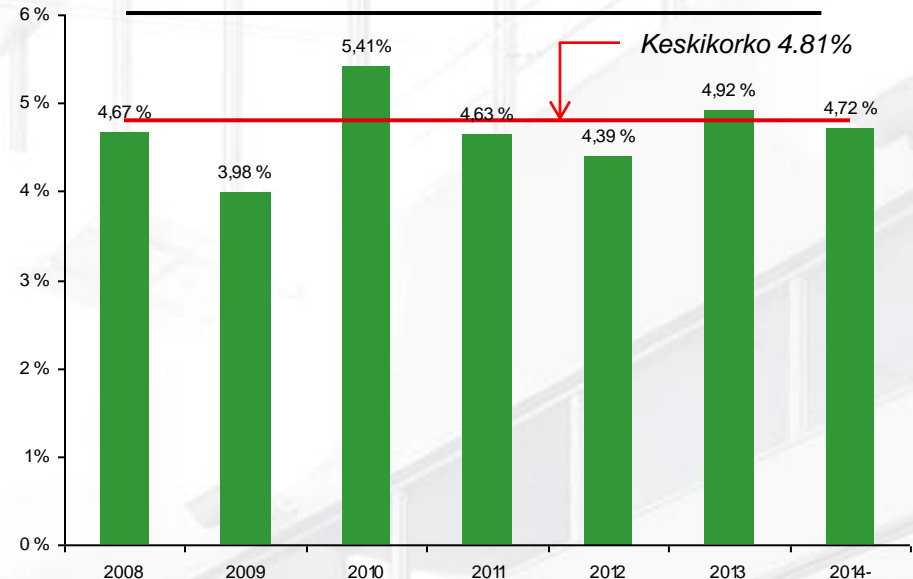


- Vuoden ensimmäisellä kvartaalilla korollinen nettovelka pysyi lähes muuttumattomana
- Pitkät korot laskivat voimakkaasti lyhyiden korkojen pysyessä korkealla → **suojausaste nostettiin 79 %:iin**
- Maltillinen rahoituspolitiikka jatkui: **lainojen keskipituus piteni ja oli 5,1 vuotta** ja keskimääräinen korkosidonnaisuusaika 3,1 vuotta.
- **Ei jälleenuoitusongelmia** – käyttämättömät sitovat luottolimitit yhdessä kassan kanssa kattavat kaikki erääntyvät lainat vuoden 2011 loppuun asti
- Uudet lainasopimukset osoittavat, että velkarahoituksen järjestäminen edelleen mahdollista

Lainakanta ja käyttämättömät luottolimiitit

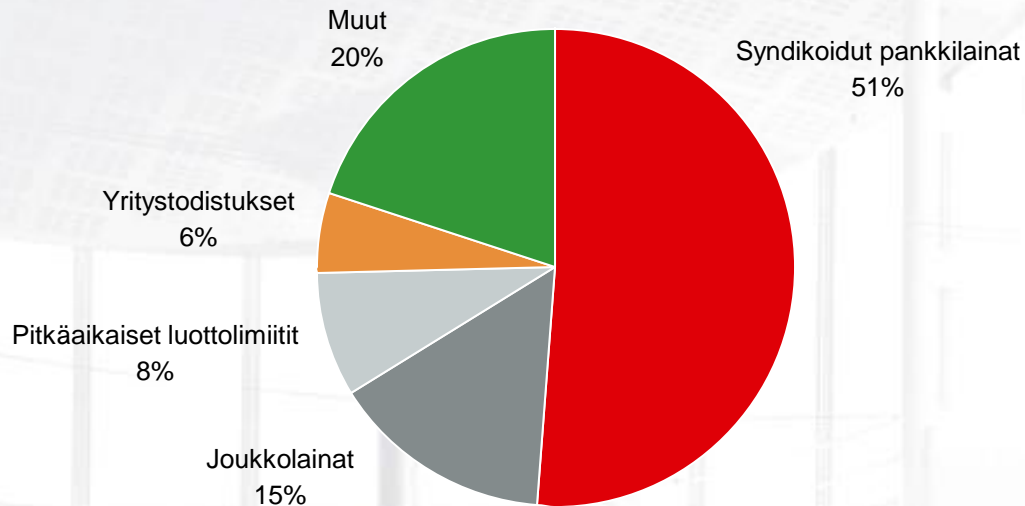


Katsauskauden lopun keskiporko eräpäivien mukaisesti

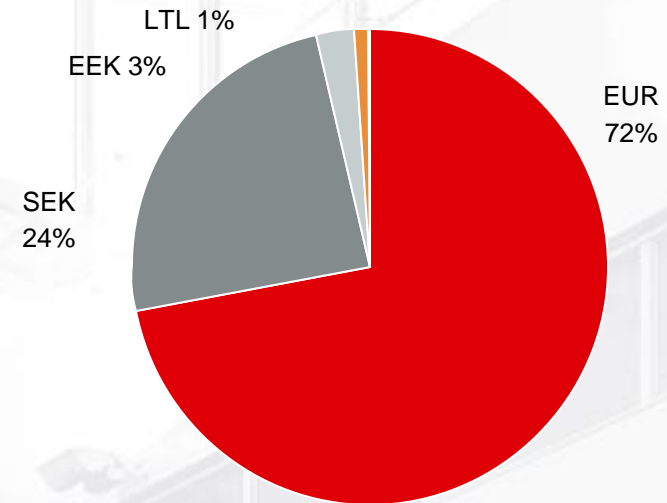


- Valtaosa Cityconin lainoista ovat pitkäaikaisia ja erääntyvät vuonna 2013 tai sen jälkeen
- Käyttämättömät sitovat luottolimiitit ovat pitkäaikaisia ja erääntyvät vuosien 2011 ja 2013 välisenä aikana
- Koko lainasalkun katsauskauden lopun painoitettu keskiporko oli 4,81 prosenttia. Vuosien 2009 ja 2010 poikkeavat korkotasot ovat seurausta erääntyvistä korkojohdannaisista

Velkatyyppit



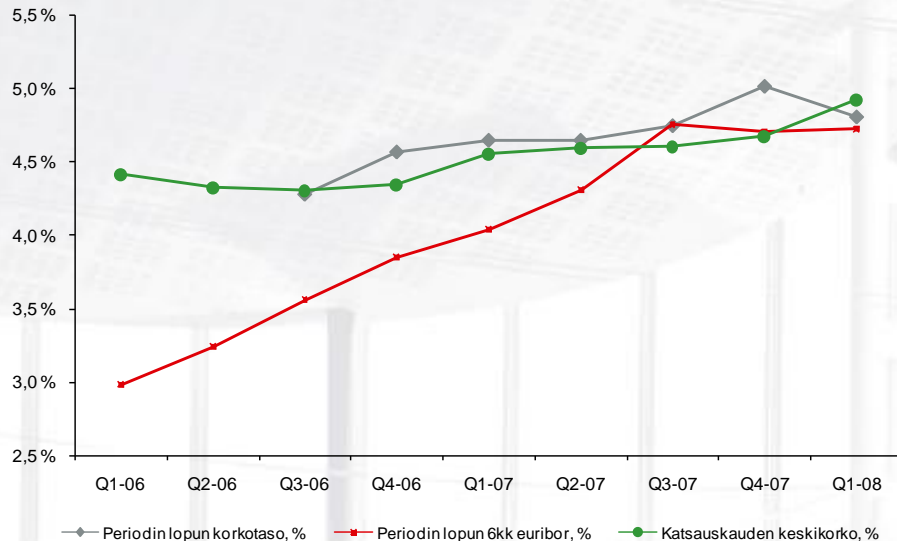
Velkojen valuuttajakauma



- Yhtiön rahoitus perustuu syndikoituihin pankkiluottoihin, pitkäaikaisiin luottolimiitteihin ja joukkovelkakirjalainoihin, jotka kattavat 74% korollisesta velasta
- Vuoden 2007 lopussa tilikauden keskiporko nousi 0,26% edellisestä vuosineljänneksestä ja oli 4,93% (Q1/2007: 4,56%). Toisaalta katsauskauden lopun lainasalkun keskiporkotaso laski ja oli 4,81%.
- Katsauskauden lopussa Cityconilla oli käytössään **likviditeettiä 332,8 miljoonaa euroa**, joka koostui nostamattomista sitovista luottolimiiteistä (282,1 miljoonaa euroa) ja kassasta (50,7 miljoonaa euroa)

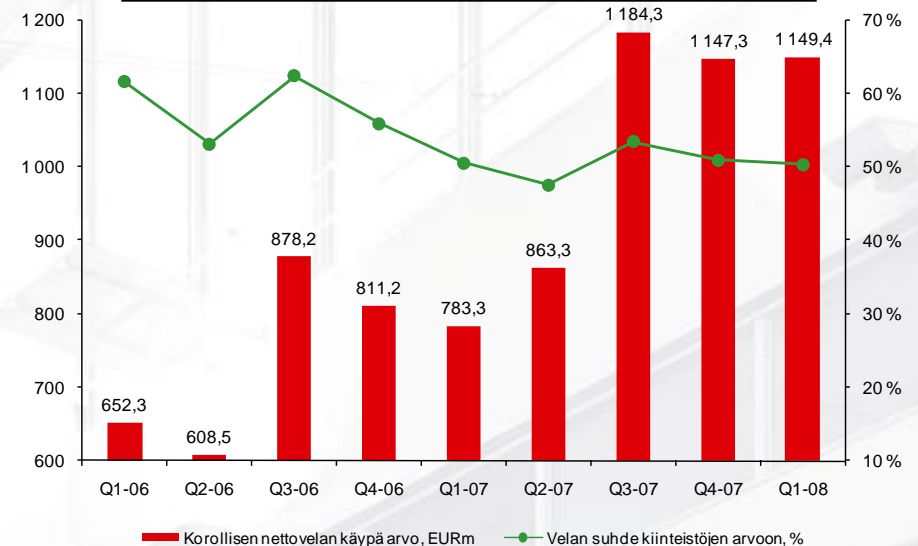
Avainluvut – Korkotaso ja velan suhde kiinteistöjen arvoon

Korkotason kehitys vuosineljänneksittäin



Nettovelka ja velan suhde kiinteistöjen arvoon

Miljoonaa euroa



- Markkinakorkojen nousun vaikutus näkyy tuloslaskelmassa tietyllä viiveellä ja Cityconin ensimmäisen vuosineljänneksen keskiporkko nousi 4,93%:iin
- Toisaalta katsauskauden lopun keskiporkotason laski, mikä jatkossa hillitsee keskikoron nousuvauhtia
- Konsernin nettovelka ja velan suhde kiinteistöjen arvoon pysyivät edellisen vuosineljänneksen tasolla

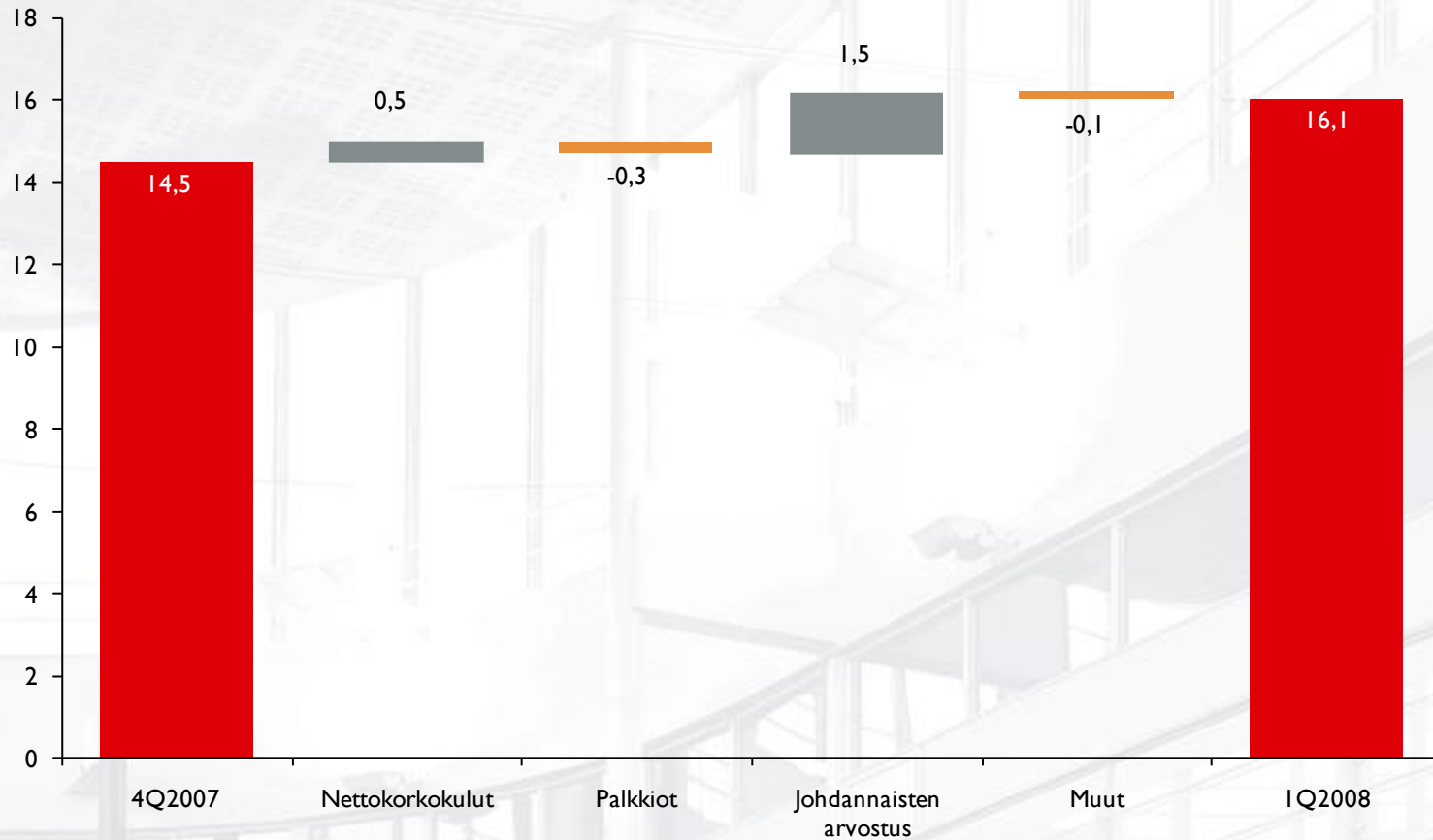
Rahoituskulujen erittely

Nettorahoituskulut (miljoonaa euroa)	1q 2008	4q 2007	1q 2007	Muutos-% (y-o-y)	Muutos-% (q-o-q)
Rahoituskulut:					
Korkokulut	-14,3	-14,2	-9,5	50 %	0 %
Valuuttakurssitappiot	0,0	-0,1	-0,1	-92 %	-93 %
Järjestelypalkkioiden jaksotus	-0,2	-0,5	-0,1	37 %	-60 %
VVK:n option laskennallinen kulukirjaus	-0,5	-0,5	-0,4	8 %	0 %
Muut kulut	-0,1	-0,2	-0,1	-12 %	-48 %
Rahoituskulut yhteensä:	-15,0	-15,5	-10,3	46 %	-3 %
Rahoitustuotot:					
Korkotuotot	0,3	0,8	0,2	31 %	-57 %
Käyvän arvon muutos	-1,4	0,2	0,6	-343 %	-948 %
Rahoitustuotot yhteensä:	-1,0	0,9	0,8	-228 %	-212 %
Nettorahoituskulut	-16,1	-14,5	-9,5	70 %	11 %

- Korkokulut kasvoivat marginaalisesti 14,3 miljoonaan euroon
- Rahoituskulut yhteensä pienenevät kolme prosenttia edellisestä vuosineljänneksestä johtuen vertailukaudelle kirjatusta siltarahoituksen palkkion kulukirjauksesta
- Korkotuotot palautuivat normaalitasolle, vertailukaudella tuottoja kasvatti merkintäoikeusannin varojen talletustuotot
- Suojauslaskennan ulkopuolisten suojausten ei-kassavaikutteinen arvostustappio 1,4 miljoonaa euroa. Vuoden alkupuolella korkojen voimakas lasku alensi johdannaisten käypää arvoa
- Ilman johdannaisten arvostustappiota ja –voittoa nettorahoituskulut nousi vaivaiset 0,1 prosenttia edellisestä vuosineljänneksestä
- Kassavirran rahoituskulut 2,9 miljoonaa euroa tuloslaskelmaa alhaisemmat

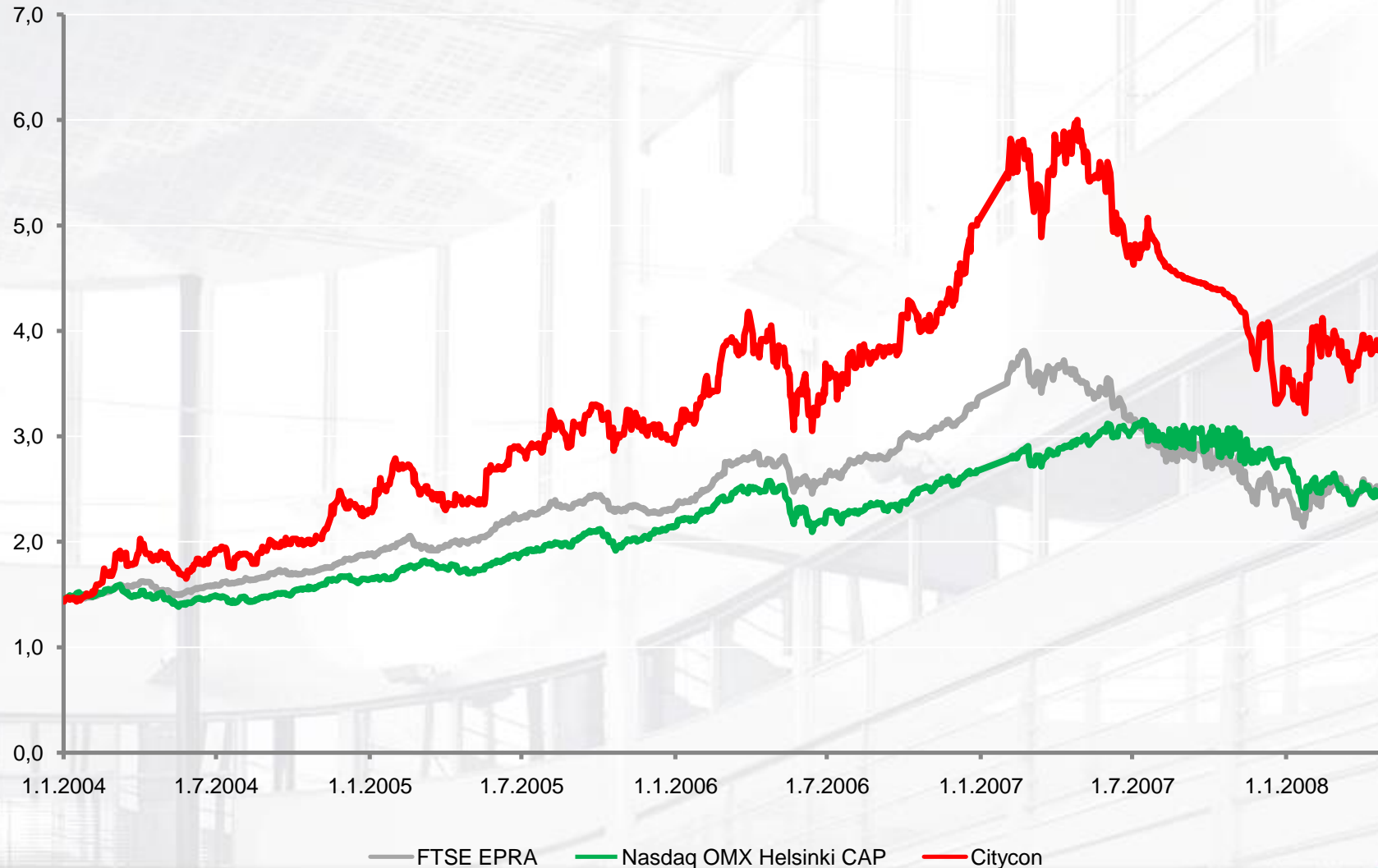
Nettorahoituskulut Q1 2008 vs Q4 2007

Miljoonaa euroa



Avainluvut – Osakkeen kurssikehitys ¹⁾

CITYCON



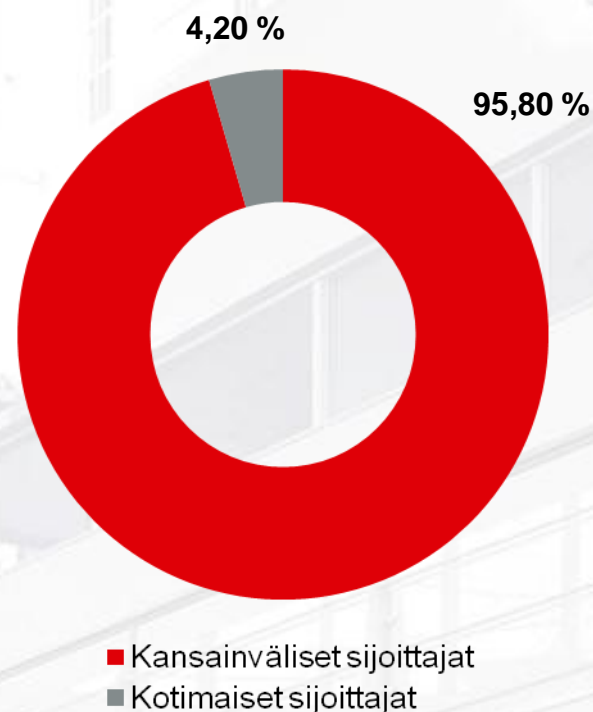
Citycon Q1 2008

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

Avainluvut - Osakeomistus

- Osakekannan markkina-arvo 22.4.2008 oli noin **840** milj. euroa
- **95,8 %** osakkeen omistajista vuoden lopussa oli kansainvälisiä
- **2062** osakkeen omistajaa
- Suurimmat osakkeen omistajat:
 - Gazit –Globe 39,35%
 - Perennial Investment Partners Ltd >5%
 - ING Clarion Real Estate Securities, L.P. >5%
 - AXA Investment Managers >5%
 - Fidelity International <5%
- Citycon on mukana GPR 250 Property Securities Index:ssä, jossa on mukana 250 maailman vaihdetuinta kiinteistöyhtiötä. Lisäksi yhtiö on mukana mm. FTSE EPRA/NAREIT Global Real Estate Index:ssä.

Omistusjakauma



Taustaa

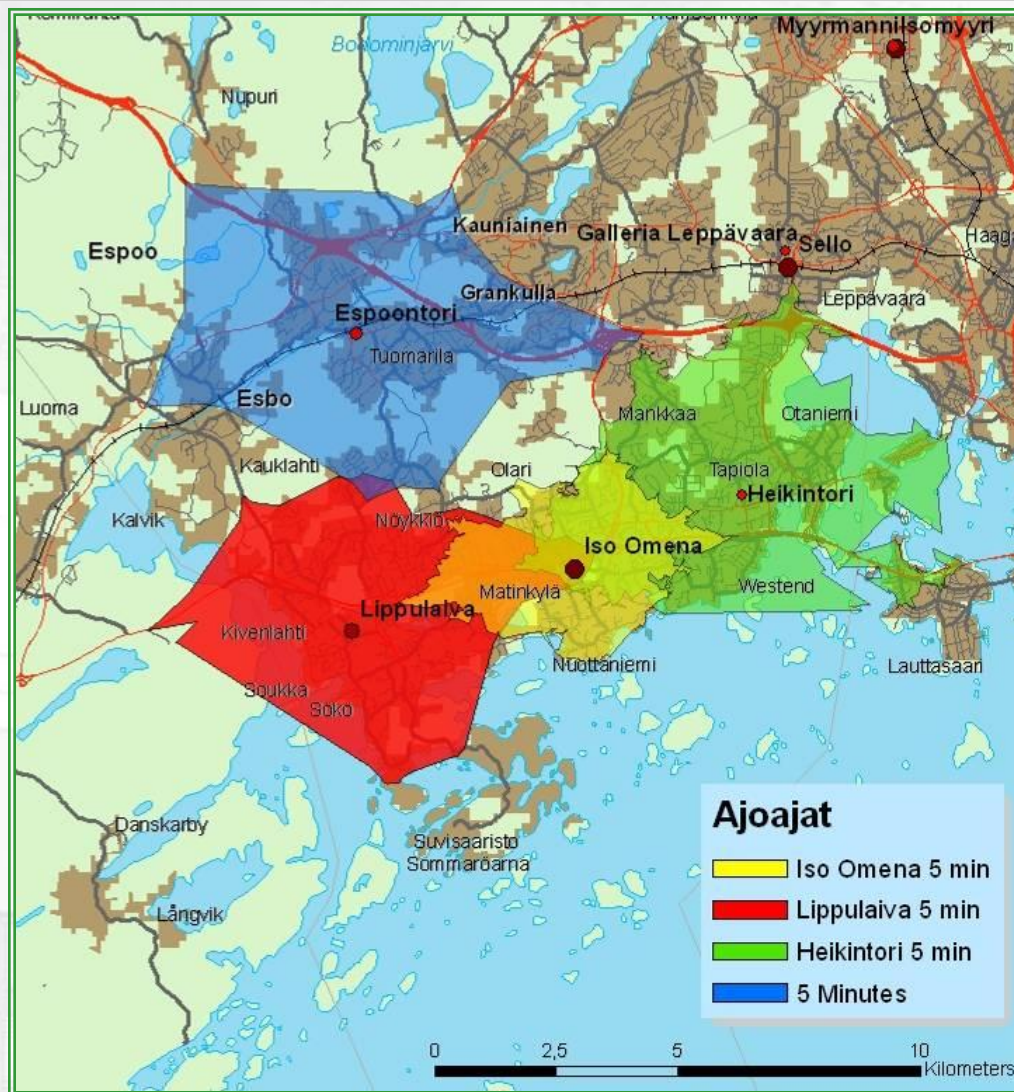
2007 Kiinteistöhankinnat – Iso Omena

- Citycon osti 14.9. Doughty Hansonilta kauppakeskus Ison Omenan noin 329 milj. eurolla, joka vastaa 4,5% nettotuottoa kaupantekohetkellä.
- Yhtiö myi helmikuussa 40% kauppakeskuksesta GIC RE:lle (osa Singaporen valtion sijoitusyhtiötä) 131,6 milj. eurolla, joka vastaa 40 % osuutta Cityconin maksamasta ostohinnasta.
- Citycon vastaa jatkossakin kauppakeskuksen johtamisesta ja kehittämiseksi.
- Iso Omena on Cityconin kiinteistösalkun nimekkäin keskus ja Suomen viidenneksi suurin kauppakeskus.
- Citycon suunnittelee nettovuokratuottojensa kasvattamista:
 - Laajentamalla myymäläpinta-alaa
 - Vuokralaiskoonpanoa kehittämällä
 - Tehokkaammalla markkinoinnilla

Avainlukuja	
Avattu	2001
Vuokrattava pinta-ala, m ²	61 300
vähittäiskaupan osuus, m ²	49 000
Bruttoala, m ²	138 458
Rakennuksen tilavuus, m ³	761 500
Käyttämätön rakennusoikeus, m ²	~7 000
Liikkeiden ja ravintoloiden lukumäärä	yli 120
Vuokrausaste	98,5 %
Myynti, 2007, milj.	212,2
Kävijämäärä 2007, milj.	8,4
Parkkipaikkojen määrä (86% katettuja)	2200



2007 Kiinteistöhankinnat – Iso Omena



Iso Omena - Vaikutusalue

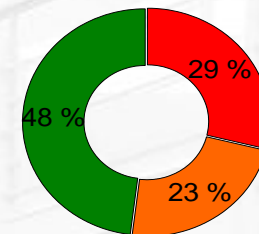
10-minuutin ajomatka

- 149 700 kuluttajaa
- 66 500 kotitaloutta
- Ostovoima 2.75 miljardia euroa

5-minuutin ajomatka

- 35 000 kuluttajaa
- 16 200 kotitaloutta
- Ostovoima 0.6 miljardia euroa

Catchment Area Household Income Distribution



■ <26 000 ■ 26 000 - 45 999 ■ >46 000

2007 Kiinteistöhankinnat – Strömpilen & Magistral

CITYCON

Strömpilen*) - Uumaja

Vuokrattava pinta-ala	25 000 m ²
Vuorausaste	~100 %
Myynti, 2007 (verollinen)	88,6 milj. euroa
Kävijämäärä, 2006	2,0 milj.
Hankintahinta (05/07)	52.9 milj. euroa
Nettotuotto kaupantekohetkellä	5,5%
Kehitysmahdollisuudet	5.000 m ² + 20.000 m ²
Suuri päivittäistavarakauppa ankkurivuokralaisena	



Strömpilen

Magistral - Tallinna

Vuokrattava pinta-ala	9 500 m ²
Vuorausaste	100 %
Myynti, 2007	17,7 milj. euroa
Kävijämäärä, 2007	3,5 milj.
Hankintahinta (07/07)	16.2 milj. euroa
Nettotuotto kaupantekohetkellä	6,5%
Käyttämätön rakennusoikeus	8.500 m ²
Päivittäistavarakauppa ankkurivuokralaisena	



Magistral



*) Citycon osti 75% Strömpilenistä ja liikekeskus Länkenistä.

2007 Kiinteistökehitys – Duo & Trio

Kauppa&Keskus Duo

- Duo sijaitsee Hervannassa, yhdessä Suomen suurimmista lähiöistä. Laajennus avattiin huhtikuussa ja uudistusosa lokakuussa 2007.
- Kauppakeskuksen vuokrattava pinta-ala on 15 500m²:
 - Hervannan liikekeskus (5 200 m²)
 - Laajennusosa (10 300 m²)
- 2007 myynti oli 29,4 milj. ja kävijämäärä 2,5 milj.

Kauppakeskus Trio

- Cityconin vastuullisen rakentamisen pilottihanke, joka sijaitsee Lahden ydinkeskustassa.
- Citycon yhdistää neljä erillistä rakennusta yhdeksi kauppakeskuskokonaisuudeksi , jonka jälkeen vuokrattavaa pinta-alaa on noin 35 000 m².
- Uudistettu osa Trioa avattiin yleisölle marraskuussa 2007 ja kehityshanke valmistuu vuonna 2008.
- 2007 myynti oli 61,8 milj. euroa ja kävijämäärä 6,2 miljoonaa kehityshankkeesta huolimatta.



Duo



Trio

Strategiset tavoitteet - Taustaa

Cityconin kehitys markkinajohtajaksi ja kansanväliseksi kiinteistösijoitusyhtiöksi

1988

- Citycon listautuu Helsingin pörssin päälistalle
- Sijoitukset toimistokiinteistöihin

1998

- Keskittyminen liikekiinteistöihin
- Kaksi suurta liikekiinteistöihankintaa
- Toimistokiinteistöomaisuudesta luopuminen
- Ulkoistettu kiinteistönhallinta

1999

- Citycon hankkii omistukseensa 13 kauppakeskusta

2003

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

2004

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

2005

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

2006

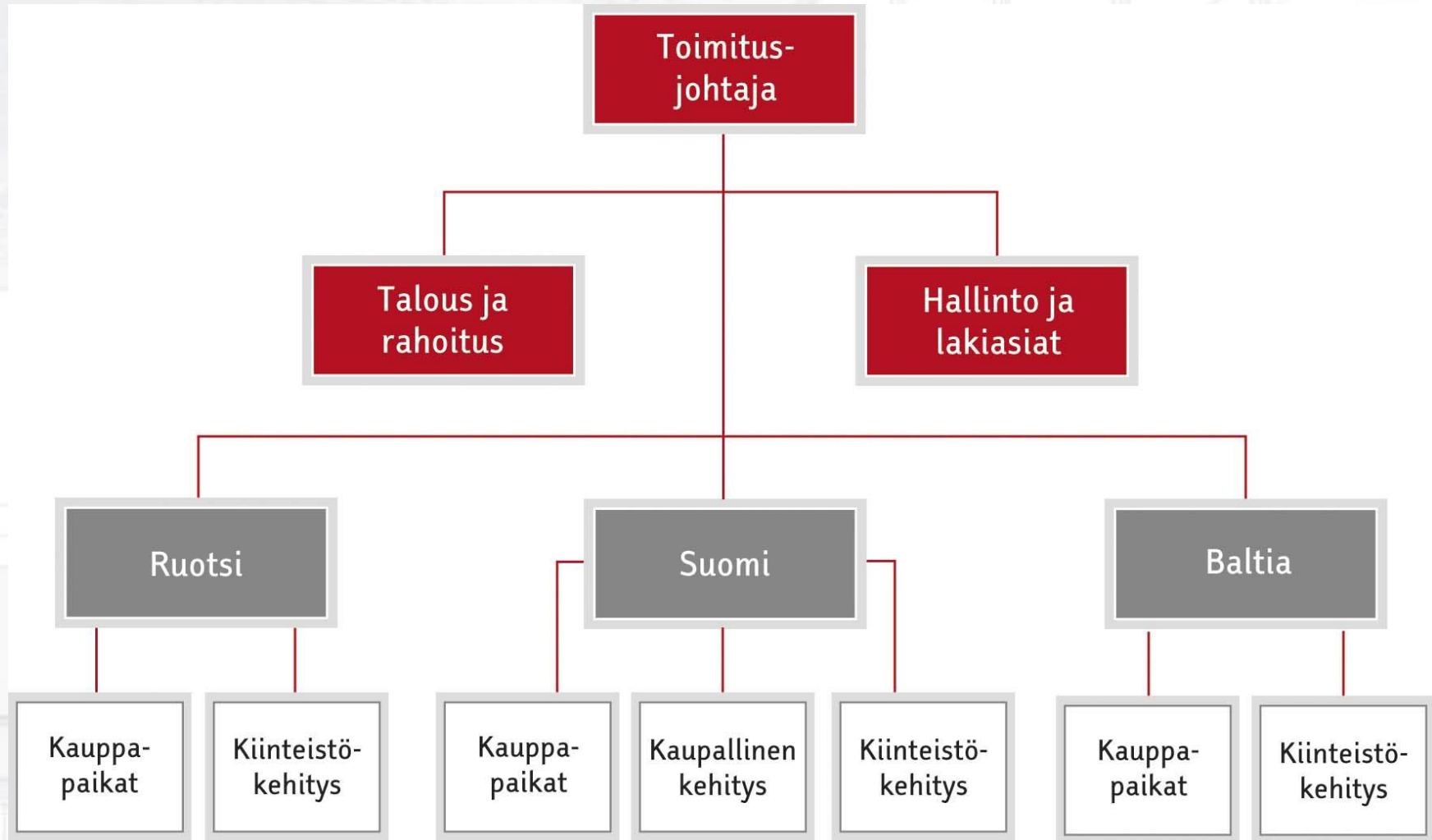
- Kansainvälistyminen jatkuu yhtiön kasvustrategian mukaisesti investoinneilla Ruotsiin, Suomeen ja Liettuaan
- Myy ydinliiketoimintaan kuulumattomia kiinteistöjä keskittyäkseen entistä vahvemmin kaupan suuryksiköihin
- Käynnistää merkittäviä kehityshankkeita

2007

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

2008

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



Management



Petri Olkinuora
toimistusjohtaja



Eero Sihvonen
talousjohtaja



Outi Raekivi
lakiasianjohtaja



Kaisa Vuorio
maajohtaja
Suomen liiketoiminnot



Ulf Attebrant
maajohtaja
Ruotsin liiketoiminnot



Harri Holmström
maajohtaja
Baltian liiketoiminnot

Taustaa - Cityconin kiinteistöjä

CITYCON

Suomi



Lippulaiva
Rak. 1993
Vuokr. p-a 23.000 m²
Omistus 100 %



Myyrmanni
1994
40.200 m²
100 %



Trio
1977/87
32.200 m²
89.3 %



Iso Omena
2001
61.300 m²
100 %

Columbus
1997/07
20.400 m²
100 %

Ruotsi



Jakobsberg
1959/93
67.000 m²
100 %



Åkersberga
1985/96
33.100 m²
75 %



Tumba
n.a.
33.100 m²
100 %



Strömpilen
n.a.
25.000 m²
75 %

Baltia



Rocca al Mare, Estonia
1998/00
28.600 m²
100 %



Mandarin, Lithuania
2005
8.000 m²
100 %



Magistral, Estonia
2000
9.450 m²
100 %

Sijoittajasuhteet

Petri Olkinuora

toimitusjohtaja

Puh. 09- 6803 6738

Petri.Olkinuora@citycon.fi

Eero Sihvonen

talousjohtaja

Puh. 050-5579 137

Eero.Sihvonen@citycon.fi

Hanna Jaakkola

sijoittajasuhdepäällikkö

Puh.040-5666 070

Hanna.Jaakkola@citycon.fi



Citycon Oyj

Pohjoisesplanadi 35 AB

00100 Helsinki

Vaihde 09-680 36 70

Faksi 09-680 36 788

info@citycon.fi

www.citycon.fi

sähköposti: etunimi.sukunimi@citycon.fi