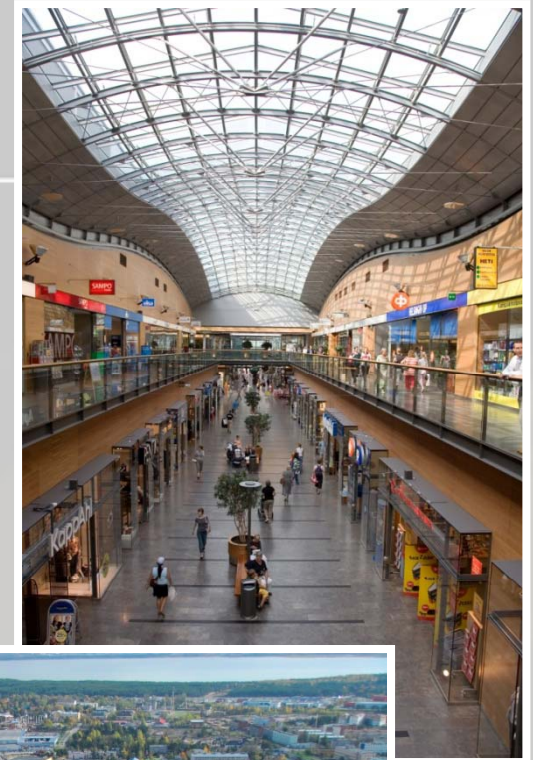


CITYCON



■ Citycon

Kasvava kauppakeskusosaaja – Tilinpäätös 2007



Sisältö

CITYCON

Strategiset tavoitteet

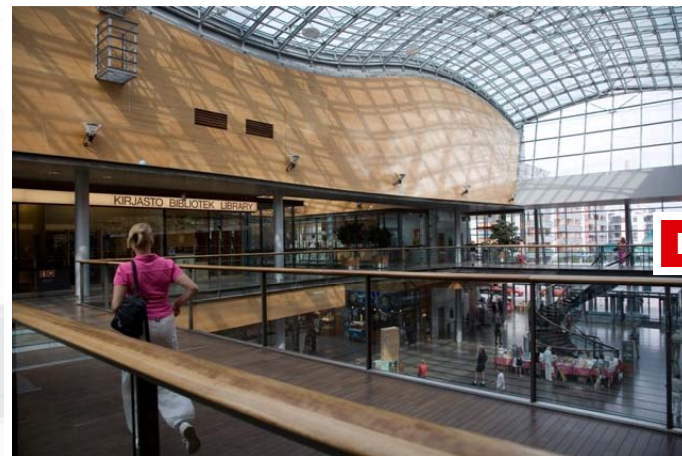
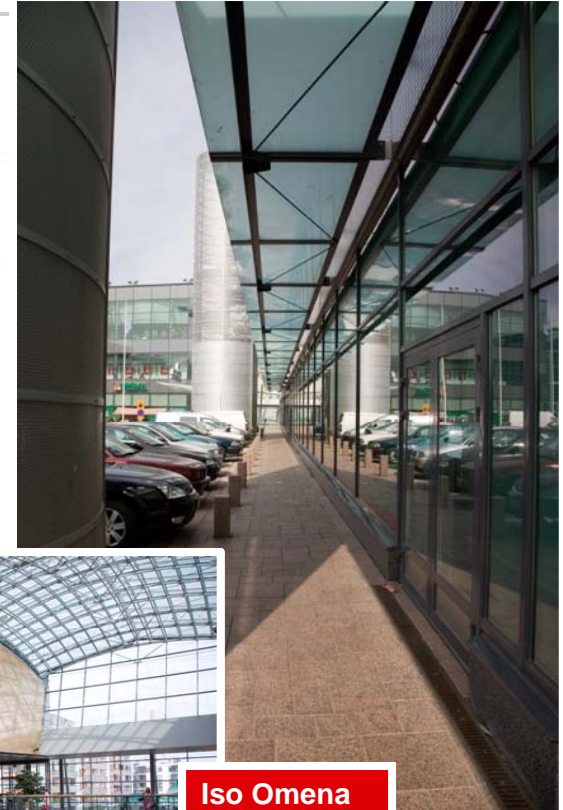
- Tavoitteet, Taustaa & Organisaatio
- Taloudelliset tavoitteet
- Kohokohdat 2007
 - Sijoitusten maantieteellinen jakauma
- Toimintaympäristö

Kiinteistöomaisuus

- Hankinnat
- Kehityshankkeet

Avainluvut ja rahoitus

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



Iso Omena

Taustaa

Strategiset tavoitteet

Strategiset tavoitteet

CITYCON

Tavoite

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

Strategia

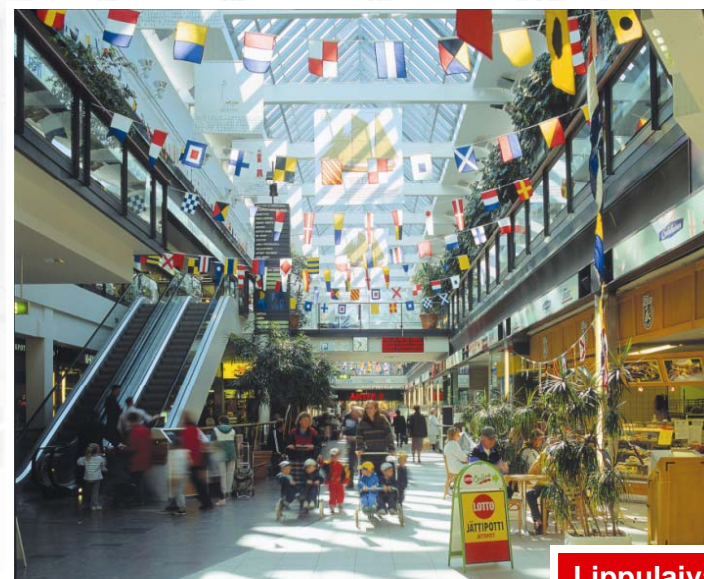
- Sijotukset vain liikekiinteistöihin
- Maantieteellinen keskittyminen: kasvukeskukset Suomessa, Ruotsissa ja Baltiassa

Markkina-asema

- Markkinajohtaja Suomen kauppakeskuksissa
- Vahva asema Ruotsissa ja Baltiassa

Vahva liiketoiminnan nettokassavirta

Erikoistuminen liikekiinteistöihin ja rahoitukseen



Lippulaiva,
Espoo



Tumba Centrum
Botkyrka, Ruotsi

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
- Kiinteistönhallinta ulkoistetaan

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

Strategiset tavoitteet - Taustaa

Cityconin kehitys markkinajohtajaksi ja kansanväliseksi kiinteistösijoitusyhtiöksi

2005

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

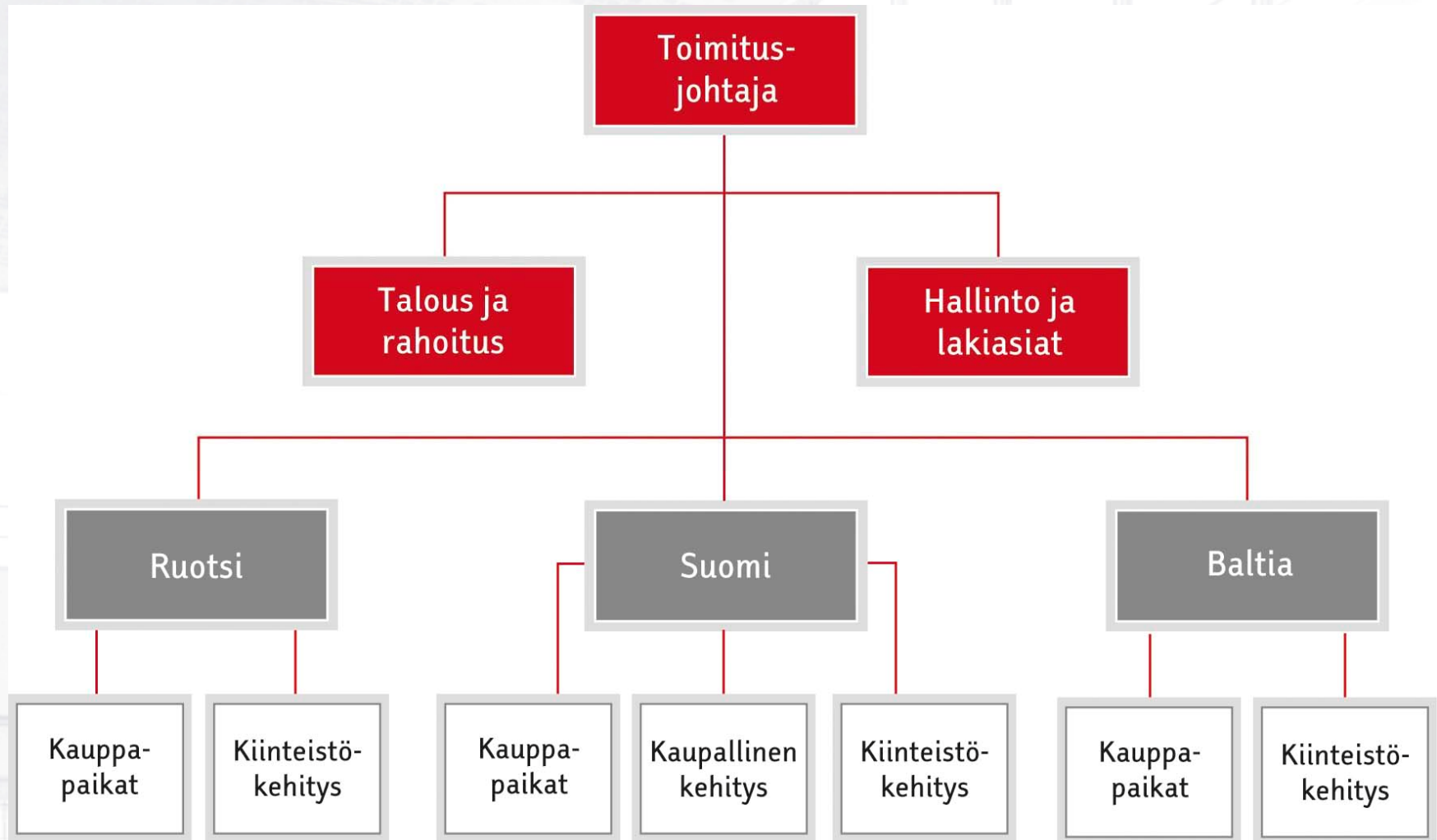
2006

- 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

Strategiset tavoitteet - Organisaatio



Taloudelliset tavoitteet

CITYCON

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

- ▶ Hallitus ehdottaa vuodelle 2007 osakekohtaiseksi osingoksi 0,04 euroa ja 0,10 euroa pääoman palautusta sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta eli yhteensä 0,14 euroa/osake.

Omavaraisuusaste

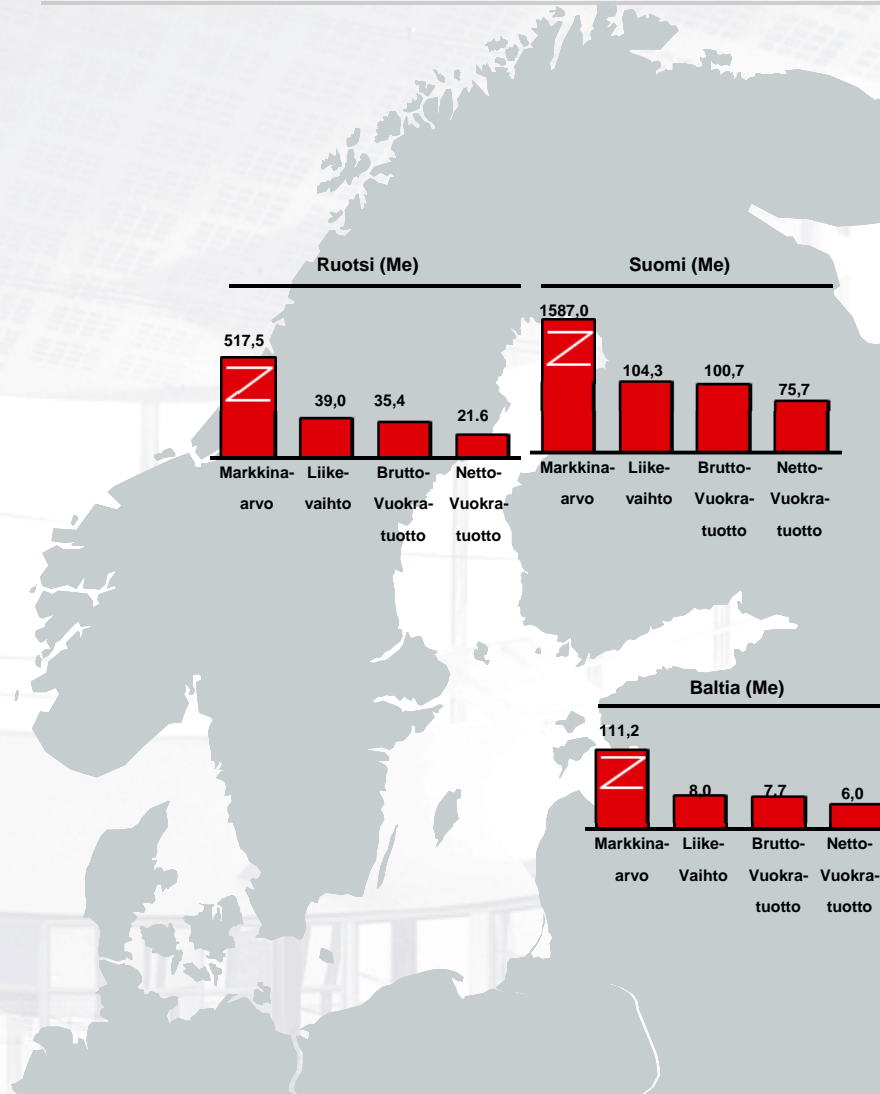
- ▶ Yhtiön pitkän aikavälin omavaraisuusastetavoite on 40 prosenttia

- ▶ Vuoden 2007 lopussa omavaraisuusaste oli 43,9 prosenttia

Vuoden 2007 Kohokohdat

CITYCON

Maantieteellinen jakauma



■ Suomi

- 73,2 % nettotuotoista vuonna 2007
- Nettovuokratuottojen kasvu 10,1% 75,7 milj. euroon.
- Vertailukelpoisten kiinteistöjen nettovuokratuotto kasvoi 6,2%.
- Yhtiön historian suurin investointi Iso Omena
- Yhtiöllä on meneillään merkittäviä kehityshankkeita

■ Ruotsi

- Nettovuokratuottojen kasvu 133,6% 21,6 milj. euroon.
- Nettotuoton osuus 20,9% Cityconin nettotuotoista
- Cityconin suurin kehityshanke Tukholmassa.

■ Baltia

- Nettovuokratuottojen kasvu 25,4% 6,0 milj. euroon.
- Vuoden aikana yhtiö osti kauppakeskus Magistalin ja panostaa kauppakeskus Rocca al Maren kehitykseen Tallinnassa.

Vuoden 2007 kohokohtat

Q4

- Kiinteistökannan käypä arvo nousi 2 215,7 milj. euroon (Q3/2007: 2191,2 milj. euroa)
- Onnistunut merkintäoikeusanti ja luottosopimus

2007

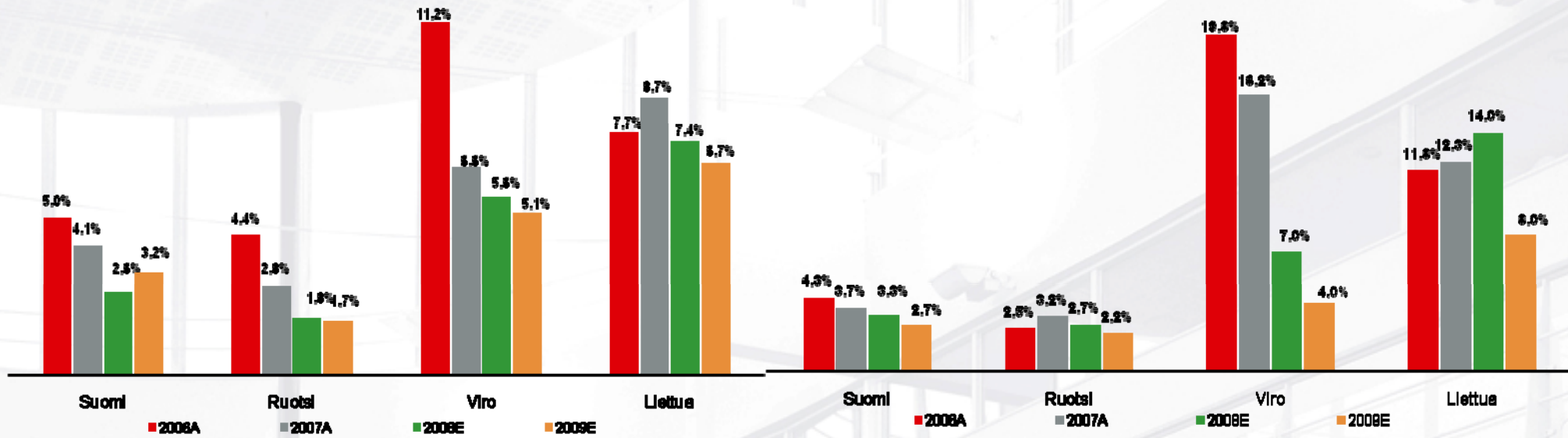
- Vähittäiskaupan voimakas kasvu
- Voitto ennen veroja oli 253,5 milj. euroa sisältäen 213,4 milj. euroa käyvän arvon nousua
- Nettovuokratuotot kasvoivat 24,9% 103,4 milj. euroon
- Operatiivinen tulos/osake (ilman käyvän arvon muutosta) 0,18 €(0,20) ja liiketoiminnan nettorahavirta/osake 0,20 €(0,20)
- Vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotto kasvoi 6,2 %
- Bruttoinvestoinnit yhteensä 531,3 milj. euroa uushankintoihin ja 71,8 milj. euroa kehityshankkeisiin
- Omavaraisuusaste 43,9%

Cityconilla on 33 kauppakeskusta ja 52 muuta liikekiinteistöä



BKT:n kasvu (% pa)

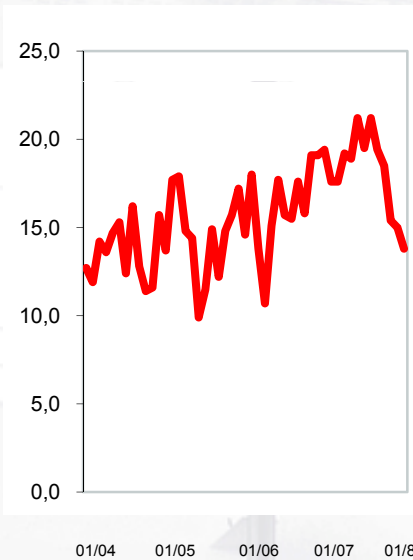
Yksityisen kulutuksen kasvu (% pa)



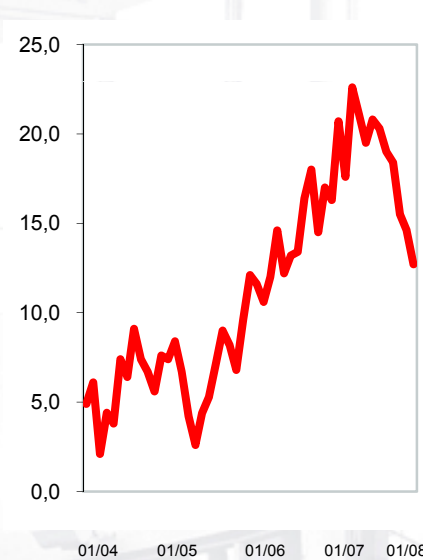
Lähde: Nordea

Kuluttajien luottamusindikaattorin tulokset

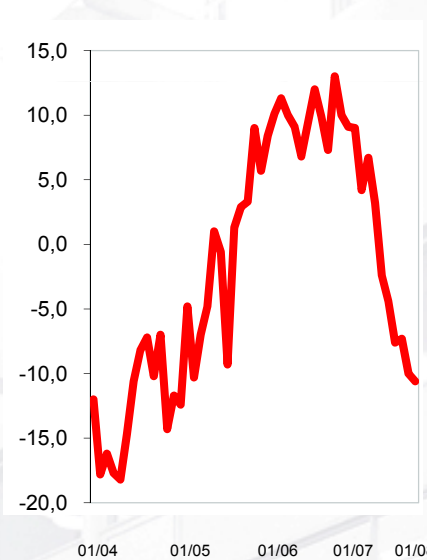
Suomi



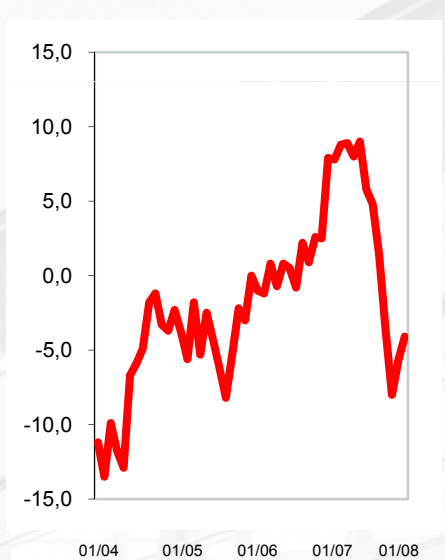
Ruotsi



Viro



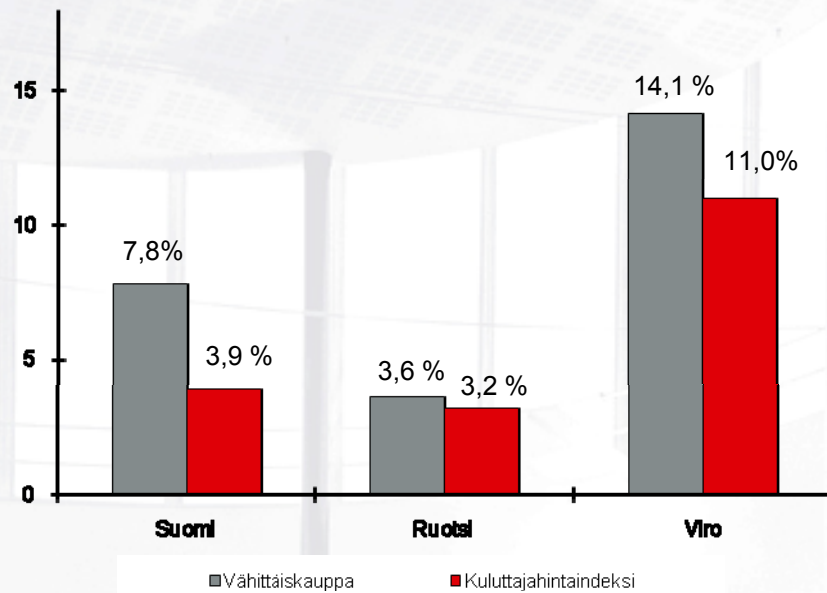
Liettua



Lähde: Eurostat

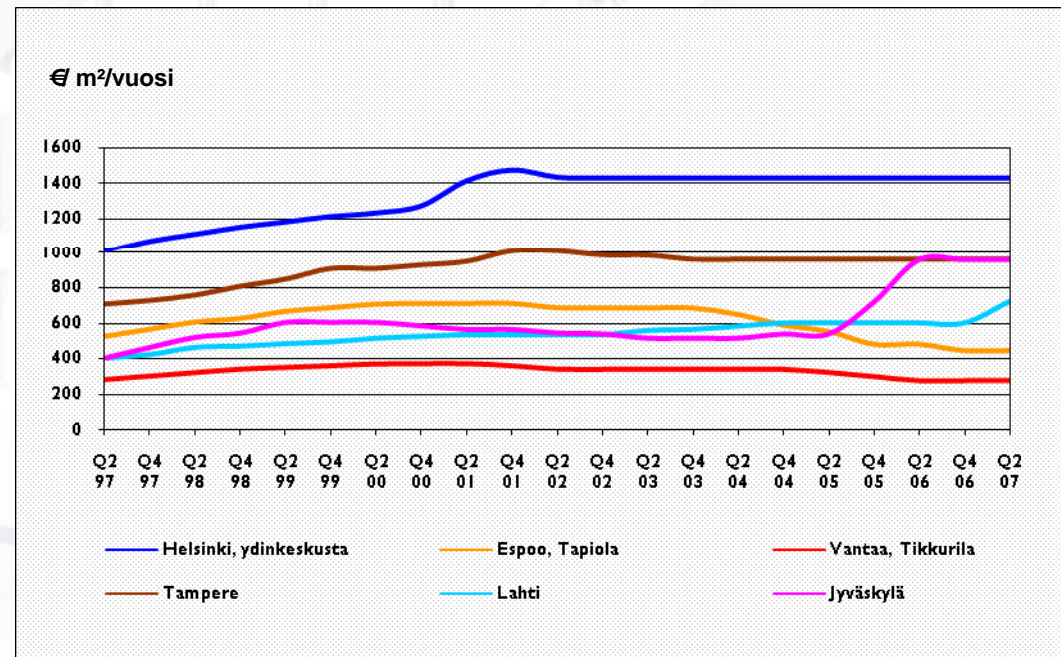
Toimintaympäristö

Vähittäiskaupan kasvu^{*)}, tammikuu -08



^{*)} ei-inflaatio korjattu
Lähde: Reuters Knowledge, Tilastokeskus

Liiketilojen vuokrataso Suomessa ^{*)}



^{*)} Uudet sopimukset
Lähde: Catella

REIT kiinteistörahastolainsäädäntö Suomeen?

- **REIT – (Real Estate Investment Trust)- REIT on kiinteistösijoitusyhtiö, jonka toiminta täyttää tietyt verotuskriteerit, jotka vaihtelevat hieman eri maiden REIT -lainsäädäntöjen kesken. Esimerkiksi USA:n ja Britannian lainsäädäntö mahdollistaa REIT-mallin, mutta se ei ole mahdollinen Suomessa eikä muissa Pohjoismaissa.**
- **REIT muistuttaa rahastoa ja se jakaa osakkailleen lähes kaikki sen toiminnasta kertyneet tuotot (yleensä 85-95 prosenttia). Verokriteerit täyttävä REIT ei yhteisönä maksa veroja, mutta sen maksamia osinkoja ja osuuksien myyntivoittoja verotetaan osakkaiden tulona.**
- **Suomen hallitus kirjasi viime keväänä ohjelmaansa aikomuksen uudistaa kiinteistörahastolainsäädäntöä. Ensimmäinen ehdotus on jo edennyt ja kiinteistöala on vahvasti mukana lobbauksessa.**
- **Mahdollinen REIT-tyyppinen kiinteistörahastolainsäädäntö lisää sijoittajien kiinnostusta Suomea kohtaan. Citycon ei ole tehnyt mitään suunnitelmia mahdollisen REIT-lainsäädännön varalle.**

Kiinteistöomaisuus

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

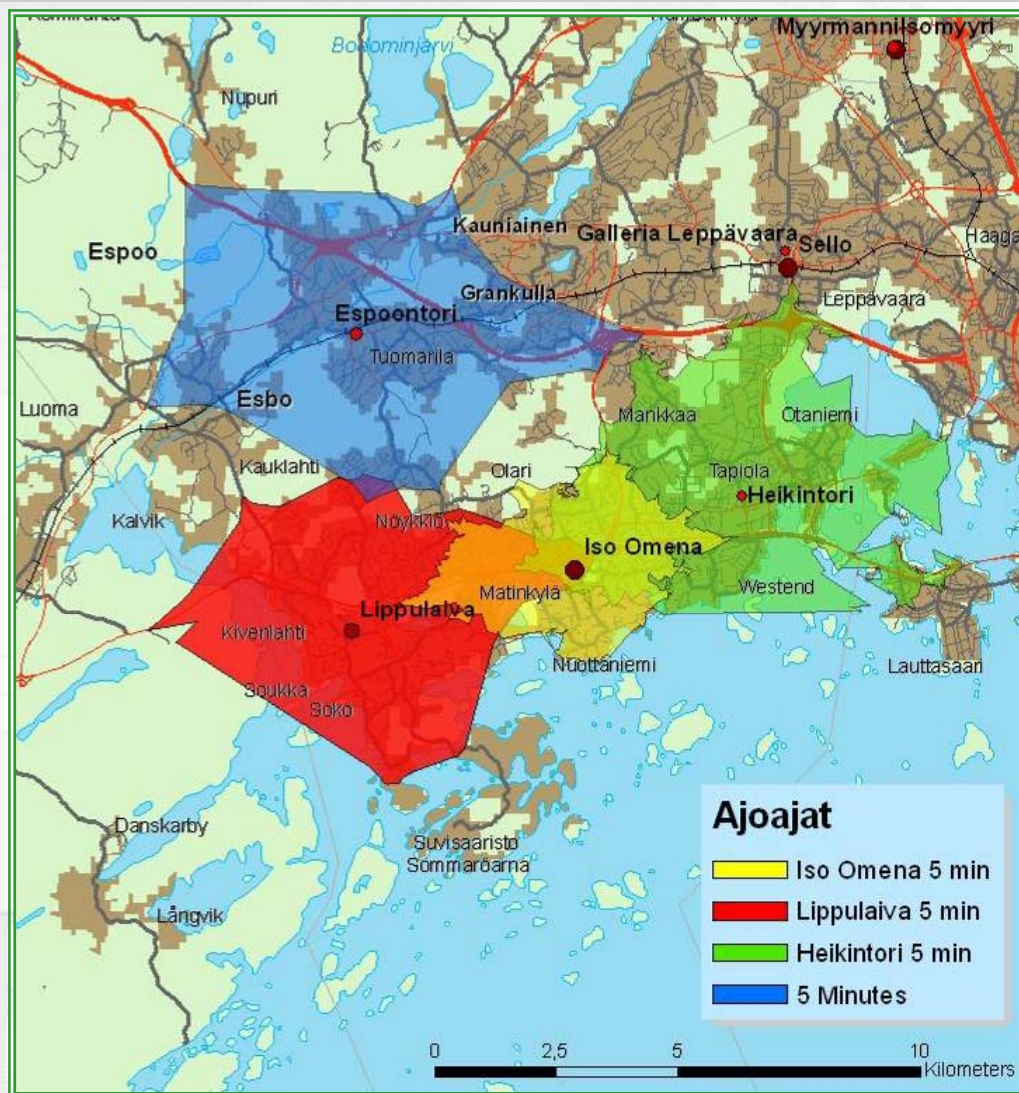
CITYCON

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

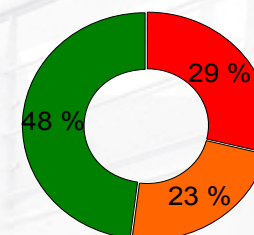
10-minuutin ajomatka

- 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

2007 Kiinteistökehitys – Duo & Trio

CITYCON

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

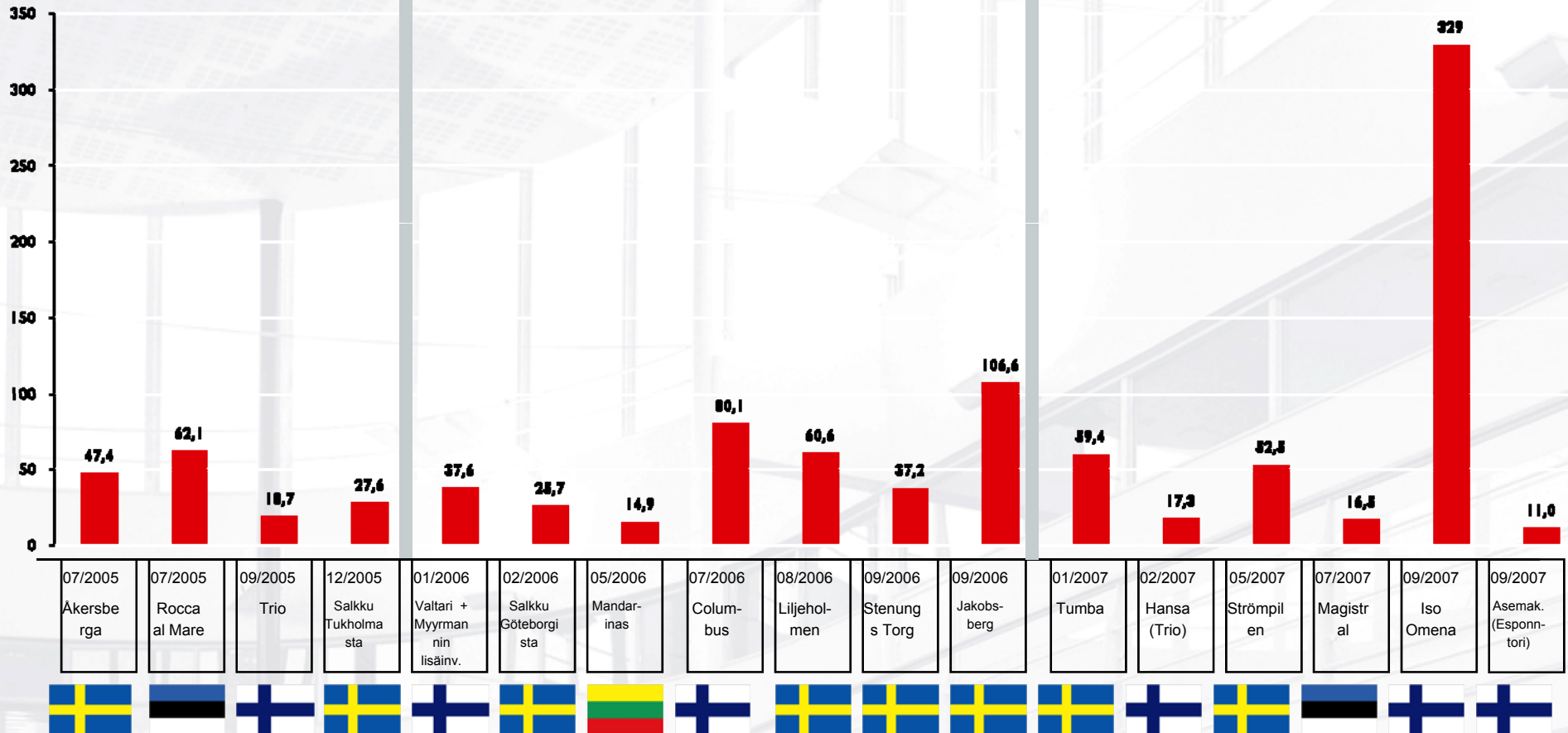


Trio

Kiinteistöhankinnat ¹⁾

CITYCON

Miljoonaa euroa



Citycon 2007

¹⁾ Kuvassa vain yli 10 miljoonaa euroa ylittävät hankinnat

Kiinteistöhankinnat 2006 & 2007

CITYCON

Kohde	Sijainti	Velaton kauppahinta, Me	Vuokrattava pinta-ala, m ²	Nettotuotto kauppahinnalle, %	Hankintapäivä	Omistus kaupan jälkeen, %
Lindome	Mölnädal	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

Käynnissä olevat kehityshankkeet, 31.12.2007

Kohde	Paikkakunta	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	78	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
Rocca al Mare	Tallinna	75	28 600	53 500	68	13,2	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	124	32 000	35 000	60	21,5	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	52	18 000	35 000	60-70 ³⁾	8,9	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 Centrur	Österåker	58	26 000	35 200	27 ⁴⁾	3,3	2010	Olemassa olevaa kauppakeskusta uudistetaan ja laajennetaan. Hanke on viivästynyt vuokralaisvalituksen vuoksi. Hankesuunnitelma uudistetaan keväällä 2008 ja projektia
Tumba Centrum	Tukholma	64	30 000	38 000	35-37 ⁵⁾	1,4	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	13	11 300	12 000	4	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 kehityshankkeet, 31.12.2007

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

CITYCON

Kohde	Paikkakunta	Markkina-arvo 31.12.2007, Me	Hankkeen pinta- ala, m ² ⁽¹⁾	Arvioitu investointi- arve, Me ⁽²⁾	Hankeen käynnisty- s-tavoite	Hankkeen valmistumis- tavoite	Lisätietoja
Espoonatori	Espoo	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	329,3	5 000 ⁽⁴⁾	15	2008	2010	Kauppakeskuksen laajentaminen kahdessa vaiheessa, ensimmäisen vaihe toteutuu vuoden 2008 aikana.
Myymanni	Vantaa	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	10,2	17 000	50-55	2010	2012	Galleria-korttelin kehittäminen kauppakeskukseksi yhdessä korttelin muiden omistajien kanssa. Sisältää naapurikiinteistön uudistamisen ja liittämisen kauppakeskukseen (n. 11 000 m ²) sekä maanalaiseen pysäköintilaitokseen tulevat pysäköintipaikat.
Koskikeskus	Tampere	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 neliometrillä sai lainvoiman 2007.
Myllypuro ⁽⁶⁾	Helsinki	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	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	14,2	23 000	60	2009-2010		Nykyisen kauppakeskuksen uudistaminen ja laajentaminen. 3)
Martinlaakso	Vantaa	8,2	7 000-8 000	25-30	2009	2011	Uuden kauppakeskuksen rakentaminen nykyisen ostoskeskuksen tilalle. 3)
Laajasalo	Helsinki	4,4	8 000	25-30	2009	2010	Uuden ostoskeskuksen rakentaminen nykyisen tilalle. 3)
Tampere (ent. MAXX)	Tampere		50 000				Toteutumatta jääneen MAXX-hankkeen sijaan selvitetään vaihtoehtoisia kauppakeskushanketta Tampereella.
IsoKristiina	Lappeenranta	39,2	25 000	50	2009	2012	Suunnitteilla nykyisen kauppakeskuksen uudistaminen ja laajentaminen. Kaavoitusprosessi ja kaupallisen konseptin suunnittelu meneillään. 3)
StenungsTorg ⁽⁶⁾	Stenungsund	56,3	30 000	40-50	2008	2010	Citycon on sopinut kauppakeskuksen vähemmistöomistajan kanssa kauppakeskuksen laajentamisesta ja kehittämisestä.
Strömpilen ⁽⁶⁾	Uumaja	54,6	40 000	54	2008	2011	Kauppakeskuksen uudistus- ja laajennushanke.
Länken ⁽⁶⁾	Uumaja	15,9	5 000	8-9	2009	2011	Liikerakennuksen uudistus- ja laajennushanke.
Jakobsbergs Centrum	Järfälla	121,8	8 000	5-6	2008	2009	Kauppakeskuksen uudistus- ja laajennushanke.
Åkermyntan Centrum	Hässelby	12,8	8 500	2-10	2008	2009	Kauppakeskuksen uudistushanke. Asuntorakentamista kauppakeskuksen yhteyteen selvitetään.
Magistral	Tallinna	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 aikatauluun liittyy kaavoitusriski.

4) Pinta-alalla viitataan vain laajennusosaan.

5) Vuokrattavaa pinta-alaa saattaa muodostua enemmän.

6) Osaomisteinen kohde.

Kehityshankkeet

CITYCON

Potentiaaliset kehityshankkeet, 31.12.2007

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

Kohde	Paikkakunta	Markkina-arvo 31.12.2007, Me	Kohteen pinta- ala, m ²	Lisätietoja
Ultima	Vantaa	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.
Myyrmanni	Vantaa	177	10 000	Mahdollinen kauppakeskuksen laajentaminen 10 000 neliömetrillä.
Valtari	Kouvola	6	7 600	Kohteen kehittämismahdollisuuksia selvitetään.
Columbus	Helsinki	84	20 400	Nykyisen kauppakeskuksen laajentamista tutkitaan.
Sampokeskus	Rovaniemi	27	13 600	Kohteen uudistamismahdollisuuksia selvitetään.
Koskikeskus	Tampere	115	28 800	Koskikeskuksen viereisen Vuoltsu-korttelin kaupallisia mahdollisuuksia ja yhdistämistä Koskikeskukseen tutkitaan.
Kaarinan liiketalo	Kaarina	8	9 400	Nykyisen liiketalon jalostamista keskustan kehityssuunnitelman tarpeita vastaavaksi tutkitaan.
Hakunila	Vantaa	4	3 000	Kohteen kehittämismahdollisuuksia selvitetään.
Jyväskylän Forum	Jyväskylä	61	17 400	Kauppakeskuksen uudistamista selvitetään.
Backa	Göteborg	9	7 800	Kohteen kehittämismahdollisuuksia selvitetään.
Fruängen Centrum	Tukholma	15	15 000	Kohteen uudistamista ja mahdollista laajentamista selvitetään.
Lindome	Göteborg	8	7 800	Mahdollisuutta rakentaa asuntoja liikekeskuksen yhteyteen selvitetään.



IsoKristiina



Fruängen

Kehityshankkeet

CITYCON

Valmiit kehityshankkeet

Kohde	Paikkakunta	Pinta-ala, m ² ¹⁾	Pinta-ala hankkeen toteutumisen jälkeen, m ²	Arvioitu kokonais-investointi (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



Kehityshankkeet

CITYCON



Lippulaiva nyt ja mahdollisesti tulevaisuudessa



Liljeholmstorget nyt ja hankkeen valmistumisen jälkeen

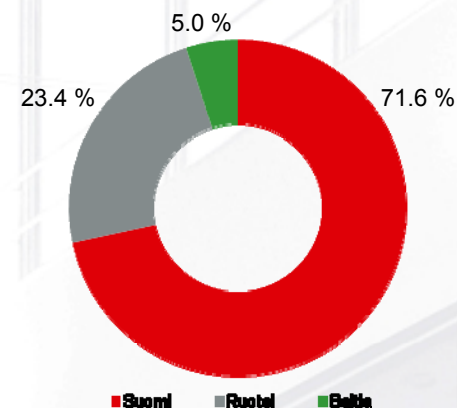


Avainluvut

Avainluvut – Vuokrasopimuskanta

- **3,700** (3,080) vuokrasopimusta, joiden keskimääräinen voimassaoloaika on **3,0** (2.9) vuotta
- Nettovuokratuotot kasvoivat **24,9%** **76,3** milj. euroon
- Vuokrattava pinta-ala kasvoi **25%** **923 980** m²:n
- Vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotto kasvoi **6.2%**
(Vertailukelpoiset kohteet ovat olleet yhtiön omistuksessa yli 24 kk ja niihin ei lasketa mukaan tontteja tai kehityshankkeita)
- Vuokran osuus vuokralaisen liikevaihdosta vertailukelpoissa kohteissa oli **8,6%** (Q3/07: 8,5%)
- Vuoden lopussa **16,1** % (2006: 11%, 2005: 5%) vuokrasopimuksista oli sidottu vuokralaisen liikevaihtoon. Lähes kaikki vuokrasopimukset ovat lisäksi sidottu elinkustannusindeksiin.

Alueellinen jakauma



Vuokrasopimuskanta	Q4/2007	Q4/2006	2007	2006
Nettovuokratuotto, Me	27,1	22,1	103,4	82,8
Kauden aikana alkaneet vuokrasopimukset ¹⁾	164	102	512	369
Kauden aikana alkaneet vuokrasopimukset, m ²	27 854	14 822	103 408	73 300
Vuokrausaste kauden lopussa, %			95,7%	97,1%
Vuokrasopimusten keskimääräinen voimassaoloaika kauden lopussa, vuotta			3,0	2,9
Nettotuotto-% (toteutunut) ²⁾			5,8	7,1
Nettotuottovaatimus (ulkopuolisen arvioijan määrittelemä), %			5,6	6,6

1) Luvussa ei ole mukana hankinnoissa siirtyneitä sopimuksia.

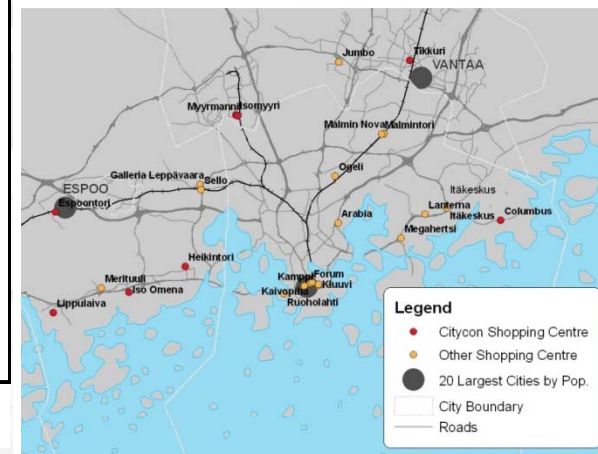
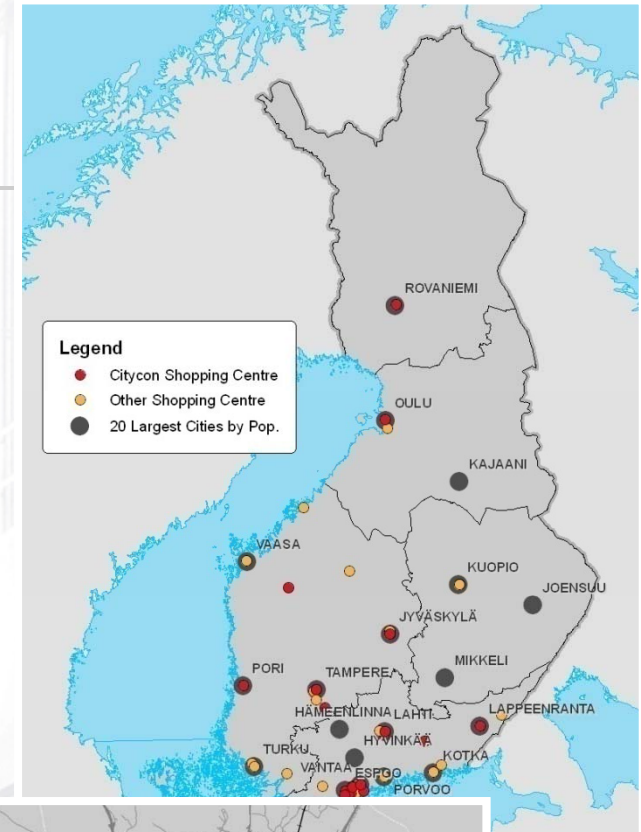
2) Sisältää kehityshankkeet ja tontit.

Avainluvut – Suomi

Suomi	Q4 2007	Q4 2006	Q3 2007	2007	2006
Liikevaihto, Me	30,2	24,0	25,5	104,3	95,8
Kiinteistökannan markkina-arvon muutos, Me	-2,1	13,0	16,2	148,5	104,8
Liikevoitto, Me	17,5	30,2	33,9	218,7	176,1
Bruttovuokratuotot, Me	29,1	23,3	24,6	100,7	93,1
Nettovuokratuotot, Me	21,0	17,0	18,9	75,7	68,8
Bruttoinvestoinnit, Me	32,5	5,7	353,2	429,1	152,8
Kauden aikana alkaneet vuokrasopimukset, kpl ¹⁾	151	75	84	442	321
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m ²	18 64	11 670	14 510	74400	66 500
Sijoituskiinteistöjen käypäarvo, Me			1 555,5	1 587,0	1 009,7
Nettotuotto-% ²⁾			6,6 %	6,2%	7.6%
Nettotuotto, vertailukelpoiset kohteet, %			7 %	7,1%	7,9%
Nettotuottovaatimus (ulkopuolisen arvioijan mukaan), %			5,8 %	5,7%	6,6%
Vuokrausaste kauden lopussa, %			95,9%	95,6%	97,2%
Vuokrasopimusten keskimääräinen voimassaoloaika kauden lopussa, vuotta			3,1	3,1	3,1

1) Luissa ei ole mukana hankinnoissa siirtyneitä sopimuksia.

2) Sisältää kehityshankkeiden tontit.



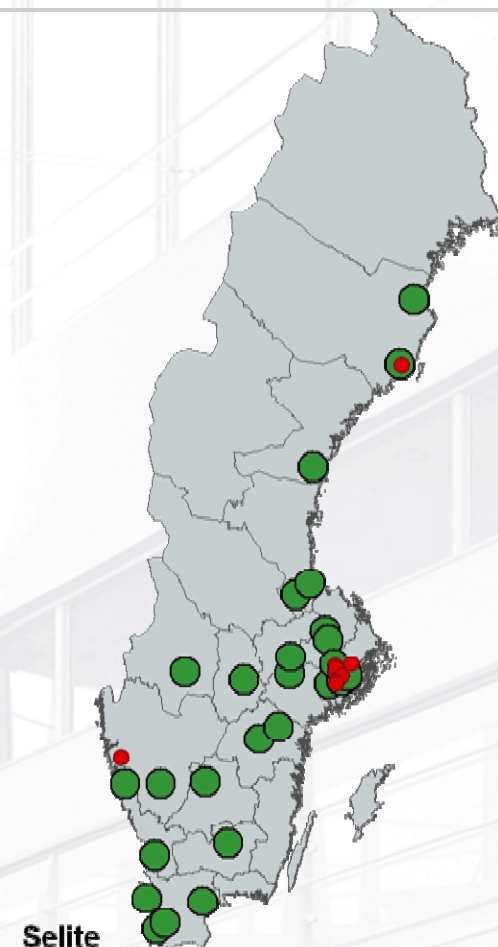
Avainluvut - Ruotsi

CITYCON

Ruotsi	Q4 2007	Q4 2006	Q3 2007	2007	2006
Liikevaihto, Me	11,1	7,2	10,1	39,0	17,3
Kiinteistökannan markkina-arvon muutos, Me	2,7	9,1	2,3	55,6	8,7
Liikevoitto, Me	7,3	11,9	7,6	74,3	16,8
Bruttovuokratuotot, Me	9,4	6,6	9,7	35,4	15,9
Nettovuokratuotot, Me	4,7	3,7	6,5	21,6	9,3
Bruttoinvestoinnit, Me	5,5	41,2	3,0	142,4	267,2
Kauden aikana alkaneet vuokrasopimukset, kpl ¹⁾	13	27	18	49	32
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m ²	9179	3152	12213	25800	3900
Sijoituskiinteistöjen käypäarvo, Me			526,4	517,5	354,8
Nettotuotto-% ²⁾			4,8 %	4,6 %	5,1 %
Nettotuotto, vertailukelpoiset kohteet, %			6,0 %	5,3 %	6,8 %
Nettotuottovaatimus (ulkopuolisen arvioijan mukaan), %			5,4 %	5,4 %	6,4 %
Vuokrausaste kauden lopussa, %			96,9 %	95,1 %	96,3 %
Vuokrasopimusten keskimääräinen voimassaoloaika kauden lopussa, vuotta			2,0	2,4	2,2

1) Luvissa ei ole mukana hankinnoissa siirtyneitä sopimuksia.

2) Sisältää kehityshankkeiden tontit.



Selite

- Cityconin kauppakeskus
- Yli 75 000 asukkaan kaupunki

Avainluvut - Baltia

CITYCON

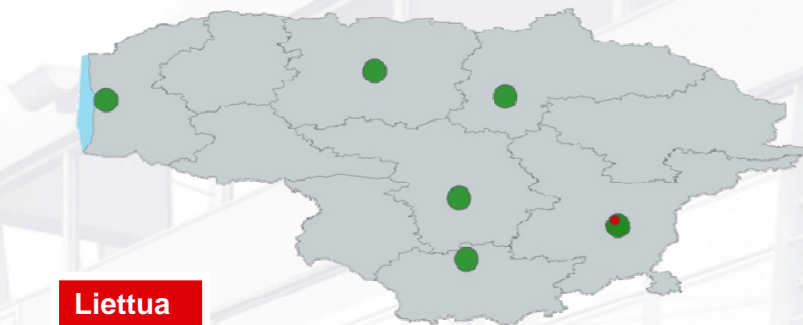
Baltia	Q4 2007	Q4 2006	Q3 2007	2007	2006
Liikevaihto, Me	2,0	1,8	2,3	8,0	6,2
Kiinteistökannan markkina-arvon muutos, Me	0,1	1,1	2,5	9,3	6,6
Liikevoitto, Me	1,2	2,2	4,2	14,5	10,9
Bruttovuokratuotot, Me	2,1	1,8	2,1	7,7	6,1
Nettovuokratuotot, Me	1,4	1,3	1,8	6,0	4,8
Bruttoinvestoinnit, Me	5,6	0,0	22,2	31,7	16,2
Kauden aikana alkaneet vuokrasopimukset, kpl ¹⁾			10	21	16
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m ²			2161	3208	2900
Sijoituskiinteistöjen käypäarvo, Me			109,3	111,2	83,3
Nettotuotto-% ²⁾			6,4 %	6,2 %	6,7%
Nettotuottovaatimus (ulkopuolisen arvioijan mukaan), %			6,3 %	6,4 %	7,1%
Vuokrausaste kauden lopussa,%			100%	100%	100%
Vuokrasopimusten keskimääräinen voimassaoloaika kauden lopussa, vuotta			3,2	2,8	3,3

1) Luivissa ei ole mukana hankinnoissa siirtyneitä sopimuksia.

2) Sisältää kehityshankkeiden tontit.



Viro



Liettua

- Cityconin kauppakeskus
- Yli 50 000 asukkaan kaupunki

Avainluvut - Tuloslaskema

CITYCON

	Q4/2007	Q4/2006	2 007	2 006
Bruttovuokratuotto	40,6	31,7	143,7	115,1
Liikevaihto	43,3	33,0	151	119,4
Nettovuokratuotto	27,1	22,1	103,4	82,8
Hallinnon kulut	3,9	3,2	16,5	12,9
Nettovoitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	0,7	23,1	213,4	120,1
Liikevoitto	24,5	42,5	300,7	196,5
Rahoituskulut (netto)	14,5	8,7	47,3	30,9
Voitto ennen veroja	10,0	33,8	253,5	165,6
Tilikauden tulokseen perustuvat verot	3,2	-1,0	-3,4	-7,4
Laskennalliset verot	-3,3	-6,3	-46,2	-31,8
Katsauskauden voitto	9,9	26,4	203,9	126,4
Tulos/osake, euroa	0,04	0,15	1,00	0,76
Tulos/osake, laimennettu, euroa	0,04	0,13	0,91	0,73
Operatiivinen tulos/osake laimennettu, (Diluted EPRA EPS), euroa	0,06	0,05	0,18	0,20
Liiketoiminnan nettorahavirta/osake, euroa	0,06	0,06	0,20	0,20

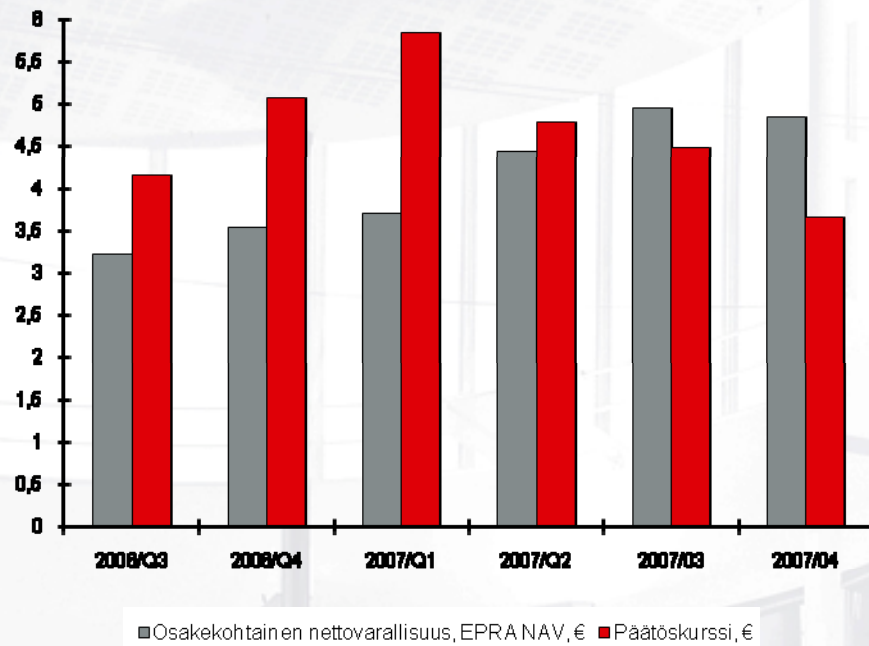
Avainluvut - Tase ja tunnusluvut

CITYCON

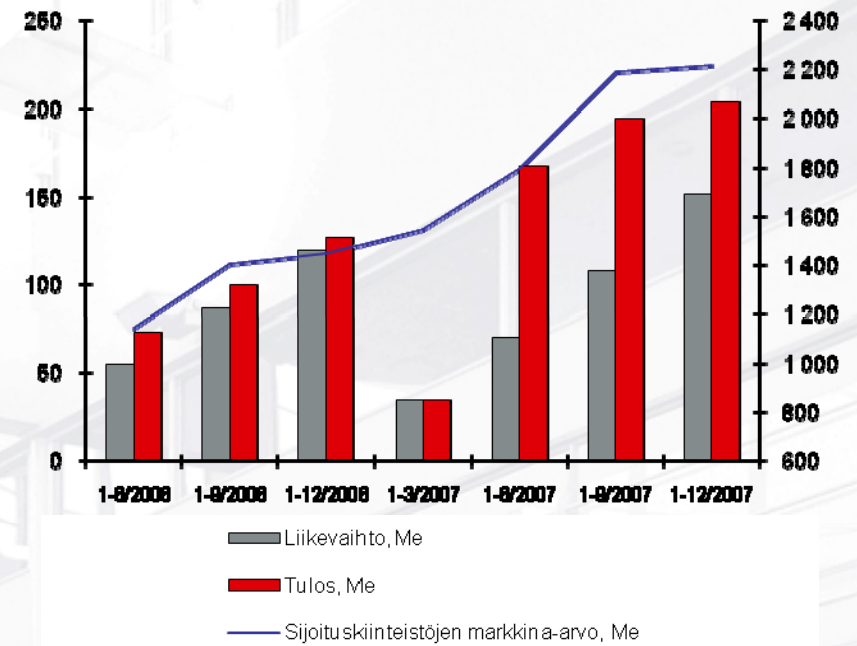
Tase, milj. euroa	2 007	2 006
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo	2215,7	1447,9
Pitkäaikaiset varat	2260,5	1453,3
Lyhytaikaiset varat	48,1	33,1
Varat	2308,6	1486,4
Oma pääoma	1010,9	580,3
Velat	1297,7	906,1
Oma pääoma ja velat	2308,6	1486,4

Avainlukuja	2 007	2006
Omavaraisuusaste, %	43,9	39,1
Nettovelkaantumisaste, %	111,8	136,6
Oma pääoma / osake, €	4,44	3,30
Nettovarallisuus (EPRA NAV), €	4,83	3,53
Oikaistu nettovarallisuus (EPRA NNAV), €	4,42	3,14

EPRA NAV versus osake



Liikevaihto ja tulos



Avainluvut - Konsernin rahavirtalaskelma

CITYCON

Miljoonaa euroa	1-12/ 2007	1-12/ 2006
Liiketoiminnan rahavirta		
Voitto ennen veroja	253,5	165,6
Oikaisut	-164,9	-94,0
Käyttöpääoman muutos	0,2	-0,5
Liiketoiminnan rahavirta	88,8	71,1
Maksetut korot ja muut rahoituskulut	-42,7	-34,1
Saadut korot ja muut rahoitustuotot	3,1	0,9
Maksetut välittömät verot	-10,0	-5,9
Liiketoiminnan nettorahavirta (A)	39,3	32,0
Investointien rahavirta		
Tytäryritysten hankinnat vähennettynä hankintahetken rahavaroilla	-517,6	-331,8
Sijoituskiinteistöjen hankinnat	-16,0	-33,6
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	-39,3	-
Investoinnit rakenteilla oleviin kiinteistöihin sekä muihin aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-24,5	-35,6
Sijoituskiinteistöjen myynti	0,3	73,9
Investointien rahavirta (B)	-597,1	-327,1
Rahoituksen rahavirta		
Osakeannista saadut maksut	232,4	77,4
Lyhytaikaisten lainojen nostot	773,1	421,2
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut	-727,9	-392,2
Pitkäaikaisten lainojen nostot	535,8	675,3
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-228,9	-461,8
Maksetut osingot	-23,4	-19,2
Rahoituksen rahavirta (C)	561,1	300,8
Rahavarojen muutos (A+B+C)	3,3	5,7
Liiketoiminnan nettorahavirta/osake, euroa	0,20	0,20

- Liiketoiminnan nettorahavirta kasvoi noin 23%, koska:
 - Tilikauden voitto ennen veroja parani
 - Maksettuja rahoituskuluja alensi valuuttakurssivoitto sekä saadut korkotuotot parantuneen kassanhallinnan seurauksena
 - Alkuvuoden negatiivinen käyttöpääoman muutos kääntyi positiiviseksi vuoden lopulla

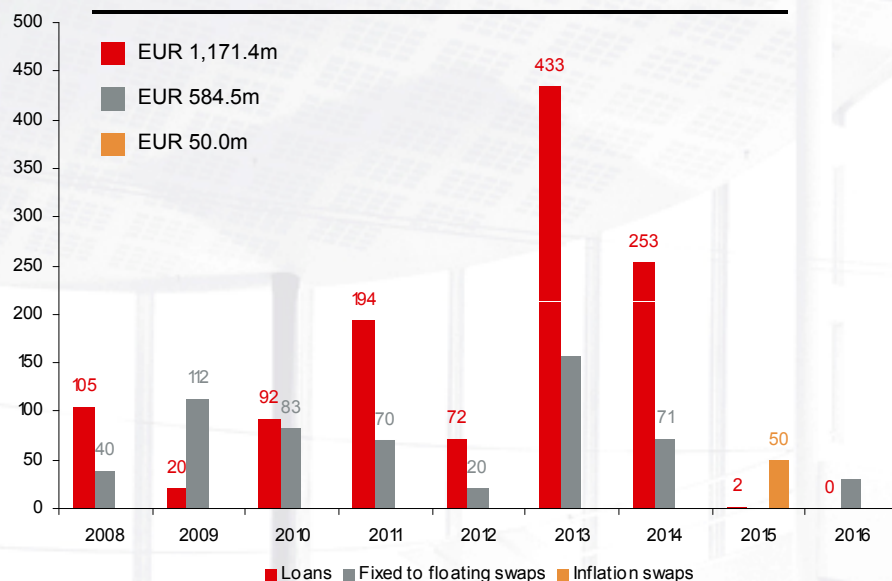
- Ennätysvuosi yrityshankintojen ja rahoituksen osalta
- Noin EUR 597.1 miljoonan investoinnit rahoitettiin kahdella osakeannilla ja uudella pankkilainasopimuksella
- Huolimatta loppuvuoden haastavasta markkinaympäristöstä Citycon toteutti suunnitellusti rahoitusjärjestelyjä yli EUR 1 miljardilla vuoden 2007 aikana

- Nettorahavirta per osake pysyi ennallaan kasvaneesta osakkeiden lukumäärästä huolimatta
- Kasvustrategian toteutus ei ole heikentänyt kassavirtaa
- Vuoden viimeisellä neljänneksellä nettorahavirta per osake oli EUR 0,06

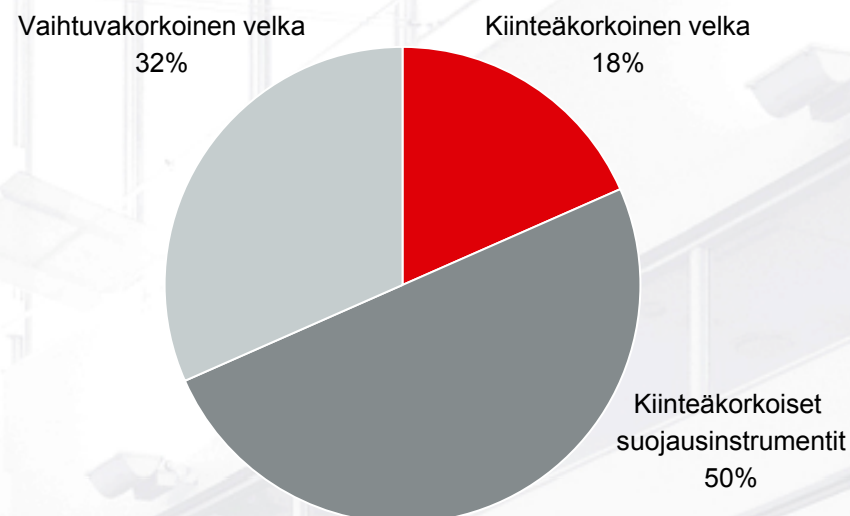
Avainluvut – Rahoitus

CITYCON

Lainakanta ja korkosuojaukset
2007 - 2016



Korollisten velkojen jakautuminen

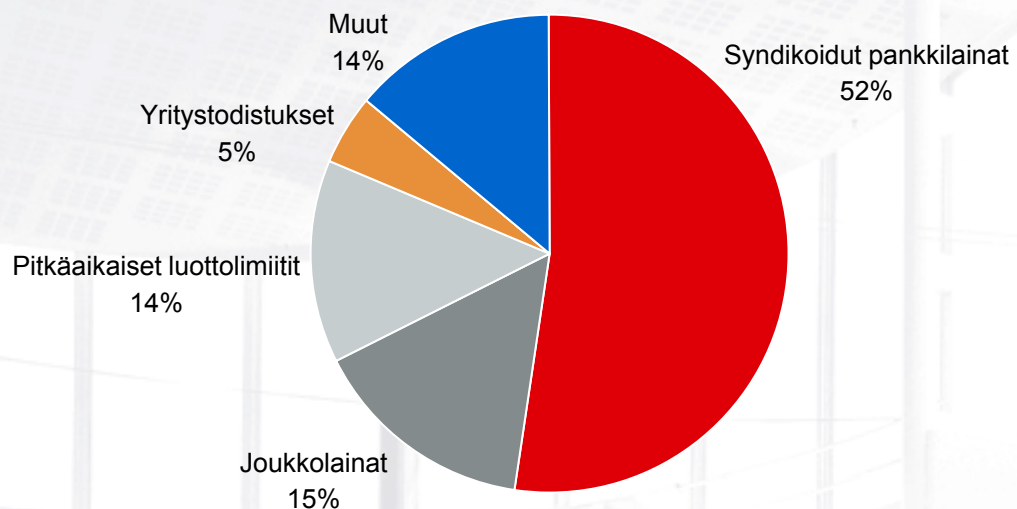


- Neljännellä kvartaalilla korollinen nettovelka alentui EUR 37 miljoonalla pääasiassa johtuen osakeantivaroilla tehdyistä lainojen takaisinmaksusta
- Joulukuun lopussa noin 68% veloista oli kiinteään korkoon sidottuja
- Lainojen keskipituus oli 3,6 vuotta ja keskimääräinen korkosidonnaisuusaika 3,0 vuotta. Nämä tunnusluvut kasvoivat uuden pitkäaikaisen luoton noston seurauksena
- **Rahoitus kunnossa** – myytyään 40% Iso Omenasta helmikuussa Cityconilla on käytössään kassaa ja luottolimiittejä noin EUR 300 miljoonaa ja noin 78% velasta on kiinteään korkoon sidottua

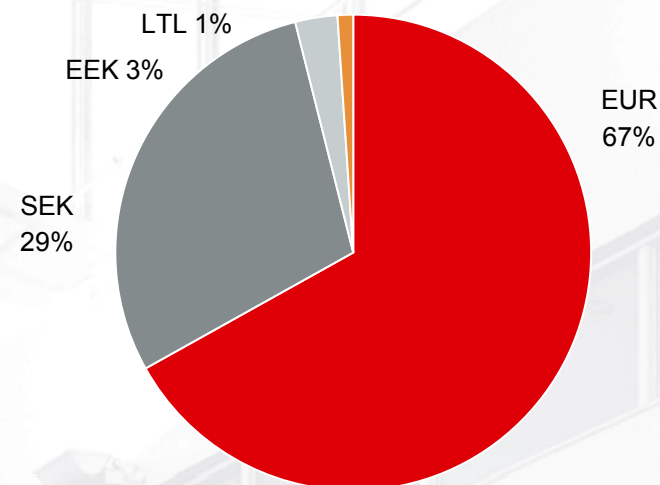
Avainluvut - Velkasalkku

CITYCON

Velkatyypit



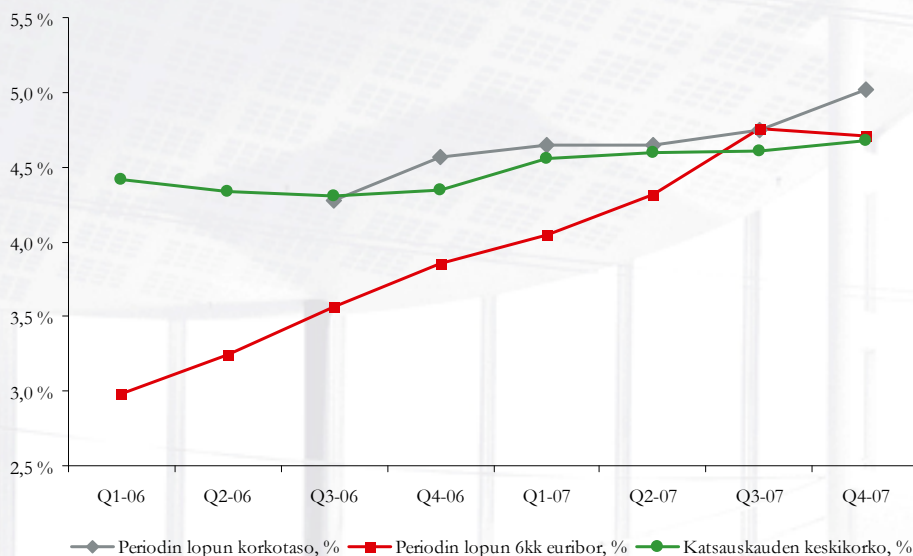
Velkojen valuuttajakauma



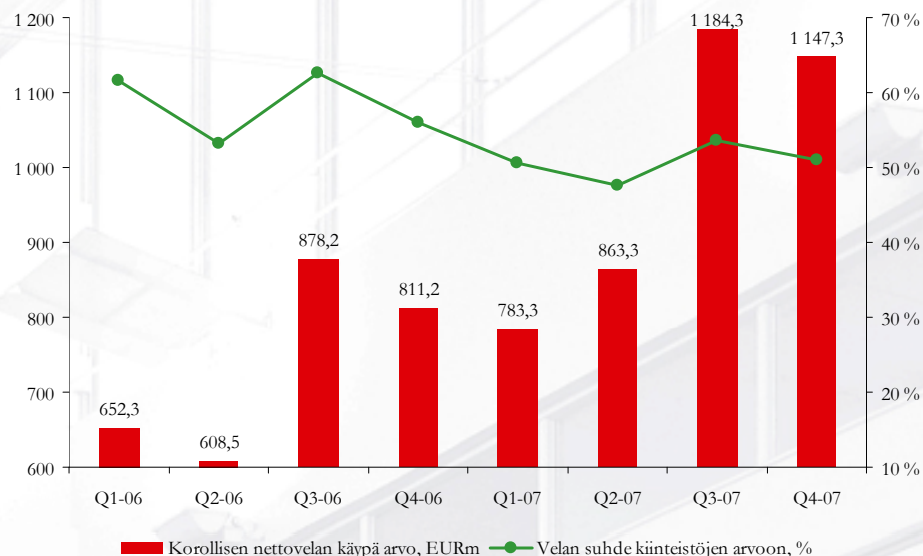
- Yhtiön rahoitus perustuu syndikoituihin pankkiluottoihin, pitkäaikaisiin luottolimiitteihin ja joukkovelkakirjalainoihin, jotka kattavat 81% korollisesta velasta
- Vuoden 2007 lopussa tilikauden keskikorko nousi 0,07% edellisestä vuosineljänneksestä ja oli 4,68% (2006: 4,35%). Kvartaalin lopussa lainasalkun keskikorkotasoa oli 5,02%. Nousu johtui uusien vaihtuvakorkoisten lainojen korkeammasta korkotasosta johtuen korkotason noususta joulukuussa
- Cityconilla oli 150 miljoonaa euroa käyttämättömiä luottolimiittejä 31.12.2007 ja on käyttänyt Iso Omenan myynnistä saamansa varat lainojen lyhennyksiin mikä on vapauttanut lisää limiittejä käyttöön

Avainluvut – Korkotaso ja velan suhde kiinteistöjen arvoon CITYCON

Korkotason kehitys vuosineljänneksittäin



Nettovelka ja velan suhde kiinteistöjen arvoon



- Yleisestä korkotason noususta huolimatta Cityconin maksama korkokustannus (ml. luottomarginaali) on noussut verraten maltillisesti ja on yhä 6kk euriborin alapuolella
- Korkotason nousun vaikutus näkyy tuloslaskelmassa tietyllä viiveellä ja mikäli nykyinen korkotaso säilyy jatkossa, myös Cityconin katsauskauden keskikorko ja periodin lopun korkotaso tulevat jatkossa nousemaan joskin hieman maltillisemmin johtuen lyhyiden korkojen laskusta alkuvuonna
- Cityconin nettovelan suhde kiinteistöjen arvoon on parani nettovelkojen laskiessa

Avainluvut - Rahoituskulujen erittely

CITYCON

Nettorahoituskulut (miljoonaa euroa)	4q 2007	3q 2007	4q 2006	Muutos-% (y-o-y)	Muutos-% (q-o-q)	1-12 2007	1-12 2006	Muutos-%
Rahoituskulut:								
Korkokulut	-14,2	-11,2	-9,4	52 %	27 %	-44,7	-31,7	41 %
Valuuttakurssitappiot	-0,1	0,1	-0,3	-64 %	-248 %	-0,1	0,1	-265 %
Järjestelypalkkioiden jaksotus	-0,5	-0,3	-0,8	-41 %	89 %	-1,1	-1,6	-30 %
VVK:n option laskennallinen kulukirjaus	-0,5	-0,4	0,0	nm	3 %	-1,8	-0,3	540 %
Muut kulut	-0,1	-0,3	-0,4	-68 %	-58 %	-0,5	-0,2	118 %
Rahoituskulut yhteensä:	-15,4	-12,1	-10,9	42 %	27 %	-48,1	-33,7	43 %
Rahoitustuotot:								
Korkotuotot	0,8	0,2	0,2	254 %	225 %	1,4	0,9	59 %
Käyvän arvon muutos	-0,1	-1,4	2,0	-93 %	-109 %	-0,6	2,0	-130 %
Rahoitustuotot yhteensä:	0,9	-1,2	2,2	-59 %	-176 %	0,9	2,9	-70 %
Nettorahoituskulut	-14,5	-13,3	-8,7	67 %	9 %	-47,3	-30,9	53 %

4Q/2007

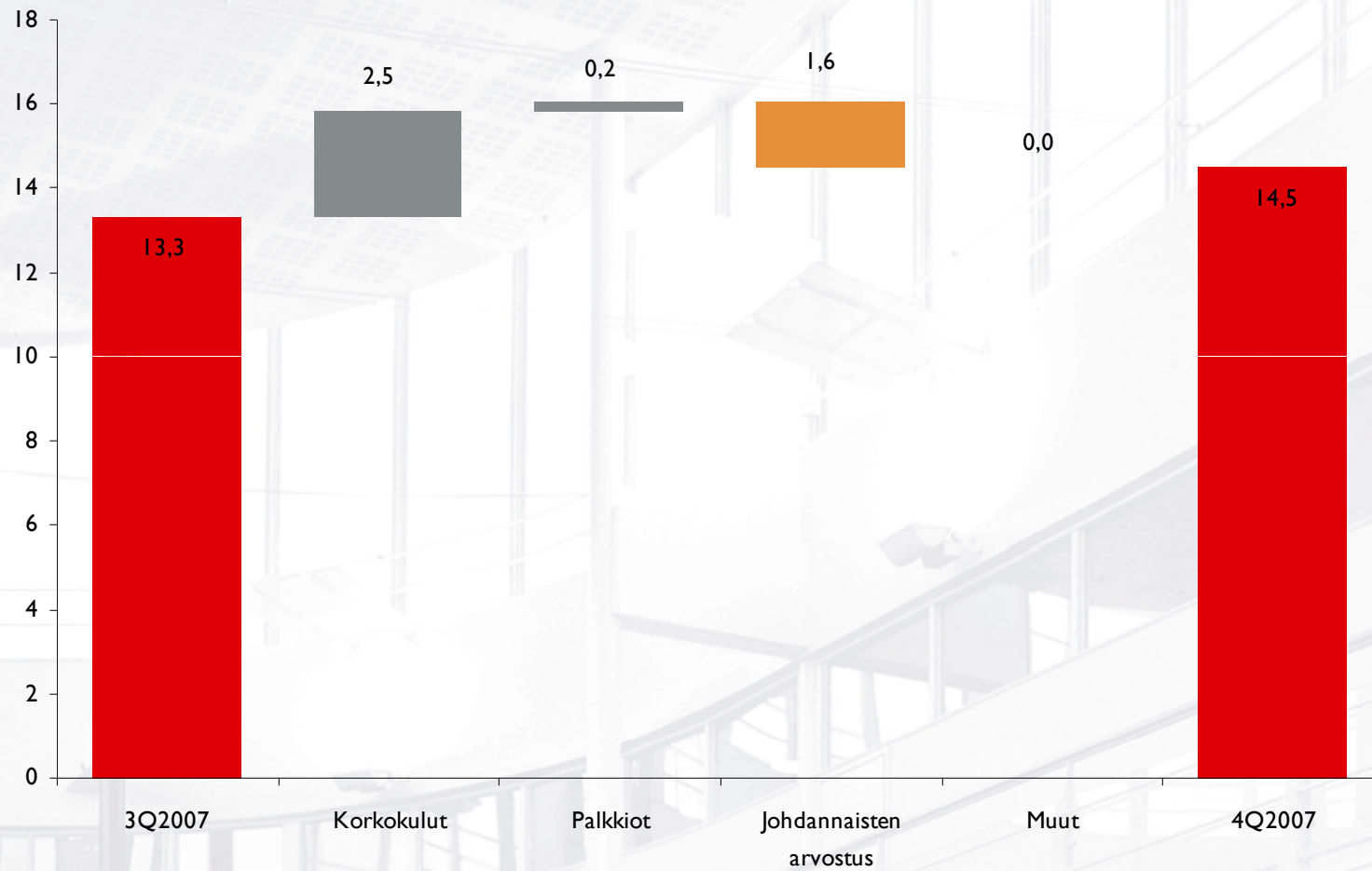
- Neljännen vuosineljänneksen korkokulut nousivat yli 50% kauppakeskus Iso Omenan hankinnan seurauksena
- Lisäksi myös keskikorkotaso jatkoi nousuaan vuoden lopulla
- Järjestelypalkkioiden jaksotukseen sisältyy 0,2 miljoonaa euroa lyhytaikaisen siltarahoituksen palkkiokirjausta johtuen lainan takaisinmaksusta
- Korkotuotot kasvoivat parantuneen kassanhallinnan, termiinisuojausten ja osakeannin seurauksena tilapäisesti kasvaneen kassatason ansiosta

FY2007

- Päätekijät tilikauden kasvaneisiin nettorahoituskuluihin ovat:
 - EUR 240 miljoonalla kasvanut keskimääräinen velka
 - Lyhyiden ja pitkien korkojen nousu
 - VVK:n optiokomponentin kulukirjaus koko tilikaudelle
 - Ei-kassavaikutteinen arvostustappio johdannaisista (-0,6 mEUR) verrattuna edellisen vuoden arvostusvoittoon (2,0 mEUR)
 - Poislukien yllämainitut kertaluonteiset erät (vkv ja johdannaiset) nettorahoituskulut kasvoivat noin 38%

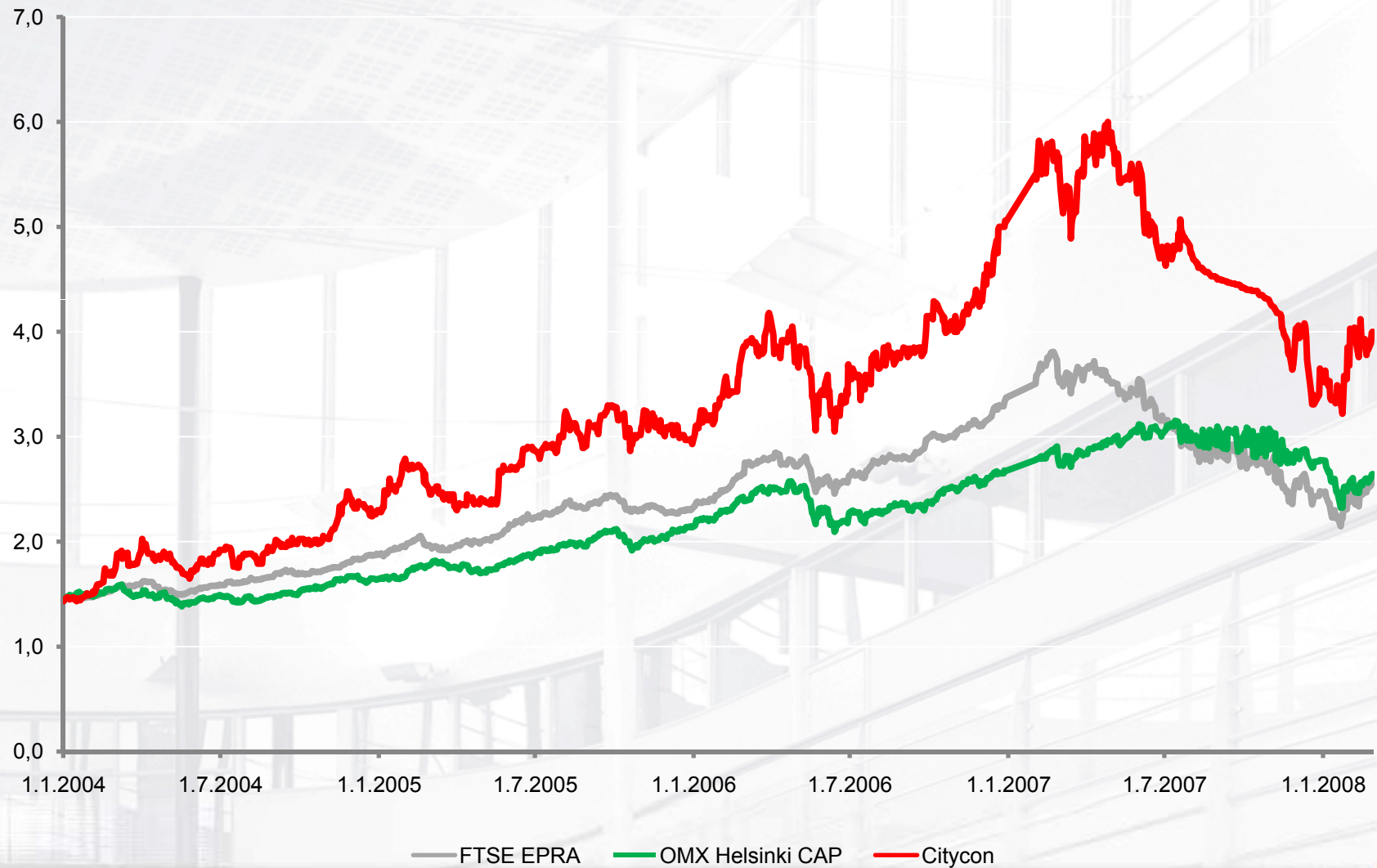
Avainluvut - Nettorahoituskulut Q3 vs Q4 2007

CITYCON



Avainluvut – Osakkeen kurssikehitys ¹⁾

CITYCON



Citycon 2007

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

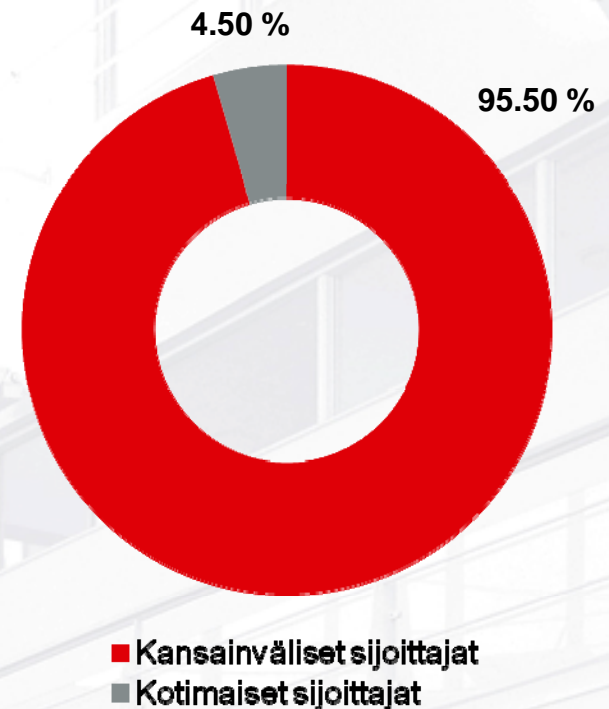
Avainluvut - Osakeomistus

CITYCON

- Osakekannan markkina-arvo 29.2.2008 oli noin **873** milj. euroa
- **95,5 %** osakkeen omistajista vuoden lopussa oli kansainvälisiä
- **2090** osakkeen omistajaa
- Suurimmat osakkeen omistajat:
 - Gazit –Globe 39,35%
 - Fidelity International <10%
 - Perennial Investment Partners Ltd >5%
 - ING Clarion Real Estate Securities, L.P. >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

Taustaa – Johto

CITYCON



Petri Olkinuora, toimitusjohtaja



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 %



Columbus
1997/07
20.400 m²
100 %



Iso Omena
2001
61.300 m²
100 %

Ruotsi



Jakobsberg
1959/93
67.000 m²
100 %



Stenungstorg
1967/93
37.600 m²
85 %



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 %



Mandarina, Lithuania
2005
8.000 m²
100 %



Magistral, Estonia
2000
9.450 m²
100 %

Yhteystiedot

CITYCON

Sijoittajasuhteet

Petri Olkinuora

toimitusjohtaja

Puh. 09- 6803 6738

Petri.Olkinuora@citycon.fi

Eero Sihvonen

talusjohtaja

Puh. 050-5579 137

Eero.Sihvonen@citycon.fi

Hanna Jaakkola

sijoittajasuhdepäällikkö

Puh.040-5666 070

Hanna.Jaakkola@citycon.fi

**Strömpilen
Uumaja**



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