

CITYCON



Citycon

Osavuositkatsaus 1.1.- 30.9.2008



Sisältö

CITYCON

Strategia

Pääkohdat

Toimintaympäristö

Vastuullinen näkökulma

Kehityshankkeet

Kiinteistöomaisuus

Avainlukuja

Rahoitus

Taustaa



Tavoite

- Kasvu, etupäässä orgaaninen

Strateginen fokus

- Sijoitukset vain liikekiinteistöihin
- Maantieteellinen keskittyminen
 - Kasvukeskukset Suomessa ja Ruotsissa
pääkaupungit Baltiassa

Vastuullisuus

Markkina-asema

- Markkinajohtaja Suomen kauppakeskuksissa
- Vahva asema Ruotsissa ja Baltiassa

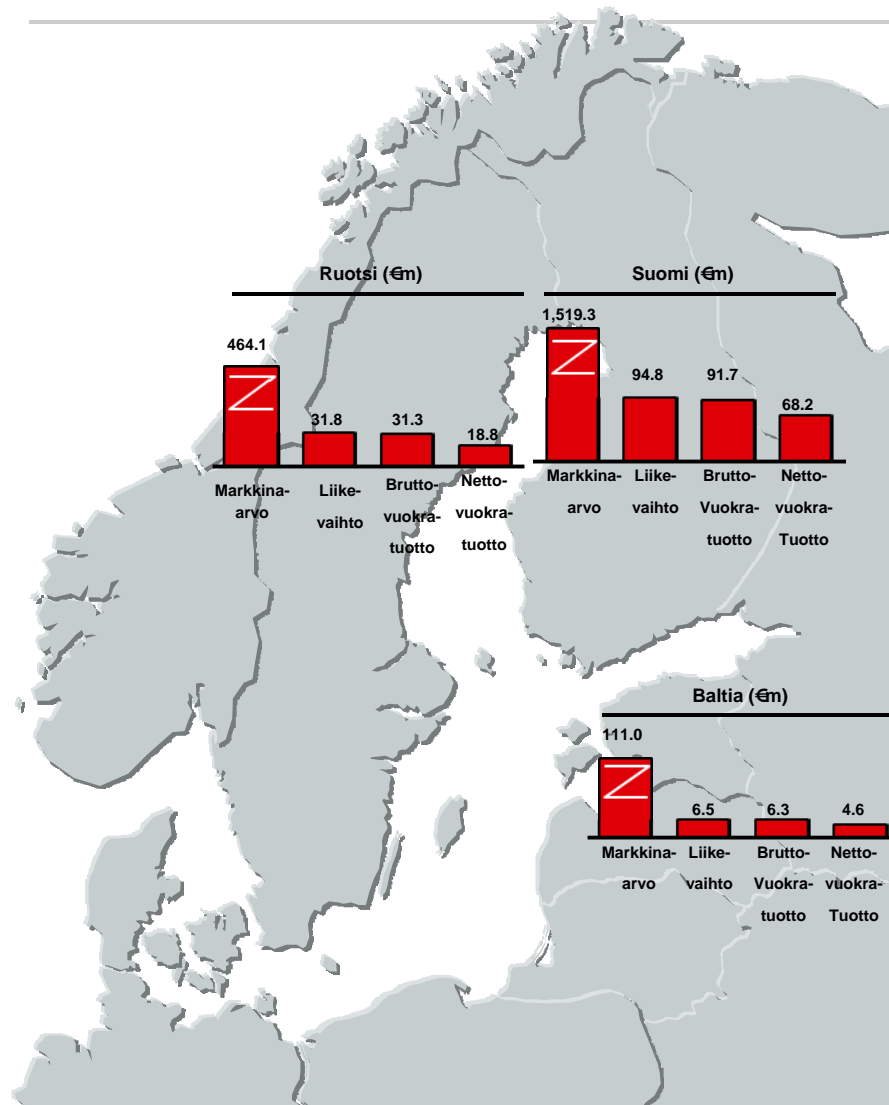
Vahva liiketoiminnan nettokassavirta

Erikoistuminen liikekiinteistöihin ja rahoitukseen



| | | |
|-------------------------|---|---|
| Kasvu | <ul style="list-style-type: none">▶ Yhtiön strategisena tavoitteena on kasvaa sekä kiinteistöhankinnoin että kehitystoiminnan kautta | <ul style="list-style-type: none">▶ Cityconin kumulatiiviset investoinnit vuoden 2005 jälkeen ylittävät miljardi euroa▶ Pääpaino organisisessa kasvussa |
| Osingot | <ul style="list-style-type: none">▶ Vakaa voitonjakomaksukyky kasvaneesta osakemäärästä huolimatta▶ Yhtiö jakaa vähintään 50 % jakokelpoisista varoista per osake vähennettynä veroilla osinkona osakkeenomistajille | <ul style="list-style-type: none">▶ 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 | <ul style="list-style-type: none">▶ Yhtiön pitkän aikavälin omavaraisuusastetavoite on 40 prosenttia | <ul style="list-style-type: none">▶ Syyskuun 2008 lopussa omavaraisuusaste oli 40,3 prosenttia |

Maantieteellinen jakauma



■ Suomi

- 74,5% yhtiön nettovuokratuotoista Q1- Q3/2008
- Nettovuokratuottojen kasvu 24,9 % 68,2 miljoonaan euroon
- Markkinajohtaja; 22 kauppakeskusta ja 43 muuta liikekiinteistöä
- Merkittävä kehityshanke Lahden Triossa

■ Ruotsi

- Nettotuoton osuus 20,5 % Cityconin nettotuotoista
- Nettovuokratuotot kasvoivat 10,6% 18,8 milj. euroon
- Cityconin suurin kehityshanke Tukholmassa

■ Baltia

- Yhtiön toiseksi suurin kehityshanke, Rocca al Maren laajennus ja uudistus, meneillään Tallinnassa
- Nettovuokratuottojen kasvu 0,2 % 4,6 milj. euroon

Q3 – Pääkohdat

Q3 (vs. Q2)

- Käyvän arvon muutos oli **-70.8** milj. euroa ja kiinteistöjen käypä arvo **2 094,4** milj. euroa (2 156,9 milj. €)
- Ulkopuolisen arvioitsijan määrittelemä sijoituskiinteistöjen nettotuotto vaatimus oli **6,2%** (6,0%).
- Nettovuokratuotot kasvoivat **3,2%** **31,5** milj. euroon verrattuna Q2:n (30,5 milj. euroa)
- Operatiivinen tulos per osake oli **0,05** euroa (0,04 euroa)

Q1- Q3 (vs. Q1-Q3 2007)

- Liiketoiminnan nettorahavirta/osake oli **0,14** euroa (0.14 euroa)
- EPRA tulos/osake oli **0,14** (0,12 euroa)
- Liikevaihto kasvoi **23,1%** **133,1** milj. euroon (108,1 milj. euroa)
- Operatiivinen tulos kasvoi **29,3** milj. euroon (22,5 milj. euroa)
- Voitto/tappio ennen veroja **-121,4** milj. euroon (243,5 milj. euroa), sis. **-154,1** milj. euroa (212,7 milj. euroa) käyvän arvon tappiota

Citycon
omistaa 33
kauppakeskus-
ta ja 50 muuta
liikekiinteistöä

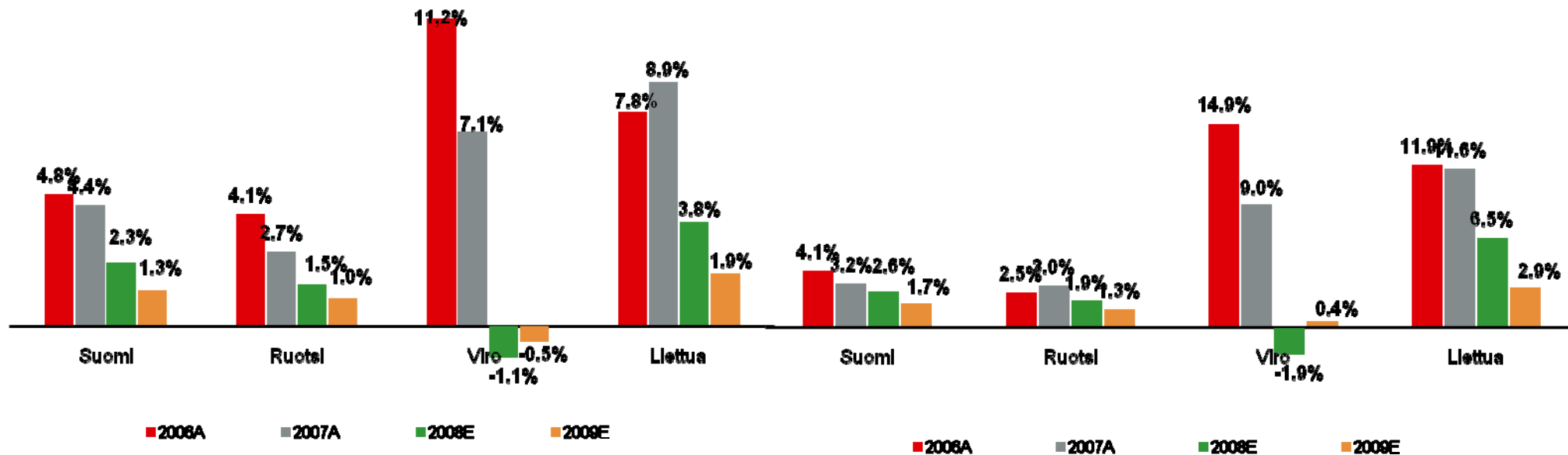


- Taseen loppusumma oli **2 238,3** milj. euroa
- **Jälleenrahoitus ei ole ajankohtaista** – käytettävissä oleva likviditeetti oli **310,7** milj. euroa sisältäen käyttämättömiä, sitovia luottolimiittejä (292,0 milj. euroa) ja rahavaroja (18,7 milj. euroa)
 - Käytettävissä oleva likviditeetti riittää kattamaan päätetyt investoinnit ja lainanhoitokustannukset ainakin vuoden 2010 loppuun saakka ilman uusia rahoituslähteitä.
- Rahoituskulut olivat **16,1** milj. euroa (Q2/2008: 14,7 milj. euroa)
- Maltillinen rahoituslinja jatkuu;
 - **Lainojen keskipituus oli 4,7** vuotta ja keskimääräinen korkosidonnaisuusaika 3,5 vuotta.
 - Korkea suojausaste
- Vuosineljänneksen keskikorko nousi maltillisesti **4,92%** (Q2/2008: 4,90%).

Toimintaympäristö

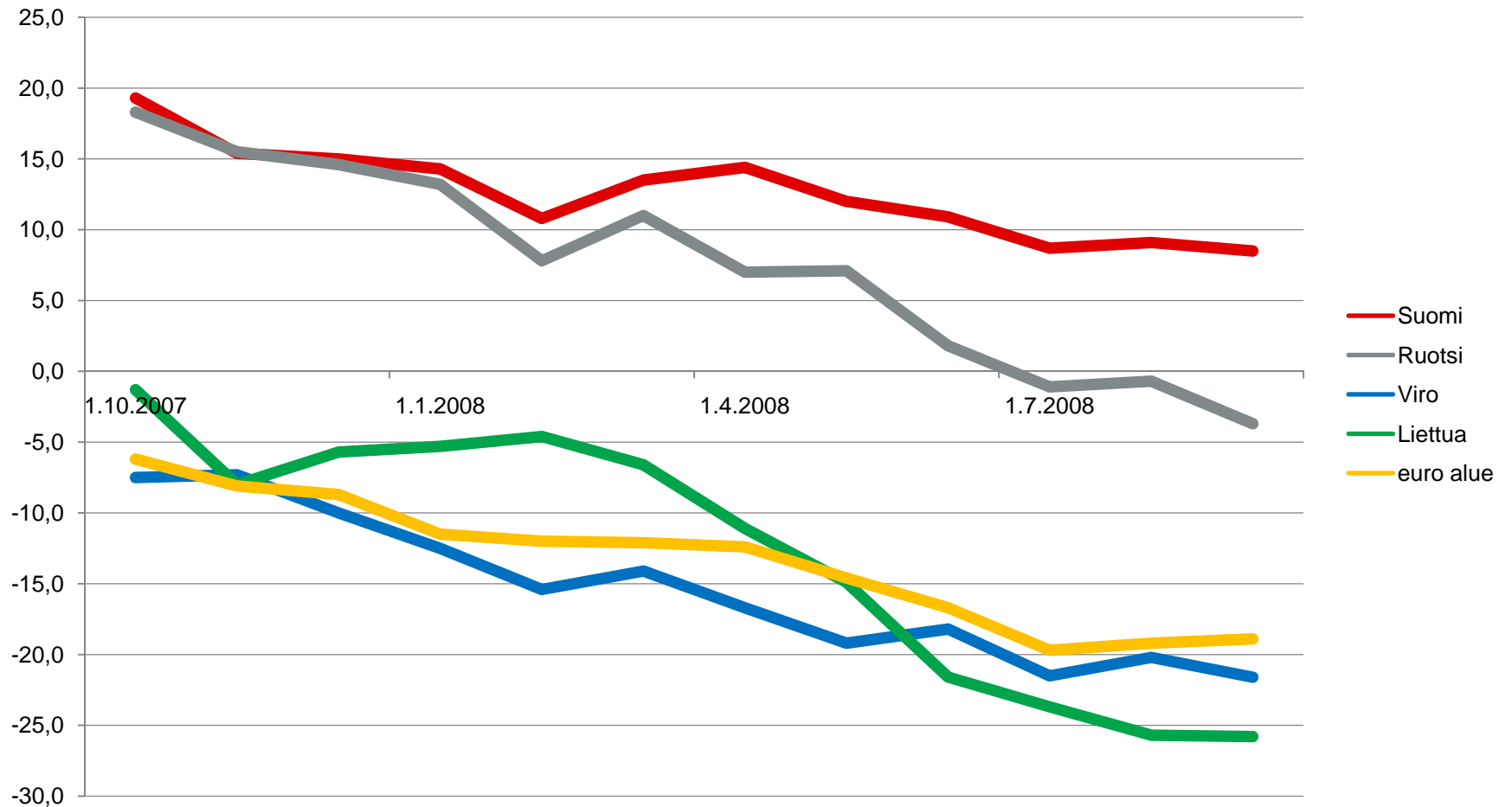
BKT:n kasvu (% pa)

Yksityisen kulutuksen kasvu (% pa)



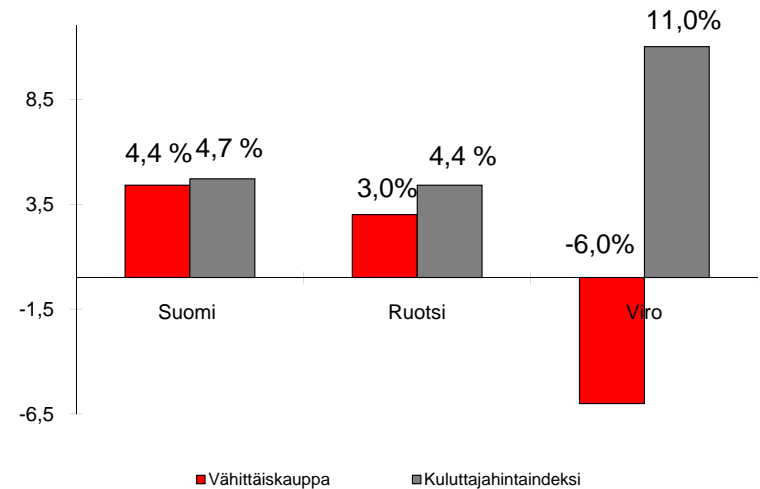
Lähde: Nordea

Kuluttajien luottamusindikaattorin tulokset



- Kiinteistömarkkina on hiljentynyt selkeästi ja toteutuneiden kauppojen yksikkökoko on pienentynyt. Tuottovaatimukset ovat kasvaneet kaikissa kiinteistöluokissa alueella. (lähde: Jones Lang LaSalle).
- Rakennuskustannusten nousu on taittunut katsauskaudella (09/2007-09/2008):
 - Suomi +3.6% (Tilastokeskus)
 - Ruotsi +4.3% (Byggindex, Ruotsi)
 - Viro +4.2% (Statistics Estonia)
- Kiinteistörahastolainsäädäntö edistyy, mutta suunnitteilla oleva REIT- malli on suunnattu ainoastaan asuntoihin.

Vähittäiskauppa ja kuluttajahintaindeksi, elokuu 2008



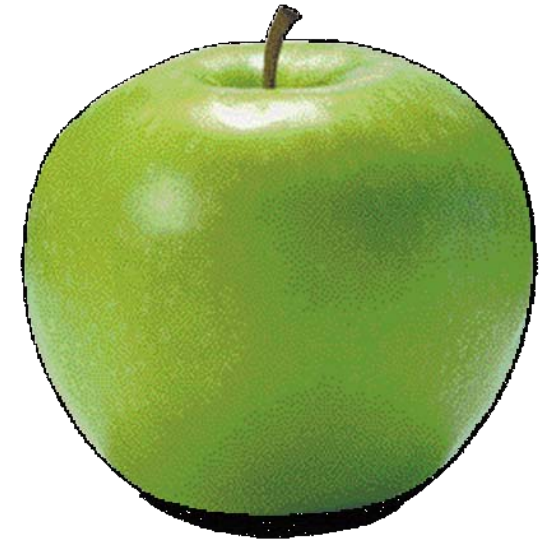
Lähteet:

Kuluttajahintaindeksi, Viron vähittäiskauppa: Reuters Knowledge

Vähittäiskauppa Suomessa ja Ruotsissa: Tilastokeskus ja Statistiska Central byrån

Vastuullinen näkökulma

- Energia- ja materiaalikustannukset nousevat tulevaisuudessa
- Lainsäädäntö tiukentuu
- Kuluttajat ovat valveutuneempia ja tietoisempia ympäristöystävällisistä tuotteista ja palveluista
- Sijoittajat arvostavat enenevässä määrin sijoituskohteen ympäristö- ja yhteiskuntavastuuta sekä corporate governancea
- Turvallisuustekijät entistä tärkeämpiä
- Vuokralaiset on vaativia ja edellyttävät kauppakeskuksilta tiettyä vaatimustasoa
- Vastuullinen ja pitkäjännitteinen kauppakeskusjohtaminen on avainasemassa
 - **Kysymyksessä on kilpailuedun luominen**



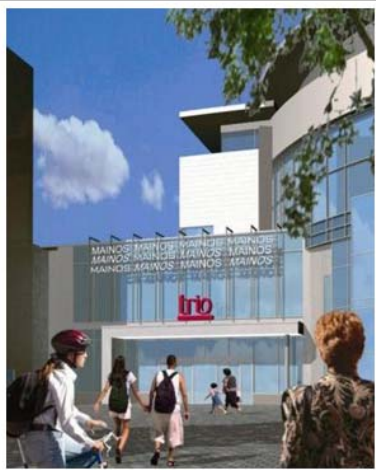
Kehityshankkeet

Tukholman kauppakeskusmarkkina



Cityconin hallituksen päättämät kehityshankkeet ovat **Trio**, **Liljeholmstorget**, **Rocca al Mare** ja **Torikeskus**

Suomi



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 |
| Toteutuneet bruttoinvestoinnit kauden lopussa | 53 miljoonaa |
| Hankkeen kokonaisinvestointiarvio, euroa | 60 miljoonaa |
| Teoreettinen bruttovuokratuotto, euroa*) | 11,1 miljoonaa p.a. |
| Arvioitu valmistumisvuosi | 2008 |

Ruotsi

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. Hankkeen kokonaispinta-ala pysäköinti mukaan lukien on 91,000 m².

| | |
|--|--|
| Vuokrattava pinta-ala | 20,100 m² |
| Pinta-ala hankkeen toteuduttua (vuokrattava) | 28,000 m² liiketilaa (+ 11,800 m² toimistoja) |
| Toteutuneet bruttoinvestoinnit kauden lopussa | 49,6 miljoonaa |
| Hankkeen kokonaisinvestointiarvio, euroa | 120 miljoonaa |
| + alkuperäinen hankintahinta 2006 | 60,6 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. Kehityshanke toteutetaan kolmessa erässä ja ensimmäinen osa avattiin 1.10. ja se on kokonaan vuokrattu. Hankkeen valmistuttua Cityconin markkinaosuus Tallinna kauppakeskusmarkkinasta on noin neljännes. Keskuksen ankkurivuokralainen on Viron suurin Prisma.

| | |
|--|-----------------------------|
| Vuokrattava pinta-ala | 28,600 m² |
| Pinta-ala hankkeen toteuduttua (vuokrattava) | 53,500 m² |
| Toteutuneet bruttoinvestoinnit kauden lopussa | 29,3 miljoonaa |
| Hankkeen kokonaisinvestointiarvio, euroa | 68 miljoonaa |
| Teoreettinen bruttovuokratuotto, euroa*) | 12,3 miljoonaa p.a. |
| Arvioitu valmistumisvuosi | 2009 |

Rocca al
Maren uusi
puoli avattiin
1.10.2008



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

Suunnitteilla olevat kehityshankkeet

CITYCON

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

| Kohde | Paikkakunta | Maa | Markkina- | Hankkeen | Arvioitu | Hankkeen | Hankkeen | Lisätietoja |
|---------------------|--------------|--------|---------------------------|----------------------------------|------------------------------|-----------------------------|------------------------------|---|
| | | | arvo 31.12.2007, Me | pinta-ala, m ² (1) | investointi tarve, Me (2) | käynnys- tys- tavoite | valmistu- mis- tavoite | |
| Lippulaiva | Espoo | Suomi | 52,1 | 35 000 | 60-70 | 2010 | 2012 | Kauppakeskuksen uudistus- ja laajennushanke. Sisätilojen uudistus valmistuu keväällä 2008. Hankkeen valmistelu jatkuu suunnitellusti. |
| Åkersberga Centrum | Österåker | Ruotsi | 57,6 | 35 200 | 39 | 2009 | 2011 | Olemassa olevaa kauppakeskusta uudistetaan ja laajennetaan. Hankesuunnitelmaa uudistetaan. Citycon omistaa kohteesta 75 %. Hankkeen kokonaisinvestointiarvio on noin 52 milj. euroa, arvioitu investointitarve viittaa Cityconin osuuteen. |
| Tumba Centrum | Tukholma | Ruotsi | 63,8 | 38 500 | 35-37 | 2008 | 2011 | Kauppakeskuksen uudistus- ja laajennus. Ensimmäisessä vaiheessa keskusta uudistetaan ja laajennetaan 500 neliöllä, uudistus on käynnissä ja kustannukset (n. 8 milj. euroa) mukana kokonaisluvussa. Toisessa vaiheessa kauppakeskusta laajennetaan ja uudistetaan merkittävästi. Vaihe kaksi on tarkoitus käynnistää 2010. |
| Iso Omena | Espoo | Suomi | 329,3 | 5 000 (4) | 15 | 2009 | 2010 | Kauppakeskuksen laajentaminen kahdessa vaiheessa, ensimmäisen vaihe on suunnitteilla toteuttaa vuoden 2009 aikana, toinen vaihe 2010. Kauppakeskusta voidaan mahdollisesti edelleen laajentaa tulevaisuudessa. |
| Espoontori | Espoo | Suomi | 29,6 | 24 000 | 50-70 | 2012 | 2014 | Kauppakeskus sisätilojen uudistus suunnitteilla 2009 (5-7 milj. euroa). Kaavoitusprosessi meneillään, suunnitteilla kauppakeskuksen laajentaminen ja vanhan osan uudistaminen. (3) |
| Myyrmanni | Vantaa | Suomi | 176,7 | 11 000 | 15 | 2009 | 2010 | Toinen kerros uudistetaan muodin maailmaksi. |
| Galleria | Oulu | Suomi | 10,2 | 17 000 | 50-55 | 2012 | 2014 | Galleria-korttelin kehittäminen kauppakeskukseksi yhdessä korttelin ja viereisen korttelin muiden omistajien kanssa. Sisältää naapurikiinteistön hankinnan, uudistamisen ja liittämisen kauppakeskukseen (n. 11 000 m ²) sekä maanalaiseen pysäköintilaitokseen tulevat pysäköintipaikat. Uusi kaupallinen konsepti valmis. |
| Koskikeskus | Tampere | Suomi | 114,7 | 2 000 (5) | 8-12 | 2009 | 2010 | Keskuksen palvelujen kehittäminen sisäisten muutos- ja laajennustöiden avulla. Kaavamuutos kaupallisen rakennusoikeuden lisäämiseksi noin 6 200 neliömetrillä sai lainvoiman 2007. |
| Myllypuro | Helsinki | Suomi | 4,2 | 7 400 | 20 | 2010 | 2012 | Uuden ostoskeskuksen rakentaminen nykyisen tilalle. Vuoden 2007 aikana Citycon hankki omistukseensa koko ostoskeskuksen mahdollistaakseen kehityshankkeen. |
| Kuopion Anttila | Kuopio | Suomi | 21,7 | 15 000 | 35-40 | 2011 | 2013 | 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 | 2013 | 2015 | Nykyisen kauppakeskuksen uudistaminen ja laajentaminen. (3) |
| Martinlaakso | Vantaa | Suomi | 8,2 | 7 000-8 000 | 25-30 | 2009 | 2010 | Uuden kauppakeskuksen rakentaminen nykyisen ostoskeskuksen tilalle. (3) |
| Laajasalo | Helsinki | Suomi | 4,4 | 8 000 | 25-30 | 2012 | 2013 | Uuden ostoskeskuksen rakentaminen nykyisen tilalle. (3) |
| IsoKristiina | Lappeenranta | Suomi | 39,2 | 25 000 | 25-30 | 2009 | 2011 | Suunnitteilla nykyisen kauppakeskuksen uudistaminen ja laajentaminen. Kaavoitusprosessi ja kaupallisen konseptin suunnittelu meneillään. (3) |
| Stenungs Torg (6) | Stenungsund | Ruotsi | 56,3 | 30 000 | 54 | 2009 | 2011 | Citycon on sopinut kauppakeskuksen vähemmistöomistajan kanssa kauppakeskuksen laajentamisesta ja kehittämisestä. Arvioitu investointitarve viittaa Cityconin osuuteen. |
| Strömpilen (6) | Uumaja | Ruotsi | 54,6 | 40 000 | 8-9 | 2010 | 2011 | Kauppakeskuksen uudistus- ja laajennushanke. |
| Länken (6) | Uumaja | Ruotsi | 15,9 | 5 000 | 4 | 2009 | 2009 | Liikerakennuksen uudistus- ja laajennushanke. |
| Jakobsbergs Centrum | Järfälla | Ruotsi | 121,8 | 8 000 | 2-10 | 2009 | 2009 | Kauppakeskuksen uudistus- ja laajennushanke. |
| Åkermyn tan Centrum | Hässelby | Ruotsi | 12,8 | 8 500 | 2-10 | 2009 | 2009 | Kauppakeskuksen uudistushanke. Asuntorakentamista kauppakeskuksen yhteyteen selvitetään. |
| Magistral | Tallinna | Viro | 18,5 | 10-15 000 | 10-15 | 2009 | 2010 | 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.



Liljeholmstorget

CITYCON



Rocca al Mare



Kiinteistöomaisuus

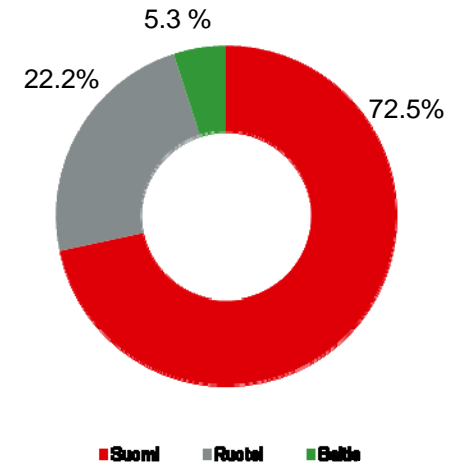
- **3 647** (3 730) vuokrasopimusta, joiden keskimääräinen voimassaoloaika on **3,0** (2,8) vuotta
- Vuokrattava pinta-ala kasvoi **2,4%** **928 450 m²**
- Nettovuokratuotot kasvoivat **20,1%** **91,6** miljoonaan euroon
- Nettovuokratuotot kasvoivat Q3:lla kaikkiaan **3,2%** verrattuna Q2:n
- Vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotto kasvoi **1,8%**, ilman korjauskulujen ajoituksen jaksotusta **2,6%**
 - Vertailukelpoisten kauppakeskusten nettovuokratuotot kasvoivat **2,7%**, ilman jaksotusta **3,0%**

Vertailukelpoiset kohteet ovat olleet yhtiön omistuksessa yli 24 kk ja niihin ei lasketa mukaan tontteja tai kehityshankkeita. Cityconin kiinteistökannan arvo on **2 094,4** milj. euroa, josta vertailukelpoiisiin kohteisiin kuuluu **53,0** %. Näistä **78,9** % sijaitsee Suomessa ja **57,6** % koko Suomen portfoliosta on mukana vertailukelpoisissa kohteissa. Kauppakeskusten osuus on yhteensä **74,4%**.

- Vuokran osuus vuokralaisen liikevaihdosta vertailukelpoisissa kohteissa oli **8,8%** (Q2/08: 8,8%)
- Vuoden 2007 lopussa **16,1** % vuokrasopimuksista oli sidottu vuokralaisen liikevaihtoon. Lähes kaikki vuokrasopimukset ovat lisäksi sidottu elinkustannusindeksiin.

- Kiinteistökannan laskennallinen annualisoitu vuokra-arvo (annualised rental value) oli **177,4** milj. euroa
Sisältää annualisoidun bruttovuokratuoton, joka perustuu syyskuun lopussa voimassaolevaan vuokrasopimuskantaan, vapaiden tilojen markkinavuokraan, liikevaihtosidonnaisista sopimuksista saatuun vuokratuottoon sekä mahdollisiin muihin vuokratuottoihin.
- Vuokrasopimusten todellinen vuokrataso vs. arvioitu markkinavuokra **+2%**
Ilmaisee kuinka paljon korkeampi Cityconin todellinen vuokrasopimustaso on verrattuna ulkopuolisen arvioitsijan käyttämään markkinavuokratason.

Kiinteistökannan alueellinen jakauma

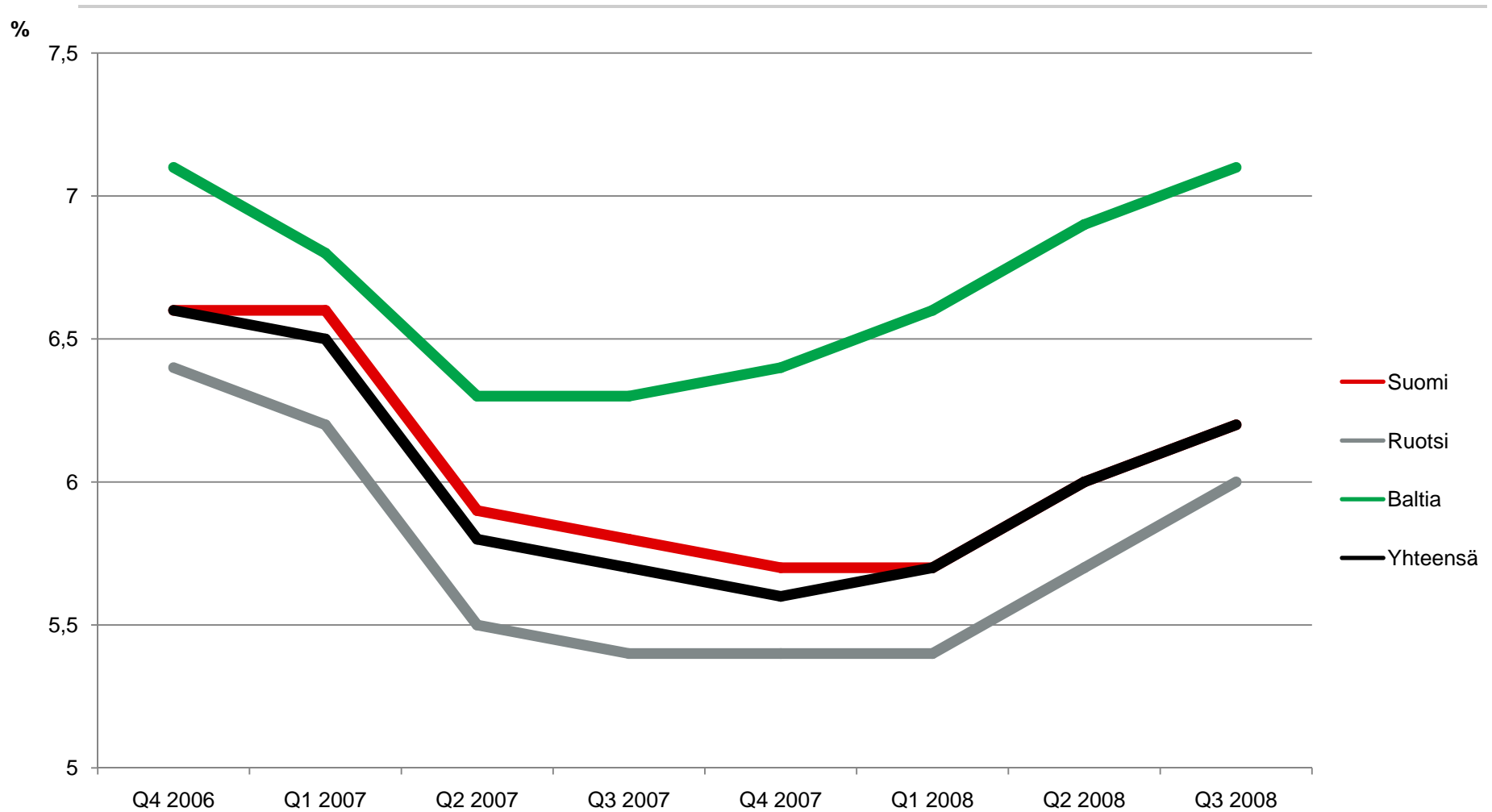


| Vuokrasopimuskanta | Q3/2008 | Q3/2007 | Q2/2008 | 2007 |
|--|---------|---------|---------|---------|
| Nettovuokratuotto, Me | 31,5 | 27,3 | 30,5 | 103,4 |
| Kauden aikana alkaneet vuokrasopimukset ¹⁾ | 81 | 112 | 112 | 512 |
| Kauden aikana alkaneet vuokrasopimukset, m ² | 12,810 | 28,884 | 18,170 | 103,408 |
| Vuokrausaste kauden lopussa, % | 95,6 | 96,3 | 95,7 | 95,7 |
| Vuokrasopimusten keskimääräinen voimassaoloaika kauden lopussa, vuotta | 3,0 | 2,8 | 2,8 | 3,0 |
| Nettotuotto-% (toteutunut) ²⁾ | 5,6 | 6,1 | 5,4 | 5,8 |
| Nettotuottovaatimus (ulkopuolisen arvioijan määrittelemä), % | 6,2 | 5,7 | 6,0 | 5,6 |

1) Luvussa ei ole mukana hankinnoissa siirtyneitä sopimuksia.

2) Sisältää kehityshankkeet ja tontit.

Kiinteistökannan tuottovaatimuksen kehitys



Kiinteistökannan tuottovaatimus on ulkopuolisen arvioitsijan määrittämä.

Kiinteistöomaisuus – Suomi

| Suomi | Q1 -Q3 2008 | Q1-Q3 2007 | Q1-Q2 2008 | 2007 |
|--|----------------|---------------|---------------|---------|
| Liikevaihto, Me | 94,8 | 74,1 | 62,9 | 104,3 |
| Kiinteistökannan markkina-arvon muutos, Me | -105,0 | 150,5 | -60,2 | 148,5 |
| Liikevoitto, Me | -40,6 | 201,2 | -17,9 | 218,7 |
| Bruttovuokratuotot, Me | 91,7 | 71,6 | 60,9 | 100,7 |
| Nettovuokratuotot, Me | 68,2 | 54,7 | 44,9 | 75,7 |
| Bruttoinvestoinnit, Me | 58,6 | 396,5 | 40,6 | 429,1 |
| Kauden aikana alkaneet vuokrasopimukset, kpl ¹⁾ | 259 | 291 | 193 | 442 |
| Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m ² | 47,200 | 55,760 | 36,110 | 74,400 |
| Sijoituskiinteistöjen käypäarvo, Me | 1 519,3 | 1 555,5 | 1 546,2 | 1 587,0 |
| Nettotuotto-% ²⁾ | 6,3% | 6,9% | 6,2% | 6,7% |
| Nettovuokratuotto, vertailukelpoiset kohteet (toteutunut), % ²⁾ | 5,8% | 6,6% | 5,6% | 6,2% |
| Nettotuottovaatimus (ulkopuolisen arvioijan mukaan), % | 6,2% | 5,8% | 6,0% | 5,7% |
| Vuokrausaste kauden lopussa, % | 95,7% | 95,9% | 95,6% | 95,6% |
| Vuokrasopimusten keskimääräinen voimassaoloaika kauden lopussa, vuotta | 3,1 | 3,1 | 3,1 | 3,1 |

1) Luivissa ei ole mukana hankinnoissa siirtyneitä sopimuksia.

2) Sisältää kehityshankkeiden tontit.

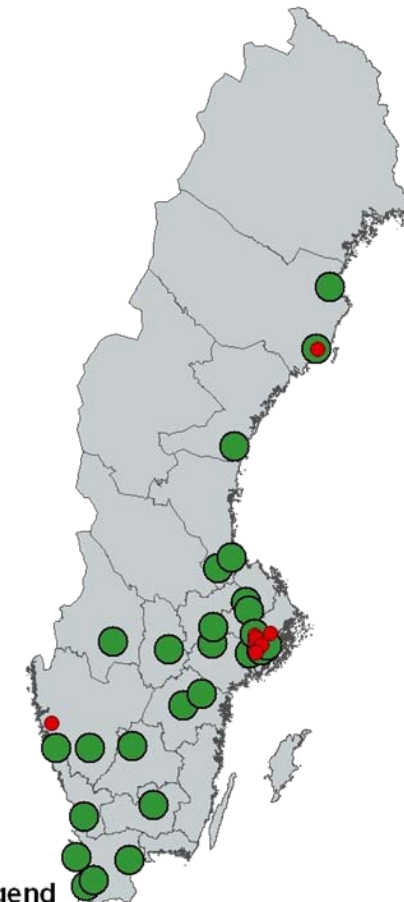


Kiinteistöomaisuus – Ruotsi

| Ruotsi | Q1 -Q3 2008 | Q1-Q3 2007 | Q1-Q2 2008 | 2007 |
|--|----------------|---------------|---------------|-------|
| Liikevaihto, Me | 31,8 | 28,0 | 21,2 | 39,0 |
| Kiinteistökannan markkina-arvon muutos, Me | -47,3 | 52,9 | -18,5 | 55,6 |
| Liikevoitto, Me | -30,9 | 67,0 | -8,1 | 74,3 |
| Bruttovuokratuotot, Me | 31,3 | 26,0 | 20,0 | 35,4 |
| Nettovuokratuotot, Me | 18,8 | 17,0 | 12,2 | 21,6 |
| Bruttoinvestoinnit, Me | 42,6 | 136,9 | 15,9 | 142,4 |
| Kauden aikana alkaneet vuokrasopimukset, kpl ¹⁾ | 39 | 36 | 18 | 49 |
| Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m ² | 6280 | 16621 | 3760 | 25800 |
| Sijoituskiinteistöjen käypäarvo, Me | 464,1 | 526,4 | 503,0 | 517,5 |
| Nettotuotto-% ²⁾ | 4,7% | 4,8% | 4,6% | 4,6 % |
| Nettovuokratuotto, vertalukelpoiset kohteet (toteutunut), % ² | 5,3% | 5,4% | 5,1% | 5,1 % |
| Nettotuottovaatimus (ulkopuolisen arvioijan mukaan), % | 6,0 % | 5,4% | 5,7% | 5,4 % |
| Vuokrausaste kauden lopussa,% | 94,8% | 96,9% | 95,2% | 95,1% |
| Vuokrasopimusten keskimääräinen voimassaoloaika kauden lopussa, vuotta | 2,4 | 2,0 | 2,1 | 2,4 |

1) Luovissa ei ole mukana hankinnoissa siirtyneitä sopimuksia.

2) Sisältää kehityshankkeiden tontit.



Legend

- Citycon Shopping Centre
- Municipalities with pop. over 75 000

Kiinteistöomaisuus– Baltia

| Baltia | Q1 -Q3 2008 | Q1-Q3 2007 | Q1-Q2 2008 | 2007 |
|--|----------------|---------------|---------------|-------|
| Liikevaihto, Me | 6,5 | 6,0 | 4,3 | 8,0 |
| Kiinteistökannan markkina-arvon muutos, Me | -1,8 | 9,3 | -4,6 | 9,3 |
| Liikevoitto, Me | 2,4 | 13,3 | -1,8 | 14,5 |
| Bruttovuokratuotot, Me | 6,3 | 5,6 | 4,2 | 7,7 |
| Nettovuokratuotot, Me | 4,6 | 4,6 | 3,1 | 6,0 |
| Bruttoinvestoinnit, Me | 16,1 | 26,1 | 12,2 | 31,7 |
| Kauden aikana alkaneet vuokrasopimukset, kpl ¹⁾ | 19 | 21 | 17 | 21 |
| Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m ² | 1750 | 3208 | 1700 | 3208 |
| Sijoituskiinteistöjen käypäarvo, Me | 111,0 | 109,3 | 107,8 | 111,2 |
| Nettotuotto-% ²⁾ | 7,1% | 7,7% | 7,0% | 7,3% |
| Nettovuokratuotto, vertailukelpoiset kohteet (toteutunut), % ²⁾ | 5,8% | 6,4% | 5,9% | 6,2 % |
| Nettotuottovaatimus (ulkopuolisen arvioijan mukaan), % | 7,1% | 6,3% | 6,9% | 6,4% |
| Vuokrausaste kauden lopussa, % | 99,8% | 100% | 100% | 100% |
| Vuokrasopimusten keskimääräinen voimassaoloaika kauden lopussa, vuotta | 2,2 | 3,2 | 2,3 | 2,8 |

1) Luuissa ei ole mukana hankinnoissa siirtyneitä sopimuksia.

2) Sisältää kehityshankkeiden tontit.



Legend

- Citycon Shopping Centre
- Cities with pop. over 50 000

Avainlukuja

Avainlukuja - Tuloslaskelma

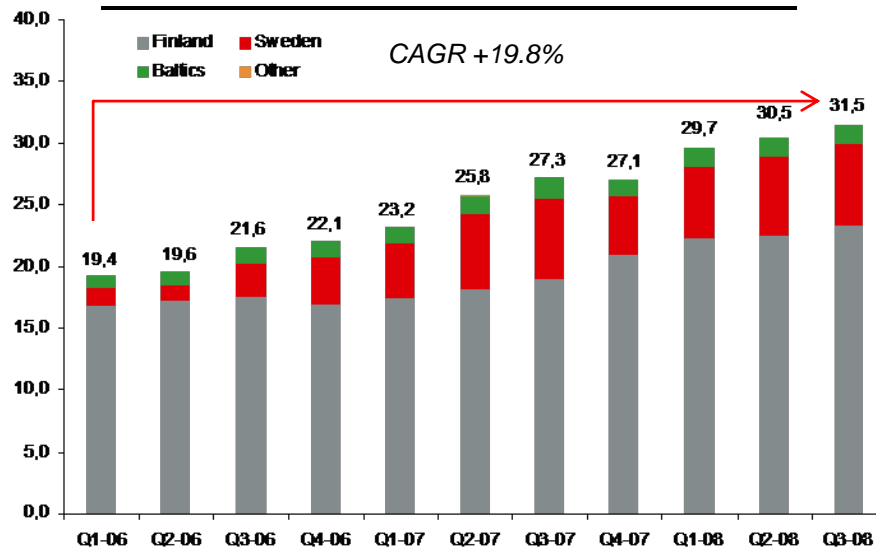
CITYCON

| | Q3/2008 | Q3/2007 | Q2/2008 | 2 007 |
|--|---------|---------|---------|-------|
| Bruttovuokratuotto | 44,1 | 36,3 | 43,4 | 143,7 |
| Liikevaihto | 44,6 | 38,0 | 44,2 | 151,4 |
| Nettovuokratuotto | 31,5 | 27,3 | 30,5 | 103,4 |
| Hallinnon kulut | 3,9 | 4,0 | 4,4 | 16,5 |
| Nettovoitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon | -70,8 | 21,1 | -84,7 | 213,4 |
| Liikevoitto | -43,2 | 44,3 | -58,7 | 300,7 |
| Rahoituskulut (netto) | 16,1 | 13,3 | 14,7 | 47,3 |
| Voitto ennen veroja | -59,3 | 31,0 | -73,4 | 253,5 |
| Tilikauden tulokseen perustuvat verot | -1,0 | -2,4 | -1,2 | -3,4 |
| Laskennalliset verot | 8,4 | -5,0 | 11,7 | -46,2 |
| Katsauskauden voitto | -51,9 | 23,6 | -62,8 | 203,9 |
| Tulos/osake, euroa | -0,21 | 0,12 | -0,26 | 1,00 |
| Tulos/osake, laimennettu, euroa | -0,21 | 0,11 | -0,26 | 0,91 |
| Operatiivinen tulos/osake laimennettu, (Diluted EPRA EPS), euroa | 0,05 | 0,04 | 0,04 | 0,18 |
| Liiketoiminnan nettorahavirta/osake, euroa | 0,02 | 0,03 | 0,06 | 0,20 |

Termit Q3 ja Q2 viittaavat ainoastaan kyseiseen vuosineljännekseen, eivätkä kyseiseen katsauskauteen kokonaisuudessaan.

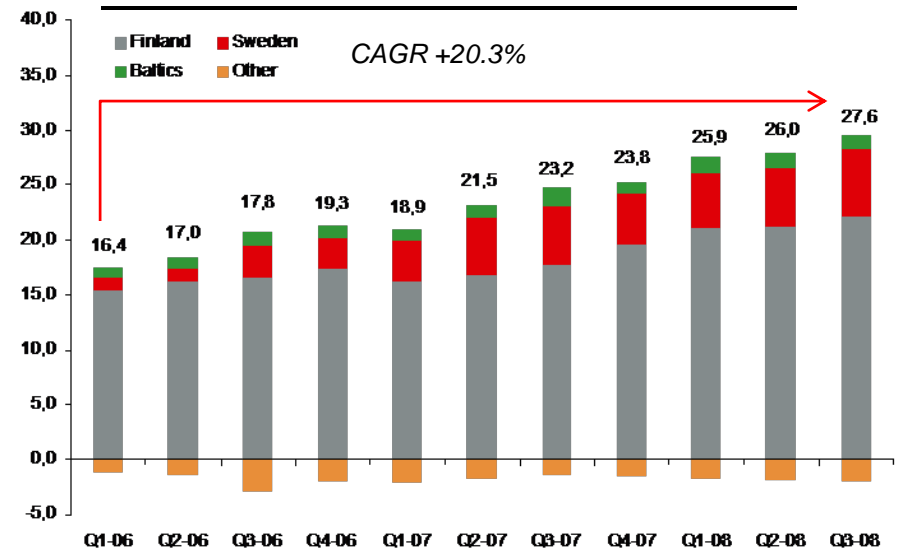
Milj. euroa

Segmenttikohtainen nettovuokratuotto



Milj. euroa

Segmenttikohtainen liikevoitto¹⁾



- Cityconin vuosineljänneksittäinen nettovuokratuotto ja liikevoitto ovat kasvaneet voimakkaasti vuodesta 2006 lähtien ja vakaa kasvuvauhti on jatkunut vuonna 2008
- Vuotuinen kasvuvauhti (CAGR) on molempien lukujen osalta ollut noin 20 prosenttia kasvustrategian käynnistyttyä vuoden 2006 ensimmäisellä neljänneksellä
- Kannattavaa kasvua – edellisen 12 kuukauden liikevoitto-% on pysynyt vakaana Q2 2006 lähtien ja vaihdellut 57,6% ja 59,2% välillä. Katsauskauden lopussa kyseinen liikevoitto-% oli 58,6%

| Tase, milj. euroa | 30.9.2008 | 30.9.2007 | 2 007 |
|--|------------------|------------------|--------------|
| Sijoituskiinteistöjen käypä arvo | 2094,4 | 2191,2 | 2215,7 |
| Pitkäaikaiset varat | 2194,1 | 2224,0 | 2260,5 |
| Lyhytaikaiset varat | 44,2 | 94,5 | 48,1 |
| Varat | 2238,3 | 2318,5 | 2308,6 |
| Oma pääoma | 900,9 | 953,9 | 1010,9 |
| Velat yhteensä | 1337,4 | 1364,5 | 1297,7 |
| Oma pääoma ja velat | 2238,3 | 2318,5 | 2308,6 |
| Avainlukuja | 30.9.2008 | 30.9.2007 | 2 007 |
| Omavaraisuusaste, % | 40,3 | 41,2 | 43,9 |
| Nettovelkaantumisaste, % | 133,8 | 122,3 | 111,8 |
| Oma pääoma / osake, € | 3,87 | 4,42 | 4,44 |
| Nettovarallisuus (EPRA NAV), € | 4,16 | 4,82 | 4,83 |
| Oikaistu nettovarallisuus (EPRA NNNAV), € | 4,05 | 4,30 | 4,42 |
| Nettotuotto-% (toteutunut) | 5,6 | 6,1 | 5,8 |
| Nettotuottovaatimus (ulkopuolisen arvioijan mukaan), % | 6,2 | 6,0 | 5,6 |

Konsernin rahavirtalaskelma Q1- Q3/2008

CITYCON

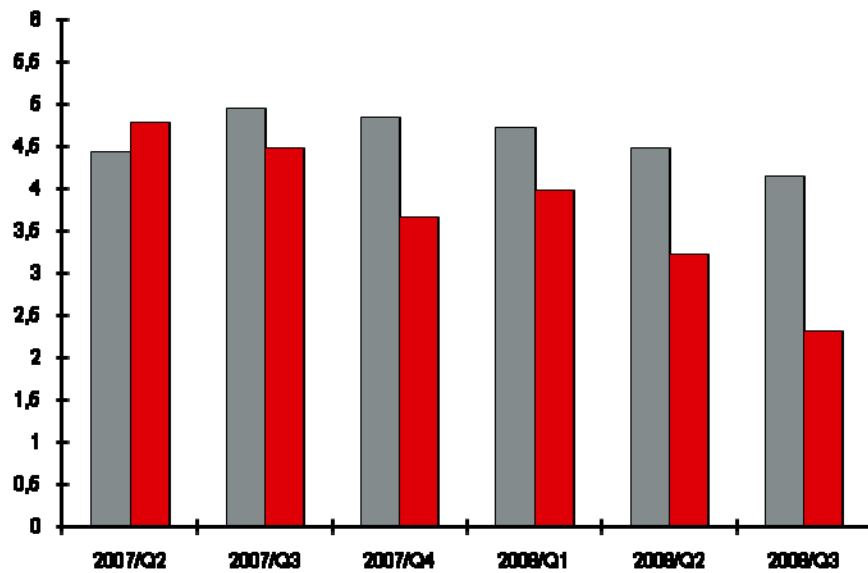
| Miljoonaa euroa | 1-9 / 2008 | 1-9 / 2007 |
|--|---------------|---------------|
| Liiketoiminta | | |
| Voitto ennen veroja | -62,1 | 243,5 |
| Oikaisut | 114,5 | -178,9 |
| Käyttöpääoman muutos | -5,2 | -4,2 |
| Liiketoiminnan rahavirta | 74,9 | 60,4 |
| Maksetut korot ja muut rahoituskulut | -46,8 | -28,8 |
| Saadut korot ja muut rahoitustuotot | 3,4 | 2,0 |
| Maksetut välittömät verot | -0,3 | -7,4 |
| Liiketoiminnan rahavirta (A) | 31,2 | 26,2 |
| Investoinnit | | |
| Tytäryritysten hankinnat vähennettynä bankintahetken rahavaroilla | -24,0 | -509,2 |
| Sijoituskiinteistöjen hankinnat | - | -15,9 |
| Investoinnit sijoituskiinteistöihin | -44,1 | -26,1 |
| Investoinnit rakenteilla oleviin kiinteistöihin sekä muihin aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin | -47,6 | -14,8 |
| Sijoituskiinteistöjen myynti | 7,0 | 0,3 |
| Investointien rahavirta (B) | -108,7 | -565,7 |
| Rahoitus | | |
| Osakeannista saadut maksut | - | 133,6 |
| Vähemmistön rahastosuoritukset | 25,9 | 51,2 |
| Lyhytaikaisten lainojen nostot | 69,3 | 481,6 |
| Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut | -60,0 | -120,5 |
| Pitkäaikaisten lainojen nostot | 386,5 | 266,9 |
| Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut | -318,1 | -191,5 |
| Maksetut osingot | -30,9 | -23,4 |
| Rahoituksen rahavirta (C) | 72,5 | 597,8 |
| Rahavarojen muutos (A+B+C) | -5,0 | 58,3 |
| Liiketoiminnan nettorahavirta/osake, euroa | 0,14 | 0,14 |

- **Liiketoiminnan rahavirta kasvoi 19% johtuen:**
 - Katsauskauden kassaperusteinen voitto nousi
 - Maksetut verot positiivisia merkittävän veronpalautuksen johdosta.
- Kassaperusteiset rahoituskulut nousivat 62% lisääntyneen nettovelan ja kohonneen korkotason seurauksena

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

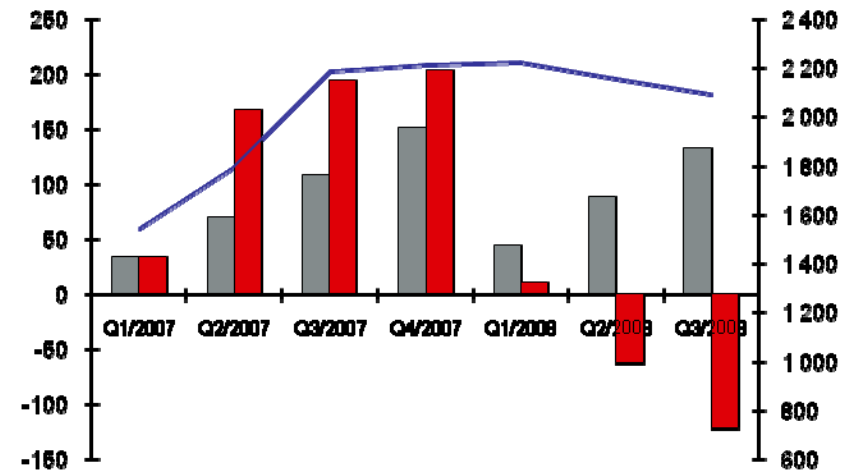
- **Osakekohtainen rahavirta kasvoi 4 %** ja oli 0,14 euroa huolimatta kasvaneesta osakkeiden lukumäärästä
- Osinko maksettiin huhtikuun 1. päivä
- Vahva kassavirta on jatkossakin keskeisessä roolissa ja tukee Cityconin strategista kasvua

EPRA NAV versus osake



■ EPRA NAV (nettovarallisuus/osake) ■ Osakkeen päätöskurssi, €

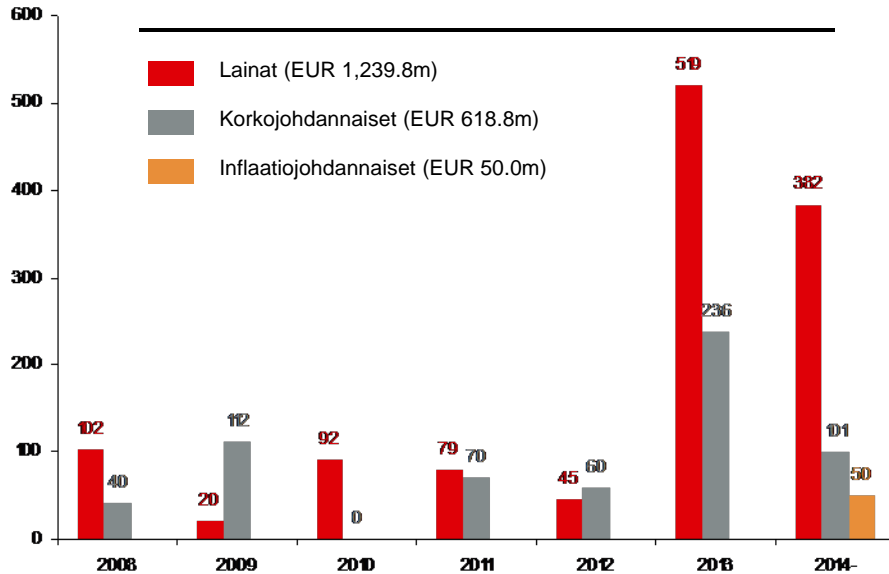
Liikevaihto ja tulos



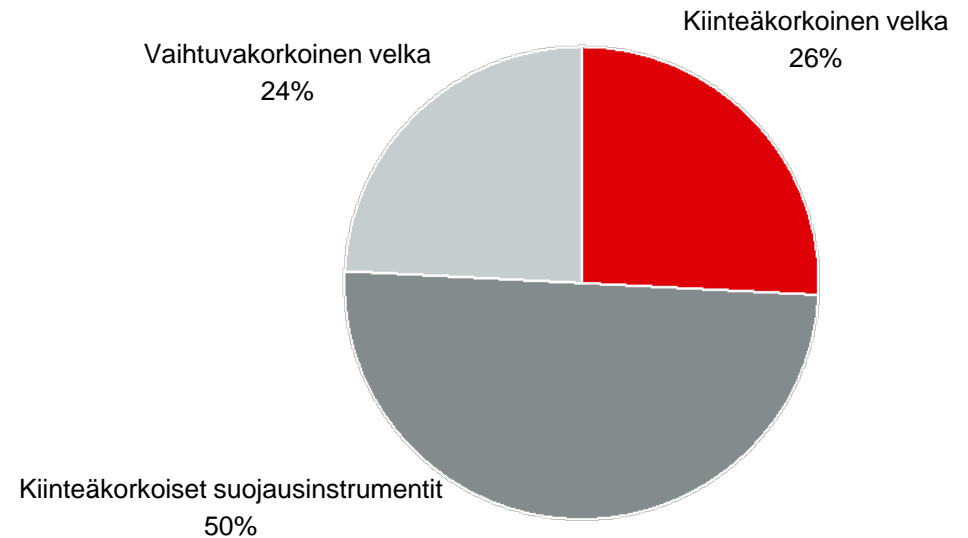
■ Liikevaihto, Me

■ Voitto ennen veroja, Me

Lainakanta ja korkosuojaukset

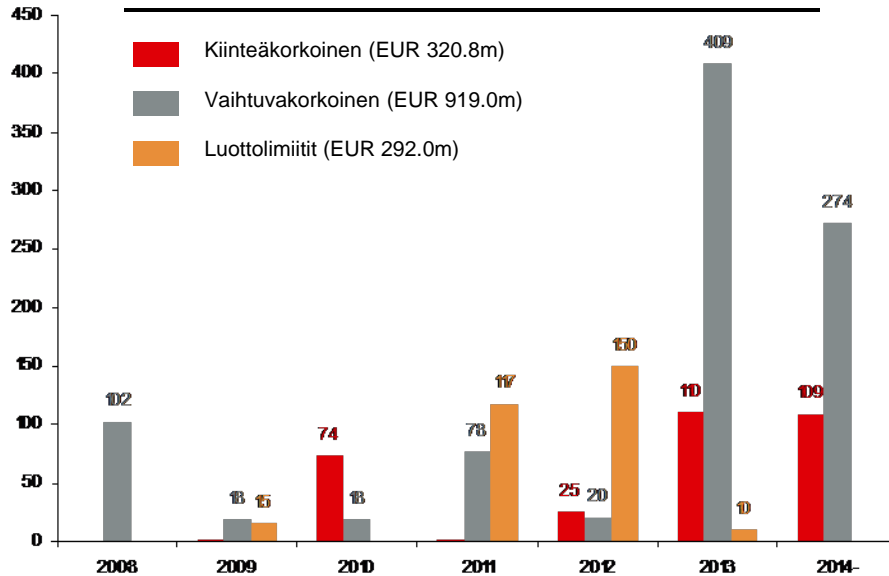


Korollisten velkojen jakautuminen

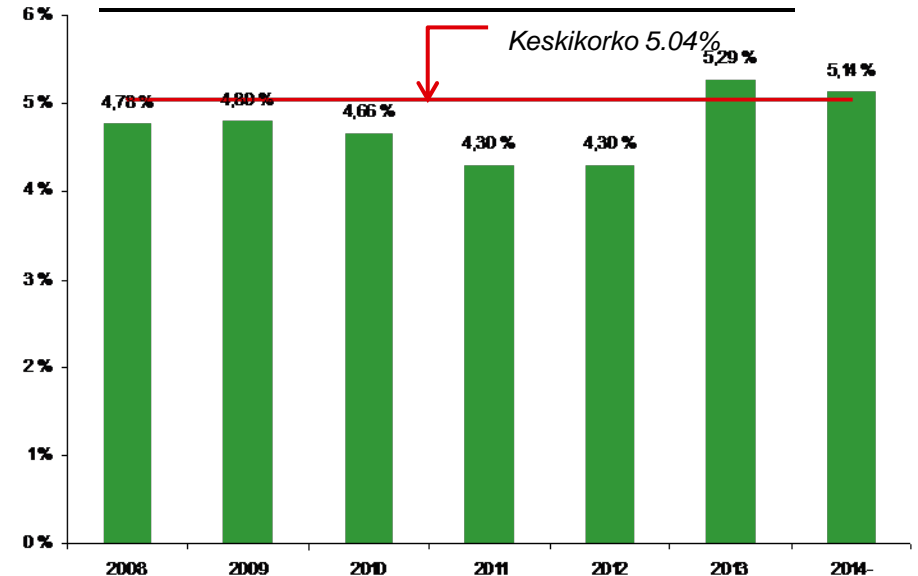


- Vuoden kolmannella kvartaalilla korollinen **nettovelka kasvoi 16 miljoonalla eurolla** kehityshankeinvestointien takia
- Suojausaste pidettiin korkealla tasolla **76 %:ssa** (77% toisen vuosineljänneksen lopussa)
- Maltillinen rahoituspolitiikka jatkui: **lainojen keskipituus oli 4,7 vuotta** ja keskimääräinen korkosidonnaisuusaika 3,5 vuotta.
- **Ei jälleenrahoitusongelmia** – käytössä oleva EUR 310,7 miljoonan euron likviditeetti kattaa yhtiön rahoitustarpeet vuoden 2010 loppuun asti

Lainakanta ja käyttämättömät luottolimiitit

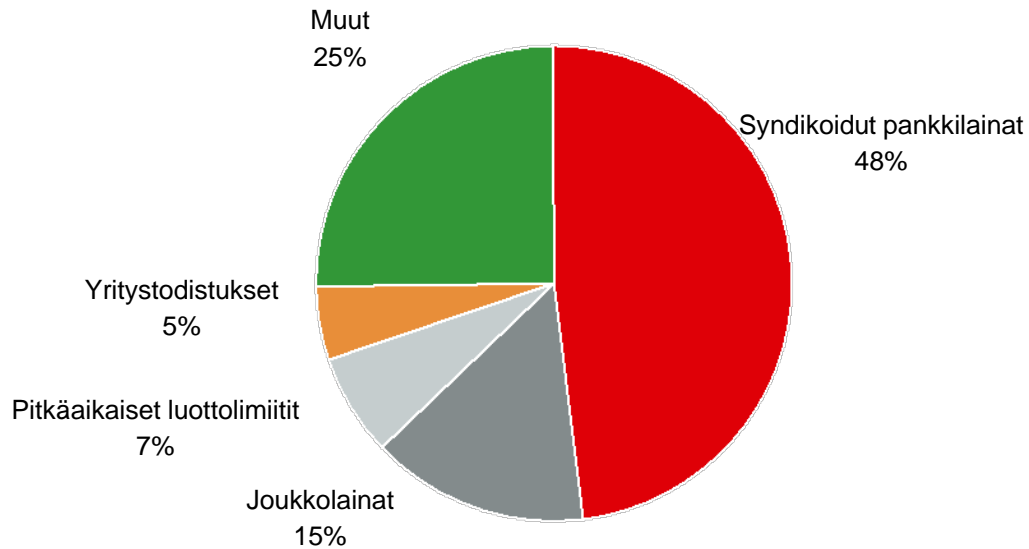


Katsauskauden lopun keskiporko eräpäivien mukaisesti

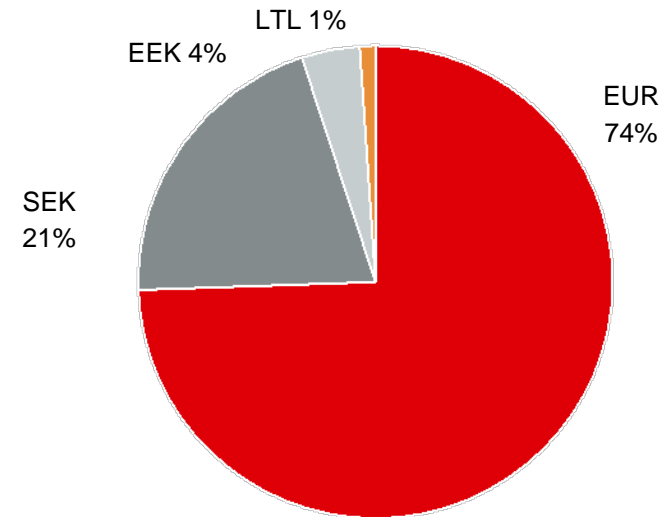


- Valtaosa Cityconin lainoista ovat pitkäaikaisia ja erääntyvät vuonna 2013 tai sen jälkeen
- Käyttämättömät sitovat luottolimiitit ovat pääsääntöisesti pitkäaikaisia ja erääntyvät vuosien 2011 ja 2013 välisenä aikana
- Koko lainasalkun katsauskauden lopun painotettu keskiporko oli 5,04 prosenttia. Keskiarvosta poikkeavat korkotasot ovat pääosin seurausta erääntyvistä korkojohdannaisista

Velkatyyppit



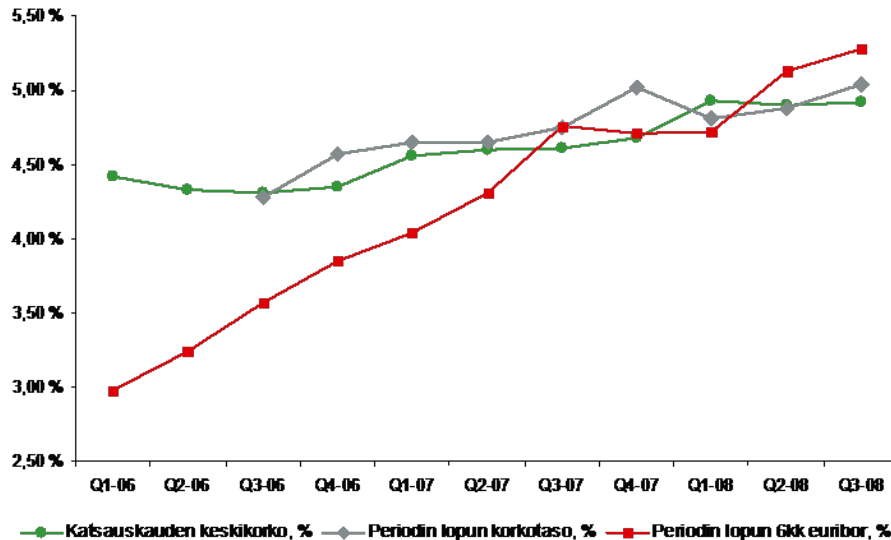
Velkojen valuuttajakauma



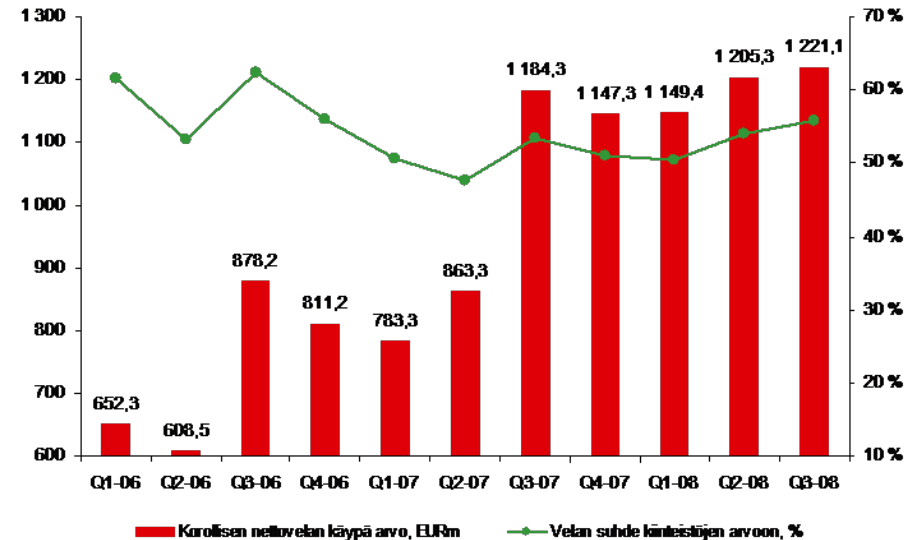
- Yhtiön rahoitus perustuu syndikoituihin pankkiluottoihin, pitkäaikaisiin luottolimiitteihin ja joukkovelkakirjalainoihin, jotka kattavat **70%** korollisesta velasta
- Vuoden 2008 kolmannella vuosineljänneksellä vuoden alusta laskettu keskiporko nousi **0,02%** edellisestä vuosineljänneksestä ja oli **4,92%** (Q3/2007: 4,61%). Toisaalta katsauskauden lopun lainasalkun keskiporkotaso nousi lyhyiden markkinakorkojen noustessa ja oli **5,04%**.
- Katsauskauden lopussa Cityconilla oli käytössään **likviditeettiä 310,7 miljoonaa euroa**, joka koostui nostamattomista sitovista luottolimiiteistä (292,0 miljoonaa euroa) ja rahavaroista (18,7 miljoonaa euroa)

Avainluvut – Korkotaso ja velan suhde kiinteistöjen arvoon CITYCON

Korkotason kehitys vuosineljänneksittäin



Milj. euroa Nettovelka ja velan suhde kiinteistöjen arvoon



- Markkinakorkojen nousun vaikutus näkyy tuloslaskelmassa tietyllä viiveellä ja Cityconin kolmannen vuosineljänneksen keskikorko nousi maltillisesti 4,92%:iin lyhyiden markkinakorkojen noustessa
- Kohonneiden lyhyiden markkinakorkojen odotetaan nostavan keskikorkoa myös tulevaisuudessa
- Katsauskauden lopun keskikorkotaso nousi, kun euroalueen ja Ruotsin markkinakorot kohosivat voimakkaasti kolmannella kvartaalilla finanssikriisin kärjistyttyä
- Konsernin nettovelka ja velan suhde kiinteistöjen arvoon kasvoivat edellisestä vuosineljänneksestä investointien kasvattaessa velan määrää ja kiinteistöjen markkina-arvojen laskiessa

Rahoituskulujen erittely

| Nettorahoituskulut (miljoonaa euroa) | 3q 2008 | 2q 2008 | 3q 2007 | Muutos-% (y-o-y) | Muutos-% (q-o-q) | 1-12 2008 | 1-12 2007 | Muutos-% |
|---|--------------|--------------|--------------|---------------------|---------------------|--------------|--------------|-------------|
| Rahoituskulut: | | | | | | | | |
| Korkokulut | -14,7 | -14,1 | -11,2 | 31 % | 4 % | -43,1 | -30,4 | 42 % |
| Valuuttakurssitappiot | -0,1 | 0,0 | 0,1 | nm | nm | 0,0 | 0,0 | nm |
| Järjestelypalkkioiden jaksotus | -0,2 | -0,2 | -0,3 | -20 % | 3 % | -0,6 | -0,6 | -6 % |
| VVK:n option laskennallinen kulukirjaus | -0,5 | -0,5 | -0,4 | 8 % | 5 % | -1,4 | -1,3 | 8 % |
| Muut kulut | -0,2 | -0,4 | -0,3 | -34 % | -48 % | -0,6 | -0,3 | 92 % |
| Rahoituskulut yhteensä: | -15,7 | -15,1 | -12,1 | 29 % | 4 % | -45,8 | -32,7 | 40 % |
| Rahoitustuotot | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0 % | 0 % | 0 | 0 | 0 % |
| Korkotuotot | 0,1 | 0,2 | 0,2 | -45 % | -25 % | 0,6 | 0,7 | -6 % |
| Käyvän arvon muutos | -0,6 | 0,2 | -1,4 | -60 % | nm | -1,7 | -0,7 | nm |
| Rahoitustuotot yhteensä: | -0,4 | 0,4 | -1,2 | -63 % | nm | -1,1 | 0,0 | nm |
| Nettorahoituskulut | -16,1 | -14,7 | -13,3 | 21 % | 10 % | -46,9 | -32,7 | 43 % |

Q3/2008

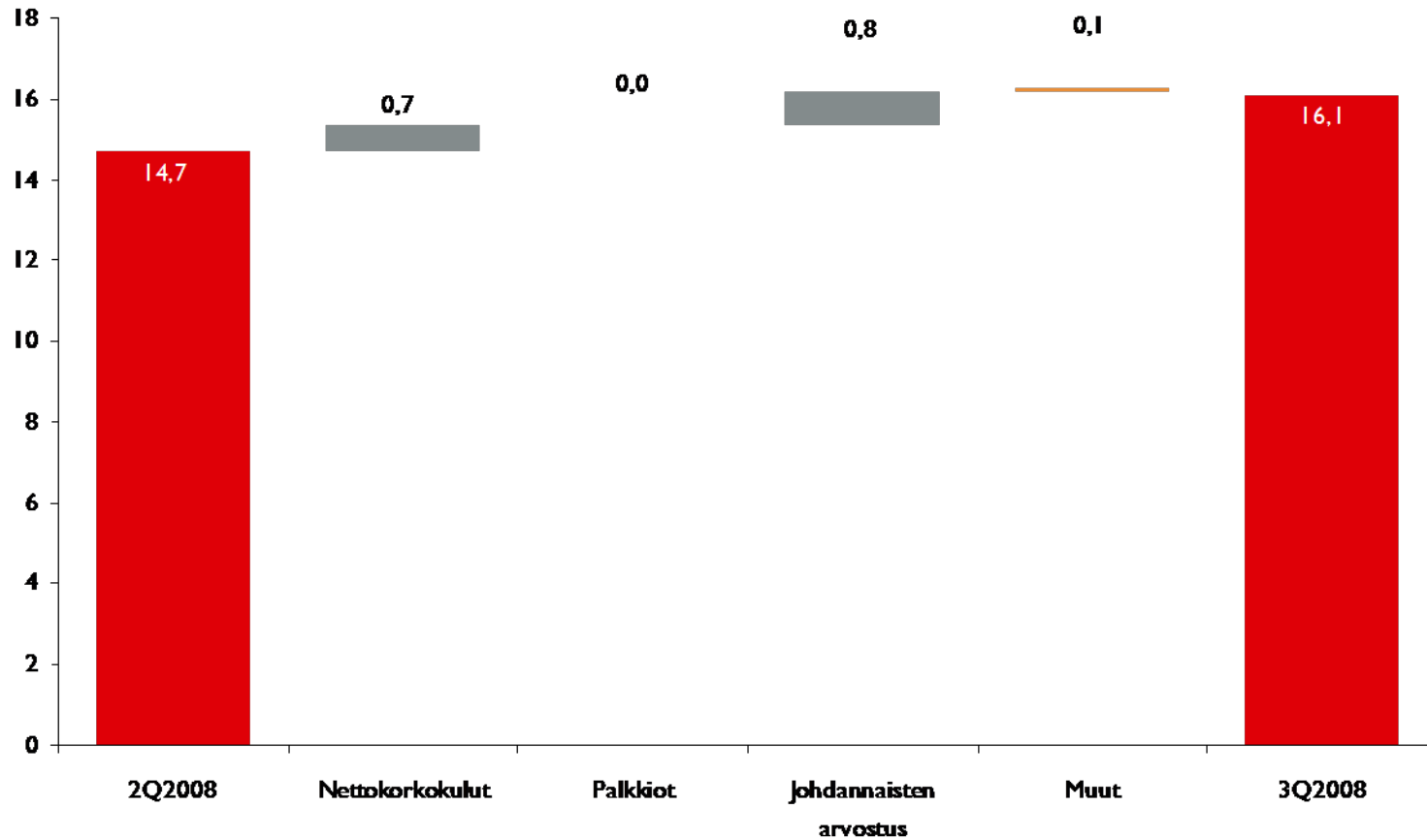
- Korkokulut nousivat 4% ja olivat 14,7 miljoonaa euroon
- Nettorahoituskulut kasvoivat 10% edellisestä vuosineljänneksestä korkokulujen kasvun ja johdannaisten arvostustappion seurauksena
- Ilman johdannaisten arvostustappiota nettorahoituskulut nousivat 4 prosenttia edellisestä vuosineljänneksestä

Q1-Q3 / 2008

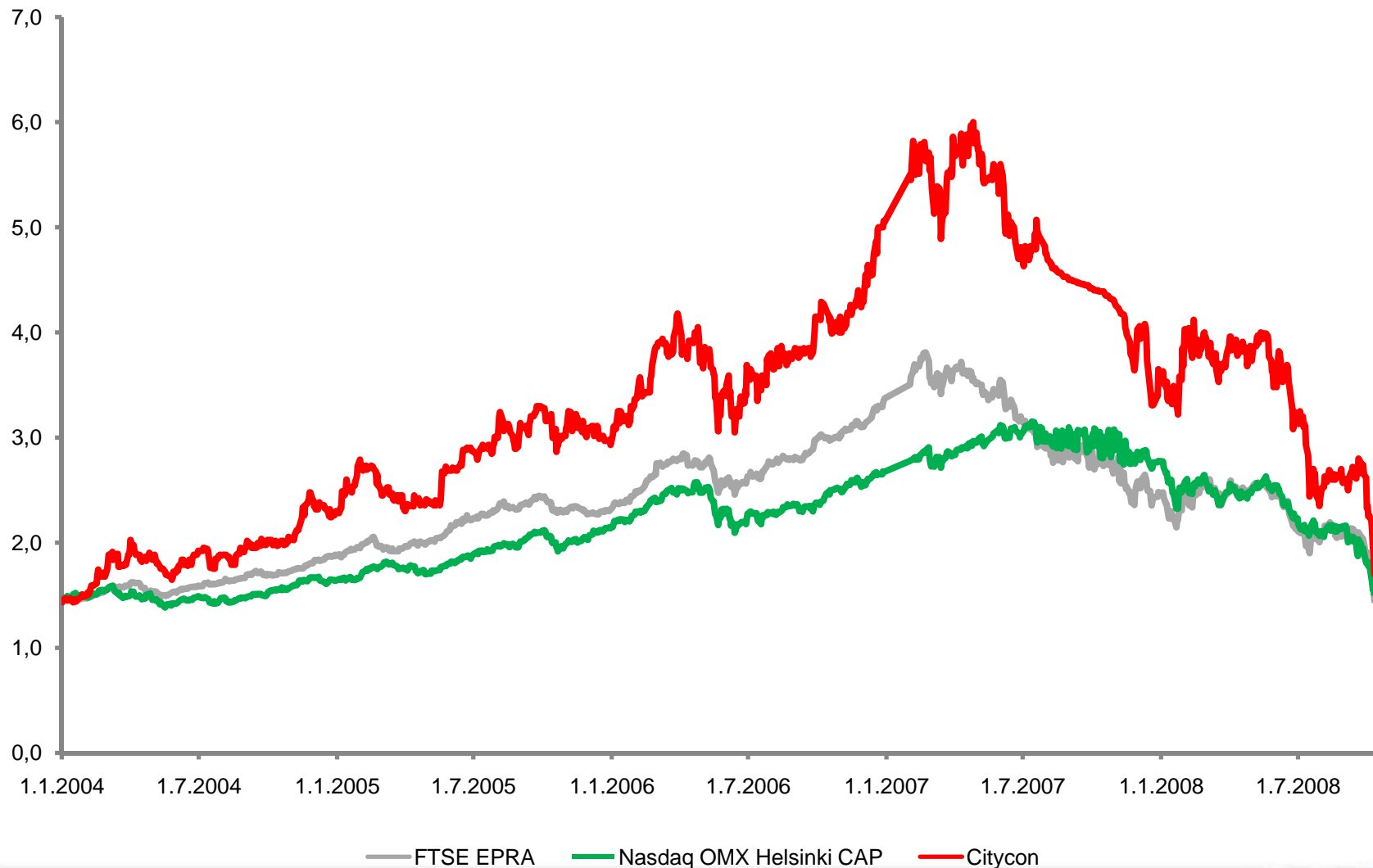
- Ilman johdannaisten arvostustappiota nettorahoituskulut kasvoivat 41% verrattuna edellisen vuoden vastaavaan ajanjaksoon
- Samaan aikaan korollinen nettovelka kasvoi noin 35% ja oli 1.208 miljoonaa euroa katsauskauden lopussa (892 milj. euroa)

Nettorahoituskulut Q3/2008 vs Q2/2008

Miljoonaa euroa



Avainluvut – Osakkeen kurssikehitys ¹⁾



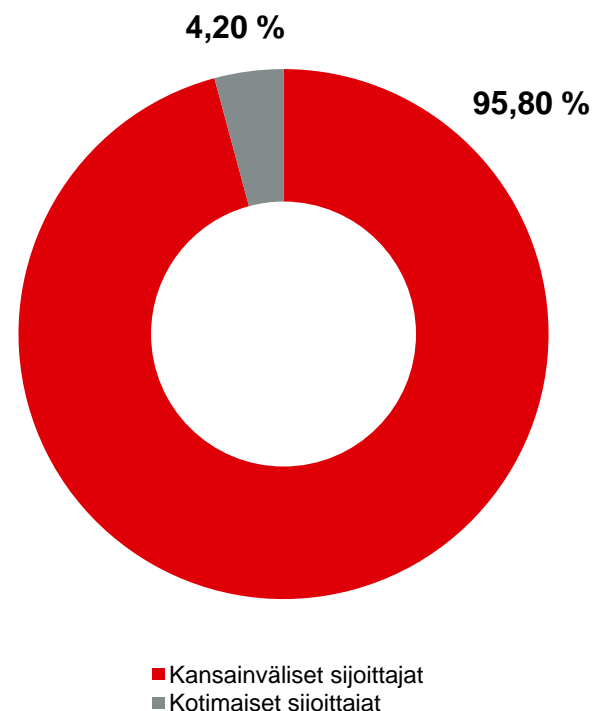
1) FTSE EPRA indeksin ja OMX Helsinki CAP indeksin arvot 3.1.2007 on määritelty Cityconin osakearvoon 2,23 euroa

- Osakekannan markkina-arvo oli noin **373** milj. euroa

13.10.2008

- **95,7%** osakkeen omistajista syyskuun lopussa oli kansainvälisiä
- **2001** rekisteröitynyttä osakkeen omistajaa
- Suurimmat osakkeen omistajat:
 - Gazit –Globe ~40,28%
 - 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

Potentiaaliset kehityshankkeet

Citycon tutkii muun muassa näiden kohteiden kehittämisen- 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 42000 m2 suuruinen tontti, jossa tällä hetkellä on 20000 m2 asuntorakennusoikeutta. Mahdollisuus käyttää tonttia vaihdon välineenä mahdollisissa transaktioissa. |
| Myyrmanni | Vantaa | Suomi | 177 | 10 000 | Mahdollinen kauppakeskuksen laajentaminen 12000 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. |
| 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. |



Forum



Sampokeskus

Valmiit kehityshankkeet

| 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.

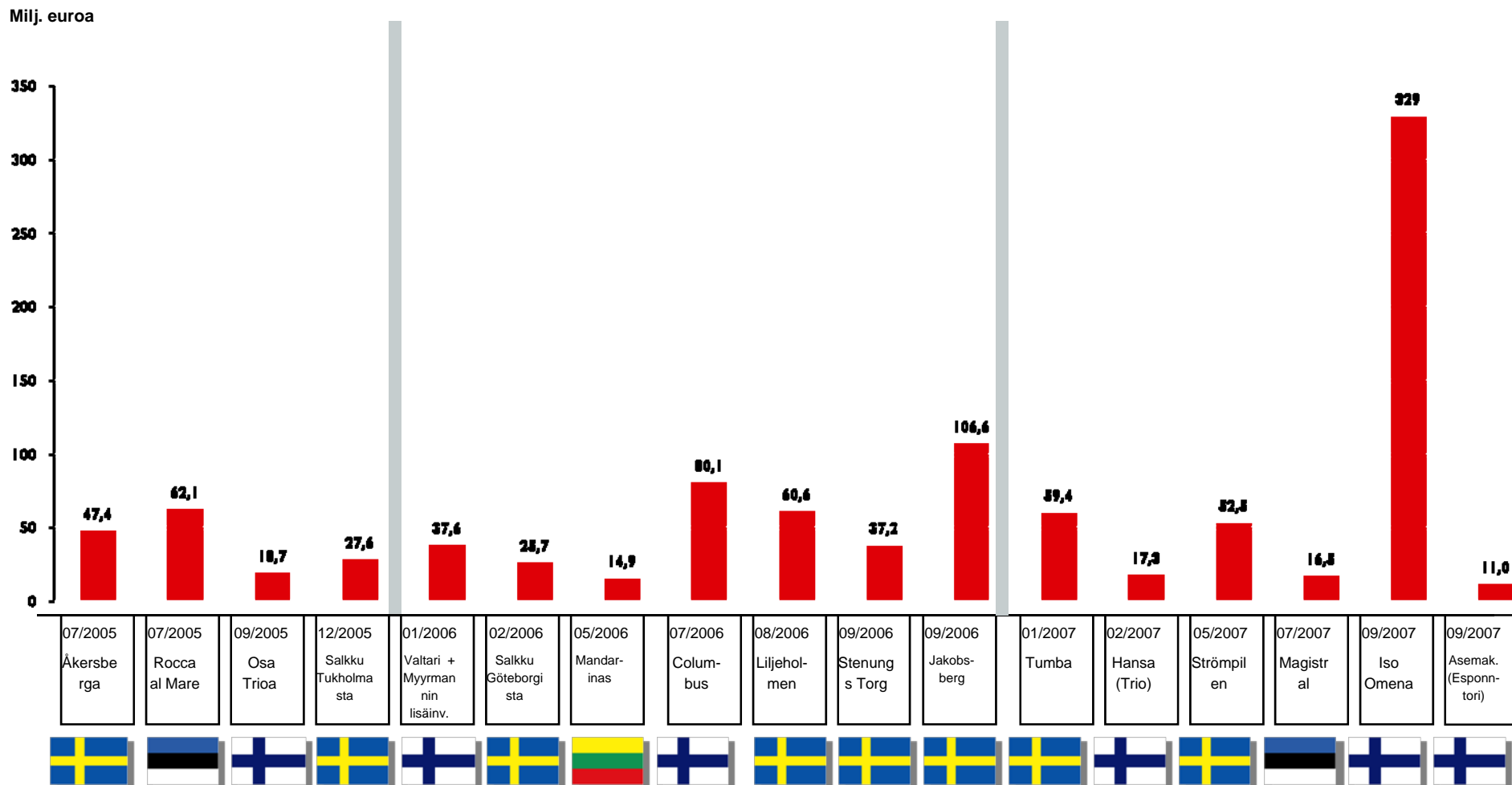
3) Cityconin omistuksessa.

4) Lukuun sisältyvät vaiheet 1 ja 2. Toinen vaihe valmistui suunniteltua aiemmin.



Linjuri, Salo

Kiinteistöhankinnat ¹⁾



¹⁾ Kuvassa vain yli 10 miljoonaa euroa ylittävät hankinnat

Iso Omena

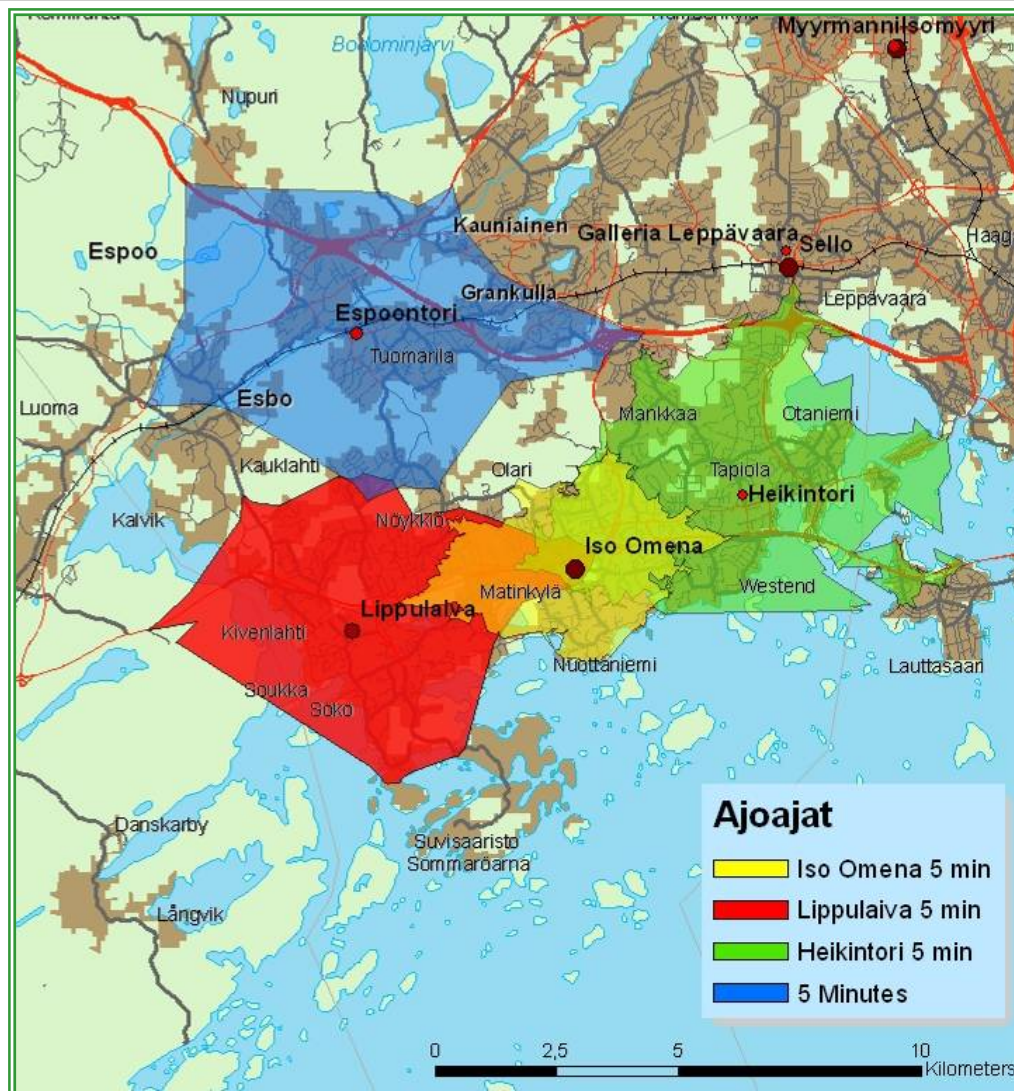
- Citycon osti 14.9.2007 Doughty Hansonilta kauppakeskus Ison Omenan noin 329 milj. eurolla, joka vastaa 4,5% nettotuottoa kaupantekohetkellä.
- Yhtiö myi helmikuussa 40% kauppakeskuksesta GIC RE:lle (osa Singaporen valtion sijoitusyhtiötä) 131,6 milj. eurolla, joka vastaa 40 % osuutta Cityconin maksamasta 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 |





Iso Omena - Vaikutusalue

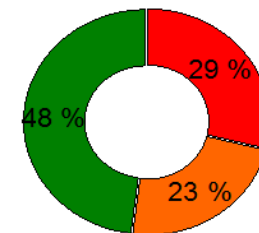
10-minuutin ajomatka

- 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

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

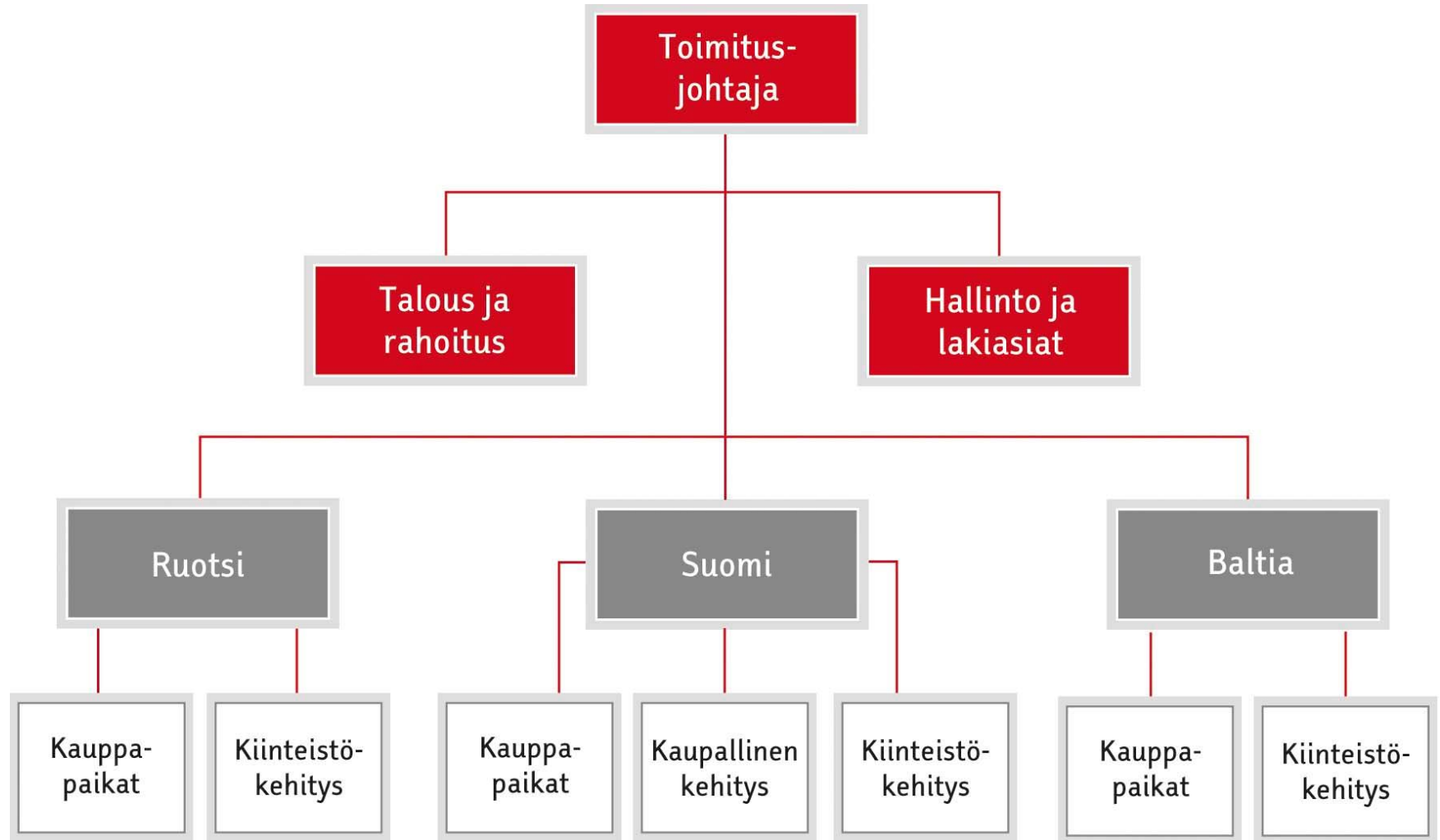
- Kansainvälistyminen jatkuu yhtiön kasvustrategian mukaisesti investoinneilla Ruotsiin, Suomeen ja Liettuaan
- Myy ydinliiketoimintaan kuulumattomia kiinteistöjä keskittyäkseen entistä vahvemmin kaupan suuryksiköihin
- Käynnistää merkittäviä kehityshankkeita

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

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





Petri Olkinuora
toimistusjohtaja



Eero Sihvonen
talousjohtaja



Outi Raekivi
lakiasianjohtaja



Kaisa Vuorio
maajohtaja
Suomen liiketoiminnot



Ulf Attebrant
maajohtaja
Ruotsin liiketoiminnot



Harri Holmström
maajohtaja
Baltian liiketoiminnot

Cityconin kiinteistöjä

CITYCON

Suomi



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



Myyrmanni
1994
40.200 m²
100 %



Forum
1953/91
17.400 m²
Citycon 69 %



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 %



Strömpilen
n.a.
25.000 m²
75 %

Stenungstorg
1967/93
37.600 m²
85 %

Tumba
n.a.
33.100 m²
100 %

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 %

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