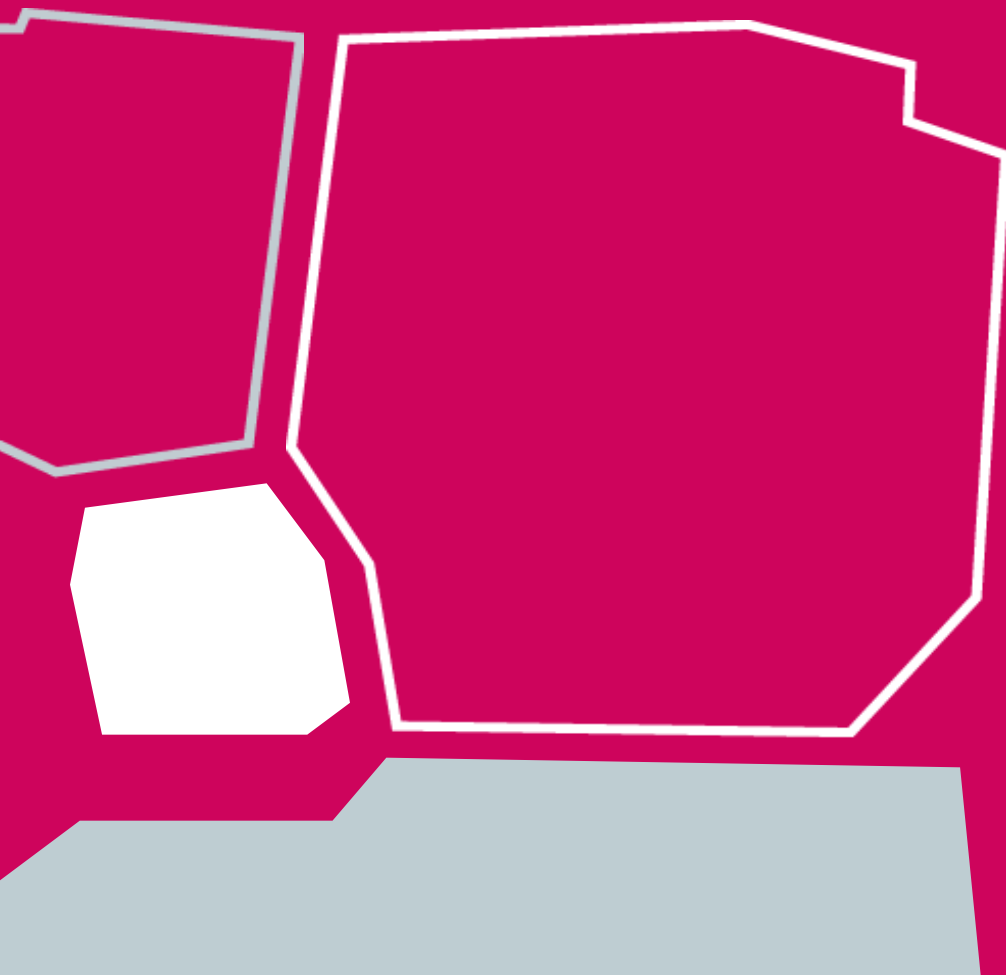


Citycon

Tilinpäätös 2010



CITYCON
creating success for retailing

Sisältö

Strategiset tavoitteet

Tuloksen ja rahoituksen pääkohdat

Toimintaympäristö

Ympäristövastuu

Kehityshankkeet

Kiinteistöomaisuus

Avainlukuja

Rahoitus

Taustatietoja

2



Strategiset tavoitteet

- Kasvu valikoitujen kehityskohteiden ja hankintojen avulla, kiinteistötasolla voidaan käyttää myös kumppanuuksia ja joint venture – tyyppisiä rahoitusjärjestelyitä.
- Kiinteistökannan optimointi
- Vajaakäytön hallinta, tehokkuuden nosto ja arvonnousu hyvällä kauppakeskusjohtamisella.
- Kiinteistöhoidon tehostaminen ja laadun parantaminen
- Kestävä kehitys liiketoiminnassa
- Aktiivinen ja konservatiivinen rahoituspolitiikka



Cityconin suurimmat kauppakeskukset

Suomi



Iso Omena
Rakennettu 2001
Vuokr.m² 60 500 m²
Omistus 60 %



Koskikeskus
1988
27 700 m²
88 %

Myyrmanni
1994
45 700 m²
100 %



Jyväskylän Forum
1953/91
27 500 m²
Citycon 69 %

Trio (sis. Hansa)
1977/87/2008
45 700 m²
89.3 %



Lippulaiva
1993
18 500 m²
100 %

Columbus
1997/07
21 000 m²
100 %

Ruotsi



Liljeholmstorget
2009
41 000 m²
100 %



Stenungstorg
1967/93
36 400 m²
85 %



Åkersberga Centrum
1985/96
27 500 m²
75 %



Tumba Centrum
1952/2002
31.400 m²
100 %



Strömpilen
1927/1997
27.000 m²
75 %



Jakobsbergs Centrum
1959/93
60 700 m²
100 %

Baltia



Rocca al Mare Estonia
1998/2009
53 300 m²
100 %



Mandarinas Lithuania
2005
8 000 m²
100 %



Magistral Estonia
2000
9 500 m²
100 %

Taloudelliset tavoitteet

KASVU

Yhtiön strategisena tavoitteena on kasvaa sekä kehitystoiminnan, että kiinteistöhankinnoin

- Kumulatiiviset investoinnit 2005 jälkeen yli 1,5 miljardia euroa
- Pääpaino orgaanisessa kasvusta

OSINGOT

Vakaa voitonmaksukyky

Tavoitteena jakaa osinkona vähintään 50% tilikauden tuloksesta verojen jälkeen ilman käyvän arvon muutoksia

- Hallitus ehdottaa 0,04 euron osakekohtaista osinkoa ja 0,10 euron osakekohtaista pääoman palautusta sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta
- 0,14 euroa osakkeelta 7 vuotta peräkkäin

OMAVARAISUUSASTE

Vahva tase

Pitkän aikavälin sisäinen omavaraisuusastetavoite 40%

- Omavaraisuusaste 37,1% joulukuun lopussa

Maantieteellinen jakauma

SUOMI

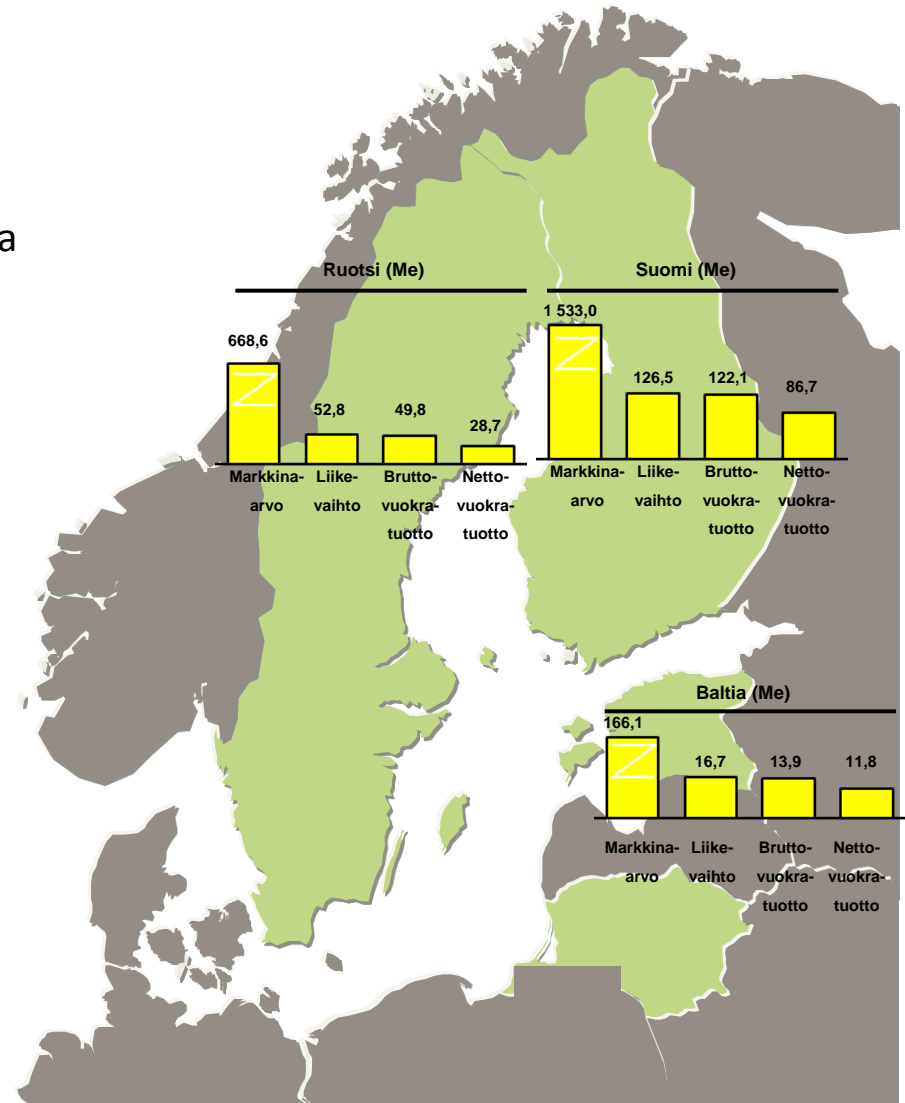
- 68,2% yhtiön nettovuokratuotoista
- Nettovuokratuotot olivat 86,7 milj. euroa
- Markkinajohtaja 22,7%:n markkinaosuudella
- Omistaa Suomessa 22 kauppakeskusta, 42 muuta liikekiinteistöä ja yhden rakentamattoman tontin

RUOTSI

- Nettovuokratuoton osuus 22,6% Cityconin nettovuokratuotoista
- Nettovuokratuotot 28,7 milj. euroa
- 8 kauppakeskusta ja 7 muuta liikekiinteistöä

BALTIA

- 9,3% yhtiön vuokratuotoista
- Nettovuokratuotot 11,8 milj. euroa
- 3 kauppakeskusta



Tuloksen pääkohdat

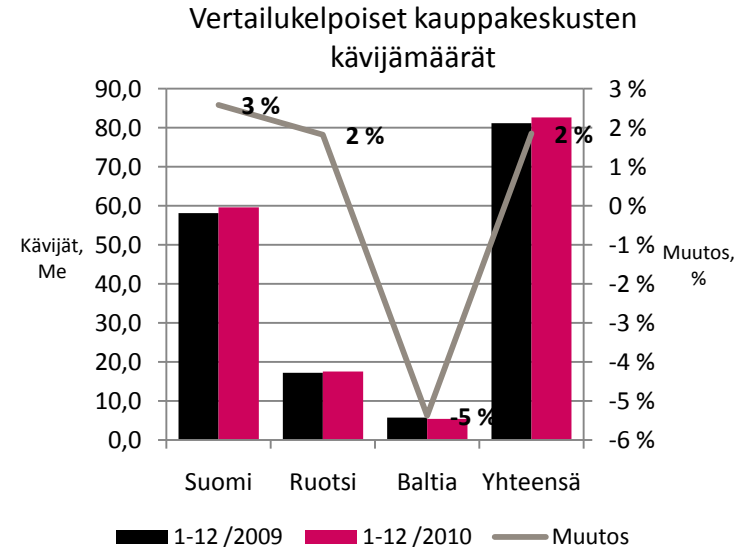
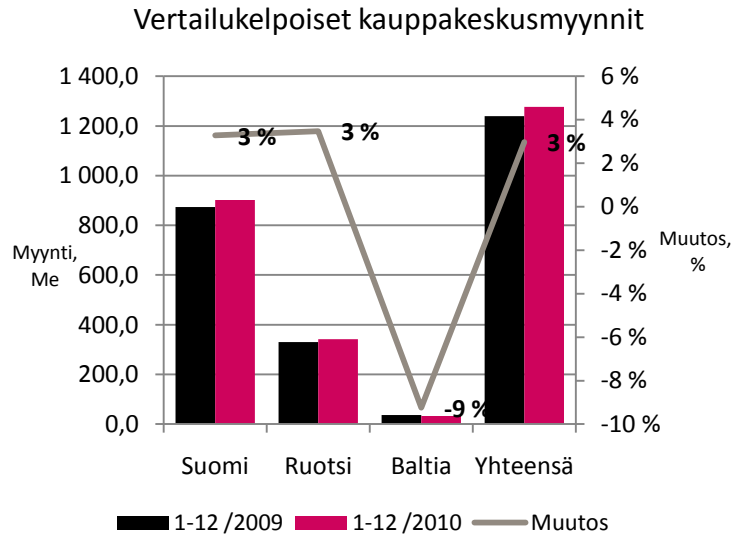
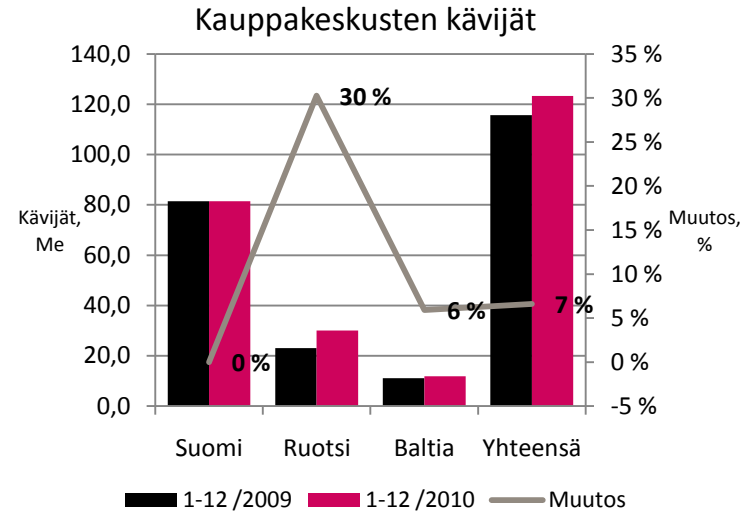
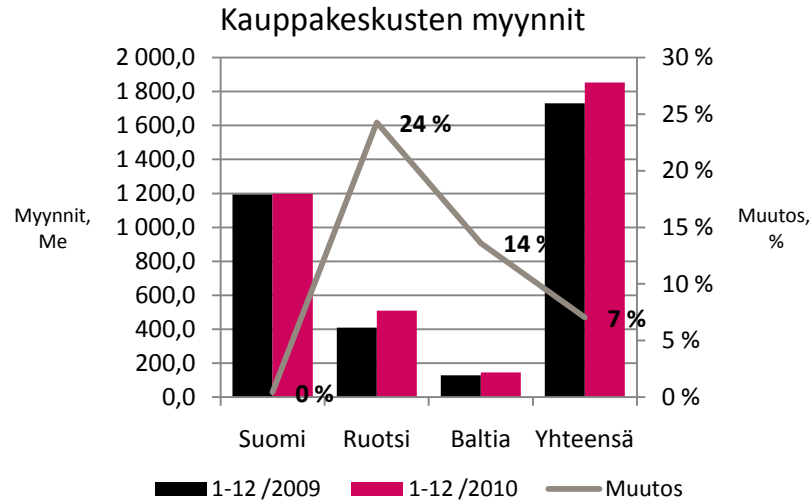
2010 (vs. 2009)

- Vuonna 2010 yhtiö ei saavuttanut odotuksia operatiivisen tuloksen osalta johtuen kuluista ja ennakoitua hitaammasta valmistuneiden kehityshankkeiden vakiintumisesta. Meneillään olevat uudistushankkeet ja olemassa olevien kohteiden uudelleenasemointi vähensi tilapäisesti yhtiön vuokrattavaa pinta-alaa noin 30 000 neliömetrillä vuoden aikana, mikä puolestaan vaikutti yhtiön nettovuokratuottoihin.
- Liikevaihto kasvoi **5,2%** **195,9** milj. euroon
- Nettovuokratuotot kasvoivat **1,4%** **127,2** milj. euroon, vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotot laskivat **0,3%** pääasiassa edellisvuotta korkeampien kiinteistöjen hoitokulujen vuoksi.
- Operatiivinen tulos laski **47,3** milj. euroon (50,9 Me).
- Operatiivinen tulos/osake (laimennettu) oli **0,21** euroa (0,23 euroa). Alhaisemmat operatiiviset tuloverot kompensoivat operatiivisen liikevoiton laskua ja rahoituskulujen nousua.
- Vuokrausaste parani **95,1%** (95,0 %)
- Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos oli **50,8** milj. euroa (-97,4 Me). Sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli **2 367,7** milj. euroa (2 147,4 Me)
- Sijoituskiinteistöjen keskimääräinen nettotuottovaatimus oli **6,4%** (6,6%) ulkopuolisen arvioitsijan mukaan.
- Citycon myi ydinliiketoimintaan kuulumattomia kiinteistöjä (etupäässä asuntoja Ruotsissa) noin **67,9** milj. eurolla ja sai valmiiksi kehityshankkeita. Yhtiö investoi yhteensä kehityshankkeisiin **125,3** milj. euroa.
- Muutoksia johdossa; **uusi toimitusjohtaja Marcel Kokkeel** (23.3.2011 alkaen) ja uusi Suomen liiketoimintojen maajohtaja Michael Schönach

Rahoituksen pääkohdat

- Taseen loppusumma oli **2 436,5** milj. euroa
- Käytettävissä olevan likviditeetti **245,0** milj. euroa sisältäen käyttämättömiä, sitovia luottolimiittejä (225,5 Me) ja rahavaroja (19,5 Me)
- Omavaraisuusaste **37,1%**, lainasalkun suojausaste **80,3%**
- Vuoden alusta laskettu velkojen painotettu keskkorko **4,04%**
- Lainakannan katsauskauden lopun painotettu keskkorko oli **3,91%**
- Keskimääräinen lainapääomilla painotettu laina-aika oli **3,1** (3,6 vuotta)
- Nettorahoituskulut olivat **54,9** milj. euroa (47,7 Me)
- Syyskuussa yhtiö laski liikkeeseen 22 miljoonaa uutta osaketta suunnatussa osakeannissa ja keräsi 63,1 milj. euroa uutta pääomaa
- Kaksi lainakovenanttia
 - Omavaraisuusaste: kovenanttitaso 32,5%. Lainasopimusten mukainen omavaraisuusaste vuoden lopussa **39,4%**
 - Korkokatekovenantti, kovenanttitaso 1,8. Lainasopimusten mukainen korkokate **2,0**

Kauppakeskusten myynnit ja kävijät, 2010



Marcel Kokkeel – Cityconin uusi toimitusjohtaja

- Yli 27 vuotta kiinteistöalan kokemusta, kansainvälinen kauppakeskusspecialisti
- Koulutus
 - Notary Law, University of Amsterdam
- Työkokemus
 - **2006 – 2011**: Multi Corporation
West-Europe Division:n vetäjä
Multi Mall Management European hallituksen puheenjohtaja
 - **2004 – 2006**: Bouwfonds Property Finance
hallituksen puheenjohtaja
 - **1985 – 2004**: Royal Ahold N.V.
viimeisimpänä Ahold Real Estate European toimitusjohtaja



Maajohtaja, Suomen liiketoiminnot - Michael Schönach

- Kansainvälinen kiinteistö- ja kiintestörahoituskokemus
- Koulutus
 - MBA, Darla Moore School of Business, University of South Carolina, USA
 - KTK, Helsingin kauppakorkeakoulu
- Työkokemus
 - **2008 – 2011**: Catella Property Group
Toimitusjohtaja
 - **2005 – 2008**: Deutsche Bank AG
Vice President
 - **1999 – 2005**: J.P. Morgan Plc
viimeisimpänä osakas

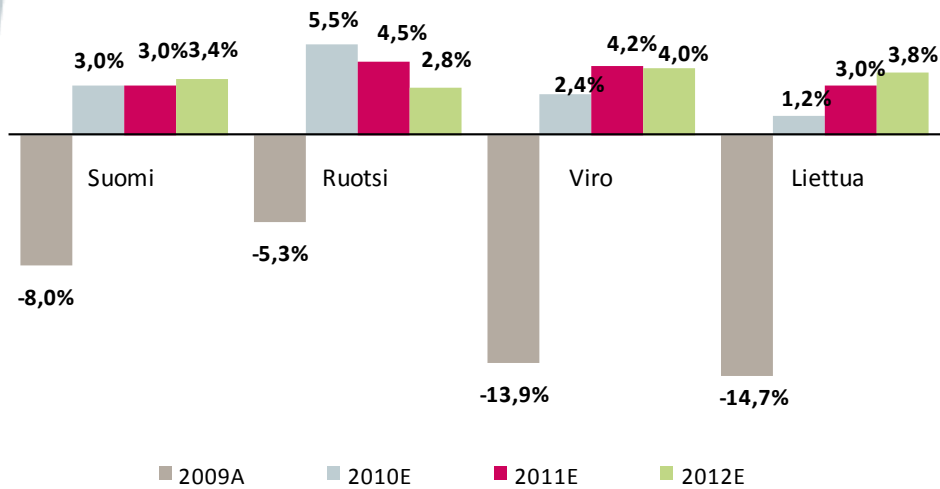




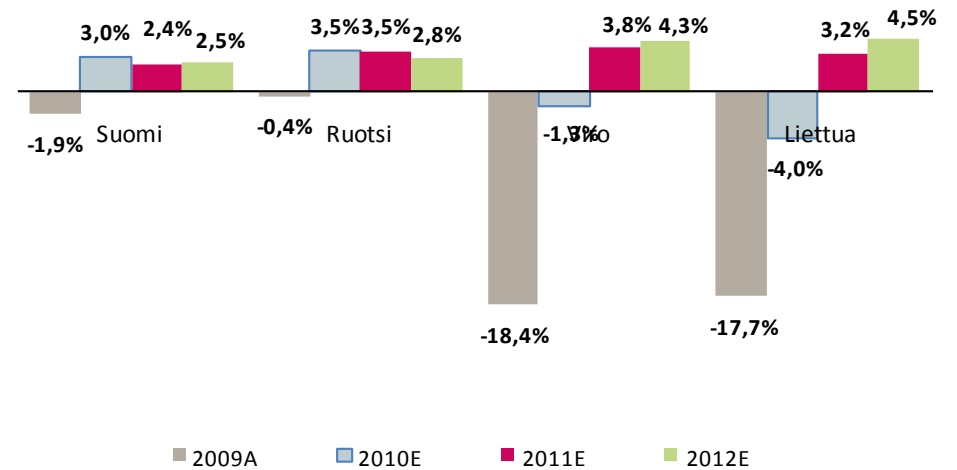
Toimintaympäristö

Toimintaympäristö

BKT



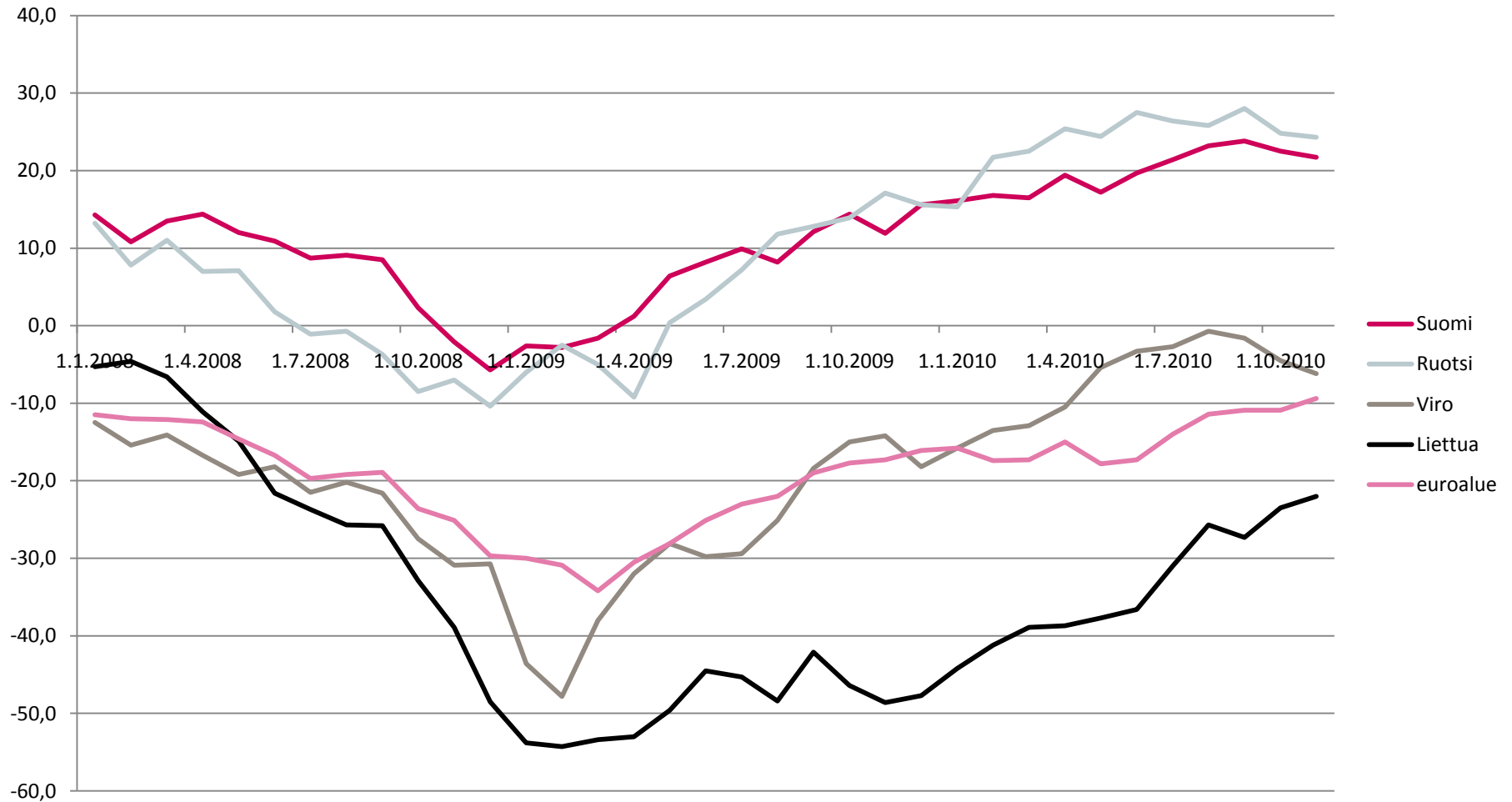
YKSITYISEN KULUTUKSEN KASVU (% pa)



Lähde: Nordea

Toimintaympäristö

KULUTTAJIEN LUOTTAMUSINDIKAATTORIN TULOKSET



Lähde: Eurostat

Toimintaympäristö

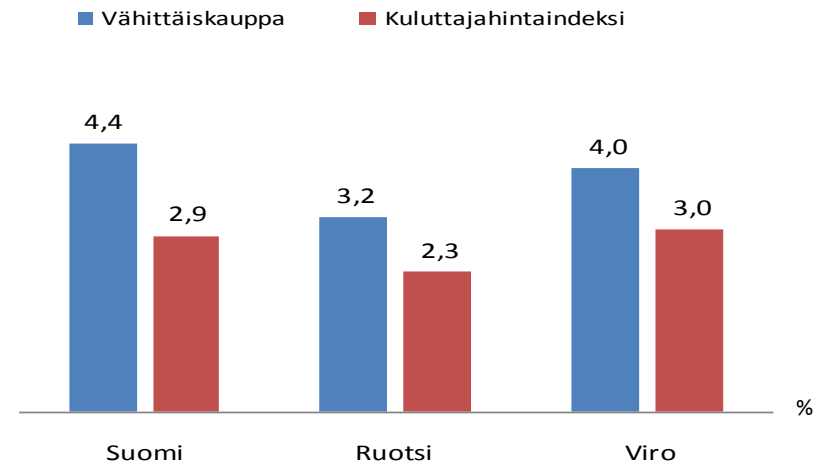
Vuonna 2010 vähittäiskauppa kasvoi Suomessa 3,8%, Ruotsissa 3,7% ja Virossa -4,0%.

Kiinteistömarkkina näyttää piristymisen merkkejä etenkin Ruotsissa.

Kuluttajien luottamus omaan talouteensa edelleen vahva, työttömyys kääntynyt laskuun. Joulukuun työttömyysluvut:

- Suomi 7,9%
- Ruotsi 7,4%
- Viro 15,5% (syyskuu)

Vähittäiskauppa ja kuluttajahintaindeksi, joulukuu 2010



Lähteet:

Tilastokeskus Suomi, Statistics Sweden, Statistics Estonia

Vähittäiskaupan toimijoiden myyntilukuja

Luvuissa mukana myös uudet, avautut liikkeet

Kesko

- Vuonna 2010 Kesko-konsernin myynti kasvoi 3,8%, Suomessa 4,2%
- Joulukuussa 2010, Kesko-konsernin arvonlisäveroton myynti kasvoi 7,9% (lähde: Kesko pörssitiedote 17.1.2011)

S -ryhmä

- Vuonna 2010 S-ryhmän vähittäismyynti kasvoi 6,1% ja päivittäistavarakaupan myynti kasvoi 4,7% (lähde: S-ryhmän tiedote, 3.2.2011)

Stockmann

- Vuonna 2010 Stockmann konsernin liikevaihto kasvoi 7,3%. Lindexin liikevaihto kasvoi 9,8% ja Seppälän 2,6%
- Joulukuussa 2010, Stockmann konsernin liikevaihto kasvoi 11,1%. (lähde: Stockmann pörssitiedote, 12.1.2011)

H&M

- Vuonna 2010 H&M:n myynti paikallisvaluutoissa (sis. ALV) kasvoi 15,0% (Lähde: H&M lehdistötiedote 27.1.2011)

Ympäristövastuu

Leed® (platina) kauppakeskus Liljeholmstorget Tukholmassa



Ympäristövastuun strategiset tavoitteet



Ilmastomuutos

Kasvihuonepäästöjen vähentäminen 20 % vuoteen 2020 mennessä vuoden 2009 tasoon verrattuna (EU:n tavoitteena vähentää päästöjä 20 % vuoteen 2020 mennessä verrattuna 1990 tasoon).



Energia

Energiankulutusta (sähkö- ja lämpö) pienennetään 9 % vuoteen 2016 mennessä vuoden 2009 tasoon verrattuna.

Energiatehokkuuden parantaminen.

Uusiutuvaan energiaan liittyvien ratkaisujen löytäminen



Vesi

Vedenkulutuksen alentaminen keskimäärin tasolle 3.5 l/kävijä/vuosi



Jätteiden käsittely

Vähintään 75 % kierrätysasteen saavuttaminen kauppakeskusten jätteenkäsittelyssä vuoteen 2015 mennessä.

Kaatopaikkajätteen osuuden pudottaminen kokonaisjättemäärästä enintään 30 %:iin vuoteen 2015 mennessä.



Maankäyttö – kehityshankkeiden ympäristöluokitus

Kaikki kehityshankkeet toteutetaan ympäristöluokitusten periaatteiden mukaisesti.

Kehityshankkeet sijaitsevat rakennetussa ympäristössä hyvien joukkoliikenneyhteyksien ulottuvilla

Ympäristövastuun tavoitteet ja tulokset 2010

Ympäristövastuun strategiset tavoitteet	Tavoitteet vuodelle 2010	Tulokset 2010
Ilmastonmuutos		
Kasvihuonekaasupäästöjen vähentäminen 20 prosentilla vuoteen 2020 mennessä vuoden 2009 tasosta.	2 %	ei saavutettu
Energia		
Energiankulutuksen (sähkö- ja lämpö) pienentäminen 9 prosentilla vuoteen 2016 mennessä vuoden 2009 tasoon verrattuna.	1-2%	
Energiatehokkuuden parantaminen.	-	käynnissä
Uusiutuvan energian käyttöönottoon liittyvien ratkaisujen löytäminen.	-	käynnissä
Vesi		
Veden kulutuksen alentaminen keskimäärin tasolle 3.5 l/kävijä.	3.9 l/kävijä	saavutettu
Jätteet		
Vähintään 75 prosentin kierrätysasteen saavuttaminen kauppakeskusten jätteenkäsittelyssä vuoteen 2015 mennessä.	70 %	saavutettu
Kaatopaikkajätteen osuuden pudottaminen kokonaisjättemäärästä enintään 25 prosenttiin vuoteen 2015 mennessä	30 %	saavutettu
Maankäyttö ja kestävän kehityksen mukainen rakentaminen		
Kaikki kehityshankkeet toteutetaan ympäristöluokitusten periaatteiden mukaisesti.	Kaikki 2010 valmistuneet hankkeet arvioitu LEED kriteereillä	saavutettu
Kehityshankkeet sijaitsevat rakennetussa ympäristössä hyvien joukkoliikenneyhteyksien ulottuvilla.	100 %	saavutettu

Ympäristövastuun keskeiset tulokset vuonna 2010

- Rocca al Maren uudistus- ja laajennushankkeelle myönnettiin hopea-tason LEED®-ympäristösertifikaatti helmikuussa 2010. Tämä oli Baltian maiden ensimmäinen LEED®-sertifikaatti.
- Liljeholmstorget Gallerian hanke sai maaliskuussa ensimmäisenä kauppakeskuksena Euroopassa korkeimman mahdollisen, platinatasoisen LEED®-ympäristösertifikaatin.
- Kunkin kauppakeskuksen ympäristövastuun tulokset on käyty läpi ja määriteltiin ympäristövastuun tavoitteisiin liittyvä toimenpideohjelma
- Green Indeksi, joka mittaa Green Shopping Centre Management –ohjelman vuosittaista tulosta, parani 26%
- Ympäristövastuun vuositavoitteet 2010 toteutuivat sähkönkulutuksen, vedenkulutuksen, kierrätysasteen ja maankäytön sekä kestävän kehityksen mukaisen rakentamisen osalta
- Cityconin kauppakeskuksissa järjestettiin useita kampanjoita, esim. Earth Hour, Ilmastotalkoot, kierrätys, ympäristövastuun tietoisuuden lisäämiseksi kuluttajien keskuudessa

Ympäristövastuun keskeiset tulokset 2010



Maankäyttö ja kestävän kehityksen mukainen rakentaminen

- Rocca al Maren uudistus- ja laajennushankkeelle myönnettiin hopea-tason LEED®-ympäristösertifikaatti helmikuussa 2010. Tämä oli Baltian maiden ensimmäinen LEED®-sertifikaatti.
- Liljeholmstorget Gallerian hanke sai maaliskuussa ensimmäisenä kauppakeskuksena Euroopassa korkeimman mahdollisen, platinatasoisen LEED®-ympäristösertifikaatin.
- Kaikkiin käynnissä oleviin hankkeisiin tehtiin LEED vaatimusten mukainen esiarviointi.



Kehityshankkeet

Havainnekuva Myllypuron tulevasta kauppakeskuksesta Helsingissä



Vanha Myllypuron ostari



Meneillään olevat kehityshankkeet

Kiinteistö	Paikka	Pinta-ala, m ² Ennen ja jälkeen	Hankkeen lisäinvestointi -arvio, Me	Kumulatiivise t toteutuneet brutto- investoinnit, kauden lopussa, Me	Arvioitu tuotto hankkeen valmistut- tua ja vakiinnuttua, % ¹⁾	Arvioitu lopullinen valmistumis- vuosi	
Åkersberga Centrum	Österåker, Ruotsi	20 000 27 500	51,1 ²⁾	44,5	7,3	2011	Kauppakeskuksen uudistus- ja laajennushanke Suur-Tukholman alueella. Citycon omistaa 75%, osaomistajana ja -investoijana (25%) ko. kunnan kiinteistöyhtiö. Laajennus avattiin lokakuussa 2010.
Martinlaakso	Vantaa	3 800 7 300	22,9	7,2	7,4	2011	Uuden ostoskeskuksen rakentaminen nykyisen tilalle Martinlaakso rautatieaseman viereen.
Myllypuro	Helsinki	7 700 7 300	21,3	14,3	7,4	2012	Uuden ostoskeskuksen rakentaminen nykyisen tilalle Myllypuron metroaseman viereen.
Hansa (Trio)	Lahti	8 000	8,0	5,0	6,6	2011	Kauppakeskus Trion yhteydessä sijaitsevan Hansa-kiinteistön uudistushanke.
Myymanni	Vantaa	8 400	4,8	4,2		2010	Toisen kerroksen tiloja uudistetaan ja alakerrassa tehdään vuokralaismuutostöitä.
Kirkkonummen liikekeskus	Kirkkonummi	5 000	4,0	1,6		2010	Kauppakeskuksen sisätilojen uudistushanke.
Isolinnankatu	Pori	7 600	3,0	1,5		2010	Liiketilojen kaksivaiheinen uudistushanke.

¹⁾ Tuotto hankkeen valmistuttua,% = arvioidut nettovuokrat kohteen vakiinnuttua (kolmantena vuonna hankkeen valmistuttua) sis. mahdollinen vajaakäyttö / kokonaisinvestointi (=kaikki Cityconin kohteeseen investoima pääoma)

²⁾ Laskettu katsauskauden lopun valuuttakursseilla. SEK-määräinen kokonaiskustannusarvio ei ole muuttunut vuoden vaihteesta (jolloin se oli 45,6 milj. euroa).

2010 valmistuneet kehityshankkeet



Forum Jyväskylä

Kauppakeskuksen sisätilat uudistettiin täydellisesti (12,000 m²) ja kaupallinen konsepti uudistettiin Jyväskylän keskustassa, kävelykadun varrella sijaitsevassa kauppakeskus Forumissa. Keskustan kohtaamispaikkana Forumissa on erityisesti muodin brändejä, kahviloita ja ravintoloita. Forumissa käy viikoittain yli 120 000 asiakasta. Vaikutusalueelle asuu noin 142 200 asukasta, kotitalouksia on 68,100.

Vuokrattava pinta-ala, m ²	15 100
Hankkeen investointi arvio, milj. euroa	16,0
Toteutuneet bruttoinvestoinnit, milj. euroa	16,0
Arvioitu tuotto hankkeen valmistuttua ja vakiinnuttua,%	11,2

Espoonitori Espoo

Citycon uudisti noin 10,000 m² kauppakeskus Espoon torin liiketiloja ja pysäköintilaitoksen. Espoonitori sijaitsee Espoon hallinnollisessa keskuksessa rautatieaseman yhteydessä. Vaikutusalueella asuu 58 000 ihmistä, kotitalouksia on 23 400. Citycon suunnittelee kauppakeskuksen laajentamista viereiselle, yhtiön omistamalle, tontille.

Vuokrattava pinta-ala, m ²	16 400
Hankkeen investointi arvio, milj. euroa	25,8
Toteutuneet bruttoinvestoinnit, milj. euroa	22,2
Arvioitu tuotto hankkeen valmistuttua ja vakiinnuttua,% ¹	6,9



Kiinteistöomaisuus

Åkersberga Centrumin laajennusosa Österåkerissa



Kiinteistöomaisuus

- **3 753 (4235)** vuokrasopimusta, joiden keskimääräinen kesto on **3,2 (3,1)** vuotta
- Vuokrattava pinta-ala oli **942 280 m²**
- Nettovuokratuotot kasvoivat **1,4% 127,2** milj. euroon
- Vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotto laski **0,3%** johtuen kiinteistöjen korkeista hoitokuluista erittäin kylmän ja lumisen talven sekä kausivaihteluiden vuoksi, vajaakäytön lievästä kasvusta sekä erittäin pienistä vuokrien indeksikorotuksista.

Vertailukelpoiset kohteet ovat olleet yhtiön omistuksessa yli 24 kk ja niihin ei lasketa mukaan tontteja tai kehityshankkeita. Vertailukelpoisiin kohteisiin kuuluu 61,1% koko kiinteistökannasta. Näistä 74,0% sijaitsee Suomessa ja 69,9% koko Suomen kiinteistökannasta on mukana vertailukelpoisissa kohteissa. Kauppakeskusten osuus on yhteensä 81,1%.
- Vertailukelpoisissa kauppakeskuksissa nettovuokratuotto nousi **2,6%**
- Vuokran osuus vuokralaisen liikevaihdosta vertailukelpoisissa kauppakeskuskohteissa oli **8,4%**
- Vuokrausaste **95,1%** (95,0%)
- Vuokrat ovat sidottu elinkustannusindeksiin (lähes kaikki sopimukset). Vuoden 2009 lopussa **43,0%** (2009: 36,0%) vuokrasopimuksista oli sidottu myös vuokralaisen liikevaihtoon.
 - Vuokrasopimusten liikevaihtosidonnainen osa muodosti noin 1% nettovuokratuotoista 2010.

Vertailukelpoisen ja muun nettovuokratuoton kehitys segmenteittäin 2009 vs. 2010

Me	Suomi	Ruotsi	Baltia	Muut	Yhteensä
Q1-Q4/2008	90,9	24,1	6,8	0,0	121,8
Hankinnat	0,0	-	-	-	0,0
Kehityshankkeet	1,0	1,0	3,3	-	5,4
Divestoinnit	-0,2	-	-	-	-0,2
Vertailukelpoiset kohteet	0,7	0,5	-0,4	-	0,8
Muu (sis. valuuttakurssieron)	0,0	-2,4	0,1	0,0	-2,3
Q1-Q4/2009	92,4	23,2	9,8	0,0	125,4
Hankinnat	-	-	-	-	0,0
Kehityshankkeet	-4,6	3,5	2,2	0,0	1,0
Divestoinnit	-0,3	-1,2	-	0,0	-1,6
Vertailukelpoiset kohteet	-0,6	0,6	-0,2	0,0	-0,2
Muu (sis. valuuttakurssieron)	0,0	2,6	0,0	0,0	2,5
Q1-Q4/2010	86,7	28,7	11,8	0,0	127,2

➤ Noin 17 500 m² (keskimäärin 12 kk) vertailukautta enemmän ei-vuokrattavissa Myyrmannin, Espoontorin, Forumin, Hansan, Myllypuron, Kirkkonummen liikekeskuksen, Porin Isolinnankadun ja Martinlaakson kehityshankkeiden vuoksi.

➤ Vertailukelpoinen nettovuokratuotto negatiivinen Suomessa noin 5 500 m²:llä lisääntyneen vajaakäytön, kylmän talven, (lämmitys- ja lumenluontikuluja 1,0 milj. euroa) ja vähäisten indeksikorotusten vuoksi. Kaikkien kohteiden vertailukelpoisen vuokratuotto -1,0% Suomessa. Kauppakeskusten vertailukelpoisen tuotto +2,5%

➤ Jakobsberg Centrumin "asuntotornit" ja Åkersberga Centrumin asunnot on kokonaisuudessaan siirretty "divestointeihin".

➤ Vertailukelpoisen vuokratuoton kasvu oli +1.3 %. Kauppakeskuksissa vert.kelpoisen tuotto +4,6%

➤ Vertailukelpoisten kohteiden vuokranalennukset (Mandarinas + Magistral) yli 0,2 milj. euroa enemmän 2010 kuin 2009. Vertailukelpoinen vuokratuotto -10.8% Baltiassa.

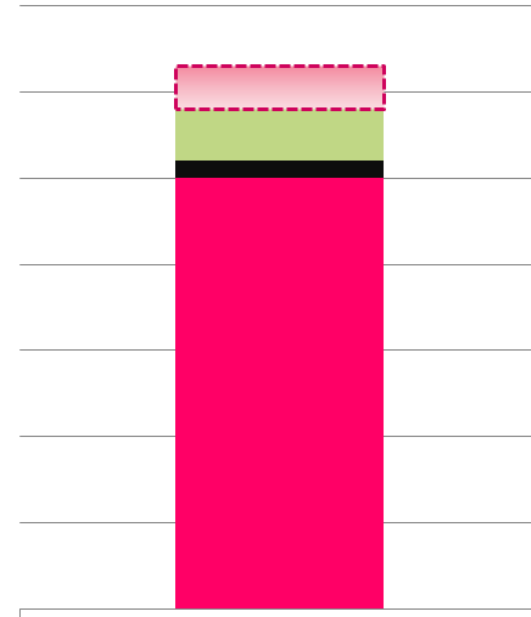
➤ Vahvistuneen kruunun vaikutus nettovuokratuottoihin 1,9 milj. euroa.

Kiinteistöomaisuus

VUOKRASOPIMUKSET

- Merkittävimmät vuokralaiset ovat pohjoismaiden suurimpia päivittäistavarakauppoja, myös edulliset tavaratalot ja muodin toimijat ovat merkittäviä.
 - Suurin vuokralainen joulukuun 2010 lopussa oli Kesko noin **19,9%** osuudella vuokratuotoista.
 - Viisi suurinta yhteensä **33,5%** vuokratuotoista: Kesko, S-ryhmä, Stockmann, ICA ja H&M
- Kiinteistökannan laskennallinen annualisoitu vuokra- arvo (annualised rental value) oli **205,2** milj. euroa (198,6 Me).*)
 - Sisältää annualisoidun bruttovuokratuoton, joka perustuu vuoden lopussa voimassaolevaan vuokrasopimuskantaan, vapaiden tilojen markkinavuokraan, liikevaihtosidonnaisista sopimuksista saatuun vuokratuottoon sekä mahdollisiin muihin vuokratuottoihimme. Väliaikaiset vuokranalennukset mukana luvussa.
- Vuokrasopimusten todellinen vuokrataso vs. arvioitu markkinavuokra **+1,4%**
 - Ilmaisee kuinka paljon korkeampi Cityconin todellinen vuokrasopimustaso on verrattuna ulkopuolisen arvioitsijan käyttämään markkinavuokratason.

TYYPILLINEN VUOKRASOPIMUS



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

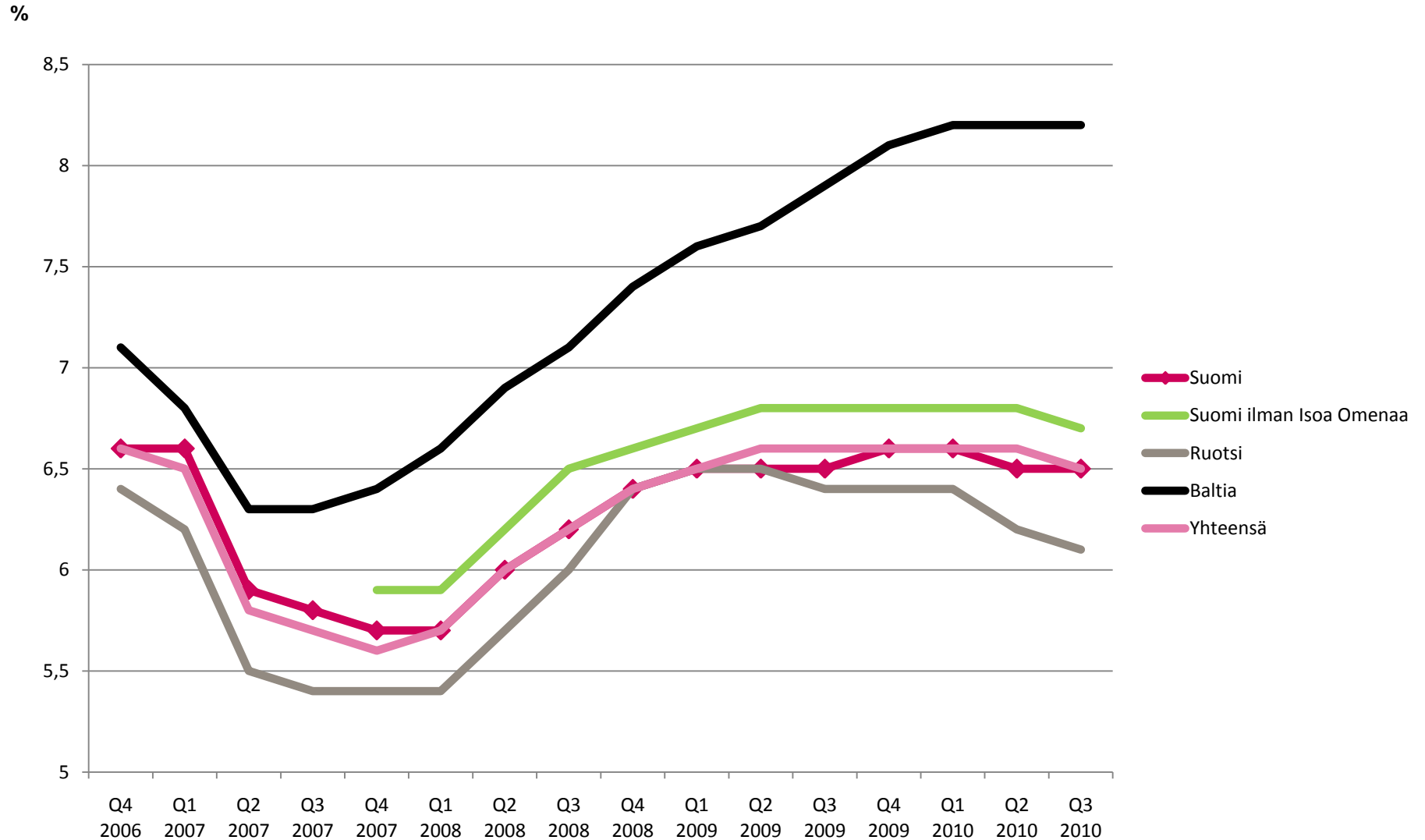
*) Vuonna 2010 Baltiassa ylläpitotuotot on jaettu ylläpito- ja käyttökorvaukseen käytännön yhdenmukaistamiseksi muiden liiketoimintayksiköiden kanssa. Tämä muutos vaikutti myös vertailukausien lukuihin.

Kiinteistöomaisuus

KOKO KIINTEISTÖKANTA	Q4/2010	Q4/2009	2010	2009
Kauden aikana alkaneet vuokrasopimukset, kpl	245	386	789	873
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m ² ¹⁾	47 621	69 262	160 215	141 628
Alkaneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra, EUR/m ² ¹⁾	18,3	25,1	17,9	23,0
Kauden aikana päättyneet vuokrasopimukset, kpl	294	184	1 279	781
Päättyneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m ² ¹⁾	25 114	28 213	190 489	127 730
Päättyneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra, EUR/m ² ¹⁾	20,0	19,3	16,2	17,5
Keskimääräinen vuokra, EUR/m ²			18,7	17,4
Vuokrausaste kauden lopussa, %			95,1	95,0

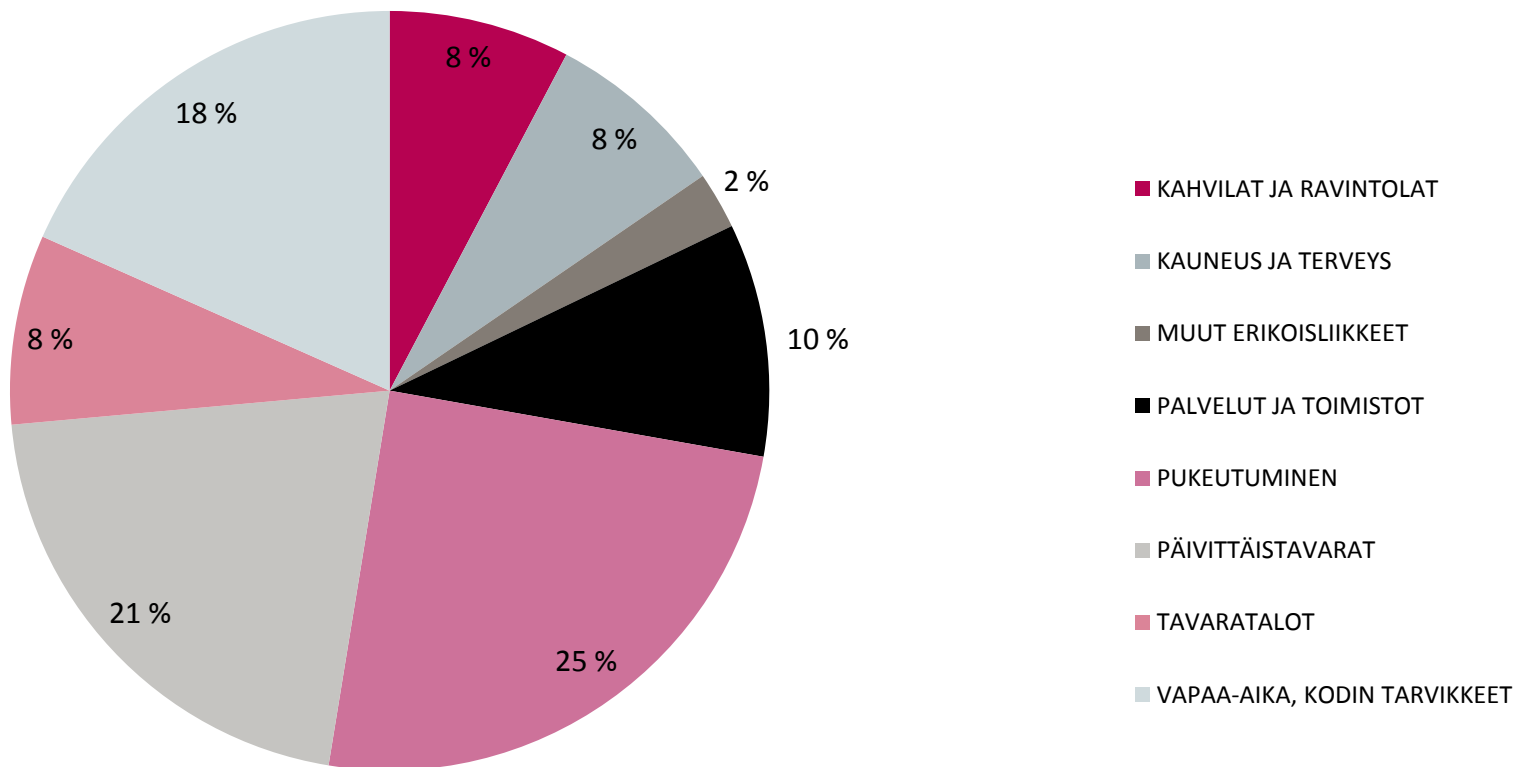
1) Alkaneet ja päättyneet vuokrasopimukset eivät välttämättä kohdistu samoihin tiloihin.

Kiinteistökannan tuottovaatimuksen kehitys



Kiinteistökannan tuottovaatimus on ulkopuolisen arvioijan määrittelemä.

Kauppakeskusten vuokratuotot toimialoittain 31.12.2010 voimassaolevan vuokrasopimuskannan mukaan



Avainlukuja

Leed® (hopea) kauppakeskus Rocca al Mare Tallinnassa



Lyhennetty laaja konsernituloslaskelma

EUR million	Q4/2010	Q4/2009	2010	2009
Bruttovuokratuotto	47,4	45,2	185,9	177,8
Käyttökorvaukset ja palvelutuotot	2,5	3,7	10,0	8,5
Liikevaihto	49,9	48,9	195,9	186,3
Hoitokulut	17,9	17,0	67,4	60,2
Vuokraustoiminnan muut kulut	0,2	0,3	1,3	0,7
Nettovuokratuotto	31,8	31,6	127,2	125,4
Hallinnon kulut	7,8	5,4	23,3	17,8
Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	11,3	-38,6	50,8	-97,4
Nettovoitot sijoituskiinteistöjen myynneistä	-0,1	-	2,6	0,1
Liikevoitto /-tappio	35,4	-12,4	157,7	10,3
Rahoituskulut (netto)	-13,4	-12,0	-54,9	-47,7
Voitto/tappio ennen veroja	22,0	-24,4	102,8	-37,5
Tilikauden tulokseen perustuvat verot	5,3	-1,2	-0,6	-6,5
Laskennalliset verot	-9,6	1,3	-11,8	7,0
Katsauskauden voitto/tappio	17,7	-24,3	90,4	-36,9
Muut laajat tuloksen erät verojen jälkeen	12,4	0,7	6,9	-3,0
Katsauskauden laaja voitto/tappio	30,1	-23,6	97,3	-39,9
Tulos/osake, euroa	0,06	-0,11	0,34	-0,16
Tulos/osake, laimennettu, euroa	0,06	-0,11	0,34	-0,16
Operatiivinen tulos	13,5	12,5	47,3	50,9
Ei-operatiivinen tulos	0,90	-36,3	31,1	-85,2
Operatiivinen tulos/osake laimennettu (Diluted EPRA EPS), euroa	0,06	0,06	0,21	0,23
Liiketoiminnan nettorahavirta/osake, euroa	0,00	0,06	0,09	0,30
Emoyhtiön omistajille kuuluva katsauskauden tappio/voitto	14,4	-23,8	78,3	-34,3

Tase ja avainlukuja

TASE, Me	31.12.2010	31.12.2009
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo	2 367,7	2 147,4
Pitkäaikaiset varat	2 378,1	2 161,4
Lyhytaikaiset varat	56,9	65,9
Varat	2 436,5	2 253,2
Oma pääoma	900,2	767,9
Velat yhteensä	1 536,3	1 485,3
Oma pääoma ja velat	2 436,5	2 253,2

AVAINLUKUJA		
Omavaraisuusaste, %	37,1	34,2
Nettovelkaantumisaste, %	153,1	169,5
Oma pääoma / osake, €	3,47	3,31
Nettovarallisuus (EPRA NAV), €	3,79	3,64
Oikaistu nettovarallisuus (EPRA NNNAV), €	3,49	3,35
Nettotuotto-% (toteutunut)	5,8	6,1
Nettotuottovaatimus (ulkopuolisen arvioijan mukaan), %	6,4	6,6

Konsernin rahavirtalaskelma 1-12/ 2010

Miljoonaa euroa	1-12/ 2010	1-12/ 2009
Liiketoiminta		
Voitto ennen veroja	102,8	-37,5
Oikaisut	2,3	145,7
Poistot	0,8	0,7
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos	-50,8	97,4
Luovutusvoitto/ tappio	-2,6	-0,1
Nettorahoituskulut	54,9	47,7
Muut	0,0	0,0
Käyttöpääoman muutos	2,9	10,7
Liiketoiminnan rahavirta	108,0	119,0
Maksetut korot ja muut rahoituskulut	-68,0	-54,4
Saadut korot ja muut rahoitustuotot	0,5	0,3
Toteutuneet kurssitappiot ja -voitot	-10,6	11,8
Maksetut välittömät verot	-9,9	-10,4
Liiketoiminnan rahavirta (A)	20,0	66,2
Investoinnit		
Investoinnit sijoituskiinteistöihin sekä aineettomiin ja aineellisiin hyödykkeisiin	-133,8	-130,9
Sijoituskiinteistöjen myynti	66,3	3,1
Investointien rahavirta (B)	-67,5	-127,9
Rahoitus		
Omien osakkeiden myynti	0,2	-
Maksullinen osakeanti	62,2	-
Osakemerkinnät osakeoptioilla	3,3	-
Lyhytaikaisten lainojen nostot	109,0	149,7
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut	-192,6	-77,1
Pitkäaikaisten lainojen nostot	346,5	295,1
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-252,2	-273,0
Maksetut osingot ja pääoman palautukset sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta	-31,2	-30,9
Rahoituksen rahavirta (C)	45,2	63,8
Rahavarojen muutos (A+B+C)	-2,3	2,1
Liiketoiminnan nettorahavirta/osake, euroa	0,09	0,30

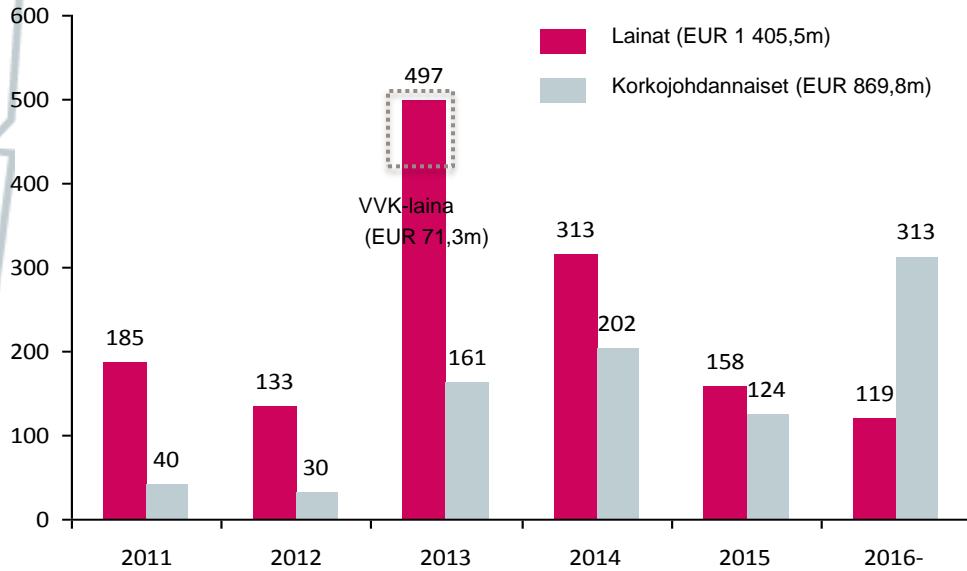
- **Liiketoiminnan rahavirta edelleen vertailukautta perässä kertaluonteisten erien takia, joita sisältyi sekä 2009 että 2010 lukuihin:**
 - Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta laski noin 2,9 prosenttia
 - Vuosien 2010 ja 2009 välillä noin 22,3 miljoonan euron ero toteutuneissa kurssieroissa
 - Vuosien 2010 ja 2009 välillä noin 7,8 miljoonan euron ero käyttöpääoman muutoksessa
 - Maksetut rahoituskulut vuonna 2010 nousivat purettujen korkosuojausten takia
- Kassaperusteiset verot selvästi tuloslaskelmaa korkeammat

- **Investointien pääpaino käynnissä olevissa kehityshankkeissa**
- Sijoituskiinteistöjen myynnit liittyivät Ruotsin asuntoihin
- Investoinnit käynnissä oleviin kehityshankkeisiin olivat 133,8 miljoonaa euroa vuonna 2010

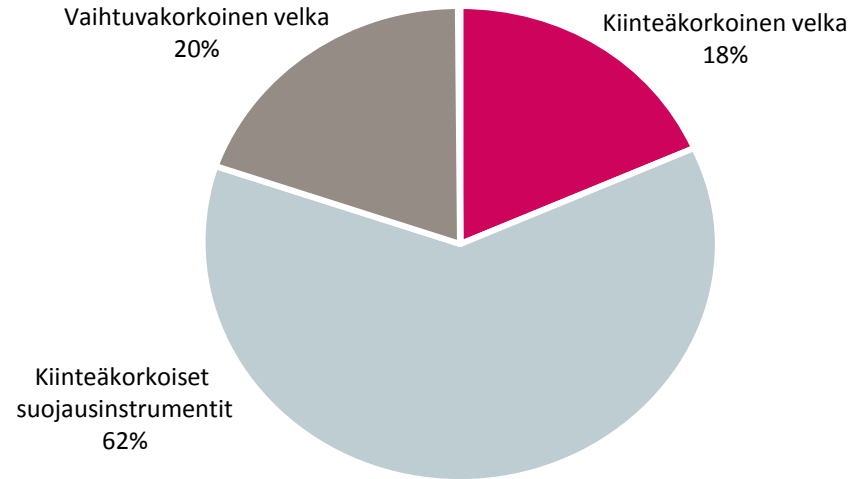
- **Osakekohtainen liiketoiminnan nettorahavirta laski yllä mainituista syistä ja oli 0,09 euroa**
- Tuloslaskelman alhaiset verot ja korkosuojausten purkaminen näkyvät kassavirrassa vuoden 2011 aikana

Avainluvut – Rahoitus

Lainakanta ja korkosuojaukset



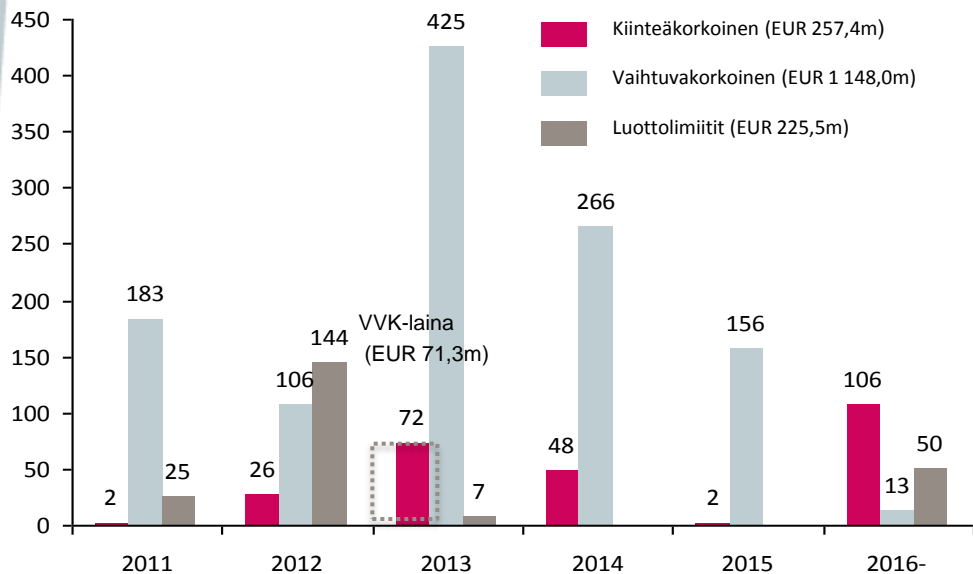
Korollisten velkojen jakautuminen



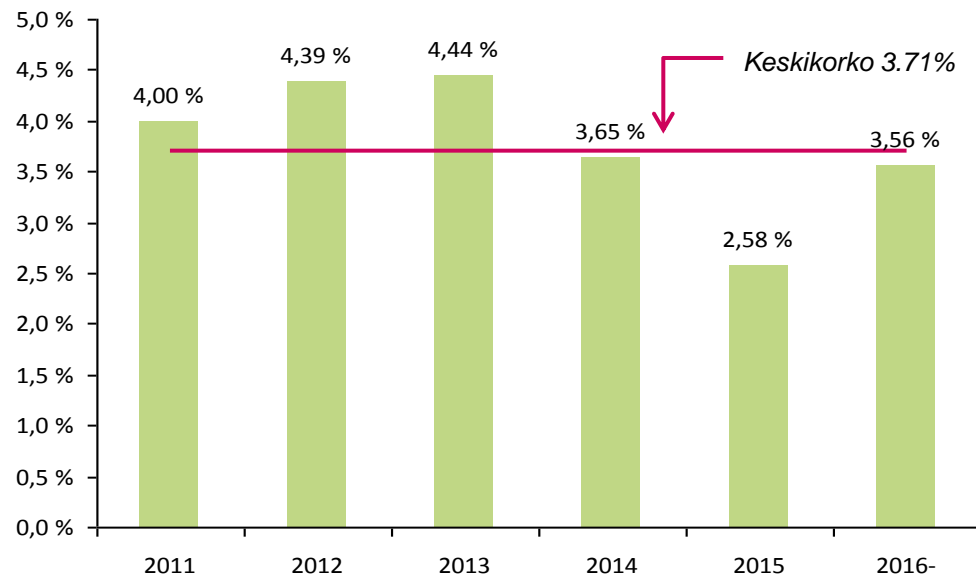
- Vuoden neljännellä kvartaalilla korollinen nettovelka **kasvoi 43 miljoonalla eurolla** investointien ja vahvemman Ruotsin kruunun seurauksena
- **Suojausaste pidettiin korkealla 80 %:issa.** Citycon hyödynsi viimeisellä neljänneksellä vallinnutta alhaista korkotasoa ja purki sekä solmi samalla lukuisia uusia pitkiä koronvaihtosopimuksia yli 300 miljoonan euron nimellisarvon edestä
- **Maltillinen rahoituspolitiikka** jatkui: lainojen keskipituus oli 3,1 vuotta ja keskimääräinen korkosidonnaisuusaika piteni selvästi 3,6 vuoteen
- **Ei jälleenerahoitusongelmia** – Citycon on osoittanut pystyvänsä nostamaan sekä omaa että vierasta pääomaa. Käytössä oleva likviditeetti 245 miljoonaa euroa

Avainluvut – Rahoitus

Lainakanta ja käyttämättömät luottolimiitit



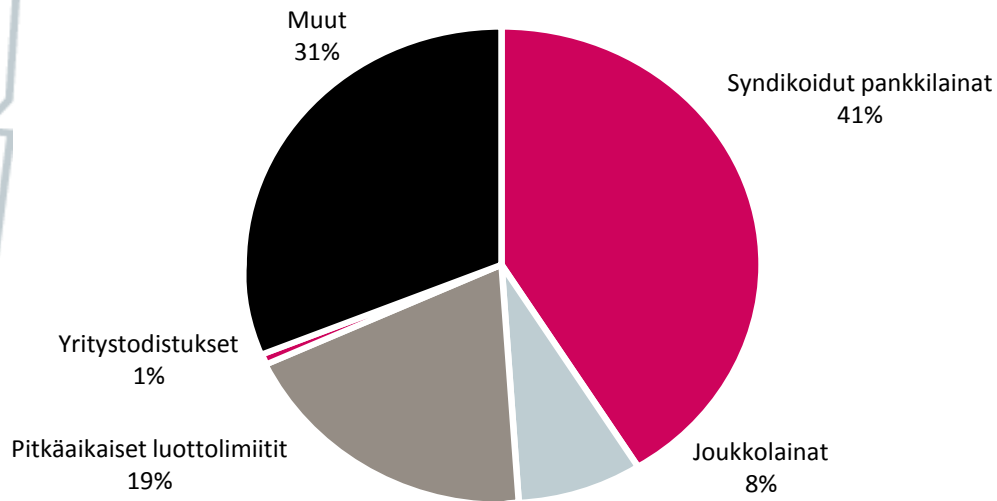
Katsauskauden lopun keskikorko kiinteäkorkoiselle velalle ja korkojohdannaisille eräpäivien mukaisesti



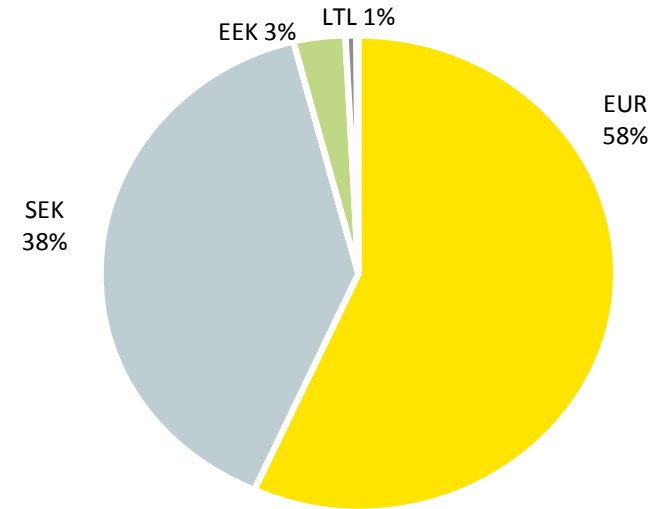
- Velkasalkun erääntymisjakauma on suotuisa, koska valtaosa Cityconin lainoista erääntyvät vuonna 2013 tai sen jälkeen
- Lyhytaikaiset velat koostuvat pääosin syndikoidusta luottolimiitistä, joka erääntyy elokuussa ja jonka Citycon aikoo jälleenrahoittaa. Lisäksi lyhytaikaisissa veloissa on yritystodistuksia ja normaaleja vuosittaisia lyhennyseriä
- Käyttämättömät sitovat luottolimiitit ovat pääsääntöisesti pitkäaikaisia ja erääntyvät pääosin vuonna 2012, 2013 ja 2016
- Kiinteäkorkoisen velan ja korkojohdannaisien katsauskauden lopun painotettu keskikorko oli 3,71 % (Q3/2010 3,91%)

Avainluvut - Velkasalkku

Velkatyypit



Velkojen valuuttajakauma



- Yhtiön rahoitus perustuu syndikoituihin pankkilainoihin, pitkäaikaisiin luottolimiitteihin ja joukkovelkakirjalainoihin, jotka kattavat 68 % korollisesta velasta
- Vuoden 2010 tilikauden painotettu keskiporkko oli 4,04 % (Q3 2010: 4,01 %). Katsauskauden lopun lainasalkun keskiporkkotaso pysyi alle 4 % tason ja oli 3,91 % oikaistuna korkosuojausten purkamisen vaikutuksella.
- Katsauskauden lopussa Cityconillä oli käytössään **likviditeettiä 245,0 miljoonaa euroa**, joka koostui nostamattomista sitovista luottolimiiteistä (225,5 miljoonaa euroa) ja rahavaroista (19,5 miljoonaa euroa).

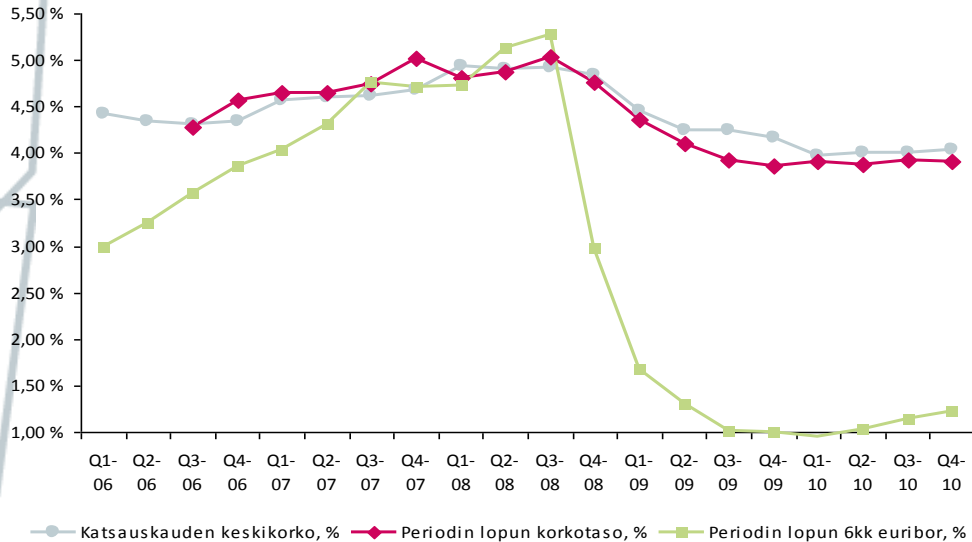
37 Poistujen yritystodistukset Citycon likviditeetti oli 233,1 miljoonaa euroa

Tilinpäätös 2010

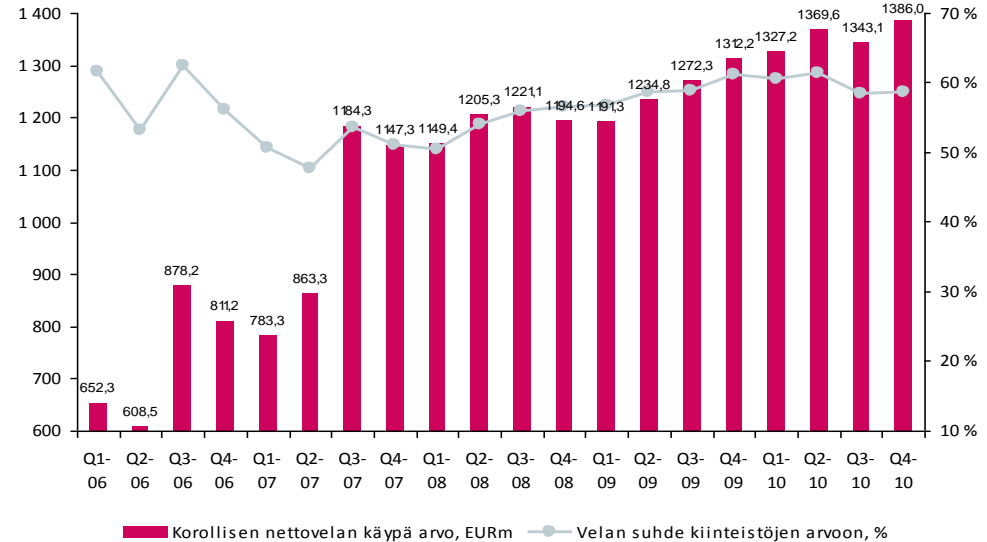
CITYCON

Avainluvut – Korkotaso ja velan suhde kiinteistöjen arvoon

Korkotason kehitys vuosineljänneksittäin



Nettovelka ja velan suhde kiinteistöjen arvoon



- Markkinakorkojen muutosten vaikutus näkyy tuloslaskelmassa tietyllä viiveellä ja neljännen vuosineljänneksen aikana tilikauden keskiporkko nousi hieman 4,04 %:iin
- Katsauskauden lopun keskiporkko laski hieman ja oli 3,91 %. Korkotasojen lasku on nyt saavuttanut päätepisteen ja lyhyet euro ja Ruotsin kruunukorot ovat alkaneet nousemaan pohjiltaan
- Konsernin nettovelka ja velan suhde kiinteistöjen arvoon pysyi alle 60 prosentin ja oli 58,5 prosenttia. Noin 0,1% nousu johtui kehityshankeinvestoinneista, jotka kasvattivat nettovelkaa

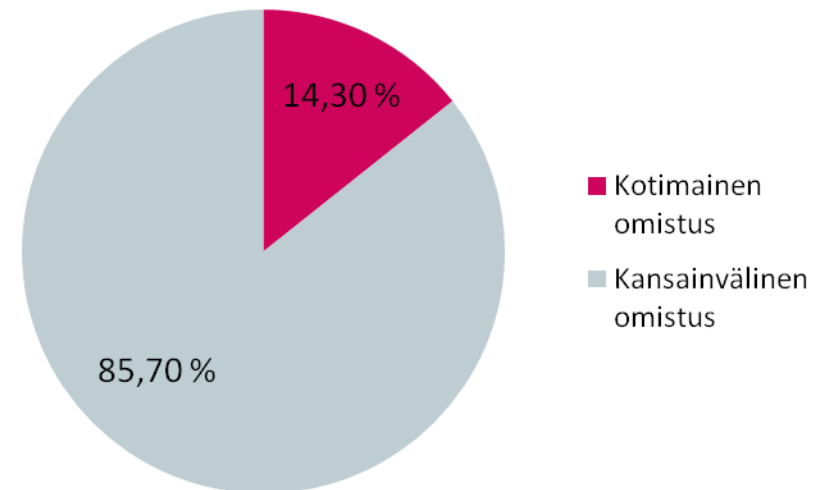
Osake¹⁾



Omistus

- Vuoden lopussa yhtiön markkina-arvo oli **753,3** milj. euroa
- **85,7%** osakkeen omistajista kansainvälisiä
 - Kotimaisten omistajien osuus on ollut kasvussa
- **4 409** rekisteröityä osakkeen omistajaa
- Suurimmat omistajat
 - Gazit-Globe **47,3%** (Lähde: www.gazit-globe.com)
- Citycon on mukana GPR 250 Property Securities Index:ssä, jossa on mukana 250 maailman vaihdetuinta osaketta.
- Yhtiö on lisäksi mm. FTSE EPRA/NAREIT Global Real Estate Index:ssä.

Omistusjakauma

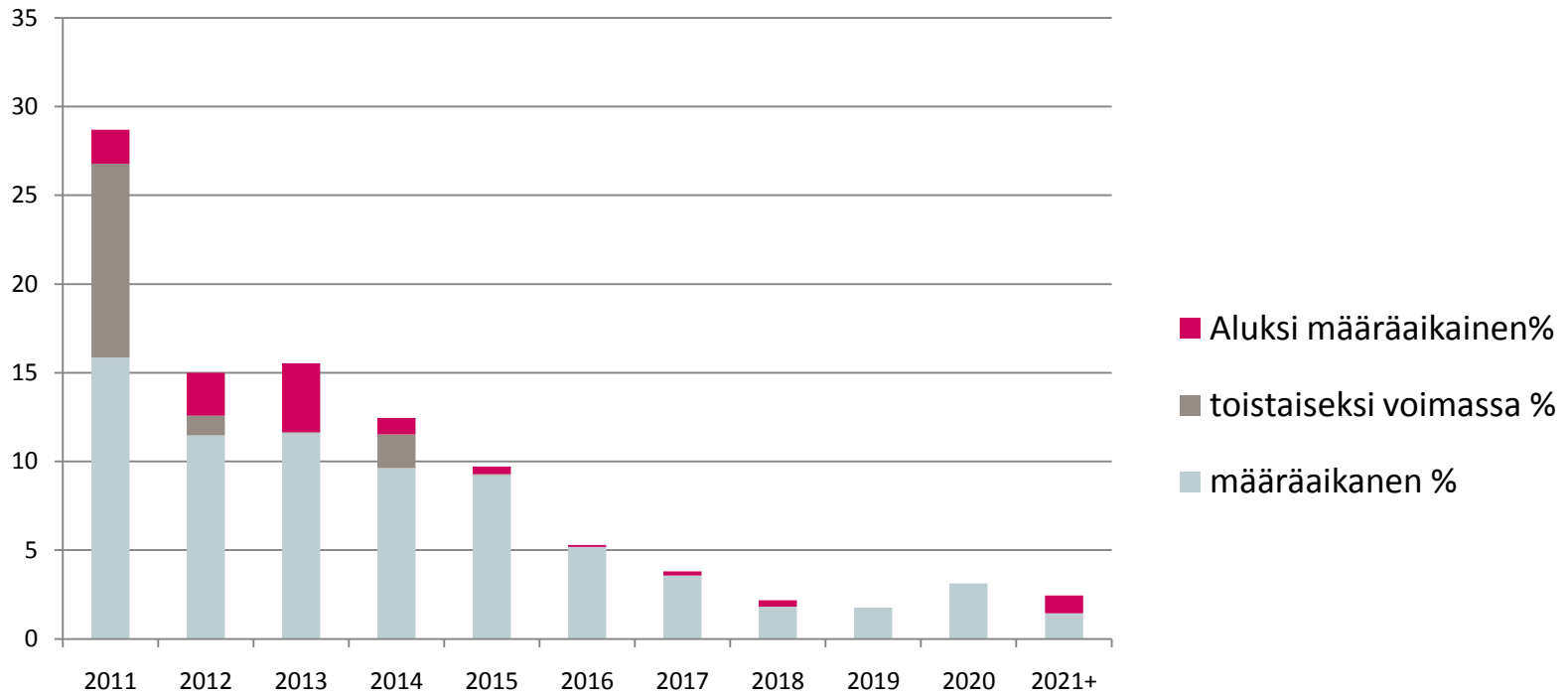


Taustaa

Ison Omenan hypermarket-kerros



Vuokrasopimusten ensimmäinen mahdollinen päättymispäivä sopimustyyppin mukaan, 31.12.2010



Oheisessa kaaviossa Cityconin vuokrasopimukset on jaettu määräaikaisiin sopimuksiin, toistaiseksi voimassa oleviin sopimuksiin ja aluksi määräaikaisiin sopimuksiin.

Määräaikaiset sopimukset (fixed-term) päättyvät sopimuskauden lopussa, jonka jälkeen neuvotellaan mahdollinen uusi sopimus.

Toistaiseksi voimassa olevat sopimukset (valid until further notice) ovat voimassa toistaiseksi ja niiden tyypillinen irtisanomisaika on 3-12 kk.

Aluksi määräaikaisiin sopimuksiin (initially fixed-term contract) on määritelty ensimmäinen mahdollinen irtisanomispäivä, jonka jälkeen sopimus voi jatkua joko toistaiseksi voimassa olevana tai uusiutuvasti määräaikaisena. Uusiutuvasti määräaikainen sopimus tarkoittaa, että jos sopimusta ei irtisanota päättymään ensimmäisen sopimuskauden loppuun, se jatkuu sovitun jakson, tyypillisesti 12–36 kk, kerrallaan. Sopimuksen voi irtisanoa päättymään vain sovitun jakson loppuun yleensä 3-12 kk:n irtisanomisaikaa noudattaen.

Valmistuneet kehityshankkeet



LILJEHOLMSTORGET

Uuden kauppakeskuksen rakennushanke Tukholman eteläpuolella, Cityconin historian suurin hanke. Liljeholmen on liikenteellinen solmukohta ja koko aluetta ollaan kehittämässä ja uudistamassa. Olemassa oleva toimisto- ja liikerakennus on täydellisesti uudistettu ja uusi kauppakeskus on rakennettu olemassa olevan rakennuksen ja metroaseman yhteyteen. Platina-tason LEED® sertifiointi!

Vuokrattava pinta-ala, m ²	41 000
Liiketilapinta-ala, vuokrattava m ²	27 600
Toimisto- ja terveysasema, vuokrattava m ²	13 400
Pysäköintihalli, 900 paikkaa, m ²	32 400
Hankkeen kokonaisinvestointi, Me	157,8 ¹⁾
+2006 alkuperäinen hankintahinta 60,6 Me	
Toteutuneet bruttoinvestoinnit, Me	157,8
Arvioitu tuotto hankkeen valmistuttua ja vakiinnuttua,%	6,2
Valmistunut	lokakuussa 2009

1) Ei sisällä myytäviä asuntoja. Laskettu katsauskauden lopun valuuttakursseilla. SEK-määräinen kokonaiskustannusarvio ei ole muuttunut vuoden vaihteesta (jolloin se oli 138 milj. euroa)

Tuotto hankkeen valmistuttua,% = arvioidut nettovuokrat kohteen vakiinnuttua (kolmantena vuonna hankkeen valmistuttua) sis. mahdollinen vajaakäyttö / kokonaisinvestointi (=kaikki Cityconin kohteeseen investoima pääoma)

Valmistuneet kehityshankkeet

ROCCA AL MARE

Olemassa olevan kauppakeskuksen uudistus- ja laajennushanke Tallinnan länsipuolella vauraalla asuinalueella. Laajennuksen jälkeen Rocca al Maresta tuli yksi Baltian suurimmista kauppakeskuksista ja Cityconin markkinaosuus Tallinna kauppakeskusmarkkinasta on nyt noin neljännes. Tammikuussa 2010 hankkeelle myönnettiin hopeatason LEED- sertifikaatti. Alkuperäinen kustannusarvio oli noin 68 milj. Euroa.

Vuokrattava pinta-ala ennen hanketta, m ²	28 600
Pinta-ala hankkeen toteuduttua, m ² (vuokrattava)	53 500
Hankkeen kokonaisinvestointi, Me	53,8
Toteutuneet bruttoinvestoinnit, Me	53,8
Arvioitu tuotto hankkeen valmistuttua ja vakiinnuttua,% %	9,9
Valmistunut	marraskuussa 2009



Tuotto hankkeen valmistuttua,% = arvioidut nettovuokrat kohteen vakiinnuttua (kolmantena vuonna hankkeen valmistuttua) sis. mahdollinen vajaakäyttö / kokonaisinvestointi (=kaikki Cityconin kohteeseen investoima pääoma)

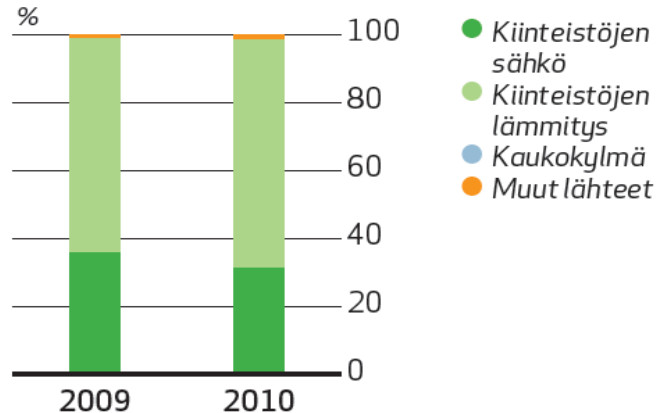
Ympäristövastuun tulokset 2010



Ilmastonmuutos

- Cityconin hiilijalanjälki 2010 oli 64,129 tonnia hiilidioksidiekvivalenttia (56,947 tnCO₂e)
- Vuosittainen päästöjen vähentämistavoite ei toteutunut lisääntyneen lämmönkulutuksen vuoksi, millä on suuri painoarvo Cityconin hiilijalanjäljen muodostumisessa.
- Ominaispäästöt:
 - 0.06 tnCO₂e /GLA (0.06 tnCO₂e/GLA)
 - 463 tnCO₂e/visitor (495 tnCO₂e/visitor)

PÄÄSTÖT



PÄÄSTÖT

	2010		2009	
	tnCO ₂ e	%	tnCO ₂ e	%
Kiinteistöjen sähkö	20 191	31,5 %	20 424	35,9 %
Kiinteistöjen lämmitys	42 943	67,0 %	35 837	62,9 %
Kaukokylmä	91	0,1 %	8	0,0 %
Toimistojen sähkö ja lämmitys	29	0,0 %	30	0,1 %
Kiinteistöjen jätevedet	212	0,3 %	210	0,4 %
Kiinteistöjen jätteet	67	0,1 %	58	0,1 %
Liikematkustaminen	475	0,7 %	271	0,5 %
Matkat kodin ja työpaikan välille	117	0,2 %	106	0,2 %
Muut omaan liiketoimintaan liittyvät päästöt	2	0,0 %	3	0,0 %
Yhteensä	64 129	100,0 %	56 948	100,0 %

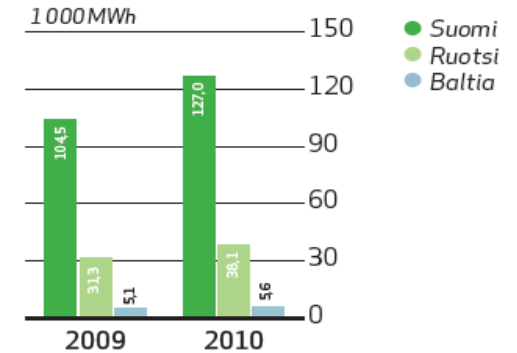
Ympäristövastuun tulokset 2010



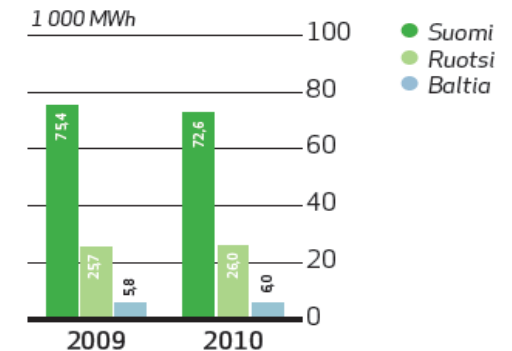
Energia

- Vuonna 2010 Citycon kohteissa käytettiin sähköä 104,7 GWh ja lämpöä 170,7 GWh.
- Sähkönkulutus laski Cityconin portfoliossa 2 % mutta poikkeuksellisen kylmä alkua- ja loppuvuosi aiheutti lämmönkulutukseen 21% nousun. Sääkorjattu lämmönkulutus 121,9 GWh nousi vain 4% .
- Sähkönominaiskuluksia kauppakeskuksissa keskimäärin:
 - 135 kWh/GLA (132 kWh/GLA)
 - 19,6 kWh/m³ (19,8 kWh/m³)
 - 0,80 kWh/kävijä (0,82 kWh/kävijä)
- Lämmönominaiskulutuksia kauppakeskuksissa keskimäärin
 - 199 kWh/GLA (162 kWh/GLA)
 - 28,6 kWh/m³ (24,2 kWh/m³)
 - 1,08 kWh/visitor (1,02 kWh/visitor)

CITYCONIN KIINTEISTÖJEN
LÄMPÖENERGIAN KOKONAISKULUTUS



CITYCONIN KIINTEISTÖJEN
SÄHKÖENERGIAN KOKONAISKULUTUS



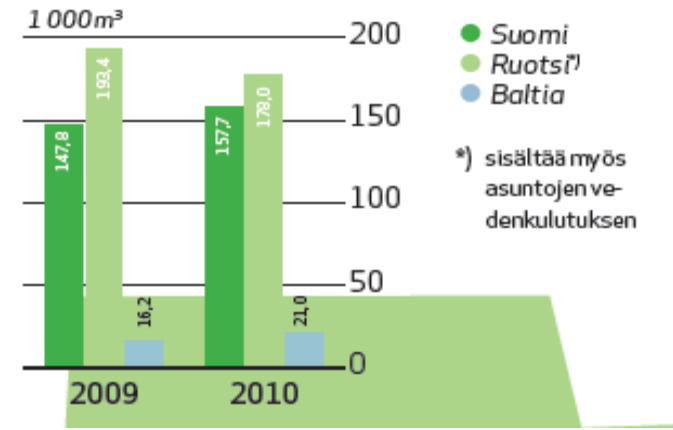
Ympäristövastuun tulokset 2010



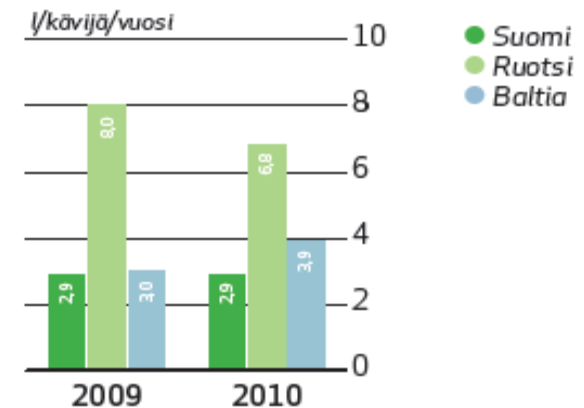
Vesi

- Cityconin omistamien kauppapaikkojen vedenkulut 2010 oli 569 021 kuutiometriä (532 651 m³) sisältäen kiinteistön ja vuokralaisten vedenkulutuksen.
- Poikkeuksellisen lämmin kesä aiheutti vedenkulutukseen selvän piikin kesä-elokuun aikana: koska hellejakson aikana ilmanvaihdon ja päivittäistavarakaupan kylmälaitosten jäähdytyskapasiteettia parannettiin sadettamalla lauhduttimia. Näin ollen vuosikulutus nousi 6,8%.
- Vuosittainen vedenkulutuksen vähennystavoite toteutui 2010 ja keskimääräinen vedenkulutus kauppakeskuksissa oli 3,9 l/kävijä/vuosi (4.0 l/kävijä/vuosi)

KESKIMÄÄRÄINEN VEDENKULUTUS, KAUPPAKESKUKSET



KESKIMÄÄRÄINEN VEDENKULUTUS, KAUPPAKESKUKSET



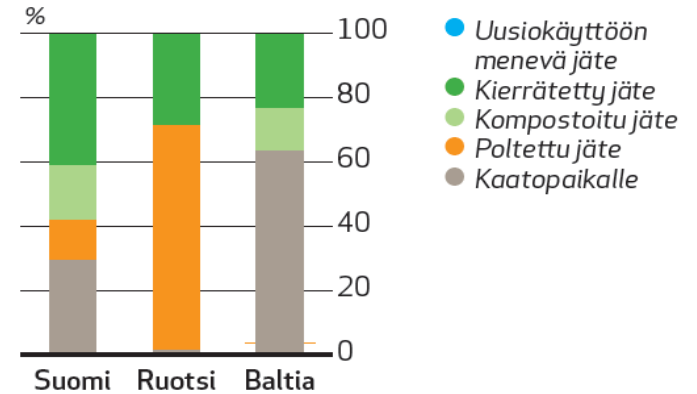
Ympäristövastuun tulokset 2010



Jätteet

- Kauppakeskusten keskimääräinen kierrätysaste oli 77,1 prosenttia (68,8%) ja kaatopaikka jätteen osuus kokonaisjättemäärästä oli 22,5 prosenttia (25,7%).
- Vuoden 2009 raportoinnissa kierrätysaste ilmaistiin materiaalikierrätysasteena, jonka laskemisessa ei oteta huomioon poltettavien jätteiden määrää. Ruotsin poikkeuksellisen suuren poltettavien jätteiden määrän sekä toimialalla vallitsevan käytännön vuoksi kierrätysasteen laskemistapaa ja sitä koskevia tavoitteita muutettiin.
- Molemmat jätteenkäsittelylle asetetut pitkän tähtäimen tavoitteet toteutuivat jo ensimmäisenä vuonna.

JÄTTEIDEN KÄSITTELYTAPA 2010



KIERRÄTYSASTE



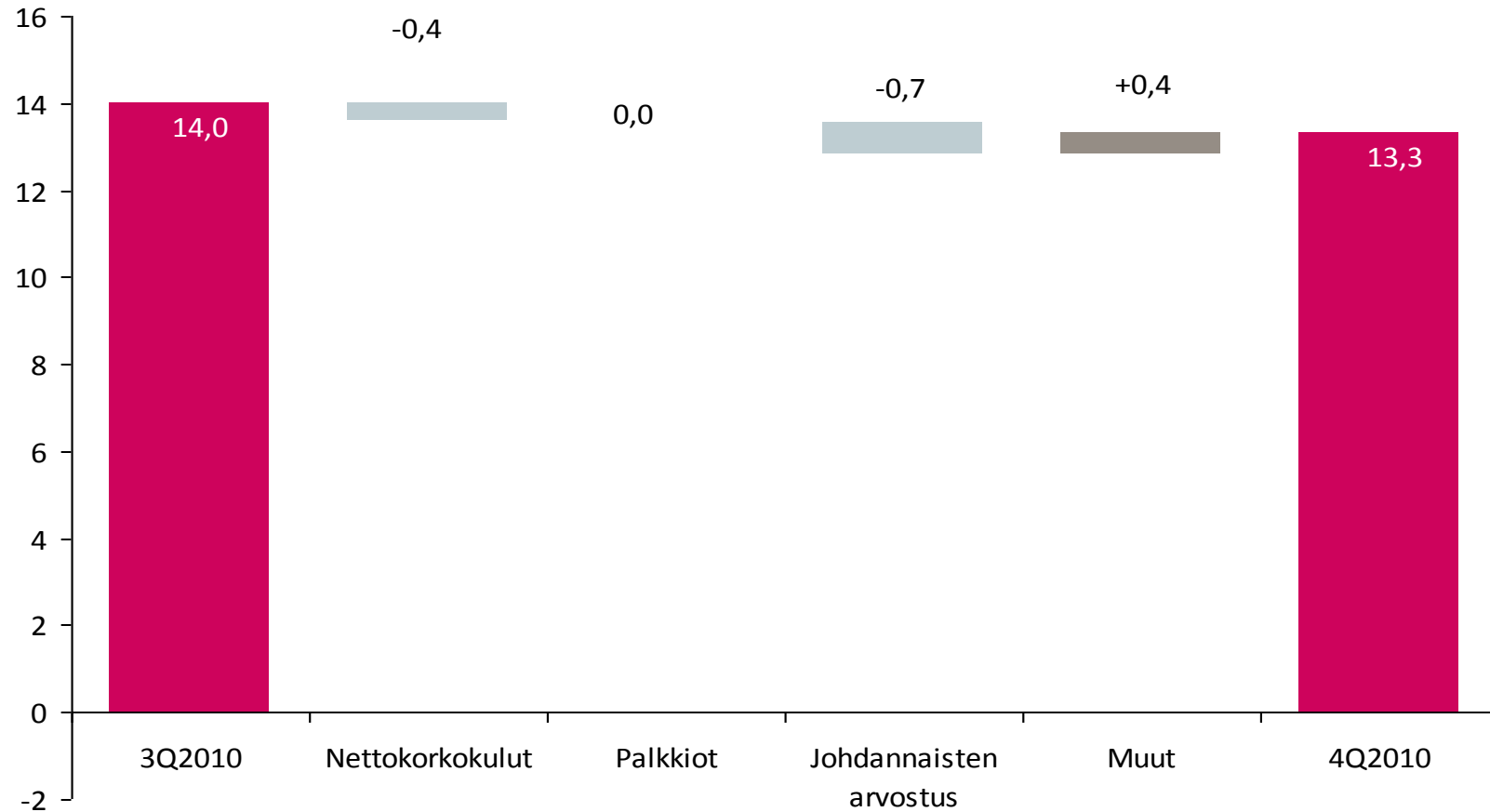
Rahoituskulujen erittely

Nettorahoituskulut (miljoonaa euroa)	4q 2010	3q 2010	4q 2009	Muutos- % (y-o-y)	Muutos- % (q-o-q)	12kk 2010	12kk 2009	Muutos- %
Rahoituskulut:								
Korkokulut	-13,2	-13,3	-10,8	22 %	-1 %	-52,0	-45,1	15 %
Valuuttakurssitappiot	0,1	0,0	0,0	nm	170 %	0,1	0,0	237 %
Järjestelypalkkioiden jaksotus	-0,3	-0,3	-0,2	43 %	7 %	-1,4	-0,9	51 %
VVK:n option laskennallinen kulukirjaus	-0,4	-0,4	-0,4	0 %	2 %	-1,5	-1,4	2 %
Muut kulut	-0,6	-0,1	-0,6	-3 %	449 %	-0,9	-1,1	-22 %
Rahoituskulut yhteensä:	-14,3	-14,1	-11,9	20 %	2 %	-55,7	-48,5	15 %
Rahoitustuotot:								
Korkotuotot	0,3	0,1	0,1	404 %	320 %	0,5	0,3	78 %
Johdannaisten käyvän arvon muutos	0,7	0,0	-0,1	nm	nm	0,2	0,0	nm
Voitto vaihtovelkakirjalainan takaisinostosta	0,0	0,0	-	na	na	0,1	0,6	-88 %
Rahoitustuotot yhteensä:	1,0	0,1	0,0	nm	nm	0,8	0,8	-8 %
Nettorahoituskulut	-13,4	-14,0	-12,0	12 %	-4 %	-54,9	-47,7	15 %

- Neljännellä vuosineljänneksellä korkokulut laskivat 0,1 miljoonaa euroa johtuen kasvaneesta korkokulujen pääomittamisesta
- Koko vuoden korkokulut kasvoivat 6,9 miljoonaa euroa johtuen kasvaneesta velan määrästä, vahvistuneesta Ruotsin kruunusta ja alhaisemmasta korkojen pääomittamisesta
- Käyvän arvon voitto 0,7 miljoonaa euroa kirjattu tuloslaskelmaan johdannaisten purkamisesta vuoden viimeisellä vuosineljänneksellä
- Nettorahoituskulut laskivat neljä prosenttia edellisestä vuosineljänneksestä, mutta nousivat 15 prosenttia edellisvuodesta

Nettorahoituskulut Q3 2010 vs Q4 2010

Miljoonaa euroa



Illustrative Calculation of ICR Covenant Using Q4 2010 Financials*

Q4 2010 EBITDA for covenant calculation: direct operating profit + depreciations +/- non-cash and exceptional items

EBITDA = EUR 105.0 + EUR 0.8 + EUR 3.5
 = **EUR 109.3 million** for rolling 12-month period

EUR million	Q4	Q3	Q2	Q1	Cumulative
Direct result	2010	2010	2010	2010	12-months
Net rental income	31,8	33,0	31,8	30,6	127,2
Direct administrative expenses	-7,6	-5,0	-5,5	-4,3	-22,5
Direct other operating income and expenses	0,2	0,1	0,0	0,1	0,3
Direct operating profit	24,3	28,0	26,3	26,4	105,0
Direct net financial income and expenses	-14,1	-14,0	-14,2	-12,9	-55,1
Direct current taxes	4,1	-1,5	-1,4	-1,8	-0,6
Direct change in deferred taxes	-0,4	0,1	-0,1	0,1	-0,3
Direct minority interest	-0,5	-0,3	-0,6	-0,4	-1,8
Total direct result	13,5	12,3	10,1	11,4	47,3

Q4 2010 ICR
 = (109.3/54.4)
 = 2.0

Q4 2010 Net financials for covenant calculation: direct net financials – non-cash option amortization from convertible +/- other adjustments incl. FX gains or losses

Net financials = EUR 55.1 - EUR 1.5 + EUR 0.8
 = **EUR 54.4 million** for rolling 12-month period

51

* All number are approximations

Illustrative Calculation of Equity Ratio Covenant Using Q4 2010 Financials*

Equity for covenant calculation: total shareholders' equity + subordinated debt – minority interest +/- fair value of derivatives included in equity

Equity = EUR 900.2 + EUR 66.3 – EUR 50.7 + EUR 18.8
 = **EUR 934.6 million** as at 31 Dec 2010

EUR million	Q4 2010	Q4 2009
Liabilities and shareholders' equity		
Shareholders' equity		
Share capital	259,6	259,6
Share premium fund	131,2	131,1
Fair value reserve	-18,8	-22,7
Invested unrestricted equity fund	198,8	155,2
Retained earnings	278,8	207,8
Total equity attributable to parent company shareholders	849,5	731,1
Minority interest	50,7	36,8
Total shareholders' equity	900,2	767,9
Total liabilities	1 536,3	1 485,3

Equity ratio on 31 Dec 2010
 = (934.6/2,369.3) = 39.4%

Total balance sheet for covenant calculation: Equity (as defined above) + total liabilities – subordinated debt +/- fair value of derivatives and other adjustments

Total balance sheet = EUR 934.6 + EUR 1,536.3 – EUR 66.3 – EUR 35.4
 = **EUR 2,369.3 million** as at 31 Dec 2010

52

* All number are approximations

Taustaa

Cityconin kehitys markkinajohtajaksi ja kansainväliseksi kiinteistösijoitusyhtiöksi

1988

- Citycon listautuu Helsingin pörssin päälistalle
- Sijoitukset toimistokiinteistöihin

1998

- Keskittyminen liikekiinteistöihin
- Kaksi suurta liikekiinteistö Hankintaa
- Toimistokiinteistöomaisuudesta luopuminen
- Ulkoistettu kiinteistönhallinta

1999

- Citycon hankkii omistukseensa 13 kauppakeskusta

2003

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

2004

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

2005

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

2006

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

2007

- Uusia hankintoja, laajentaa Uumajaan
- Merkittäviä uusia kehityshankkeita
- Kehityshanke Tampereen Hervannassa valmistuu
- Iso Omena Cityconin omistukseen syyskuussa

2008

- Myy 40% Isosta Omenasta GIC:lle
- Citycon panostaa entistä enemmän ympäristöystävälliseen, kestäväan rakentamiseen ja kehittämiseen
- Hanke Triossa valmistuu

2009

- Trio saa LEED-luokituksen
- Myy ydinliiketoimintaan kuulumattomia asuntoja Ruotsissa ja aloittaa Åkersberga Centrumin uudistamisen
- Liljeholmstorgetin ja Rocca al Maren kehityshankkeet valmistuivat

Yhteystiedot

SIJOITTAJASUHTEET

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

Hanna Jaakkola
Sijoittajasuhde- ja viestintäjohtaja
Puh. 040 5666 070
Hanna.Jaakkola@citycon.fi

