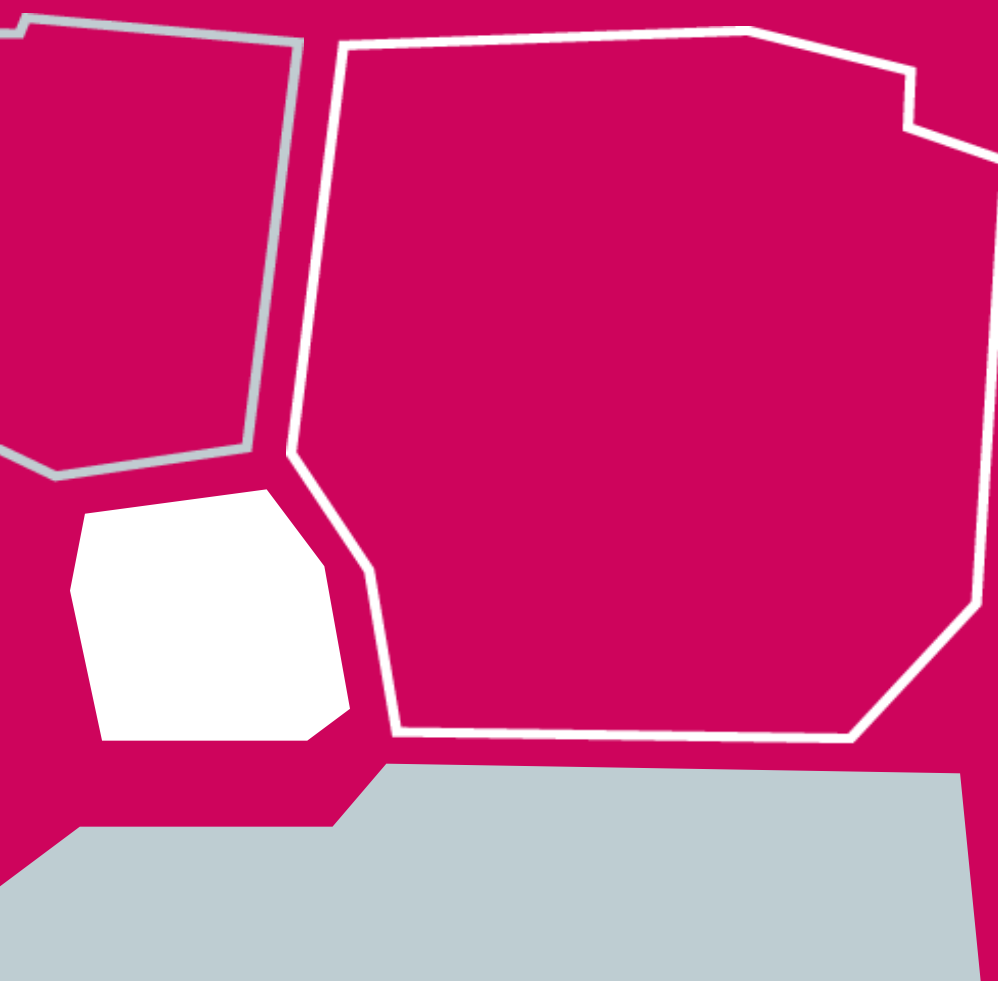


Citycon

Tilinpäätös 2011



CITYCON
creating success for retailing

Disclaimer

This document and the information contained herein is strictly confidential and is being provided to you solely for your information. This document may not be retained by you and neither this document nor the information contained herein may be reproduced, further distributed to any other person or published, in whole or in part, for any purpose.

These materials do not constitute an offer or solicitation of an offer to buy securities anywhere in the world. No securities of Citycon Oyj (the “Company”) have been or will be registered under the U.S. Securities Act of 1933, as amended (the “Securities Act”). Certain ordinary shares of the Company have been offered to “qualified institutional buyers” (as such term is defined in Rule 144A (“Rule 144A”)) under the Securities Act, in transactions not involving a public offering within the meaning of the Securities Act. Accordingly, such shares are “restricted securities” within the meaning of Rule 144 and may not be resold or transferred in the United States, absent an exemption from SEC registration or an effective registration statement. There will be no public offering of the securities in the United States.

Subject to certain exceptions, neither this document nor any part or copy of it may be taken or transmitted into the United States or distributed, directly or indirectly, in the United States, or to any “U.S. Person” as that term is defined in Regulation S under the Securities Act. Neither this document nor any part or copy of it may be taken or transmitted into Australia, Canada or Japan, or distributed directly or indirectly in Canada or distributed or redistributed in Japan or to any resident thereof. Any failure to comply with this restriction may constitute a violation of U.S., Australian, Canadian or Japanese securities laws, as applicable. The distribution of this document in other jurisdictions may also be restricted by law, and persons into whose possession this document comes should inform themselves about, and observe, any such restrictions.

This document is not intended for potential investors and does not constitute or form part of any offer to sell or issue, or invitation to purchase or subscribe for, or any solicitation of any offer to purchase or subscribe for, any securities of the Company, nor shall it or any part of it or the fact of its distribution form the basis of, or be relied on in connection with, any contract or investment decision.

No representation or warranty, express or implied, is made or given by or on behalf of the Citycon Oyj (the “Company”), or any of their respective members, directors, officers or employees or any other person as to, and no reliance should be placed upon, the accuracy, completeness or fairness of the information or opinions contained in this document or any other information discussed orally. None of the Company or any of their respective members, directors, officers or employees or any other person accepts any liability whatsoever for any loss howsoever arising from any use of this presentation or its contents or otherwise arising in connection therewith.

This presentation includes forward-looking statements. The words “believe,” “expect,” “anticipate,” “intend,” “may,” “plan,” “estimate,” “will,” “should,” “could,” “aim,” “target,” “might,” or, in each case, their negative, or similar expressions identify certain of these forward-looking statements. Others can be identified from the context in which the statements are made. By their nature forward-looking statements are subject to numerous assumptions, risks and uncertainties. Although we believe that the expectations reflected in these forward-looking statements are reasonable, actual results may differ materially from those expressed or implied by the forward-looking statements. We caution presentation participants not to place undue reliance on the statements. The information and opinions contained in this presentation are provided as at the date of this presentation and are subject to change without notice. Such information and opinions have not been independently verified.

By attending the presentation you agree to be bound by the foregoing limitations.

Sisältö

Strategia

Toimintaympäristö,
kauppakeskusten myynnit ja kävijät

2011 Pääkohdat

Vastuullisuus ja Kiinteistökanta

Avainluvut ja Rahoitus

Taustaa



Strategia ja toimintaympäristö

Kristiine, kauppakeskushankinta Tallinnasta toukokuussa 2011



Citycon - Creating Success for Retailing

- Vuonna 2011 Cityconin kauppakeskuksissa vieraili yli **130** miljoonaa asiakasta ja kokonaismyynti ylsi yli **2,1** miljardiin euroon.
- Citycon sijoittaa elinvoimaisissa kaupungeissa sijaitseviin kauppakeskuksiin Pohjoismaissa ja Baltiassa.
- Yhtiö hakee kasvua kauppakeskushankinnoin sekä uudistamalla ja laajentamalla omistamiaan kauppakeskuksiaan.
- Yhtiö hakee aktiivisesti joint venture-kumppaneita omistamiinsa kauppakeskuksiin sekä vuokraa ja johtaa kaupallisesti kauppakeskuksia kumppanin puolesta omistamatta niitä itse.
- Noudattaa toiminnassaan vastuullisuuden periaatteita

Maantieteellinen jakauma 2011

SUOMI

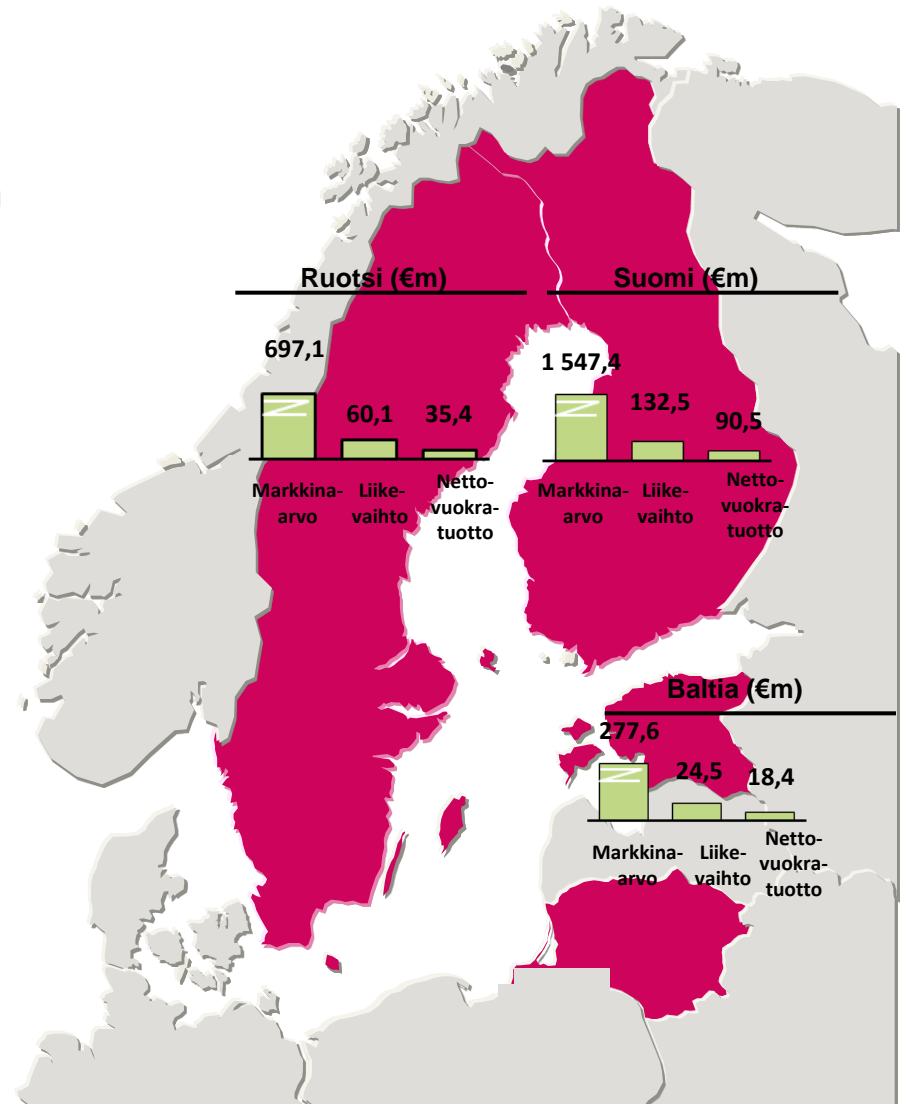
- Markkinajohtaja
- Nettovuokratuotot olivat 90,5 milj. euroa
- 62,7 % yhtiön nettovuokratuotoista
- 23 kauppakeskusta, 36 muuta liikekiinteistöä ja yksi rakentamaton tontti

RUOTSI

- Nettovuokratuoton osuus 24,5% Cityconin nettovuokratuotoista
- Nettovuokratuotot 60,1 milj. euroa
- 9 kauppakeskusta ja 7 muuta liikekiinteistöä

BALTIA

- 12,8% yhtiön vuokratuotoista
- Nettovuokratuotot 18,4 milj. euroa
- 4 kauppakeskusta



Viiden vuoden strategia: Tasapainoinen kiinteistösalkku

- Pohjoismaiden uskotaan jatkavan vakaata talouskasvuun
- Ostovoiman kasvaessa kansainväliset vähittäiskaupan toimijat kiinnostuvat alueesta entistä enemmän
- Tarjoamalla kattavan kiinteistöportfolion laadukkaita kauppakeskuksia, Citycon pystyy paremmin vastaamaan kansainvälisten brändien kysyntään
- Citycon pystyy alentamaan uusien toimijoiden markkinoille pääsyn esteitä ja luomaan lisäarvoa



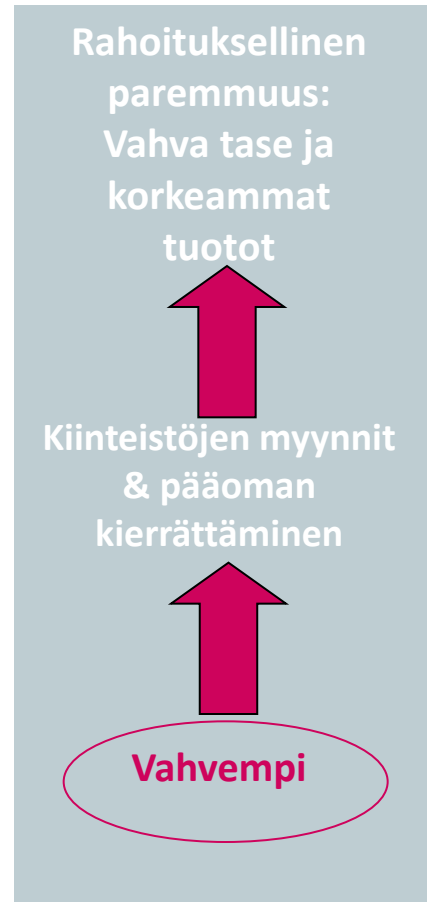
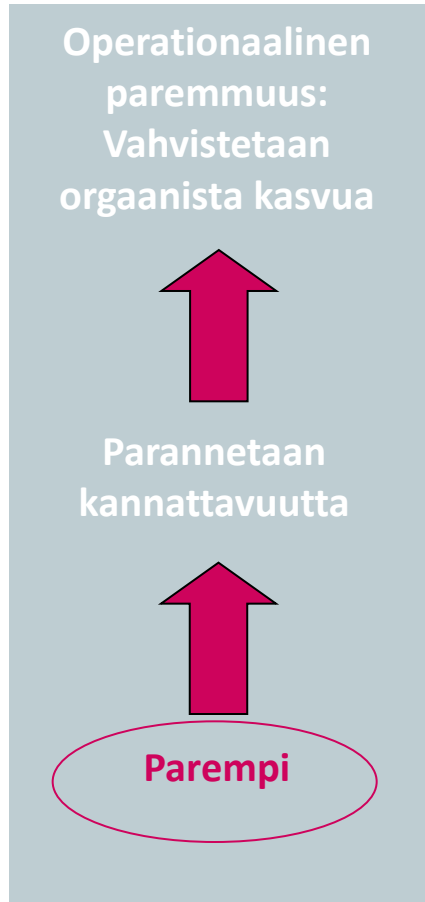
**Laajempi
maantieteellinen
jakauma**

**Hajautettu riski
ja kassavirta**

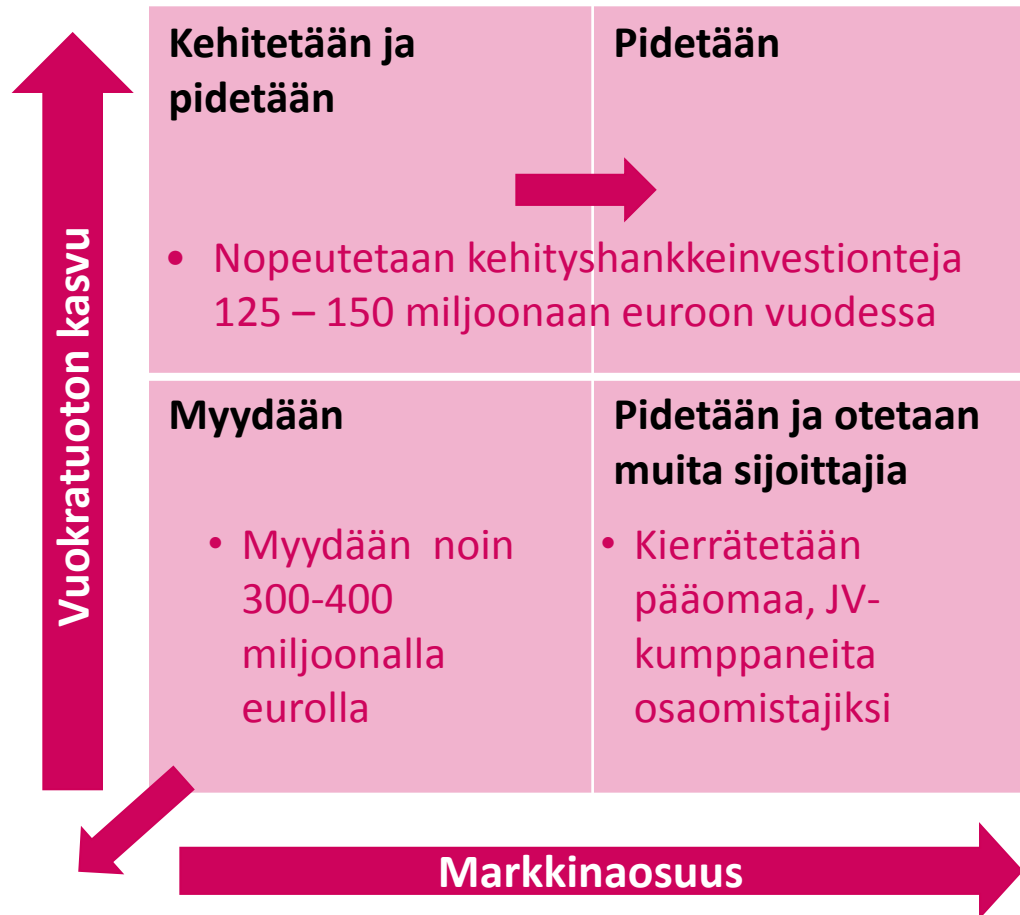
**Vahvempi
markkina-asema**

**Uusien
vuokralaisten
houkutteleminen**

Viiden vuoden strategia: Selkeämpi fokus -> Paremmat tulokset

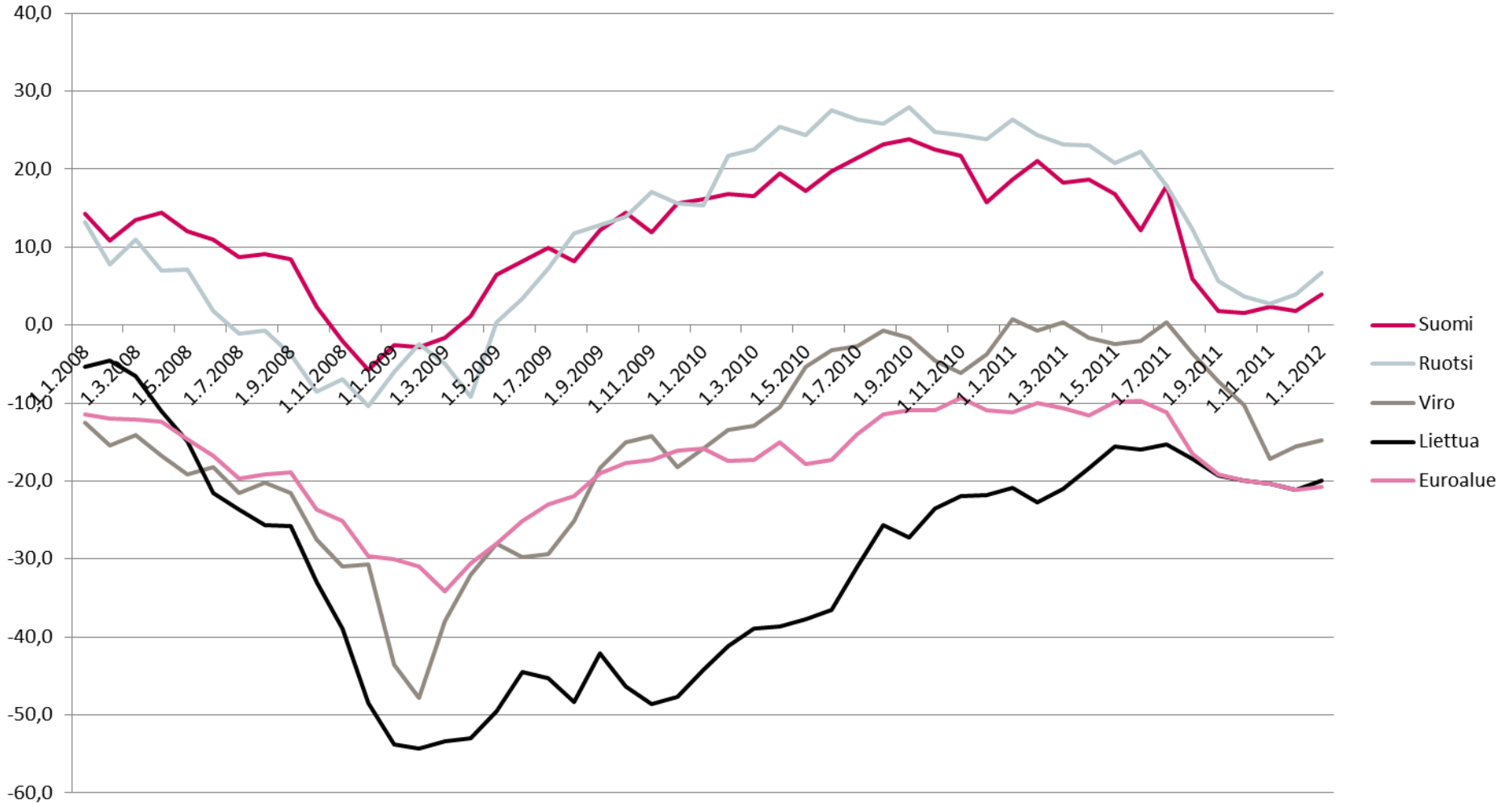


Viiden vuoden strategia: vahvojen kaupunkien kilpailukykyiset kauppakeskukset



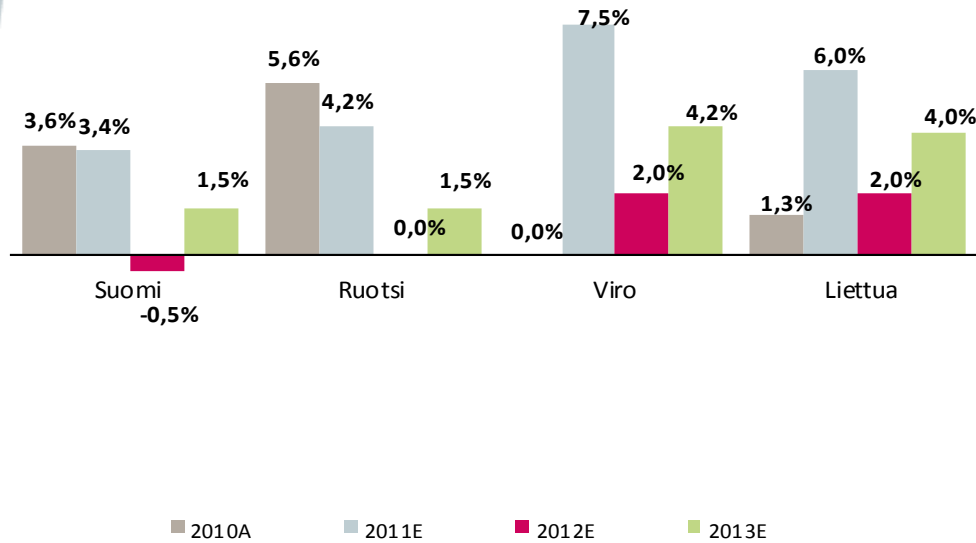
Toimintaympäristö

KULUTTAJIEN LUOTTAMUSINDIKAATTORIN TULOKSET

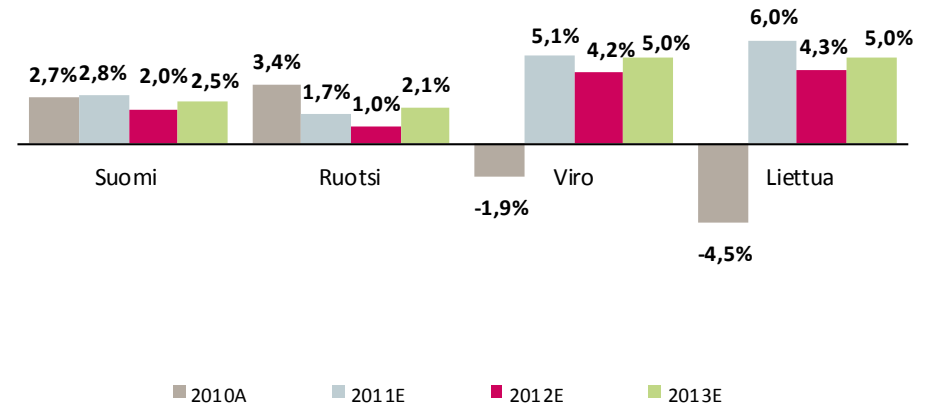


Toimintaympäristö

BKT



YKSITYISEN KULUTUKSEN KASVU (% pa)



Lähde: Nordea

Toimintaympäristö

2011 vähittäiskauppa kasvoi Suomessa 5,3%, Ruotsissa 1,2%, Virossa 4,0% ja Liettuassa 8,8%. Suhteellisen alhainen työttömyys, kohtuullisen hyvä kuluttajien luottamus ja alhainen korkotaso -> positiivinen vaikutus vähittäiskauppaan.

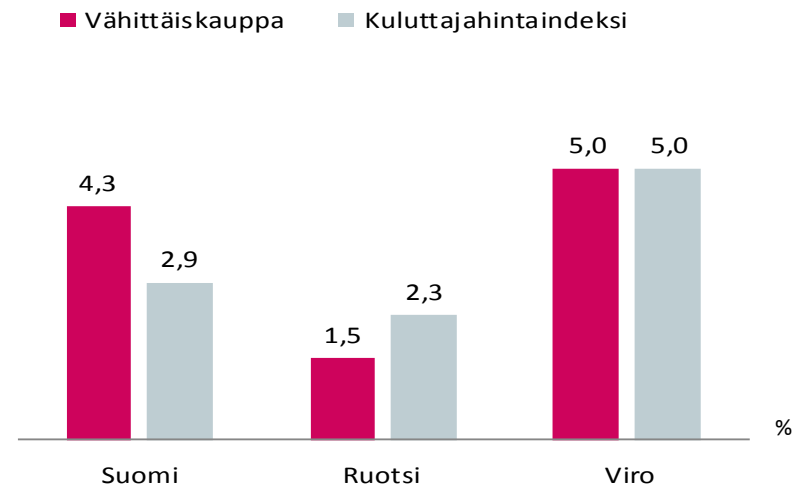
Työttömyys on alle eurooppalaisen keskitason (10,0%).

Joulukuun työttömyysluvut:

- Suomi 7,4%
- Ruotsi 7,1%
- Viro 10,9% (syyskuu 2011)

Kiinteistömarkkinoilla yleistunnelma odottava. Ero parhaiden ja muiden kohteiden välillä vahvistunut.

Vähittäiskauppa ja kuluttajahintaindeksi, joulukuu 2011

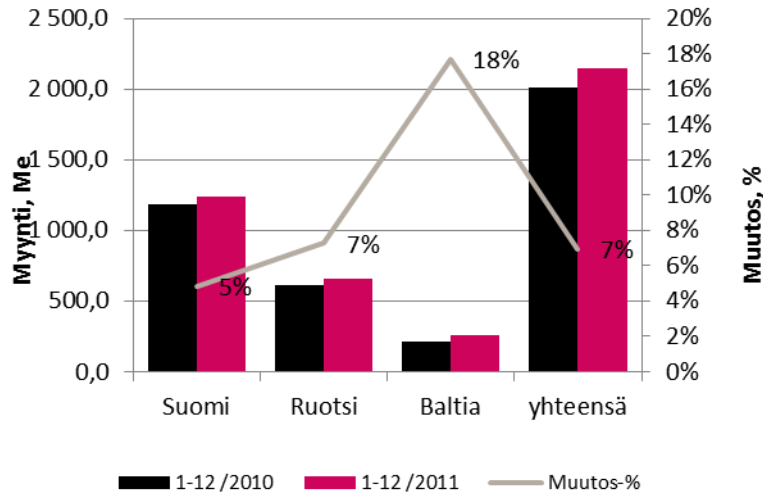


Lähteet:

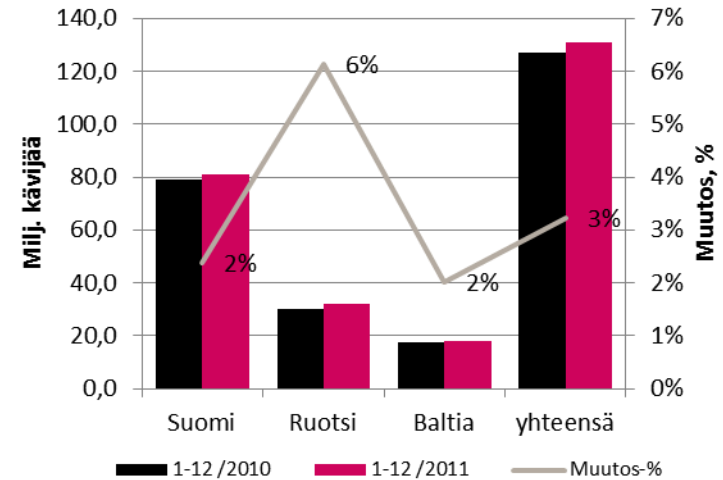
Tilastokeskus, Statistics Sweden, Statistics Estonia, Eurostat, Jones Lang Lasalle

Kävijät ja myynnit Cityconin kauppakeskuksissa

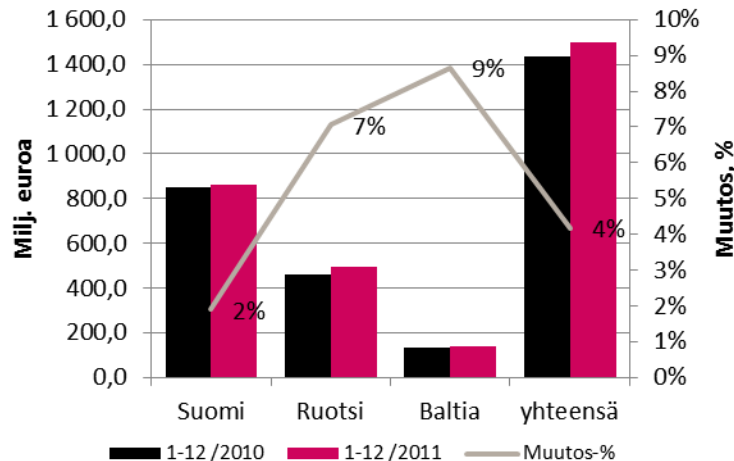
Kauppakeskusten myynti



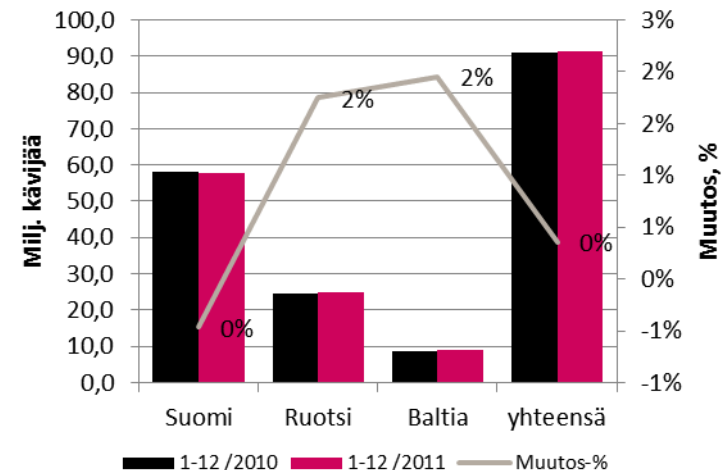
Kauppakeskusten kävijät



Vertailukelpoisten kauppakeskusten myynnit



Vertailukelpoisten kauppakeskusten kävijät



2011 Pääkohdat

Martinlaakson Ostarin avajaiset joulukuussa 2011



2011 – Muutoksen vuosi

- Heinäkuussa julkaistiin uudistettu strategia:
 - Uudelleen määritelty ydinliiketoiminta: Laadukkaan kauppakeskukset
 - Pohjoismaat ja Baltia
 - Kasvu; ulkoinen ja orgaaninen kasvu
- Muutoksia yhtiön johdossa
- Project Now! – sisäinen liiketoiminnan parantamis- ja kulunsäästöohjelma
 - Tavoitteena on parantaa yhtiön operatiivista osakekohtaista tulosta vähintään yhdellä sentillä vuonna 2012 ja toisella sentillä 2013.

2011 – Yhteenveto

Me	2011	2010	kasvu-%
Nettovuokratuotto, Suomi	90,5	86,7	4,3
Nettovuokratuotto, Ruotsi	35,4	28,7	23,3
Nettovuokratuotto, Baltia	18,4	11,8	56,5
Nettovuokratuotto, yhteensä	144,3	127,2	13,4
Operatiivinen liikevoitto	117,4	105,0	11,8
Operatiivinen tulos	53,3	47,3	12,7
Osakekohtainen operatiivinen tulos (EPRA EPS)	0.21	0.21	
Oikaistu nettovarallisuus/osake (EPRA NNNAV/share)	3,29	3,47	
Vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotto, yhteensä	3,8%		
Vertailukelpoisten kauppakeskusten nettovuokratuotto, yhteensä	7,3%		
Vertailukelpoisten market-kohteiden nettovuokratuotto, yhteensä	-10,7%		

Citycon saavutti vuoden 2011 taloudelliset tavoitteensa

Ohjaus:

toteutunut:

Liikevaihdon kasvu **18–23** Me

Operatiivinen liikevoiton kasvu **10–15** Me

Operatiivisen tuloksen kasvu **4–8** Me



21,1 Me



12,4 Me



6,0 Me

2011 – Merkittävimmät tapahtumat

- Osinko + pääomanpalautusta korotettu, yhteensä **0,15** EUR/osake
- Liikevaihto ensimmäistä kertaa yli 200 Me: **217,1** Me
- Vuokrausaste nousi **95,5** %:n
- Kauppakeskushankintoja: Högdalen Centrum Tukholmassa ja Kristiine Tallinnassa.
- Ydinliiketoimintaan kuulumattomien kiinteistöjen myyntejä: 7 kohdetta, 18,1 Me.
- Valmistuneita ja käynnissä olevia hankkeita kaikissa toimintamaissa:
 - Vuokrattava pinta-ala nousi 52,500 m² tai **5,6**%
- Yhtiö vahvisti likviditeettiään:
 - Keräämällä 99 Me:n suunnatulla osakeannilla heinäkuussa (33 milj. uutta osaketta)
 - Allekirjoittamalla 330 Me:n vakuudettoman, 5 vuoden luottosopimuksen
 - Allekirjoittamalla 75 Me:n vakuudettoman lainasopimuksen
 - **Likviditeetti 345 Me**

Ohjaus ja rahoituksen pääkohdat

- Vuoden 2012 ohjaus:
 - liikevaihdon odotetaan kasvavan 7–16 milj. eurolla,
 - operatiivisen liikevoiton odotetaan kasvavan 8–16 milj. eurolla,
 - operatiivisen tuloksen odotetaan kasvavan 4–11 milj. eurolla edellisvuodesta
 - osakekohtaisen operatiivisen tuloksen (EPRA EPS:n) odotetaan olevan 0,21–0,23 euroa
- Omavaraisuusaste oli **36,0%**, lainasalkun suojausaste **81,3%**
- Keskimääräinen lainapääomilla painotettu laina-aika oli **2,9** vuotta (3,1 vuotta).
Nettorahoituskulut olivat **62,4** milj. euroa (54,9 Me)
- Vuoden alusta laskettu korollisten velkojen painotettu keskiporkko pysyi lähes ennallaan ja oli 4,03 % (4,04%). Vuoden lopun korollisten velkojen painotettu keskiporkko koronvaihtosopimuksen mukaan lukien nousi 4,07% (3,91%).
- Kaksi lainakovenanttia
 - Omavaraisuusaste: kovenanttitaso 32,5%. Lainasopimusten mukainen omavaraisuusaste oli **39,0%**
 - Korkokatekovenantti: kovenanttitaso 1,8x. Lainasopimusten mukainen korkokate **2,0**

Vastuullisuus ja kiinteistöomaisuus



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 80 % kierrätysasteen saavuttaminen kauppakeskusten jätteenkäsittelyssä vuoteen 2015 mennessä. Kaatopaikkajätteen osuuden pudottaminen kokonaisjättemäärästä enintään 20 %:iin vuoteen 2015 mennessä



Maankäyttö – kehityshankkeiden ympäristöluokitus

Kaikki kehityshankkeet toteutetaan ympäristöluokitusten periaatteiden mukaisesti. Kehityshankkeet sijaitsevat rakennetussa ympäristössä hyvien joukkoliikenneyhteyksien ulottuvilla

Ympäristövastuun tavoitteet ja tulokset 2011

	Tavoitteet vuodelle 2011	Tulokset 2011	
Ilmastonmuutos			
Kasvihuonekaasupäästöjen vähentäminen 20 prosentilla vuoteen 2020 mennessä vuoden 2009 tasosta.	2-3%	vert.kelp. kauppakeskukset -0,8%	☹️
Energia			
Energiankulutuksen (sähkö, lämpö ja jäähdytys) pienentäminen 9 prosentilla vuoteen 2016 mennessä vuoden 2009 tasoon verrattuna.	2-3%	vert.kelp. kauppakeskukset -2,4%	😊
Vesi			
Veden kulutuksen alentaminen: keskimäärin alle 3,5 l/kävijä/vuosi.	3,8 l/kävijä	4,3 l/kävijä	☹️
Jätteet			
Vähintään 80 prosentin kierrätysasteen saavuttaminen kauppakeskusten jätteenkäsittelyssä vuoteen 2015 mennessä.	78 %	78 %	😊
Kaatopaikkajätteen osuuden pudottaminen kokonaisjättemäärästä enintään 20 prosenttiin vuoteen 2015 mennessä	22 %	22 %	😊
Maankäyttö ja kestävä kehityksen mukainen rakentaminen			
Kaikki kehityshankkeet toteutetaan ympäristöluokitusten periaatteiden mukaisesti.	Kaikki 2011 valmistuneet hankkeet arvioitu LEED kriteereillä	saavutettu	😊
Kehityshankkeet sijaitsevat rakennetussa ympäristössä hyvien joukkoliikenneyhteyksien ulottuvilla.	100 %	saavutettu	😊

Meneillään olevat kehityshankkeet

Kiinteistö	Pinta-ala, m ² ennen ja jälkeen	Hankkeen lisäinvestointiarvio, Me	Kumulatiiviset toteutuneet bruttoinvestoinnit, vuoden lopussa, Me	Arvioitu tuotto hankkeen valmistuttua ja vakiinnuttua,% ¹⁾	Esivuokra usaste, %	Arvioitu valmistumisen	
Koskikeskus Tampere	27 700 28 600	37,9	12,0	6,6	80	11/ 2012	Kauppakeskuksen täydellinen uudistus: sisätilat, sisäänkäynnit, julkisivut ja rakennuksen kiinteistötekniiset järjestelmät uudistetaan hankkeessa perusteellisesti.
Myllypuro Helsinki	7 700 7 300	21,3	21,3 ²⁾	7,4	71	05/ 2012	Uuden ostoskeskuksen rakentaminen nykyisen tilalle Myllypuron metroaseman viereen.
Iso Omena Espoo	60 600 63 000	7,6	0,6	-	63	11/ 2012	Ison Omenan laajennushanke, jossa kauppakeskuksen entinen kattopysäköintialue toisessa kerroksessa otetaan liiketiläkäyttöön.
Magistral Tallinna	9 500 11 900	7,0	2,3	8,3	80	05/ 2012	Kauppakeskuksen uudistus- ja laajennushanke, jossa sisätilat uudistetaan kokonaisuudessaan. Kauppakeskus on hankkeen aikana kokonaan suljettu.
Åkermyntan Tukholma	8 500 10 100	6,9	0,2	6,9	83	12/ 2012	Kauppakeskuksen uudistushanke, jossa kauppakeskus ja sen pysäköinti uudistetaan ja sen energiatehokkuutta parannetaan.

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

²⁾ Helsingin kaupungilta vuonna 2008 saatu 5,9 milj. euron kertakorvaus vero vaikutuksineen on vähennetty toteutuneista bruttoinvestoinneista.

Vuoden 2011 hankinnat Kristiine ja Högdalen Centrum



Kristiine

Kristiine sijaitsee Tallinnan keskustan länsipuolella ja on Tallinnan toiseksi suurin kauppakeskus Cityconin Rocca al Maren jälkeen. Kauppahinta: 105,0 Me

Högdalen Centrum

on paikallisesti tunnettu kauppakeskus Tukholman eteläpuolella, noin viisi kilometriä keskustasta. Kauppakeskuksen nettotuotto investoinnille hankintahetkellä, ennen suunniteltua ylläpitoinvestointia, on noin 6,5 prosenttia. Kauppahinta: 23,1 Me

Vuokrattava pinta-ala, m²

42 500 m²
(sis. laajennuksen)

19 200 m², yhteensä
josta, 15 900 m² liikeiloja

Liikkeiden lukumäärä

170

44

Pysäköintipaikat

1 100

560

Ankkurivuokralaiset

PRISMA, Zara, New Yorker, M&S,
Benetton, JYSK

ICA, MatDax, Lindex, Dressman, Apoteket

Vuokrausaste, %

100,0%

96,0%

Rakennettu/uudistettu

Rakennettu vaiheittain 1999 ja 2002,
Kristiineä laajennettiin viime syksynä yli
12 000 m²:lla

1959/1995

Kävijät ja myynnit, 2011

7,1 milj. -> +22%
102,9 Me -> +43%

Kävijät n.a.
41,6 Me ->+4%



Kiinteistöomaisuus

- Vuonna 2011 5 valmistui 5 kehityshanketta, joista suurin Åkersberga Centrum
- Vuokrausaste **95,5%** (95,1%)
- **3,955 (3,765)** vuokrasopimusta, joiden keskimääräinen kesto on **3,4 (3,2)** vuotta
- Vuokrattava pinta-ala oli **999 270 m²**
- Vuokran osuus vuokralaisen liikevaihdosta vertailukelpoisissa kauppakeskuksissa oli **8,9%**
- Vuokrat ovat sidottu elinkustannusindeksiin (lähes kaikki sopimukset). Vuoden 2011 lopussa **49,0%** (2010: 43,0%) vuokrasopimuksista oli sidottu myös vuokralaisen liikevaihtoon.
 - Vuokrasopimusten liikevaihtosidonnainen osa muodosti noin **1,8%** (1,3%) nettovuokratuotoista 2010.

5 suurinta vuokralaista	Osuus vuokratuotoista 31.12.2011 voimassa olevan sopimuskannan mukaan, %	Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika, vuotta
Kesko	17,2 %	4,5
S Group	5,6 %	8,2
ICA	3,4 %	4,4
Stockmann	3,1 %	2,5
Tokmanni	1,7 %	4,8
5 suurinta yhteensä	31,1 %	5,0

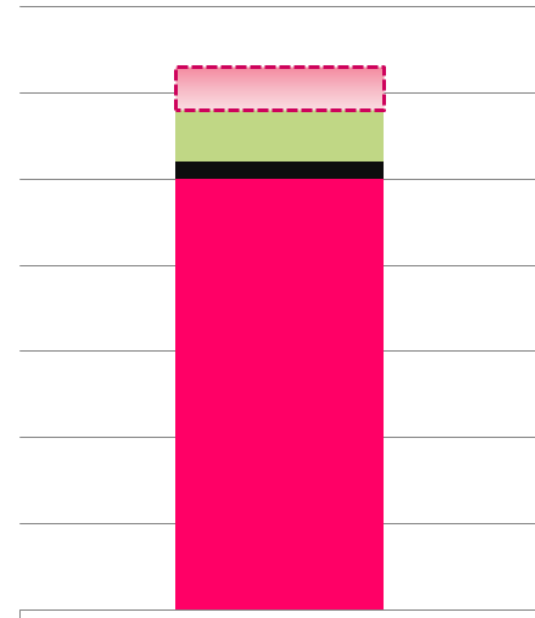
Kiinteistöomaisuus

VUOKRASOPIMUKSET

Vertailukelpoiset kohteet ovat olleet yhtiön omistuksessa yli 24 kk ja niihin ei lasketa mukaan tontteja tai kehityshankkeita. Vertailukelpoisiin kohteisiin kuuluu 71,3% koko kiinteistökannasta. Näistä 59,5% sijaitsee Suomessa ja 69,1% koko Suomen kiinteistökannasta on mukana vertailukelpoisissa kohteissa. Kauppakeskusten osuus on yhteensä 87,1%.

- Vertailukelpoiset nettovuokrat kasvoivat yht. **+3,8%**
- Kiinteistökannan laskennallinen annualisoitu vuokra- arvo (annualised rental value) oli **228,5** milj. euroa.
 - Sisältää annualisoidun bruttovuokratuoton, joka perustuu vuoden lopussa voimassaolevaan vuokrasopimuskantaan, vapaiden tilojen markkinavuokraan, liikevaihtosidonnaisista sopimuksista saatuun vuokratuottoon sekä mahdollisiin muihin vuokratuottoihimme. Väliaikaiset vuokranalennukset ovat mukana luvussa.
- Vuokrasopimusten todellinen vuokrataso vs. arvioitu markkinavuokra **+0,2%**
 - Ilmaisee kuinka paljon korkeampi Cityconin todellinen vuokrasopimustaso on verrattuna ulkopuolisen arvioitsijan käyttämään markkinavuokratason.

TYYPILLINEN VUOKRASOPIMUS



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

Nettovuokratuoton kehitys segmenteittäin

Me	Suomi	Ruotsi	Baltia	Muut	Yhteensä	Liikevaihto
2009	92,4	23,2	9,8	0,0	125,4	186,3
Hankinnat	-	-	-	-	0,0	0,0
Kehityshankkeet	-4,6	3,5	2,2	-	1,0	6,1
Divestoinnit	-0,3	-1,2	-	-	-1,6	-2,3
Vertailukelpoiset kohteet	-0,6	0,6	-0,2	-	-0,2	1,3
Muu (sis. valuuttakurssieron)	0,0	2,6	0,0	0,0	2,5	4,5
2010	86,7	28,7	11,8	0,0	127,2	195,9
Hankinnat	0,1	0,8	6,0	-	7,0 ^A	10,3
Kehityshankkeet	4,2	1,4	-0,3	-	5,3 ^B	6,5
Divestoinnit	0,1	-0,9	-	-	-0,8 ^C	-1,8
Vertailukelpoiset kohteet	-0,7	3,8	0,9	-	4,0 ^D	3,2
Muu (sis. valuuttakurssieron)	-0,1	1,6	0,1	0,0	1,6 ^E	3,0
2011	90,5	35,4	18,4	0,0	144,3	217,1

A Hankinnat: Kristiine ja Högdalen (sis. viimeisin lisähankinta Högdaleniin)

B Kehityshankkeet: Forum, Åkersberga Centrum, Espoontori, Koskikeskus, Kirkkonummi, Myllypuro ja Martinlaakso.

C Myynnit: Tumba Centrumin ja Åkersberga Centrumin asunnot, Jakobsberg Centrumin "asuntotornit" ja muutamia ydinliiketoimintaan kuulumattomia kohteita Suomessa.

D Vertailukelpoiset kohteet: Positiivinen vert. kelp. nettovuokratuotto 4 Me tai +2.7%, kauppakeskusten osalta 7,3% etenkin Liljeholmstorgetin, Ison Omenan ja Rocca al Maren ansiosta. Market- ja myymäläkohteiden vert. kelp. Nettovuokratuotto -10,7%, etenkin yhden pk-seudulla ja yhden Porissa sijaitsevan tyhjän kohteen vuoksi.

E Muu: vahva Ruotsin kruunu SEK toi 1,6Me nettovuokratuottoja.

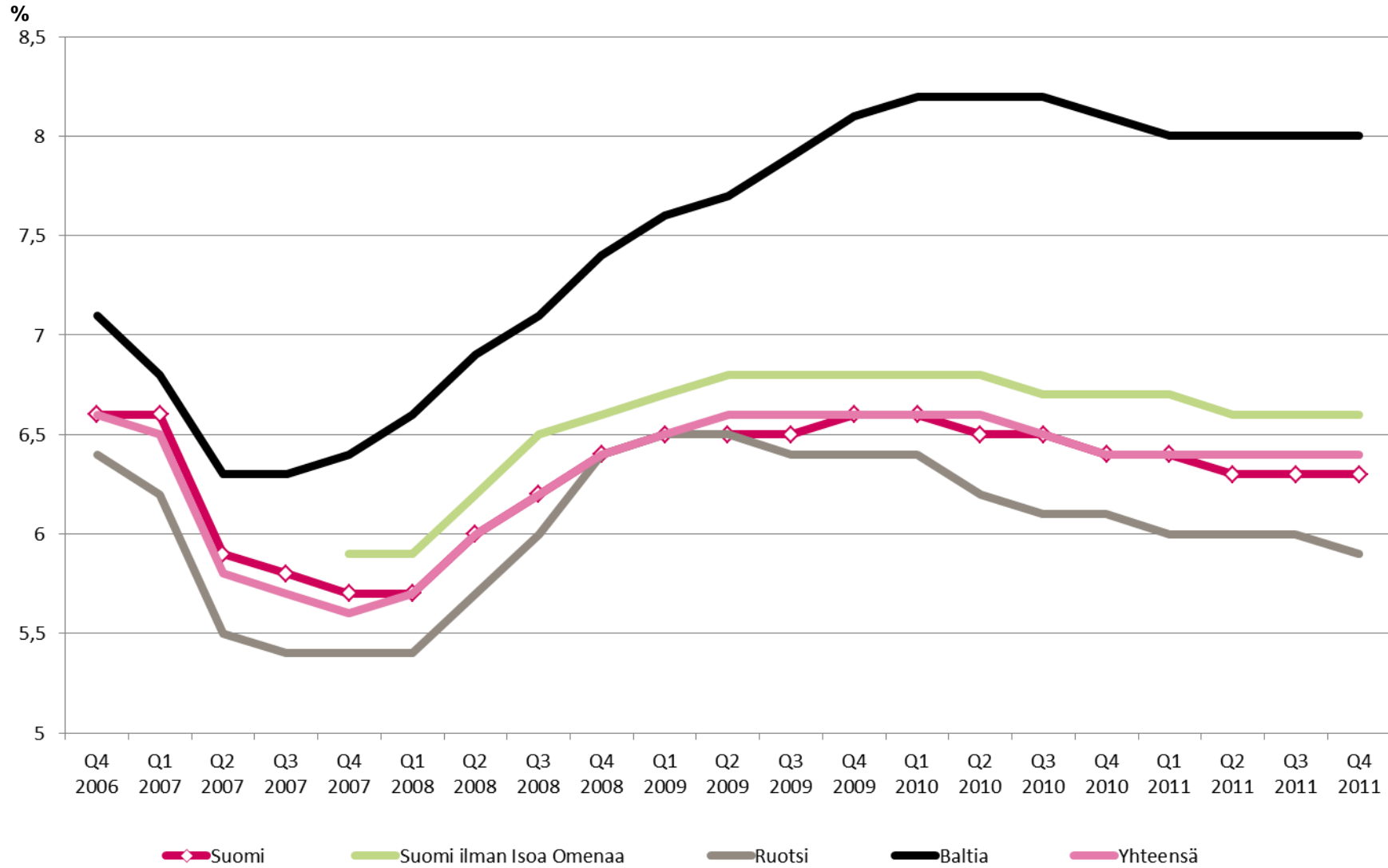
Vertailukelpoiset kauppakeskukset +7,3%, suurimmaksi osaksi Liljeholmstorget vuoksi.

Kiinteistöomaisuus

KOKO KIINTEISTÖKANTA	Q4/2011	Q4/2010	2011	2010
Kauden aikana alkaneet vuokrasopimukset, kpl	228	245	782	789
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m ² 1)	49 370	47 621	177 006	160 215
Alkaneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra, EUR/m ² 1)	19,8	18,3	19,7	17,9
Kauden aikana päättyneet vuokrasopimukset, kpl	284	294	877	1,279
Päättyneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m ² 1)	53 143	24 114	186 120	190 489
Päättyneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra, EUR/m ² 1)	16,5	20,0	17,9	16,2
Keskimääräinen vuokra, EUR/m ²			19,7	18,7
Vuokrausaste kauden lopussa, %			95,5	95,1

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

Kiinteistökannan tuottovaatimuksen kehitys



Kiinteistökannan tuottovaatimus on ulkopuolisen arvioijan määrittelemä.



Lyhennelmä tuloslaskelmasta

EUR million	Q4/2011	Q4/2010	2011	2010
Bruttovuokratuotto	53,0	47,4	206,0	185,9
Käyttökorvaukset ja palvelutuotot	3,0	2,5	11,1	10,0
Liikevaihto	56,0	49,9	217,1	195,9
Hoitokulut	18,4	17,9	71,6	67,4
Vuokraustoiminnan muut kulut	0,3	0,2	1,2	1,3
Nettovuokratuotto	37,3	31,8	144,3	127,2
Hallinnon kulut	9,2	7,8	28,0	23,3
Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	-17,0	11,3	-35,3	50,8
Nettovoitot sijoituskiinteistöjen myynneistä	-0,3	-0,1	0,6	2,6
Liikevoitto /-tappio	10,7	35,4	81,8	157,7
Rahoituskulut (netto)	-16,3	-13,4	-62,4	-54,9
Osuus yhteisyritysten voitosta/tappiosta	0,3	-	0,3	-
Voitto/tappio ennen veroja	-5,3	22,0	19,7	102,8
Tilikauden tulokseen perustuvat verot	0,0	5,3	-0,9	-0,6
Laskennalliset verot	2,1	-9,6	2,5	-11,8
Katsauskauden voitto/tappio	-3,2	17,7	21,3	90,4
Muut laajat tuloksen erät verojen jälkeen	-5,1	12,4	-26,2	6,9
Katsauskauden laaja voitto/tappio	-8,3	30,1	-4,9	97,3
Tulos/osake, euroa	-0,02	0,06	0,05	0,34
Tulos/osake (laimennettu), euroa	-0,02	0,06	0,05	0,34
Operatiivinen tulos/osake, euroa, EUR	0,05	0,06	0,21	0,21
Ei-operatiivinen tulos, Me	-17,9	0,9	-40,3	31,1
Operatiivinen tulos (EPRA earnings), Me	12,5	13,5	53,3	47,3
Liiketoiminnan nettorahavirta/osake, euroa	0,04	0,00	0,25	0,09
Emoyhtiön omistajille kuuluva katsauskauden tappio/voitto, Me	-5,4	14,4	13,0	78,3

Lyhennelmä taseesta ja muita avainlukuja

TASE, Me	31.12.2011	31.12.2010
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo	2 522,1	2 367,7
Pitkäaikaiset varat	2 540,1	2 378,1
Lyhytaikaiset varat	125,0	56,9
Varat	2 677,7	2 436,5
Oma pääoma	961,8	900,2
Velat yhteensä	1 715,9	1 536,3
Oma pääoma ja velat	2 677,7	2 436,5

AVAINLUKUJA		
Omavaraisuusaste, %	36,0	37,1
Nettovelkaantumisaste, %	151,4	153,1
Oma pääoma / osake, €	3,25	3,47
Nettovarallisuus (EPRA NAV), €	3,62	3,79
Oikaistu nettovarallisuus (EPRA NNNAV), €	3,29	3,49
Nettotuotto-% (toteutunut)	6,0	5,8
Nettotuottovaatimus (ulkopuolisen arvioijan mukaan), %	6,4	6,4

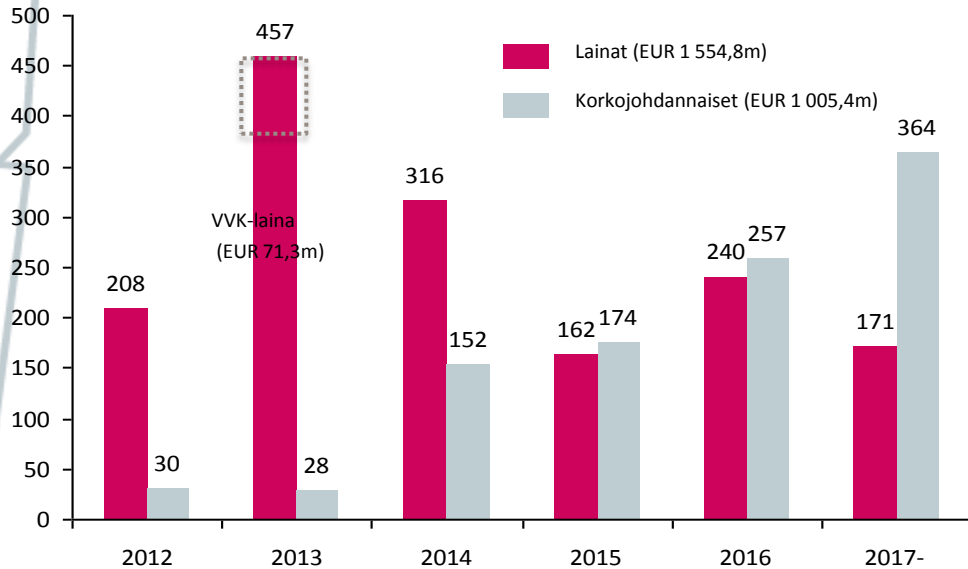
Rahavirtalaskelma 12 kuukauden jaksolle päättyen 31.12.2011

Miljoonaa euroa	1-12/ 2011	1-12/ 2010
Liiketoiminta		
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	118,6	105,1
Käyttöpääoman muutos	1,6	2,9
Liiketoiminnan rahavirta	120,2	108,0
Maksetut korot ja muut rahoituskulut	-60,1	-68,0
Saadut korot ja muut rahoitustuotot	0,6	0,5
Toteutuneet kurssitappiot ja -voitot	-1,8	-10,6
Saadut/ maksetut välittömät verot	7,2	-9,9
Liiketoiminnan rahavirta (A)	66,0	20,0
Investoinnit		
Tytäryritysten hankinnat vähennettynä hankintahetken rahavaroilla	-33,7	-
Sijoituskiinteistöjen hankinnat	-105,5	-6,7
Investoinnit sijoituskiinteistöihin, osuuksiin yhteisessä määräysvallassa oleviin yksiköihin sekä aineettomiin ja aineellisiin hyödykkeisiin	-82,4	-127,0
Sijoituskiinteistöjen myynnit	18,6	66,3
Investointien rahavirta (B)	-203,0	-67,5
Rahoitus		
Omien osakkeiden myynti	0,4	0,2
Maksullinen osakeanti	98,9	62,2
Osakemerkinnät osakeoptioilla	-	3,3
Lyhytaikaisten lainojen nostot	160,9	109,0
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut	-100,2	-192,6
Pitkäaikaisten lainojen nostot	594,6	346,5
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-511,8	-252,2
Maksetut osingot ja pääoman palautukset	-34,3	-31,2
Rahoituksen rahavirta (C)	208,5	45,2
Rahavarojen muutos (A+B+C)	71,6	-2,3
Liiketoiminnan nettorahavirta/osake, euroa	0,25	0,09

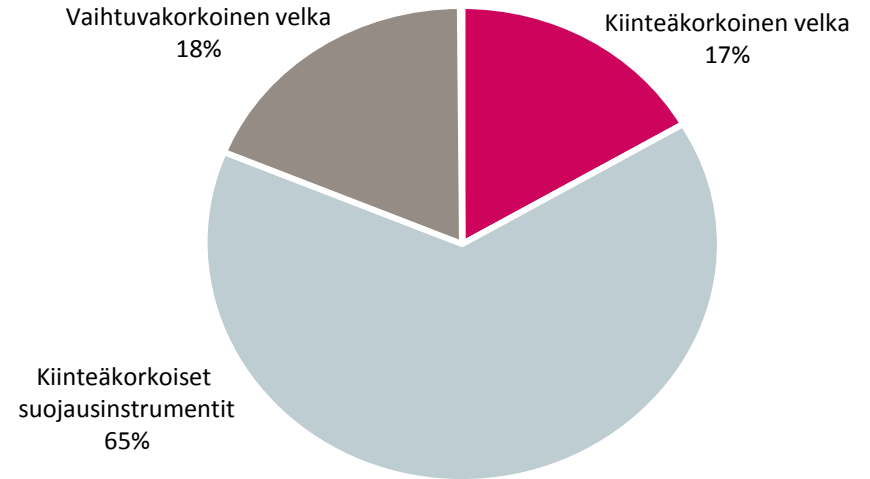
- **Liiketoiminnan rahavirta ylitti edellisvuoden tason, koska:**
 - Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta kasvoi noin 13 prosenttia
 - Vertailukautta pienempi vaikutus realisoituneista kurssieroista
 - Vuoden 2010 maksettuja korkoja kasvatti kertaluonteiset maksut liittyen korkojohdannaisiin
 - Kassavirran verot positiivisia johtuen saaduista veronpalautuksesta
- Kasvanut operatiivinen liikevoitto kasvatti rahavirtaa. Kasvu oli seurausta valmistuneista kehityshankkeista, vertailukelpoisten kohteiden vuokratuottojen kasvusta ja Kristiinen ja Högdalenin hankinnoista.
- Investointien rahavirta kasvoi 203 miljoonaan euroon Kristiinen ja Högdalenin hankintojen sekä Suomessa tehtyjen lisäomistusten hankintojen seurauksena
- Investoinnit käynnissä olevissa kehityshankkeissa jatkuivat
- **Osakekohtainen liiketoiminnan nettorahavirta nousi yllä mainituista syistä ja oli 0,25 euroa**

Avainluvut – Rahoitus

Lainakanta ja korkosuojaukset



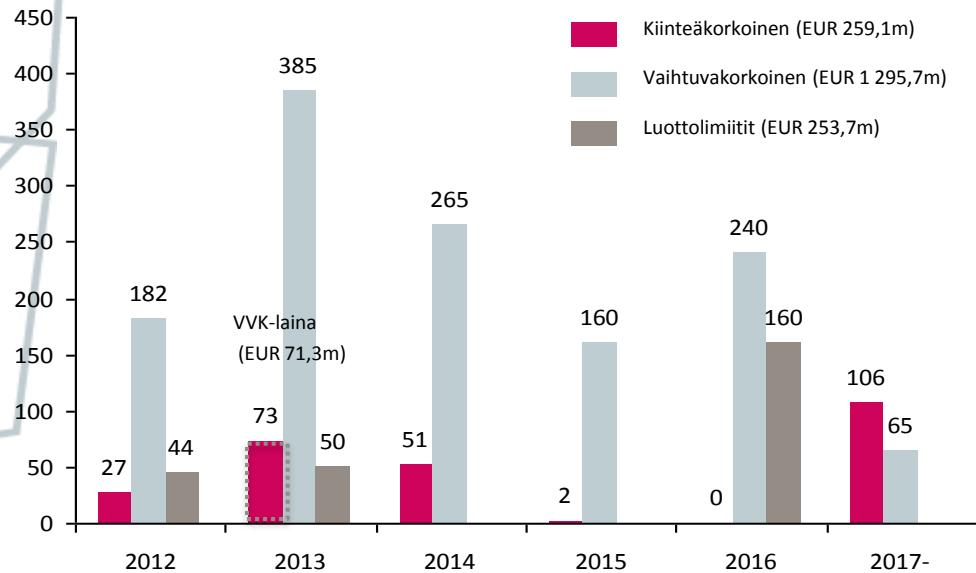
Korollisten velkojen jakautuminen



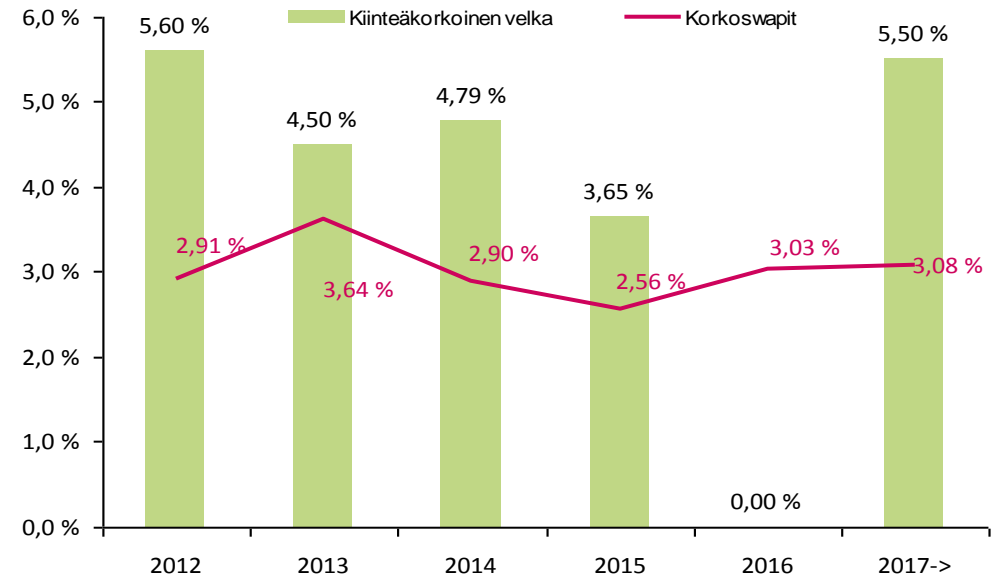
- Vuoden neljännellä kvartaalilla korollinen nettovelka **kasvoi 18 miljoonalla eurolla** pääasiassa vahvistuneen Ruotsin kruunun seurauksena
- **Suojausaste pysyi korkealle 81 %:ssa** – suojausaste laski edellisestä neljänneksestä lisääntyneen velan takia
- **Ei jälleenuhoitusongelmia** – Cityconin käytössä oleva likviditeetti noin 345 miljoonaa euroa ja ei merkittäviä jälleenuhoitustarpeita vuonna 2012
- Elokuussa allekirjoitetun 7 vuoden pituisen lainan toinen 25 miljoonan euron suuruinen erä vahvistui loppuvuonna
- **Maltillinen rahoituspolitiikka** jatkui: lainojen keskipituus 2,9 vuotta ja keskimääräinen korkosidonnaisuus 3,6 vuotta

Avainluvut – Rahoitus

Lainakanta ja käyttämättömät luottolimiitit



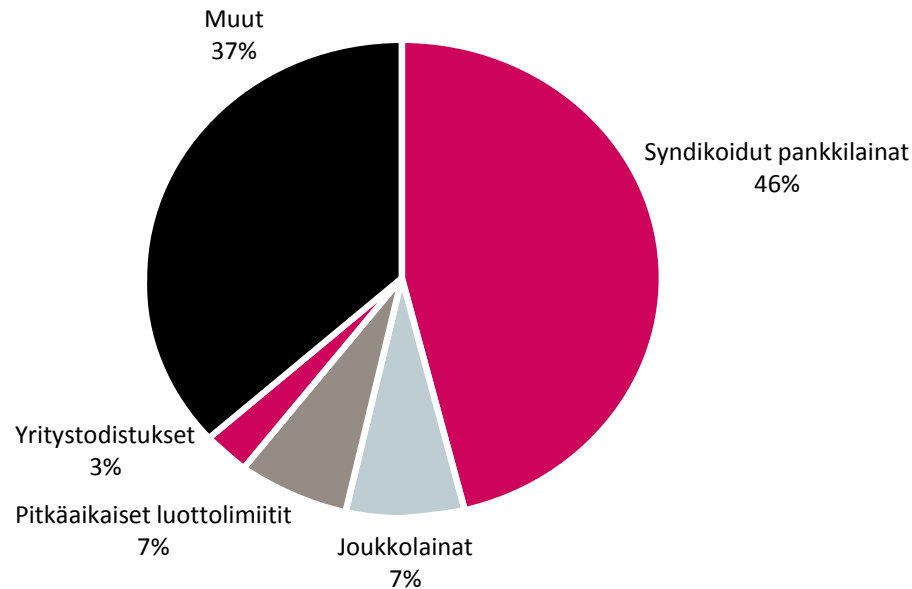
Kiinteäkorkoisen velan ja korkoswappien keskimääräinen korko¹⁾



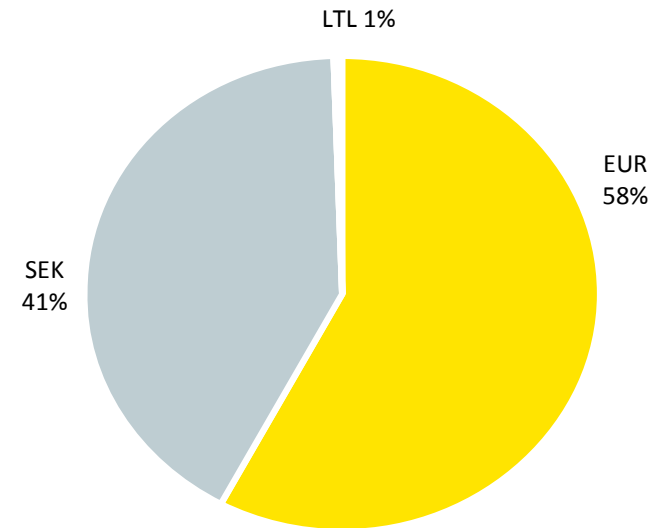
- Ei merkittäviä eräntymisiä ennen vuoden 2013 kolmatta vuosineljännestä: valtaosa Cityconin lainoista erääntyvät vuonna 2013 tai sen jälkeen
- Vuonna 2012 merkittävin erääntyvä laina on 150 miljoonan euron luottolimiitti, muut lyhytaikaiset velat koostuvat yritystodistuksista ja normaaleista vuosittaisista lyhennyseristä
- Käyttämättömät sitovat luottolimiitit ovat pääsääntöisesti pitkäaikaisia

Avainluvut - Velkasalkku

Velkatyypit



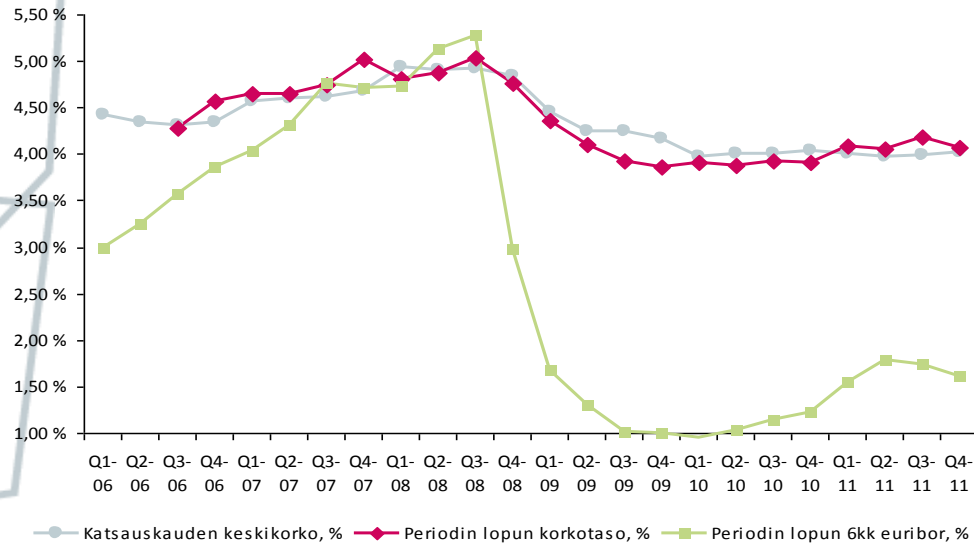
Velkojen valuuttajakauma



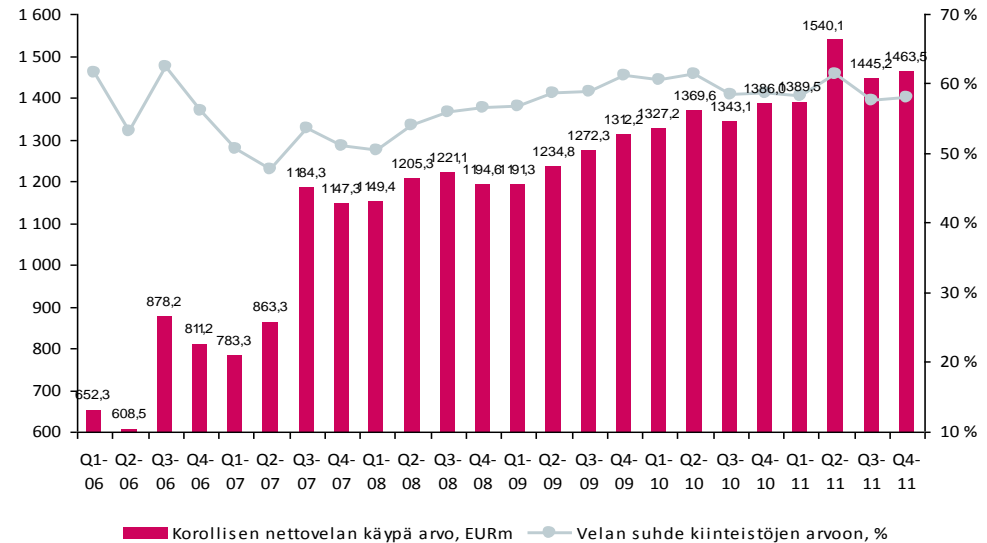
- Yhtiön rahoitus perustuu syndikoituihin pankkilainoihin, pitkäaikaisiin luottolimiitteihin ja joukkovelkakirjalainoihin, jotka kattavat 60 % korollisesta velasta
- Vuoden 2011 painotettu kesikorko pysyi matalana ja oli 4,03%. Myös katsauskauden lopun lainasalkun kesikorkotasoa pysyi maltillisella tasolla ollen 4,07 % johtuen matalasta markkinakorkotasosta ja matalakorkoisten lyhytaikaisten lainojen määrän kasvusta
- Vuoden lopussa Cityconillä oli käytössään **likviditeettiä 345,0 miljoonaa euroa**, joka koostui nostamattomista sitovista luottolimiiteistä (253,7 miljoonaa euroa) ja rahavaroista (91,3 miljoonaa euroa). Pois lukien yritystodistukset Citycon likviditeetti oli 296,3 miljoonaa euroa

Avainluvut – Korkotaso ja velan suhde kiinteistöjen arvoon

Korkotason kehitys vuosineljänneksittäin

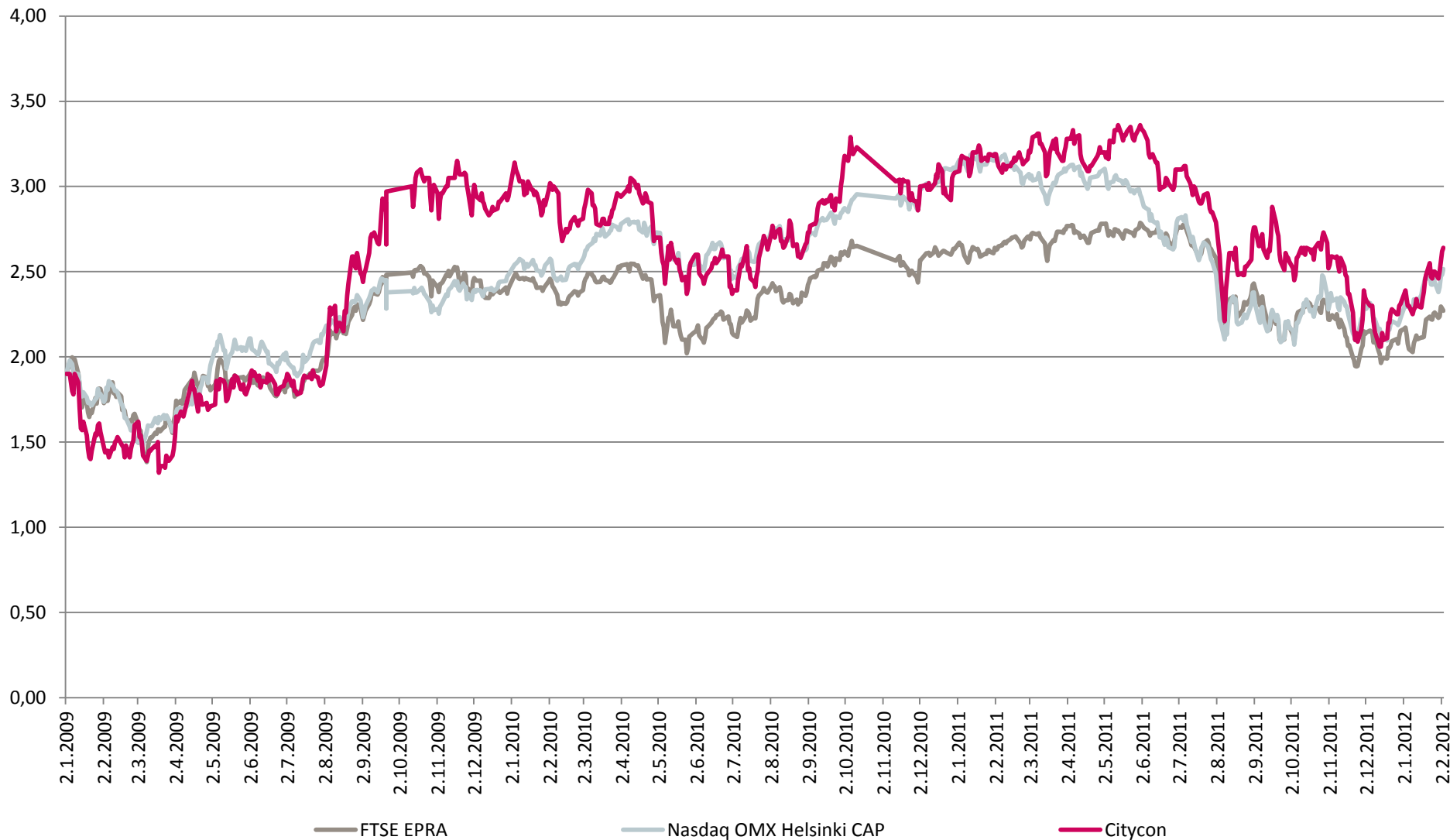


Miljoonaa euroa Nettovelka ja velan suhde kiinteistöjen arvoon



- Markkinakorkojen muutosten vaikutus näkyy tuloslaskelmassa tietyllä viiveellä ja neljännen vuosineljänneksen aikana tilikauden keskiporkko pysyi lähes muuttumattomana ja oli 4,03 % (Q3 11: 3,99%)
- Katsauskauden lopun keskiporkko laski ja oli 4,07 %
- Konsernin nettovelan suhde kiinteistöjen arvoon (ns. loan-to-value, LTV) nousi hieman ja oli noin 58 prosenttia. Nousu johtui kasvaneesta nettovelan määrästä sekä sijoituskiinteistöjen käyvän arvon tappioista

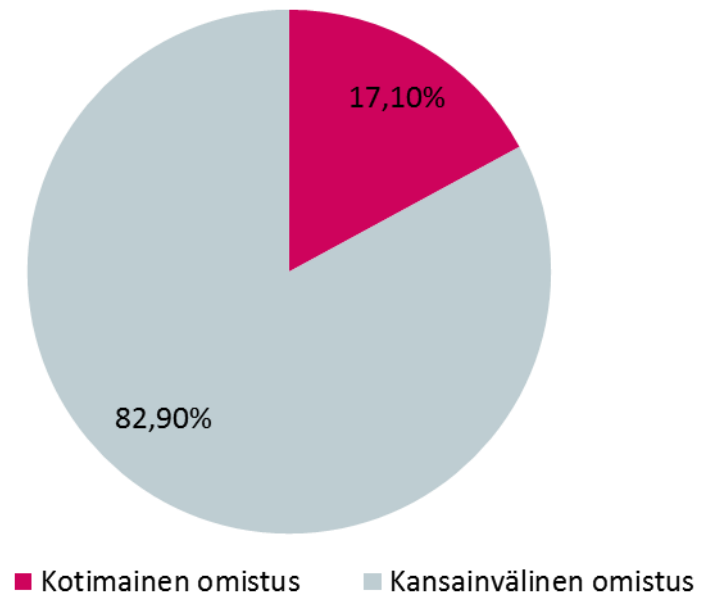
Osake¹⁾



Omistus

- Vuoden 2011 lopussa yhtiön markkina-arvo oli **641,7** milj. euroa
- **82,9%** osakkeen omistajista kansainvälisiä
- **4 276** rekisteröityä osakkeen omistajaa
- Suurimmat omistajat
 - Ilmarinen **8,99%**
 - Gazit-Globe **48,0%**
- 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.

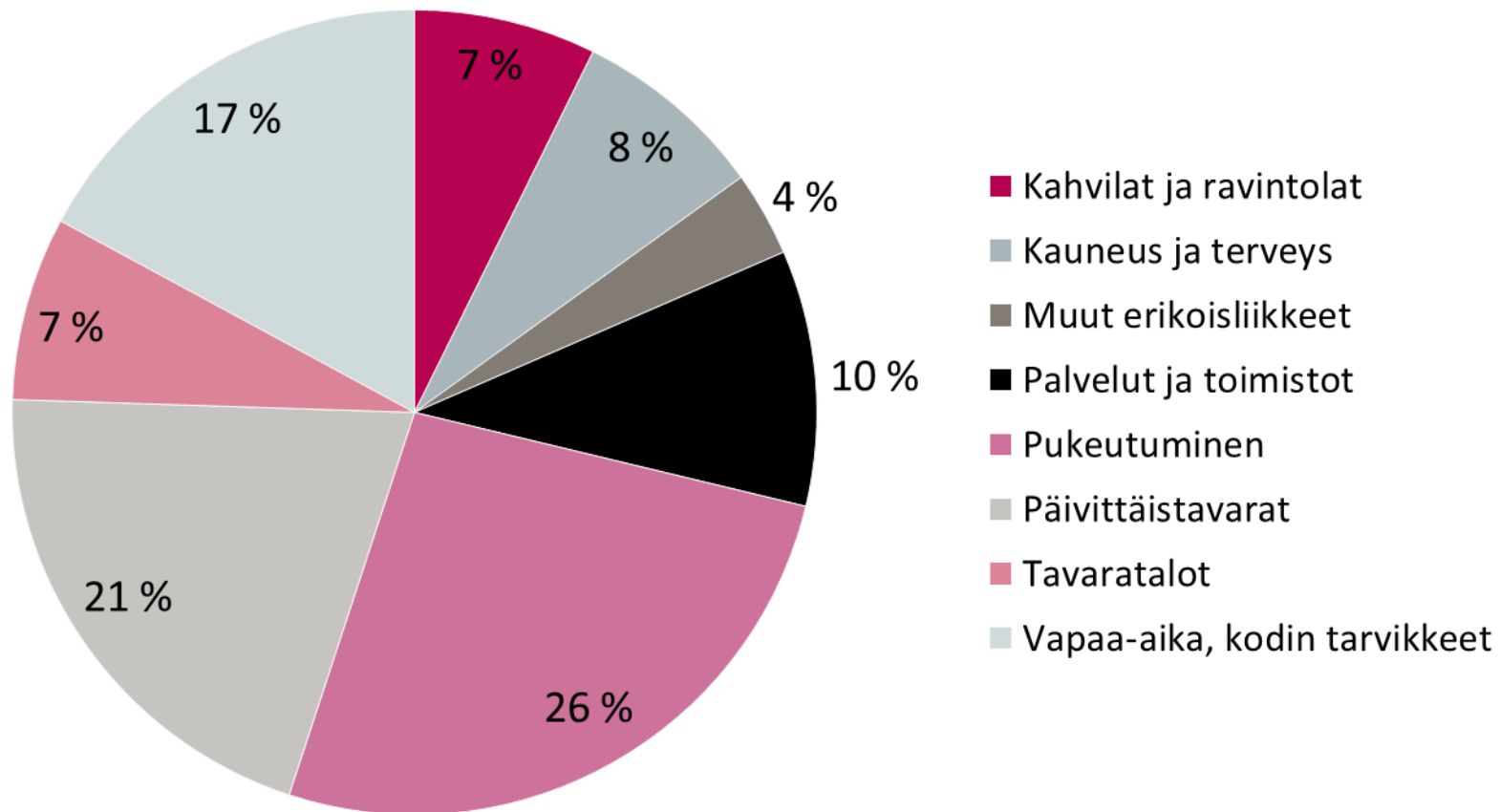
Omistusjakauma





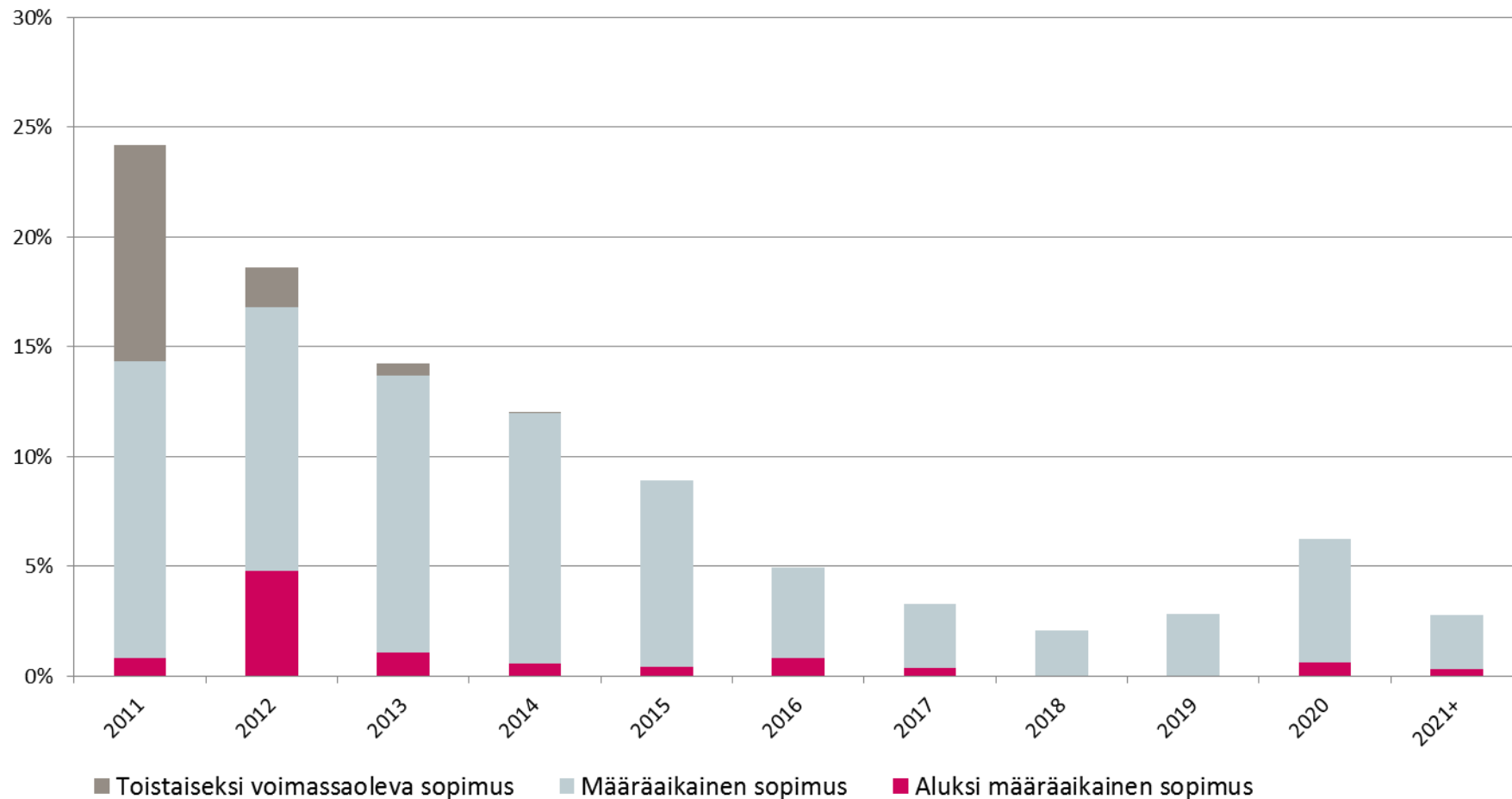
Kauppakeskusten vuokratuotot toimialoittain, 31.12.2011

Pukeutumisen merkitys on kasvanut



Vuokrasopimusten ensimmäinen mahdollinen päättymisvuosi sopimustyyppin mukaan

Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva kesto: 3,4 vuotta



Ympäristövastuun keskeiset tulokset vuonna 2011

- Green Indeksi, joka mittaa Green Shopping Centre Management –ohjelman vuosittaista tulosta, parani 11%
- Ympäristövastuun vuositavoitteet 2011 toteutuivat energiankulutuksen, jätteenkäsittelyn ja maankäytön sekä kestävä kehityksen mukaisen rakentamisen osalta. Tavoitteita verrataan vuoden 2009 perustasoon.

Energia

- Absoluuttinen energiankulutus kiinteistöissä väheni 0,6%.
- Energiankulutus vertailukelpoisissa kauppakeskuksissa väheni 2,4%
- Energian ominaiskulutus vuokrattavaan pinta-alaan nähden väheni 6,7%
- Energian ominaiskulutus kävijämääriin nähden väheni 14,4%
- > Jatkossa tavoitteen asetus ja seuranta on mielekkäämpää ominaiskulutusten tasolla kWh/m² and kWh/kävijä

Hiilijalanjälki

- Absoluuttinen hiilijalanjälki kasvoi 10,6% johtuen pääsääntöisestimuutoksista kiinteistökannassa.
- Vertailukelpoisten kauppakeskuksten hiilijalanjälki väheni 0,8%
- > Jatkossa tavoitteen asetus ja seuranta on mielekkäämpää ominaiskulutusten tasolla CO₂e/m² ja CO₂e/kävijä

Ympäristövastuun keskeiset tulokset vuonna 2011

Vesi

- Absoluuttinen vedenkulutus kasvoi 18,1%
- Vertailukelpoisten kauppakeskusten vedenkulutus kasvoi 13,4%
- Myyntiin suhteutettu vedenkulutus laski 5,8%
- Kävijämääräkohtainen vedenkulutus oli 4,3 l/kävijä eikä tavoitetta vedenkulutuksen osalta saavutettu.

Jätteenkäsittely

- Kierrätysaste parani hieman ja oli 77,6%
- Jättemäärät nousivat 14,5%

Maankäyttö ja kestävä kehityksen mukainen rakentaminen

- Martinlaakson Ostarin hankkeelle on haettu kultatason LEED-sertifikaattia
- Kauppakeskuksissa järjestettiin useita tilaisuuksia, mm. Earth Hour- ja kierrätyskampanjat, lisäämään kuluttajien tietoisuutta Cityconin ympäristövastuullisuudesta

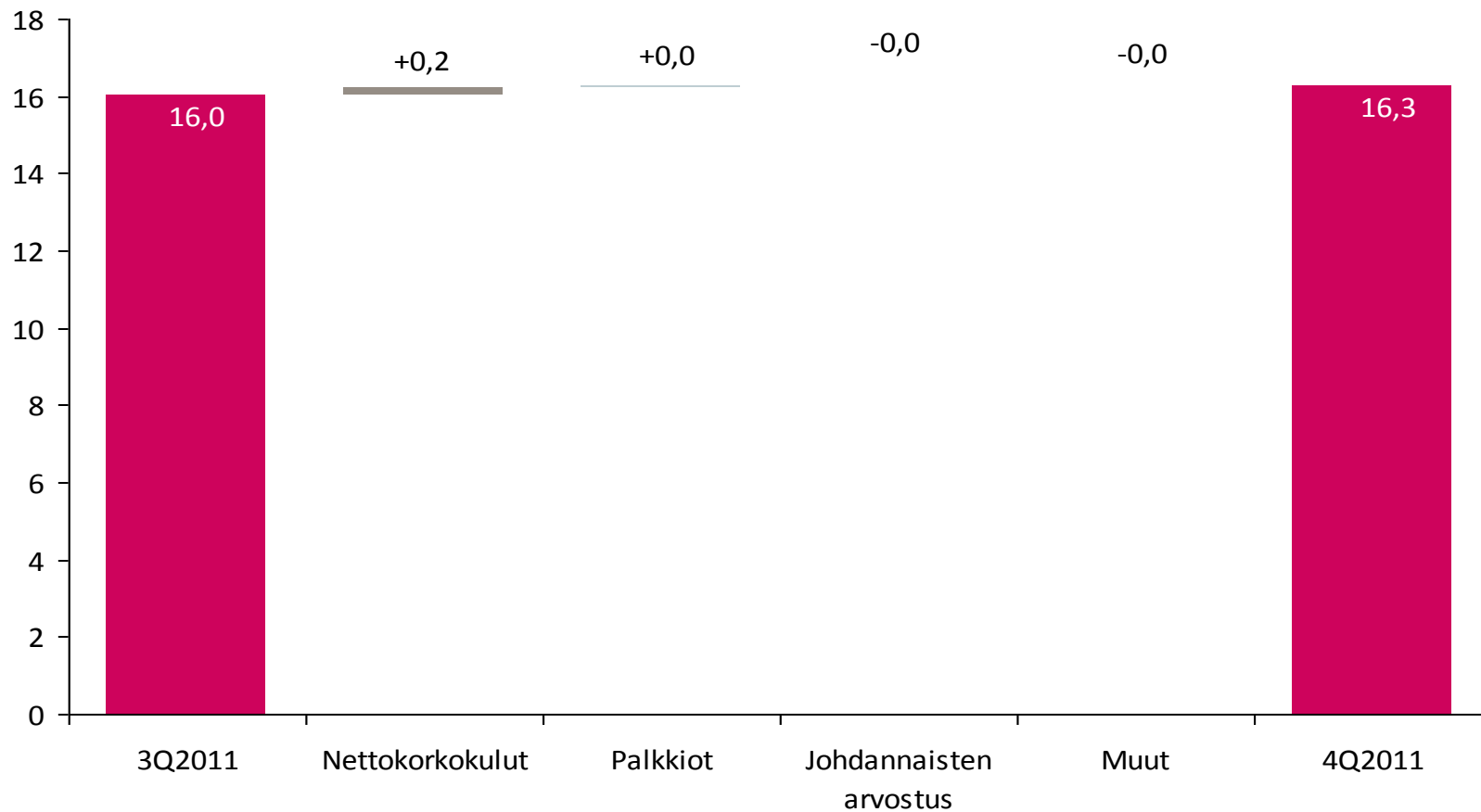
Rahoituskulujen erittely

Nettorahoituskulut (miljoonaa euroa)	4q 2011	3q 2011	4q 2010	Muutos- % (y-o-y)	Muutos- % (q-o-q)	12kk 2011	12kk 2010	Muutos- %
Rahoituskulut:								
Korkokulut	-15,5	-15,2	-13,2	17 %	1 %	-58,5	-52,0	12 %
Valuuttakurssitappiot	0,0	0,0	0,1	-77 %	-313 %	0,1	0,1	-33 %
Järjestelypalkkioiden jaksotus	-0,3	-0,3	-0,3	7 %	6 %	-1,6	-1,4	16 %
VVK:n option laskennallinen kulukirjaus	-0,4	-0,4	-0,4	8 %	3 %	-1,5	-1,5	4 %
Muut kulut	-0,3	-0,2	-0,6	-54 %	5 %	-1,4	-0,9	67 %
Rahoituskulut yhteensä:	-16,4	-16,2	-14,3	15 %	1 %	-63,0	-55,7	13 %
Rahoitustuotot:								
Korkotuotot	0,2	0,2	0,3	-39 %	9 %	0,6	0,5	19 %
Johdannaisten käyvän arvon muutos	0,0	0,0	0,7	n.m.	-	0,0	0,2	n.m.
Voitto vaihtovelkakirjalainan takaisinostosta	0,0	0,0	0,0	-	-	0,0	0,1	n.m.
Rahoitustuotot yhteensä:	0,2	0,2	1,0	-82 %	9 %	0,6	0,8	-24 %
Nettorahoituskulut	-16,3	-16,0	-13,4	22 %	1 %	-62,4	-54,9	14 %

- Viimeisellä vuosineljänneksellä korkokulut nousivat 0,2 miljoonaa euroa johtuen vahvistuneesta Ruotsin kruunusta ja uusien pitkäaikaisten lainojen korkeammista lainamarginaaleista
- Nettorahoituskulut kasvoivat noin 1 prosentin ja olivat 16,3 miljoonaa euroa. Kasvu johtui korkokulujen noususta
- Kumulatiivisesti korkokulut kasvoivat 6,4 miljoonaa euroa edellisvuodesta, koska velan määrä oli suurempi, korkojen pääomittaminen laski ja Ruotsin kruunu vahvistui. Tämän seurauksen nettorahoituskulut nousivat 7,5 miljoonaa euroa eli noin 14 prosenttia vuoden takaisesta

Nettorahoituskulut Q3 2011 vs Q4 2011

Miljoonaa euroa



Illustrative Calculation of ICR Covenant Using Q4 2011 Financials*

Q4 2011 EBITDA for covenant calculation: direct operating profit + depreciations +/- non-cash and exceptional items

EBITDA = EUR 117.4 + EUR 1.0 + EUR 2.9
 = **EUR 121.3 million** for rolling 12-month period

EUR million	Q4	Q3	Q2	Q1	Cumulative
Direct result	2011	2011	2011	2011	12-months
Net rental income	37,3	38,3	36,3	32,4	144,3
Direct administrative expenses	-8,4	-7,1	-6,2	-5,4	-27,1
Direct other operating income and expenses	0,0	0,1	0,1	0,0	0,2
Direct operating profit	28,9	31,3	30,2	27,0	117,4
Direct net financial income and expenses	-16,3	-16,0	-16,3	-13,8	-62,4
Direct share of loss/profit of joint ventures	0,2	0,1	-0,2	-0,1	0,0
Direct current taxes	0,5	-0,3	-0,3	-0,2	-0,4
Change in direct deferred taxes	-0,3	0,3	0,2	0,2	0,3
Direct non-controlling interest	-0,4	-0,4	-0,4	-0,4	-1,7
Total direct result	12,5	14,9	13,2	12,6	53,3

Q4 2011 ICR
 = (121.3/60.6)
 = 2.0x

Q4 2011 Net financials for covenant calculation: direct net financials – non-cash option amortization from convertible +/- other adjustments incl. FX gains or losses

Net financials = EUR 62.4 - EUR 1.5 - EUR 0.3
 = **EUR 60.6 million** for rolling 12-month period

46

* All number are approximations

Illustrative Calculation of Equity Ratio Covenant Using Q4 2011 Financials*

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

Equity = EUR 961.8 + EUR 68.1 – EUR 59.2 + EUR 41.1
 = **EUR 1,011.8 million** as at 31 Dec 2011

EUR million	Q4 2011	Q4 2010
Liabilities and shareholders' equity		
Shareholders' equity		
Share capital	259,6	259,6
Share premium fund	131,1	131,1
Fair value reserve	-45,7	-18,8
Invested unrestricted equity fund	273,7	198,8
Retained earnings	284,0	278,8
Total equity attributable to parent company shareholders	902,6	849,5
Non-controlling interest	59,2	50,7
Total shareholders' equity	961,8	900,2
Total liabilities	1 715,9	1 536,3

Equity ratio on 31 Dec 2011
 = (1,011.8/2,595.6) = 39.0%

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 1,011.8 + EUR 1,715.9 – EUR 68.1 – EUR 64.0
 = **EUR 2,595.6 million** as at 31 Dec 2011

* 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 Virosta
 - Citycon kasvattaa omistussuuttaan 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
- 2010**
- Yhtiö jatkaa kohteidensa kehittämistä etenkin Suomessa; Forum Jyväskylässä, Espoontori, Martinlaakso ja Myllypuro merkittävimmät hankkeet.
 - Yhtiö jatkaa ydinliiketoimintaan kuulumattomien kohteiden myyntiä.
 - Muutoksia ylimmässä johdossa.

Cityconin suurimmat kauppakeskukset

Suomi



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



Myyrmanni
1994/2007/2010
45 700 m²
100 %



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



Lippulaiva
1993
18 500 m²
100 %

Koskikeskus
1988
27 700 m²
88 %

Jyväskylän Forum
1953/91/2010
27 500 m²
Citycon 69 %

Columbus
1997/07
21 000 m²
100 %

Ruotsi



Liljeholmstorget
2009
41 000 m²
100 %



Åkersberga Centrum
1985/96/2011
27 500 m²
75 %



Strömpilen
1927/1997
27.000 m²
75 %



Stenungstorg
1967/93
36 400 m²
85 %

Tumba Centrum
1952/2002
31.400 m²
100 %

Jakobsbergs Centrum
1959/93
60 700 m²
100 %

Baltia



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



Kristiine Estonia
1999/2002/2010
42.500 m²
100 %



Mandarinas Lithuania
2005
8 000 m²
100 %



Magistral Estonia
2000
9 500 m²
100 %

Yhteystiedot

Sijoittajasuhteet

Marcel Kokkeel
Toimitusjohtaja
Tel. 0207 664 521
Marcel.Kokkeel@citycon.fi

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

