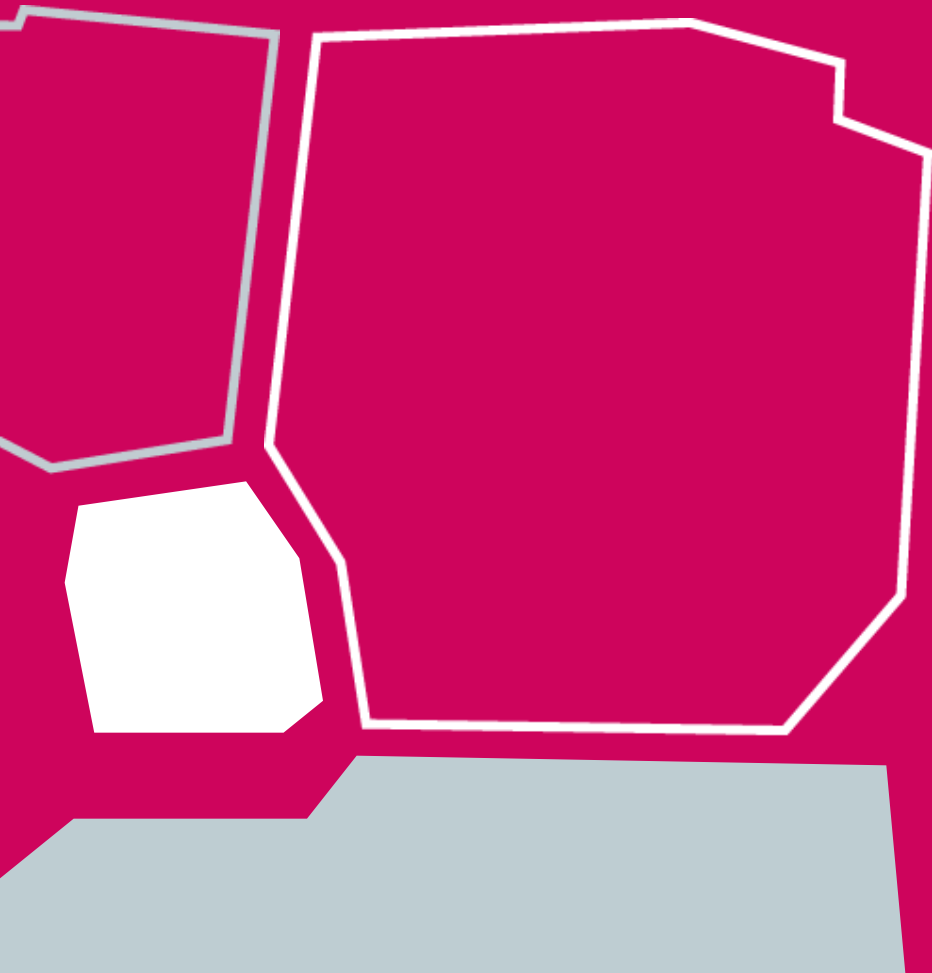


# Tilinpäätös 2012



**CITYCON**  
creating success for retailing

# HUOMAUTUS

Tämä asiakirja ja sen sisältö ovat ehdottoman luottamuksellisia ja esitetään vain Teidän tiedoksenne. Tätä asiakirjaa tai sen sisältöä ei saa toisintaa, jakaa edelleen kenellekään, eikä osittain tai kokonaan julkaista mitään tarkoitusta varten.

Nämä materiaalit eivät muodosta tarjousta tai tarjouspyyntöä arvopaperien ostamiseksi millään alueella. Kaikkien mahdollisissa osakeannissa tarjottavia arvopapereita koskevien sijoituspäätösten tulee perustua tällaisen osakeannin yhteydessä julkaistuun esitteeseen. Mitään Citycon Oyj:n ("Yhtiö") arvopapereita ei ole rekisteröity eikä tulla rekisteröimään Yhdysvaltain vuoden 1933 arvopaperimarkkinalain, muutoksineen (US Securities Act of 1933, "Yhdysvaltain arvopaperimarkkinalaki") mukaisesti. Joitain Yhtiön osakkeita ja merkintäoikeuksia on tarjottu "hyväksytyille institutionaalisille sijoittajille" ("qualified institutional buyers", kuten määritelty Yhdysvaltain arvopaperimarkkinalain Rule 144A -säännössä) sellaisten liiketoimien yhteydessä, joihin ei liity Yhdysvaltain arvopaperimarkkinalain mukaista arvopaperien julkista tarjoamista. Tällaiset osakkeet ja oikeudet ovat siten "rajoitettuja arvopapereita" ("restricted securities"), kuten määritelty Rule 144A -säännössä, eikä niitä voi jälleenmyydä tai siirtää Yhdysvalloissa ilman poikkeuslupaa Yhdysvaltain arvopaperimarkkinaviranomaisen (SEC) rekisteröinnistä tai voimassa olevaa rekisteröintitodistusta. Arvopapereita ei tulla julkisesti tarjoamaan Yhdysvalloissa.

Tätä asiakirjaa tai mitään sen osaa tai kopiota ei saa, tietyin poikkeuksin, viedä tai lähettää Yhdysvaltoihin tai jakaa, suoraan tai välillisesti, Yhdysvalloissa tai Yhdysvaltojen ulkopuolella kenellekään Yhdysvaltalaiselle henkilölle ("U.S. person", kuten Yhdysvaltain arvopaperimarkkinalain Regulation S-säännössä on määritelty). Tätä asiakirjaa tai mitään sen osaa tai kopiota ei saa viedä tai lähettää Australiaan, Kanadaan, Etelä-Afrikkaan, Hong Kongiin tai Japaniin, tai jakaa suoraan tai välillisesti Kanadassa, Australiassa, Etelä-Afrikassa, Hong Kongissa tai Japanissa tai kenellekään näiden maiden kansalaiselle. Tämän rajoituksen mikä tahansa noudattamatta jättäminen saattaa soveltuvin osin rikkoa Yhdysvaltain, Australian, Kanadan, Etelä-Afrikan, Hong Kongin tai Japanin arvopaperimarkkinalakeja. Tämän asiakirjan jakelu muilla lainkäyttöalueilla saattaa myös olla lailla rajoitettua, ja henkilöiden, jotka saavat tämän asiakirjan haltuunsa, tulisi ottaa selvälle sekä noudattaa kaikkia tällaisia rajoituksia.

Teidän tulee ymmärtää, että ollaksenne oikeutettu tarkastelemaan tätä asiakirjaa ja siihen sisältyviä tietoja, tulee Teidän olla (i) Yhdysvaltojen ulkopuolella oleva muu kuin Yhdysvaltalainen henkilö ("non-U.S. person", kuten Yhdysvaltain arvopaperimarkkinalain alaisessa Regulation S -säännössä on määritelty) tai (ii) hyväksytty institutionaalinen sijoittaja (qualified institutional buyer, kuten määritelty Yhdysvaltain arvopaperimarkkinalain Rule 144A -säännössä), ja osallistumalla tähän tilaisuuteen vakuutatte, että olette (i) Yhdysvaltojen ulkopuolella oleva muu kuin Yhdysvaltalainen henkilö (Regulation S -säännön tarkoittama non-US person) tai (ii) hyväksytty institutionaalinen sijoittaja (qualified institutional buyer). Edelleen Teidän tulee ymmärtää, että ollaksenne oikeutettu tarkastelemaan tätä asiakirjaa ja sen sisältämiä tietoja, Teidän tulee olla henkilö, (i) jolla on ammattimaista kokemusta sijoittamisesta, kuten määritelty Yhdistyneen Kuningaskunnan vuoden 2000 sijoituspalveluita ja -markkinoita koskevan lain (muutoksineen) (United Kingdom Financial Services and Markets Act 2000, "FPO") artiklassa 19(5), (ii) johon soveltuvat FPO:n artikkelit 49(2)(a)-(d), (iii) joka on Yhdistyneen Kuningaskunnan ulkopuolella, tai (iv) muu sellainen henkilö, joka voidaan muutoin laillisesti kutsua tai jota voidaan laillisesti kannustaa mukaan sijoitustoimintaan (investment activity, kuten määritelty Yhdistyneen Kuningaskunnan vuoden 2000 sijoituspalveluita ja -markkinoita koskevan lain pykälässä 21) arvopaperien myynnin tai liikkeeseenlaskun yhteydessä (kaikki tällaiset henkilöt yhdessä "Relevantit Henkilöt"), ja osallistumalla tähän tilaisuuteen vakuutatte, että olette Relevantit Henkilö.

Tämä asiakirja ei muodosta tarjousta tai osaa mistään tarjouksesta myydä tai laskea liikkeeseen mitään Yhtiön arvopapereita tai tarjouspyyntöä Yhtiön minkään arvopapereiden ostamiseksi tai merkitsemiseksi, eikä se, tai mikään sen osa tai sen jakeleminen muodosta perustetta millekään sopimukselle tai sijoituspäätökselle eikä sille tule perustaa mitään sopimusta tai sijoituspäätöstä.

Mitään vakuutusta, ilmaistua tai konkludenttista, ei ole annettu Yhtiön tai sen osakkeenomistajien, hallituksen jäsenten, johdon, työntekijöiden tai kenenkään muun henkilön toimesta tai puolesta tässä asiakirjassa esitettyjen tietojen tai keskustelussa esitettyjen tietojen tai mielipiteiden paikkansapitävyydestä, täydellisyydestä tai aiheellisuudesta, eikä millekään tämän asiakirjan sisältämän tai minkään keskustelussa esitetyn tiedon tai mielipiteen paikkansapitävyydelle, täydellisyydelle tai aiheellisuudelle tulisi antaa painoarvoa. Yhtiö tai sen osakkeenomistajat, hallituksen jäsenet, johto, työntekijät tai kukaan muu henkilö ei vastaa mistään menetyksistä, jotka syntyvät tämän presentaation tai sen sisällön käytöstä tai muutoin sen yhteydessä.

Tämä presentaatio sisältää tulevaisuutta koskevia lausumia. Jotkut näistä tulevaisuutta koskevista lausunnoista voidaan tunnistaa sanoista "uskoa", "odottaa", "ennakoida", "aika", "saattaa", "suunnitella", "arvioida", "tulla", "voida", "tähdätä", "tavoite" sekä kutakin näiden negaatiota vastaavista ilmaisista tai samankaltaisista ilmaisista. Muut lausumat voi tunnistaa niiden esittämisen asiayhteydestä. Tulevaisuutta koskevat lausumat ovat luonteeltaan riippuvaisia useista edellytyksistä, riskeistä sekä epävarmuuksista. Vaikka uskomme, että näissä lausumissa esitetyt odotukset ovat kohtuullisia, todelliset tulokset saattavat merkittävästi poiketa tulevaisuutta koskevista lausumissa esitetystä tai tarkoitetuista. Varoitamme presentaatioon osallistuvia antamasta kohtuutonta painoarvoa näille lausumille. Tämän presentaation sisältämät tiedot sekä mielipiteet annetaan tämän presentaation päivämääränä ja niitä voidaan muuttaa ilman erillistä ilmoitusta. Tällaisia tietoja tai mielipiteitä ei ole riippumattomasti todennettu. Olemalla läsnä tässä tilaisuudessa sitoudutte noudattamaan edellä kuvattuja rajoituksia.



# Strategian toteuttaminen

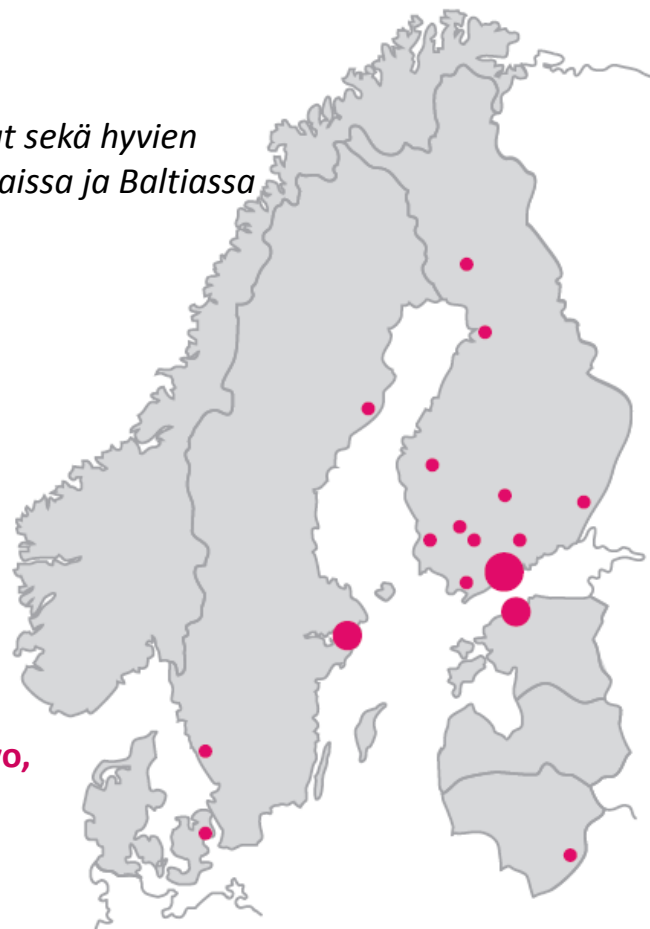
# Citycon lyhyesti

## Strategia

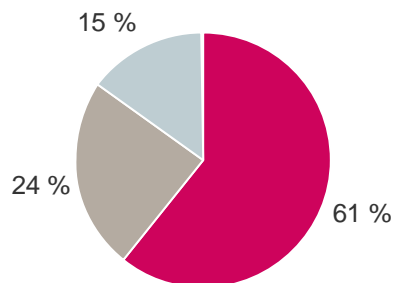
Kasvavissa kaupungeissa ja kaupunkiympäristössä sijaitsevat sekä hyvien liikenneyhteyksien päässä olevat kauppakeskukset Pohjoismaissa ja Baltiassa

## Avainluvut ( 31.12.2012, ellei toisin mainittu)

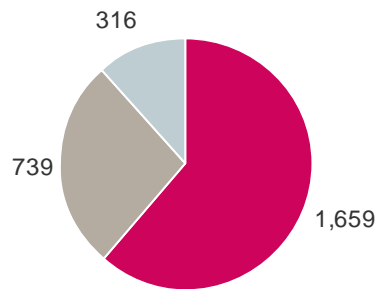
|                                       |                  |
|---------------------------------------|------------------|
| Kiinteistöjen lukumäärä               | 78               |
| Kauppakeskusten lukumäärä             | 37               |
| Vuokrattava pinta-ala, m <sup>2</sup> | 1,000,270        |
| Varat yhteensä, EURm                  | 2,819            |
| Nettovarallisuus (EPRA NAV), EURm     | 1,140            |
| Markkina-arvo, EURm                   | 791 <sup>1</sup> |
| Luototusaste (loan-to-value)          | 54.8%            |
| Omavaraisuusaste                      | 37.8%            |



## Nettovuokratuotto, 2012



## Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, EURm<sup>2</sup>



- Suomi
- Ruotsi
- Baltia ja uudet markkinat

- Suomi
- Ruotsi
- Baltia ja uudet markkinat

# Viiden vuoden strategia: Selkeämpi fokus -> Paremmat tulokset

**#1**

**Parempi**

Operatiivinen paremmuus:

*-Parannetaan  
organista kasvua  
-Keskitytään isoihin  
kauppakeskuksiin  
kaupunki-  
ympäristössä*

**Parannetaan  
kannattavuutta**

**#2**

**Vahvempi**

Taloudellinen  
paremmuus:

*Vahva tase*

**Myynnit ja  
pääoman  
kierrättäminen**

**#3**

**Isompi**




Osaamisen  
hyödyntäminen:

*-Valikoidut  
kiinteistö-  
sijoitukset ja  
nopeutettu  
kiinteistöjen  
kehittäminen*

**Kasvu ja suuruuden  
ekonomian  
hyödyntäminen**

# #1 Kannattavuuden kehittäminen

## - Parempi

| Mittari                                       | 5 vuoden tavoite  | Tulos 2011  | Tulos 2012   | Kommentti   |
|---|---|---|--|---|
| Vertailukelpoisten nettovuokratuottojen kasvu | Korkeampi kuin kuluttajahinta-indeksi                                     | Kasvu 3.8%  | Kasvu 4.9%   |    |
| Kauppakeskusten vuokrausaste                  | Yli 98%   | 97.1%   | 96.8%  | Vakaa korkea vuokrausaste   |
| Neliövuokran kasvu                            | Korkeampi kuin kuluttajahinta-indeksi                                     | Vuokra 19.7 euroa/m <sup>2</sup><br>kasvu 5.3%                              | Vuokra 20.7 euroa/m <sup>2</sup><br>kasvu 5.2%                   |    |
| Specialty leasing -vuokratuottojen kasvu      | Tuplaaminen   | Tuotot: EUR 2.0m<br>kasvu 60%   | Tuotot: EUR 2.8m<br>kasvu 40%                                    | Kehitys tukee tavoitteen saavuttamista  |
| Hoitokulujen edelleenveloitus                 | Edelleenveloitus 100%   | Alle 100%   | Alle 100%  | Kehittynyt suotuisasti  |
| Hallinnon kulujen kasvu                       | Hallinnon kulujen kasvu selkeästi alhaisempaa kuin kiinteistökannan kasvu | Kasvu suurempi kuin kiinteistökannan kasvu johtuen kertaluonteisista eristä | Hallinnon kulut vähenivät EUR 1.2m (4.3%), portfolio kasvoi 7.6% |  |




## #2 Myynnit ja pääoman kierrättäminen

### - Vahvempi

| Mittari                          | 5 vuoden tavoite                | Tulos 2011         | Tulos 2012         | Kommentti  |
|----------------------------------|---------------------------------|--------------------|--------------------|--|
| <b>Myynnit</b>                   | <b>EUR 250-350 miljoonaa</b>    | EUR 18.1 miljoonaa | EUR 31.1 miljoonaa | Valikoituja myyntejä tehty. Suurempia myyntejä kun kiinteistöjen arvon edistämiproessi valmistunut (vuokrien pidentäminen jne) |
| <b>Omavaraisuusaste</b>          | <b>40-45% yli syklin</b>        | 36.0%              | 37.8%              | Anti nostaa omavaraisuusasteen 42,7 prosenttiin, myynnit tukevat velkaantuneisuuden vähentämistä                               |
| <b>Velkasalkun suojausaste</b>   | <b>70% - 90%</b>                | 81.3%              | 89.2%              | ✓  |
| <b>Keskimääräinen laina-aika</b> | <b>Keskimäärin &gt;5 vuotta</b> | 2.9 vuotta         | 3.2 vuotta         | ✓<br>Kehittynyt suotuisasti  |

# #3 Keskittyminen sijoitukseen ja kiinteistökehitykseen

## - Isompi

| Mittari   | 5 vuoden tavoite   | Tulos 2011  | Tulos 2012   | Kommentti  |
|---|--|---|--|--|
| <b>Yhtiön hallinnoimien kiinteistöjen markkina-arvo</b> | Hallinnoitavien kiinteistöjen markkina-arvo EUR 4,0 – 5,0 mrd (täysin, osittain tai JV-kumppanin kanssa omistettuja) | EUR 2.5 mrd<br><i>Kasvu 0.2 mrd</i>   | EUR 2.7 mrd<br><i>Kasvu 0.2 mrd</i><br><br>Kistan osto lisää EUR 0.5 mrd <sup>1</sup> vuoden 2013 alusta                           | <br>Kehittyy positiivisesti   |
| <b>Hankintojen vaikutus osakekohtaiseen tulokseen</b>   | <b>Osakekohtaista tulosta parantava</b>  | <b>Ostot</b><br>Kristiine: tuotto n/a<br>Högdalen Centrum: tuotto 6.5%<br><br>Portfolion nettovuokratuotto 6.0% | <b>Ostot</b><br>Arabia: tuotto 7.0%<br>Albertslund : tuotto 7.5%<br>Kista: tuotto 5.5% (2013)<br>Portfolion nettovuokratuotto 6.4% | <br>2012 ostot yhdessä ovat osakekohtaista tulosta parantavia   |
| <b>Kehityshanke-investoinnit</b>                        | <b>Keskimäärin EUR 125-150 miljoonaa vuosittain</b>  | EUR 75.0 miljoonaa  | EUR 101.6 miljoonaa  | <br>Valikoituja sijoituksia tehty kun tuottovaatimus- ja vuokrausasterajat ovat täyttyneet – houkutteleva (ei sitouduttu) lähiajan projektisuunnitelma |





# Kista Galleria

# Kista Galleria lyhyesti

## Yksi Tukholman suurimmista kauppakeskuksista

- ~90,000 m<sup>2</sup> vuokrattavaa pinta-alaa, 60,000 m<sup>2</sup> kaupan pinta-alaa
- Pysäköintitila jossa 2,500 parkkipaikkaa
- Kävijöitä (2011): 18.1 miljoonaa (>50,000 päivittäin)

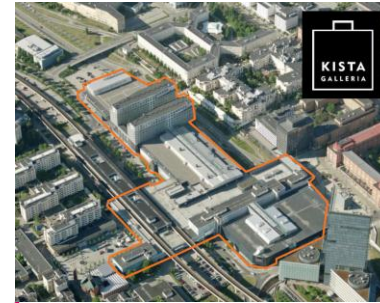
## Kehittynyt työ- ja asuinalue

- Kista on Ruotsin kehittynein ICT keskus
- Suurimmat IT yhtiöt kävelymatkan päässä (Ericsson, Oracle, IBM)
- >70,000 henkilöä kulkee päivittäin työmatkoillaan Kistaan – laajin toimistomarkkina keskustan ulkopuolella

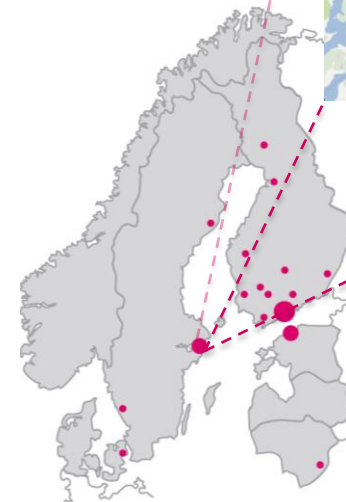
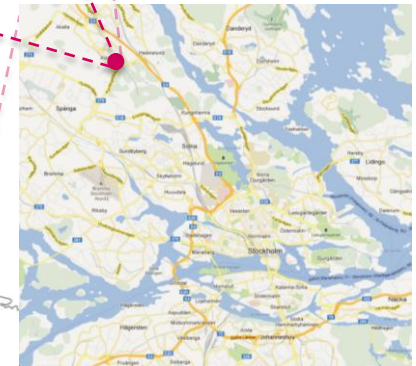
## Erinomaiset kulkuyhteydet

- Yhdistetty Kistan metroasemaan, 17 minuuttia Tukholman keskustasta
- Lähellä suuria moottoriteitä

Kista Galleria



Tukholma

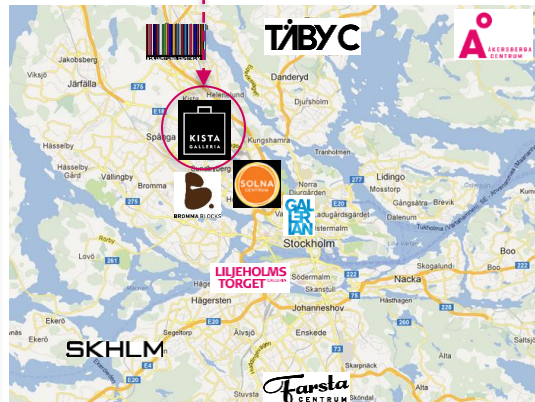


# Voittava kauppakeskus vaikutusalueellaan

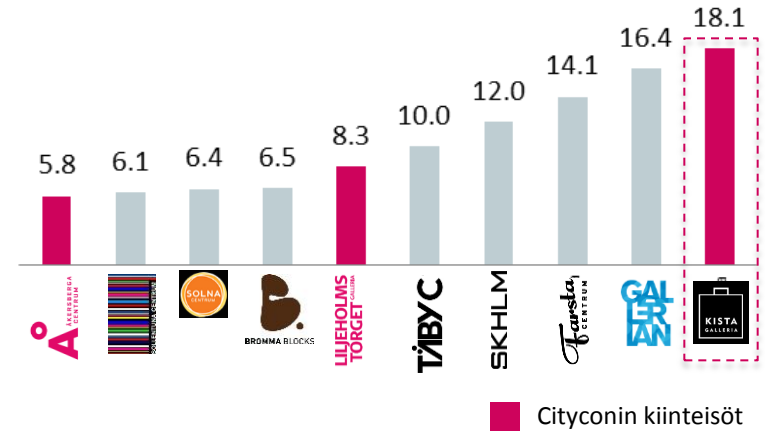
**Erinomainen kokonaisuus brändejä jotka sopivat Kistan demografisiin tekijöihin sekä alueen asukas- ja työntekijäkantaan**

- Yksi Tukholman suurimmista kauppakeskuksista
- Erinomaiset julkiset yhteydet
- Hyvin asemoitu vaikutusalueellaan
- Ostovoiman odotetaan kasvavan vaikutusalueella 62% vuoteen 2025 mennessä väestön- ja taloudellisen kasvun seurauksena
- Selvä asemointiero Kista Gallerian (valtavirta kaupat, luonnollinen päivittäinen asiakasvirta) ja valmistuvan Mall of Scandinavian välillä (high-end kaupat, sijainti)

## Tukholman tärkeimmät kauppakeskukset



## Tukholman suurin kävijämäärä 2011 (m)



Asukkaita vaikutusalueella: 345,000

Asukkaita ensisijaisella vaikutusalueella:

125,000 + 70,000 päivässä

Luonnollinen kävijämäärä: >50,000 päivittäin

# Transaktion rakenne

## Joint venture CPPIB:n kanssa



- 50/50 omistus Canada Pension Plan Investment Board:n ("CPPIB") kanssa. CPPIB:n ensimmäinen sijoitus Pohjoismaihin
- Tärkeä strategia CPPIB:lle on joint venture -sijoitukset, joissa kumppaneina on maailman parhaita kiinteistövarainhoitajia
- CPPIB on johtava globaali institutionaalinen sijoittaja jolla on ensiluokkainen kiinteistöportfolio, jossa on sijoituksia merkittävässä kauppakeskuksissa ympäri maailmaa. Sijoittaa yhteistyössä partnereiden kanssa
- CPPIB rahastolla on EUR 126 miljardia varallisuutta josta EUR 13 miljardia (noin 11%) on sijoitettu kiinteistöihin
- Citycon on vastuussa Kista Gallerian kiinteistöjohtamisesta ja tulee saamaan tästä palvelusta hallinnointipalkkion CPPIB:ltä



# Sijoituksen keskeisimmät perusteet



**Kista Galleria — ainutlaatuinen sijoitusmahdollisuus**

**Laadukkaan kauppakeskuksen lisääminen portfolioon halutussa kaupunkisijainnissa**

**Parempi asema houkuttelevassa Ruotsin kiinteistömarkkinassa**

**Jatkuva klusterointi Tukholman kasvavassa markkinassa**

**Parantunut kauppapaikkatarjonta vuokralaisille**

**Laadukas pitkä-aikainen kumppani - CPPIB**

**Cityconin kasvu- ja tuottomahdollisuuksien parantuminen**



# Taloudellinen tulos 2012

# Tuloslaskelman avainluvut

| <b>Tuloslaskelman avainluvut, EURm</b>                                  | <b>2012</b>  | <b>2011</b>  |
|---|--------------|--------------|
| Liikevaihto   | 239.2        | 217.1        |
| <b>Nettovuokratuotto</b>  | <b>162.0</b> | <b>144.3</b> |
| Hallinnon kulut   | -26.5        | -27.1        |
| Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut                                     | 0.2          | 0.2          |
| <b>EPRA liikevoitto</b>   | <b>135.7</b> | <b>117.4</b> |
| Ei-operatiiviset hallinnon kulut  | 0.0          | -0.7         |
| Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon | 23.6         | -35.3        |
| Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen myynnistä                    | 4.2          | 0.3          |
| <b>Raportoitu liikevoitto</b>   | <b>163.4</b> | <b>81.8</b>  |

| <b>Tunnusluvut</b>                             | <b>2012</b>       | <b>2011</b> |
|--|-------------------|-------------|
| Nettovuokratuoton kasvu, %                     | 12.3              | 13.4        |
| Nettovuokratuoton kasvu, vertailukelpoinen, %  | 4.9               | 3.8         |
| Keskimääräinen neliövuokra, EUR/m <sup>2</sup> | 20.7              | 19.7        |
| Nettotuotto, %                                 | 6.4               | 6.0         |
| Vuokrausaste, %                                | 95.7              | 95.5        |
| Laimentamaton osakekohtainen tulos, EUR        | 0.26              | 0.05        |
| EPRA laimentamaton osakekohtainen tulos, EUR   | 0.214             | 0.197       |
| Henkilöstö (kauden lopussa)                    | 129               | 136         |
| Osinko, EURm (osinko + pääoman palautus)       | 49.0 <sup>1</sup> | 41.7        |
| Osakkeiden lukumäärä vuoden lopussa            | 326,880,012       | 277,811,297 |

1) Hallituksen ehdotus

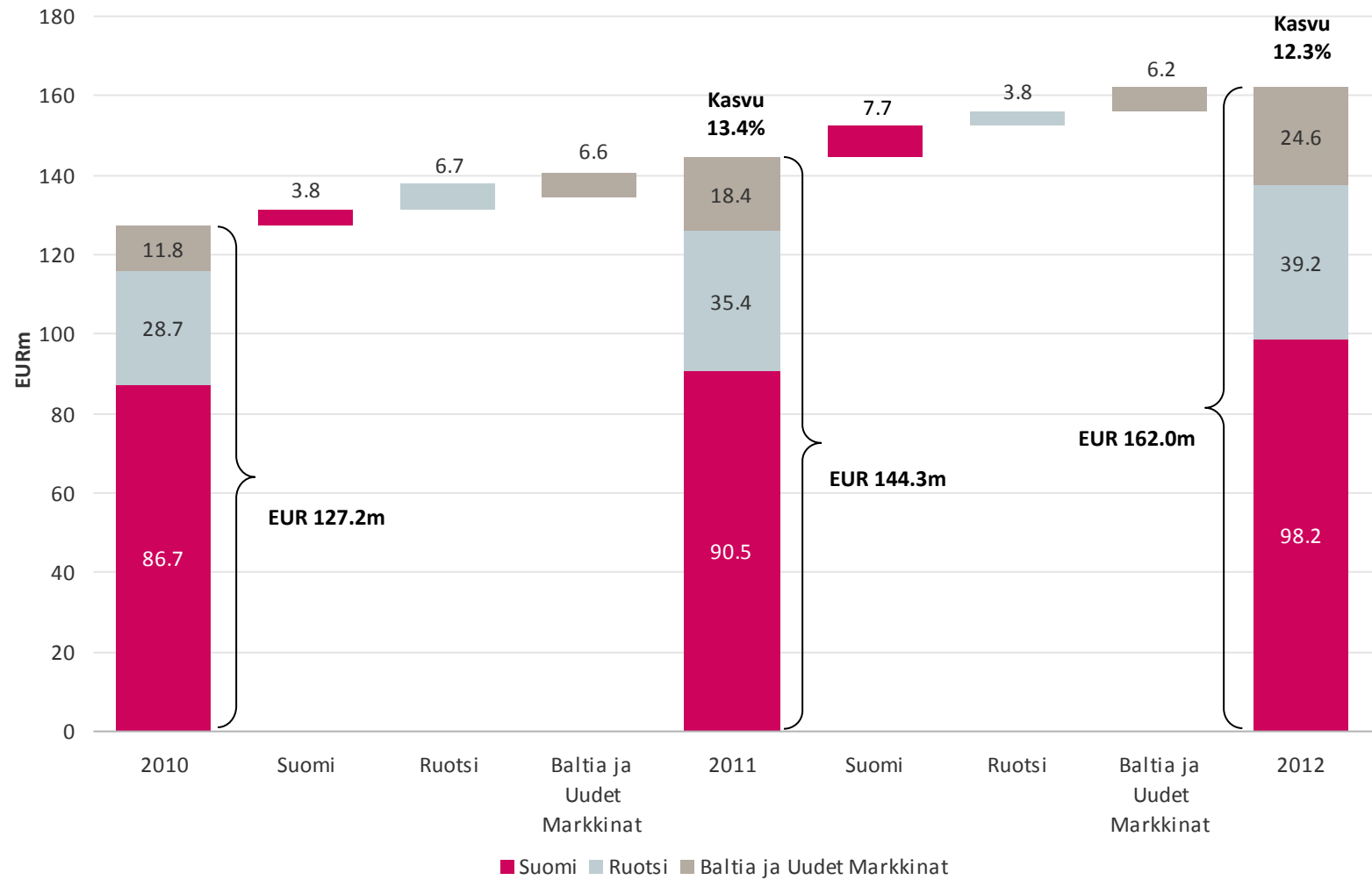
# Kiinteistöportfolion avainluvut

| Koko portfolio  | Q4/2012 | Q4/2011 | Q3/2012 | 2012    | 2011    | Muutos, % |
|---|---------|---------|---------|---------|---------|-----------|
| Kauden aikana alkaneet vuokrasopimukset, kpl  | 195     | 228     | 140     | 792     | 782     | 1.3 %     |
| Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m <sup>2</sup><br>2)                           | 40,257  | 49,370  | 23,685  | 141,167 | 177,006 | -20.2 %   |
| Alkaneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra (EUR/m <sup>2</sup> ) <sup>2)</sup> | 22.0    | 19.8    | 22.5    | 20.5    | 19.7    | 4.1 %     |
| Kauden aikana päättyneet vuokrasopimukset, kpl  | 153     | 284     | 328     | 1,064   | 877     | 21.3 %    |
| Päättyneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m <sup>2</sup> <sup>2)</sup>                 | 29,728  | 53,143  | 34,366  | 149,972 | 186,120 | -19.4 %   |
| Päättyneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra EUR/m <sup>2</sup> <sup>2)</sup>  | 24.6    | 17.2    | 16.8    | 18.6    | 18.1    | 2.8 %     |
| Keskimääräinen vuokra (EUR/m <sup>2</sup> )   |         |         |         | 20.7    | 19.7    | 5.1 %     |
| Taloudellinen vuokrausaste kauden lopussa, %  |         |         |         | 95.7    | 95.5    | -         |

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



# Vakaa vuokratuoton kasvu kaikissa toimintamaissa

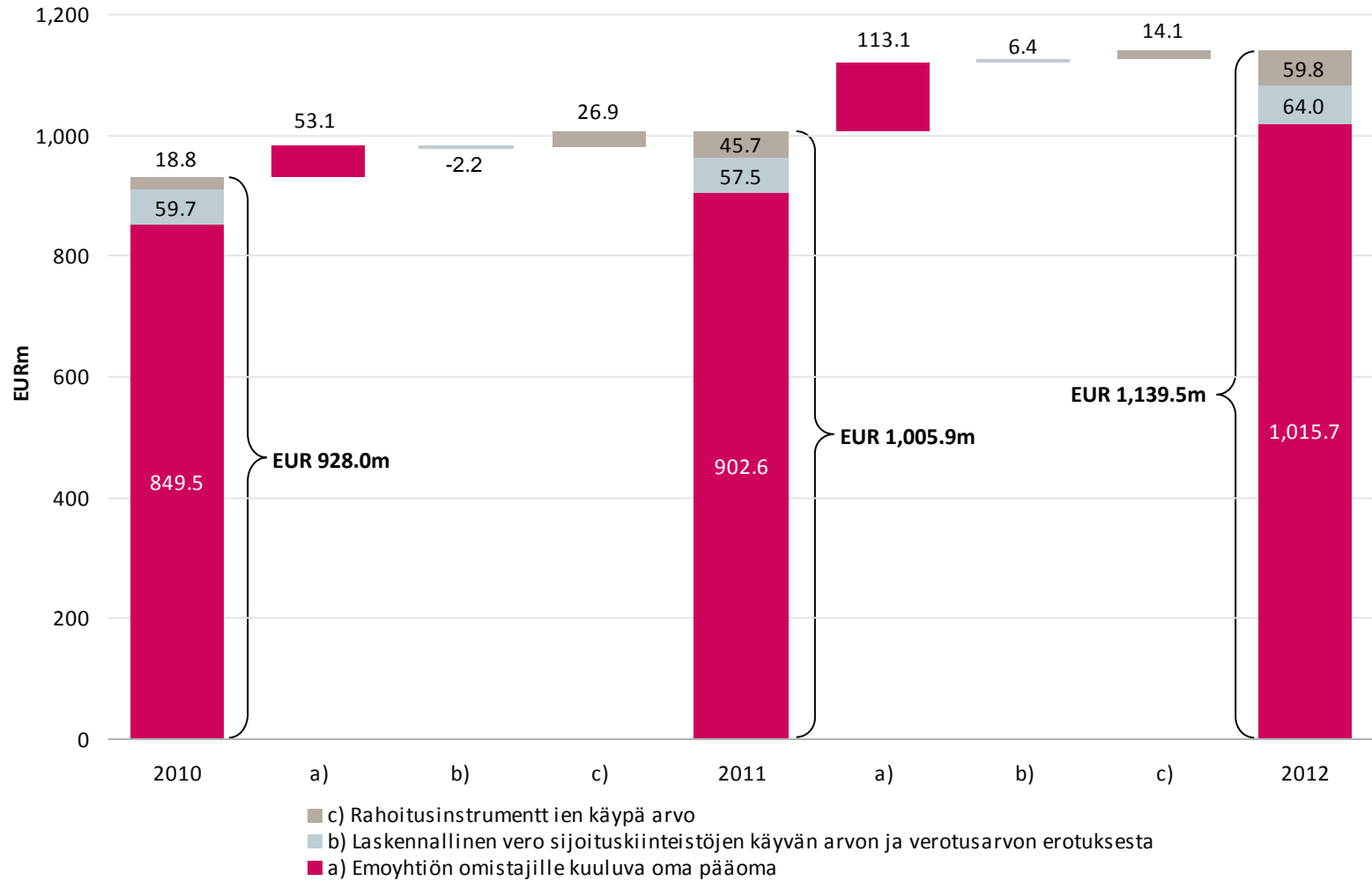


# Taseen avainlukuja

| <b>Tase, EURm</b>                   | <b>31 Dec 2012</b> | <b>31 Dec 2011</b> |
|-------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Sijoituskiinteistöjen käypä arvo    | 2,714.2            | 2,522.1            |
| Pitkäaikaiset varat yhteensä        | 2,737.6            | 2,540.1            |
| Lyhytaikaiset varat                 | 75.5               | 125.0              |
| <b>Varat yhteensä</b>               | <b>2,818.5</b>     | <b>2,677.7</b>     |
| Oma pääoma yhteensä                 | 1,059.9            | 961.8              |
| Velat yhteensä                      | 1,758.6            | 1,715.9            |
| <b>Oma pääoma ja velat yhteensä</b> | <b>2,818.5</b>     | <b>2,677.7</b>     |

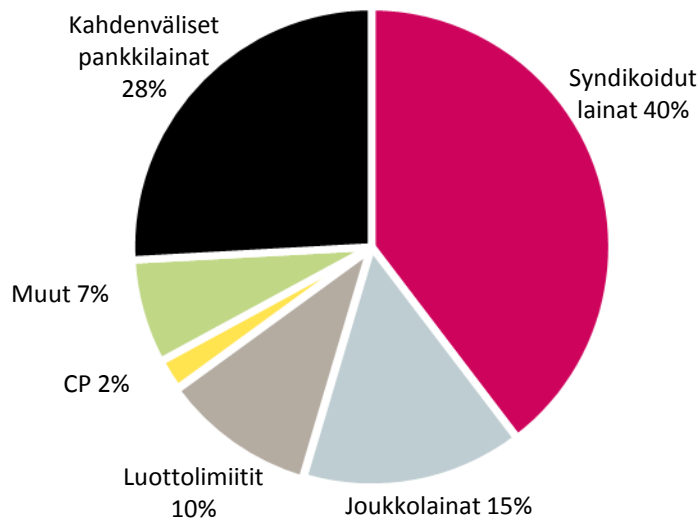
| <b>Avainlukuja</b>                         | <b>31 Dec 2012</b> | <b>31 Dec 2011</b> |
|--|--------------------|--------------------|
| Korolliset nettovelat, EURm                | 1,482.1            | 1,456.6            |
| Korolliset velat yhteensä, EURm            | 1,533.1            | 1,547.9            |
| Nettovelkaantumisaste, %                   | 139.8              | 151.4              |
| Omavaraisuusaste, %                        | 37.8               | 36.0               |
| Luototusaste, %                            | 54.8               | 58.0               |
| Nettovarallisuus (EPRA NAV), EURm          | 1,139.5            | 1,005.9            |
| Nettovarallisuus (EPRA NAV) per osake, EUR | 3.49               | 3.62               |
| Oma pääoma per osake, EUR                  | 3.11               | 3.25               |

# Nettovarallisuus (EPRA NAV)

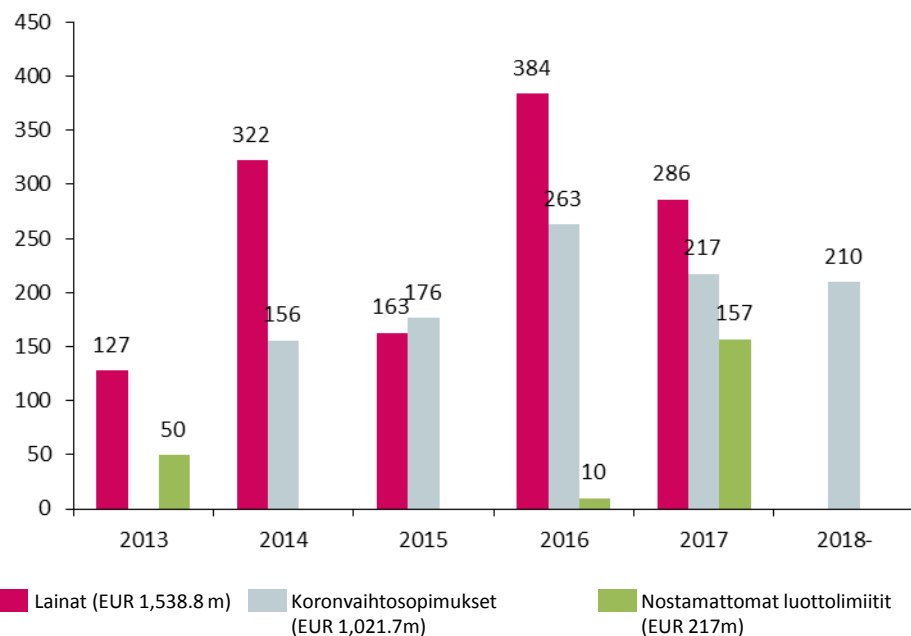


# Aktiivinen rahoituspolitiikka (1/2)

Korollinen velka lähteen mukaan  
EUR1,538.8m<sup>1)</sup>



Lainojen ja koronvaihtosopimusten erääntyminen

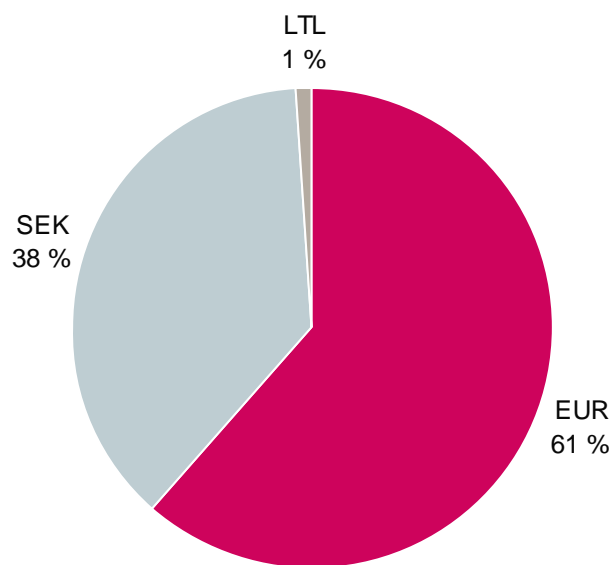


- Vuonna 2012 toteutetut uudelleenrahoitukset lisäsivät velan lähteiden määrää sekä pidensivät velkasalkun keskimääräistä laina-aikaa
- Keskimääräinen korko: 4.07%
- Velkasalkun suojausaste: 89.2%
- Keskimääräinen laina-aika: 3.2 vuotta

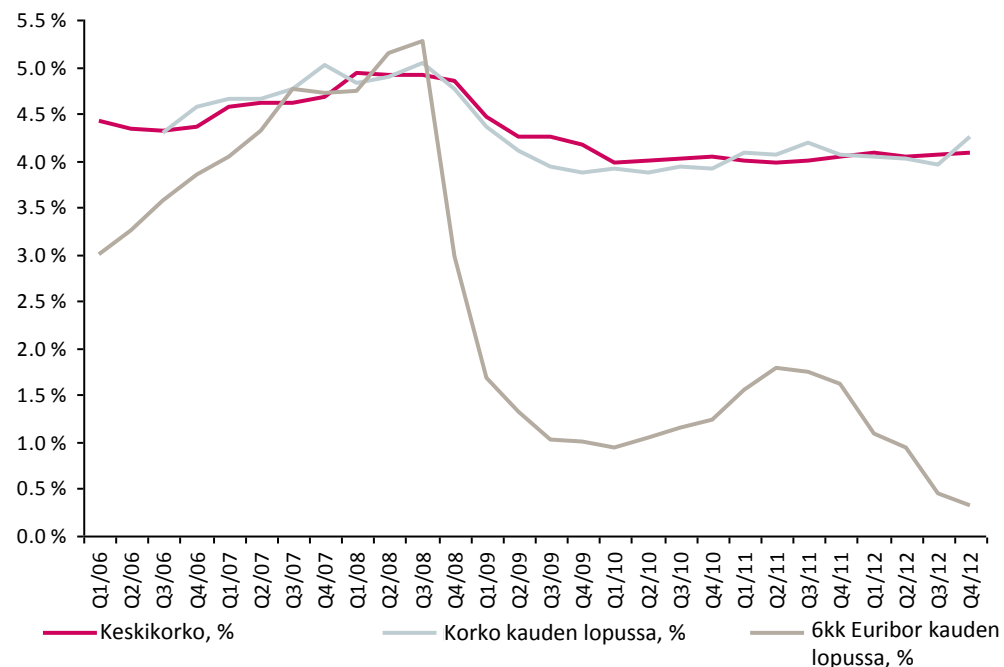
1) Korollisten velkojen kirja-arvo 30.12.2012 oli EUR 1,533.0 miljoonaa. Käyvän arvon ja kirja-arvon ero johtuu pitkäaikaisten lainojen ja joukkovelkakirjojen aktivoiduista palkkioista sekä vaihtovelkakirjalainan oman pääoman ehtoisestä komponentista, joka on kirjattu omaan pääomaan.

# Aktiivinen rahoituspolitiikka (2/2)

Korollinen velka valuutan mukaan  
EUR1,538.8m<sup>1)</sup>



Korkojen kehittyminen kvartaaleittain, 2006-2012



- Velkarahoitus hankitaan pääasiassa samassa valuutassa jossa investoinnit tehdään
- Keskikorko 31.12.2012 päättyneellä 12 kuukauden jaksolla nousi hieman ollen 4.07% (Q3/12: 4.06%). Nousu johtui 30.11.2012 nostetun EUR 360 miljoonan pitkäaikaisen vakuudettoman lainan korkeammasta marginaalista

1) Korollisten velkojen kirja-arvo 30.12.2012 oli EUR 1,533.0 miljoonaa. Käyvän arvon ja kirja-arvon ero johtuu pitkäaikaisten lainojen ja joukkovelkakirjojen aktivoiduista palkkioista sekä vaihtovelkakirjalainan oman pääoman ehtoisesta komponentista, joka on kirjattu omaan pääomaan.

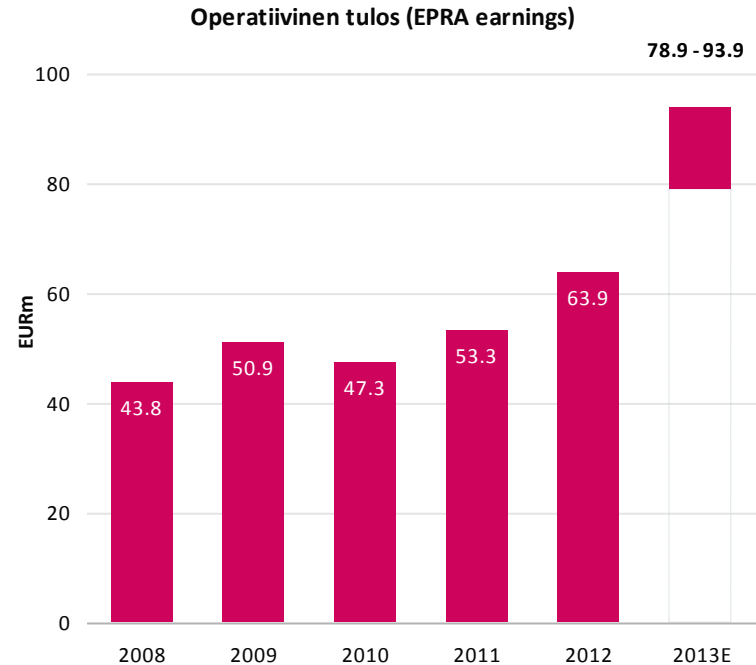
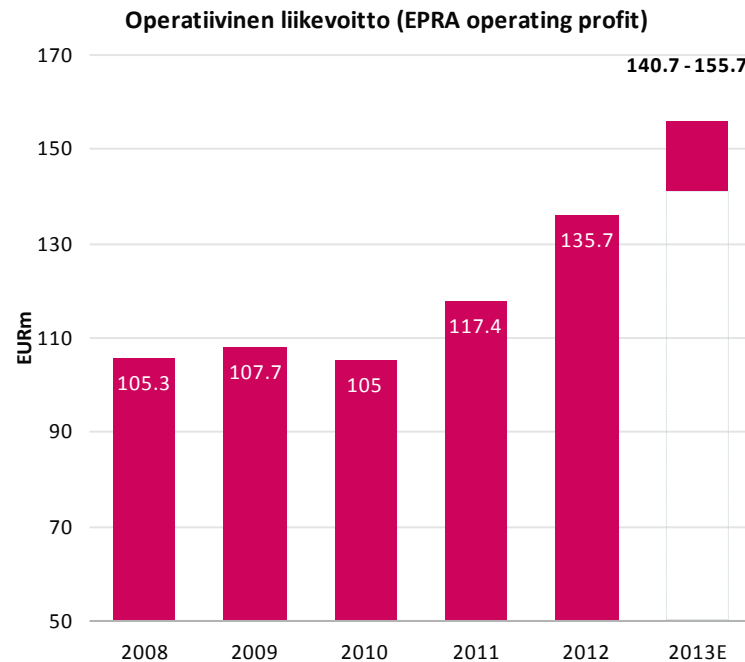
# Tulevaisuuden näkymät

## Vuosi 2013

- Citycon keskittyy edelleen liiketoiminnan nettorahavirran ja operatiivisen liikevoiton kasvattamiseen
- Pysyvä muutos velkaisuusasteessa

## Taloudellinen ohjeistus

- Liikevaihto kasvaa EUR 5–20 miljoonalla
- EPRA operatiivinen liikevoitto kasvaa EUR 5–20 miljoonalla
- EPRA operatiivinen tulos kasvaa EUR 15–30 miljoonalla
- Osakekohtainen operatiivinen tulos arvioidaan olevan (EPRA EPS:n) EUR 0.19–0.24 olettaen täyden osakkeiden merkinnän annissa





Liitteet

# Sijoitukset suunniteltuihin kiinteistökehityshankkeisiin

- Kaikki lähiajan projektit ovat kunnostuksia ja/tai laajennuksia joihin yhtiö ei vielä ole sitoutunut mutta joiden odotetaan alkavan seuraavan 12 kuukauden aikana

## Iso Omena laajennus<sup>3</sup>

Espoo



## IsoKristiina kehitys

Lappeenranta



## Myyrmanni laajennus

Vantaa



Hankkeen  
koko, m<sup>2</sup><sup>1</sup>

27,000

32,000<sup>5</sup>

16,000

Cityconin  
osuus, EURm<sup>2</sup>

80-90

55

55

Tavoiteajoitus:  
aloitus/valmis-  
tuminen

2013/2016<sup>4</sup>

2013/2015

2014/2016<sup>4</sup>

Esivuokrausaste

n.a.

>50%

n.a.

Lisätietoja

- Hanke toteutetaan yhteistyössä NCC:n kanssa
- LOI allekirjoitettu Debenhamsin kanssa
- GIC omistusosuus 40%

- Nykyisen kauppakeskuksen kunnostus ja laajentaminen
- Yhteistyösopimus Lappeenrannan kaupungin kanssa

- Suunniteltu laajennus
- Pysäköinnin siirtäminen maan alle
- Prisman ja asuintalojen liittäminen keskuksen suunnitteilla

1) Hankkeen koko viittaa suunnitellun laajennuksen kokoon.

2) Cityconille kohdistettava osuus kokonaissijoituksesta. Sijoituksen koko muuttuu ja tarkentuu suunnittelun edetessä.

3) Osittain omistettu kiinteistö.

4) Kohteen aloitus- ja valmistumisaikataulu voi muuttua kaavoituksen sisältyvän riskin takia.

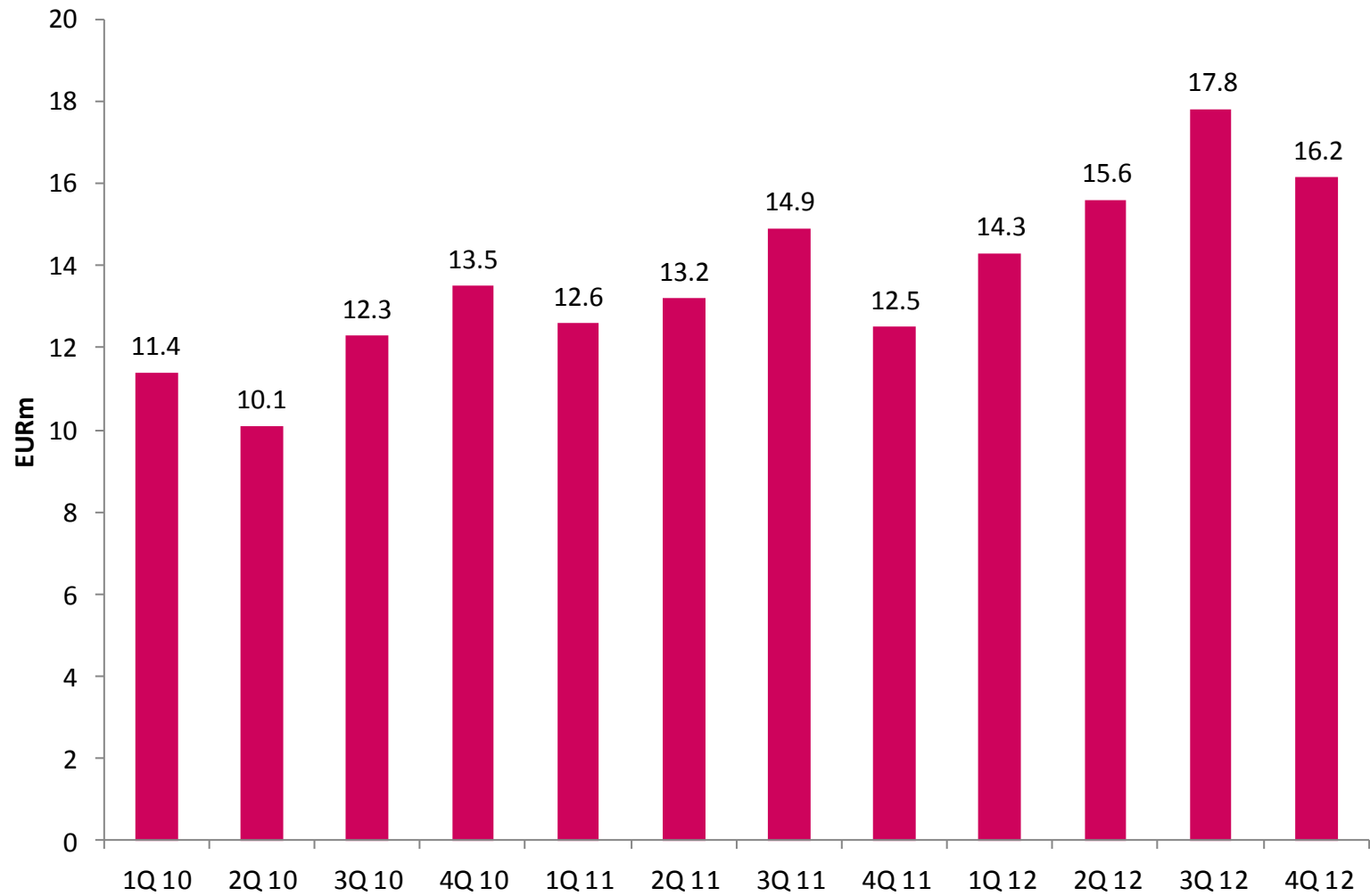
5) Hankkeen koko viittaa kunnostettavien nykyisten alueiden sekä uuden laajennuksen pinta-alaan yhteensä.



# Yhteenveto ympäristötavoitteista ja tuloksista 2012

| Aihe                              | Ympäristöön liittyvät strategiset tavoitteet  | Tavoite 2012   | Tulos 2012                                   |   |
|-----------------------------------|---|--|--|---|
| Ilmastonmuutos                    | Kasvihuonekaasupäästöjen vähentäminen 20% vuoteen 2020 mennessä vuoden 2009 tasosta                                 | 2-3%   | Vertailukelpoisissa kauppakeskuksissa -3.3 % | ✓ |
| Energia                           | Energiankulutuksen (sähkö, lämpö ja jäähdytys) pienentäminen 9% vuoteen 2016 mennessä vuoden 2009 tasoon verrattuna | 2-3%   | Vertailukelpoisissa kauppakeskuksissa -1.7 % | ○ |
|                                   | Uusiutuvan energian käyttöönottoon liittyvien ratkaisujen löytäminen  | -  | Käynnissä                                    | ✓ |
| Vesi                              | Vedenkulutuksen alentaminen: keskimäärin alle 3,5 l/kävijä/vuosi  | 4.0 l/kävijä   | 3.9 l/kävijä                                 | ✓ |
| Jätteet                           | Vähintään 80 prosentin kierrätysasteen saavuttaminen kauppakeskusten jätteenkäsittelyssä vuoteen 2015 mennessä      | 78 %   | 83 %   | ✓ |
|                                   | Kaatopaikkajätteen osuuden pudottaminen kokonaisjättemäärästä enintään 20 prosenttiin vuoteen 2015 mennessä         | 22 %   | 16 %   | ✓ |
| Mankäyttö ja Kestävä rakentaminen | Kaikki kehityshankkeet toteutetaan ympäristöluokitusten periaatteiden mukaisesti                                    | Kaikki 2012 valmistuneet hankkeet arvioitu LEED-kriteereillä | Saavutettu                                   | ✓ |
|                                   | Kehityshankkeet sijaitsevat rakennetussa ympäristössä hyvien joukkoliikenneyhteyksien ulottuvilla                   | 100 %  | Saavutettu                                   | ✓ |

# Operatiivinen tulos kvartaaleittain



# Vuokrasopimuskannan yhteenveto

| Koko portfolio  | 2012      | 2011    | Change-% |
|---|-----------|---------|----------|
| Kiinteistöjen lukumäärä   | 78        | 80      | -2.5 %   |
| Vuokrattava pinta-ala, m <sup>2</sup>   | 1,000,270 | 994,730 | 0.6 %    |
| Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo, EURm <sup>1)</sup>                           | 245.9     | 228.5   | 7.6 %    |
| Keskimääräinen vuokra (EUR/m <sup>2</sup> )   | 20.7      | 19.7    | 5.1 %    |
| Kauden aikana alkaneet vuokrasopimukset, kpl  | 792       | 782     | 1.3 %    |
| Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m <sup>2</sup> <sup>2)</sup>                   | 141,167   | 177,006 | -20.2 %  |
| Alkaneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra (EUR/m <sup>2</sup> ) <sup>2)</sup> | 20.5      | 19.7    | 4.1 %    |
| Kauden aikana päättyneet vuokrasopimukset, kpl  | 1,064     | 877     | 21.3 %   |
| Päättyneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m <sup>2</sup> <sup>2)</sup>                 | 149,972   | 186,120 | -19.4 %  |
| Päättyneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra EUR/m <sup>2</sup> <sup>2)</sup>  | 18.6      | 18.1    | 2.8 %    |
| Taloudellinen vuokrausaste kauden lopussa, %  | 95.7      | 95.5    | -        |
| Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika kauden lopussa, vuotta | 3.5       | 3.4     | 2.9 %    |
| Nettotuotto, % <sup>3)</sup>  | 6.4       | 6.0     | -        |
| Nettotuotto, vertailukelpoiset kohteet, %   | 6.4       | 6.1     | -        |
| Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, EURm  | 2,714.2   | 2,522.1 | -7.1 %   |

1) Kiinteistökannan annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo sisältää annualisoidun bruttovuokratuoton, joka perustuu kauden lopussa voimassaolevaan vuokrasopimuskantaan, vapaiden tilojen markkinavuokraan, liikevaihtosidonnaisista sopimuksista saatuun vuokratuottoon (arvio) sekä mahdollisiin muihin vuokratuottoihin

2) Alkaneet ja päättyneet vuokrasopimukset eivät välttämättä kohdistu samoihin tiloihin

3) Sisältää laajennushankkeiden tontit

# Vuokrasopimuskannan yhteenveto maittäin

| Maittäin  | Suomi   |         |          | Ruotsi  |         |          | Baltia ja Uudet Markkinat |         |          |
|---|---------|---------|----------|---------|---------|----------|---------------------------|---------|----------|
|   | 2012    | 2011    | Muutos-% | 2012    | 2011    | Muutos-% | 2012                      | 2011    | Muutos-% |
| Kiinteistöjen lukumäärä   | 59      | 60      | -1.7 %   | 14      | 16      | -12.5 %  | 5                         | 4       | 25.0 %   |
| Vuokrattava pinta-ala, m <sup>2</sup>   | 595,670 | 577,630 | 3.1 %    | 274,300 | 303,700 | -9.7 %   | 130,300                   | 113,400 | 14.9 %   |
| Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo, EURm <sup>1)</sup>                           | 150.6   | 139.3   | 8.1 %    | 63.4    | 62.7    | 1.1 %    | 31.9                      | 26.5    | 20.4 %   |
| Keskimääräinen vuokra (EUR/m <sup>2</sup> )   | 21.4    | 21.0    | 1.9 %    | 19.3    | 17.2    | 12.2 %   | 20.5                      | 20.2    | 1.5 %    |
| Kauden aikana alkaneet vuokrasopimukset, kpl  | 453     | 470     | -3.6 %   | 231     | 276     | -16.3 %  | 108                       | 36      | 200.0 %  |
| Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m <sup>2</sup> 2)                              | 89,689  | 137,118 | -34.6 %  | 33,464  | 37,006  | -9.6 %   | 18,014                    | 2,882   | 525.1 %  |
| Alkaneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra (EUR/m <sup>2</sup> ) 2)            | 21.7    | 20.2    | 7.4 %    | 19.4    | 18.2    | 6.6 %    | 16.5                      | 18.8    | -12.2 %  |
| Kauden aikana päättyneet vuokrasopimukset, kpl  | 444     | 477     | -6.9 %   | 575     | 311     | 84.9 %   | 45                        | 89      | -49.4 %  |
| Päättyneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m <sup>2</sup> 2)                            | 79,049  | 138,435 | -42.9 %  | 64,629  | 35,816  | 80.4 %   | 6,294                     | 11,869  | -47.0 %  |
| Päättyneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra EUR/m <sup>2</sup> 2)             | 21.9    | 19.4    | 12.9 %   | 14.1    | 14.8    | -4.7 %   | 23.3                      | 14.0    | 66.4 %   |
| Taloudellinen vuokrausaste kauden lopussa, %  | 95.3    | 94.1    | -        | 94.7    | 97.0    | -        | 99.6                      | 100.0   | -        |
| Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika kauden lopussa, vuotta | 3.7     | 3.5     | 5.7 %    | 3.0     | 2.9     | 3.4 %    | 3.7                       | 4.2     | -11.9 %  |
| Nettotuotto, % 3)   | 6.3     | 6.0     | -        | 5.6     | 5.4     | -        | 8.6                       | 7.9     | -        |
| Nettotuotto, vertailukelpoiset kohteet, %   | 6.5     | 6.2     | -        | 5.7     | 5.5     | -        | 8.3                       | 7.8     | -        |
| Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, EURm  | 1,659.0 | 1,547.4 | 7.2 %    | 739.2   | 697.1   | 6.0 %    | 316.0                     | 277.6   | 13.8 %   |

1) Kiinteistökannan annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo sisältää annualisoidun bruttovuokratuoton, joka perustuu kauden lopussa voimassaolevaan vuokrasopimuskantaan, vapaiden tilojen markkinavuokraan, liikevaihtosisidonnaisista sopimuksista saatuun vuokratuottoon (arvio) sekä mahdollisiin muihin vuokratuottoihin

2) Alkaneet ja päättyneet vuokrasopimukset eivät välttämättä kohdistu samoihin tiloihin

3) Sisältää laajennushankkeiden tontit

# Konsernituloslaskelma

| Konsernituloslaskelma, EURm   | 2012         | 2011         |
|---|--------------|--------------|
| Bruttovuokratuotto  | 225.9        | 206.0        |
| Käyttökorvaukset ja palvelutuotot   | 13.3         | 11.1         |
| <b>Liikevaihto</b>  | <b>239.2</b> | <b>217.1</b> |
| Hoitokulut  | 75.8         | 71.6         |
| Vuokraustoiminnan muut kulut  | 1.4          | 1.2          |
| Nettovuokratuotto   | 162.0        | 144.3        |
| Hallinnon kulut   | 26.5         | 27.7         |
| Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut   | 0.2          | 0.2          |
| Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon                         | 23.6         | -35.3        |
| Nettovoitot sijoituskiinteistöjen myynneistä  | 4.2          | 0.3          |
| <b>Liikevoitto</b>  | <b>163.4</b> | <b>81.8</b>  |
| Rahoituskulut (netto)   | -68.1        | -62.4        |
| Osuus yhteisessä määräysvallassa olevien yksikköjen voitoista                                   | 0.2          | 0.3          |
| Voitto ennen veroja   | 95.5         | 19.7         |
| Tilikauden tulokseen perustuvat verot   | -1.4         | -0.9         |
| Laskennalliset verot  | -6.4         | 2.5          |
| <b>Tilikauden voitto</b>  | <b>87.7</b>  | <b>21.3</b>  |
| <b>Tilikauden voiton jakaantuminen</b>  |              |              |
| Emoyhtiön omistajille   | 77.2         | 13.0         |
| Määräysvallattomille omistajille  | 10.5         | 8.3          |
| <b>Emoyrityksen omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos <sup>1)</sup></b> |              |              |
| Laimentamaton osakekohtainen tulos, EUR   | 0.26         | 0.05         |
| Laimennusvaikutuksella oikaistu osakekohtainen tulos, EUR                                       | 0.26         | 0.05         |
| <b>Muut laajan tuloksen erät</b>  |              |              |
| Nettotappiot rahavirran suojauksista  | -19.3        | -35.9        |
| Tuloverot liittyen rahavirran suojauksiin   | 5.2          | 9.0          |
| Ulkomaan toimintojen tilinpäätöksen muuntamisesta johtuvat valuuttakurssivoitot                 | 3.3          | 0.6          |
| Muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen   | -10.7        | -26.2        |
| Katsauskauden laaja voitto/tappio   | 77.0         | -4.9         |
| <b>Tilikauden laajan voiton/tappion jakautuminen</b>  |              |              |
| Emoyhtiön omistajille   | 65.4         | -13.4        |
| Määräysvallattomille omistajille  | 11.6         | 8.5          |

1) Osakekohtaiset luvut laskettu lokakuun 2012 osakeannilla oikaistulla osakkeiden määrällä

# Konsernitase

| <b>Varat, EURm</b>                                     | <b>31.12.2012</b> | <b>31.12.2011</b> |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>Pitkäaikaiset varat</b>                             |                   |                   |
| Sijoituskiinteistöt                                    | 2,714.2           | 2,522.1           |
| Osuudet yhteisessä määräysvallassa olevissa yksiköissä | 0.9               | 0.6               |
| Aineettomat ja aineelliset hyödykkeet                  | 3.1               | 2.9               |
| Laskennalliset verosaamiset                            | 19.5              | 14.5              |
| <b>Pitkäaikaiset varat yhteensä</b>                    | <b>2,737.6</b>    | <b>2,540.1</b>    |
| Myytavissä olevat sijoituskiinteistöt                  | 5.4               | 12.7              |
| <b>Lyhytaikaiset varat</b>                             |                   |                   |
| Johdannaissopimukset                                   | -                 | 0.5               |
| Myyntisaamiset ja muut saamiset                        | 24.5              | 33.2              |
| Rahavarat  | 51.0              | 91.3              |
| <b>Lyhytaikaiset varat yhteensä</b>                    | <b>75.5</b>       | <b>125.0</b>      |
| <b>Varat yhteensä</b>                                  | <b>2,818.5</b>    | <b>2,677.7</b>    |
| <b>Oma pääoma ja velat, EURm</b>                       | <b>31.12.2012</b> | <b>31.12.2011</b> |
| <b>Emoyhtiön omistajille kuuluva pääoma</b>            |                   |                   |
| Osakepääoma  | 259.6             | 259.6             |
| Ylikurssirahasto                                       | 131.1             | 131.1             |
| Arvonmuutosrahasto                                     | -59.8             | -45.7             |
| Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto                 | 333.0             | 273.7             |
| Kertyneet voittovarot ja muuntoero                     | 351.8             | 284.0             |
| Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä      | 1,015.7           | 902.6             |
| Määräysvallattomien omistajien osuus                   | 44.2              | 59.2              |
| <b>Oma pääoma yhteensä</b>                             | <b>1,059.9</b>    | <b>961.8</b>      |
| <b>Pitkäaikaiset velat</b>                             |                   |                   |
| Lainat   | 1,406.3           | 1,339.5           |
| Johdannaissopimukset ja muut velat                     | 76.6              | 54.4              |
| Laskennalliset verovelat                               | 66.0              | 59.8              |
| <b>Pitkäaikaiset velat yhteensä</b>                    | <b>1,548.9</b>    | <b>1,453.7</b>    |
| <b>Lyhytaikaiset velat</b>                             |                   |                   |
| Lainat   | 126.8             | 208.4             |
| Johdannaissopimukset                                   | 0.7               | 0.6               |
| Ostovelat ja muut velat                                | 82.2              | 53.2              |
| <b>Lyhytaikaiset velat yhteensä</b>                    | <b>209.7</b>      | <b>262.2</b>      |
| <b>Velat yhteensä</b>                                  | <b>1,758.6</b>    | <b>1,715.9</b>    |
| <b>Oma pääoma ja velat yhteensä</b>                    | <b>2,818.5</b>    | <b>2,677.7</b>    |

# Konsernin rahavirtalaskelma

| Konsernin rahavirtalaskelma, EURm  | 2012          | 2011          |
|--|---------------|---------------|
| <b>Liiketoiminnan rahavirta</b>  |               |               |
| Voitto ennen veroja  | 95.5          | 19.7          |
| Oikaisut   | 42.9          | 99.2          |
| <b>Rahavirta ennen käyttö pääoman muutosta</b>   | <b>138.4</b>  | <b>118.9</b>  |
| Käyttö pääoman muutos  | 8.6           | 1.6           |
| <b>Liiketoiminnan rahavirta</b>  | <b>147.0</b>  | <b>120.5</b>  |
| Maksetut korot ja muut rahoituskulut   | -62.4         | -60.1         |
| Saadut korot ja muut rahoitustuotot  | 0.6           | 0.6           |
| Toteutuneet kurssitappiot  | -22.9         | -1.8          |
| Maksetut/saadut välittömät verot   | -0.8          | 7.2           |
| <b>Liiketoiminnan nettorahavirta</b>   | <b>61.5</b>   | <b>66.3</b>   |
| <b>Investointien rahavirta</b>   |               |               |
| Tytäryritysten hankinnat vähennettynä hankintahetken rahavaroilla  | -41.0         | -33.7         |
| Sijoituskiinteistöjen hankinnat  | -1.1          | -105.5        |
| Investoinnit sijoituskiinteistöihin, yhteisessä määräysvallassa oleviin yksiköihin, aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin | -93.9         | -82.4         |
| Sijoituskiinteistöjen myynti   | 31.1          | 18.3          |
| <b>Investointien nettorahavirta</b>  | <b>-104.9</b> | <b>-203.3</b> |
| <b>Rahoituksen rahavirta</b>   |               |               |
| Omien osakkeiden myynti  | -             | 0.4           |
| Maksullinen merkintätuoikeusanti ja osakeanti  | 89.9          | 98.9          |
| Lyhytaikaisten lainojen nostot   | 117.1         | 160.9         |
| Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut   | -157.5        | -100.2        |
| Pitkäaikaisten lainojen nostot   | 623.5         | 594.6         |
| Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut   | -600.6        | -511.8        |
| Määräysvallattomien omistajien osuuksien hankinnat   | -28.5         | -             |
| Maksetut osingot ja pääoman palautukset sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta  | -41.7         | -34.3         |
| <b>Rahoituksen nettorahavirta</b>  | <b>2.3</b>    | <b>208.5</b>  |
| <b>Rahavarojen muutos</b>  | <b>-41.1</b>  | <b>71.6</b>   |
| Rahavarat tilikauden alussa  | 91.3          | 19.5          |
| Valuuttakurssien muutosten vaikutus  | 0.8           | 0.2           |
| <b>Rahavarat tilikauden lopussa</b>  | <b>51.0</b>   | <b>91.3</b>   |

# Nettovuokratuotto ja liikevoitto vuosineljänneksittäin

| Tuloslaskelma yhteenveto, EURm  | Q1/12       | Q2/12       | Q3/12       | Q4/12       | 2012         |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|--------------|
| <b>Nettovuokratuotto</b>  | <b>37.5</b> | <b>39.7</b> | <b>42.6</b> | <b>42.1</b> | <b>162.0</b> |
| Hallinnon kulut   | -6.6        | -6.6        | -5.4        | -7.9        | -26.5        |
| Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut                                     | 0.1         | 0.0         | 0.1         | 0.0         | 0.2          |
| <b>EPRA liikevoitto</b>   | <b>31.0</b> | <b>33.1</b> | <b>37.3</b> | <b>34.2</b> | <b>135.7</b> |
| Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon | 5.9         | 0.1         | 13.8        | 3.8         | 23.6         |
| Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen myynnistä                    | 1.4         | -0.3        | 3.4         | -0.4        | 4.2          |
| <b>Raportoitu liikevoitto</b>   | <b>38.3</b> | <b>32.9</b> | <b>54.5</b> | <b>37.6</b> | <b>163.4</b> |

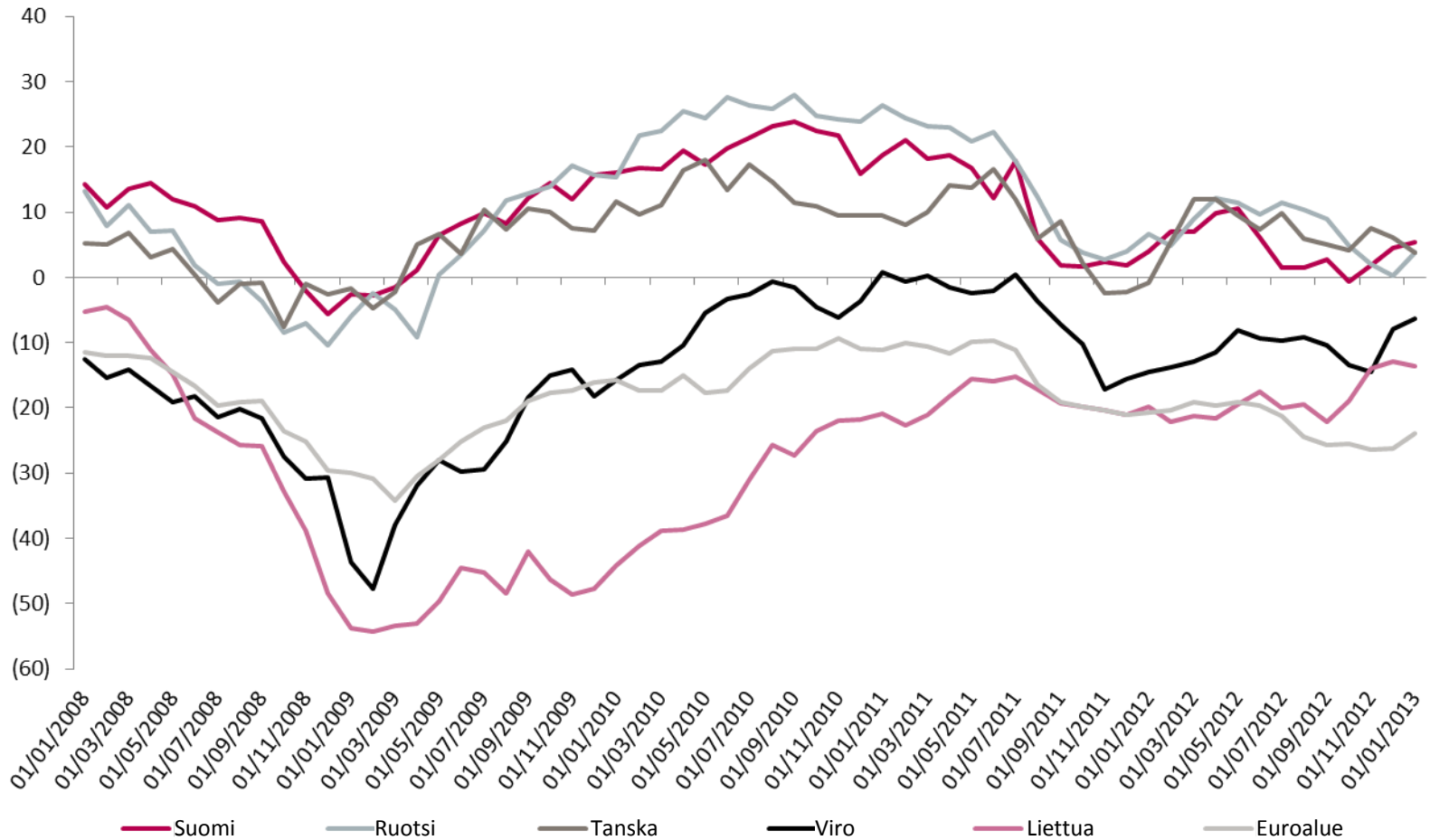


# Suurimmat osakkeenomistajat 31.1.2013

| #                           | Osakkeenomistaja                         | Osakkeita          | %              |
|-----------------------------|--|--------------------|----------------|
| 1                           | Gazit-Globe Ltd                          | 160,199,639        | 49.00 %        |
| 2                           | Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen | 29,344,735         | 8.98 %         |
| 3                           | Norges Bank IM                           | 5,716,166          | 1.75 %         |
| 4                           | Alfred Berg AM                           | 5,491,314          | 1.68 %         |
| 5                           | APG AM                                   | 5,100,568          | 1.56 %         |
| 6                           | Pohjola AM                               | 3,905,924          | 1.20 %         |
| 7                           | BlackRock Advisors                       | 3,745,899          | 1.15 %         |
| 8                           | Thames River Capital                     | 3,544,778          | 1.08 %         |
| 9                           | Principal Global Investors               | 3,213,346          | 0.98 %         |
| 10                          | Allianz Global Investors                 | 3,202,282          | 0.98 %         |
| 11                          | BNP Paribas IP                           | 3,191,969          | 0.98 %         |
| 12                          | Aktia Asset Management                   | 2,589,166          | 0.79 %         |
| 13                          | Valtion Eläkerahasto                     | 2,300,000          | 0.70 %         |
| 14                          | Odin Forvaltning                         | 2,251,942          | 0.69 %         |
| 15                          | AXA IM                                   | 1,711,491          | 0.52 %         |
| <b>15 suurinta yhteensä</b> |  | <b>235,509,219</b> | <b>72.05 %</b> |
| Muut                        |  | 91,370,793         | 27.95 %        |
| <b>Yhteensä</b>             |  | <b>326,880,012</b> | <b>100.00%</b> |

# Toimintaympäristö

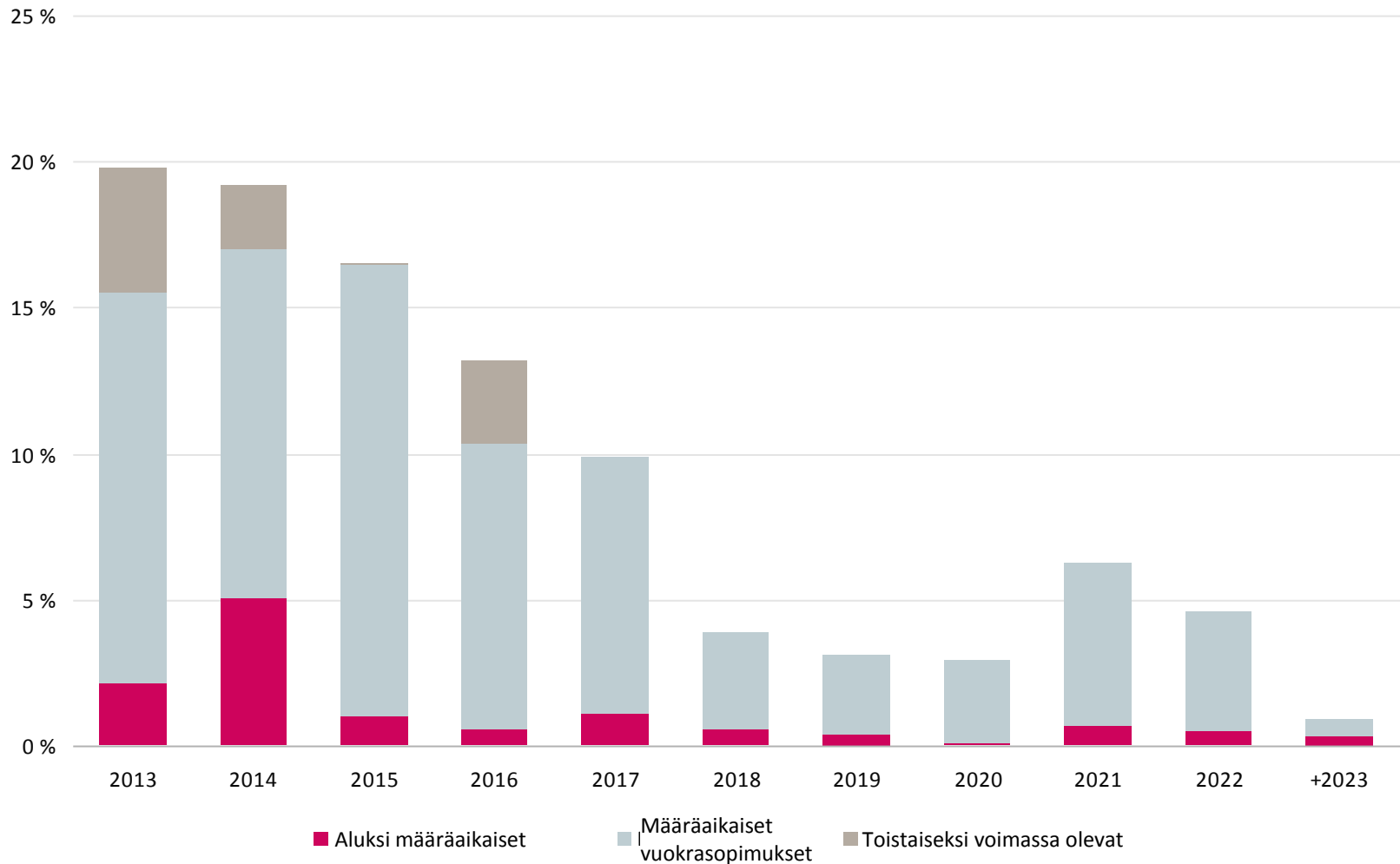
## Kuluttajaluottamus



Lähde: Eurostat

Kuluttajaluottamusindikaattori toteutetaan haastattelututkimuksena. Se sisältää vastaajien näkemyksen taloudellisesta asemasta, yleistaloudellisesta tilanteesta, työttömyysodotuksista seuraavalle 12 kuukaudelle sekä säästöistä seuraavan 12 kuukauden ajalle.

# Vuokrasopimusten eräntyminen

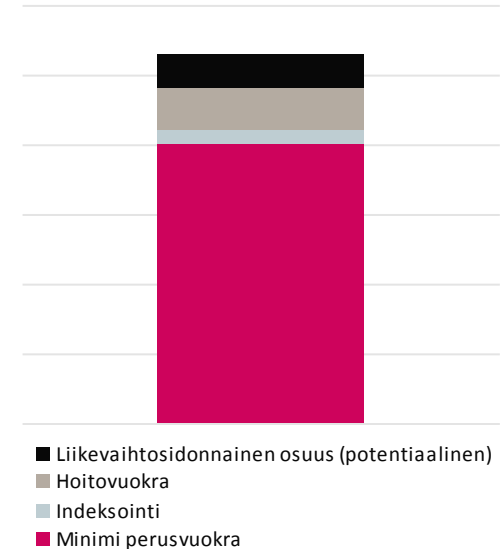


Vuokrasopimusten keskimääräinen voimassaoloaika: 3.5 vuotta

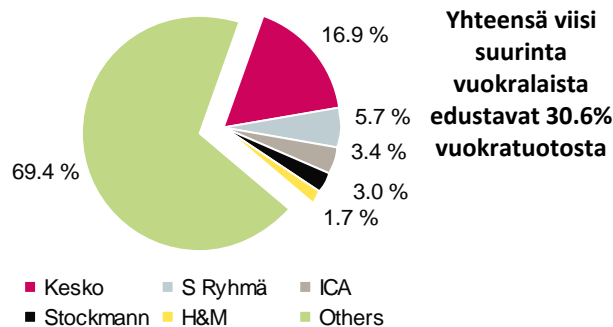
# Kiinteistöomaisuus

- Käyvin arvoin, vertailukelpoiset kiinteistöt muodostivat 71.7% kiinteistöomaisuudesta. Koko kiinteistökannasta 60.8% on Suomessa ja 71.3% Suomen kannasta sisältyy vertailukelpoiseen kiinteistöomaisuuteen
  - Kauppakeskukset edustavat 88.4% vertailukelpoisesta kiinteistöomaisuudesta. Kehityshankkeet ja tontit eivät sisälly vertailukelpoiseen omaisuuteen, kiinteistöt ovat olleet yhtiön omistuksessa vähintään 24 kuukautta.
  - Vertailukelpoisen nettovuokratuoton kasvu oli 4.9%
- Kiinteistöomaisuuden annualisoituun kassavirtaan perustuva arvo oli EUR 245.9 miljoonaa
  - Sisältää annualisoidun bruttovuokran perustuen voimassa oleviin vuokrasopimuksiin kauden lopussa, tyhjiä tilojen markkinavuokriin ja vuokratuottoon liikevaihtosidonnaisista sopimuksista sekä mahdollisesta muusta vuokratuotosta. Väliaikaiset vuokranalennukset sisältyvät arvoon
- Voimassaolevien vuokrasopimusten keskivuokra vs. valuaatioiden oletettu markkinavuokra -0.2%
  - Indikoi kuinka paljon korkeampi tai alempi Cityconin vuokrataso on verrattuna ulkoisessa kiinteistöarviossa käytettyihin markkinavuokriin

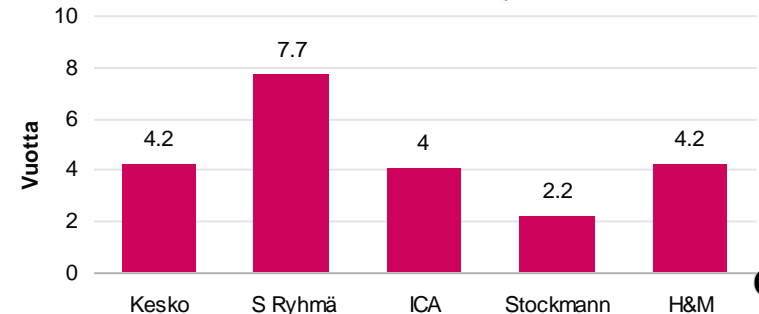
Typillisen vuokrasopimuksen rakenne



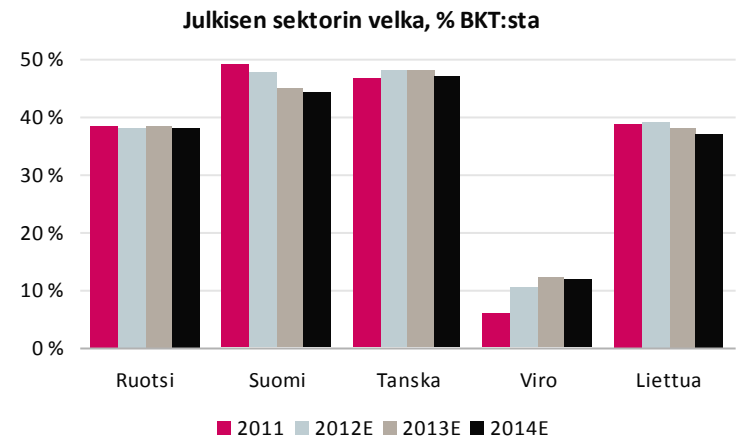
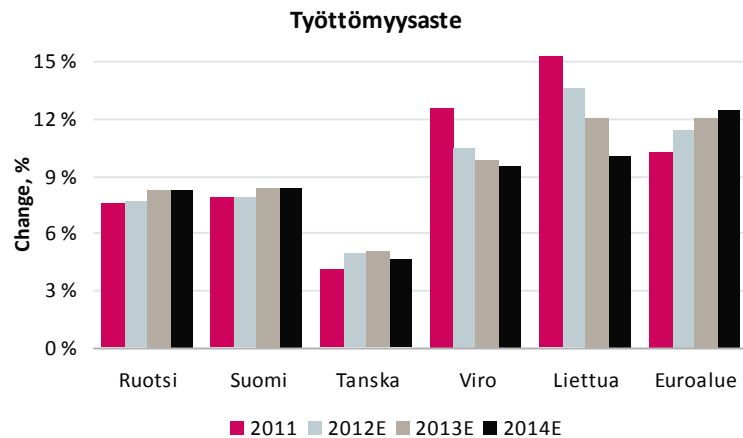
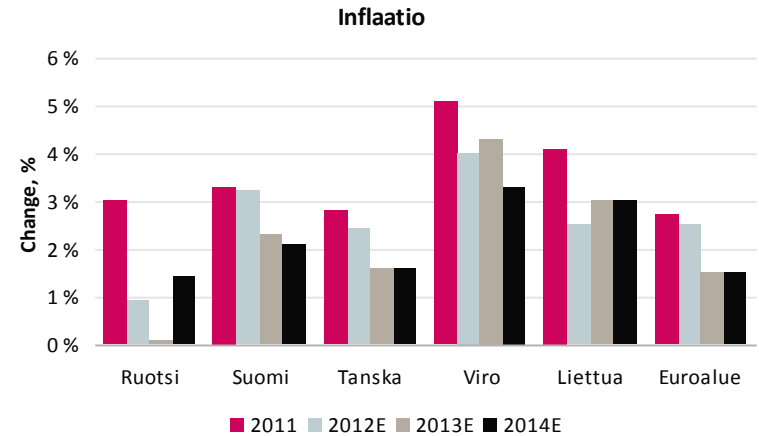
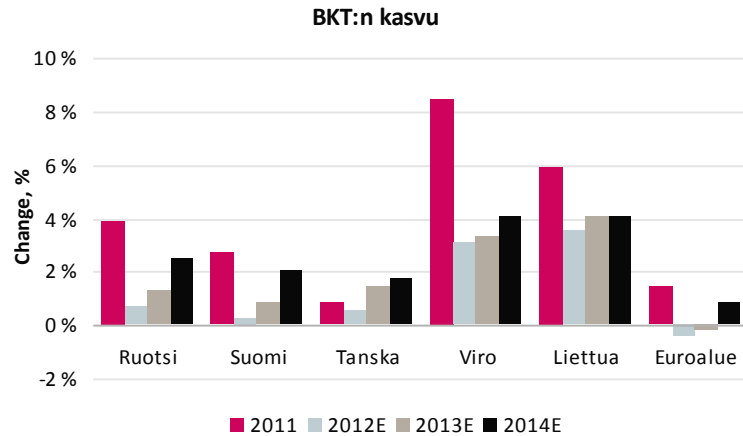
Top 5 vuokralaisten osuus vuokratuotosta, %



Top 5 vuokralaisten keskimääräinen vuokramaturiteetti, vuotta



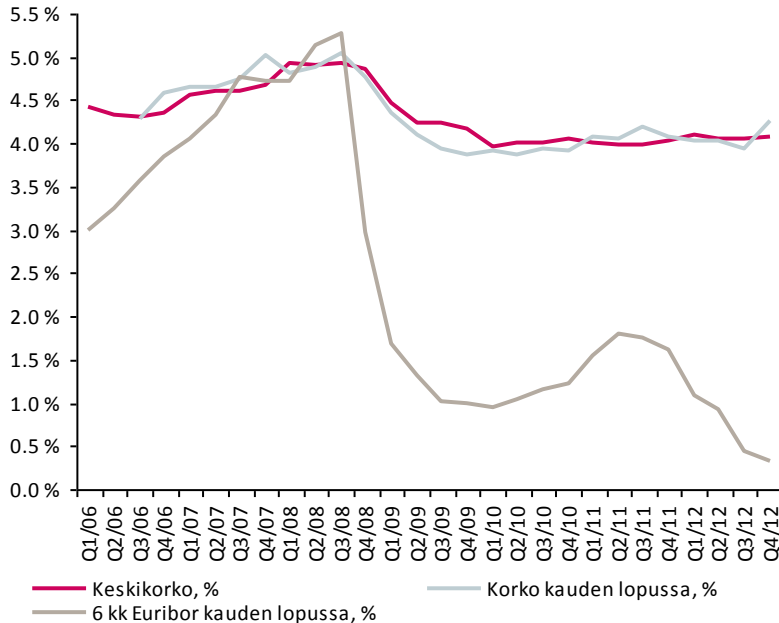
# Vahvat taloudelliset näkymät Cityconin toiminta-alueella



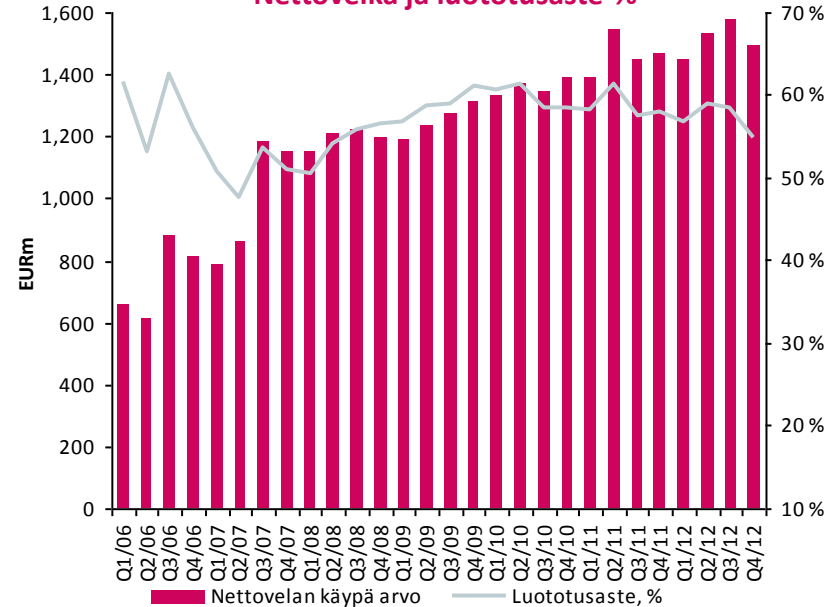
Lähde: SEB Nordic Outlook raportti

# Korot ja luototusaste

Korkojen kehittyminen kvartaaleittain, 2006-2012<sup>1)</sup>



Nettovelka ja luototusaste-%<sup>2)</sup>



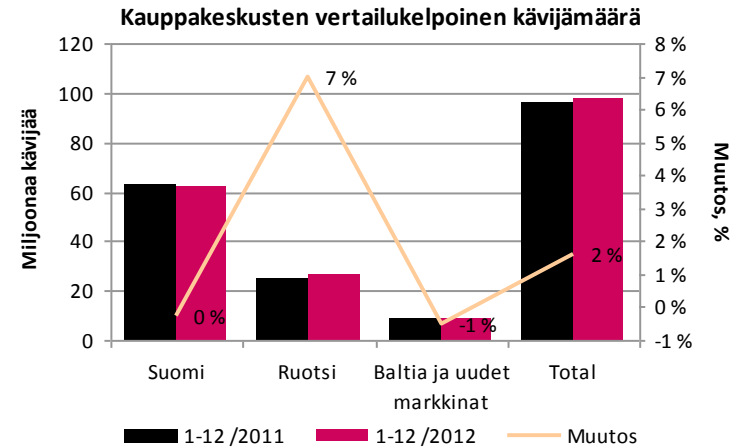
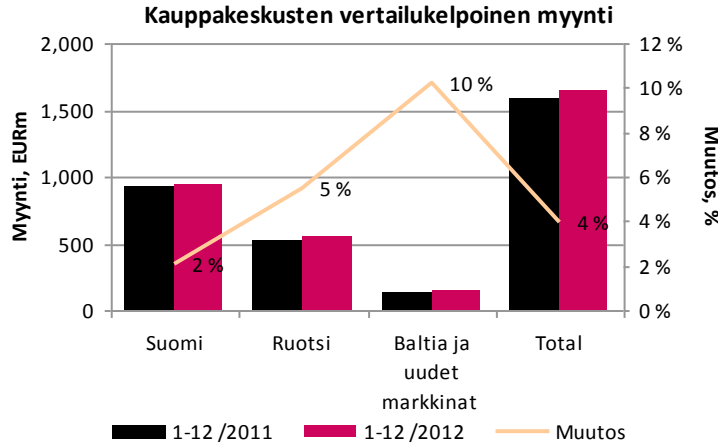
- Korkojen muutos heijastuu korkokuluihin viiveellä. Keskikorko 31.12.2012 päättyneellä 12 kuukauden jaksolla nousi hieman ollen 4.07% (Q3/12: 4.06%). Nousu johtui 30.11.2012 nostetun EUR 360 miljoonan pitkäaikaisen vakuudettoman lainan korkeammasta marginaalista.
- Kauden lopun korko nousi merkittävästi 29:llä korkopisteellä 4.25 prosenttiin johtuen pääasiassa EUR 360 miljoonan lainan korkeammasta marginaalista. Markkinoiden korkotaso oli edelleen erittäin alhainen.
- Cityconin luototusaste laski merkittävästi johtuen EUR 90.7 miljoonan merkintäoikeusannista, joka johti alhaisempaan nettovelkaan, sekä kiinteistöjen korkeammasta käyvistä arvoista.

1) Keskikorko lasketaan perustuen tuloslaskelman korkokuluun jaettuna tilikauden keskimääräisellä korollisen velan määrällä. Kauden lopun korko on todellinen korko kauden viimeisenä päivänä vaihtuvakorkoisille ja kiinteille lainoille, huomioiden koronvaihtosopimukset. Molemmat korot sisältävät marginaalin.

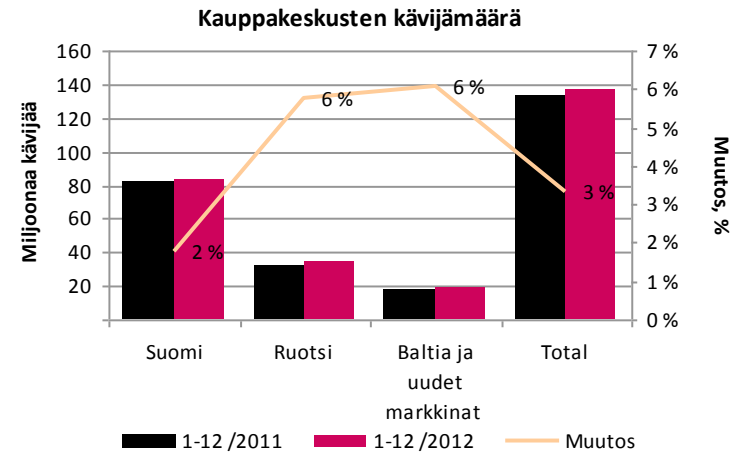
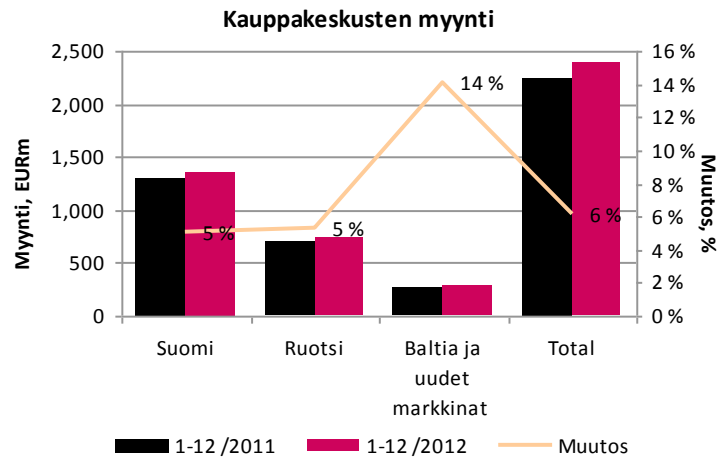
2) Luototusaste-% lasketaan jakamalla nettovelan käypäarvo kiinteistöjen arvioidulla käyvällä arvolla kauden viimeisenä päivänä.

# Kävijät ja myynnit Cityconin kauppakeskuksissa

## Vertailukelpoiset



## Todelliset



# Cityconin suurimmat kauppakeskukset

Suomi



## Iso Omena

Rakennettu 2001  
Vuokr.m<sup>2</sup> 60,500 m<sup>2</sup>  
Omistusosuus 60 %



## Koskikeskus

1988  
27,700 m<sup>2</sup>  
100 %

## Myyrmanni

1994/2007/2010  
45,700 m<sup>2</sup>  
100 %



## Forum

1953/91/2010  
22,000 m<sup>2</sup>  
Citycon 69 %

**Trio (incl. Hansa)**  
1977/87/2008  
45,700 m<sup>2</sup>  
89.3 %



## Columbus

1997/07  
21,000 m<sup>2</sup>  
100 %

## Lippulaiva

1993  
18,500 m<sup>2</sup>  
100 %

Ruotsi



## Kista Galleria

1977, 2002, 2009  
90,000 m<sup>2</sup>  
50 %



## Liljeholmstorget

2009  
40,900 m<sup>2</sup>  
100 %



## Stenungstorg

1967/93  
36,400 m<sup>2</sup>  
100 %



## Åkersberga Centrum

1985/96/2011  
27,500 m<sup>2</sup>  
75 %



## Tumba Centrum

1952/2002  
29,100 m<sup>2</sup>  
100 %



## Strömpilen

1927/1997  
26,800 m<sup>2</sup>  
100 %



## Jakobsbergs Centrum

1959/93  
56,300 m<sup>2</sup>  
100 %

Baltia ja uudet  
markkinat



## Rocca al Mare

Viro  
1998/2009  
53,500 m<sup>2</sup>  
100 %



## Kristiine Viro

1999/2002/2010  
42,500 m<sup>2</sup>  
100 %



## Mandarinas Lietuva

2005  
8,000 m<sup>2</sup>  
100 %



## Magistral Viro

2000/2012  
11,900 m<sup>2</sup>  
100 %



## Albertslund Centrum Tanska

1965  
16,000 m<sup>2</sup>  
100 %



# Yhteystiedot

## Sijoittajasuhteet

Marcel Kokkeel  
Toimitusjohtaja  
Tel. +358 207 664 521  
[Marcel.Kokkeel@citycon.fi](mailto:Marcel.Kokkeel@citycon.fi)

Eero Sihvonen  
Talousjohtaja, varatoimitusjohtaja  
Tel. +358 50 5579 137  
[Eero.Sihvonen@citycon.fi](mailto:Eero.Sihvonen@citycon.fi)

Hanna Jaakkola  
Sijoittajasuhde- ja viestintäjohtaja  
Tel. +358 40 5666 070  
[Hanna.Jaakkola@citycon.fi](mailto:Hanna.Jaakkola@citycon.fi)

