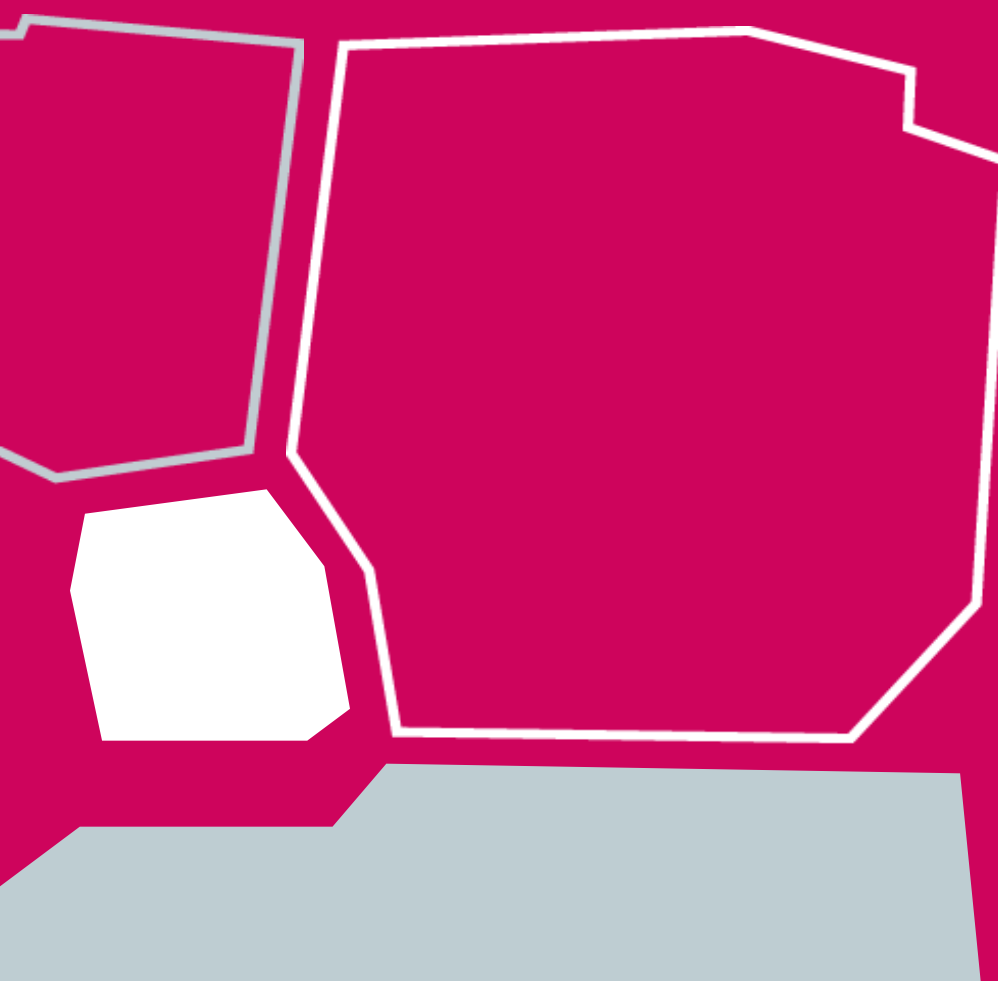


Citycon

Q1 2009



CITYCON
creating success for retailing

Sisältö

Missio, visio ja strategia

Tuloksen ja rahoituksen pääkohdat

Toimintaympäristö

Kehityshankkeet

Kiinteistöomaisuus

Avainlukuja

Rahoitus

Taustatietoja



Strategia

MISSIO

Cityconin kauppakeskuksissa kauppa käy. Yhdistämällä kiinteistösijoittamisen ja kauppakeskusliiketoiminnan Citycon luo kestävää omistaja-arvoa.

VISIO

Citycon on kauppakeskusliiketoiminnan johtaja, aktiivinen omistaja ja pitkäjänteinen kehittäjä tavoitteenaan kasvattaa kohteidensa arvoa. Cityconin kiinteistöt ovat vähittäiskaupan tavoitelluimpia kauppapaikkoja, jotka vetävät kuluttajia puoleensa. Yhtiö on alansa houkuttelevin työpaikka.

Strategia

Cityconin strategia on:

- Keskittyä kauppakeskusliiketoimintaan Suomessa, Ruotsissa ja Baltian maissa.
- Johtaa ja kehittää keskitetysti kauppakeskuksiaan oman aktiivisen, ammattitaitoisen ja paikan päällä toimivan henkilöstön voimin. Tämä luo tehokkuutta ja synergiaetuja sekä varmistaa paikallismarkkinan tuntemisen.
- Luoda lisäarvoa asiakkaille ja parantaa kiinteistöjen kaupallista vetovoimaa. Lähtökohtina ovat kunkin kauppapaikan ja sen vaikutusalueen kaupalliset edellytykset: ostovoima, kuluttajien toiveet ja tarpeet sekä vähittäis--kaupan markkinatilanne.
- Edistää kestävästä kehityksestä kauppakeskusten johtamisessa ja kehittämisessä. Citycon sertifioi kansainvälisesti uudistus- ja laajennushankkeet.
- Vähentää liiketoiminnan riskejä vahvan taseen ja kassa-virran sekä konservatiivisen rahoitusrakenteen avulla.

Taloudelliset tavoitteet

KASVU

Yhtiön strategisena tavoitteena on kasvaa sekä kehitystoiminnan, että kiinteistöhankinnoin

- Kumulatiiviset investoinnit 2005 jälkeen yli miljardi euroa
- Pääpaino orgaanisessa kasvusta

OSINGOT

Vakaa voitonmaksukyky

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

- 2008 osakekohtainen osinko 0,04 euroa ja pääoman palautus sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta 0,10 euroa
- 0,14 euroa osakkeelta 6 vuotta peräkkäin

OMAVARAISUUSASTE

Vahva tase

Pitkän aikavälin sisäinen omavaraisuusastetavoite 40%

- Omavaraisuusaste 36,4 % joulukuun lopussa

Maantieteellinen jakauma

SUOMI

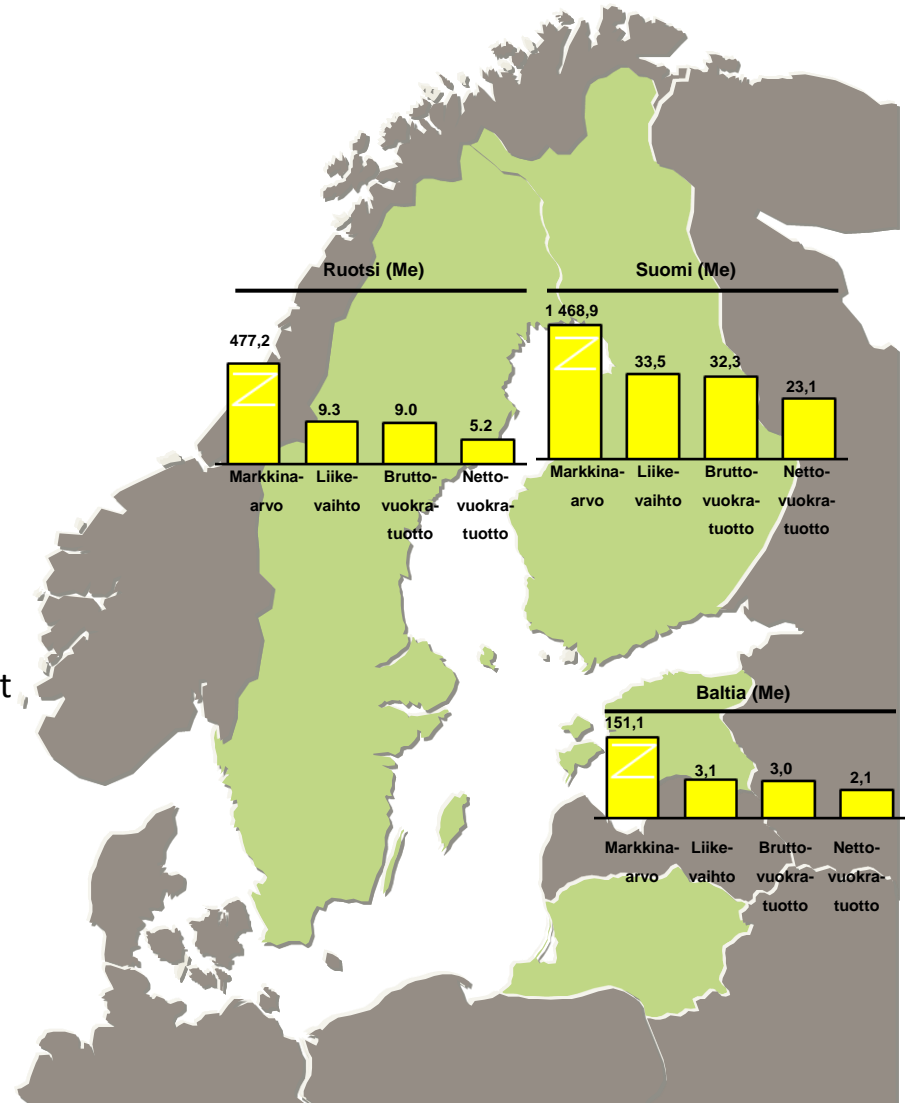
- 76,1% yhtiön nettovuokratuotoista Q1 2009
- Nettovuokratuottojen kasvu 3,3 % 23,1milj. euroon
- Markkinajohtaja 24% markkinaosuus; 22 kauppakeskusta ja 42 muuta liikekiinteistöä

RUOTSI

- Nettovuokratuoton osuus 17,1% Cityconin nettovuokratuotoista
- Nettovuokratuotot 5,2 milj. euroon, lasku johtui heikentyneestä Ruotsin kruunusta
- Cityconin suurin kehityshanke Liljeholmstorget meneillään Tukholmassa

BALTIA

- 6,8% yhtiön vuokratuotoista
- Yhtiön toiseksi suurin kehityshanke, Rocca al Mare Tallinnassa
- Nettovuokratuotot nousivat 31,7 % 2,1 milj. euroon



Pääkohdat

Q1 2009 (vs. Q4 2008)

- Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos oli **-31,6** milj. euroa. Kiinteistöjen käypä arvo oli **2 097,3** milj. euroa (2 111,6 Me)
- Ulkopuolisen arvioijan määrittämä sijoituskiinteistöjen nettotuottovaatimus oli **6,5%** (6,4%)
- Nettovuokratuotot olivat **30,3** milj. euroa (30,2 Me)
- Operatiivinen tulos per osake **0,05** euroa (0,05 e)
- Vahva liiketoiminnan nettorahavirta/osake oli **0,10** euroa (0,07 e)
- Korkokulut pienenevät

Q1 2009 (vs. Q1 2008)

- Liikevaihto kasvoi **3,6%** **45,9** milj. euroon (44,3 Me)
- Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS) on **0.05** euroa (0,05 e)
- Operatiivinen tulos oli **11,6** milj. euroa (10,4Me)
- Liiketoiminnan nettorahavirta/osake nousi **0,10** euroon (0,06 e)
- Voitto/tappio ennen veroja oli **-18,1** milj. euroa (11,3 Me) sis. **-31,6** milj. euroa (0,5 Me) käyvän arvon muutoksia
- Vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotot kasvoivat **0,9 %**



Rahoituksen pääkohdat

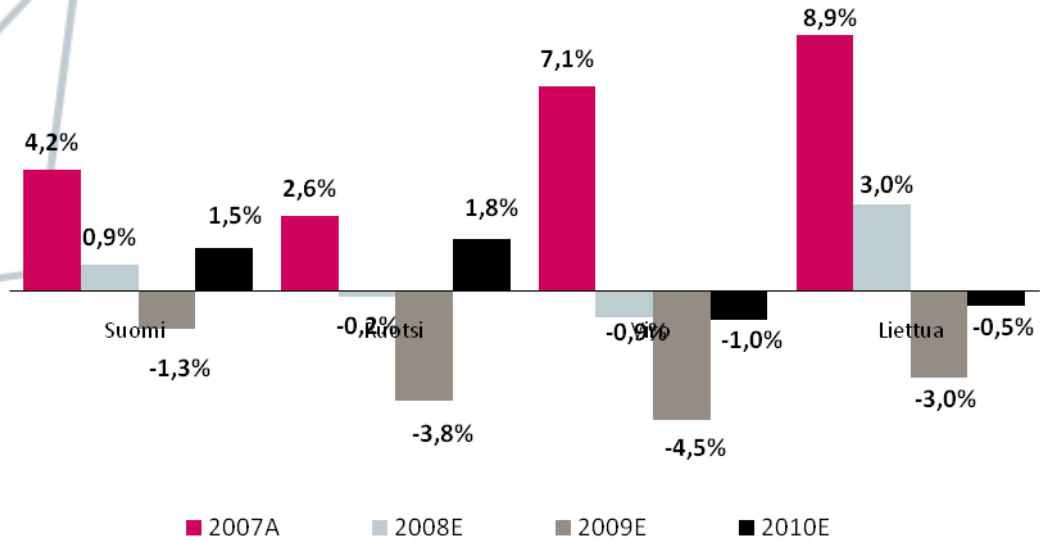
- Taseen loppusumma oli **2 147,8** milj. euroa
- Citycon allekirjoitti kolmen vuoden 75 milj. euron vakuudettoman luottolimiittisopimuksen kolmesta pohjoismaisesta pankista koostuvan pankkiryhmän kanssa
- Jälleenrahoitus ei ole ajankohtaista – käytettävissä oleva likviditeetti oli **290,4** milj. euroa sisältäen käyttämättömiä, sitovia luottolimiittejä (276,7 Me) ja rahavaroja (13,7 Me)
 - Riittää kattamaan päätetyt investoinnit ja lainanhoitokustannukset vähintään vuoden 2010 puolelle ilman uusia rahoituslähteitä.
- Omavaraisuusaste 36,4%
- Katsauskauden keskiporko oli 4,46% (Q1/2008: 4,93%) ja . Maaliskuun lopun lainasalkun keskiporkotaso oli 4,36%. Nettorahoituskulut olivat 12,2 milj. euroa (15,1 Me)
- Yhtiö on ostanut noin 30,5% Vuoden 2006 Pääomaehtoista Vaihtovelkakirjalainasta (alunperin 110 milj. euroa laskettu liikkeelle). Painotettu keskimääräinen takaisinostohinta 53,5 prosenttia velkakirjojen nimellisarvosta.
- Kaksi lainakovenanttia
 - Omavaraisuusaste, kovenanttitaso 32,5% -> maaliskuun lopussa **43,2%**
 - Korkokatekovenantti, kovenanttitaso 1,8 -> maaliskuun lopussa **2,0**
 - Korkokate parantunut hiukan vuoden vaihteesta

Toimintaympäristö

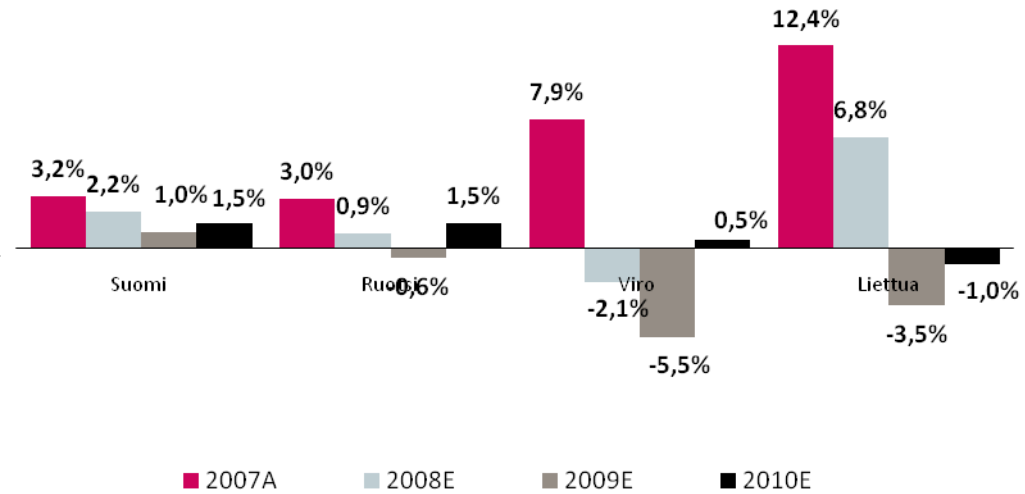


Toimintaympäristö

BKT



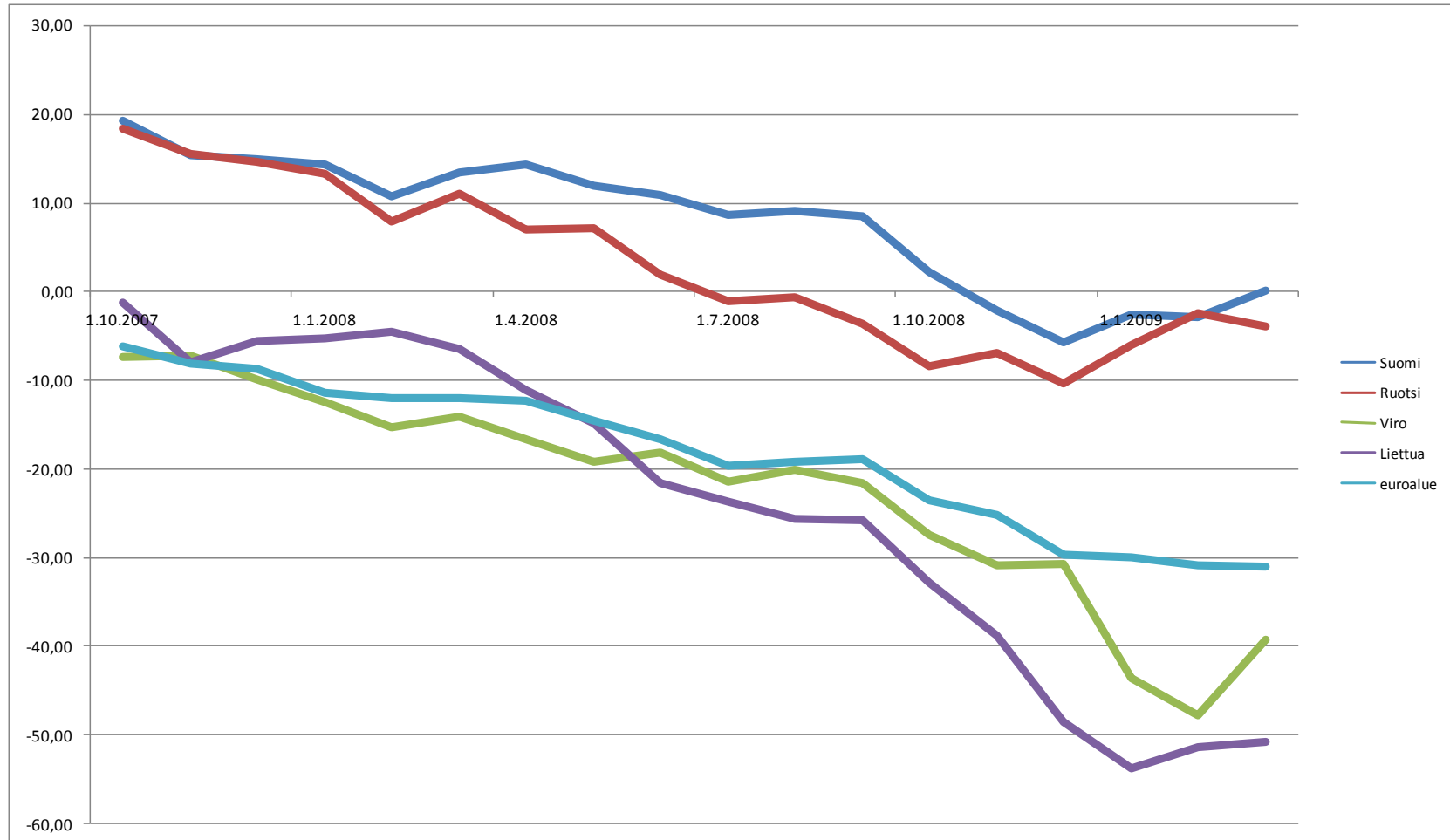
YKSITYISEN KULUTUKSEN KASVU (% pa)



Lähde: Nordea

Toimintaympäristö

KULUTTAJIEN LUOTTAMUSINDIKAATTORIN TULOKSET



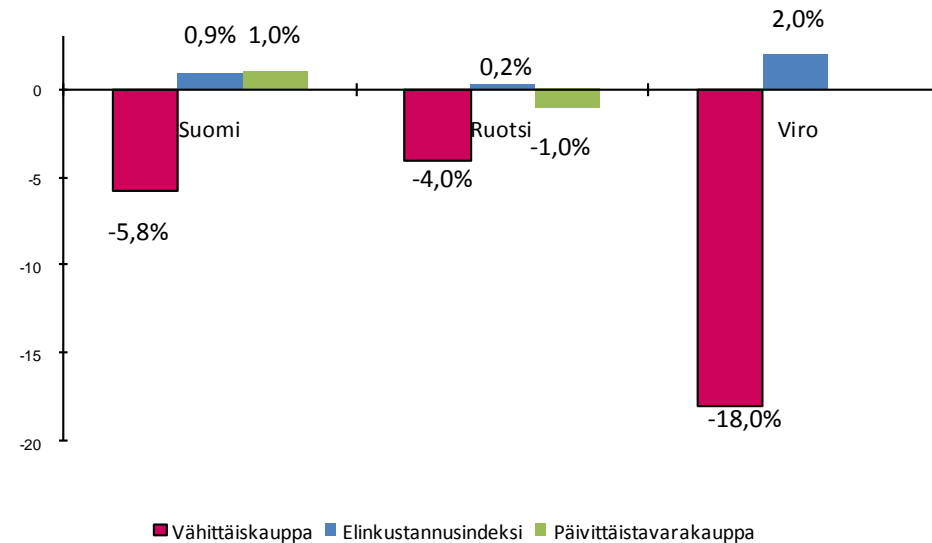
Lähde: Eurostat

Toimintaympäristö

KIINTEISTÖMARKKINA ¹⁾

- Transaktiovolyymi laskenut. Ensimmäisen vuosineljänneksen osalta transaktiovolyymi tulee jäämään noin 250 miljoonan euron tasolle, kun se vuotta aikaisemmin oli yli 2 miljardia euroa Suomessa.
- Kansainvälisten kiinteistösijoittajien aktiivisuus Suomessa on laskenut. Syksystä 2008 lähtien selvästi aktiivisimpia ostajia ovat olleet kotimaiset eläke- ja vakuutuslaitokset, jotka ovat olleet mukana valtaosassa viime kuukausien suurimmista kiinteistökaupoista.
- Myös Ruotsin markkina on hiljentynyt ja Baltiassa kiinteistömarkkina on pysähtynyt lähes täysin.

VÄHITTÄIS- JA PÄIVITTÄISTAVARAKAUPPA KULUTTAJAHINTAINDEKSI, 2/09



Lähteet:
Tilastokeskus, Statistics Sweden ja Statistics Estonia
Päivittäistavara kauppa RY



Kehityshankkeet

Vastuullinen kauppakeskus – miksi ja miten?



MIKSI ?

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

➤ Tavoitteena on kilpailuedun luominen

CITYCONIN TOIMINTA

1. Citycon on käynnistänyt sisäisen **Green Shopping Centre Management** -ohjelman, joka on yhteinen kestävää kehitystä edistävä toimintamalli yhtiön kaikissa kauppakeskuksissa.
Tavoitteet:
 - energiatehokkuuden, jätteen käsittelyn ja kierrätyksen sekä muiden kestävää kehitystä tukevien toimintojen edistäminen.
 - konkreettiset toimenpiteet, taloudelliset kannustimet ja selkeä viestintä ympäristöasioissa.
2. Cityconilla on kolme vastuullisen rakentamisen pilottihanketta, joihin haetaan kansainvälistä **LEED** (Leadership in Energy and Environmental Design) -sertifiointia.
3. Vuonna 2009 Citycon osallistuu **Ilmastotalkoo-kampanjaan**, joka on Suomen suurin ilmastomuutoksen torjumiseen tähtäävä kampanja.

Meneillään olevat kehityshankkeet

ROCCA AL MARE

Vastuullisen rakentamisen pilottiprojekti. Olemassa olevan kauppakeskuksen uudistus- ja laajennushanke Tallinnan länsipuolella. Laajennuksen jälkeen Rocca al Mare on yksi Baltian suurimmista kauppakeskuksista. Kauppakeskus sijaitsee vauraalla alueella. Alunperin rakennettu 1998. Kehityshanke toteutetaan kolmessa erässä ja ensimmäinen osa avattiin 1.10. ja se on kokonaan vuokrattu. Hankkeen valmistuttua Cityconin markkinaosuus Tallinna kauppakeskusmarkkinasta on noin neljännes.

Vuokrattava pinta-ala, m ²	28 600
Pinta-ala hankkeen toteuduttua, m ² (vuokrattava)	53 500
Hankkeen kokonaisinvestointi, Me	64,3
Toteutuneet bruttoinvestoinnit, Me	41,9
Teorettinen bruttovuokratuotto, Me*)	12,3 p.a.
Arvioitu valmistumisvuosi	2009

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



Meneillään olevat kehityshankkeet



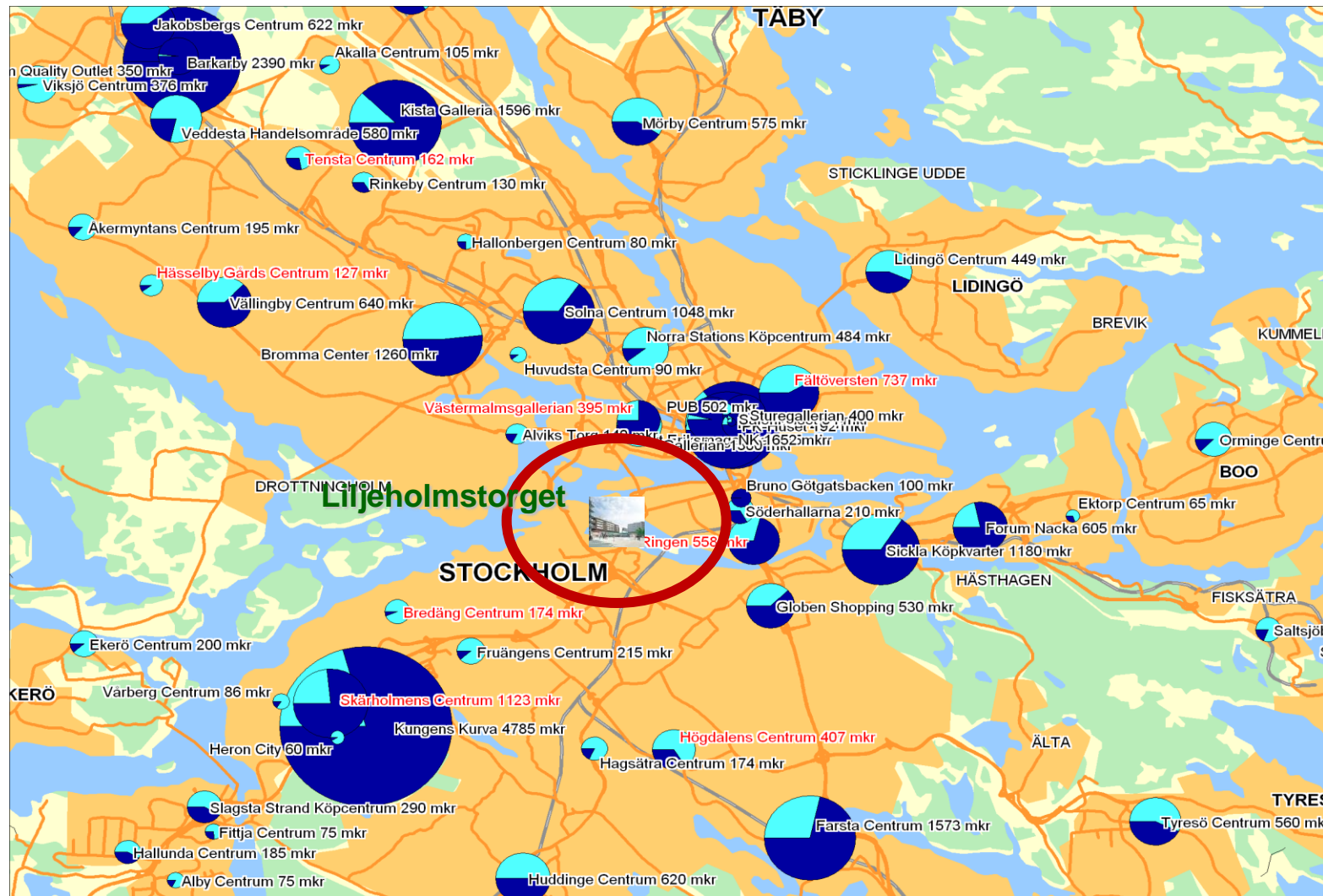
LILJEHOLMSTORGET

Vastuullisen rakentamisen pilottiprojekti. Uuden kauppakeskuksen rakennushanke Tukholman eteläpuolella. Liljeholmen on liikenteellinen solmukohta ja koko aluetta ollaan kehittämässä ja uudistamassa asuinalueeksi. Olemassa oleva toimisto- ja liikerakennuksen on täydellisesti uudistettu, uutta kauppakeskusta ollaan tällä hetkellä rakentamassa metroaseman yhteyteen. Hankkeen kokonaispinta-ala maanalainen pysäköinti mukaan lukien on 91,000 m².

Vuokrattava pinta-ala, m ²	20 100
Liiketilapinta-ala hankkeen toteuduttua, m ² (vuokrattava, + 11 800 m ² toimistoja)	28 000
Hankkeen kokonaisinvestointi, Me	130
+2006 alkuperäinen hankintahinta 60,6 Me	
Toteutuneet bruttoinvestoinnit, Me	84,3
Teorettinen bruttovuokratuotto, Me*)	21,5 p.a.
Arvioitu valmistumisvuosi	2009

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

Liljeholmstorget - Kauppakeskusmarkkina



Valmistuneet kehityshankkeet



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

TRIO

Vastuullisen rakentamisen pilottiprojekti. Lahden keskustassa sijaitsevan kauppakeskus Trion laajennus, joka on yksi Lahden ja Päijät-Hämeen tärkeimmistä ostospaikoista. Kauppakeskus on alun perin rakennettu 1977/87 ja se muodostuu nimensä mukaisesti kolmesta erillisestä rakennuksesta. Viereinen Hansa-rakennus (11400m², ei mukana alla olevissa neliöissä) on suunnitteilla uudistaa käynnissä olevan hankkeen jälkeen (vaatii yhtiön hallituksen päätöksen).

Vuokrattava pinta-ala, m ²	32 300
Pinta-ala hankkeen toteuduttua (vuokrattava), m ²	35 000
Hankkeen kokonaisinvestointi, Me	58,3
Teorettinen bruttovuokratuotto, Me*)	11,1 p.a.
Investoinnin tuotto, 2009	noin 7,0%
Myynti, Me	62,2
Kävijämäärä, m	5,8
Vaikutusalueen asukasmäärä	118 600

Valmistunut aikataulussa

Suunnitteilla olevat kehityshankkeet

MAHDOLLISUUKSIA TULEVAISUUDESSA

- Suurin osa Cityconin omistamista kauppakeskuksista tarjoaa laajennus- ja uudistusmahdollisuuksia
- Orgaanista kasvua ilman uusia kauppakeskushankintoja
- Citycon tuntee kohteensa ja niiden tarjoamat mahdollisuudet, vuokralaiset, vaikutusalueen ja paikalliset viranomaiset
 - Olemassa olevan kiinteistökannan parantamista voi pitää pienempänä riskinä kuin kokonaan uusin hankkeiden aloittamista tai uushankintoja
- Citycon aloittaa tulevaisuudessa valikoituja kehityshankkeita markkinaolosuhteista riippuen, hankkeiden käynnistys vaatii yhtiön hallituksen hyväksynnän ja rahoituksen



Suunnitteilla olevat hankkeet löytyy verkkosivuilta ja vuosikertomuksesta.



Kiinteistöomaisuus

Kiinteistöomaisuus

- **4 080 (3 665)** vuokrasopimusta, joiden keskimääräinen kesto on **3,1 (3,0)** vuotta
- Vuokrattava pinta-ala kasvoi **1,0% 932 750 m²**
- Nettovuokratuotot kasvoivat **2,2% 30,3** milj. euroon
 - Ilman heikentyneet Ruotsin kruunun vaikutusta kasvu oli 5,1%
- Vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotto kasvoi **0,9%** vertailukautta korkeampien lämmitys-, sähkö- ja ylläpitokustannusten takia.

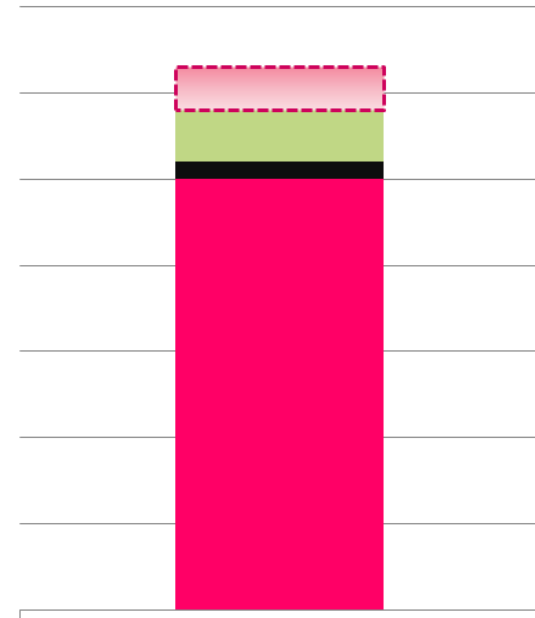
Vertailukelpoiset kohteet ovat olleet yhtiön omistuksessa yli 24 kk ja niihin ei lasketa mukaan tontteja tai kehityshankkeita. Vertailukelpoisiin kohteisiin kuuluu 54,2 % koko kiinteistökannasta. Näistä 74,3% sijaitsee Suomessa ja 57,5% koko Suomen kiinteistökannasta on mukana vertailukelpoisissa kohteissa. Kauppakeskusten osuus on yhteensä 77,7%.
- Vuokran osuus vuokralaisen liikevaihdosta vertailukelpoisissa kauppakeskuskohteissa oli **8,7% (8,7%)**
- Vuokrausaste **95,3%**
- Vuokrat ovat sidottu elinkustannusindeksiin (lähes kaikki sopimukset). Vuoden 2008 lopussa **24,2%** (2007: 16,1%) vuokrasopimuksista oli sidottu myös vuokralaisen liikevaihtoon.
 - Vuokrasopimusten liikevaihtosidonnainen osa muodosti noin 1% nettovuokratuotoista 2008.

Kiinteistöomaisuus

VUOKRASOPIMUKSET

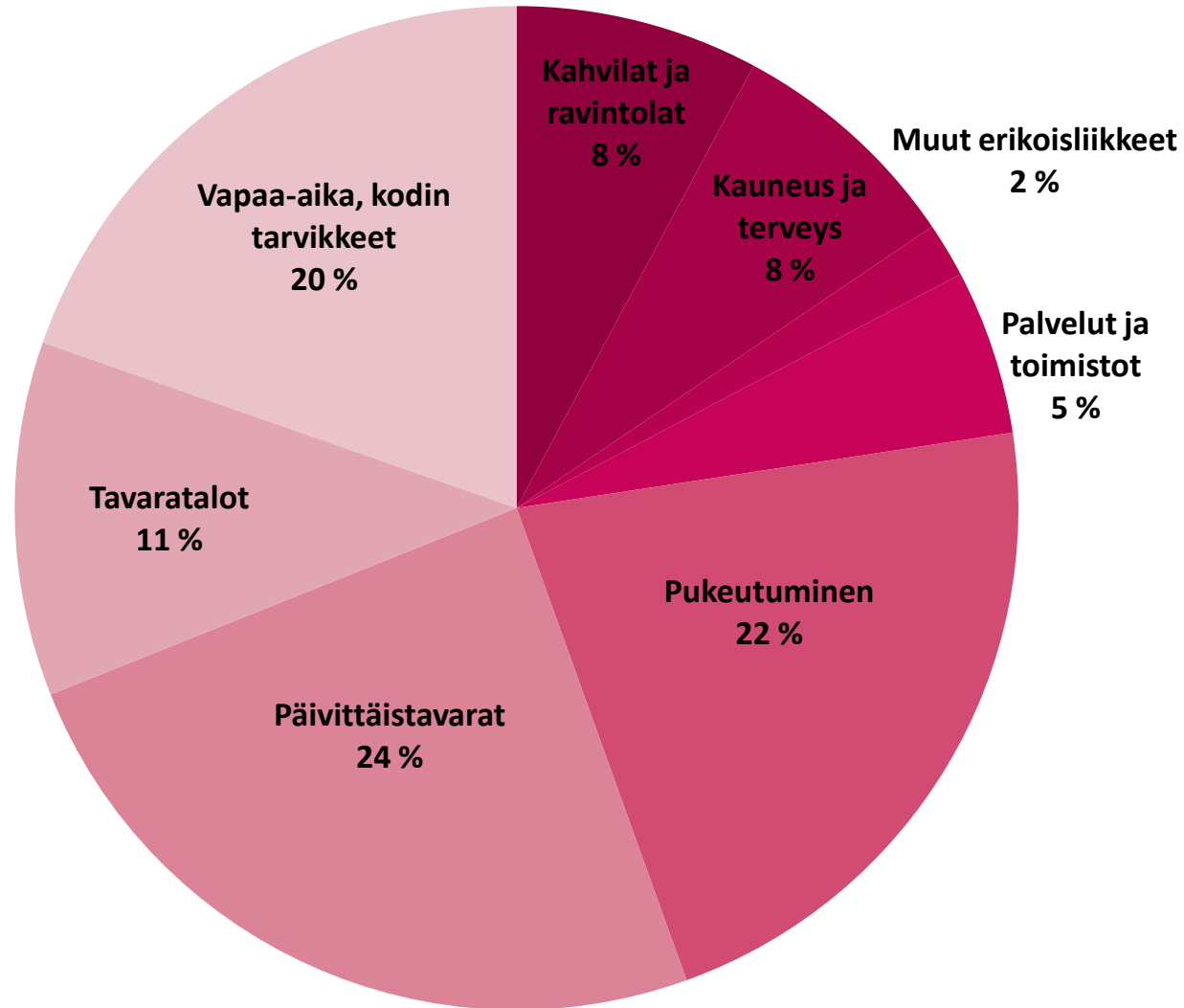
- Merkittävimmät vuokralaiset ovat pohjoismaiden suurimpia päivittäistavarakauppoja, myös edulliset tavaratalot ja muodin toimijat ovat merkittäviä.
 - Suurin vuokralainen vuoden 2008 lopussa oli Kesko noin **26,6%** osuudella nettovuokratuotoista.
 - Viisi suurinta yhteensä **38,4%** nettovuokra-tuotoista: Kesko, S-ryhmä, Stockmann, ICA ja Tokmanni
- Kiinteistökannan laskennallinen annualisoitu vuokra-arvo (annualised rental value) oli 186,7 milj. euroa, ilman Ruotsin kruunun heikkenemisen vaikutusta 191,6 milj. euroa.
 - Sisältää annualisoidun bruttovuokratuoton, joka perustuu vuoden lopussa voimassaolevaan vuokrasopimuskantaan, vapaiden tilojen markkinavuokraan, liikevaihtosidonnaisista sopimuksista saatuun vuokratuottoon sekä mahdollisiin muihin vuokratuottoihimme.
- Vuokrasopimusten todellinen vuokrataso vs. arvioitu markkinavuokra **+2,7%** (ero vuodenvaihteen **+1,2%** tasosta kasvanut indeksikorotukseen liittyvien ajoitusten vuoksi)
 - Ilmaisee kuinka paljon korkeampi Cityconin todellinen vuokrasopimustaso on verrattuna ulkopuolisen arvioitsijan käyttämään markkinavuokratason.

TYYPILLINEN VUOKRASOPIMUS



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

Kauppakeskusten vuokratuotto toimialoittain



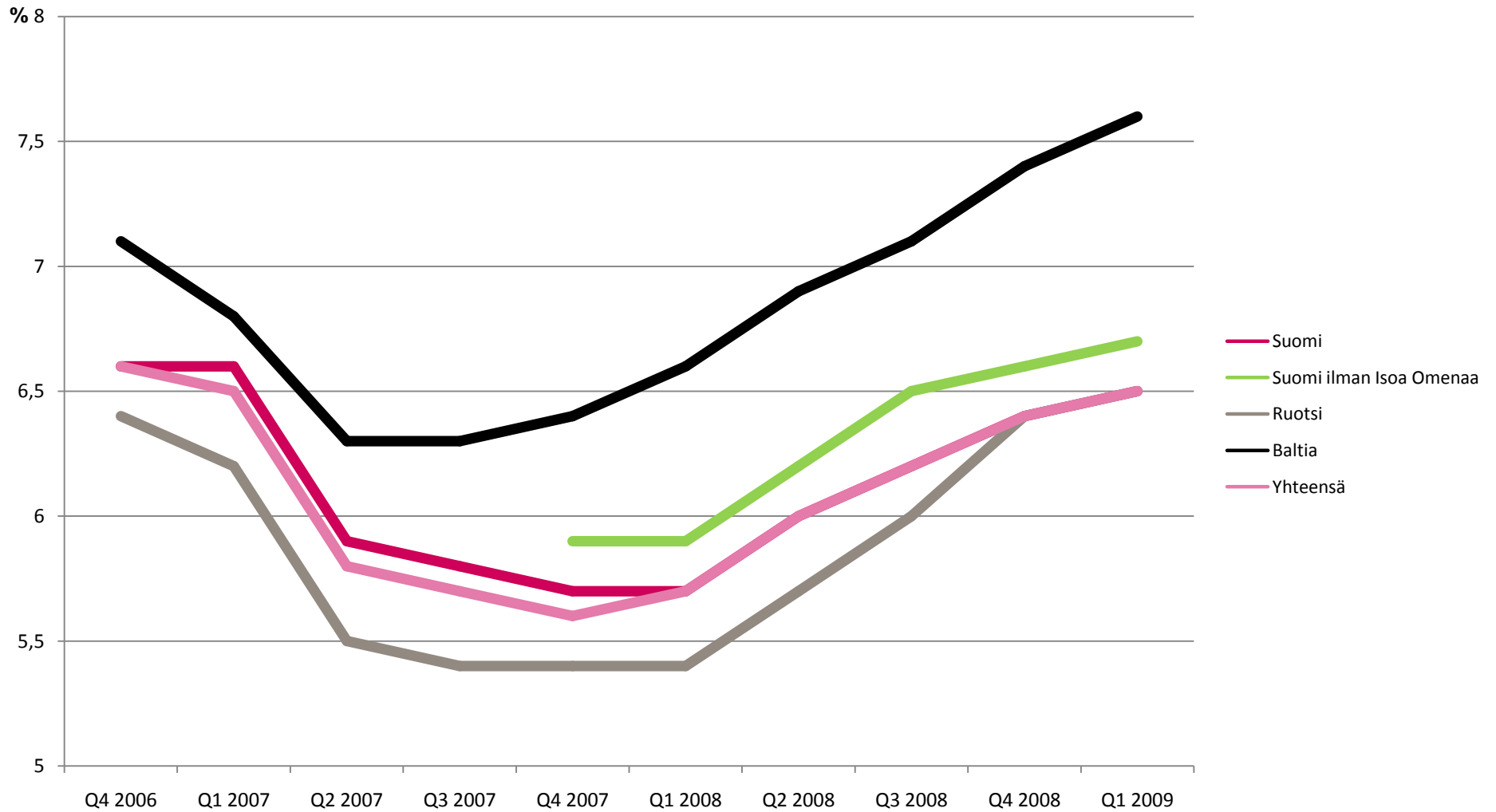
*) Sis. vain kauppakeskukset, ei sisällä nk. marketti- ja myymäläkiinteistöjä

Kiinteistöomaisuus

KOKO KIINTEISTÖKANTA	Q1 2009	Q1 2008	Q4 2008	2008
Nettovuokratuotto, Me	30,3	29,7	30,2	121,8
Kauden aikana alkaneet vuokrasopimukset ¹⁾	128	124	255	572
Kauden aikana alkaneet vuokrasopimukset, m ²	16 066	24 240	69 730	124 960
Vuokrausaste kauden lopussa, %	95,2	96,0		96,0
Vuokrasopimusten keskimääräinen voimassaoloaika kauden lopussa, vuotta	3,1	3,0		3,1
Nettotuotto-% (toteutunut) ²⁾	5,9	5,5		5,8
Nettotuottovaatimus (ulkopuolisen arvioijan määrittelemä), %	6,5	5,7		6,4

1) Luvussa ei ole mukana hankinnoissa siirtyneitä sopimuksia. 2) Sisältää kehityshankkeet ja tontit.

Kiinteistökannan tuottovaatimuksen kehitys

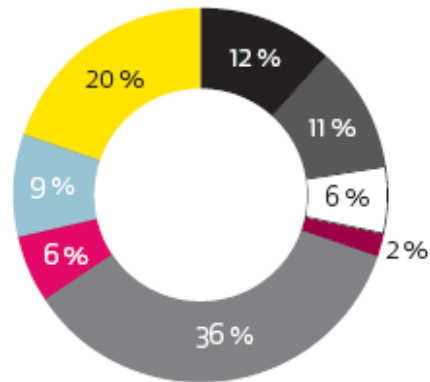


Kiinteistökannan tuottovaatimus on ulkopuolisen arvioijan määrittämä.

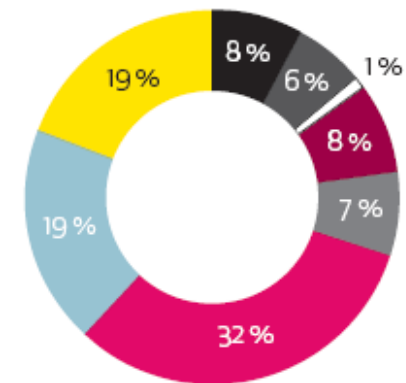
Klustereiden myyntipinta-ala päätoimialoittain

Citycon on ryhmitellyt Suomessa sijaitsevat kauppakeskukset sen mukaan, millainen rooli kullakin keskuksella on kuluttajan elämässä.

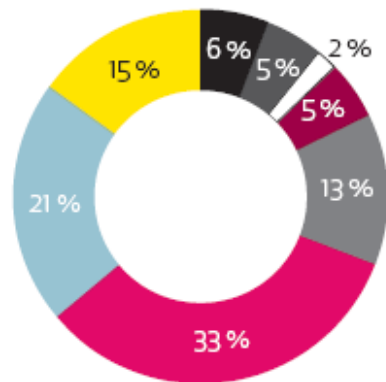
Keskustan kohtaamispaikat



Sujuvan arjen kumppanit



Paikallis-keskukset



- Kahvilat ja ravintolat
- Kauneus ja terveys
- Muut erikoisliikkeet
- Palvelut ja toimistot

- Pukeutuminen
- Päivittäistavarat
- Tavaratalot
- Vapaa-aika, kodin tarvikkeet

Kauppakeskuksen rooli kuluttajan elämässä

Kauppakeskuksilla on erilaisia rooleja kuluttajien elämässä. Citycon on ryhmitellyt kauppakeskuksensa tämän perusteella ja hyödyntää ryhmissä muun muassa yhteisiä markkinoinnin ja johtamisen menetelmiä. Tämä luo tehokkuutta ja synergiaa. Toimintamallia laajennetaan Suomesta muihin liiketoimintayksiköihin lähitulevaisuudessa. Kauppakeskus Isolla Omenalla on useita paikalliskeskuksen piirteitä. Isolla Omenalla on kuitenkin laajempi vaikutusalue ja syvempi tarjooma muihin Cityconin paikalliskeskuksiin verrattuna.

	Keskustojen kohtaamispaikat	Paikalliskesukset	Sujuvan arjen kumppanit
Rooli ihmisten elämässä	Forum • Galleria • Heikintori IsoKarhu • IsoKristiina • Jyväskeskus Koskikeskus • Sampokeskus Torikeskus • Trio	Columbus • Duo • Koskikara Lippulaiva • Myyrmanni Tikkuri • Valtari	Espoontori • Isomyyri Linjuri • Tullintori
Ominaisuudet	Kaupungin sykkivä sydän, joka tarjoaa shoppailun sietämätöntä keveyttä.	Ympäristölleen läheinen koko perheen tarpeiden tyydyttäjä.	Kiireisen ihmisen arjen huoltamo.
Maailma, jossa liikkumme	Viihteellisyys. Enemmän syvyyttä kuin laajuutta tarjoomassa. Sopii hengailuun.	Laaja, vaan ei välttämättä syvä, tarjooma. Julkiset palvelut.	Mutkaton. Nopea. Rajoitettu tarjooma. Kompakti koko.
	Vapaa-aika. Sosiaalinen kanssakäyminen.	Perheen arki ja juhla.	Arjen rutiinit.



Avainlukuja



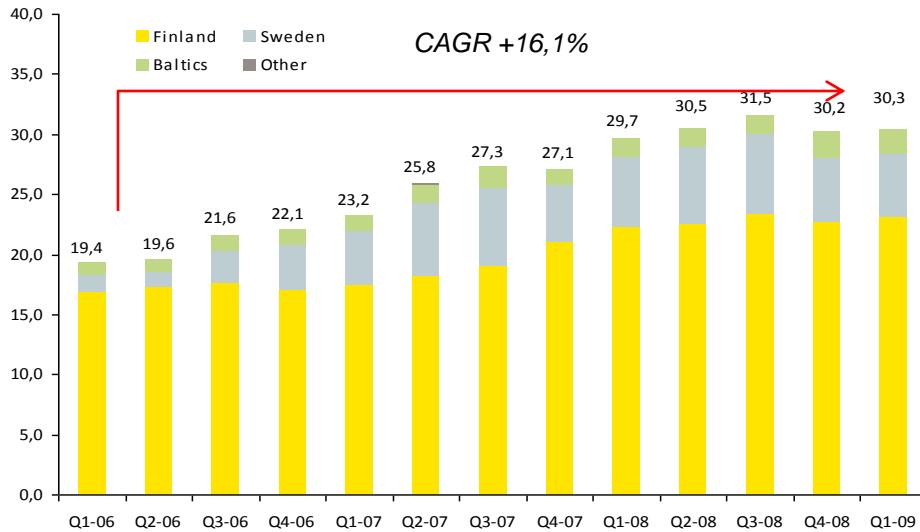
Lyhennetty laaja konsernituloslaskelma

Me	Q1 2009	Q1 2008	2008
Bruttovuokratuotto	44,3	41,7	173,0
Käyttökorvaukset ja palvelutuotot	1,6	2,6	5,3
Liikevaihto	45,9	44,3	178,3
Hoitokulut	15,3	14,6	56,3
Vuokraustoiminnan muut kulut	0,2	0,1	0,2
Nettovuokratuotto	30,3	29,7	121,8
Hallinnon kulut	4,6	3,9	16,9
Nettotappiot/-voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	-31,6	0,5	-216,1
Liiketappio/-voitto	-5,8	26,4	-105,0
Rahoituskulut (netto)	12,2	15,1	57,3
Tappio/voitto ennen veroja	-18,1	11,3	-162,3
Tilikauden tulokseen perustuvat verot	-1,7	-2,3	-6,6
Laskennalliset verot	1,5	2,3	30,0
Katsauskauden tappio/voitto	-18,3	11,3	-138,9
Muut laajat tuloksen erät verojen jälkeen	-8,2	-4,0	-35,6
Katsauskauden laaja tappio/voitto	-26,5	7,3	-174,6
Tulos/osake, euroa	-0,08	0,04	-0,56
Tulos/osake, laimennettu, euroa	-0,08	0,04	-0,56
Operatiivinen tulos	11,6	10,4	43,8
Ei-operatiivinen tulos	-28,4	-1,3	-167,9
Operatiivinen tulos/osake laimennettu (Diluted EPRA EPS), euroa	0,05	0,05	0,20
Liiketoiminnan nettorahavirta/osake, euroa	0,10	0,06	0,21
Emoyhtiön omistajille kuuluva katsauskauden tappio/voitto	-16,8	9,1	-124,1

Avainluvut – Kannattavuus

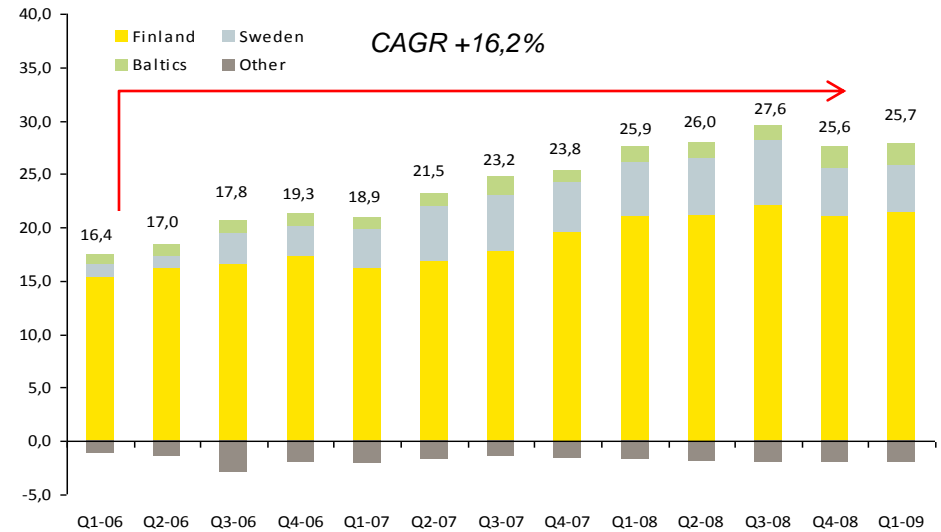
Segmenttikohtainen nettovuokratuotto

Miljoonaa euroa



Segmenttikohtainen liikevoitto¹⁾

Miljoonaa euroa



- Cityconin vuosineljänneksittäinen nettovuokratuotto ja liikevoitto ovat kasvaneet voimakkaasti vuodesta 2006 lähtien ja vakaa kasvuvauhti on jatkunut vuonna 2008
- Vuotuinen kasvuvauhti (CAGR) on molempien lukujen osalta ollut noin 16 prosenttia kasvustrategian käynnistyttyä vuoden 2006 ensimmäisellä neljänneksellä
- Kannattavaa kasvua – edellisen 12 kuukauden liikevoitto-% on pysynyt vakaana Q2 2006 lähtien ja vaihdellut 57,6% ja 59,2% välillä. Katsauskauden lopussa kyseinen liikevoitto-% oli 58,3%

30

1) Ennen Nettovuokkaa sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutoksesta ja Voittoa/tappiota sijoituskiinteistöjen myynnistä ja muita kertaluonteisia eriä

Q1 2009

Tase ja avainlukuja

TASE, Me	31.3.2009	31.3.2008	31.12.2008
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo	2 097,3	2 282,1	2 111,6
Pitkäaikaiset varat	2 108,6	2 289,1	2 126,1
Lyhytaikaiset varat	39,2	67,9	52,4
Varat	2 147,8	2 357,0	2 178,5
Oma pääoma	781,0	1 013,1	837,3
Velat yhteensä	1 366,8	1 343,9	1 341,2
Oma pääoma ja velat	2 147,8	2 357,0	2 178,5

AVAINLUKUJA

Omavaraisuusaste, %	36,4	43,0	38,5
Nettovelkaantumisaste, %	151,2	111,8	141,3
Oma pääoma / osake, €	3,37	4,33	3,62
Nettovarallisuus (EPRA NAV), €	3,62	4,70	3,88
Oikaistu nettovarallisuus (EPRA NNNAV), €	3,55	4,31	3,80
Nettotuotto-% (toteutunut)	5,9	5,5	5,8
Nettotuottovaatimus (ulkopuolisen arvioijan mukaan), %	6,5	5,7	6,4

Konsernin rahavirtalaskelma 1-3/ 2009

Miljoonaa euroa	1Q2009	1Q2008
Liiketoiminta		
Voitto ennen veroja	-18,1	11,3
Oikaisut	44,0	14,8
Käyttöpääoman muutos	-0,5	-3,7
Liiketoiminnan rahavirta	25,4	22,4
Maksetut korot ja muut rahoituskulut	-16,0	-14,0
Saadut korot ja muut rahoitustuotot	13,1	0,8
Maksetut välittömät verot	-0,5	3,8
Liiketoiminnan rahavirta (A)	22,1	13,0
Investoinnit		
Tytäryritysten hankinnat vähennettynä hankintahetken rahavaroilla	0,0	-14,4
Sijoituskiinteistöjen hankinnat	0,0	-
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	-25,3	-19,9
Investoinnit rakenteilla oleviin kiinteistöihin sekä muihin aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-0,1	-12,2
Sijoituskiinteistöjen myynti	3,1	7,7
Investointien rahavirta (B)	-22,4	-38,7
Rahoitus		
Osakeannista saadut maksut	-	0,0
Vähemmistön rahastosuoritukset	-	25,7
Lyhytaikaisten lainojen nostot	11,5	165,1
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut	-36,6	-181,5
Pitkäaikaisten lainojen nostot	84,0	229,0
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-60,8	-186,0
Maksetut osingot	-	-
Rahoituksen rahavirta (C)	-1,8	52,2
Rahavarojen muutos (A+B+C)	-2,1	26,5
Liiketoiminnan nettorahavirta/osake, euroa	0,10	0,06

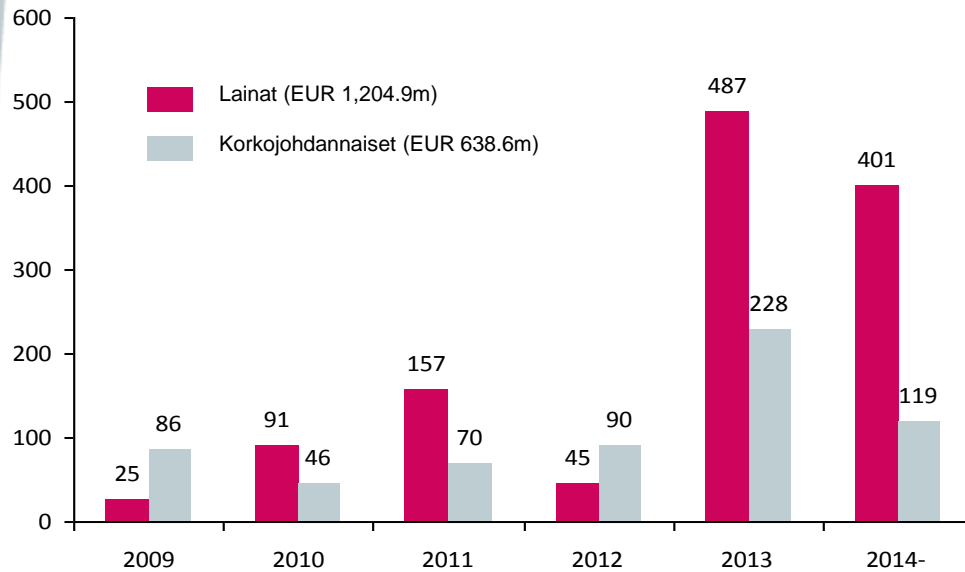
- **Liiketoiminnan rahavirta kasvoi 70% johtuen:**
 - Katsauskauden operatiivinen tulos nousi
 - Käyttöpääoma sitoi vertailukautta vähemmän pääomia
 - Kassaperusteiset rahoituskulut laskivat 78% laskeneen korkotason, valuuttakurssimuutosten ja korkokulujen ajoituserojen seurauksena.
- Pois lukien kertaluonteiset erät ja ajoituserot, liiketoiminnan kassavirta parani noin 9,5 % edellisvuodesta

- **Investointien pääpaino käynnissä olevissa kehityshankkeissa**
Tukholman Liljeholmenissa ja Tallinnan Rocca al Maressa

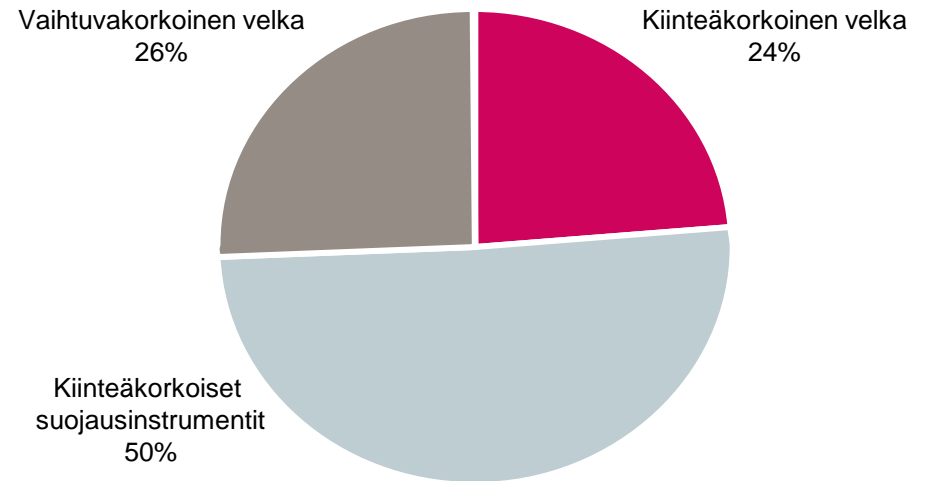
- **Osakekohtainen rahavirta kasvoi 70 prosenttia** ja oli 0,10 euroa
- Tasainen ja kasvava kassavirta vuokratuottojen kasvun ja kilpailukykyisten rahoituskulujen kautta tulee olemaan jatkossakin keskeisen tärkeää Cityconille ja se on tärkeässä roolissa Cityconin kasvustrategian

Avainluvut – Rahoitus

Lainakanta ja korkosuojaukset



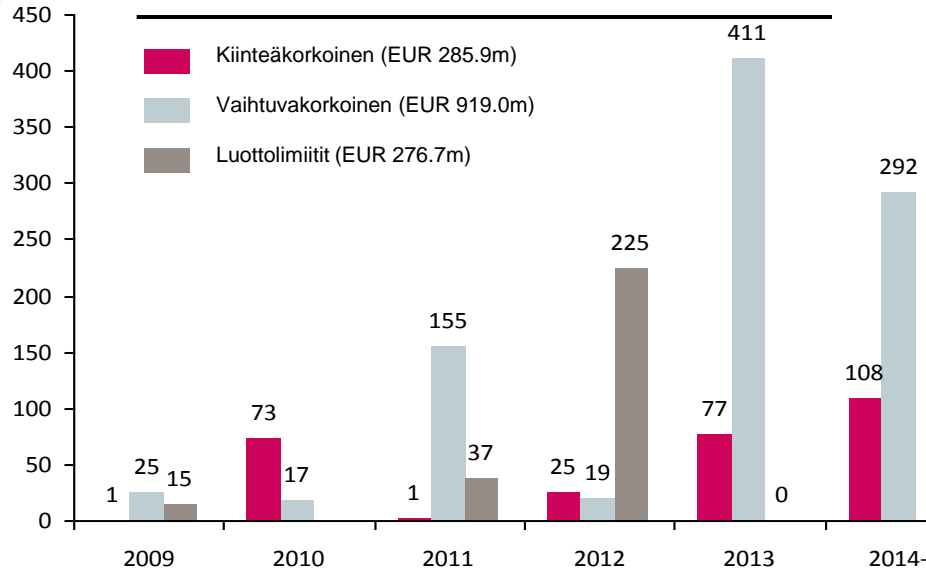
Korollisten velkojen jakautuminen



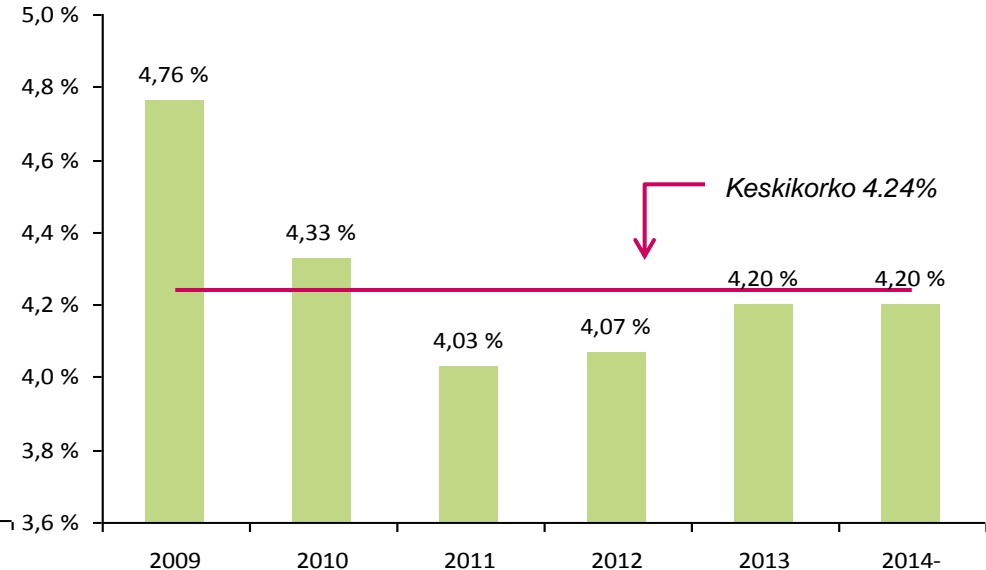
- Vuoden ensimmäisellä kvartaalilla korollinen **nettovelka laski 3 miljoonalla eurolla** vahvan kassavirran ansiosta
- Suojausaste pidettiin korkealla tasolla **74 %:ssa** (74% edellisen kvartaalin lopussa). Tulevia korkokuluja suojattiin tulevaisuudessa alkavalla EUR 30 miljoonan korkojohdannaissopimuksella
- Maltillinen rahoituspolitiikka jatkui: **lainojen keskipituus oli 4,5 vuotta** ja keskimääräinen korkosidonnaisuusaika 3,2 vuotta.
- **Ei jälleenerahoitusongelmia** – käytössä oleva likviditeetti riittää kattamaan päätetyt investoinnit ja lainanhoitokustannukset vähintään vuoden 2010 loppuun saakka

Avainluvut – Rahoitus

Lainakanta ja käyttämättömät luottolimiitit



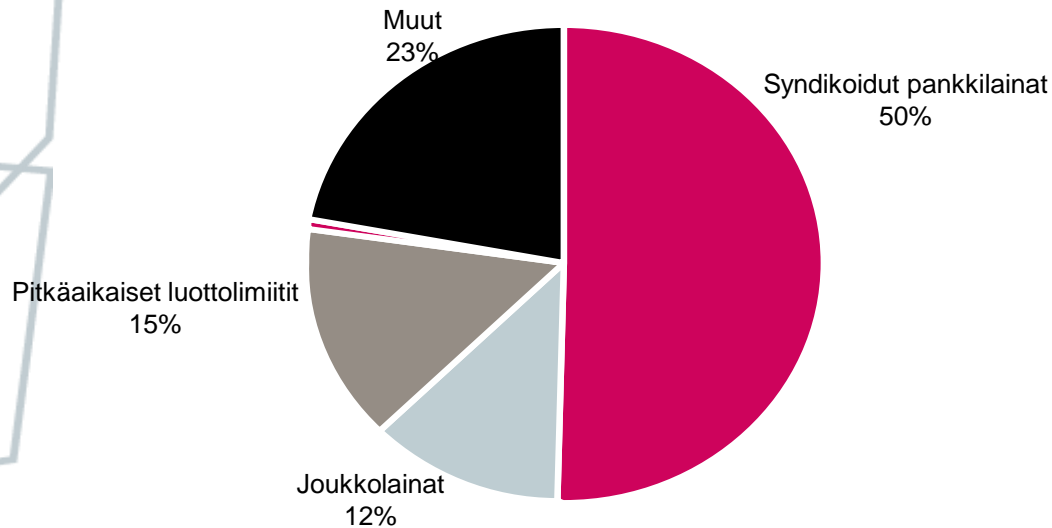
Katsauskauden lopun keskikorko kiinteäkorkoiselle velalle ja korkojohdannaisille eräpäivien mukaisesti



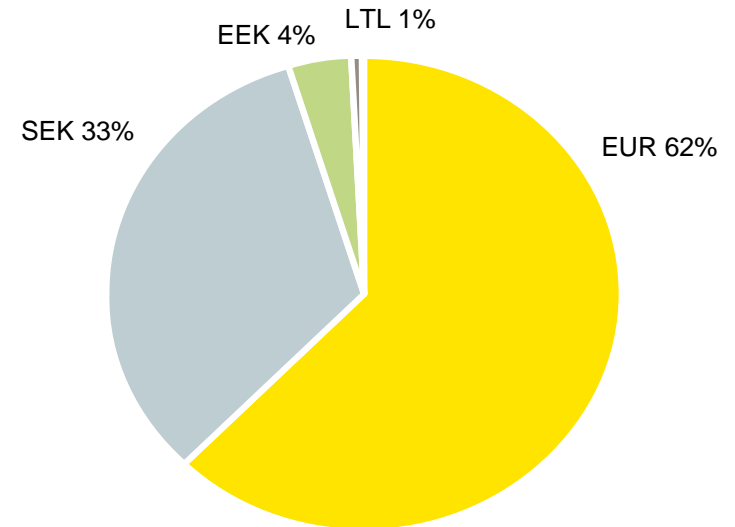
- Velkasalkun erääntymisjakauma on suotuisa, koska lähivuosina on vähän erääntyviä lainoja ja valtaosa Cityconin lainoista erääntyvät vuonna 2013 tai sen jälkeen
- Käyttämättömät sitovat luottolimiitit ovat pääsääntöisesti pitkäaikaisia ja erääntyvät pääosin vuonna 2012
- Kiinteäkorkoisen velan ja korkojohdannaisien katsauskauden lopun painotettu keskikorko oli 4,24 prosenttia. Vuonna 2009 on erässä vanhoja korkojohdannaisia, joita pystytään jatkamaan nykymarkkinatilanteessa huomattavasti alhaisemmalla korkotasolla

Avainluvut - Velkasalkku

Velkatyypit



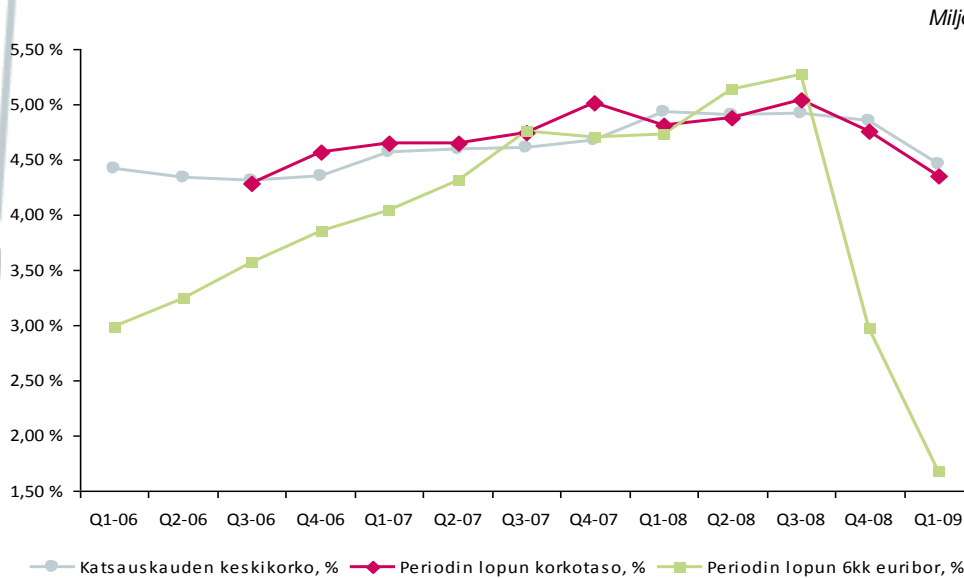
Velkojen valuuttajakauma



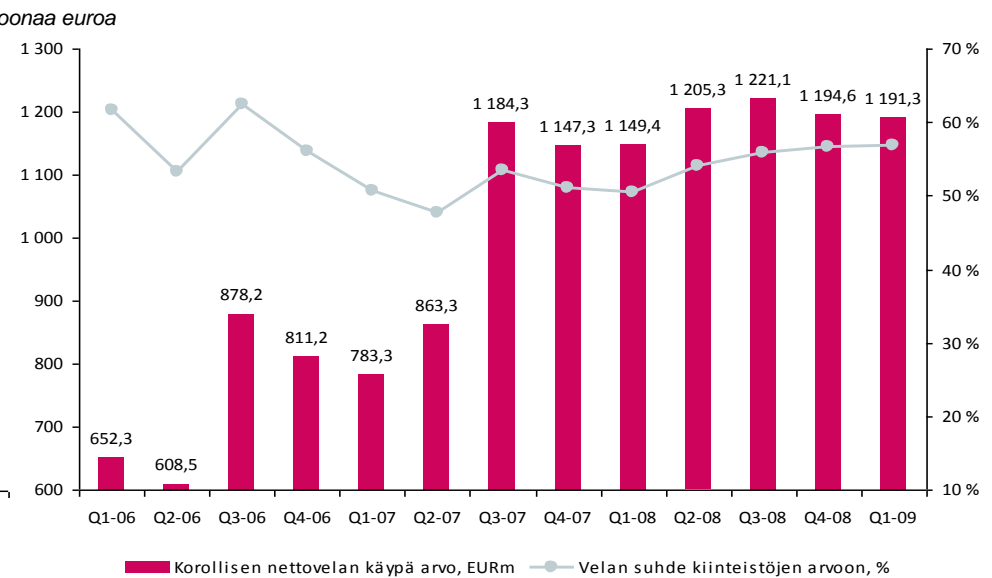
- Yhtiön rahoitus perustuu syndikoituihin pankkiluottoihin, pitkäaikaisiin luottolimiitteihin ja joukkovelkakirjalainoihin, jotka kattavat 77% korollisesta velasta
- Vuoden 2009 ensimmäisellä kvartaalilla tilikauden keskiporko laski 0,39% edellisestä vuosineljänneksestä ja oli 4,46% (Q4/2008: 4,85%). Myös katsauskauden lopun lainasalkun keskiporkotaso laski lyhyiden markkinakorkojen voimakkaan laskun seurauksena ja oli 4,36%.
- Ensimmäisellä vuosineljänneksellä Citycon osti takaisin EUR 6,4 miljoonalla vaihtovelkakirjalainansa
- Katsauskauden lopussa Cityconilla oli käytössään **likviditeettiä 290,4 miljoonaa euroa**, joka koostui nostamattomista sitovista luottolimiiteistä (276,7 miljoonaa euroa) ja rahavaroista (13,7 miljoonaa euroa). Poislukien lyhyet lainalimiitit Citycon likviditeetti oli 270,4 miljoonaa euroa.

Avainluvut – Korkotaso ja velan suhde kiinteistöjen arvoon

Korkotason kehitys vuosineljänneksittäin



Nettovelka ja velan suhde kiinteistöjen arvoon



- Markkinakorkojen muutosten vaikutus näkyy tuloslaskelmassa tietyllä viiveellä ja ensimmäisen vuosineljänneksen aikana tilikauden keskiporkko laski selvästi 4,46%:iin lyhyiden markkinakorkojen pudotessa voimakkaasti vuoden loppupuolella
- Katsauskauden lopun keskiporkko on edelleen koko kauden keskiporkko alhaisempi mikä viittaa alhaisempaan korkotasoon myös jatkossa
- Myös pidemmät korot ovat alentuneet selvästi, minkä ansiosta Citycon odottaa pystyvänsä turvaamaan tulevaa korkotasoa hyviltä tasoilta vuoden 2009 aikana
- Konsernin nettovelka ja velan suhde kiinteistöjen arvoon kasvoivat hieman kiinteistöjen markkina-arvojen laskiessa, mutta on pysynyt verraten vakaana jo pitkään huolimatta merkittävistä investoinneista

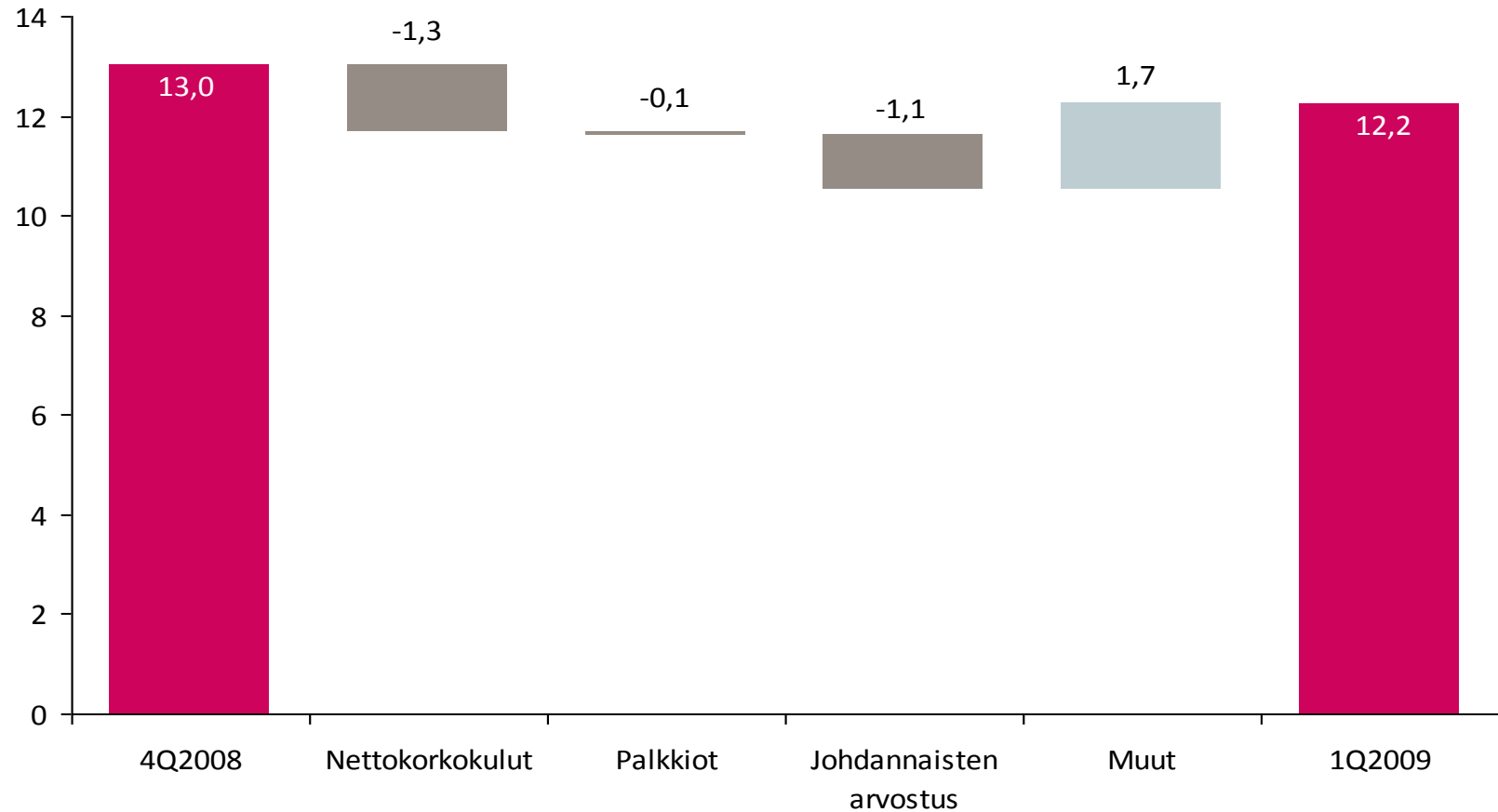
Rahoituskulujen erittely

Nettorahoituskulut (miljoonaa euroa)	1q 2009	4q 2008	1q 2008	Muutos- % (y-o-y)	Muutos-% (q-o-q)
Rahoituskulut:					
Korkokulut	-11,5	-12,9	-13,4	-14 %	-11 %
Valuuttakurssitappiot	0,0	-0,1	0,0	nm	nm
Järjestelypalkkioiden jaksotus	-0,2	-0,2	-0,2	-6 %	-7 %
VVK:n option laskennallinen kulukirjaus	-0,4	-0,4	-0,5	-21 %	-15 %
Muut kulut	-0,6	-0,5	-0,1	nm	11 %
Rahoituskulut yhteensä:	-12,6	-14,2	-14,1	-10 %	-11 %
Rahoitustuotot:					
Korkotuotot	0,1	0,2	0,3	-77 %	-52 %
Johdannaisten käyvän arvon muutos	-0,3	-1,4	-1,4	-81 %	-81 %
Voitto vaihtovelkakirjalainan takaisinostosta	0,6	2,4	-	na	-76 %
Rahoitustuotot yhteensä:	0,4	1,2	-1,0	-138 %	-67 %
Nettorahoituskulut	-12,2	-13,0	-15,1	-19 %	-6 %

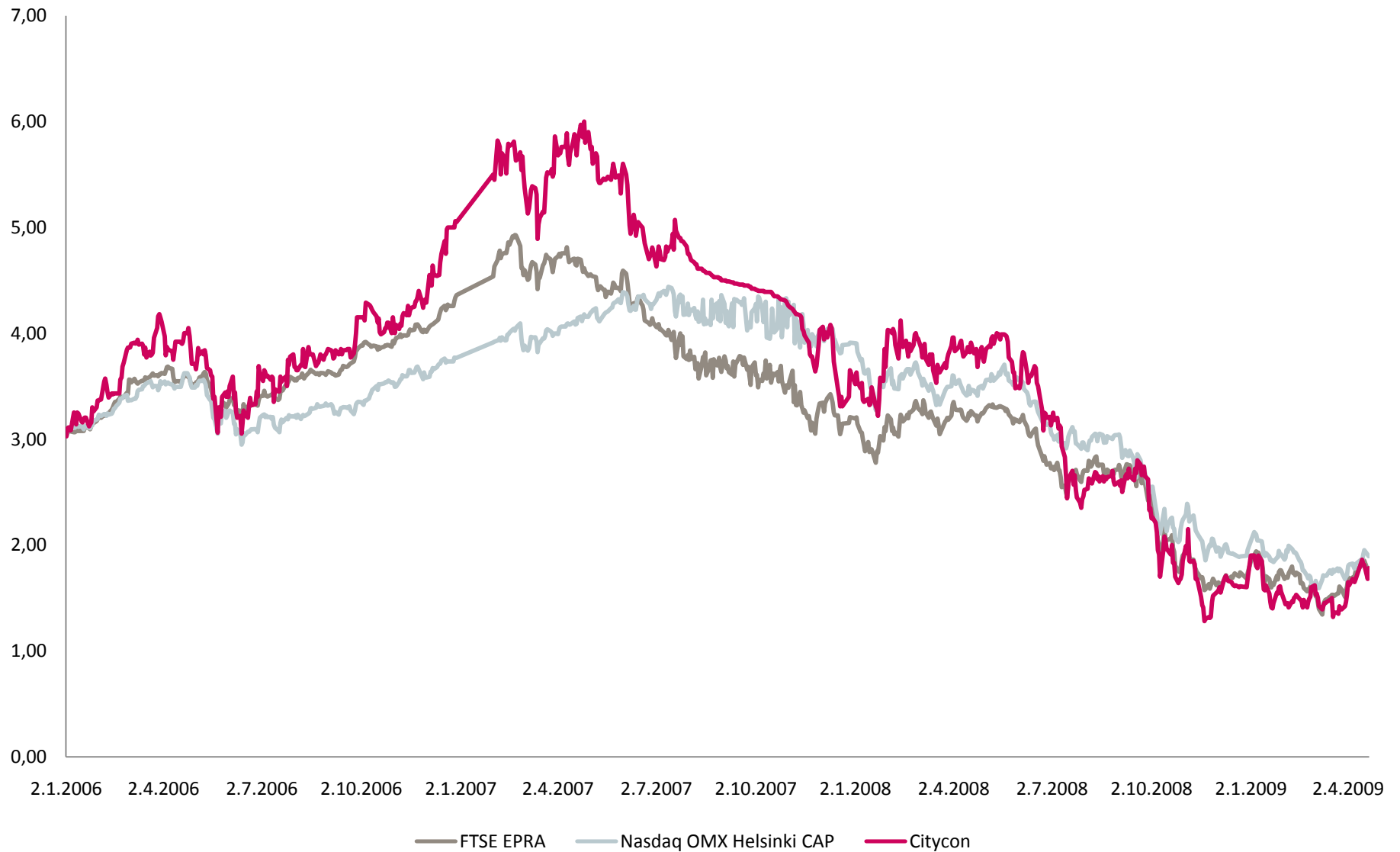
- Korkokulut laskivat 14 prosenttia korkotason laskiessa ja olivat 11,5 miljoonaa euroa
- Nettorahoituskulut laskivat 6 prosenttia edellisestä vuosineljänneksestä korkokulujen laskun ja johdannaisten pienentyneiden käyvän arvon tappioiden ansiosta, jotka kompensoivat vaihtovelkakirjalainan takaisinostosta aiheutuneen voiton pienentymisen
- Kertaluonteisista eristä puhdistetut nettorahoituskulut laskivat 11 prosenttia edellisestä vuosineljänneksestä

Nettorahoituskulut Q1 2009 vs Q4 2008

Miljoonaa euroa



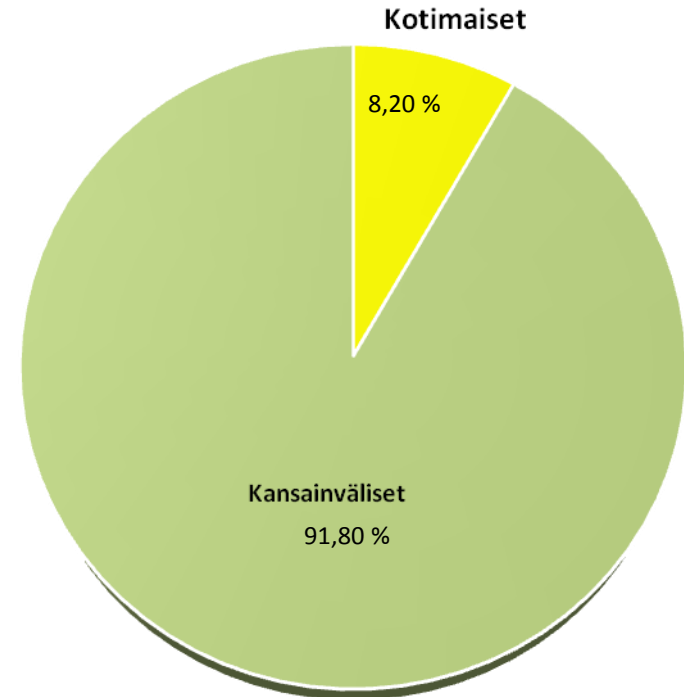
Osake ¹⁾



Omistus

- Maaliskuun lopussa yhtiön markkina-arvo oli 322,7 milj. euroa
- 91,8 % osakkeen omistajista oli kansainvälisiä
 - Kotimaisten omistajien osuus on ollut kasvussa
- 2869 rekisteröityä osakkeen omistajaa
- Suurimmat omistajat
 - Gazit-Globe 48% (Lähde: Gazit-Globen vuoden 2008 tulos, 29.3.2009)
 - ING Clarion Real Estate Securities >5%
- Citycon on mukana GPR 250 Property Securities Index:ssä, jossa on mukana 250 maailman vaihdetuinta osaketta.
- Yhtiö on lisäksi mm. FTSE EPRA/NAREIT Global Real Estate Index:ssä.

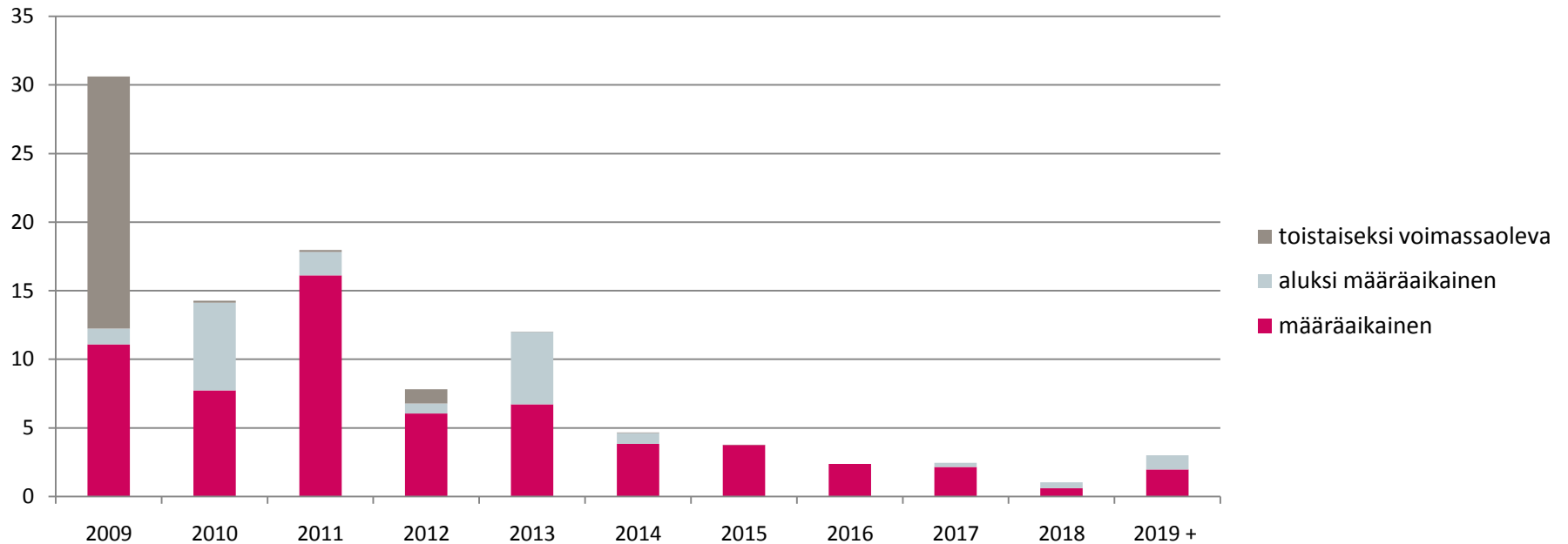
OMISTUSJAKAUMA





Taustaa

Vuokrasopimusten ensimmäinen mahdollinen päättymisvuosi sopimustyyppin mukaan, 31.12.2008



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

Määräaikaiset sopimukset päättyvät sopimuskauden lopussa, jonka jälkeen neuvotellaan mahdollinen uusi sopimus.

Toistaiseksi voimassa olevat sopimukset ovat voimassa toistaiseksi ja niiden tyyppillinen irtisanomisaika on 3-12 kk.

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

Kiinteistöomaisuus - Suomi

KIINTEISTÖKANNAN YHTEENVETO	Q1 2009	Q1 2008	Q4 2008	2008
Kauden aikana alkaneet vuokrasopimukset, kpl	66	100	193	452
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m ²	9 190	21 800	31 930	79 130
Vuokrausaste kauden lopussa, %	94,9	95,7	95,7	95,7
Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika kauden lopussa, vuotta	3,1	3,2	3,1	3,1
TALOUDELLINEN KEHITYS	Q1 2009	Q1 2008	Q4 2008	2008
Bruttovuokratuotot, Me	32,3	30,4	30,8	122,5
Liikevaihto, Me	33,5	31,4	32,0	126,8
Nettovuokratuotot, Me	23,1	22,3	22,6	90,9
Nettotappiot/-voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon, Me	-25,5	-2,1	-48,6	-154,3
Liiketappio/-voitto, Me	-4,0	19,0	-21,7	-62,9
Bruttoinvestoinnit, Me	3,2	22,8	10,6	69,2
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, Me	1 468,9	1 600,5		1 494,0
Nettotuotto-% ¹⁾	6,2	5,8		6,0
Nettotuotto-%, vertailukelpoiset kohteet	6,7	6,3		6,5
Nettotuottovaatimus (ulkopuolisen arvioijan mukaan), %	6,5	5,7		6,4

1) Sisältää laajennushankkeiden tontit

Kiinteistöomaisuus – Ruotsi

KIINTEISTÖKANNAN YHTEENVETO	Q1 2009	Q1 2008	Q4 2008	2008
Kauden aikana alkaneet vuokrasopimukset, kpl	61	8	19	58
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m ²	6 873	840	9 060	15 340
Vuokrausaste kauden lopussa, %	95,5	96,1	96,0	96,0
Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika kauden lopussa, vuotta	2,3	2,3	2,4	2,4
TALOUDELLINEN KEHITYS	Q1 2009	Q1 2008	Q4 2008	2008
Bruttovuokratuotot, Me	9,0	9,2	9,9	41,1
Liikevaihto, Me	9,3	10,7	10,1	41,9
Nettovuokratuotot, Me	5,2	5,8	5,3	24,1
Nettotappiot/-voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon, Me	3,4	1,7	-21,4	-70,1
Liiketappio/-voitto, Me	7,8	6,7	-16,9	-49,1
Bruttoinvestoinnit, Me	14,4	8,2	23,0	65,6
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, Me	477,2	550,4		462,4
Nettotuotto-% ⁽¹⁾	5,1	4,6		5,0
Nettotuotto-%, vertailukelpoiset kohteet	5,7	5,1		5,4
Nettotuottovaatimus (ulkopuolisen arvioijan mukaan), %	6,5	5,4		6,4

1) Sisältää laajennushankkeiden tontit

Kiinteistöomaisuus - Baltia

KIINTEISTÖKANNAN YHTEENVETO	Q1 2009	Q1 2008	Q4 2008	2008
Kauden aikana alkaneet vuokrasopimukset, kpl	1	16	43	62
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m ²	3	1 600	28 740	30 490
Vuokrausaste kauden lopussa, %	97,7	100	99,8	99,8
Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika kauden lopussa, vuotta	5,4	2,6	6,8	5,4
TALOUDELLINEN KEHITYS	Q1 2009	Q1 2008	Q4 2008	2008
Bruttovuokratuotot, Me	3,0	2,2	3,0	9,3
Liikevaihto, Me	3,1	2,2	3,1	9,6
Nettovuokratuotot, Me	2,1	1,6	2,2	6,8
Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon, Me	-9,6	0,9	10,6	8,3
Liikevoitto/-tappio, Me	-7,7	2,3	12,6	14,4
Bruttoinvestoinnit, Me	5,3	5,7	6,7	22,7
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, Me	151,1	131,2		155,3
Nettotuotto-% ⁽¹⁾	6,1	6,0		6,2
Nettotuotto-%, vertailukelpoiset kohteet	7,2	6,9		7,2
Nettotuottovaatimus (ulkopuolisen arvioijan mukaan), %	7,6	6,6		7,4

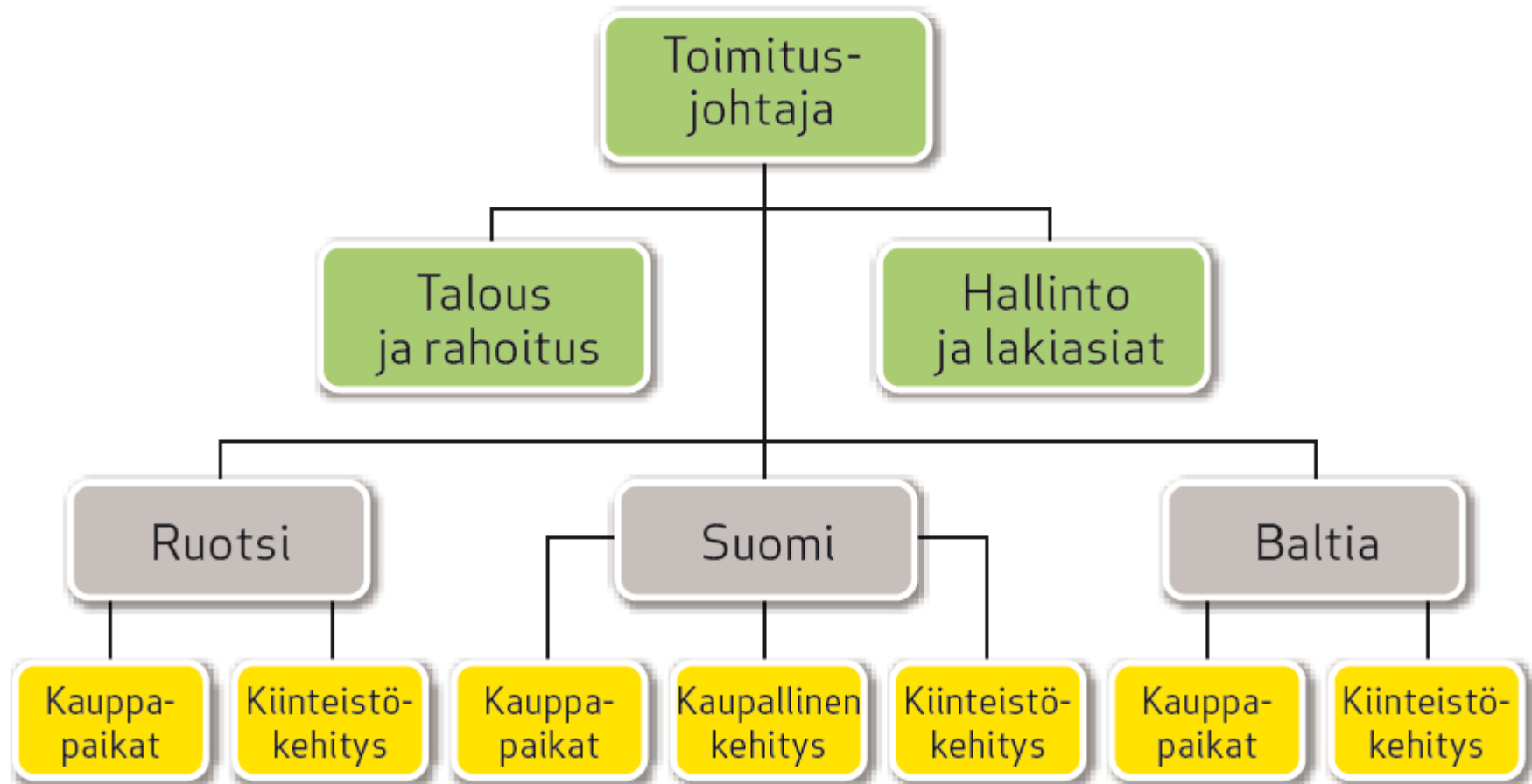
1) Sisältää laajennushankkeiden tontit

Taustaa

Cityconin kehitys markkinajohtajaksi ja kansainväliseksi kiinteistösijoitusyhtiöksi

- 
- 1988**
 - Citycon listautuu Helsingin pörssin päälistalle
 - Sijoitukset toimistokiinteistöihin
 - 1998**
 - Keskittyminen liikekiinteistöihin
 - Kaksi suurta liikekiinteistökehityshankintaa
 - 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 omistusosuuttaan useista suomalaisista kauppakeskuksista
 - 2006**
 - Kansainvälistyminen jatkuu yhtiön kasvustrategian mukaisesti investoinneilla Ruotsiin, Suomeen ja Liettuaan
 - Myy ydinliiketoimintaan kuulumattomia kiinteistöjä keskittyäkseen entistä vahvemmin kaupan suuryksiköihin
 - Käynnistää merkittäviä kehityshankkeita
 - 2007**
 - Yhtiö vahvistaa kauppakeskussalkkuaan uusilla hankinnoilla, laajentaa Uumajaan
 - Vahvistaa kehitystoimintaa käynnistämällä merkittäviä kehityshankkeita Tukholmassa ja Tallinnassa.
 - Kehitys- ja uudistushanke Tampereen Hervannassa valmistuu
 - Iso Omena Cityconin omistukseen syyskuussa
 - 2008**
 - Myy 40% Isosta Omenasta GIC:lle
 - Citycon panostaa entistä enemmän ympäristöystävälliseen, kestäväan rakentamiseen ja kehittämiseen sekä tähtää pilottiprojektiansa kansainväliseen ympäristöluokitukseen.

Organisaatio



Johto



Petri Olkinuora,
Toimitusjohtaja



Eero Sihvonen,
Talousjohtaja



Outi Raekivi
Lakiasianjohtaja



Kaisa Vuorio
Maajohtaja
Suomen liiketoiminnot



Ulf Attebrant
Maajohtaja
Ruotsin liiketoiminnot



Harri Holmström
Maajohtaja
Baltian liiketoiminnot

Illustrative Calculation of ICR Covenant Using Q1 2009 Financials*

Q1 2009 EBITDA for covenant calculation: direct operating profit + depreciations +/- non-cash and exceptional items

EBITDA = EUR 105.2 + EUR 0.5 + EUR 0.5
 = **EUR 106.2 million** for previous 12-month period

EUR million	Q1	Q4	Q3	Q2	Cumulative
Direct result	2009	2008	2008	2008	12-months
Net rental income	30,3	30,2	31,5	30,5	122,4
Direct administrative expenses	-4,6	-4,6	-3,9	-4,2	-17,3
Direct other operating income and expenses	0,0	0,1	0,0	0,0	0,1
Direct operating profit	25,7	25,6	27,6	26,2	105,2
Direct net financial income and expenses	-12,0	-11,7	-14,6	-14,1	-52,4
Direct current taxes	-1,4	-1,4	-1,0	-1,2	-5,0
Direct change in deferred taxes	0,0	0,0	0,2	0,0	0,3
Direct minority interest	-0,7	-0,7	-0,9	-0,7	-3,1
Total direct result	11,6	11,8	11,3	10,2	45,0

Q1 2009 ICR
 = (106.2/52.6)
 = 2.0

Q1 2009 Net financials for covenant calculation: direct net financials + gain from convertible buyback – non-cash option amortization from convertible +/- other adjustments incl. FX gains or losses

Net financials = EUR 52.4 + EUR 3.0 – EUR 1.7 – EUR 1.1
 = **EUR 52.6 million** for previous 12-month period

Q1 2009

* All number are approximations

Illustrative Calculation of Equity Ratio Covenant Using Q1 2009 Financials*

Equity for covenant calculation: total shareholders' equity + subordinated debt (cf. Note 23) – minority interest +/- fair value of derivatives included in equity

Equity = EUR 781.0 + EUR 138.1 – EUR 36.6 + EUR 25.6
 = **EUR 908.1 million** as at 31 Mar 2009

EUR million	Q1 2009	Q1 2008
Liabilities and shareholders' equity		
Shareholders' equity		
Share capital	259,6	259,6
Share issue	-	-
Share premium fund and other restricted reserves	131,1	131,1
Fair value reserve	-25,6	0,6
Invested unrestricted equity fund	155,2	177,2
Retained earnings	224,2	387,6
Total equity attributable to parent company shareholders	744,4	956,1
Minority interest	36,6	57,0
Total shareholders' equity	781,0	1013,1
Total liabilities	1 366,8	1 343,9

Equity ratio on 31 March 2009
 = (908.1/2,101.2) = 43.2%

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 908.1 + EUR 1,366.8 – EUR 138.1 – EUR 35.6
 = **EUR 2,101.2 million** as at 31 Mar 2009

* All number are approximations

Q1 2009

Yhteystiedot

SIJOITTAJASUHTEET

Petri Olkinuora
Toimitusjohtaja
Puh. 0207 664 401
Petri.Olkinuora@citycon.fi

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

Hanna Jaakkola
Sijoittajasuhdepäällikkö
Puh. 040 5666 070
Hanna.Jaakkola@citycon.fi

