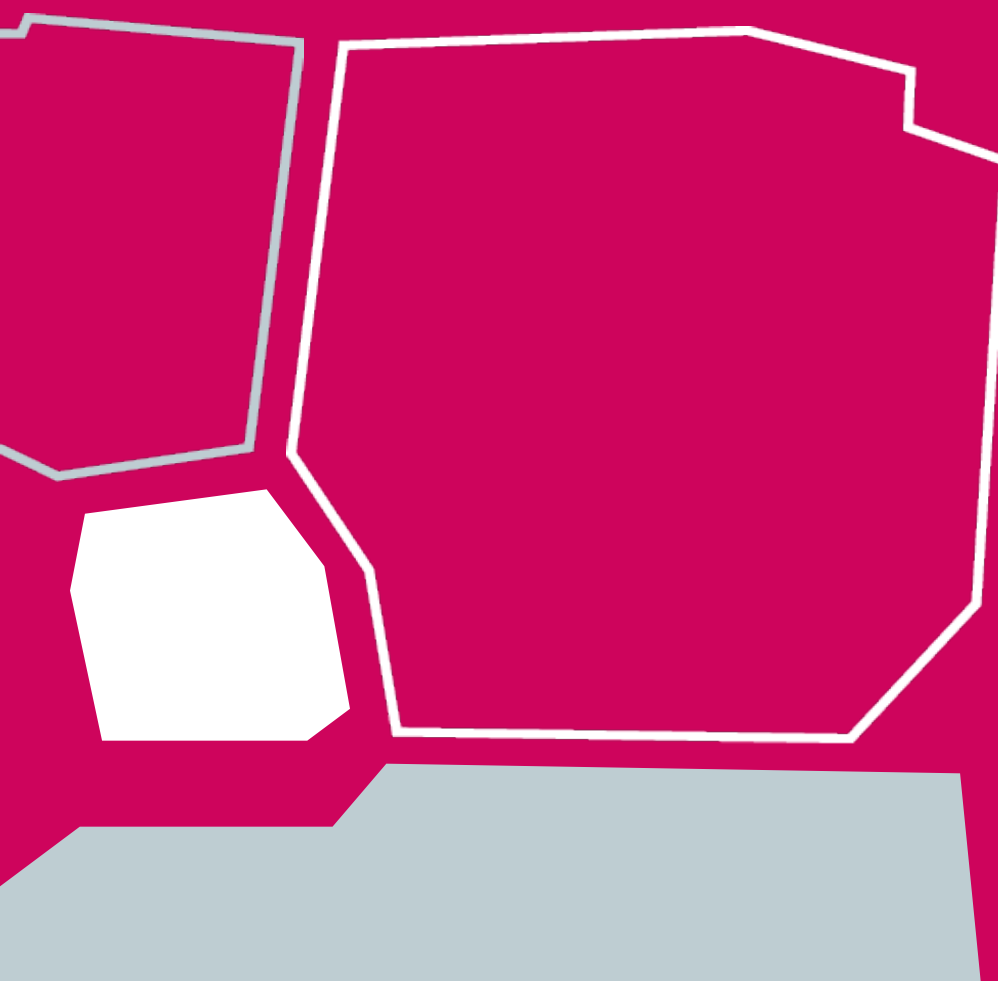


Citycon

Osavuosikatsaus 1.1.-31.3.2010



CITYCON
creating success for retailing

Sisältö

Strategiset tavoitteet

Tuloksen ja rahoituksen pääkohdat

Toimintaympäristö

Ympäristövastuu

Kehityshankkeet

Kiinteistöomaisuus

Avainlukuja

Rahoitus

Taustatietoja

2



Strategiset tavoitteet

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

Taloudelliset tavoitteet

KASVU

Yhtiön strategisena tavoitteena on kasvaa sekä kehitystoiminnan, että kiinteistöhankinnoin

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

OSINGOT

Vakaa voitonmaksukyky

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

- Vuoden 2009 osakekohtainen osinko oli 0,04 euroa ja pääoman palautus sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta 0,10 euroa
- 0,14 euroa osakkeelta 7 vuotta peräkkäin

OMAVARAISUUSASTE

Vahva tase

Pitkän aikavälin sisäinen omavaraisuusastetavoite 40%

- Omavaraisuusaste 32,7% maaliskuun lopussa

Maantieteellinen jakauma

SUOMI

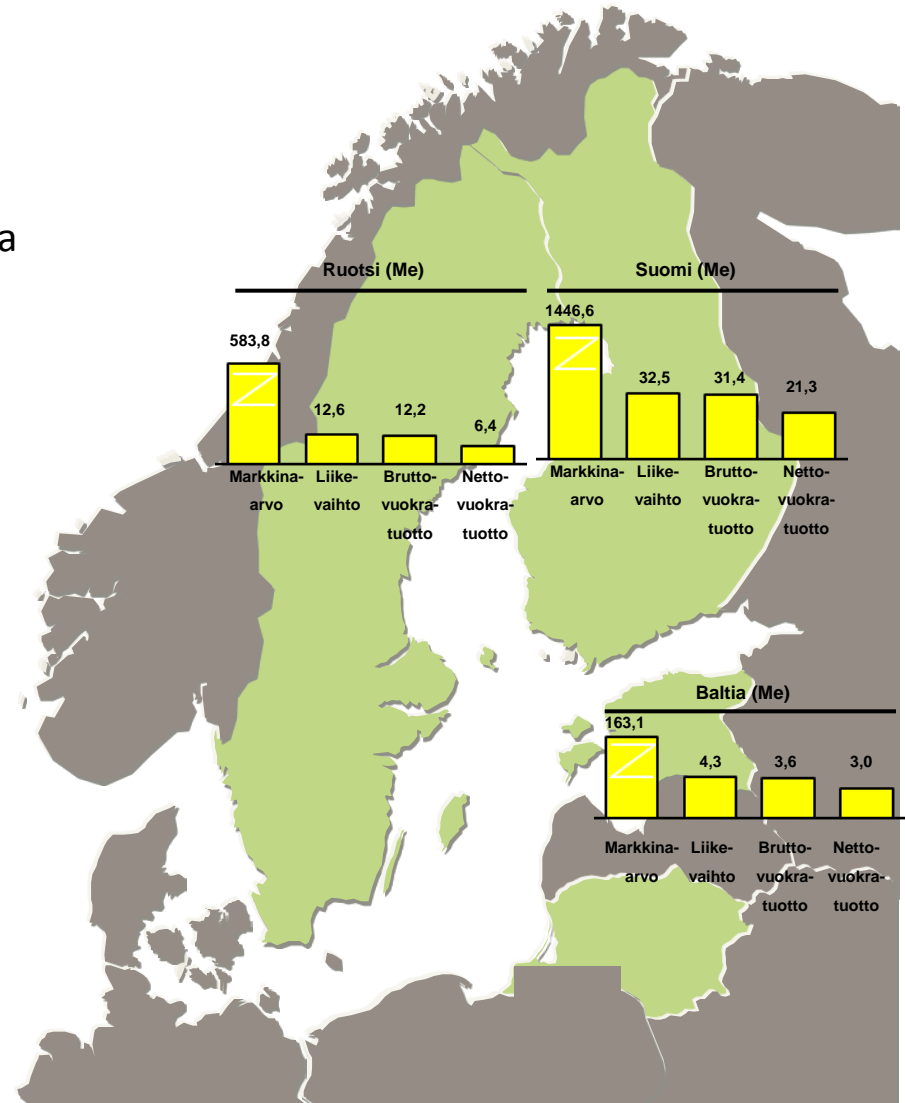
- 69,5% yhtiön nettovuokratuotoista
- Nettovuokratuotot olivat 21,3 milj. euroa
- Markkinajohtaja 22%:n markkinaosuudella
- Omistaa Suomessa 22 kauppakeskusta, 43 muuta liikekiinteistöä ja yhden rakentamattoman tontin

RUOTSI

- Nettovuokratuoton osuus 20,8% Cityconin nettovuokratuotoista
- Nettovuokratuotot 6,4 milj. euroa
- 8 kauppakeskusta ja 7 muuta liikekiinteistöä

BALTIA

- 9,7% yhtiön vuokratuotoista
- Nettovuokratuotot 3,0 milj. euroa
- 3 kauppakeskusta



Pääkohdat

Q1 2010 (vs. Q4 2009)

- Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos oli **0,8** milj. euroa (-38,6 Me). Kiinteistöjen käypä arvo oli **2193,5** milj. euroa (2147,4 Me)
- Ulkopuolisen arvioijan määrittämä sijoituskiinteistöjen nettotuottovaatimus oli **6,6%** (6,6%)
- Nettovuokratuotot olivat **30,6** milj. euroa (31,6 Me)
- Operatiivinen tulos per osake **0,05** euroa (0,06 e)
- Liiketoiminnan nettorahavirta/osake oli **0,06** euroa (0,05 e)

Q1 2010 (vs. Q1 2009)

- Liikevaihto kasvoi **7,9%** **49,5** milj. euroon (45,9 Me)
- Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS) on **0,05** euroa (0,05 e)
- Operatiivinen tulos oli **11,4** milj. euroa (11,6 Me)
- Vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotot laskivat **5,8%** johtuen erittäin ankaran talven aiheuttamista kiinteistöjen korkeista hoitokuluista, vajaakäytön lievästä kasvusta ja erittäin pienistä vuokrien indeksikorotuksista
- Liiketoiminnan nettorahavirta/osake nousi **0,03** euroon (0,10 e) kertaluonteisten erien ja ajoituserojen johdosta
- Voitto/tappio ennen veroja oli **17,2** milj. euroa (-18,1 Me) sis. **0,8** milj. euroa (-31,6 Me) käyvän arvon muutoksia



Rahoituksen pääkohdat

- Taseen loppusumma oli **2 295,4** milj. euroa
- Käytettävissä oleva likviditeetti oli **212,7** milj. euroa sisältäen käyttämättömiä, sitovia luottolimiittejä (164,0 Me) ja rahavaroja (48,7 Me)
- Omavaraisuusaste **32,7%**, lainakannan suojausaste **82%**
- Vuoden alusta laskettu velkojen painotettu keskiporko **3,97%** (4,46%). Korollisten velkojen painotettu keskiporko (sis. koronvaihtosopimukset) oli **3,91%**
- Keskimääräinen lainapääomilla painotettu laina-aika oli **3,3** vuotta (4,5 vuotta)
- Nettorahoituskulut olivat **13,1** milj. euroa (12,2 Me)
- Kaksi lainakovenanttia
 - Omavaraisuusaste, kovenanttitaso 32,5%, 31.3. lainasopimusten mukainen omavaraisuusaste oli **39,2%**
 - Korkokatekovenantti, kovenanttitaso 1,8, lainasopimusten mukainen korkokate **2,3**

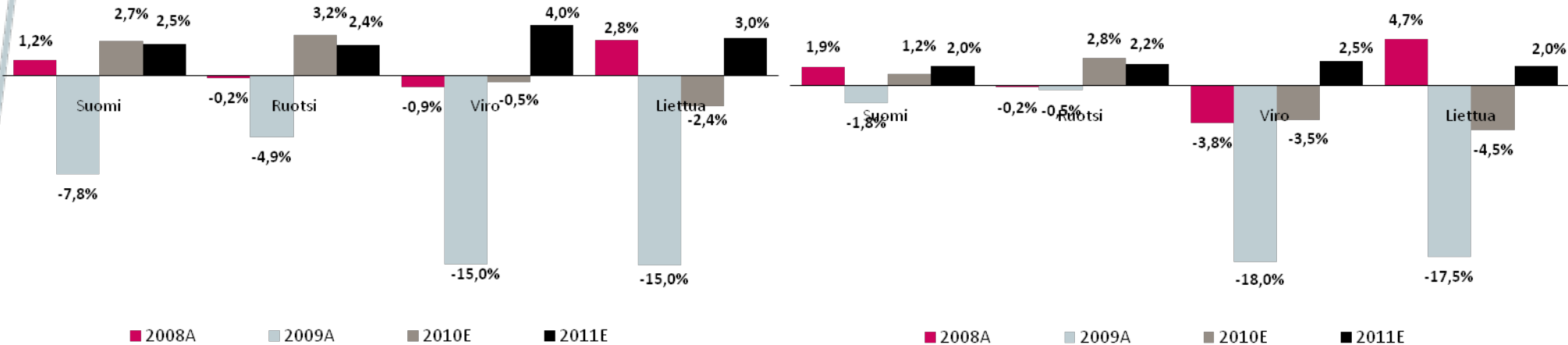
Toimintaympäristö



Toimintaympäristö

BKT

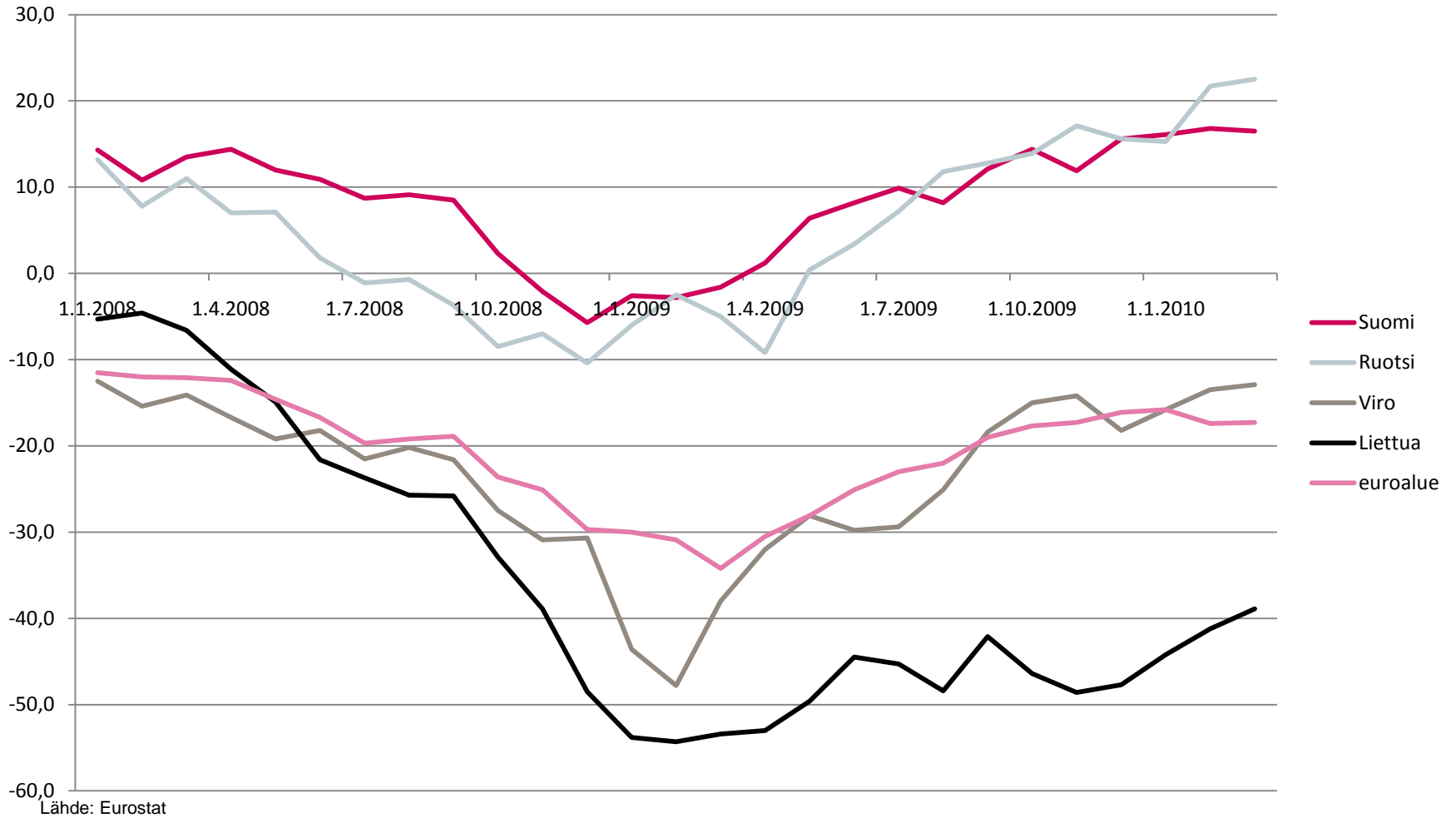
YKSITYISEN KULUTUKSEN KASVU (% pa)



Lähde: Nordea

Toimintaympäristö

KULUTTAJIEN LUOTTAMUSINDIKAATTORIN TULOKSET



Toimintaympäristö

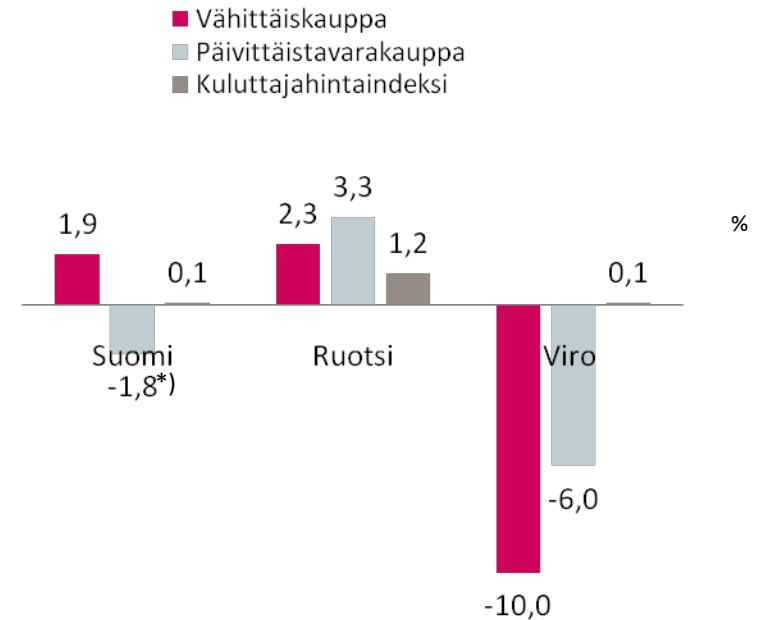
Kauppakeskusten käyttöaste on edelleen korkea sekä Suomessa että Ruotsissa. (Jones Lang LaSalle, Nordic City Report, Autumn 2009)

Kiinteistömarkkinat ovat näyttäneet piristymisen merkkejä (ibid.)

Kuluttajien luottamus vahvistunut, mutta työttömyyden kasvu edelleen huolenaihe. Työttömyysasteet:

- Suomi 9,2% (31.3.)
- Ruotsi 9,3% (31.3.)
- Viro 15,5% (31.12.2009)
- Liettua 13,7% (31.12.2009)

Vähittäis- ja päivittäistavarakauppa, helmikuu 2010
kuluttajahintaindeksi, maaliskuu 2009



*) Lasku johtuu etupäässä lokakuussa 2009 toteutetusta ruuan arvonlisäveron leikkauksesta 17% -> 12%

Lähteet:

Tilastokeskus, Statistics Sweden, Statistics Estonia

Päivittäistavarakauppa Ry



Ympäristövastuu

Keskeisten asiakokonaisuuksien 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.

Jätteiden käsittely

Vähintään 50 % kierrätysasteen saavuttaminen kauppakeskusten jätteenkäsittelyssä vuoteen 2015 mennessä.

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



Maankäyttö – kehityshankkeiden ympäristöluokitus

Kaikki kehityshankkeet toteutetaan ympäristöluokitusten periaatteiden mukaisesti.

Kehityshankkeet sijaitsevat rakennetussa ympäristössä hyvien joukkoliikenneyhteyksien ulottuvilla

Keskeisiä tuloksia

Päästöt

- 31 801 tnCO₂e vastaa:
 - 13,5 miljoonaa litraa bensiiniä tai
 - 0,04 % Suomen kokonaispäästöistä (2007) tai 0,05 % Ruotsin kokonaispäästöistä (2007)
 - Päästön kompensoimiseksi pitäisi istuttaa noin 103 000 puuta Pohjois-Euroopan kasvuolosuhteissa, mikä vastaa pinta-alaltaan 88 jalkapallokenttää tai 1,9 x Central Parkin (New York) pinta-alaa tai 4,5 x Hyde Parkin pinta-alaa Lontoossa
- 0,03 tnCO₂e/GLA

Energiakulutus

- Sähkönkulutus kauppakeskuksissa keskimäärin 73,6 kWh/brm² ja 17,2 kWh/m³ (Suomen kauppakeskusten keskiarvo 30,0 kWh/m³, lähde: Motivan energiakatselmustietokanta)
- Lämmönkulutus kauppakeskuksissa keskimäärin 88,2 kWh/brm² ja 20,6 kWh/m³ (Suomen kauppakeskusten keskiarvo 26,2 kWh/m³, lähde: Motivan energiakatselmus tietokanta)

Vedenkulutus

- Keskimäärin 3,9 l/kävijä/vuosi
- Suomessa ja Baltiassa päästään tavoitteeseen alle 3,5 l/kävijä, Ruotsissa vedenkulutusta nostaa asuntojen keskimääräistä korkeampi kulutus

Jätehuolto ja kierrätys

- Keskimääräinen kierrätysaste 48,5%, kaatopaikalle menevän jätteen osuus keskimäärin 39,1%
- 16 kauppakeskusta ylittää tavoitteen 50% kierrätysasteesta ja 12 kauppakeskusta vastaavasti saavuttaa tavoitteen kaatopaikalle menevän jätteen enimmäismäärästä

Keskeisiä tuloksia



Maankäyttö ja kestävä hankekehitys

- Liljeholmstorgetille myönnettiin ensimmäinen kauppakeskukselle myönnetty platinan tason LEED®-sertifikaatti
- Rocca al Marelle myönnettiin Baltian ensimmäinen LEED®-sertifikaatti tammikuussa 2010
- Trio sai ensimmäisenä Pohjoismaissa LEED®-sertifikaatin
- Kaikki Cityconin kehityshankkeet toteutetaan jatkossa ympäristösertifikaattien laatukriteerien mukaisesti
- Citycon on yksi huhtikuussa perustetun Green Building Council Suomi ry:n perustajajäsenistä

Green Shopping Centre Management ohjelma

- työkalu kauppakeskusten johtamiseen

Vuositain toteutettava sisäinen Green Shopping Centre auditointi on tällä hetkellä käynnissä jokaisessa Cityconin kauppakeskuksessa!

Sisäinen benchmark

- Energia
- Vesi
- Jätteet
- Kylmäaineet
- Liikenne
- Sopimukset
- Koulutus
- Markkinointi
- Valvonta

- Green integroitus toimintoihin
- Toimintojen kehitysalueiden tunnistaminen

Kehityshankkeet



Meneillään olevat kehityshankkeet

Kiinteistö	Paikka	Pinta-ala, m ² Ennen ja jälkeen	Hankkeen kokonais- investointi- arvio, Me	Kumulatiiviset toteutuneet brutto- investoinnit, kauden lopussa, Me	Arvioitu lopullinen valmistumis- vuosi	
Åkersberga Centrum	Österåker, Ruotsi	20 000 33 000	48,1 ¹⁾	20,6	2011	Kauppakeskuksen uudistus- ja laajennushanke Suur-Tukholman alueella. Osaomistajana ja -investoijana (25%) ko. kunnan kiinteistöyhtiö.
Torikeskus	Seinäjoki	11 300 11 500	4,0	2,7	2010	Kauppakeskuksen sisätilojen uudistushanke.
Forum	Jyväskylä	15 100	16,0	1,4	2010	Kauppakeskuksen sisätilojen (12 000 m ²) uudistushanke.
Myllypuro	Helsinki	7 700 7 300	20,0	4,0	2012	Uuden ostoskeskuksen rakentaminen nykyisen tilalle Myllypuron metroaseman viereen.
Espoonatori	Espoo	16 500 16 400	18,0	6,3	2010	Kauppakeskuksen sisätiloista ja pysäköintilaitoksesta 10400m ² peruskorjataan.
Hansa (Trio)	Lahti	8 000	8,0	0,7	2010	Kauppakeskus Trion yhteydessä sijaitsevan Hansa-kiinteistön uudistushanke.
Myyrmani	Vantaa	8 400	4,8	1,2	2010	Toisen kerroksen tiloja uudistetaan ja alakerrassa tehdään vuokralaismuutostöitä.
Isolinnankatu	Pori	7 600	3,0	1,4	2010	Liiketilojen kaksivaiheinen uudistushanke.



Kiinteistöomaisuus

Kiinteistöomaisuus

- **4 029 (4 080)** vuokrasopimusta, joiden keskimääräinen kesto on **3,1 (3,1)** vuotta
- Vuokrattava pinta-ala oli **953 650 m²**
- Nettovuokratuotot kasvoivat **1,0% 30,6** milj. euroon
- Vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotto laski **5,8%** johtuen kiinteistöjen korkeista hoitokuluista erittäin kylmän ja lumisen talven sekä kausivaihteluiden vuoksi, vajaakäytön lievästä kasvusta sekä erittäin pienistä vuokrien indeksikorotuksista.

Vertailukelpoiset kohteet ovat olleet yhtiön omistuksessa yli 24 kk ja niihin ei lasketa mukaan tontteja tai kehityshankkeita. Vertailukelpoisiin kohteisiin kuuluu 55,5% koko kiinteistökannasta. Näistä 80,3% sijaitsee Suomessa ja 67,6% koko Suomen kiinteistökannasta on mukana vertailukelpoisissa kohteissa. Kauppakeskusten osuus on yhteensä 78,3%.

- Vuokran osuus vuokralaisen liikevaihdosta vertailukelpoisissa kauppakeskuskohteissa oli **8,6%**
- Vuokrausaste **94,5%** (95,3%)
- Vuokrat ovat sidottu elinkustannusindeksiin (lähes kaikki sopimukset). Vuoden 2009 lopussa **36,0%** (2008: 24,2%) vuokrasopimuksista oli sidottu myös vuokralaisen liikevaihtoon.
 - Vuokrasopimusten liikevaihtosidonnainen osa muodosti noin 1% nettovuokratuotoista 2009.

Vertailukelpoisen ja muun nettovuokratuoton kehitys segmenteittäin Q1/2009 vs. Q1/2010

Me	Suomi	Ruotsi	Baltia	Muut	Yhteensä
Q1/2008	22,3	5,8	1,6	0	29,7
Hankinnat	0,4	0,1	0	-	0,4
Kehityshankkeet	0,4	0	0,6	-	1
Divestoinnit	-0,1	-	-	-	-0,1
Vertailukelpoiset kohteet	0,1	0,2	-0,1	-	0,2
Muu (sis. valuuttakurssieron)	-0,1	-0,8	0	0	-0,9
Q1/2009	23,1	5,2	2,1	0	30,3
Hankinnat	-	-	-	-	0
Kehityshankkeet	-1,1	1,2	1	0	1
Divestoinnit	0	-0,3	-	0	-0,4
Vertailukelpoiset kohteet	-0,9	-0,2	-0,1	0	-1,1
Muu (sis. valuuttakurssieron)	0,2	0,5	0	0	0,8
Q1/2010	21,3	6,4	3	0	30,6

➤ Vajaakäyttö lisääntynyt noin 17 500 m² Myyrmannin, Espoontorin, Forumin, Myllypuron, Porin Isolinnankadun ja Martinlaakson kehityshankkeiden vuoksi.

➤ Jakobsbergs Centrum on kokonaisuudessaan siirretty "Divestointeihin" asuntojen myymisen jälkeen.

➤ Vertailukelpoisen vuokratuoton kasvu -5,8% erityisesti erittäin kylmän talven vuoksi.

➤ Vertailukelpoinen nettovuokratuotto negatiivinen Suomessa noin 5 500 m²:llä lisääntyneen vajaakäytön ja kylmän talven vuoksi (lämmitys- ja lumenluontikuluja).

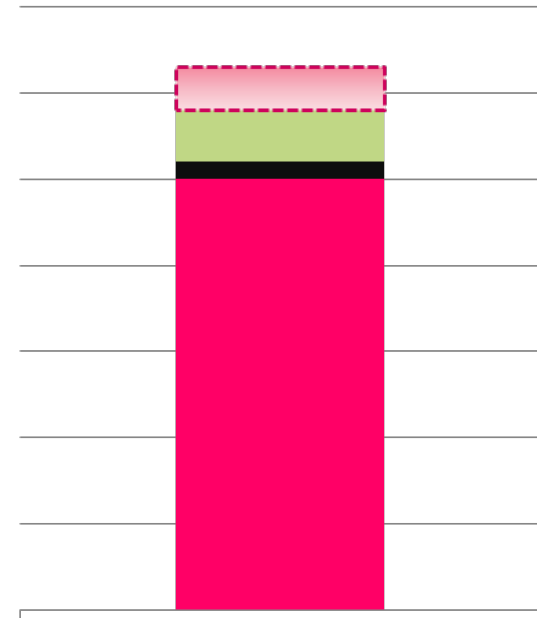
➤ Vertailukelpoisten kohteiden vuokranalennukset (Mandarinas + Magistral) yli 0,1 milj. euroa korkeammat Q1/10 kuin Q1/09.

Kiinteistöomaisuus

VUOKRASOPIMUKSET

- Merkittävimmät vuokralaiset ovat pohjoismaiden suurimpia päivittäistavarakauppoja, myös edulliset tavaratalot ja muodin toimijat ovat merkittäviä.
 - Suurin vuokralainen joulukuun 2009 lopussa oli Kesko noin **23,2%** osuudella vuokratuotoista.
 - Viisi suurinta yhteensä **35,6%** vuokratuotoista: Kesko, S-ryhmä, Stockmann, ICA ja Tokmanni
- Kiinteistökannan laskennallinen annualisoitu vuokra-arvo (annualised rental value) oli **203,2** milj. euroa.
 - Sisältää annualisoidun bruttovuokratuoton, joka perustuu vuoden lopussa voimassaolevaan vuokrasopimuskantaan, vapaiden tilojen markkinavuokraan, liikevaihtosidonnaisista sopimuksista saatuun vuokratuottoon sekä mahdollisiin muihin vuokratuottoihimme. Väliaikaiset vuokranalennukset mukana luvussa.
- Vuokrasopimusten todellinen vuokrataso vs. arvioitu markkinavuokra **+2,5%**
 - Ilmaisee kuinka paljon korkeampi Cityconin todellinen vuokrasopimustaso on verrattuna ulkopuolisen arvioitsijan käyttämään markkinavuokratasoon. Väliaikaisia vuokranalennuksia ei ole otettu mukaan.

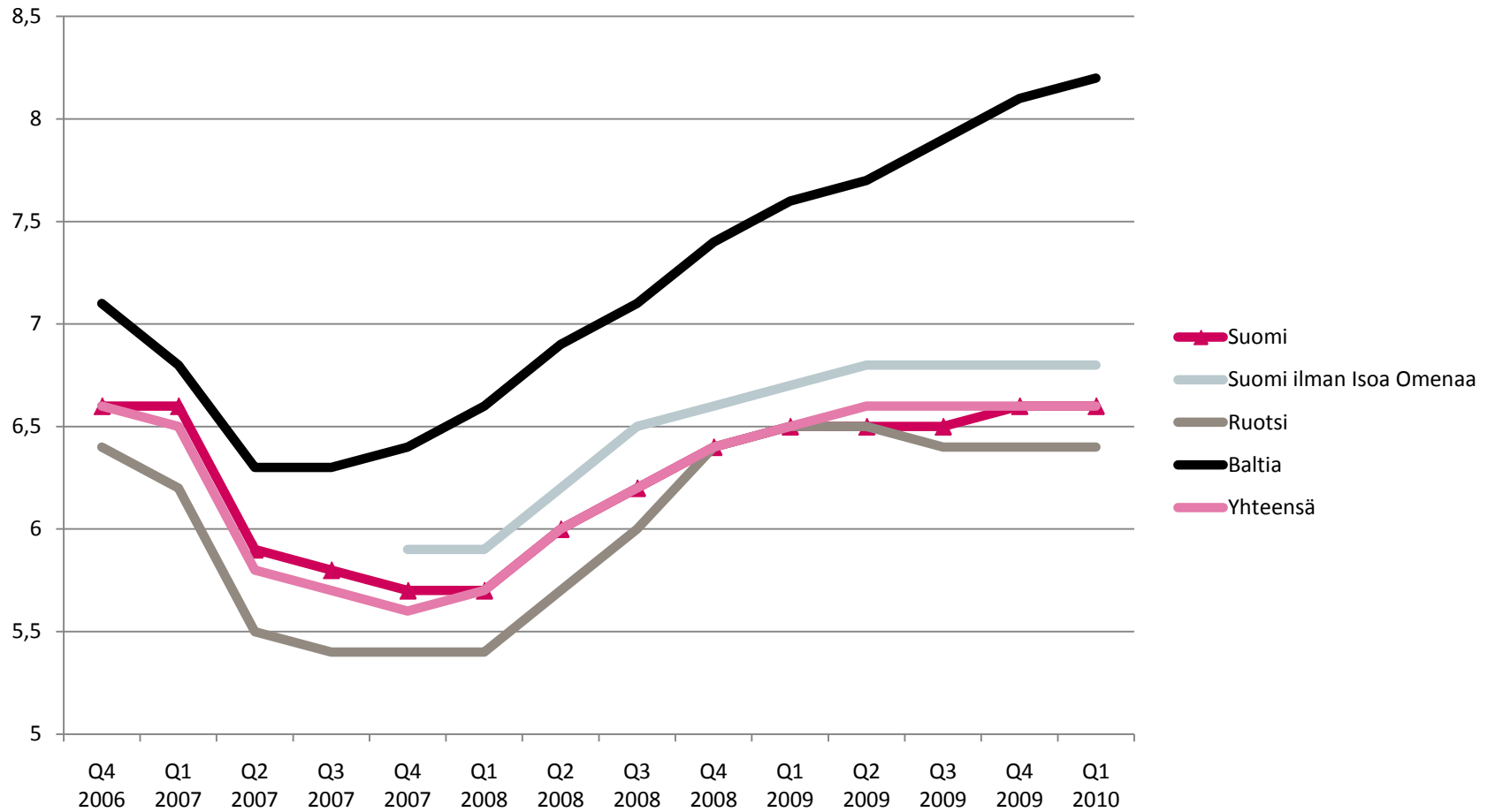
TYYPILLINEN VUOKRASOPIMUS



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

Kiinteistökannan tuottovaatimuksen kehitys

%



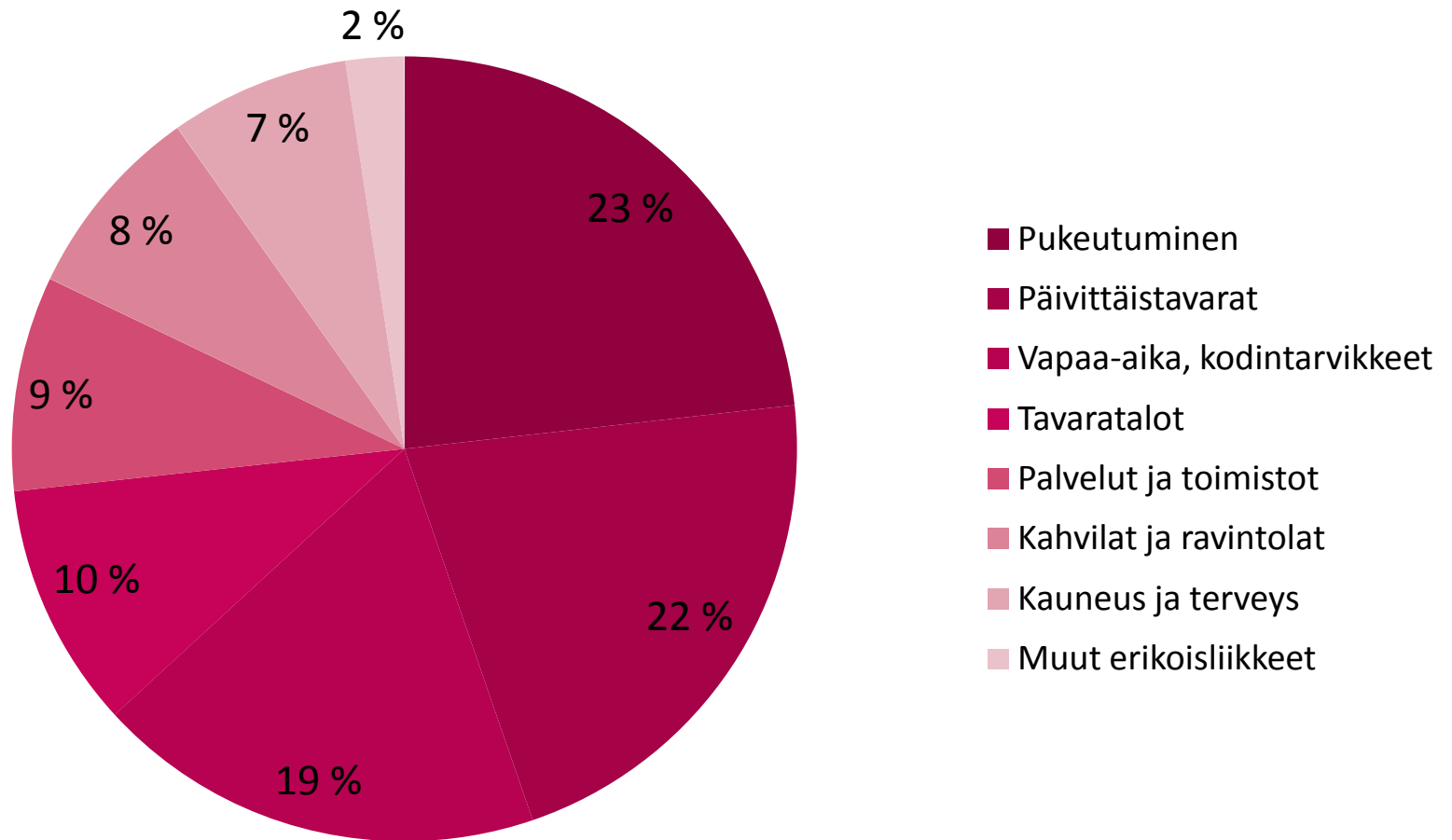
Kiinteistökannan tuottovaatimus on ulkopuolisen arvioijan määrittelemä.

Kiinteistöomaisuus

KOKO KIINTEISTÖKANTA	Q1/2010	Q1/2009	Q4/2009	2009
Kauden aikana alkaneet vuokrasopimukset, kpl	185	128	386	873
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m ² ¹⁾	42 997	16 066	69 262	141 628
Alkaneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra, EUR/m ² ¹⁾	18,2	19,3	26,5	23,6
Kauden aikana päättyneet vuokrasopimukset, kpl	392	195	184	781
Päättyneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m ² ¹⁾	68 467	31 787	28 213	127 730
Päättyneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra, EUR/m ² ¹⁾	17,7	13,5	19,2	17,5
Vuokrausaste kauden lopussa, %	94,5	95,3	-	95,0

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

Kauppakeskuskusten vuokratuotto toimialoittain*)

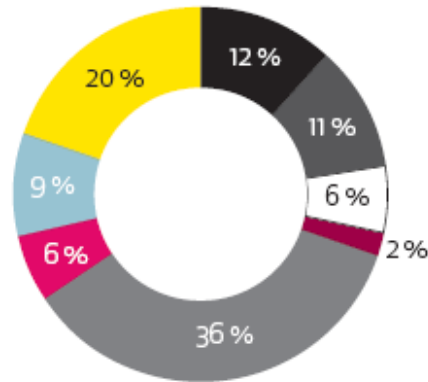


*) Perustuu vuodenvaihteen vuokrasopimuskantaan.

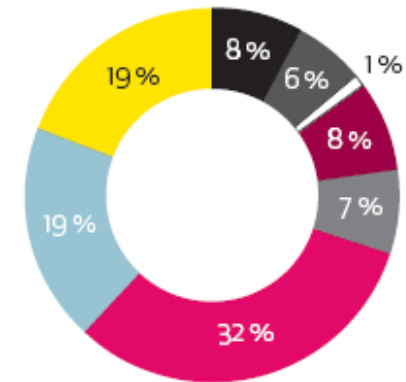
Klustereiden myyntipinta-ala päätoimialoittain

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

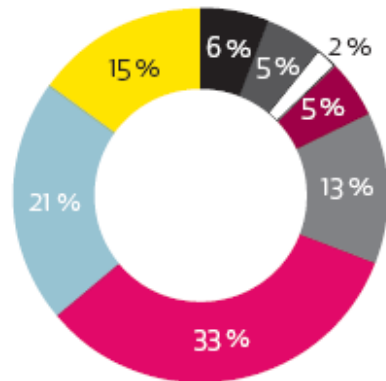
Keskustan kohtaamispaikat



Sujuvan arjen kumppanit



Paikallis-keskukset



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

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

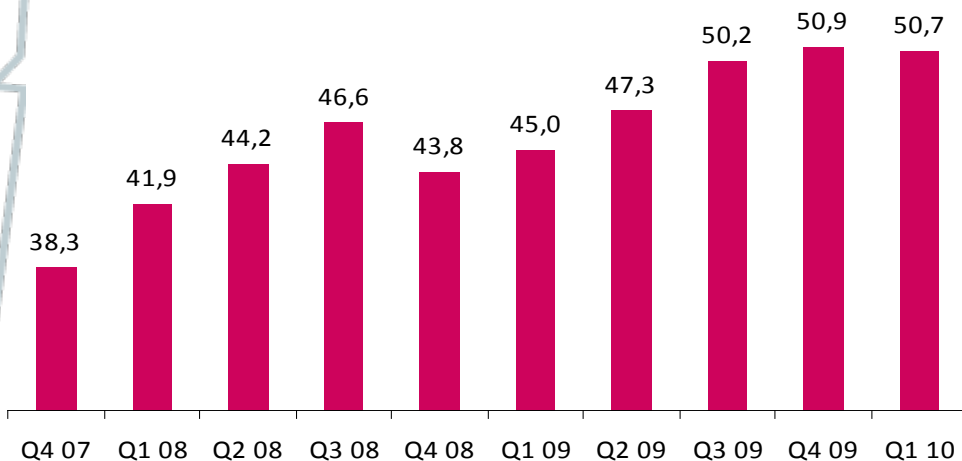


Lyhennetty laaja konsernituloslaskelma

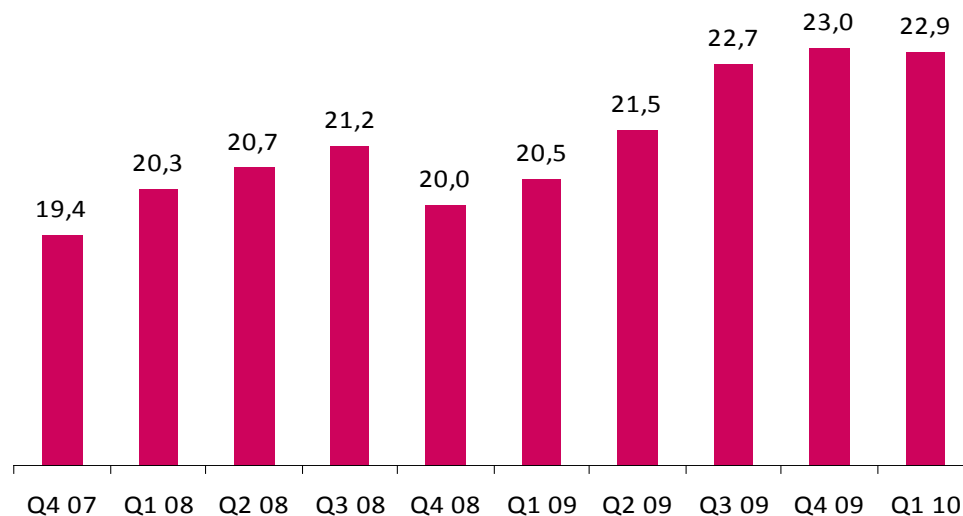
Me	Q1/2010	Q1/2009	2009
Bruttovuokratuotto	47,2	44,3	177,8
Käyttökorvaukset ja palvelutuotot	2,3	1,6	8,5
Liikevaihto	49,5	45,9	186,3
Hoitokulut	18,8	15,3	60,2
Vuokraustoiminnan muut kulut	0,1	0,2	0,7
Nettovuokratuotto	30,6	30,3	125,4
Hallinnon kulut	4,5	4,6	17,8
Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	0,8	-31,6	-97,4
Nettovoitot sijoituskiinteistöjen myynneistä	3,3	0,1	-97,4
Liikevoitto /-tappio	30,3	-5,8	10,3
Rahoituskulut (netto)	13,1	12,2	47,7
Voitto/tappio ennen veroja	17,2	-18,1	-37,5
Tilikauden tulokseen perustuvat verot	-2,4	-1,7	-6,5
Laskennalliset verot	-0,5	1,5	7,0
Katsauskauden voitto/tappio	14,3	-18,3	-36,9
Muut laajat tuloksen erät verojen jälkeen	-5,7	-8,2	-3,0
Katsauskauden laaja voitto/tappio	8,6	-26,5	-39,9
Tulos/osake, euroa	0,06	-0,08	-0,16
Tulos/osake, laimennettu, euroa	0,06	-0,08	-0,16
Operatiivinen tulos	11,4	11,6	50,9
Ei-operatiivinen tulos	1,6	-28,4	-85,2
Operatiivinen tulos/osake laimennettu (Diluted EPRA EPS), euroa	0,05	0,05	0,23
Liiketoiminnan nettorahavirta/osake, euroa	0,03	0,10	0,30
Ennustuksen omistajille kuuluva katsauskauden tappio/voitto	13,0	-16,8	-34,3

Avainluvut – Kannattavuus

Edellisen 12kk operatiivinen tulos (EURm)



Edellisen 12kk operatiivinen osakekohtainen tulos (EUR/ osake)

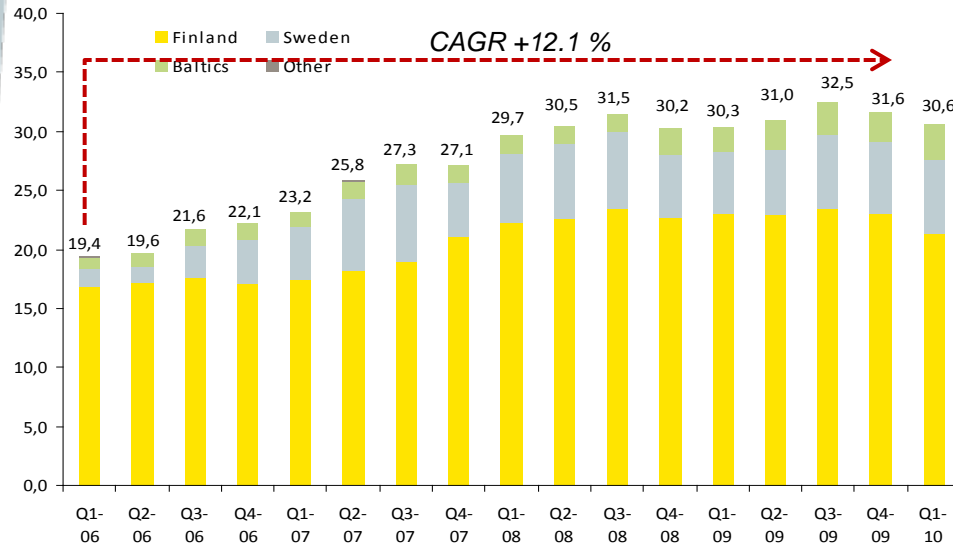


- Operatiivisen tuloksen vahva kehitys on osoitus yhtiön liiketoimintamallin vahvuudesta, jota on lisäksi tukenut rahoituskulujen voimakas pienentyminen viimeisen 12 kuukauden aikana
- Vahvaan päivittäistavarakauppaan pohjautuva strategia on tukenut liiketilojen käyttöastetta sekä nettovuokratuottoa kun taas alhainen korkotaso on johtanut merkittäviin säästöihin nettorahoituskuluissa
- Cityconin operatiivinen tulos on kasvanut sekä absoluuttisesti että osakekohtaisesti mitaten

Avainluvut – Kannattavuus

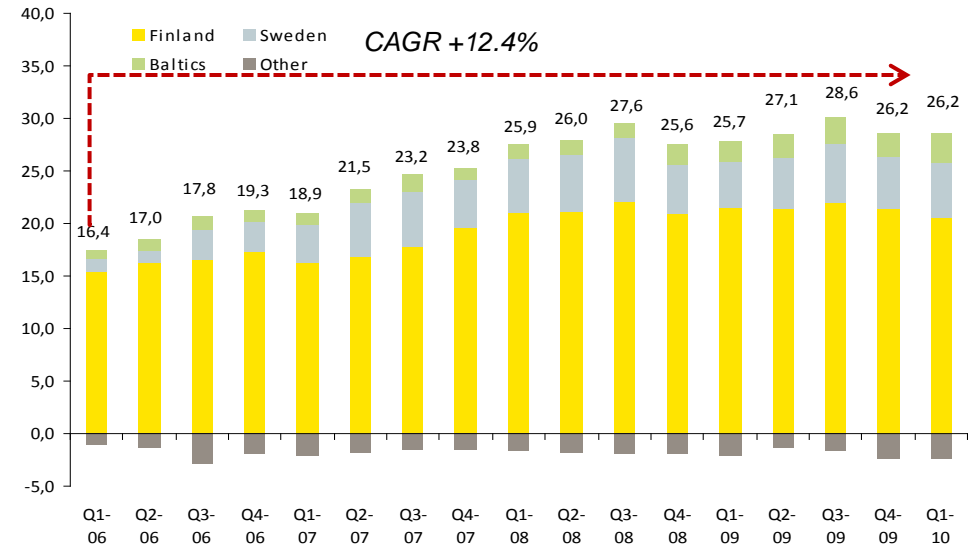
Miljoonaa euroa

Segmenttikohtainen nettovuokratuotto



Miljoonaa euroa

Segmenttikohtainen liikevoitto¹⁾



- Cityconin vuosineljänneksittäinen nettovuokratuotto ja liikevoitto ovat kasvaneet selvästi vuodesta 2006 lähtien – vakaata kasvua sekä positiivisessa että negatiivisessa markkinaympäristössä
- Vuotuinen kasvuvauhti (CAGR) on molempien lukujen osalta ollut noin 12 – 17 prosentin välillä kasvustrategian käynnistyttyä vuoden 2006 ensimmäisellä neljänneksellä
- Kannattavaa kasvua – edellisen 12 kuukauden liikevoitto-% on pysynyt vakaana Q2 2006 lähtien ja vaihdellut 56,9% ja 59,2% välillä

30

¹⁾ Ennen Nettovuoktoa sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutoksesta ja Voittoa/tappiota sijoituskiinteistöjen myynnistä ja muita kertaluonteisia eriä Q1 2010

CITYCON

Tase ja avainlukuja

TASE, Me	31.3.2010	31.3.2009	31.12.2009
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo	2 193,5	2 097,3	2 147,4
Pitkäaikaiset varat	2 206,2	2 108,6	2 161,4
Lyhytaikaiset varat	89,3	39,2	91,8
Varat	2 295,4	2 147,8	2 253,2
Oma pääoma	748,9	781,0	767,9
Velat yhteensä	1 546,5	1 366,8	1 485,3
Oma pääoma ja velat	2 295,4	2 147,8	2 253,2

AVAINLUKUJA			
Omavaraisuusaste, %	32,7	36,4	34,2
Nettovelkaantumisaste, %	175,9	151,2	169,5
Oma pääoma / osake, €	3,20	3,37	3,31
Nettovarallisuus (EPRA NAV), €	3,43	3,62	3,54
Oikaistu nettovarallisuus (EPRA NNNAV), €	3,22	3,55	3,35
Nettotuotto-% (toteutunut)	6,0	5,9	6,1
Nettotuottovaatimus (ulkopuolisen arvioijan mukaan), %	6,6	6,5	6,6

Konsernin rahavirtalaskelma 1-3/ 2010

Miljoonaa euroa	Q1-10	Q1-09
Liiketoiminta		
Voitto ennen veroja	17,2	-18,1
Oikaisut	9,2	44,0
Käyttöpääoman muutos	-3,4	-0,5
Liiketoiminnan rahavirta	23,0	25,4
Maksetut korot ja muut rahoituskulut	-10,6	-11,4
Saadut korot ja muut rahoitustuotot	0,1	0,8
Toteutuneet kurssitappiot ja -voitot	-2,8	7,8
Maksetut välittömät verot	-2,4	-0,5
Liiketoiminnan rahavirta (A)	7,4	22,1
Investoinnit		
Investoinnit sijoituskiinteistöihin sekä aineettomiin ja aineellisiin hyödykkeisiin	-23,0	-25,4
Sijoituskiinteistöjen myynti	22,2	3,1
Investointien rahavirta (B)	-0,9	-22,4
Rahoitus		
Osakemerkinnät osakeoptioilla	3,3	-
Lyhytaikaisten lainojen nostot	22,5	11,6
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut	-19,4	-36,6
Pitkäaikaisten lainojen nostot	88,4	84,0
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-73,0	-60,8
Rahoituksen rahavirta (C)	21,8	-1,8
Rahavarojen muutos (A+B+C)	28,3	-2,1
Liiketoiminnan nettorahavirta/osake, euroa	0,03	0,10

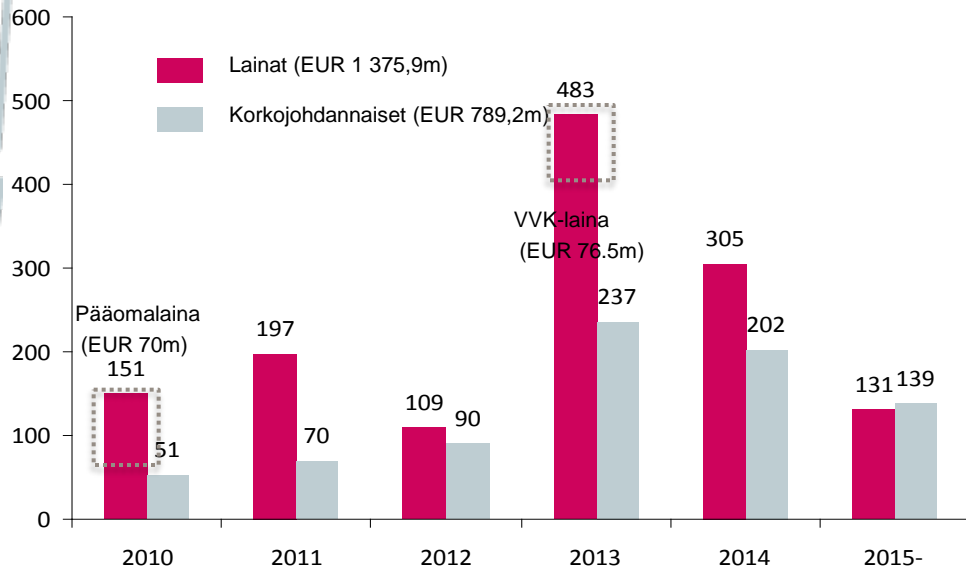
- **Liiketoiminnan rahavirta laski selvästi kertaluonteisten erien takia, joita sisältyi sekä 2009 että 2010 lukuihin:**
 - Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta kasvoi noin 2 prosenttia
 - Kassaperusteiset rahoituskulut erittäin alhaiset vuonna 2009 kassaperusteisten valuuttakurssivoiton seurauksena kun taas vuoden 2010 luvuissa on kurssitappio
 - Käyttöpääoman muutos edellisvuotta enemmän pakkasella johtuen edellisvuoden kertaluonteisesta 5,9 miljoonan euron positiivisesta erästä

- **Investointien pääpaino käynnissä olevissa kehityshankkeissa**
- Myyntituotot liittyvät Myllypuron ja Jakobsbergs Centrumin asuntoihin

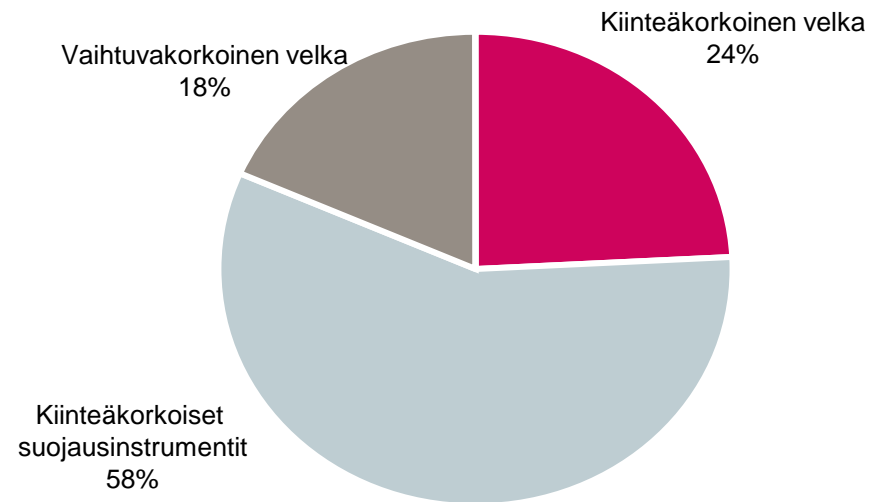
- **Osakekohtainen liiketoiminnan nettorahavirta laski yllä mainituista syistä ja oli 0,03 euroa**
- Huhtikuun osinkomaksuun varautuminen nosti kassan määrän normaalia suuremmaksi
- Tasainen ja kasvava kassavirta vuokratuottojen kasvun ja kilpailukykyisten rahoituskulujen kautta tulee olemaan jatkossakin keskeisen tärkeää Cityconille ja se on tärkeässä roolissa Cityconin kasvustrategian

Avainluvut – Rahoitus

Lainakanta ja korkosuojaukset



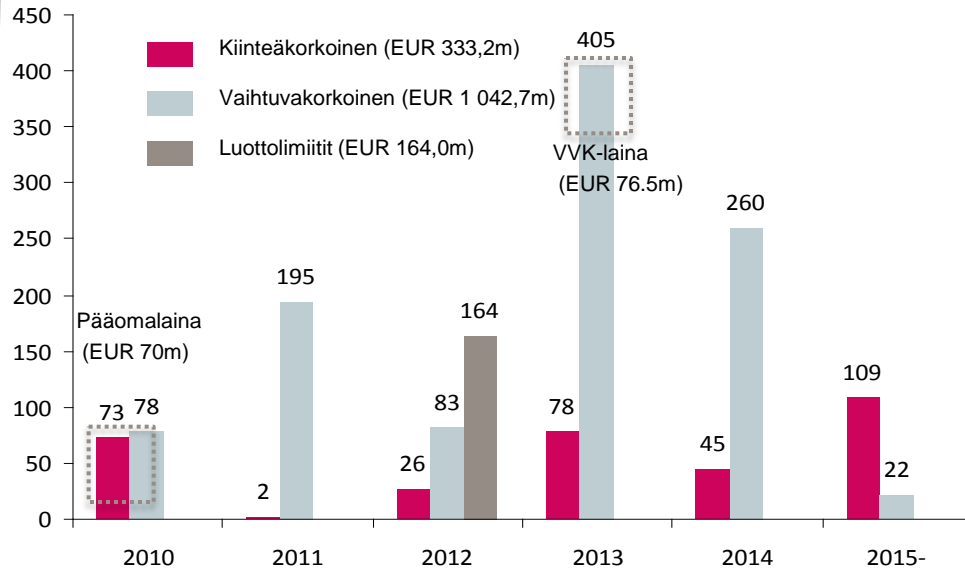
Korollisten velkojen jakautuminen



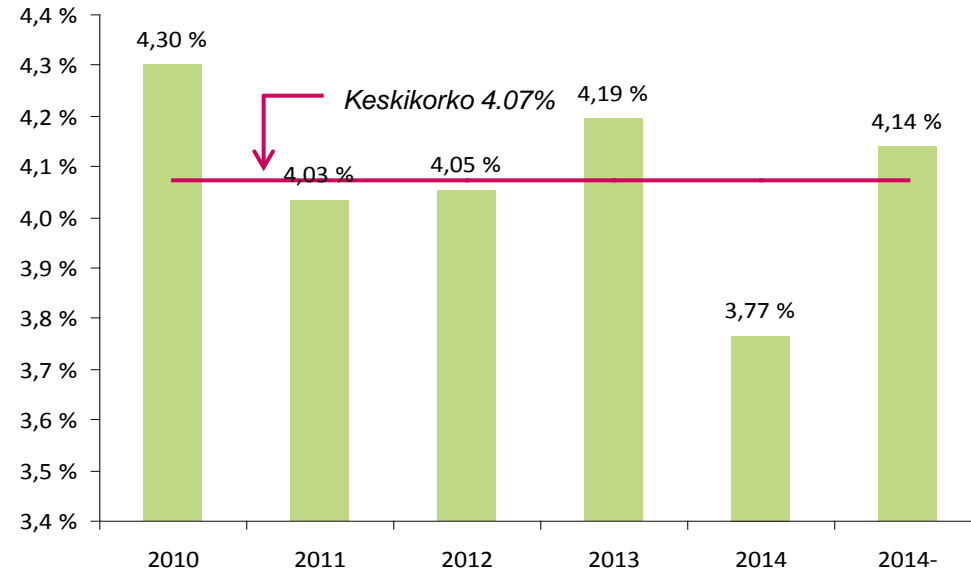
- Vuoden ensimmäisellä kvartaalilla korollinen nettovelka **kasvoi 15 miljoonalla** kehityshankeinvestointien ja vahvistuneen Ruotsin kruunukurssin takia
- **Suojausaste pidettiin korkealla** ja sitä nostettiin **82 %:iin** (80% edellisen kvartaalin lopussa). Citycon suojaasi tulevia korkokuluja nostamalla Ruotsin kruunuvelan suojausastetta
- **Maltillinen rahoituspolitiikka** jatkui: lainojen keskipituus oli 3,3 vuotta ja keskimääräinen korkosidonnaisuusaika 3,1 vuotta

Avainluvut – Rahoitus

Lainakanta ja käyttämättömät luottolimiitit



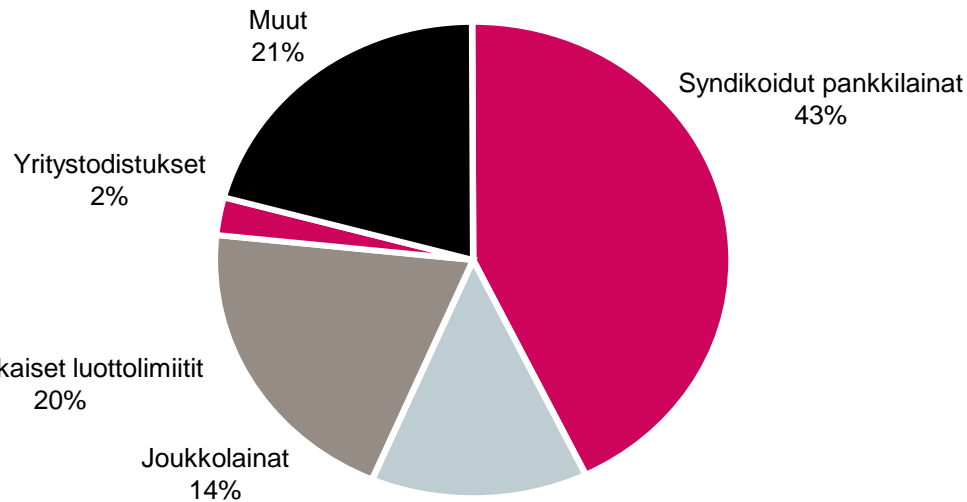
Katsauskauden lopun keskiporkko kiinteäkorkoiselle velalle ja korkojohdannaisille eräpäivien mukaisesti



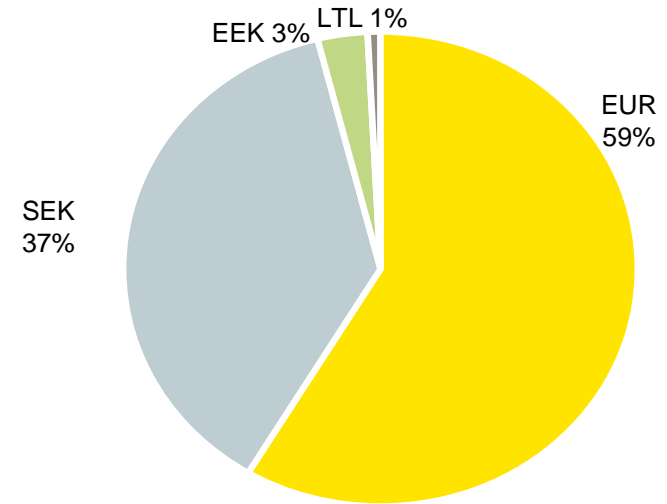
- Velkasalkun eräntymisjakauma on suotuisa, koska lähivuosina on vähän erääntyviä lainoja ja valtaosa Cityconin lainoista erääntyvät vuonna 2013 tai sen jälkeen
- Käyttämättömät sitovat luottolimiitit ovat pääsääntöisesti pitkäaikaisia ja erääntyvät pääosin vuonna 2012
- Kiinteäkorkoisen velan ja korkojohdannaisien katsauskauden lopun painotettu keskiporkko oli 4,07 % (Q4/2009 4,02 %)

Avainluvut - Velkasalkku

Velkatyypit



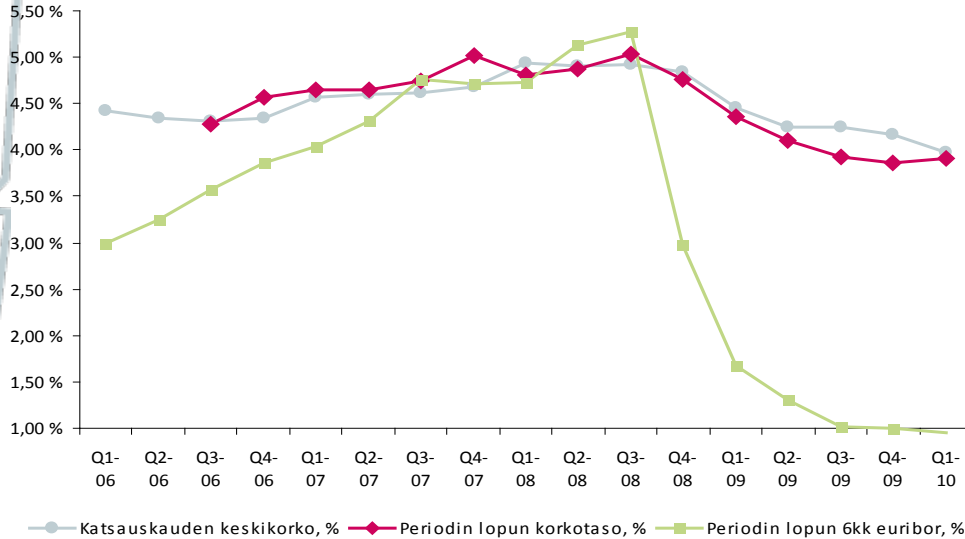
Velkojen valuuttajakauma



- Yhtiön rahoitus perustuu syndikoituihin pankkiluottoihin, pitkäaikaisiin luottolimiitteihin ja joukkovelkakirjalainoihin, jotka kattavat 77 % korollisesta velasta
- Vuoden 2010 kolmen ensimmäisen kuukauden painotettu kesikorko oli **3,97%** (2009: 4,16%). Katsauskauden lopun lainasalkun kesikorkotaso pysyi alle **4%** tason ja oli **3,91%**.
- Katsauskauden lopussa Cityconillä oli käytössään **likviditeettiä 212,7 miljoonaa euroa**, joka koostui nostamattomista sitovista luottolimiiteistä (164,0 miljoonaa euroa) ja rahavaroista (48,7 miljoonaa euroa). Poislukien yritystodistukset Citycon likviditeetti oli 176,9 miljoonaa euroa
- Pankki- ja joukkolainamarkkinoiden toimivuus ja ehdot paranivat vuoden ensimmäisen neljänneksen aikana

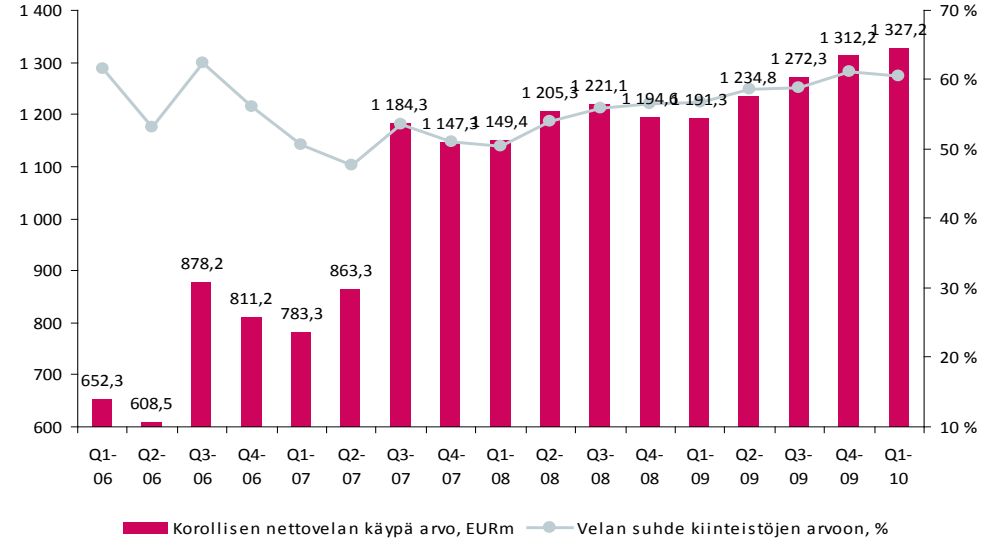
Avainluvut – Korkotaso ja velan suhde kiinteistöjen arvoon

Korkotason kehitys vuosineljänneksittäin



Nettovelka ja velan suhde kiinteistöjen arvoon

Miljoonaa euroa



- Markkinakorkojen muutosten vaikutus näkyy tuloslaskelmassa tietyllä viiveellä ja ensimmäisen vuosineljänneksen aikana tilikauden keskiporkko putosi hieman 3,97 %:iin
- Katsauskauden lopun keskiporkko nousi hieman uusien korkosuojausten takia ja oli 3,91 %. Todennäköisesti korkotasojen lasku on nyt saavuttanut päätepisteen
- Konsernin nettovelka ja velan suhde kiinteistöjen arvoon laski hieman 60,5 prosenttiin sijoituskiinteistöjen käyvän arvon noustessa ja korollisen velan kasvun ollessa maltillista

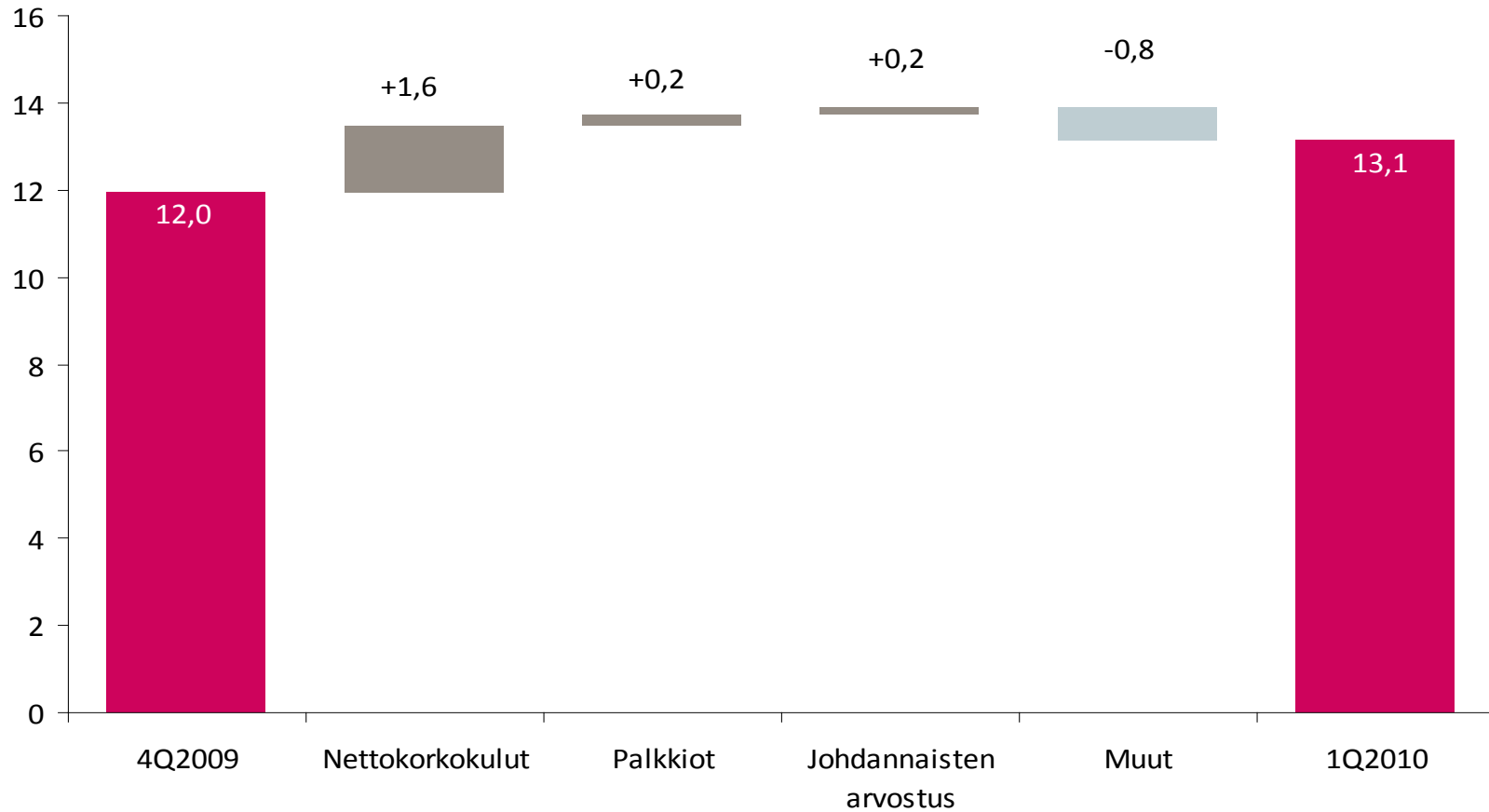
Rahoituskulujen erittely

Nettorahoituskulut (miljoonaa euroa)	1q 2010	4q 2009	1q 2009	Muutos- % (y-o-y)	Muutos-% (q-o-q)
Rahoituskulut:					
Korkokulut	-12,3	-10,8	-11,5	7 %	15 %
Valuuttakurssitappiot	0,0	0,0	0,0	-56 %	221 %
Järjestelypalkkioiden jaksotus	-0,5	-0,2	-0,2	159 %	104 %
VVK:n option laskennallinen kulukirjaus	-0,4	-0,4	-0,4	1 %	0 %
Muut kulut	0,2	-0,6	-0,6	nm	nm
Rahoituskulut yhteensä:	-13,0	-11,9	-12,6	3 %	9 %
Rahoitustuotot:					
Korkotuotot	0,1	0,1	0,1	-6 %	25 %
Johdannaisten käyvän arvon muutos	-0,2	-0,1	-0,3	-11 %	nm
Voitto vaihtovelkakirjalainan takaisinostosta	-	-	0,6	-	-
Rahoitustuotot yhteensä:	-0,2	0,0	0,4	-139 %	nm
Nettorahoituskulut	-13,1	-12,0	-12,2	7 %	10 %

- Korkokulut nousivat 15 prosenttia edellisestä vuosineljänneksestä johtuen alentuneesta korkokulujen pääomittamisesta ja vahvistuneesta Ruotsin kruunusta ja olivat 12,3 miljoonaa euroa
- Nettorahoituskulut nousivat kymmenen prosenttia edellisestä vuosineljänneksestä johtuen pääasiassa korkokulujen kasvusta
- Alhainen korkoympäristö on toistaiseksi ollut Cityconille eduksi mutta vuoden 2010 aikana korkokuluja ovat nostaneet korkojen pääomituksen alentuminen ja myös korkeampi velkamäärä

Nettorahoituskulut Q1 2010 vs. Q4 2009

Miljoonaa euroa



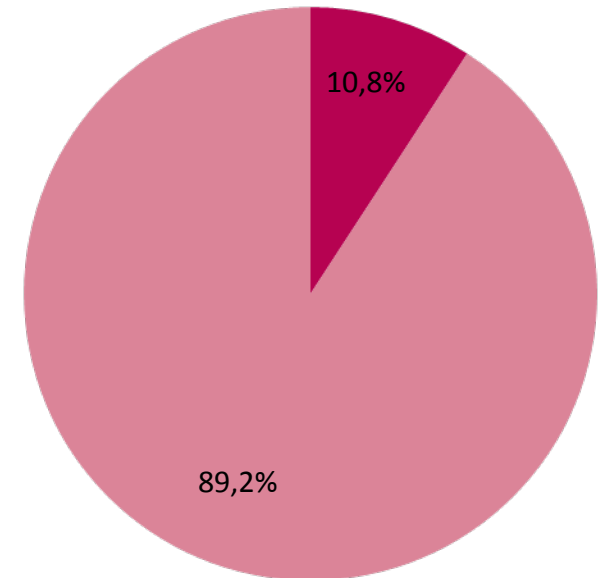
Osake¹⁾



Omistus

- Joulukuun lopussa yhtiön markkina-arvo oli 654,1 milj. euroa
- 89,2% osakkeen omistajista kansainvälisiä
 - Kotimaisten omistajien osuus on ollut kasvussa
- 4 115 rekisteröityä osakkeen omistajaa
- Suurimmat omistajat
 - Gazit-Globe 47,9% (Lähde: www.gazit-globe.com)
 - 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



■ Kotimainen omistus ■ Kansainvälinen omistus

Taustaa



Valmistuneet kehityshankkeet



LILJEHOLMSTORGET

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

Liiketilapinta-ala, vuokrattava m ²	28 400
Toimisto- ja terveysasema, vuokrattava m ²	12 300
Pysäköintihalli, 900 paikkaa, m ²	32 400
Hankkeen kokonaisinvestointi, Me	145,6 ¹⁾
+2006 alkuperäinen hankintahinta 60,6 Me	
Toteutuneet bruttoinvestoinnit, Me	145,6
Valmistunut	lokakuussa 2009

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

Valmistuneet kehityshankkeet

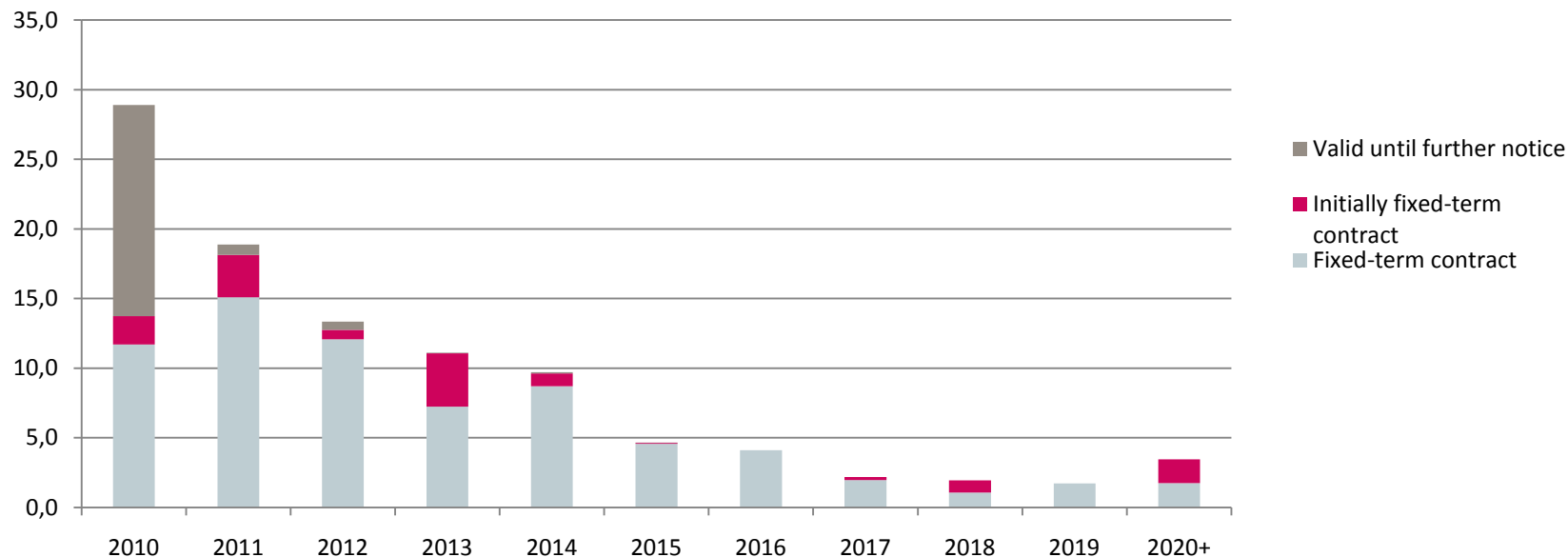
ROCCA AL MARE

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

Vuokrattava pinta-ala, m ²	28 600
Pinta-ala hankkeen toteuduttua, m ² (vuokrattava)	53 500
Hankkeen kokonaisinvestointi, Me	58,3
Toteutuneet bruttoinvestoinnit, Me	57,4
Valmistunut	Marraskuussa 2009



Vuokrasopimusten ensimmäinen mahdollinen päättymisvuosi sopimustyyppin mukaan, 31.12.2009



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

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

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

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

Illustrative Calculation of ICR Covenant Using Q1 2010 Financials*

Q1 2010 EBITDA for covenant calculation: direct operating profit + depreciations +/- non-cash and exceptional items

EBITDA = EUR 108.3 + EUR 0.7 + EUR 1.0
 = **EUR 110.0 million** for previous 12-month period

EUR million	Q1	Q4	Q3	Q2	Cumulative
Direct result	2010	2009	2009	2009	12-months
Net rental income	30,6	31,6	32,5	31,0	125,7
Direct administrative expenses	-4,3	-5,3	-3,9	-3,9	-17,4
Direct other operating income and expenses	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0
Direct operating profit	26,4	26,3	28,6	27,1	108,3
Direct net financial income and expenses	-12,9	-11,9	-11,7	-12,1	-48,6
Direct current taxes	-1,8	-1,2	-2,0	-1,5	-6,5
Direct change in deferred taxes	0,1	-0,1	0,1	-0,2	-0,1
Direct minority interest	-0,4	-0,6	-0,7	-0,7	-2,4
Total direct result	11,4	12,5	14,2	12,6	50,7

Q1 2010 ICR
 = (110.0/48.2)
 = 2.3

Q1 2010 Net financials for covenant calculation: direct net financials – non-cash option amortization from convertible +/- other adjustments incl. FX gains or losses

Net financials = EUR 48.6 - EUR 0.4 – EUR 0.0
 = **EUR 48.2 million** for previous 12-month period

45

* All number are approximations

Q1 2010

Illustrative Calculation of Equity Ratio Covenant Using Q1 2010 Financials*

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

Equity = EUR 748.9 + EUR 139.8 – EUR 39.2 + EUR 29.2
 = **EUR 878.7 million** as at 31 Mar 2010

EUR million	Q1 2010	Q1 2009
Liabilities and shareholders' equity	2010	2009
Shareholders' equity		
Share capital	259,6	259,6
Share premium fund	131,1	131,1
Fair value reserve	-29,2	-25,6
Invested unrestricted equity fund	136,4	155,2
Retained earnings	211,8	224,2
Total equity attributable to parent company shareholders	709,7	744,4
Minority interest	39,2	36,6
Total shareholders' equity	748,9	781,0
Total liabilities	1 546,5	1 366,8

Equity ratio on 31 Mar 2010
 = (878.7/2,240.4) = 39.2%

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 878.7 + EUR 1,546.5 – EUR 139.8 – EUR 45.0 EUR
 = **EUR 2,240.4 million** as at 31 Mar 2010

* All number are approximations

Taustaa

Cityconin kehitys markkinajohtajaksi ja kansainväliseksi kiinteistösijoitusyhtiöksi

1988

- Citycon listautuu Helsingin pörssin päälistalle
- Sijoitukset toimistokiinteistöihin

1998

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

1999

- Citycon hankkii omistukseensa 13 kauppakeskusta

2003

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

2004

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

2005

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

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

Cityconin suurimmat kauppakeskukset

Suomi

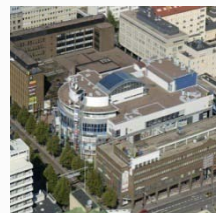
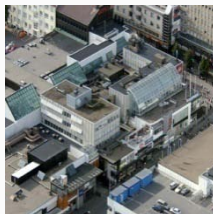


Iso Omena
Rakennettu 2001
Vuokr.m² 61 300 m²
Omistus 100 %



Koskikeskus
1988
26 300 m²
88 %

Myyrmanni
1994
40 300 m²
100 %



Jyväskylän Forum
1953/91
17 500 m²
Citycon 69 %

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



Lippulaiva
1993
23 400 m²
100 %

Columbus
1997/07
21 000 m²
100 %

Ruotsi



Liljeholmstorget
2009
40 700 m²
100 %



Stenungstorg
1967/93
36 400 m²
85 %



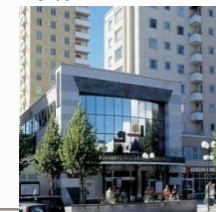
Åkersberga Centrum
1985/96
30 500 m²
75 %



Tumba Centrum
1952/2002
31.300 m²
100 %



Strömpilen
1927/1997
27.000 m²
75 %



Jakobsbergs Centrum
1959/93
69 300 m²
100 %

Baltia



Rocca al Mare Estonia
1998/2009
53 500 m²
100 %



Mandarin Lithuania
2005
8 000 m²
100 %



Magistral Estonia
2000
9 500 m²
100 %

Yhteystiedot

SIJOITTAJASUHTEET

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

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

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

