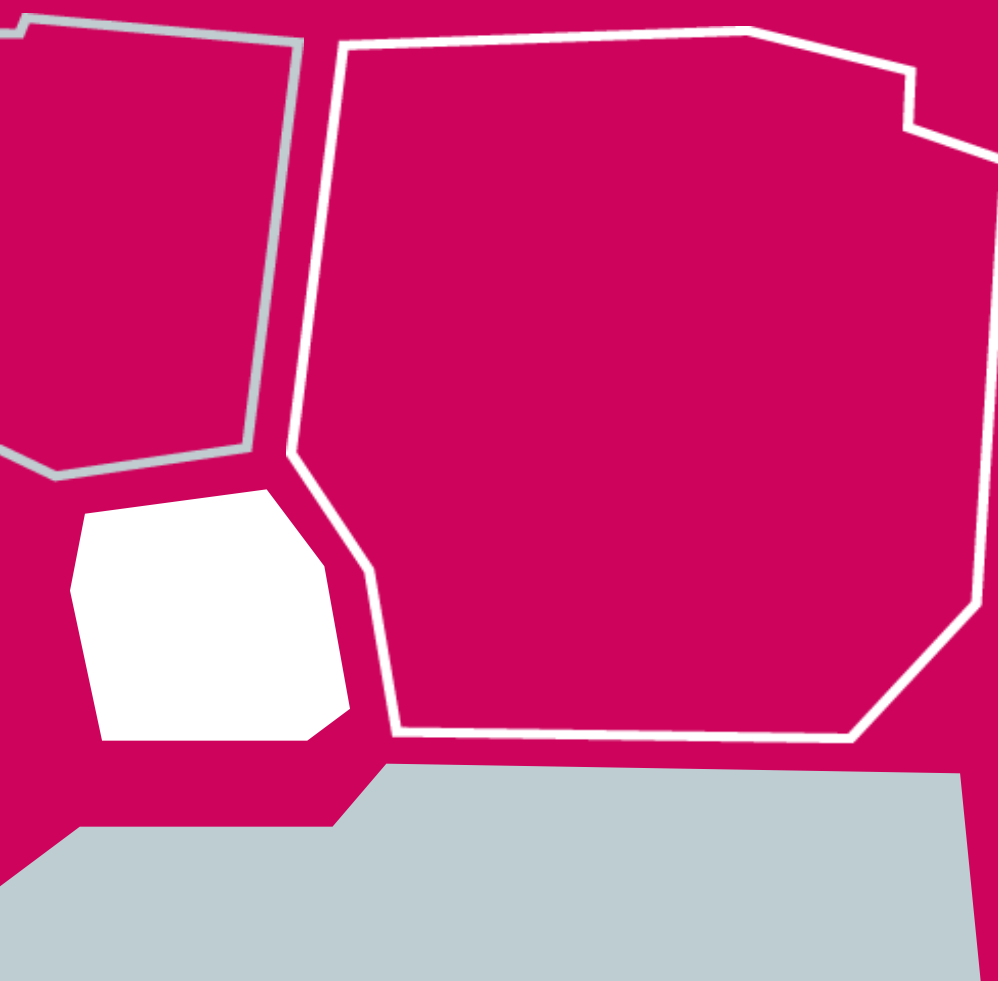


Citycon

Osavuositiedot 1.1.- 31.3.2011



CITYCON
creating success for retailing

Sisältö

Uuden toimitusjohtajan ensivaikutelmat

Strategia ja toimintaympäristö,
kauppakeskusten myynnit ja kävijät

Q1 Pääkohdat

Vastuullisuus

Kehityshankkeet

Avainluvut

Rahoitus

Taustaa

2



Uuden toimitusjohtajan ensivaikutelmat



1. Hyviä työntekijöitä, jotka tuntevat vähittäiskaupan
2. Fokusoitu strategia: kaupan kiinteistöjä Pohjoismaissa ja Baltiassa
3. Vakaa kiinteistökanta, joka tarjoaa mahdollisuuksia sisäisen kasvuun
4. Ostovoimaiset, vahvat kansantaloudet -> hyvä vähittäiskaupan ajuri
5. Mahdollisuuksia uusiin kiinteistö-hankintoihin
6. Tasapainoisempi lähestyminen toiminta-alueisiin
7. Enemmän huomioita markkinointiin, asiakaspalveluun ja elämyksiin
8. Hyvät suhteet pääomamarkkinoihin

Strategiset tavoitteet

Citycon hakee kasvua

- Johtava asema vähittäiskaupan kiinteistöissä Pohjoismaissa ja Baltiassa
- Valikoiva kasvu kasvavissa kaupungeissa, joissa on vahva väestörakenne
- Kiinteistöhankinnat ja sisäinen kasvu kehityshankkeiden kautta
- Aktiivinen kauppakeskusjohtaminen omien asiantuntijoiden avulla
- Korkeat vastuullisuusstandardit
- Joint venture – tyyppiset rahoitusjärjestelyt korkealuokkaisten sijoittajien kanssa
- Aktiivinen ja konservatiivinen rahoituspolitiikka ja monipuoliset rahoituslähteet

Strategian tarkastus meneillään



Maantiteellinen jakauma

SUOMI

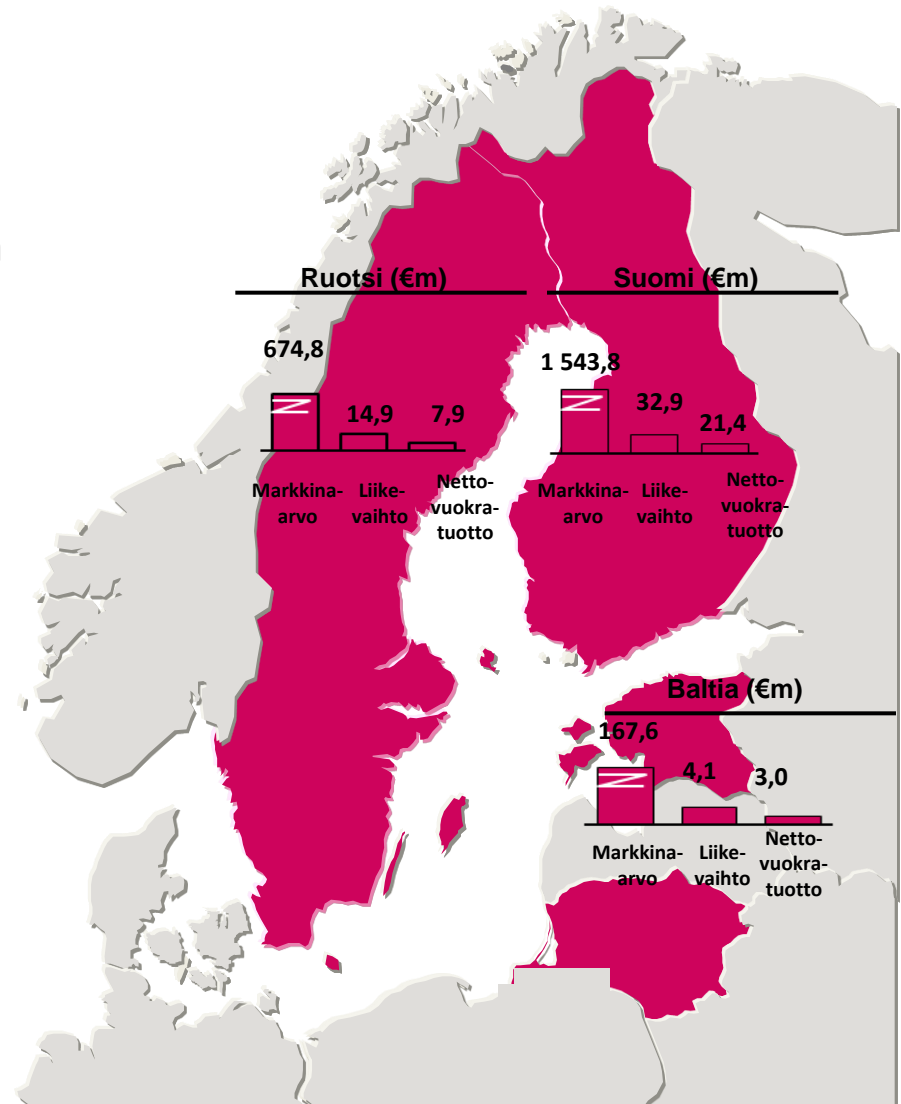
- Markkinajohtaja 22,7%:n markkinaosuudella
- Nettovuokratuotot olivat 21,4 milj. euroa
- 66,2% yhtiön nettovuokratuotoista
- 22 kauppakeskusta, 39 muuta liikekiinteistöä ja yksi rakentamaton tontti

RUOTSI

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

BALTIA

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



Toimintaympäristö

Tammi-maaliskuussa 2011 vähittäiskauppa kasvoi Suomessa 2,1%, Ruotsissa 0,8% ja Virossa 2,0%.

Kiinteistömarkkina on piristynyt etenkin Ruotsissa. Ruotsissa prime-kohteiden nettotuotot ovat laskeneet noin 0,5%.

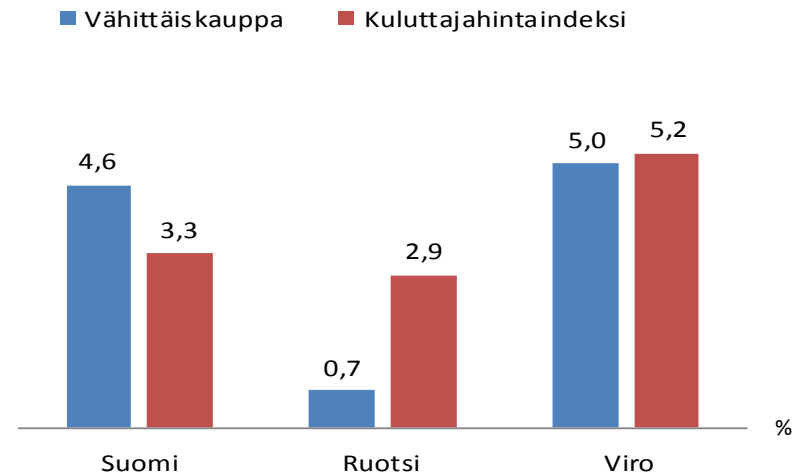
Työttömyys on alle Euroopan keskitason (9,9%).

Maaliskuun työttömyysluvut:

- Suomi 8,2%
- Ruotsi 7,7%
- Viro 13,6% (joulukuu)

Cityconin vuokralaiset ovat raportoineet vahvoja myyntilukuja.

Vähittäiskauppa ja kuluttajahintaindeksi, maaliskuu 2011

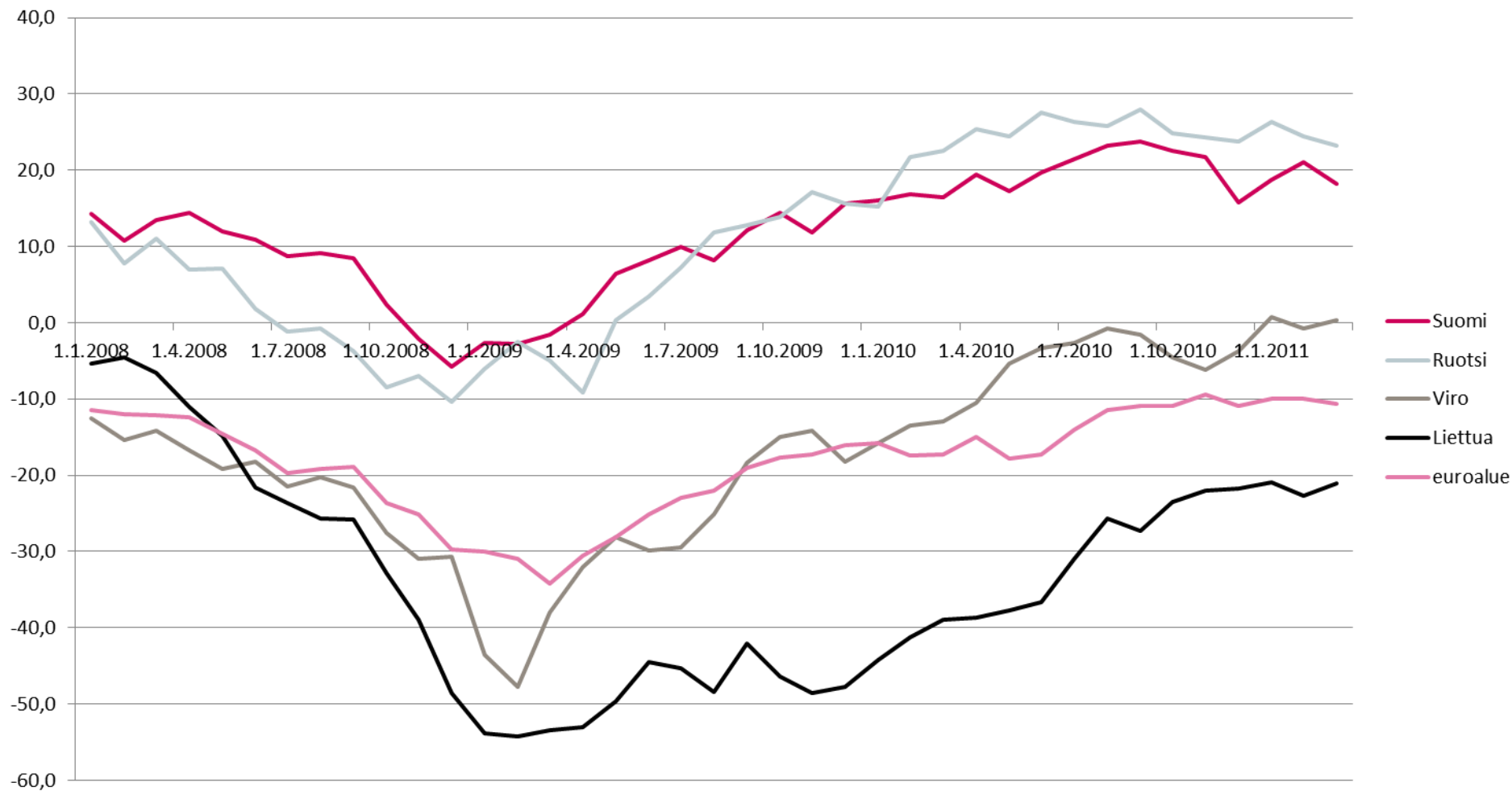


Lähteet:

Tilastokeskus, Statistics Sweden, Statistics Estonia, Eurostat, Savills Research

Toimintaympäristö

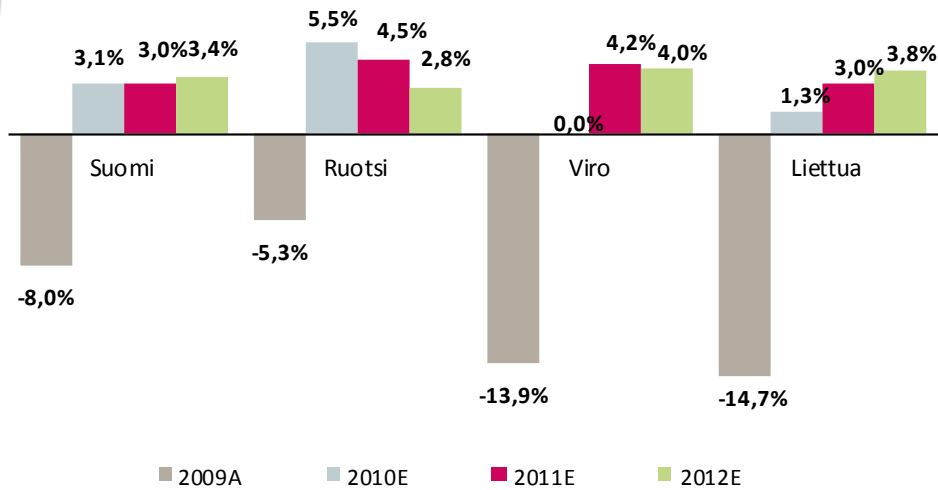
KULUTTAJIEN LUOTTAMUSINDIKAATTORIN TULOKSET



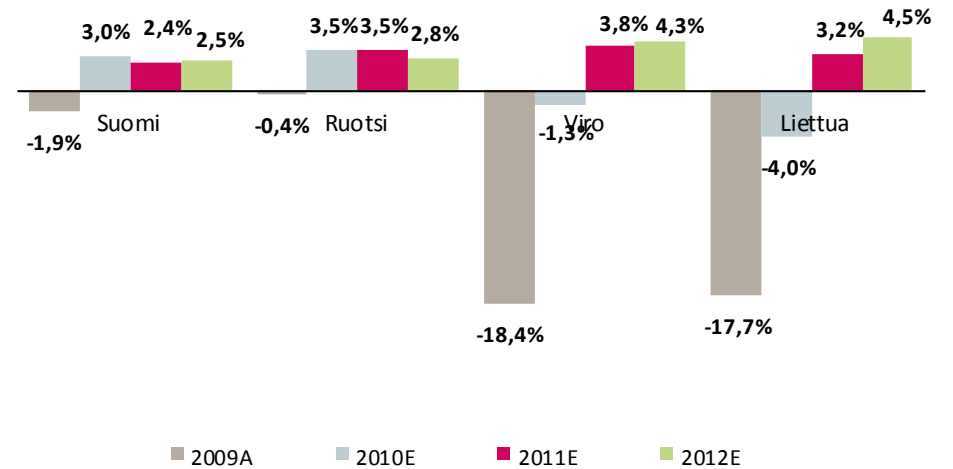
Lähde: Eurostat

Toimintaympäristö

BKT



YKSITYISEN KULUTUKSEN KASVU (% pa)



Lähde: Nordea

Vähittäiskaupan toimijoiden myyntilukuja

Luvuissa mukana myös uudet, avautut liikkeet

Kesko

- Maaliskuussa 2011 Kesko-konsernin myynti kasvoi 4,9%, Suomessa se kasvoi 3,1%
- Tammi-maaliskuussa 2011, Kesko-konsernin arvonlisäveroton myynti kasvoi 7,6% (lähde: Kesko pörssitiedote 14.4.2011)

S -ryhmä

- Tammi-maaliskuussa S-ryhmän vähittäismyynti kasvoi 9,7% ja päivittäistavarakaupan myynti kasvoi 6,4% (lähde: S-ryhmän tiedote, 27.4.2011)

Stockmann

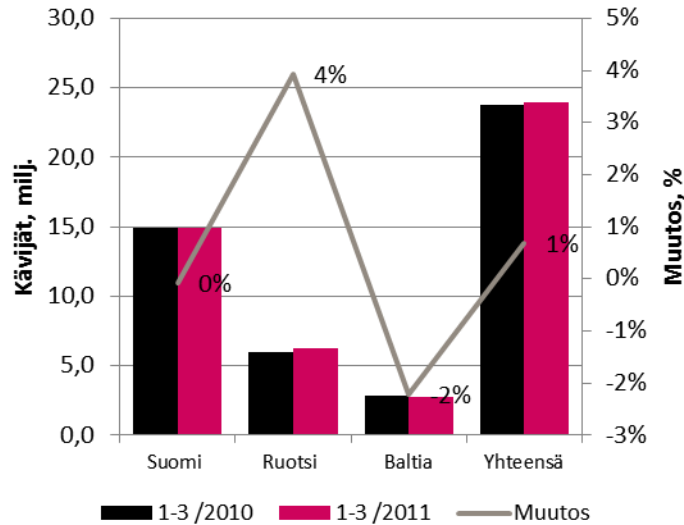
- Maaliskuussa Stockmann-konsernin liikevaihto kasvoi 9,5%. Lindexin liikevaihto kasvoi 6,6% ja Seppälän supistui 9,5%
- Tammi-maaliskuussa 2011, Stockmann-konsernin liikevaihto kasvoi 9,4% (lähde: Stockmann pörssitiedote, 11.4.2011)

H&M

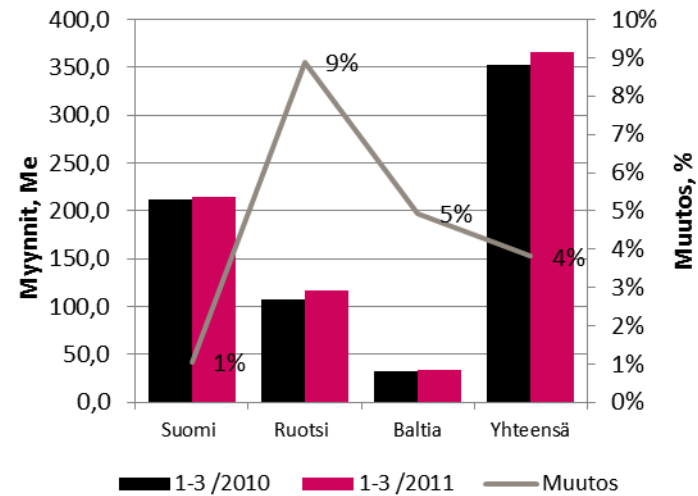
- Maaliskuussa 2011 H&M:n myynti paikallisvaluutoissa (sis. ALV) kasvoi 2,0% (Lähde: H&M lehdistötiedote 15.4.2011)

Cityconin kauppakeskusten myynnit ja kävijät, Q1/2010 – Q1/2011

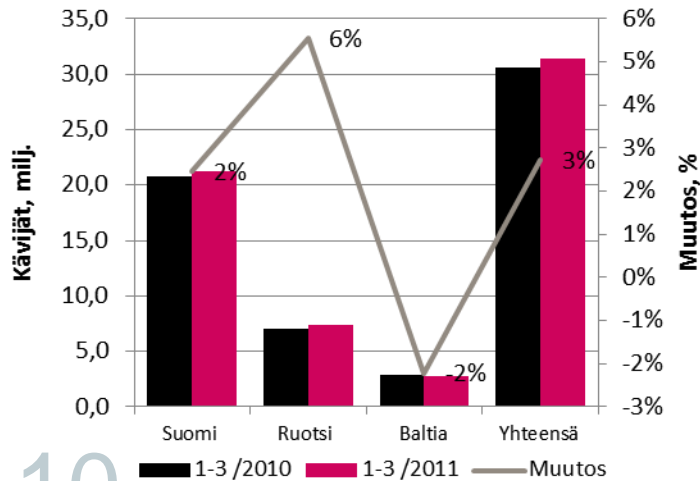
Vertailukelpoiset kauppakeskusten kävijämäärät



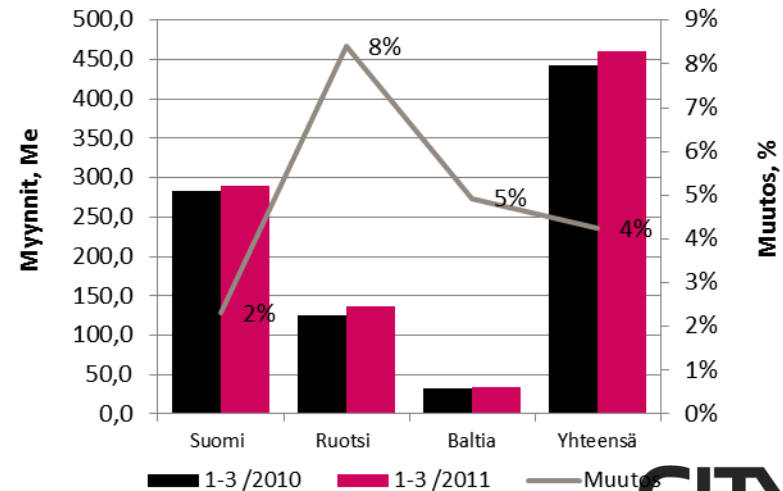
Vertailukelpoiset kauppakeskusmyynnit



Kaikkien kauppakeskusten kävijät



Kaikkien kauppakeskusten myynnit



Q1 2011 Pääkohdat



Pääkohdat - Q1 2011 (vs. Q1 2010)

- Liikevaihto kasvoi **5,0%** **52,0** milj. euroon etenkin valmistuneiden hankkeiden ansiosta
- Yhtiön vertailukelpoiset nettovuokratuotot kasvoivat **3,2%**, erityisesti Liljeholmstorgetin parantuneen tuloksen vuoksi
- Kauppakeskusten vertailukelpoisen nettovuokratuoton kasvu erittäin positiivien: **+7,4%**
- Vuokrausaste kasvoi: **94,9%** (94,5%)
- Sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli **2 386,2** Me (2 193,5 Me)
- Sijoituskiinteistöjen keskimääräinen tuottovaatimus **6,4%** (31.12.2010: 6,4%) ulkopuolisen arvioitsijan mukaan
- Citycon hankki kauppakeskus Kristiinen Tallinnasta – ensimmäinen merkittävä hankinta sitten vuoden 2007
- Citycon otti vastuulleen Kämp Gallerian kaupallisen johtamisen Helsingin keskustassa; liiketoiminta-avaus Cityconille
- Muutoksia johdossa: uusi toimitusjohtaja Marcel Kokkeel aloitti 24.3 ja uusi Suomen maajohtaja Michael Schönach aloitti maaliskuun alussa

Rahoituksen pääkohdat

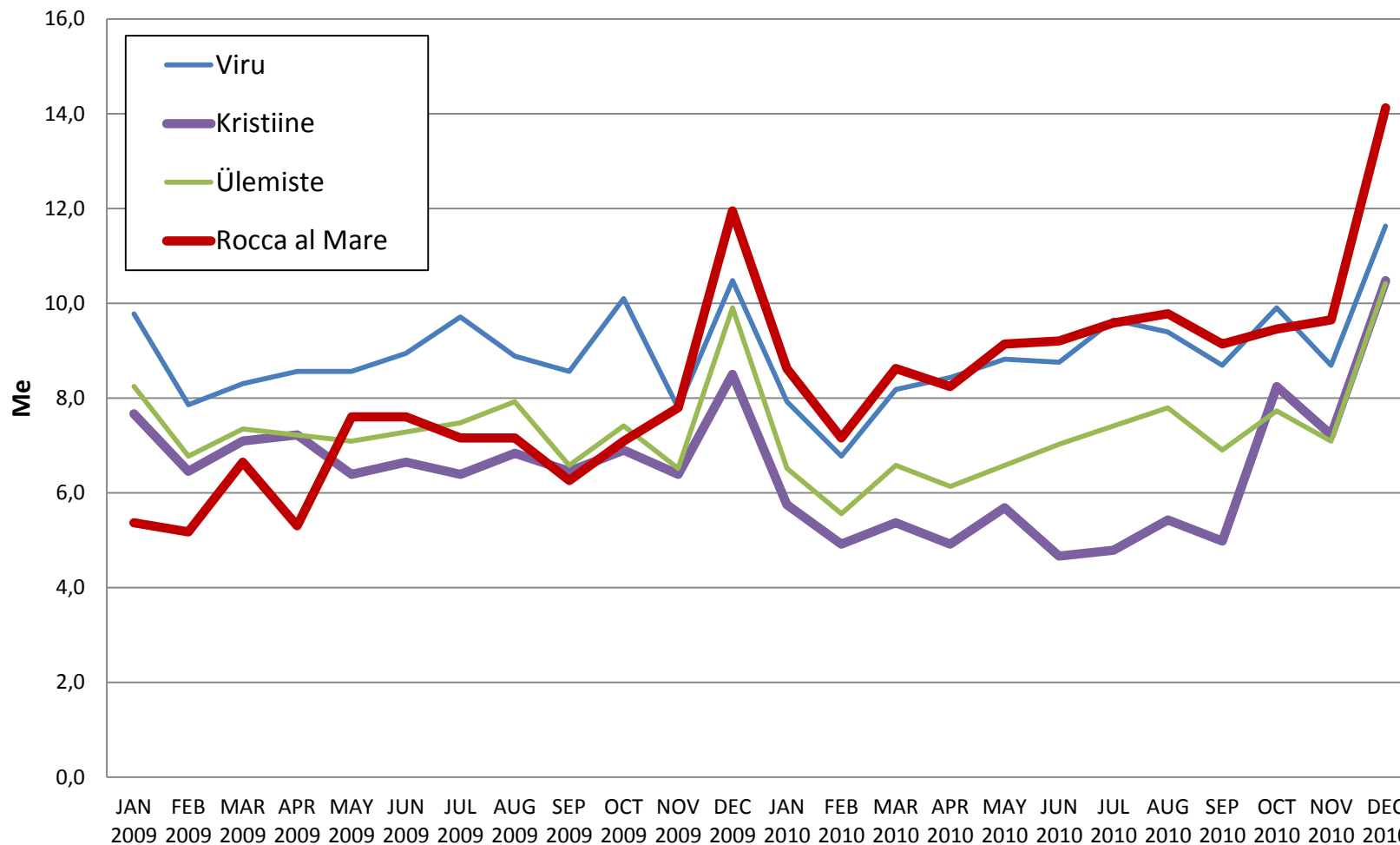
- Taseen loppusumma oli **2 471,3** milj. euroa
- Käytettävissä oleva likviditeetti oli **220,2** milj. euroa sisältäen käyttämättömiä, sitovia luottolimiittejä (183,5 Me) ja rahavaroja (36,7 Me)
- Vuoden 2011 kolmen ensimmäisen kuukauden painotettu keskkorko kehittyi vielä maltillisesti ja oli **4,00%**
- Katsauskauden lopun lainasalkun keskkorkotasoa nousi heijastellen markkinakorkojen nousua ja oli **4,08%**
- Keskimääräinen lainapääomilla painotettu laina-aika oli **2,8** vuotta (3,3 vuotta)
- Nettorahoituskulut olivat **13,8** milj. euroa (13,1 Me)
- Kaksi lainakovenanttia
 - Omavaraisuusaste: kovenanttitaso 32,5%. Lainasopimusten mukainen omavaraisuusaste oli **37,6%**
 - Korkokatekovenantti: kovenanttitaso 1,8x. Lainasopimusten mukainen korkokate **2,0**

Kristiine - Entistä vahvempi asema Tallinnassa

	Kristiine	Rocca al Mare
Vuokrattava pinta-ala, m²	42 500 m ² (sis. laajennuksen)	53 500 m ²
Liikkeiden lukumäärä	170	165
Kävijämäärä		
2009	6,8 milj.	5,4 milj.
Ennuste 2010	5,7 – 5,9 milj.	6,4 milj.
Myynti		
2009	83,0 Me	92,5 Me
Ennuste 2010	72,0 Me	113,3 Me
Pysäköintipaikat	1 050	1 300
Ankkurivuokralaiset	PRISMA, Zara, New Yorker, M&S, Benetton, JYSK	PRISMA, Home4You, Euronics, Stockmann Outlet, M&S, New Yorker, Reserved

Kristiine – Tallinnan neljän suurimman kauppakeskuksen myynti

2009-2010



Vastuullisuus ja kehityshankkeet



Ympäristövastuun strategiset tavoitteet



Ilmastomuutos

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

Vuoden 2011 tavoite:
2-3% vähennys



Energia

Energiankulutusta (sähkö- ja lämpö) pienennetään 9 % vuoteen 2016 mennessä vuoden 2009 tasoon verrattuna. Energiatehokkuuden parantaminen. Uusiutuvaan energiaan liittyvien ratkaisujen löytäminen

Vuoden 2011 tavoite:
2-3% vähennys



Vesi

Vedenkulutuksen alentaminen keskimäärin tasolle 3.5 l/kävijä/vuosi

Vuoden 2011 tavoite:
vähentää 3.8 litraan



Jätteiden käsittely

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

Vuoden 2011 tavoite
Kierrätysaste 78%
Kaatopaikkajäte 22%



Maankäyttö – kehityshankkeiden ympäristöluokitus

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

Meneillään olevat kehityshankkeet

Kiinteistö	Pinta-ala, m ² Ennen ja jälkeen	Hankkeen lisäinvestointi- arvio, Me	Kumulatiiviset toteutuneet brutto- investoinnit, kauden lopussa, Me	Arvioitu tuotto hankkeen valmistut- tua ja vakiinnuttua,% ¹⁾	Arvioitu lopullinen valmistumis- vuosi	
Åkersberga Centrum Österåker, Ruotsi	20 000 27 500	52,3 ²⁾	47,0	7,3	2011, valmistunut huhtikuussa 2011	Kauppakeskuksen uudistus- ja laajennushanke Suur-Tukholman alueella. Citycon omistaa 75%, osanomistajana ja -investoijana (25%) ko. kunnan kiinteistöyhtiö. Laajennus avattiin lokakuussa 2010.
Martinlaakso Vantaa	3 800 7 300	22,9	10,7	7,4	2011	Uuden ostoskeskuksen rakentaminen nykyisen tilalle Martinlaakso rautatieaseman viereen.
Myllypuro Helsinki	7 700 7 300	21,3	16,3	7,4	2012	Uuden ostoskeskuksen rakentaminen nykyisen tilalle Myllypuron metroaseman viereen.
Hansa (Trio) Lahti	11 000 11 000	8,0	5,7	6,6	2011	Kauppakeskus Trion yhteydessä sijaitsevan Hansa-kiinteistön uudistushanke.
Myyrmanni Vantaa	8 400 8 400	6,5	4,6		2011	Toisen kerroksen tiloja uudistetaan ja alakerrassa tehdään vuokralaismuutostöitä.
Kirkkonummen liikekeskus Kirkkonummi	5 000 5 000	4,0	2,1		2011	Kauppakeskuksen sisätilojen uudistushanke.
Isolinnankatu Pori	7 600 7 600	3,0	1,4		2011	Liiketilojen kaksivaiheinen uudistushanke.

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

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

Kiinteistöomaisuus



Kiinteistöomaisuus

- **3 782 (4 029)** vuokrasopimusta, joiden keskimääräinen kesto on **3,1 (3,1)** vuotta
- Vuokrattava pinta-ala oli **937 450 m²**
- Nettovuokratuotot kasvoivat **5,8% 32,4** milj. euroon
- Vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotto kasvoi **3,2%** (ilman Ruotsin kruunun vaikutusta) etenkin Liljeholmstorgetin vuoden takaista paremman tuloksen ansiosta.
Vertailukelpoiset kohteet ovat olleet yhtiön omistuksessa yli 24 kk ja niihin ei lasketa mukaan tontteja tai kehityshankkeita. Vertailukelpoisiin kohteisiin kuuluu 77,0% koko kiinteistökannasta. Näistä 58,3% sijaitsee Suomessa ja 69,4% koko Suomen kiinteistökannasta on mukana vertailukelpoisissa kohteissa. Kauppakeskusten osuus on yhteensä 85,6%.
- Vertailukelpoisissa kauppakeskuksissa nettovuokratuotto nousi **7,4%**
- Vuokran osuus vuokralaisen liikevaihdosta vertailukelpoisissa kauppakeskuskohteissa oli **8,7%**
- Vuokrausaste **94,9%** (95,0%)
- Vuokrat ovat sidottu elinkustannusindeksiin (lähes kaikki sopimukset). Vuoden 2010 lopussa **43,0%** (2009: 36,0%) vuokrasopimuksista oli sidottu myös vuokralaisen liikevaihtoon.
 - Vuokrasopimusten liikevaihtosidonnainen osa muodosti noin **1%** nettovuokratuotoista 2010.

Nettovuokratuoton kehitys segmenteittäin

Me	Suomi	Ruotsi	Baltia	Muut	Yhteensä
1-3/2009	23,1	5,2	2,1	0,0	45,9
Hankinnat	-	-	-	-	0,0
Kehityshankkeet	-1,1	1,2	1,0	0,0	2,8
Divestoinnit	0,0	-0,3	-	0,0	-0,1
Vertailukelpoiset kohteet	-0,9	-0,2	-0,1	0,0	0,0
Muu (sis. valuuttakurssieron)	0,2	0,5	0,0	0,0	0,9
1-3/2010	21,3	6,4	3,0	0,0	49,5
Hankinnat	0,0	-	-	0,0	0,0
Kehityshankkeet	0,4	0,2	-	0,0	1,1
Divestoinnit	0,0	-0,4	-	0,0	-0,9
Vertailukelpoiset kohteet	-0,3	1,0	0,0	0,0	0,7
Muu (sis. valuuttakurssieron)	0,0	0,8	0,0	0,0	1,6
1-3/2011	21,4	7,9	3,0	0,0	52,0

➤ Suomen kehityshankkeet alkoivat tuottaa nettovuokraa (verrattuna vuoden 2010 -1,1 milj. euron negatiivisesta vaikutuksesta). Erityisesti Forum ja Espoontori kasvattivat vuokratuottoja.

➤ Vertailukelpoisten kohteiden vuokratuotto oli negatiivinen muutaman markettyyppisen "ongelmakohteen" vuoksi. Kauppakeskusten vertailu-kelpoinen tuotto +2,5%

➤ Jakobsberg Centrumin "asuntotornit" ja Åkersberga Centrumin asunnot laskivat vuokratuottoja 0,4 milj. euroa.

➤ Vertailukelpoisen vuokratuoton kasvu oli selkeästi positiivinen Ruotsissa etenkin Liljeholmstorgetin parantuneen tuloksen vuoksi. Vaikka Liljeholmstorget ei ole yltänyt aiempiin odotuksiin, on sen tulos selkeästi parantunut vuoden 2010 tasosta.

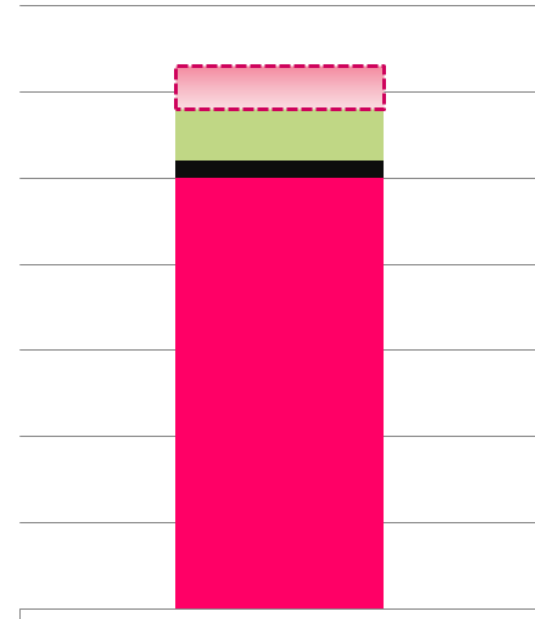
➤ Vahvistuneen kruunun vaikutus nettovuokratuottoihin 0,8 milj. euroa.

Kiinteistöomaisuus

VUOKRASOPIMUKSET

- Merkittävimmät vuokralaiset ovat pohjoismaiden suurimpia päivittäistavarakauppoja, myös edulliset tavaratalot ja muodin toimijat ovat merkittäviä.
 - Suurin vuokralainen vuoden 2010 lopussa oli Kesko noin **19,9%** osuudella vuokratuotoista.
 - Viisi suurinta yhteensä **33,5%** vuokratuotoista: Kesko, S-ryhmä, Stockmann, ICA ja H&M
- Kiinteistökannan laskennallinen annualisoitu vuokra- arvo (annualised rental value) oli **210,7** 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 **+0,7%**
 - Ilmaisee kuinka paljon korkeampi Cityconin todellinen vuokrasopimustaso on verrattuna ulkopuolisen arvioitsijan käyttämään markkinavuokratason.

TYYPILLINEN VUOKRASOPIMUS



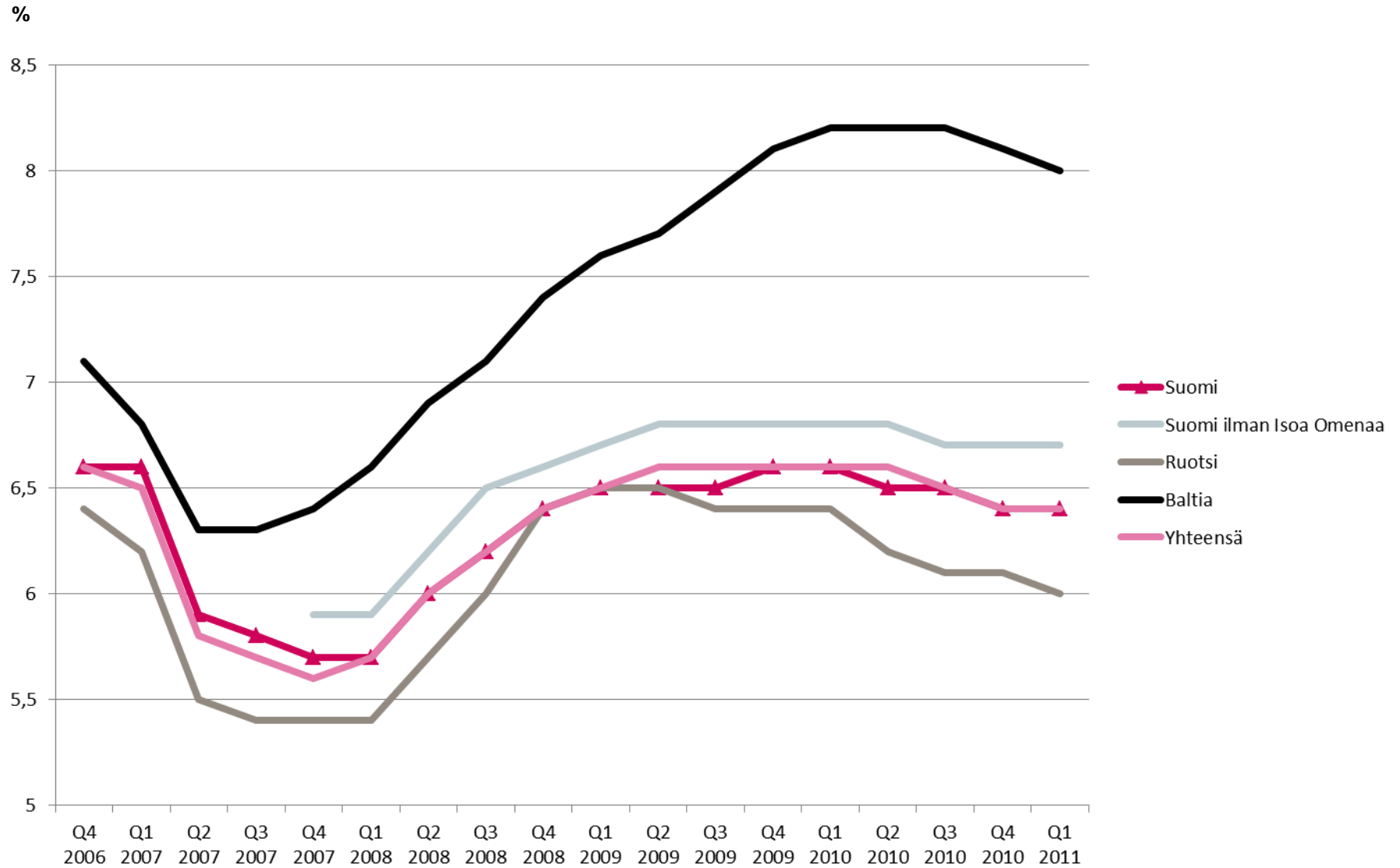
- Liikevaihtoon sidottu osa (mahdollinen)
- Ylläpitokorvaus
- Elinkustannusindeksin osuus
- Pääomavuokra

Kiinteistöomaisuus

KOKO KIINTEISTÖKANTA	Q1/2011	Q1/2010	Q4/2010	2010
Kauden aikana alkaneet vuokrasopimukset, kpl	187	185	245	789
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m ² ¹⁾	34 143	42 997	47 621	160 215
Alkaneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra, EUR/m ² ¹⁾	17,1	18,2	18,3	17,9
Kauden aikana päättyneet vuokrasopimukset, kpl	168	392	294	1 279
Päättyneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m ² ¹⁾	34 981	68 467	25 114	190 489
Päättyneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra, EUR/m ² ¹⁾	16,7	17,7	20,0	16,2
Keskimääräinen vuokra, EUR/m ²	19,1	17,8	n.a.	18,7
Vuokrausaste kauden lopussa, %	94,9	94,5		95,1

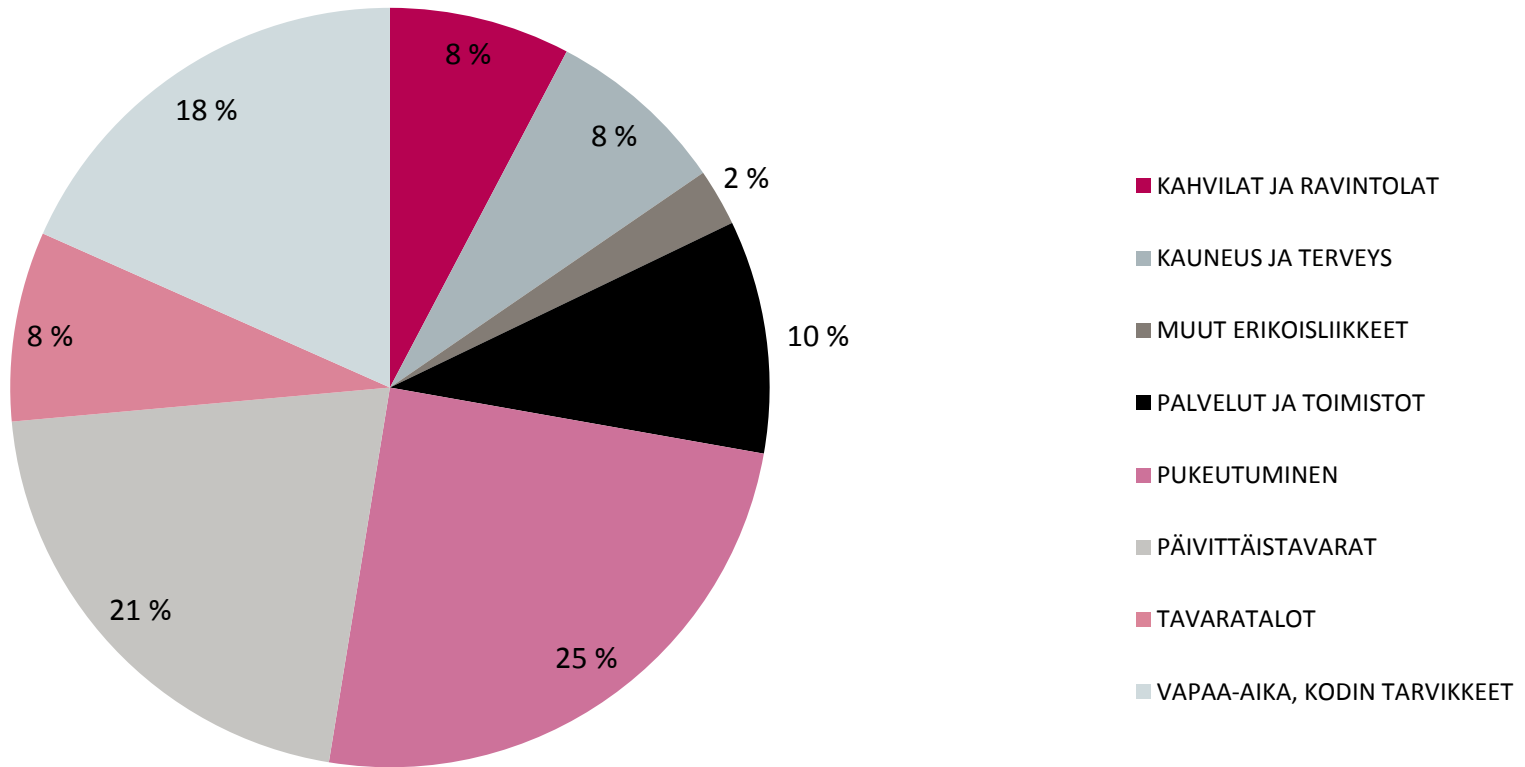
1) Alkaneet ja päättyneet vuokrasopimukset eivät välttämättä kohdistu samoihin tiloihin.

Kiinteistökannan tuottovaatimuksen kehitys



Kiinteistökannan tuottovaatimus on ulkopuolisen arvioijan määrittelemä.

Kauppakeskusten vuokratuotot toimialoittain 31.12.2010 voimassaolevan vuokrasopimuskannan mukaan



Avainlukuja



Lyhennetty laaja konsernituloslaskelma

EUR million	Q1/2011	Q1/2010	04/2010	2010
Bruttovuokratuotto	49,5	47,2	47,4	185,9
Käyttökorvaukset ja palvelutuotot	2,5	2,3	2,5	10,0
Liikevaihto	52,0	49,5	49,9	195,9
Hoitokulut	19,6	18,8	17,9	67,4
Vuokraustoiminnan muut kulut	0,0	0,1	0,2	1,3
Nettovuokratuotto	32,4	30,6	31,8	127,2
Hallinnon kulut	5,5	4,5	7,8	23,3
Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	1,2	0,8	11,3	50,8
Nettovoitot sijoituskiinteistöjen myynneistä	0,1	3,3	-0,1	2,6
Liikevoitto /-tappio	28,2	30,3	35,4	157,7
Rahoituskulut (netto)	-13,8	13,1	-13,4	-54,9
Voitto/tappio ennen veroja	14,4	17,2	22,0	102,8
Tilikauden tulokseen perustuvat verot	-0,2	-2,4	5,3	-0,6
Laskennalliset verot	-0,3	-0,5	-9,6	-11,8
Katsauskauden voitto/tappio	13,9	14,3	17,7	90,4
Muut laajat tuloksen erät verojen jälkeen	13,2	-5,7	12,4	6,9
Katsauskauden laaja voitto/tappio	27,1	8,6	30,1	97,3
Tulos/osake, euroa	0,05	0,06	0,06	0,34
Tulos/osake, laimennettu, euroa	0,05	0,06	0,06	0,34
Operatiivinen tulos	12,6	11,4	13,5	47,3
Ei-operatiivinen tulos	-1,4	1,6	0,90	31,1
Operatiivinen tulos/osake laimennettu (Diluted EPRA EPS), euroa	0,05	0,05	0,06	0,21
Liiketoiminnan nettorahavirta/osake, euroa	0,09	0,03	0,00	0,09
Emoyhtiön omistajille kuuluva katsauskauden tappio/voitto	11,2	13,0	14,4	78,3

Tase ja avainlukuja

TASE, Me	31.3.2011	31.3.2010	31.3.2010
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo	2 386,2	2193,5	2367,7
Pitkäaikaiset varat	2401,7	2206,2	2378,1
Lyhytaikaiset varat	69,6	70,6	56,9
Varat	2471,3	2295,4	2436,5
Oma pääoma	893,0	748,9	900,2
Velat yhteensä	1578,3	1546,5	1536,3
Oma pääoma ja velat	2471,3	2295,4	2436,5

AVAINLUKUJA

Omavaraisuusaste, %	36,3	32,7	37,1
Nettovelkaantumisaste, %	154,8	175,9	153,1
Oma pääoma / osake, €	3,43	3,20	3,47
Nettovarallisuus (EPRA NAV), €	3,70	3,57	3,79
Oikaistu nettovarallisuus (EPRA NNNAV), €	3,44	3,22	3,49
Nettotuotto-% (toteutunut)	5,8	6,0	5,8
Nettotuottovaatimus (ulkopuolisen arvioijan mukaan), %	6,4	6,6	6,4

Konsernin rahavirtalaskelma 3 kuukauden jaksolle päättyen 31.3.2011

Miljoonaa euroa	1-3/ 2011	1-3/ 2010
Liiketoiminta		
Voitto ennen veroja	14,4	17,2
Oikaisut	12,7	9,2
Käyttöpääoman muutos	2,6	-3,4
Liiketoiminnan rahavirta	29,7	23,0
Maksetut korot ja muut rahoituskulut	-11,6	-10,6
Saadut korot ja muut rahoitustuotot	0,2	0,1
Toteutuneet kurssitappiot ja -voitot	-1,9	-2,8
Maksetut välittömät verot	5,5	-2,4
Liiketoiminnan rahavirta (A)	21,7	7,4
Investoinnit		
Investoinnit sijoituskiinteistöihin sekä aineettomiin ja aineellisiin hyödykkeisiin	-23,0	-23,0
Sijoituskiinteistöjen myynti	2,0	22,2
Investointien rahavirta (B)	-21,0	-0,9
Rahoitus		
Osakemerkinnät osakeoptioilla	-	3,3
Lyhytaikaisten lainojen nostot	8,6	22,5
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut	-7,6	-19,4
Pitkäaikaisten lainojen nostot	64,7	88,4
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-49,1	-73,0
Maksetut osingot ja pääoman palautukset	-	-
Rahoituksen rahavirta (C)	16,5	21,8
Rahavarojen muutos (A+B+C)	17,2	28,3
Liiketoiminnan nettorahavirta/osake, euroa	0,09	0,03

- **Liiketoiminnan rahavirta ylitti edellisvuoden tason, koska:**

- Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta kasvoi noin 2,7 prosenttia
- Vertailukautta alhaisemmat toteutuneet kurssitappiot
- Käyttöpääoman muutos positiivinen, kun taas vertailukaudella muutos negatiivinen
- Kassavirran verot positiivisia johtuen saadusta isosta veronpalautuksesta

- Kasvanut operatiivinen liikevoitto kasvatti rahavirtaa. Kasvu oli seurausta valmistuneista kehityshankkeista, vertailukelpoisten kohteinen vuokratuottojen kasvusta ja vahvistuneesta Ruotsin kruunusta.

- **Investointien pääpaino käynnissä olevissa kehityshankkeissa**

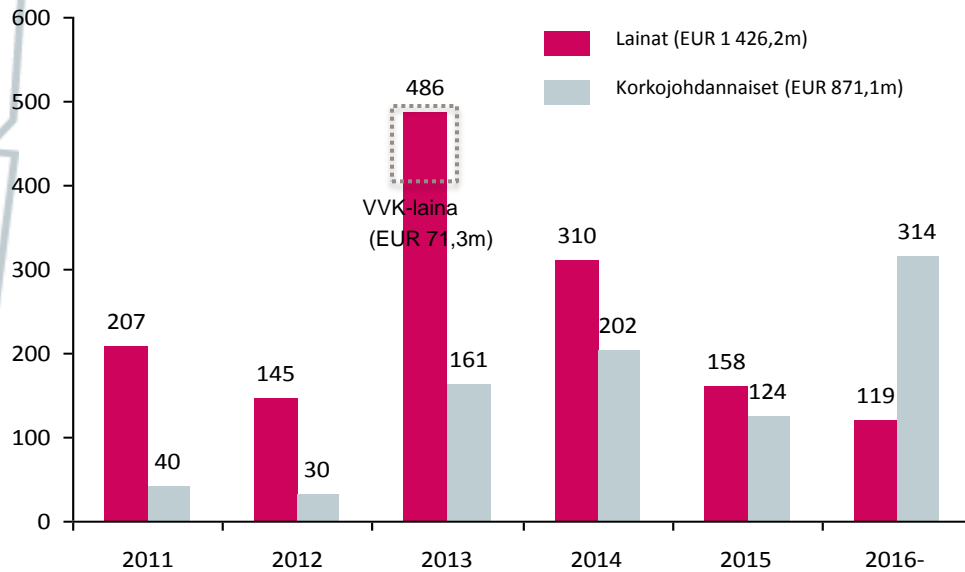
- Merkittävimmät käynnissä olevat kehityshankkeet ovat Myllypuron ja Martinlaakson investoinnit Suomessa.

- **Osakekohtainen liiketoiminnan nettorahavirta nousi selvästi yllä mainituista syistä ja oli 0,09 euroa**

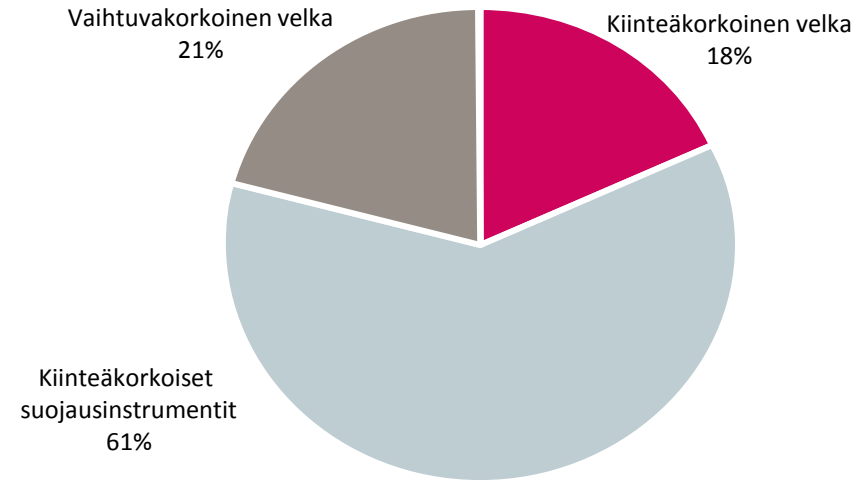
- Kertaluonteisten erien takia kasvaneen kassavirran odotetaan vuoden 2011 kuluessa maltillistuvan ja olevan jatkossa lähellä osakekohtaista operatiivista tulosta

Avainluvut – Rahoitus

Lainakanta ja korkosuojaukset



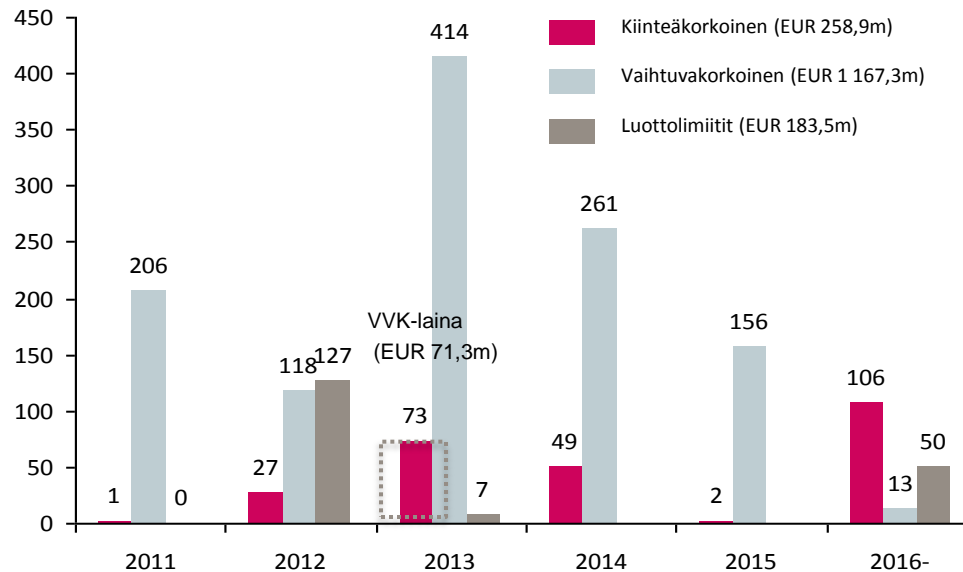
Korollisten velkojen jakautuminen



- Vuoden ensimmäisellä kvartaalilla korollinen nettovelka **kasvoi 4 miljoonalla eurolla** investointien rahoittamiseksi nostettujen uusien lainojen myötä
- **Suojausaste pidettiin korkealla 79 %:issa.**
- **Maltillinen rahoituspolitiikka** jatkui: lainojen keskipituus 2,8 vuotta ja keskimääräinen korkosidonnaisuus 3,4 vuotta
- Elokuussa 2011 Cityconilla erääntyy 165 miljoonan euron luottolimiittisopimus, jonka Citycon aikoo jälleenrahoittaa vuoden toisen neljänneksen aikana.
- **Ei jälleenrahoitusongelmia** – 31.3.2011 Cityconin käytössä oleva likviditeetti noin 220 miljoonaa euroa

Avainluvut – Rahoitus

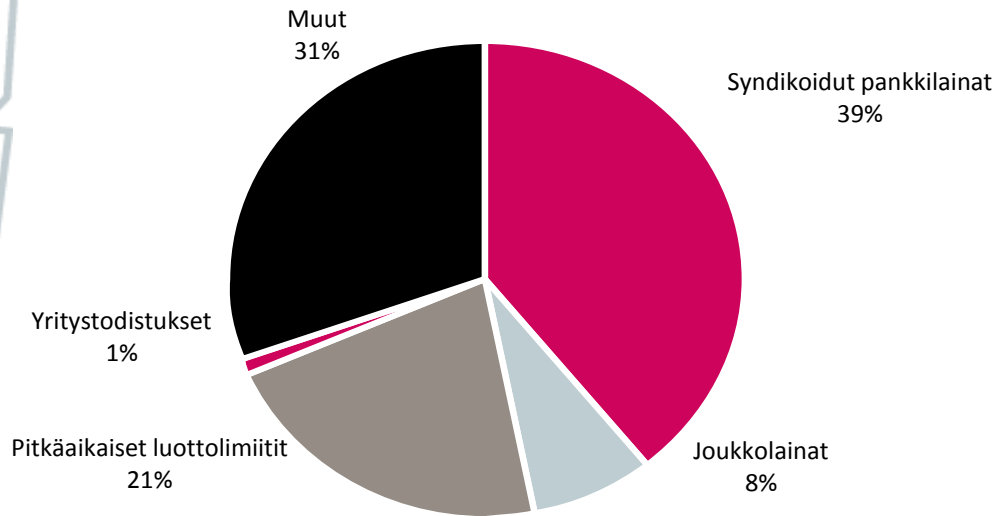
Lainakanta ja käyttämättömät luottolimiitit



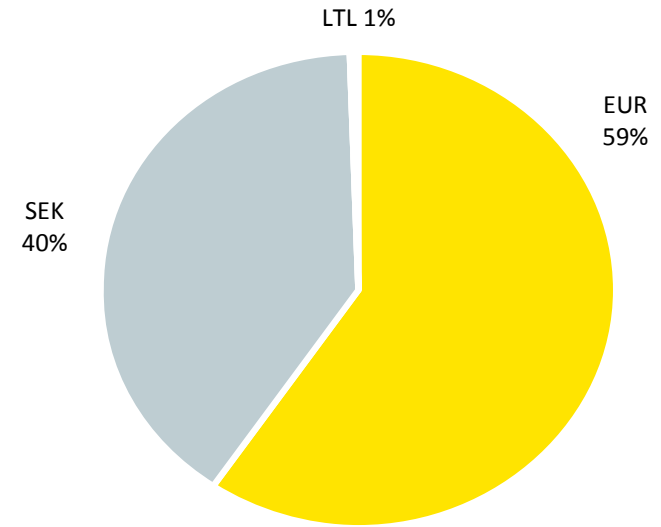
- Velkasalkun eräntymisjakauma on suotuisa, koska valtaosa Cityconin lainoista erääntyvät vuonna 2013 tai sen jälkeen
- Lyhytaikaiset velat koostuvat erääntyvän 165 miljoonan euron lainan lisäksi pääosin yritystodistuksista ja normaaleista vuosittaisista lyhennyseristä
- Käyttämättömät sitovat luottolimiitit ovat pääsääntöisesti pitkäaikaisia ja erääntyvät pääosin vuonna 2012, 2013 ja 2016

Avainluvut - Velkasalkku

Velkatyypit



Velkojen valuuttajakauma



- Yhtiön rahoitus perustuu syndikoituihin pankkilainoihin, pitkäaikaisiin luottolimiitteihin ja joukkovelkakirjalainoihin, jotka kattavat 69 % korollisesta velasta
- Vuoden 2011 kolmen ensimmäisen kuukauden painotettu keskkorko kehittyi vielä maltillisesti ja oli 4,00%, mutta katsauskauden lopun lainasalkun keskkorkotasoa nousi heijastellen markkinakorkojen nousua ja oli 4,08 %
- Katsauskauden lopussa Cityconillä oli käytössään **likviditeettiä 220,2 miljoonaa euroa**, joka koostui nostamattomista sitovista luottolimiiteistä (183,5 miljoonaa euroa) ja rahavaroista (36,7 miljoonaa euroa). Poiskulujen yritystodistukset Citycon likviditeetti oli 207,3 miljoonaa euroa

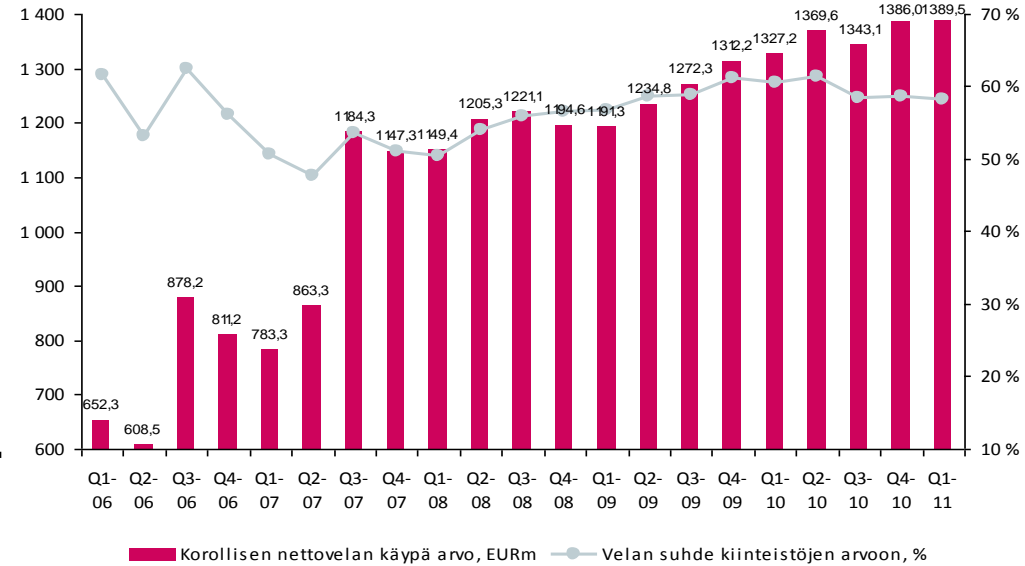
Avainluvut – Korkotaso ja velan suhde kiinteistöjen arvoon

Korkotason kehitys vuosineljänneksittäin



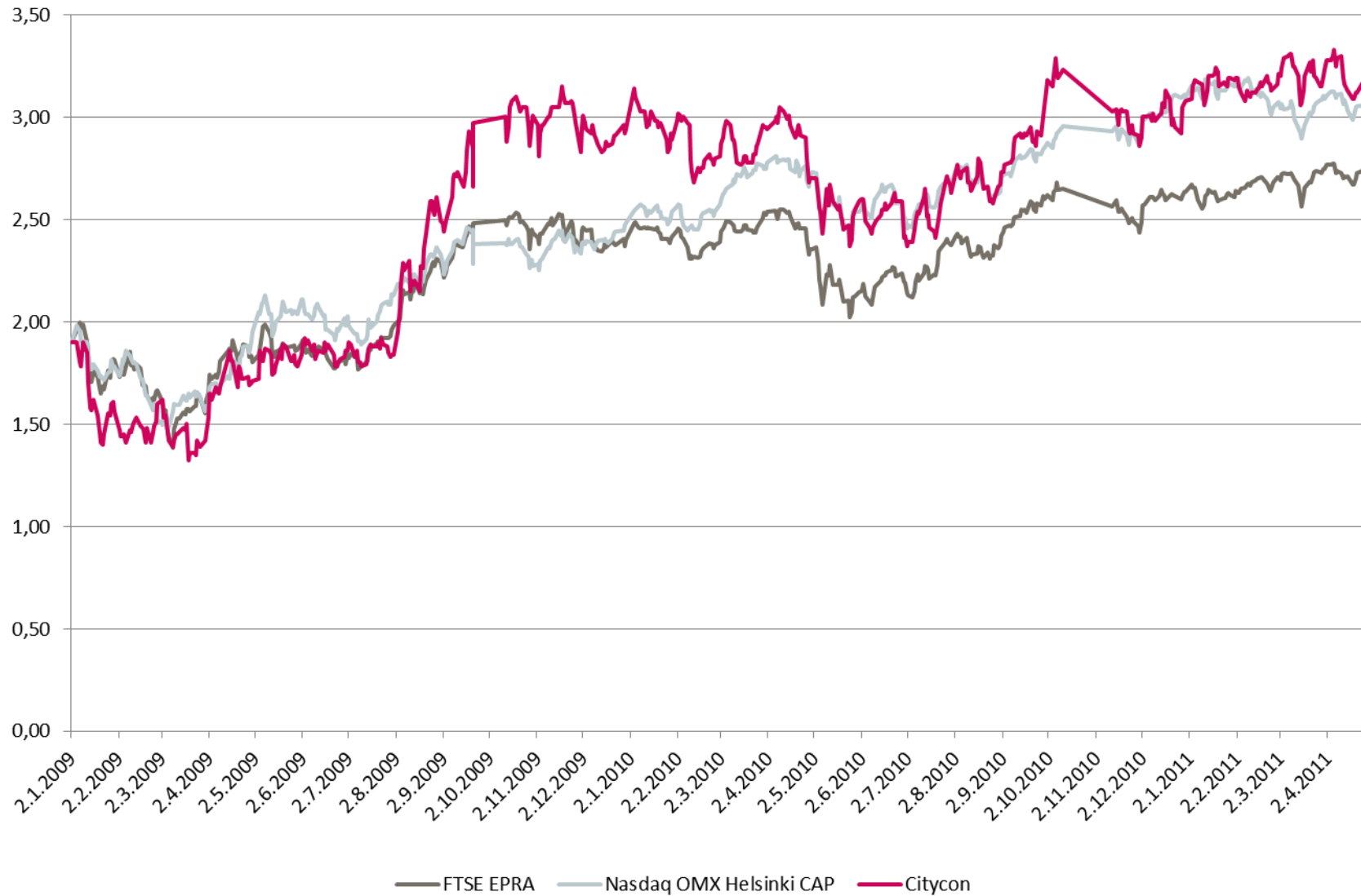
Nettovelka ja velan suhde kiinteistöjen arvoon

Miljoonaa euroa



- Markkinakorkojen muutosten vaikutus näkyy tuloslaskelmassa tietyllä viiveellä ja ensimmäisen vuosineljänneksen aikana tilikauden keskiporkko pysyi lähes muuttumattomana ja oli 4,00 %
- Katsauskauden lopun keskiporkko nousi ja oli 4,08 %, koska markkinakorot euroalueella ja Ruotsissa kääntyivät entistä selvempään nousuun ja keskuspankit aloittivat koronnostot
- Konsernin nettovelka ja velan suhde kiinteistöjen arvoon pysyi alle 60 prosentin ja laski aavistuksen 58,2 prosenttiin. Kehityshankeinvestoinnit kasvattivat kiinteistöjen arvoa, mutta nettovelan määrä ei merkittävästi kasvanut

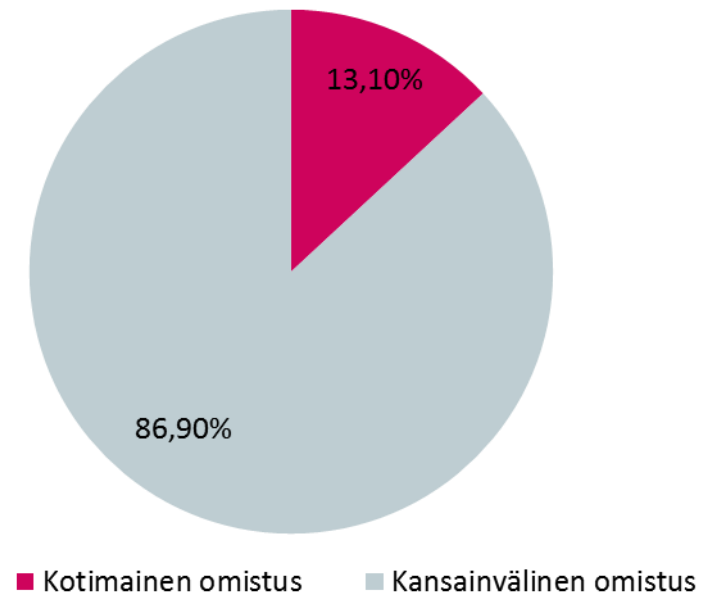
Osake¹⁾



Omistus

- Katsauskauden lopussa yhtiön markkina-arvo oli **789,9** milj. euroa
- **86,9%** osakkeen omistajista kansainvälisiä
- **4 476** rekisteröityä osakkeen omistajaa
- Suurimmat omistajat
 - Gazit-Globe **47,3%** (Lähde: www.gazit-globe.com)
- Citycon on mukana GPR 250 Property Securities Index:ssä, jossa on mukana 250 maailman vaihdetuinta osaketta.
- Yhtiö on lisäksi mm. FTSE EPRA/NAREIT Global Real Estate Index:ssä.

Omistusjakauma



Taustaa

Leed® (platina) kauppakeskus Liljeholmstorget Tukholmassa



Taloudelliset tavoitteet

KASVU

Yhtiön strategisena tavoitteena on kasvaa sekä kehitystoiminnan, että kiinteistöhankinnoin

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

OSINGOT

Vakaa voitonmaksukyky

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

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

OMAVARAISUUSASTE

Vahva tase

Pitkän aikavälin sisäinen omavaraisuusastetavoite 40%

- Omavaraisuusaste 37,1% joulukuun lopussa

Valmistuneet kehityshankkeet



Forum Jyväskylä

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

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

Espoonitori Espoo

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

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



Valmistuneet kehityshankkeet



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

LILJEHOLMSTORGET

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

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

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

Valmistuneet kehityshankkeet

ROCCA AL MARE

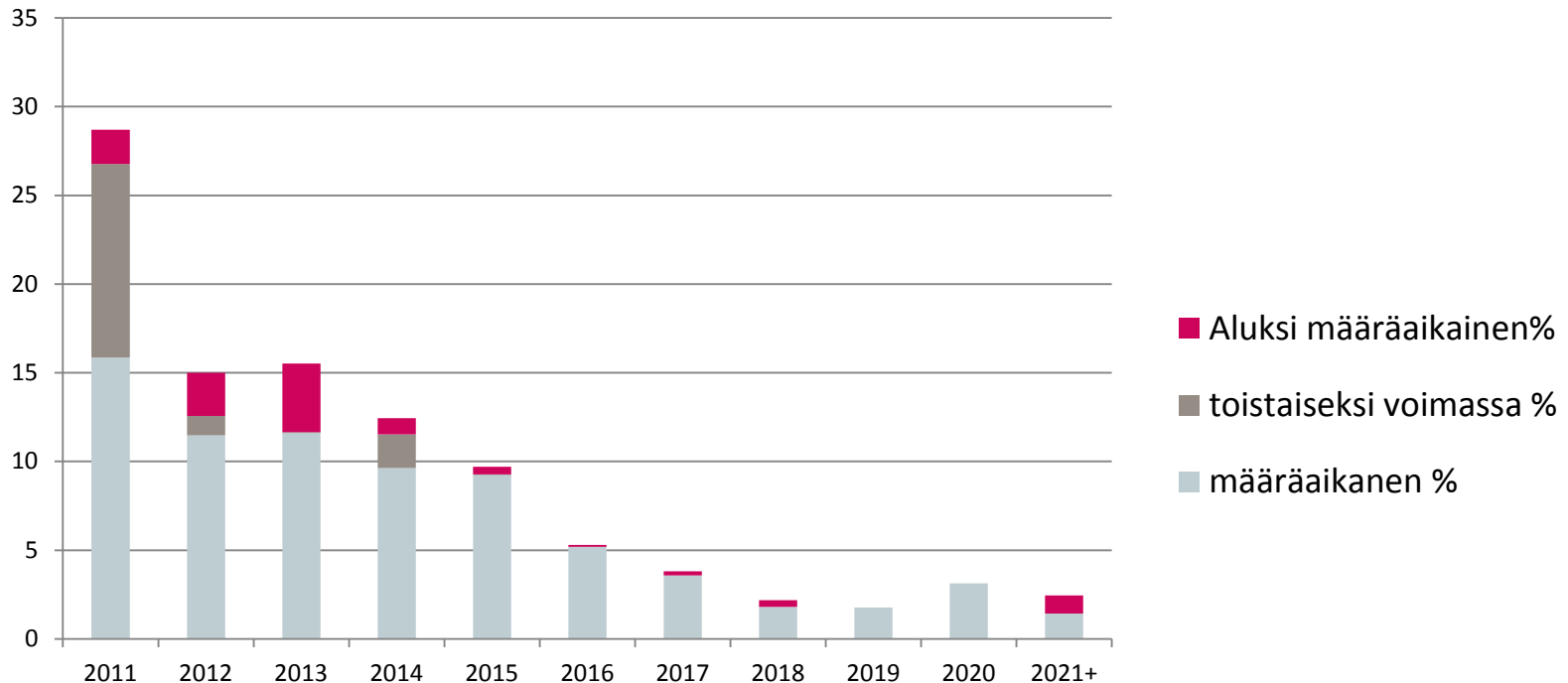
Olemassa olevan kauppakeskuksen uudistus- ja laajennushanke Tallinnan länsipuolella vauraalla asuinalueella. Laajennuksen jälkeen Rocca al Maresta tuli yksi Baltian suurimmista kauppakeskuksista ja Cityconin markkinaosuus Tallinna kauppakeskusmarkkinasta on nyt noin neljännes. Tammikuussa 2010 hankkeelle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

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



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

Vuokrasopimusten ensimmäinen mahdollinen päättymispäivä sopimustyyppin mukaan, 31.12.2010



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

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

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

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

Ympäristövastuun tavoitteet ja tulokset 2010

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

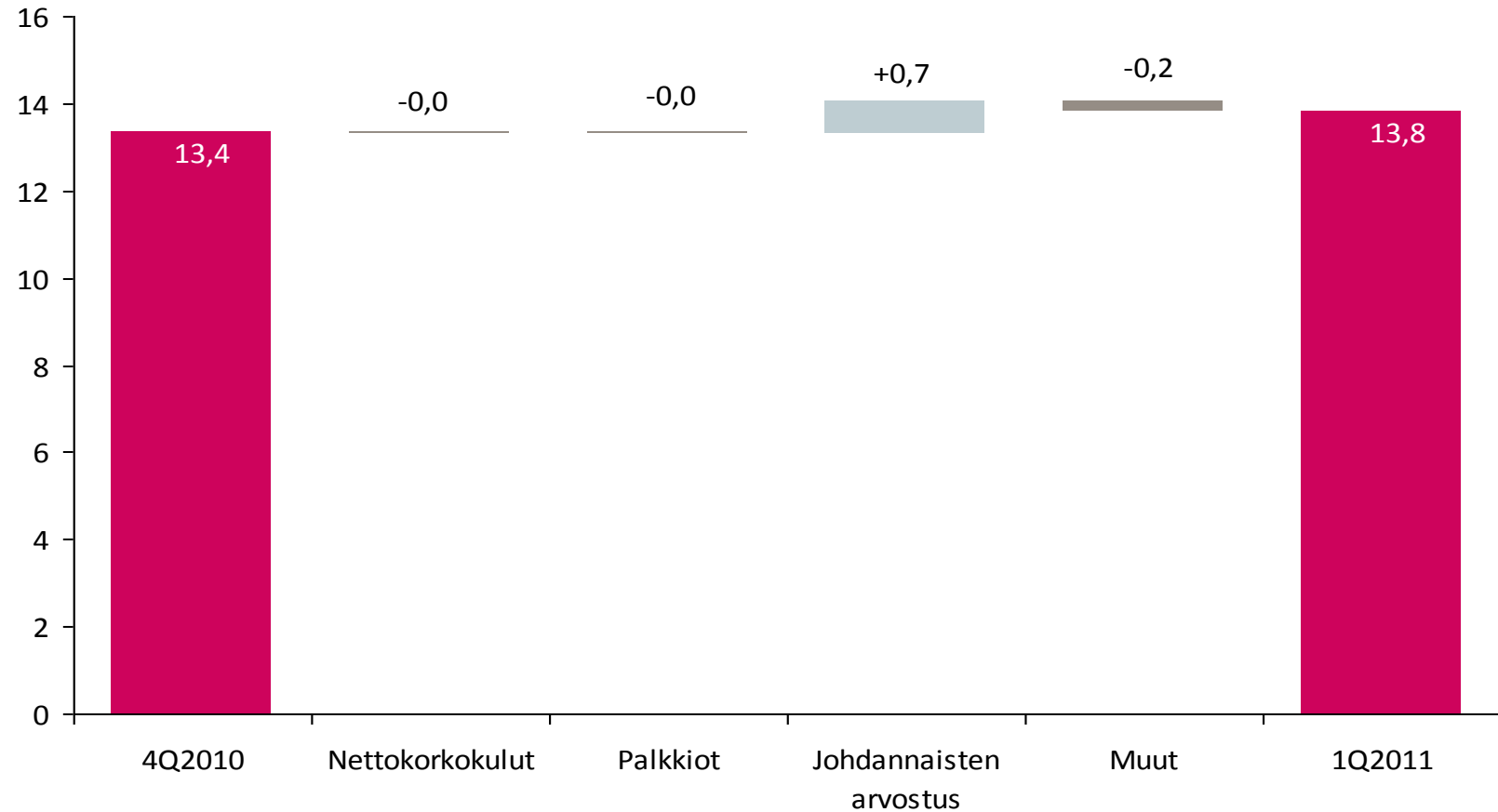
Rahoituskulujen erittely

Nettorahoituskulut (miljoonaa euroa)	1q 2011	4q 2010	1q 2010	Muutos- % (y-o-y)	Muutos-% (q-o-q)
Rahoituskulut:					
Korkokulut	-13,0	-13,2	-12,3	5 %	-1 %
Valuuttakurssitappiot	0,1	0,1	0,0	549 %	32 %
Järjestelypalkkioiden jaksotus	-0,3	-0,3	-0,5	-33 %	-4 %
VVK:n option laskennallinen kulukirjaus	-0,4	-0,4	-0,4	0 %	0 %
Muut kulut	-0,4	-0,6	0,2	-301 %	-31 %
Rahoituskulut yhteensä:	-14,0	-14,3	-13,0	8 %	-3 %
Rahoitustuotot:					
Korkotuotot	0,2	0,3	0,1	115 %	-46 %
Johdannaisten käyvän arvon muutos	0,0	0,7	-0,2	-100 %	-100 %
Voitto vaihtovelkakirjalainan takaisinostosta	0,0	0,0	-	-	-
Rahoitustuotot yhteensä:	0,2	1,0	-0,2	-198 %	-84 %
Nettorahoituskulut	-13,8	-13,4	-13,1	5 %	4 %

- Ensimmäisellä vuosineljänneksellä korkokulut laskivat 0,2 miljoonaa euroa johtuen kasvaneesta korkokulujen pääomittamisesta
- Nettorahoituskulut kasvoivat noin 4 prosenttia ja olivat 13,8 miljoonaa euroa. Kasvu edellisestä vuosineljänneksestä oli seurausta vertailujakson kertaluonteisesta tuotosta liittyen johdannaissopimusten purkamiseen
- Korkokulut kasvoivat 0,7 miljoonaa euroa edellisvuodesta, koska velan määrä oli suurempi ja keskiporko hieman korkeampi. Tämän seurauksen nettorahoituskulut nousivat noin 5 prosenttia vuoden takaisesta

Nettorahoituskulut Q4 2010 vs Q1 2011

Miljoonaa euroa



Illustrative Calculation of ICR Covenant Using Q4 2010 Financials*

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

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

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

Q4 2010 ICR
 = (109.3/54.4)
 = 2.0

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

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

45

* All number are approximations

Q1 2011

Illustrative Calculation of Equity Ratio Covenant Using Q4 2010 Financials*

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

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

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

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

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

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

* All number are approximations

Taustaa

Cityconin kehitys markkinajohtajaksi ja kansainväliseksi kiinteistösijoitusyhtiöksi

- 
- 1988**
 - Citycon listautuu Helsingin pörssin päälistalle
 - Sijoitukset toimistokiinteistöihin
 - 1998**
 - Keskittyminen liikekiinteistöihin
 - Kaksi suurta liikekiinteistöihankintaa
 - 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**
 - 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, kestävään rakentamiseen ja kehittämiseen
 - Hanke Triossa valmistuu
 - 2009**
 - Trio saa LEED-luokituksen
 - Myy ydinliiketoimintaan kuulumattomia asuntoja Ruotsissa ja aloittaa Åkersberga Centrumin uudistamisen
 - Liljeholmstorgetin ja Rocca al Maren kehityshankkeet valmistuivat
 - 2010**
 - Yhtiö jatkaa kohteidensa kehittämistä etenkin Suomessa; Forum Jyväskylässä, Espoontori, Martinlaakso ja Myllypuro merkittävimmät hankkeet.
 - Yhtiö jatkaa ydinliiketoimintaan kuulumattomien kohteiden myyntiä.
 - Johto muuttuu.

Cityconin suurimmat kauppakeskukset

Suomi



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



Koskikeskus
1988
27 700 m²
88 %

Myyrmanni
1994
45 700 m²
100 %



Jyväskylän Forum
1953/91
27 500 m²
Citycon 69 %

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



Lippulaiva
1993
18 500 m²
100 %

Columbus
1997/07
21 000 m²
100 %

Ruotsi



Liljeholmstorget
2009
41 000 m²
100 %



Stenungstorg
1967/93
36 400 m²
85 %



Åkersberga Centrum
1985/96
27 500 m²
75 %



Tumba Centrum
1952/2002
31.400 m²
100 %



Strömpilen
1927/1997
27.000 m²
75 %



Jakobsbergs Centrum
1959/93
60 700 m²
100 %

Baltia



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



Mandarinas Lithuania
2005
8 000 m²
100 %



Magistral Estonia
2000
9 500 m²
100 %

Yhteystiedot

Sijoittajasuhteet

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

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

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

