



# CITYCON

Q1 2013 tulos



# HUOMAUTUS

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

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

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

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

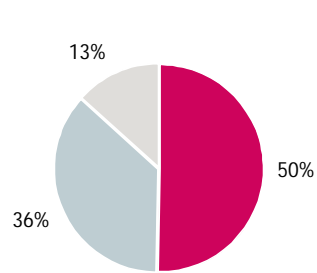
Tämä asiakirja ei muodosta tarjousta tai osaa mistään tarjouksesta myydä tai laskea liikkeeseen mitään Yhtiön arvopapereita tai tarjouspyyntöä Yhtiön minkään arvopapereiden ostamiseksi tai merkitsemiseksi, eikä se, tai mikään sen osa tai sen jakeleminen muodosta perustetta millekään sopimukselle tai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

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

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

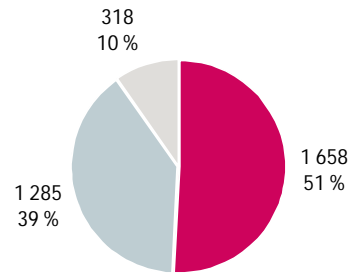
# Maantieteellinen positio

Nettovuokratuotto  
— sis. Kista Gallerian 100 %:sti

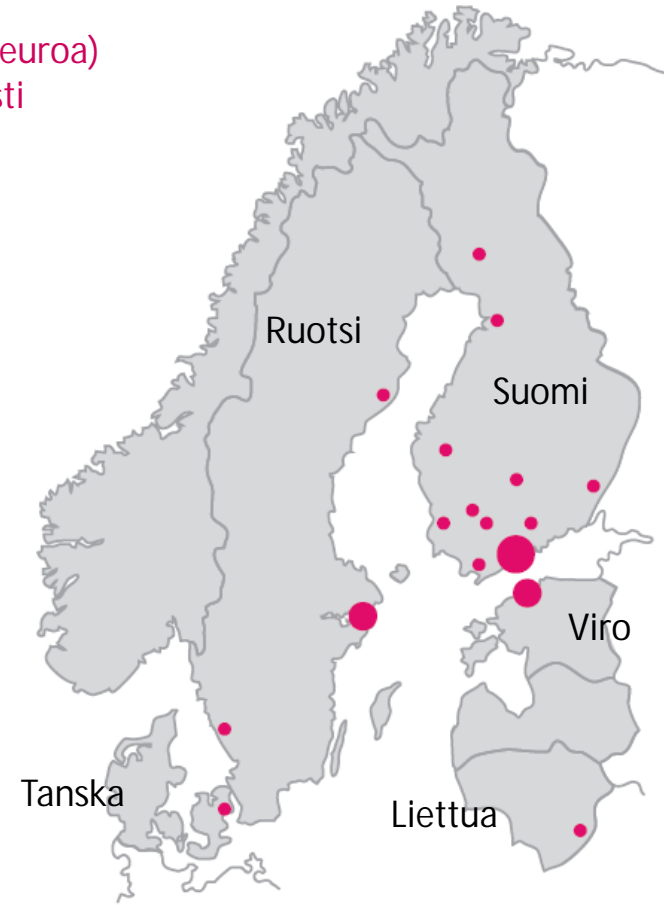


■ Suomi ■ Ruotsi ■ Baltia ja uudet markkinat

Kiinteistökannan arvo, (milj. euroa)  
— sis. Kista Gallerian 100 %:sti



■ Suomi ■ Ruotsi ■ Baltia ja uudet markkinat



Johtava pohjoismainen kauppakeskusten omistaja ja kehittäjä



# Maantieteellinen positio

Citycon juhlii 25-vuotisjuhlavuottaan. 15 vuotta sitten Cityconista tuli ensimmäinen suomalainen vähittäiskaupantiloihin sijoittava yhtiö. Nyt Cityconilla on vahva asema koko markkina-alueellaan:

## SUOMI

- Markkinajohtaja
- Nettovuokratuotot Q1/2013 24,2 milj. euroa
- 23 kauppakeskusta, 35 muuta vähittäiskaupan kiinteistöä

## RUOTSI

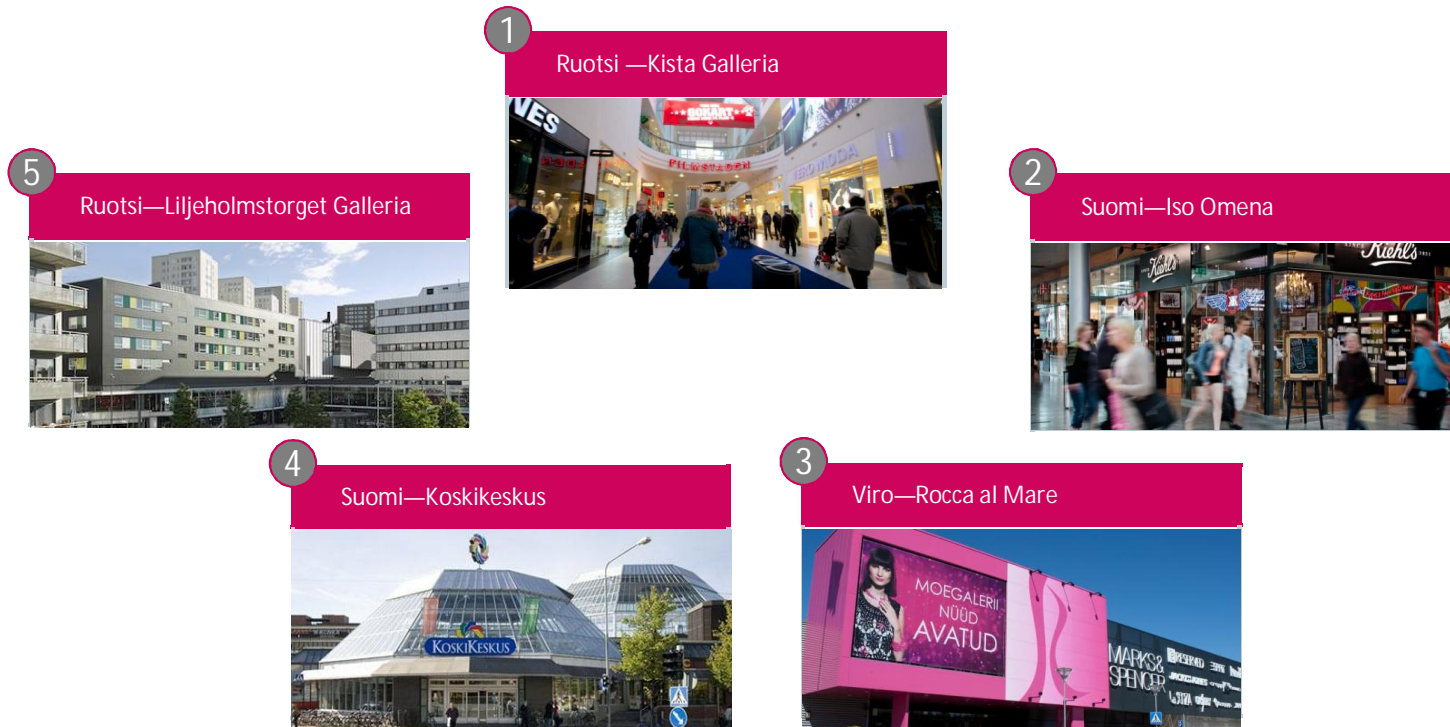
- Yksi kolmesta suurimmasta kauppakeskusomistajasta Ruotsissa
- Nettovuokratuotot Q1/2013 9,2 milj. euroa, Kista Galleria mukaan lukien 17,5 milj. euroa
- 10 kauppakeskusta (sis. Kista Gallerian), 4 muuta vähittäiskaupan kiinteistöä
- Osti Kista Gallerian yhdessä CPPIB:n kanssa 2013

## BALTIA JA UUDET MARKKINAT

- Yli 100.000 m<sup>2</sup> Tallinnassa
- Nettovuokratuotot Q1/2013 6,4 milj. euroa
- Liiketoimintayksikkö pitää sisällään tanskalaisen Albertslund Centrumin
- 5 kauppakeskusta: 3 Virossa, 1 Liettuassa ja 1 Tanskassa



# Cityconin tärkeimpiä kauppakeskuksia



2012	Kaupunki	Kaupun pinta-ala (m <sup>2</sup> )	Vuokrattava pinta-ala yht. (m <sup>2</sup> )	Pysäköintipaikat	Käypä arvo (Me) <sup>1)</sup>	Kävijät (milj.)	Myynti (Me)	
1	Kista Galleria <sup>2)</sup>	Tukholma	60 000	92 000	2 500	530,0 <sup>2)</sup>	18,4	280,0
2	Iso Omena	Helsinki	50 900	63 000	2 200	373,8	8,8	260,4
3	Rocca al Mare	Tallinna	51 800	53 300	1 300	151,5	6,4	136,6
4	Koskikeskus	Tampere	28 800	34 300	425	175,9	5,3	111,3
5	Liljeholmstorget Galleria	Tukholma	27 700	40 900	900	260,2	9,4	166,3

1) 31.12.2012

2) 50/50 joint venture CPPIB:n kanssa

# Viiden vuoden strategia: Selkeämpi fokus -> Paremmat tulokset

**#1**  
**Parempi**

Operatiivinen paremmuus:

- Parannetaan orgaanista kasvua
- Keskitytään johtaviin, päivittäistavaravetoisiin kauppakeskuksiin kaupunki-ympäristöissä

Parannetaan kannattavuutta

**#2**  
**Vahvempi**

Taloudellinen paremmuus:

- Vahva tase
- Useita rahoituslähteitä

Myynnit ja pääoman kierrättäminen

**#3**  
**Isompi**

Osaamisen hyödyntäminen:

- Valikoidut kiinteistö-sijoitukset
- Parhaiden kohteiden kehittäminen

Kasvu ja suuruuden ekonomian hyödyntäminen

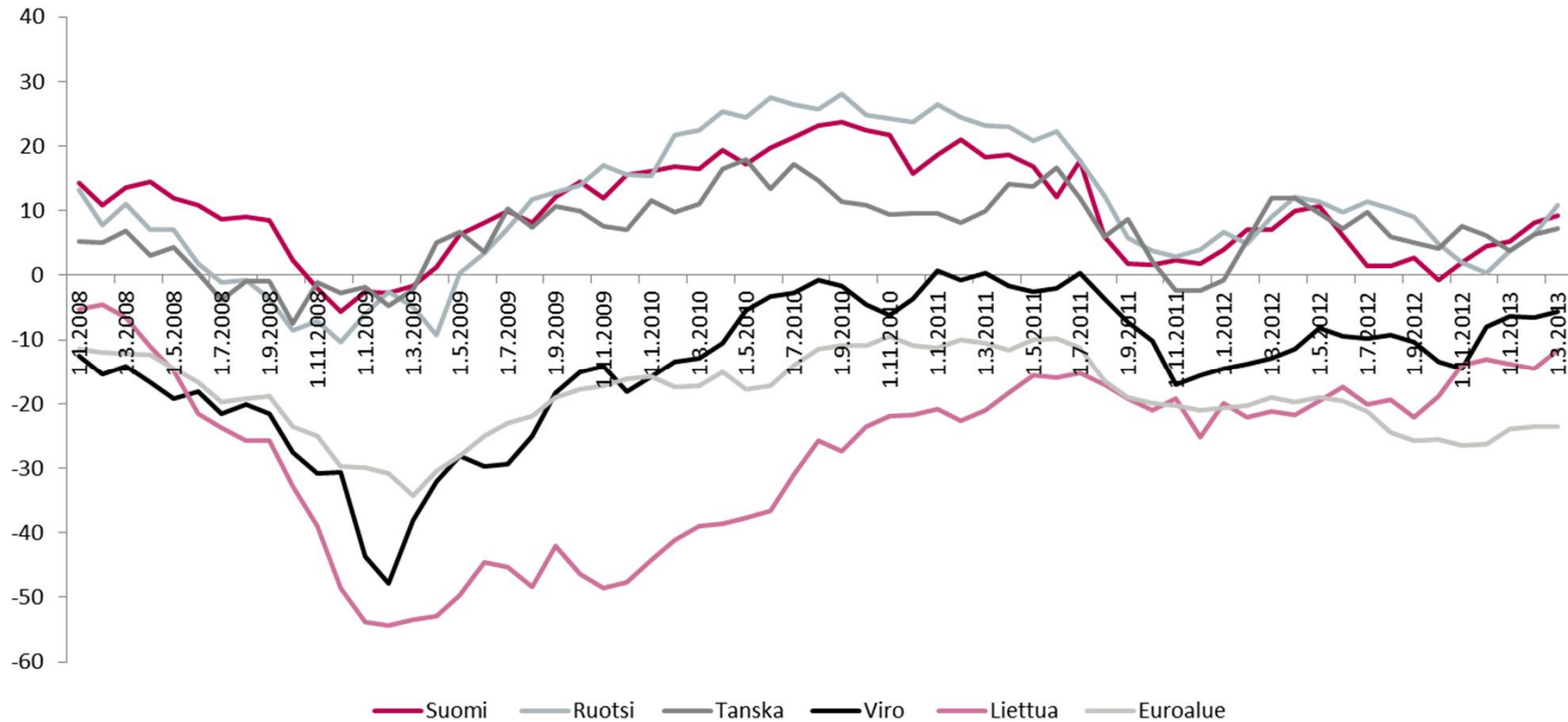


# Toiminta- ympäristö



# Toimintaympäristö

## Kuluttajien luottamus oman taloutensa kehitykseen

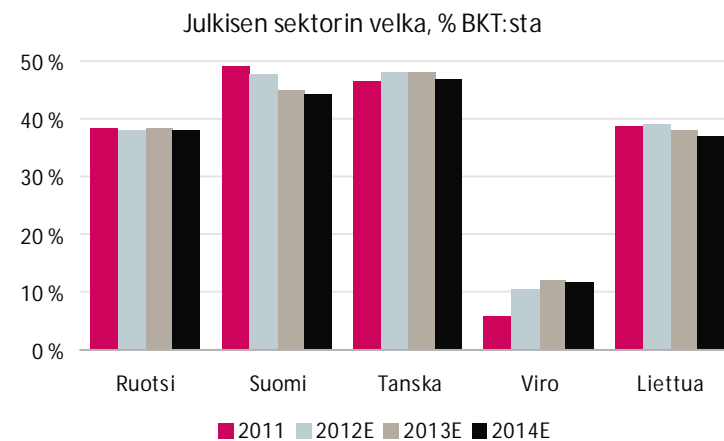
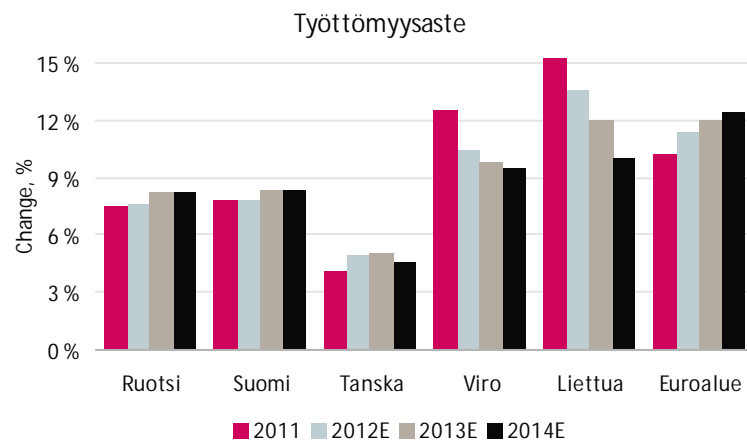
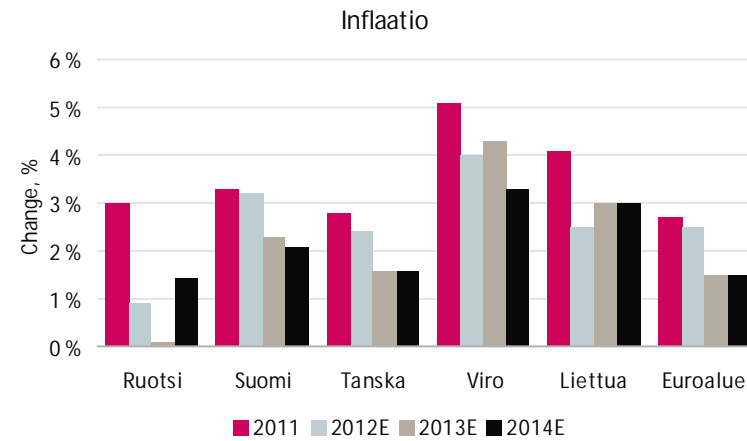
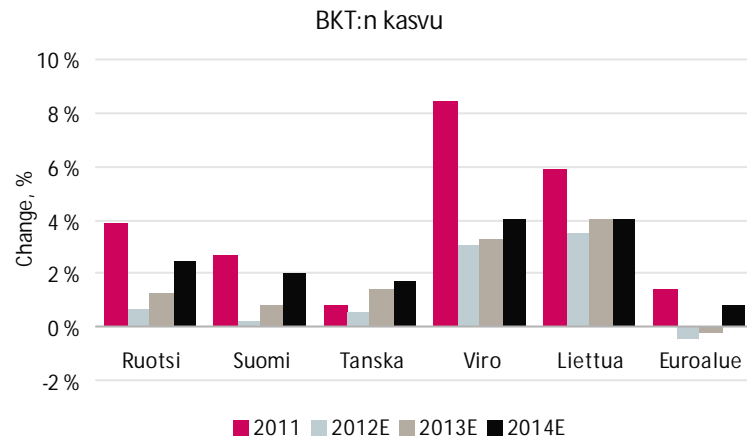


Kuluttajaluottamusindikaattori toteutetaan haastattelututkimuksena. Se sisältää vastaajien näkemyksen taloudellisesta asemasta, yleistaloudellisesta tilanteesta, työttömyysodotuksista seuraavalle 12 kuukaudelle sekä säästöistä seuraavan 12 kuukauden ajalle.

Pohjoismaissa kuluttajien luottamus euroalueen keskitason yläpuolella



# Vahvat taloudelliset näkymät Cityconin toiminta-alueella



Lähde: SEB Nordic Outlook raportti

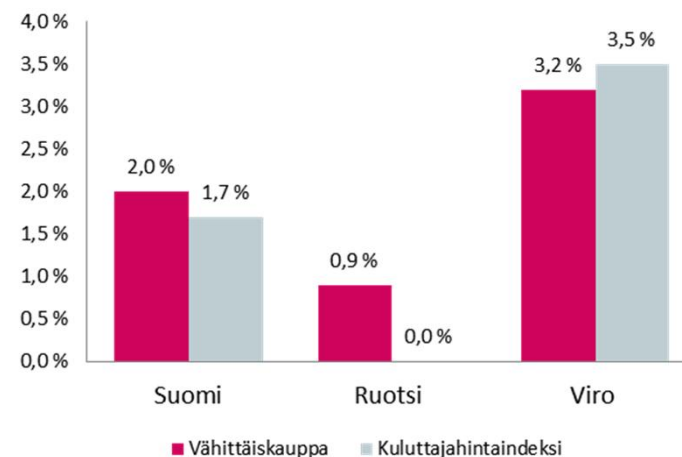
# Toimintaympäristö

Helmikuun työttömyysluvut alle EU:n keskiarvon (10,9 %):

- Suomi 8,1 %
- Ruotsi 8,2 %
- Viro 9,9 % (tammi 2013)
- Liettua 13,3 % (tammi 2013)

Kiinteistömarkkinoiden kahtiajakautuminen parhaisiin prime-kohteisiin ja toissijaisiin kohteisiin on edelleen jatkunut. Parhaiden kauppakeskusten tuottovaateet ovat pysyneet vakaina, mutta toissijaisten kohteiden tuottovaateissa on painetta ylöspäin.

Vähittäiskauppa (tammi-helmikuu)<sup>1)</sup> & kuluttajahintaindeksi (maaliskuu)



<sup>1)</sup> Vähittäiskaupan luvut eivät ole tarkastettuja kauppapäivien lukumäärällä.

Lähteet: Tilastokeskus, Statistics Sweden, Statistics Estonia, Eurostat, JLL

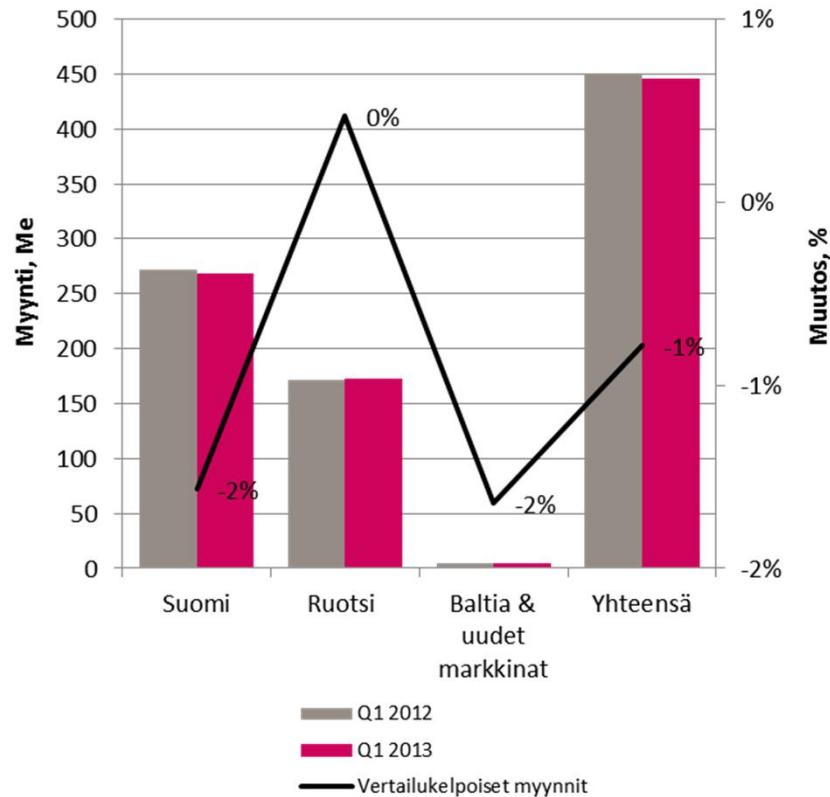
Vähittäiskauppa paineessa, mutta edelleen positiivinen

# Myynnit ja kävijät

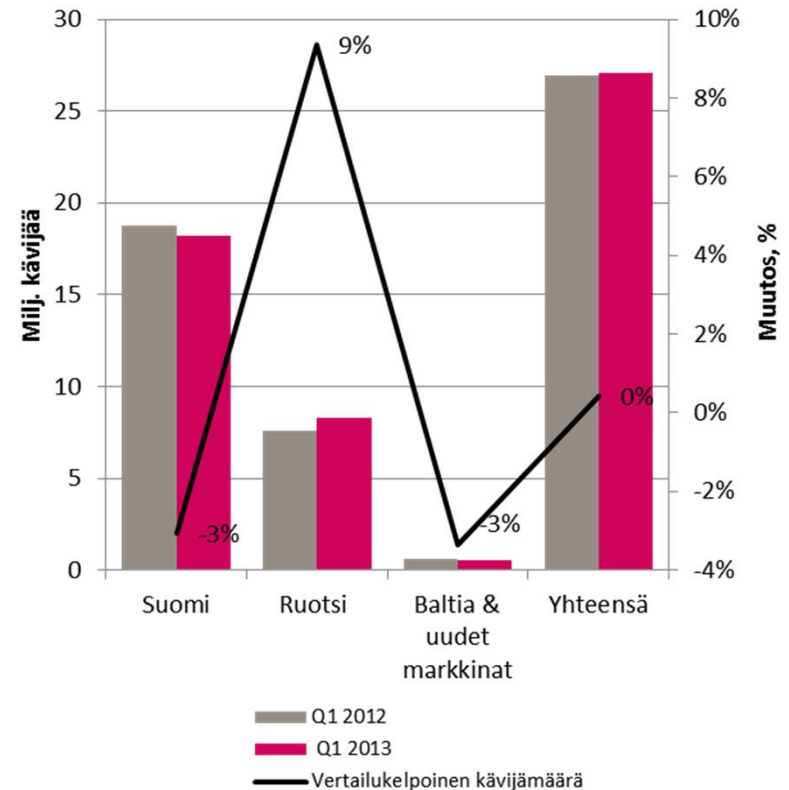


Kaikissa Cityconin kauppakeskuksissa myynnit yhteensä: +1%  
kävijämäärä yhteensä: +2%

Kauppakeskusten vertailukelpoiset myynnit



Vertailukelpoinen kävijämäärä



Vakaa myynnin ja kävijämäärän kehitys ottaen huomioon, että Q1 2013 oli kolme kauppapäivää vähemmän kuin Q1 2012



# Q1 2013 kohokohdat



## Q1 2013 kohokohdat

Hyvä taloudellinen kehitys Q1 2013

- Vertailukelpoiset nettovuokratuotot kasvoivat 3,5%
- Operatiivinen liikevoitto 35,4 milj. euroa, kasvua 14,3%
- Operatiivinen tulos 19,7 milj. euroa, kasvua 37,5%
- Kiinteistökannan käyvän arvon voitto 11,8 milj. euroa

Kista Gallerian hankinta saatiin päätökseen

- Strateginen siirto tasapainottaa hallinnoitavaa kiinteistöomaisuutta ja vahvistaa yhtiön markkina-asemaa Ruotsissa
- Ruotsin osuus kasvoi noin 25%:sta noin 40%:iin kiinteistökannan markkina-arvolla laskettuna (sisältäen Kista Gallerian)
- 50/50 joint venture CPPIB:n kanssa
- Investointi yhteensä 530 milj. euroa, nettotuotto kaupanteko hetkellä 5,5%
- Lähtenyt odotusten mukaan hyvin käyntiin
- Kauppakeskuksen integraatio muuhun salkkuun ja organisaatioon jatkuu Q2 2013

Noin 200 milj. euron merkintäoikeusanti toteutettiin menestyksekkäästi

- Cityconin historian suurin osakeanti
- Ylimerkittiin 150,4 %:sti, 99,7% ensisijaisessa merkinnässä
- Strateginen liike vahvistaa yhtiön tasetta pysyvästi

## Q1 2013 kohokohdat

Kehityshanke ja JV-yhteistyö IsoKristiinassa

- 50/50 join venture kauppakeskuksen omistuksessa ja kehityshankkeessa yhdessä Ilmarisen kanssa
- Pääoman kierrättämistä myymällä 50% olemassa olevasta kauppakeskuksesta Ilmariselle (perustuen Q1 markkina-arvoon)
- Hankkeen vuokrasopimuksista jo lähes 60% on allekirjoitettu tai sovittu
- Rakennustyöt alkoivat maaliskuun lopussa

Pääomien kierrätystä ydinliiketoimintaan kuulumattomien kohteiden myyntien kautta

- Q1 allekirjoitettiin tai vahvistettiin kolmen ydinliiketoimintaan kuulumattoman kohteen myynti (Hindås, Ultima & Lindome) yhteensä noin 15 miljoonalla eurolla. Lindome kauppa toteutui 16. huhtikuuta
- Lisää myyntejä on suunnitteilla arvoa nostavien toimenpiteiden jälkeen

Merkittävät kulujen leikkaustoimenpiteet osoittavat tuloksia

- Hallinnon kulujen vähennys Q1:llä linjassa vuoden 2013 tavoitteiden kanssa vähentää noin 5 milj. euroa
- Organisaation muutos maaorganisaatioista klustereihin: One Citycon
- Hoitokulujen säästöohjelma hyvässä vauhdissa, vaikka harvinaisen kylmä maaliskuu kasvatti energiakuluja

## Q1 2013 yhteenveto – liiketoiminnan tulokset

Vertailukelpoiset kohteet	Q1 2013
Nettovuokratuottojen kasvu, yhteensä	3,5 %
Kauppakeskusten nettovuokratuottojen kasvu	3,8 %
Market-kohteiden nettovuokratuottojen kasvu	1,9 %
Kauppakeskusten myynnin kehitys	-1,0 %
Kauppakeskusten kävijämäärän kehitys	0,0 %

- Q1 2013 kolme kauppapäivää vähemmän kuin Q1 2012

## Q1 2013 yhteenveto – operatiiviset tunnusluvut ilman Kista Galleriaa

	Q1 2013	Q1 2012	Q4 2012
Vuokrausaste (taloudellinen), %	95,0	95,5	95,7
Vuokran osuus vuokralaisten liikevaihdosta, % (vertailukelpoiset kauppakeskukset)	8,6	8,9	8,9
Keskimääräinen vuokra (eur/m <sup>2</sup> )	21,3	20,5	20,7
Käyvän arvon muutos, Me	11,8	5,9	3,8
Tuottovaatimus, %	6,3	6,4	6,3



## Q1 2013 yhteenveto – taloudelliset luvut

Me	Q1 2013	Q1 2013 sis. 100% Kista Galleria <sup>1)</sup>	Q1 2012	Q4 2012	FY 2012
Nettovuokratuotto, yhteensä	40,4	48,1	37,5	42,1	162,0
Suomi	24,2	24,2	22,8	25,7	98,2
Ruotsi	9,7	17,5	9,2	10,0	39,2
Baltia ja uudet markkinat	6,4	6,4	5,5	6,5	24,6
Operatiivinen liikevoitto	35,4	42,6	31,0	34,2	135,7
Operatiivinen tulos	19,7	19,7	14,3	16,2	63,9
Operatiivinen tulos/osake	0,052	0,052	0,046	0,046	0,199 <sup>2)</sup>

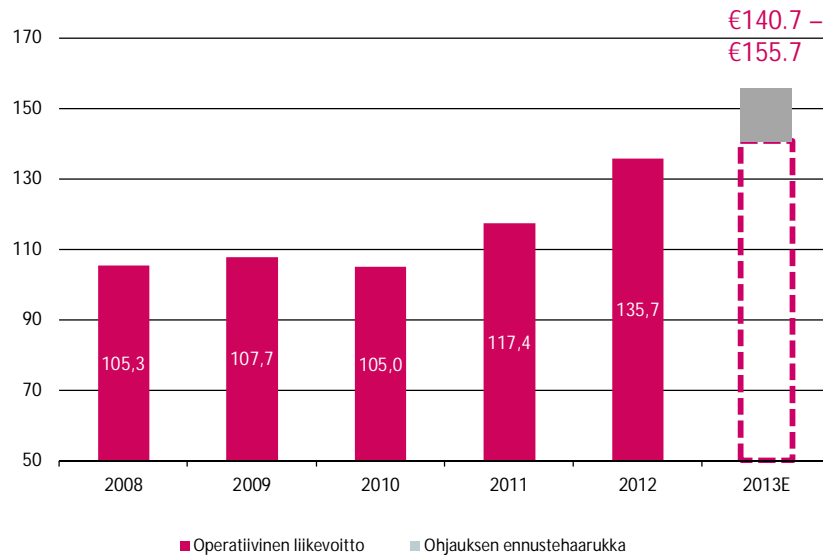
- Kista Galleria yhdistellään Cityconin tilinpäätökseen pääomaosuusmenetelmällä

<sup>1)</sup> Cityconin johto seuraa Kista Gallerian taloudellista tulosta siten kuin se olisi yhdistelty kokonaan Cityconin nettovuokratuottoon ja liikevoittoon

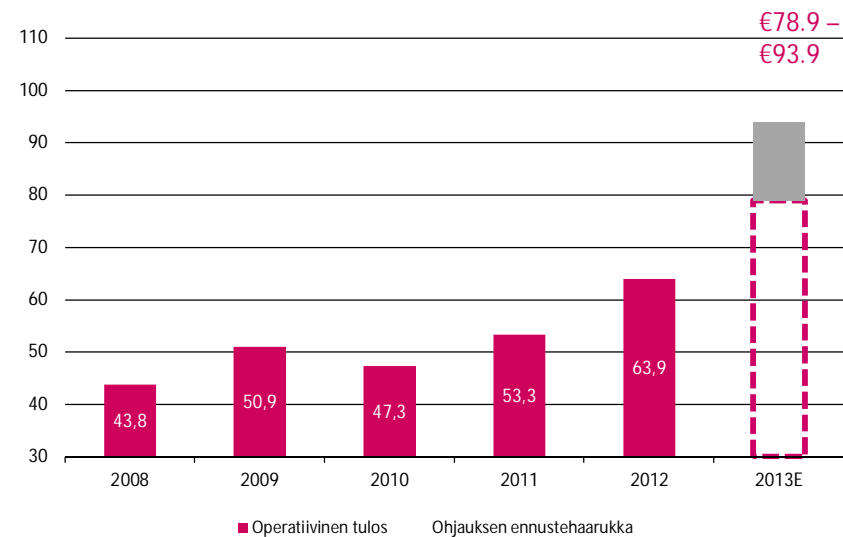
<sup>2)</sup> Osakekohtaiset tulos tunnusluvut on laskettu osakeantioikaistulla osakkeiden määrällä maaliskuussa 2013 toteutetun merkintäoikeusannin seurauksena

# Tulevaisuuden näkymät

## Operatiivinen liikevoitto, Me



## Operatiivinen tulos, Me



- Liikevaihdon odotetaan kasvavan 5–20 milj. eurolla
- Operatiivisen liikevoiton (EPRA operating profit) odotetaan kasvavan 5–20 milj. eurolla
- Operatiivisen tuloksen (EPRA earnings) odotetaan kasvavan 5–30 milj. eurolla
- Osakekohtaisen operatiivisen tuloksen (EPRA EPS) odotetaan kasvavan 0.195–0.225 milj. eurolla perustuen nykyiseen kiinteistösalkkuun ja kasvaneeseen osakkeiden määrään



# Kiinteistöomaisuus, kehityshankkeet & ympäristövastuu

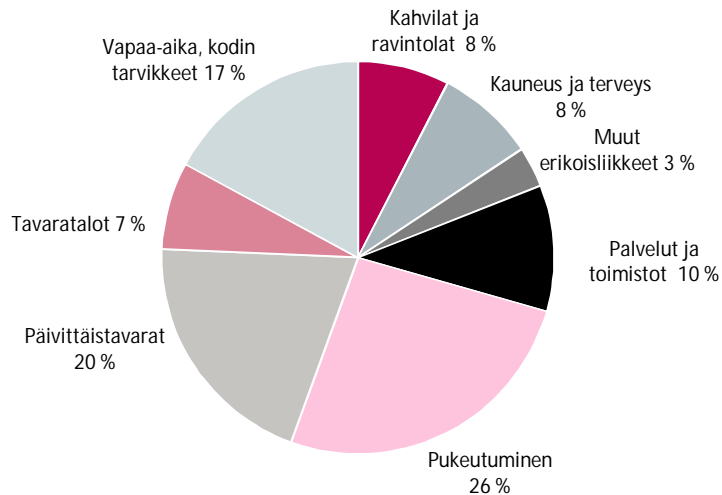


# Kiinteistöomaisuus (ilman Kista Galleriaa)

- 3,764 (3,782) vuokrasopimusta, joiden keskimääräinen kesto on 3,4 (3,5) vuotta
- Vuokrattava pinta-ala oli 989 870 m<sup>2</sup>
- Vuokrat ovat sidottu elinkustannusindeksiin (lähes kaikki sopimukset)

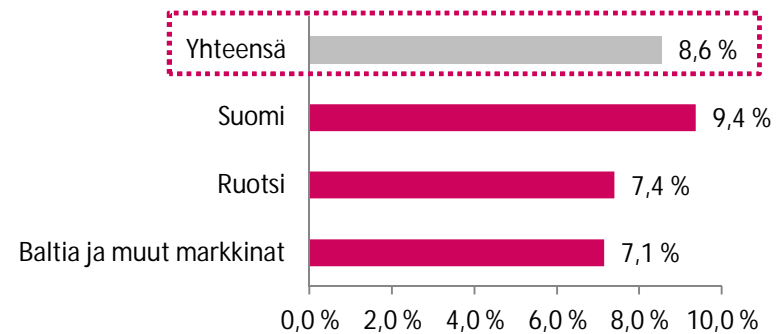
## Toimialajakauma

Kauppakeskusten vuokratuotot toimialoittain (31.12.2012)



## Vuokran osuus vuokralaisten liikevaihdosta (OCR)

Vertailukelpoiset kauppakeskukset, edelliset 12 kuukautta



Maltillinen OCR indikoi nousupotentiaalia vuokratasoissa

# Kiinteistöomaisuus

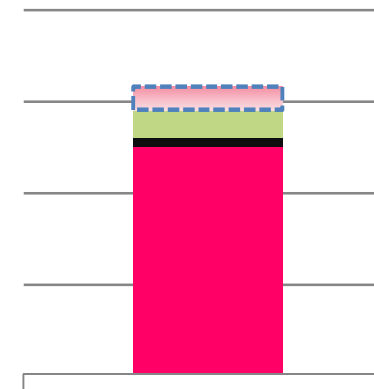
Koko kiinteistökanta	Q1/2013	Q1/2012	Q4/2012	2012
Kauden aikana alkaneet vuokrasopimukset, kpl	167	210	195	792
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m <sup>2</sup> <sup>1)</sup>	35 387	43 971	40 257	141 167
Alkaneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra, EUR/m <sup>2</sup> <sup>1)</sup>	20,7	19,1	22,0	20,5
Kauden aikana päättyneet vuokrasopimukset, kpl	250	383	153	1,064
Päättyneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m <sup>2</sup> <sup>1)</sup>	55 151	66 121	29 728	149 972
Päättyneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra, EUR/m <sup>2</sup> <sup>1)</sup>	18,6	16,1	24,6	18,6
Keskimääräinen vuokra, EUR/m <sup>2</sup>	21,3	20,5		20,7
Vuokrausaste kauden lopussa, %	95,0	95,5		95,7

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

# Kiinteistöomaisuus

- Vertailukelpoiset kohteet ovat olleet yhtiön omistuksessa yli 24 kk ja niihin ei lasketa mukaan tontteja tai kehityshankkeita. Vertailukelpoisiin kohteisiin kuuluu 78,8% koko kiinteistökannasta. Näistä 65,5% sijaitsee Suomessa ja 85,0% koko Suomen kiinteistökannasta on mukana vertailukelpoisissa kohteissa. Kauppakeskusten osuus on yhteensä 89,7%.
- Vertailukelpoiset nettovuokrat kasvoivat yht. +3,5%
- Kiinteistökannan laskennallinen annualisoitu vuokra-arvo (annualised rental value) oli 250,2 milj. euroa.
  - Sisältää annualisoidun bruttovuokratuoton, joka perustuu vuoden lopussa voimassaolevaan vuokrasopimuskantaan, vapaiden tilojen markkinavuokraan, liikevaihtosidonnaisista sopimuksista saatuun vuokratuottoon sekä mahdollisiin muihin vuokratuottoihimme. Väliaikaiset vuokranalennukset ovat mukana luvussa.
- Vuokrasopimusten todellinen vuokrataso vs. arvioitu markkinavuokra +1,6%
  - Ilmaisee kuinka paljon korkeampi Cityconin todellinen vuokrasopimustaso on verrattuna ulkopuolisen arvioitsijan käyttämään markkinavuokratason.

## Tyypillinen vuokrasopimus



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

5 suurinta vuokralaista 12/2012	Osuus vuokra- tuotoista %	Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika, vuotta
Kesko	16,9 %	4,2
S Group	5,7 %	7,7
ICA	3,4 %	4,0
Stockmann	3,0 %	2,2
Tokmanni	1,7 %	4,2
5 suurinta yhteensä	30,6 %	4,7

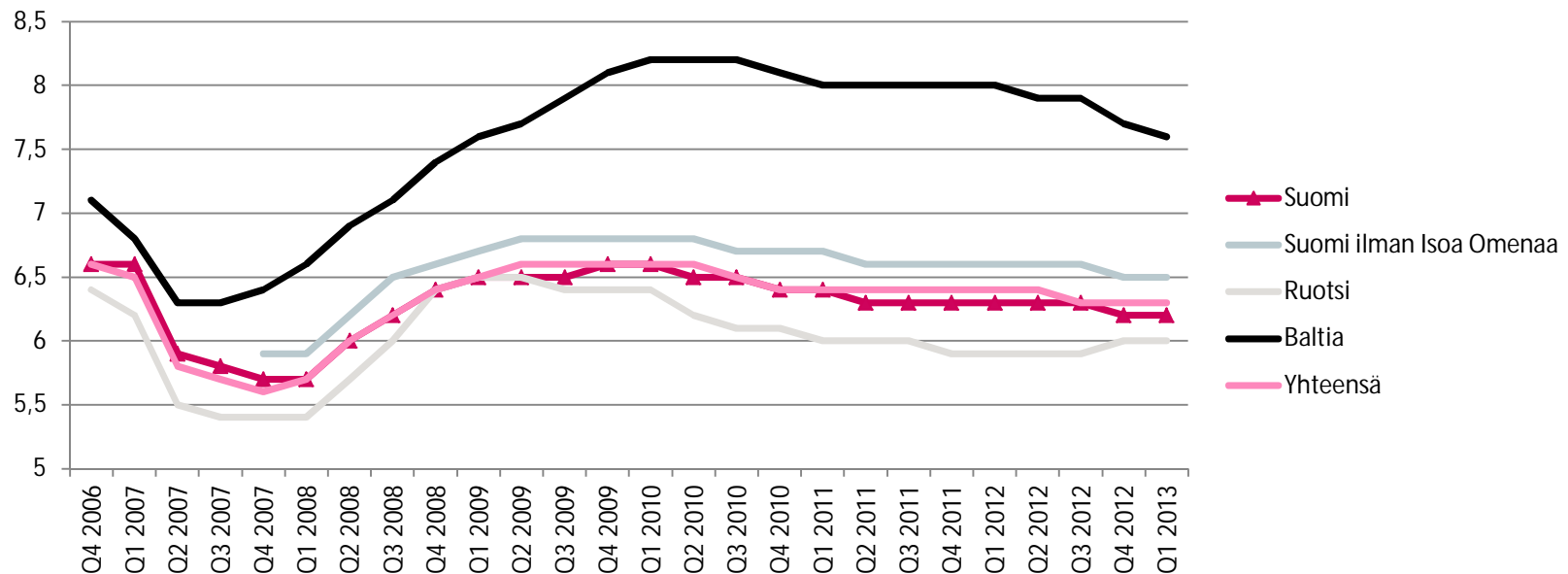
# Kiinteistökannan tuottovaatimuksen kehitys

Kiinteistökannan käypä arvo 2 730,9 Me (2 506,4)

- Käyvän arvon muutos 11,8 Me (5,9)
- Käyvän arvon muutos kauppakeskuskiinteistöissä 12,8 Me
- Käyvän arvon tappio market- ja myymälä-kiinteistöissä -1,1Me

Ulkopuolisen arvioijan määrittelemä kiinteistöomaisuuden nettotuottoaste: 6,3 %

- Suomi 6,2 %
- Ruotsi 6,0 %
- Baltia 7,7 %



Kiinteistökannan tuottovaatimus on ulkopuolisen arvioijan määrittelemä.

# Meneillään olevat kehityshankkeet

Kehityshankkeet ja laajennukset

Kiinteistö	Pinta-ala, m <sup>2</sup> ennen ja jälkeen	Hankkeen lisäinvestointiarvio, Me	Kumulatiiviset toteutuneet bruttoinvestoinnit, vuoden lopussa, Me	Arvioitu tuotto hankkeen valmistuttua ja vakiinnuttua, % <sup>1)</sup>	(Esi)vuokrausaste, %	Arvioitu valmistuminen	
IsoKristiina Lappeenranta	19 800 34 000	54,0	1,7	7,4	60	2015	Nykyisen kauppakeskuksen uudistaminen ja laajentaminen. Ilmarinen mukana kehityshankkeessa sekä olemassa olevassa kauppakeskuksessa 50% omistus-osuudella. Lappeenrannan kaupunginteatteri sijoitetaan kauppakeskuksen laajennusosaan
Åkermyntan Centrum Stockholm	8 500 10 100	6,9	6,9	6,9	93	Q2/2013	Kauppakeskuksen uudistushanke, jossa kauppakeskus ja sen pysäköinti uudistetaan ja sen energiatehokkuutta parannetaan. Hanke on viivästynyt, koska neuvottelut olemassa olevien vuokralaisten kanssa ovat venyneet sunnitellusta.

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



# Kehityshanke ja JV-yhteistyö IsoKistiinassa



- IsoKistiina sijaitsee Lappeenrannan ydinkeskustassa Itä-Suomessa, noin 25 km Venäjän rajasta.
- Vaikutusalue on koko Lappeenrannan kaupunki (noin 72 000 asukasta).
- Lisäksi, jatkuvasti kasvava Venäjän matkailu tuo lisää ostovoimaa Lappeenrantaan.

Yhteiskehitys/investointi Ilmarisen kanssa – pääoman kierrätys

# Suunnitteilla olevat kehityshankkeet

Hanketta ei ole päätetty Cityconin hallituksessa, mutta hanketta suunnitellaan, kaavamuutos on vireillä ja/tai Cityconilla (tai yhteistyökumppanilla) on tonttivaraus

Kohde	Hankkeen pinta-ala, m <sup>2</sup> <sup>1)</sup>	Arvioitu investointitarve, Me <sup>2)</sup>	Hankkeen käynnistystavoite	Hankkeen valmistumisvuosi, tavoite	Lisätietoa
Iso Omena <sup>3)</sup> Espoo	27 000	80-90 (yht. 170)	2013 <sup>4)</sup>	2016	Cityconin ja NCC Property Developmentin yhteishanke koskien tulevan Länsimetron Matinkylän metroaseman maanpäällisiä tiloja, bussiterminaalia ja kauppakeskus Ison Omenan laajennusta. Rakennuslupahakemus jätetty loppuvuodesta 2012. Koko hankkeen tavoitteena on kehittää metrokeskus, jossa yhdistyvät laajat kaupalliset palvelut sekä sujuvat yhteydet metron ja liityntäterminaalin kesken. Aiesopimus LOI Debenhamsin kanssa tavaratalon avaamisesta laajennusosaan allekirjoitettu. GIC omistaa 40% Isosta Omenasta.
Lippulaiva Espoo	15 000- 20 000 <sup>5)</sup>	40-50	2014	2016	Kauppakeskuksen laajennushanke. Ankkurivuokralaiseksi on suunnitteilla Espoon kaupungin kirjasto.
Myyrmani Vantaa	16 000	55	2014 <sup>4)</sup>	2016	Kauppakeskuksen laajennushanke keskuksen kahdelle eri puolelle. Tonttivaraus kauppakeskuksen vieressä oleville ns. Terveystalon ja Paalutorin tonteille. Pysäköinti on tarkoitus siirtää maan alle. Myyrmannin yhteyteen on suunnitteilla Prisma-hypermarket sekä asuntoja. Rautatieasemalta on jo rakennettu katettu yhteys suoraan kauppakeskukseen.

1) Hankkeen pinta-alalla tarkoitetaan Cityconin omistamaa vuokrattavaa pinta-alaa; nykyisten tilojen muutosaluetta sekä laajennusosaa yhdessä.

2) Investointitarve muuttuu ja tarkentuu suunnittelun edetessä. Luku on tämänhetkinen paras arvio.

3) Osaomisteinen kohde.

4) Hankkeen aikatauluun ja/tai projektin pinta-alan kokoon liittyy kaavoitusriski.

5) Pinta-alalla viitataan vain laajennusosaan.

# Ympäristövastuun tavoitteet ja tulokset

Ympäristövastuun strategiset tavoitteet	Tavoitteet vuodelle 2012	Tulokset 2012	Tavoitteet vuodelle 2013
<b>Ilmastonmuutos</b>			
Kasvihuonepäästöjen vähentäminen 20 prosenttiin vuoteen 2020 mennessä vuoden 2009 tasosta.	2-3%	vert.kelp. kauppakeskukset: -3.3 %	2-3%
<b>Energia</b>			
Energiankulutuksen (sähkö, lämpö ja jäähdytys) pienentäminen 9 prosentilla vuoteen 2016 mennessä vuoden 2009 tasoon verrattuna.	2-3%	vert.kelp. kauppakeskukset: -1.7 %	2-3%
Uusiutuvan energian käyttöönottoon liittyvien ratkaisujen löytäminen.	-	käynnissä	-
<b>Vesi</b>			
Vedenkulutuksen alentaminen: keskimäärin alle 3,5 l/kävijä/vuosi.	4,0 l/kävijä	vert.kelp. kauppakeskukset: 3,9 l/kävijä	3,9 l/kävijä
<b>Jätteet</b>			
Vähintään 80 prosentin kierrätysasteen saavuttaminen kauppakeskusten jätteenkäsittelyssä vuoteen 2015 mennessä.	78 %	83 %	80 %
Kaatopaikkajätteen osuuden pudottaminen kokonaisjättemäärästä enintään 20 prosenttia vuoteen 2015 mennessä.	22 %	17 %	20 %
<b>Maankäyttö ja kestävän kehityksen mukainen rakentaminen</b>			
Kaikki kehityshankkeet toteutetaan ympäristöluokitusten periaatteiden mukaisesti.	Kaikki 2012 valmistuvat hankkeet arvioidaan LEED-kriteereillä	saavutettu	Kaikki 2013 valmistuvat hankkeet arvioidaan LEED-kriteereillä
Kehityshankkeet sijaitsevat rakennettussa ympäristössä hyvien joukkoliikenneyhteyksien ulottuvilla.	100 %	saavutettu	100 %



# Taloudelliset luvut



# Nettovuokratuoton kehitys segmenteittäin

Me	Suomi	Ruotsi	Baltia ja muut markkinat	Muut	Yhteensä	Liikevaihto
Q1/2011	21,4	7,9	3,0	0,0	32,4	52,0
Hankinnat	0,1	0,5	2,5		3,0	4,4
Kehityshankkeet	1,1	0,4	-0,3		1,3	1,4
Divestoinnit	-0,1	-0,3	-		-0,4	-0,8
Vertailukelpoiset kohteet	0,4	0,6	0,3		1,3	0,9
Muu (sis. valuuttakurssieron)	0,0	0,0	0,0		0,0	-0,1
Q1/2012	22,8	9,2	5,5	0,0	37,5	57,8
Hankinnat	0,4	0,0	0,4	-	0,8 <sup>A</sup>	1,7
Kehityshankkeet	0,2	0,0	0,5	-	0,8 <sup>B</sup>	1,4
Divestoinnit	0,0	-0,2	0,0	-	-0,2 <sup>C</sup>	-0,7
Vertailukelpoiset kohteet	0,7	0,3	0,0	-	1,0 <sup>D</sup>	1,9
Muu (sis. valuuttakurssieron)	0,0	0,4	0,0	-	0,4 <sup>E</sup>	0,7
Q1/2013	24,2	9,7	6,4	0,0	40,4	62,9

- A** Hankinnat: Arabia +0,2M€, Citytalo +0,2M€ ja Albertslund +0,4M€.
- B** Kehityshankkeet: Magistral +0,5M€, Koskikeskus +0,4M€, Myllypuro +0,1M€ ja IsoKristiina -0,2M€.
- C** Divestoinnit: Asuntojen divestoinnit Ruotsissa -0,2M€.
- D** Vertailukelpoiset kohteet: Vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuoton kasvu positiivinen: 1.0M€, tai +3,5% (+5,0% Q1'12). Vertailukelpoisten kohteiden liikevaihto kasvoi +4,1% ja hoitokulut 5,2%.
- E** Muu: Valuutta vaikutus +0,4M€.

# Lyhennelmä tuloslaskelmasta

Me	Q1/2013	Q1/2012	Q4/2012	2012
<b>Bruttovuokratuotto</b>	59,2	54,6	58,5	225,9
Käyttökorvaukset ja palvelutuotot	3,7	3,2	3,6	13,3
<b>Liikevaihto</b>	62,9	57,8	62,1	239,2
Hoitokulut	22,2	19,9	20,1	75,8
Vuokraustoiminnan muut kulut	0,3	0,4	-0,1	1,4
<b>Nettovuokratuotto</b>	40,4	37,5	42,1	162,0
Hallinnon kulut	5,0	6,5	7,9	26,7
Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	11,8	5,9	3,8	23,6
Nettovoitot sijoituskiinteistöjen myynneistä	-0,4	1,4	-0,4	4,2
<b>Liikevoitto /-tappio</b>	46,7	38,3	37,6	163,4
Rahoituskulut (netto)	-16,4	-16,1	-17,4	-68,1
Osuusyhteisyritysten voitosta/tappiosta	1,1	0,0	0,3	0,2
<b>Voitto/tappio ennen veroja</b>	31,4	22,2	20,5	95,5
Tilikauden tulokseen perustuvat verot	-0,2	-0,3	-0,2	-1,4
Laskennalliset verot	-3,2	-2,6	1,5	-6,4
<b>Katsauskauden voitto/tappio</b>	28,1	19,3	21,8	87,7
Muut laajat tuloksen erät verojen jälkeen	10,8	5,2	-2,4	-10,7
<b>Katsauskauden laaja voitto/tappio</b>	38,9	24,5	19,4	77,0
Tulos/osake, euroa	0,07	0,05	0,06	0,24
Operatiivinen tulos/osake, euroa	0,052	0,046	0,046	0,199
Operatiivinen tulos (EPRA earnings), Me	19,7	14,3	16,2	63,9
Liiketoiminnan nettorahavirta/osake, euroa	0,05	0,05	0,04	0,19
Emoyhtiön omistajille kuuluva katsauskauden tappio/voitto, Me	26,1	15,8	20,4	77,2

## Lyhennelmä taseesta ja muita avainlukuja

Tase, Me	31.3.2013	31.3.2012	31.12.2012
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo	2 730,9	2 547,8	2 714,2
Pitkäaikaiset varat	2 895,3	2 564,7	2 737,6
Lyhytaikaiset varat	183,6	79,7	75,5
Varat	3 089,7	2 644,5	2 818,5
Oma pääoma	1 246,3	945,3	1 059,9
Velat yhteensä	1 843,4	1 699,2	1 758,6
Oma pääoma ja velat	3 089,7	2 644,5	2 818,5

Avainluvut	31.3.2013	31.3.2012	31.12.2012
Omavaraisuusaste, %	40,4	35,9	37,8
Loan to Value (LTV), %	51,6	56,5	54,5
Nettovelkaantumisaste, %	113,6	152,3	139,8
Oma pääoma / osake, €	2,72	3,18	3,11
Nettovarallisuus (EPRA NAV), €	2,99	3,54	3,49
Oikaistu nettovarallisuus (EPRA NNNAV), €	2,70	3,19	3,08
Nettotuotto-% (toteutunut)	6,4	6,1	6,4
Nettotuottovaatimus (ulkopuolisen arvioijan mukaan), %	6,3	6,4	6,3

# Rahavirtalaskelma

Me	Q1 2013	Q1 2012
<b>Liiketoiminnan rahavirta</b>		
Voitto ennen veroja	31,4	22,2
Oikaisut voittoon ennen veroja	4,2	9,5
<b>Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta</b>	35,7	31,7
Käyttöpääoman muutos	-4,9	0,6
<b>Liiketoiminnan rahavirta</b>	30,7	32,3
Maksetut korot ja muut rahoituskulut	-9,7	-13,4
Saadut korot ja muut rahoitustuotot	0,1	0,3
Toteutuneet kurssitappiot	-3,5	-4,7
Maksetut/saadut välittömät verot	-0,6	-0,3
<b>Liiketoiminnan nettorahavirta</b>	17,0	14,2
<b>Investointien rahavirta</b>		
Tytäryritysten hankinnat vähennettynä hankintahetken rahavaroilla	-1,5	-
Investoinnit sijoituskiinteistöihin, yhteisyrityksiin sekä aineettomiin ja aineellisiin hyödykkeisiin	155,8	-16,1
Sijoituskiinteistöjen myynnit	24,3	16,3
<b>Investointien nettorahavirta</b>	-133,0	0,3
<b>Rahoituksen rahavirta</b>		
Maksullinen merkintäetuikeusanti ja osakeanti	196,2	-
Lyhytaikaisten lainojen nostot	69,6	25,9
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut	-37,0	-48,4
Pitkäaikaisten lainojen nostot	112,9	50,9
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-112,2	-74,7
<b>Rahoituksen nettorahavirta</b>	229,6	-46,4
<b>Rahavarojen muutos</b>	113,6	-31,9
<b>Liiketoiminnan nettorahavirta/osake, euroa</b>	0,05	0,05

**A** Liiketoiminnan nettorahavirta kasvoi 2,8 milj. eurolla 17,0 milj. euroon 14,2 miljoonasta eurosta johtuen pääasiassa operatiivisen liikevoiton kasvusta, mikä oli seurausta positiivisen vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuoton kasvun ja valmistuneiden kehityshankkeiden seurauksena sekä alhaisemmista hallinnon kuluista. Lisäksi maksetut korot olivat alhaisemmat Q1'2013 kuin Q1'2012.

**B** Toisaalta, liiketoiminnan nettorahavirta laski negatiivisen käyttöpääoman muutoksen takia.

**C** Hankinnat 1,5 milj. euroa sisälsivät vähemmistöjen hankinnat IsoKristiinan kehityshankkeeseen liittyen. Investoinnit koostuvat lähinnä Kista Galleria yhteisyrityksen hankinnasta.

**D** Sijoituskiinteistöjen myynnit 24,3 milj. euroa sisälsivät seuraavat myynnit: IsoKristiina (50% Ilmariselle), Ultima Suomessa ja Hindås Ruotsissa.

**E** Liiketoiminnan nettorahavirta/osake oli samalla tasolla kuin vertailukaudella eli 0,05 euroa verrattuna 0,05 euroon Q1'2012.



## Rahoitus

200 miljoonan euron osakeanti toteutettiin maaliskuussa

- Citycon merkitsi maaliskuussa 114,408,000 uutta osaketta osakeannissa yhteensä noin 200 miljoonan euron edestä
- Osakeanti oli strateginen toimenpide vähentää yhtiön velkaantumistasetta pysyvästi ja antaa täten joustonvaraa yhtiölle toteuttaa liiketoimintasunnitelmaansa

Kista Gallerian kiinteistökohtainen laina allekirjoitettiin

- Citycon ja CPPIB allekirjoittivat tammikuussa yhteensä 2 290 miljoonan Ruotsin kruunun (noin 265 milj. euron) suuruisen kiinteistövakuudellisen lainan Kista Galleria kauppakeskusinvestoinnin rahoittamiseksi. Laina-aika on viisi vuotta
- Lainanantajina SEB AB, Swedbank AB and Aareal Bank AG
- Kista Galleria konsolidoidaan pääomaosuusmenetelmällä, täten laina ei näy Cityconin luvuissa

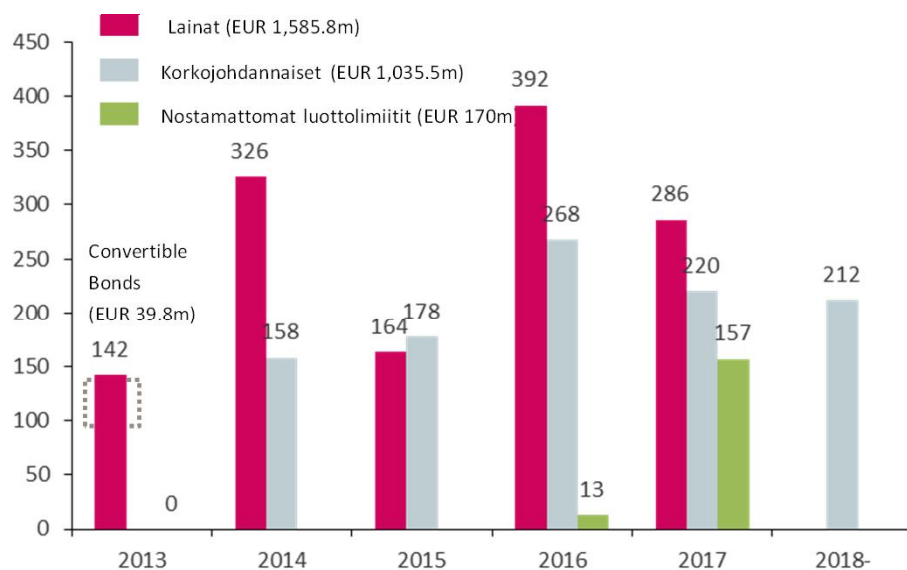
## Rahoitus – avainluvut

- Omavaraisuusaste parani 40,4 %:iin (35,9 %) ja tulee edelleen paranemaan kun osakeannista saadut ylimääräiset kassavarat käytetään velkojen lyhentämiseen.
- LTV parani 51,6 %:iin (56,5 %).
- Vuoden keskimääräinen korkotaso nousi 4,11%:iin (4,09%). Tämän hetkinen keskimääräinen korko on 4,20%.
- Suojausaste nousi 87,4%:iin (84,1%) johtuen toukokuussa liikkeeseen lasketusta joukkovelkakirjalainasta.
- Keskimääräinen lainojen pituus nousi 3,0 vuoteen (2,8 vuotta), johtuen 2013 erääntyvien lainojen jälleenrahoituksesta marraskuussa 2012.
- Kaksi kovenanttia:
  - Omavaraisuusaste: Kovenanttitaso 32,5%, omavaraisuusaste kuten määritelty lainasopimuksissa oli 42,6 %
  - Korkokate: Kovenanttitaso 1.8x, Cityconin kauden lopun korkokate oli 2.1x

Vahvempi tase ja pidemmät laina-ajat

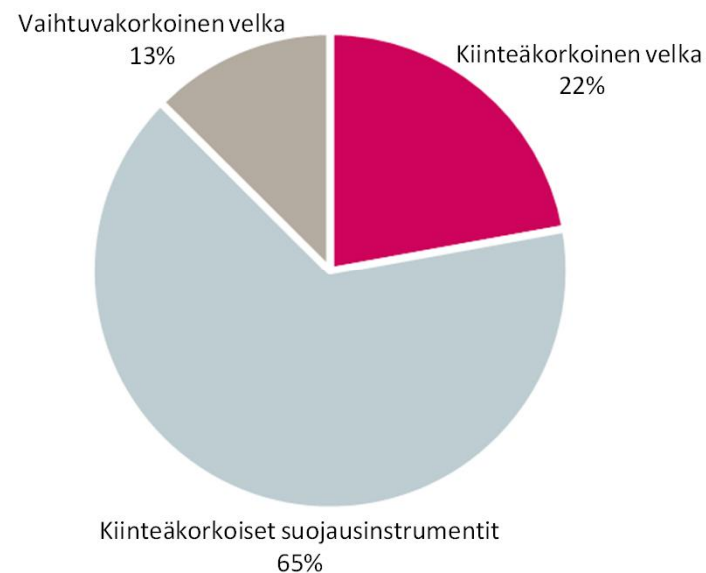
# Rahoitus - avainluvut

## Lainakanta ja korkosuojaukset



## Korollisten velkojen jakautuminen

EUR 1,585.8 m

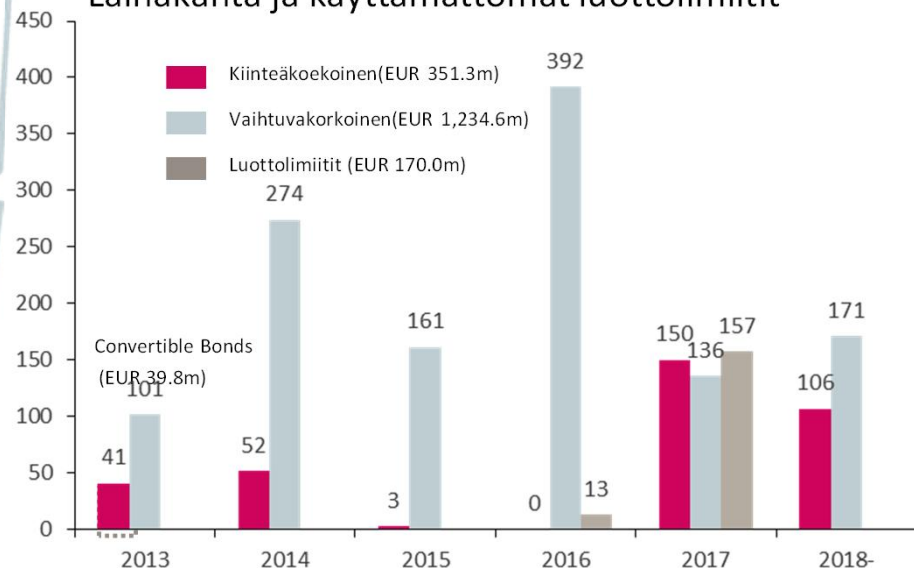


- Vuoden ensimmäisellä vuosineljänneksellä korollinen velka kasvoi 47,1 miljoonalla eurolla kun taas korollinen nettovelka laski 66,9 miljoonalla eurolla 1 420,8 miljoonaan euroon johtuen väliaikaisesti korkeammasta kassasta (165,1 miljoonaa euroa) maaliskuisen 200 miljoonan euron osakeannin jälkeen.
- Korollisen velan kasvu liittyy Kistan Gallerian oston yhteydessä nostettuun lainaan, jota ei lyhennetty vielä ensimmäisen vuosineljänneksen aikana. Loput ylimääräisistä kassavaroista tullaan käyttämään velkojen lyhentämiseen lähiaikoina.

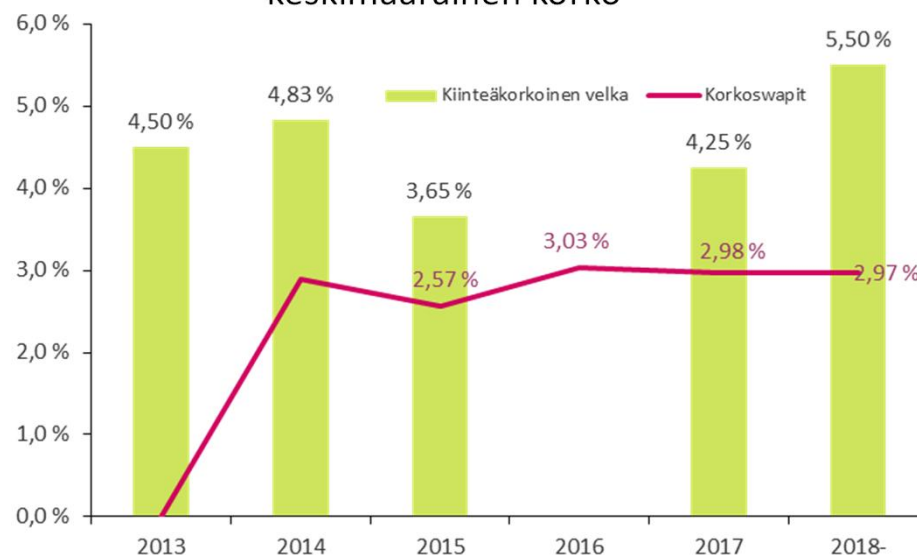
# Rahoitus - avainluvut



## Lainakanta ja käyttämättömät luottolimitit

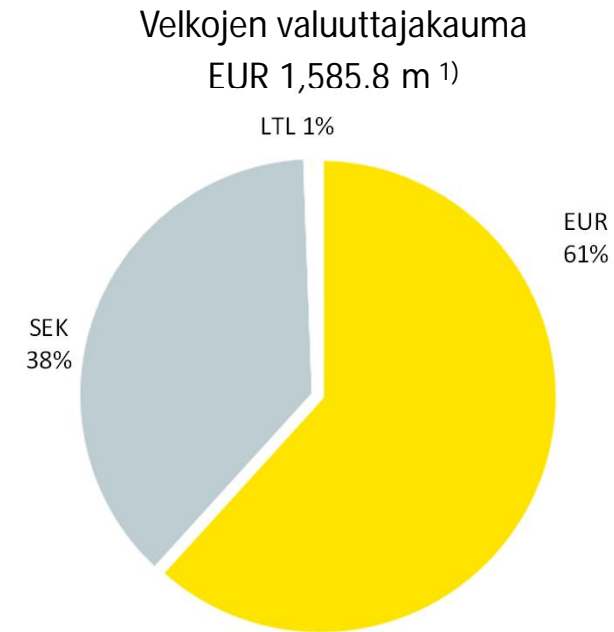
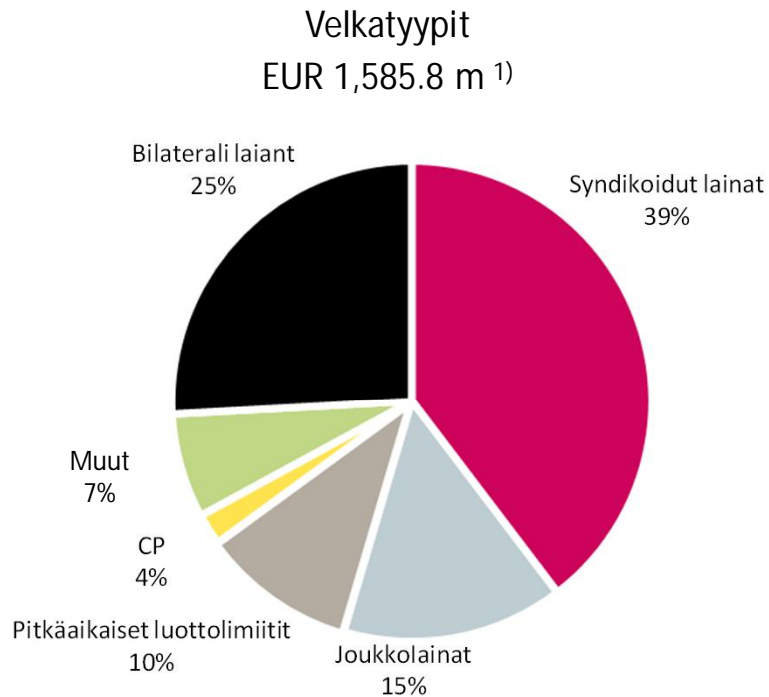


## Kiinteäkorkoisen velan ja korkoswapin keskimääräinen korko



- Suurimmat eräntymiset vuonna 2013 ovat 39,8 miljoonan euron vaihtovelkakirja, 65,2 miljoonaa euroa yritystodistuksia, muutama pienempi bilateraalilaina (joista osa tullaan jälleenerahoittamaan) sekä lyhennyksiä.
- Suojausaste oli korkealla tasolla 87,4%:ssa, mikä oli hieman alhaisempi verrattuna edelliseen vuosineljännekseseen (89,2%) johtuen lähinnä yritystodistusten suuremmasta määrästä. Suojausaste nousi huomattavasti vuoden 2012 vastaavaan jaksoon verrattuna (84,1%) johtuen lähinnä keväällä 2012 liikkeeseen lasketun kiinteäkorkoisen 150 miljoonan euron joukkovelkakirjalainan johdosta.

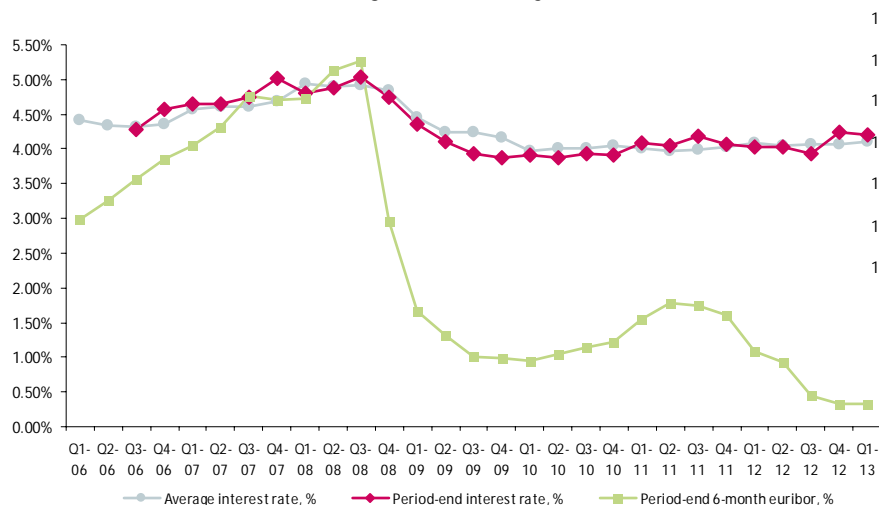
# Rahoitus - velkasalkku



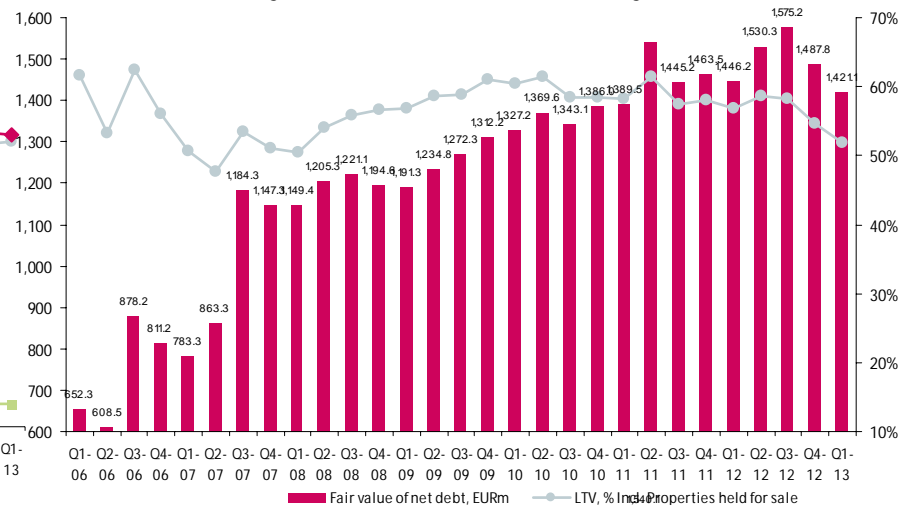
- Riittävä likviditeettipuskuri – Cityconin nostamattomat luottolimiitit oli kauden lopussa 170 miljoonaa euroa ja kassavarat 165,1 miljoonaa euroa. Cityconin käytössä oleva likviditeetti oli näin olleen 335,1 miljoonaa euroa (pois lukien yritystodistukset 269,9 miljoonaa euroa).
- Aiempaa hajautetumpi velkasalkun rakenne – keväällä 2012 tehdyn kotimaisen joukkolainaemission jälkeen yhtiön taseessa on aiempaa vähemmän pankkilainoja.

# Rahoitus – korkotaso ja velan suhde kiinteistöjen arvoon

## Korkotason kehitys vuosineljänneksittäin

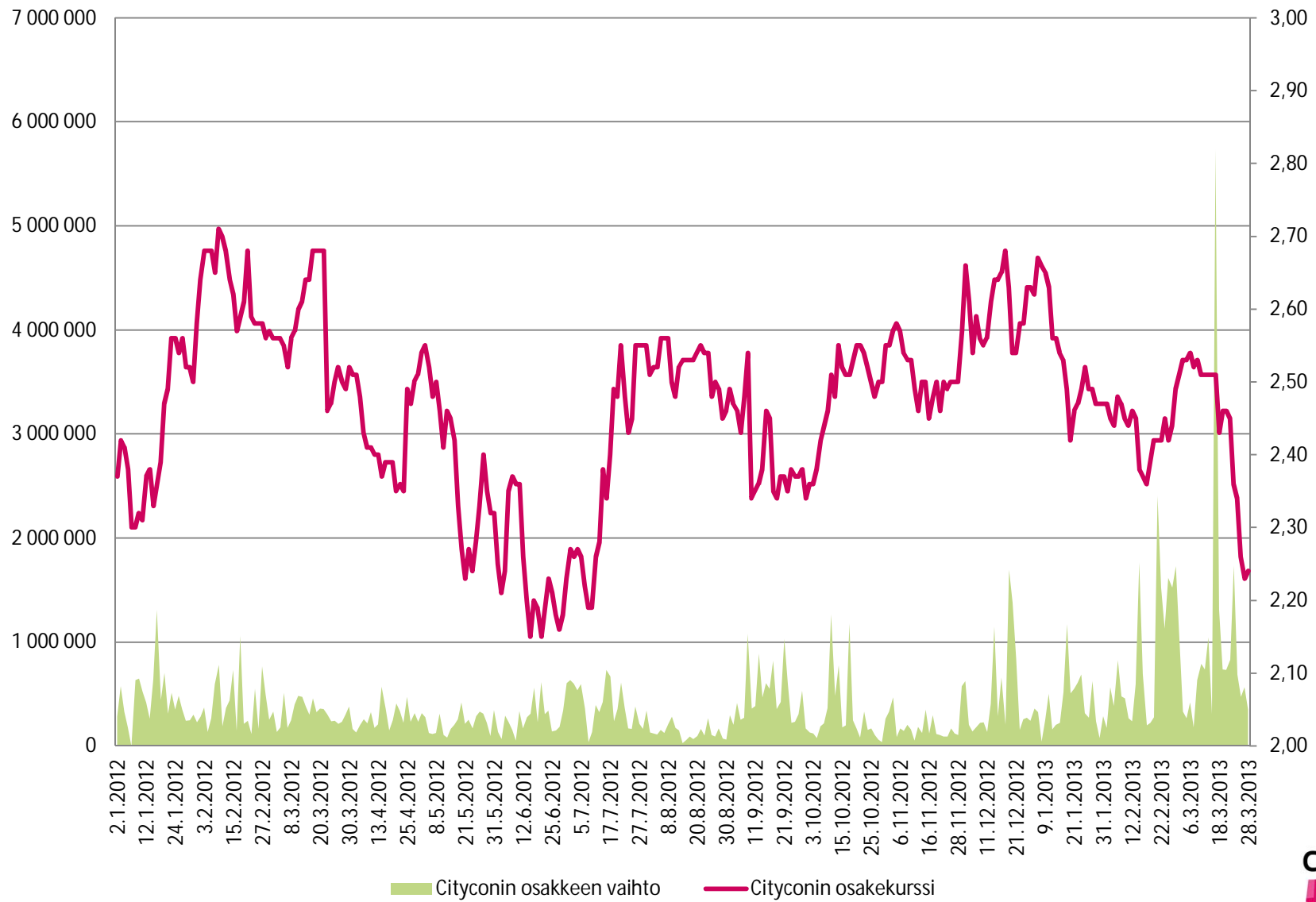


## Nettovelka ja velan suhde kiinteistöjen arvoon%



- Markkinakorkojen muutosten vaikutus näkyy tuloslaskelmassa tietyllä viiveellä ja ensimmäisen vuosineljänneksen aikana painotettu keskikorko nousi hieman ja oli 4,11 % (Q4 12: 4,07%) johtuen marraskuussa nostetun 360 miljoonan euron luottosopimuksen korkeammasta luottomarginaalista.
- Katsauskauden lopun keskikorko laski hieman ja oli 4,20% yritystodistusten emittoinnista johtuen.
- Markkinakorkotaso pysyy ennätysalhaisena.
- Konsernin nettovelan suhde kiinteistöjen arvoon (ns. loan-to-value, LTV) nousi 51,6 %:iin alhaisemmasta nettovelasta johtuen. Osakeannista saadut varat olivat suuremmat kuin investointi Kista Galleriaan mikä pienensi nettovelkaa. Koska Kista Galleria konsolidoidaan pääomaosuusmenetelmällä, kiinteistön arvoa ei lasketa mukaan konsernin sijoituskiinteistöjen käypään arvoon.

# Osakekurssi ja -vaihto

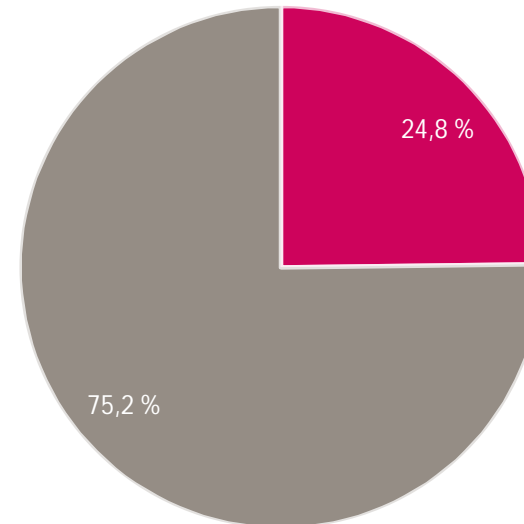


# Omistus

- Listattu Helsingin pörssistä vuodesta 1988
- Maaliskuun lopussa yhtiön markkina-arvo oli 984,1 milj. euroa
- 8 496 (5 741) rekisteröityä osakkeen omistajaa
- Suurimmat omistajat:
  - Gazit-Globe 49,3%
  - Ilmarinen 8,98%
- 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.

## Osakkeenomistajat

■ Kotimaiset ■ Kansainväliset







# Lisätietoa



# Cityconin historia

## Cityconin 25 vuotta!

### Perustaminen

1988

- Eläke Sampo, Imatran Voima Oy, Rakennustoimisto A. Puolimatka Oy ja Postipankki perustavat yhtiön
- Citycon listautuu Helsingin pörssiin päälistalle
- Strategiana sijoittaa toimistokiinteistöihin

1998

- Strategia uudistetaan ja yhtiö keskittyy liikekiinteistöihin
- Kaksi suurta liikekiinteistösalkun hankintaa
- Toimistot myydään

1999

- Hankkii 319,5 miljoonalla eurolla 13 salkun ja tuplaa kiinteistöomaisuutensa
- Cityconista tuli Suomen johtava liikekiinteistöihin sijoittava kiinteistösijoitusyhtiö

### Kansainvälistyminen

2003

- Cityconin strategiaan omistamisen, vuokrauksen ja johtamisen lisäksi myös kehitystoiminta
- Cityconin omistusrakenne muuttuu ja kansainvälisten sijoittajien mielenkiinto herää

2005

- Citycon kansainvälistyy ostamalla ensimmäiset kiinteistöt Ruotsista ja Virosta

2006

- Kansainvälistyminen jatkuu yhtiön kasvustrategian mukaisesti investoinneilla Ruotsiin, Suomeen ja Liettuaan

2007

- Iso Omena Cityconin omistukseen syyskuussa

2008

- GIC joint venture kumppaniksi Isoon Omena

### Uusi johto ja uudistettu strategia

2011

- Cityconiin uusi toimitusjohtaja Marcel Kokkeel
- Strategian päivitys ja ydinkiinteistöjen uudelleen määrittäminen

2012

- Kiinteistöomaisuus laajentuu Tanskaan Kööpenhaminan alueelle Albertslund Centrum in hankinnan myötä
- Ruotsin osuutta vahvistetaan tukholmalaisen Kista Gallerian hankinnan myötä, kauppakeskus hankitaan yhdessä CPPIB:in kanssa (kauppa toteutui tammikuussa 2013)

2013

- Yhtiön historian suurin osakeanti (200 miljoonan merkintäoikeusanti) päättyi 7.3.2013
- Varat käytetään Kista Gallerian rahoittamiseen ja yhtiön taseen vahvistamiseen

25 vuotta liikekiinteistöosaamista ja kiinteistöomaisuuden kasvattamista

# 1 Kista Galleria — Ruotsin ykköskohde

## Yksi Tukholman suurimmista kauppakeskuksista<sup>1</sup>

- Vuokrattava pinta-ala: 92 000 m<sup>2</sup>, 60,000 m<sup>2</sup> liikepinta-alaa
- Pysäköintihallissa 2 500 parkkipaikkaa
- Käypä arvo (31.12.2012) 530 milj. euroa, nettotuotto 5,6%, vuokrausaste 96,5%
- Kävijämäärä (2012): 18,4 milj. (>50 000 päivittäin)
- Bruttovuokratuotot (2012): 45 milj. euroa
- Nettovuokratuotot (2012): 30 milj. euroa
- Myynti (2012): 0,3 miljardia euroa

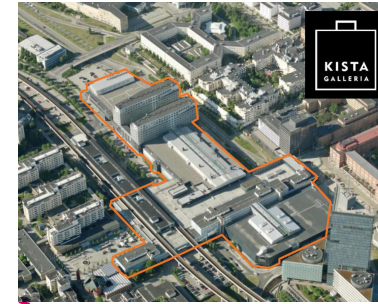
## Kehittynyt työ- ja asuinalue

- Kista on Ruotsin kehittynein ICT keskittymä
- Suurimmat IT -yhtiöt kävelyetäisyydellä (esim. Ericsson, Oracle, IBM)
- Yli 70 000 henkilöä kulkee päivittäin työmatkallaan Kistaan – laajin toimistoalue keskustan ulkopuolella
- Ostovoiman odotetaan kasvavan alueella 62%:ia vuoteen 2025 mennessä taloudellisen ja väestön kasvun myötä.

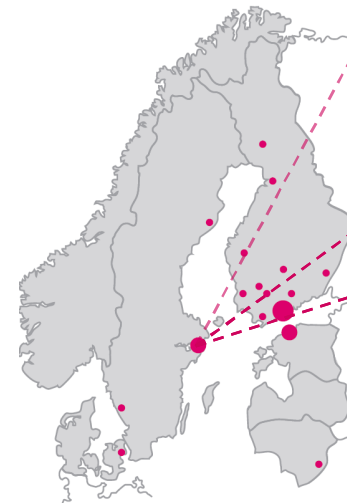
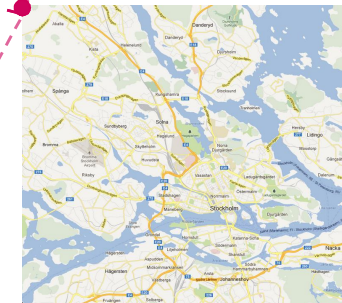
## Erinomaiset kulkuyhteydet

- Yhteydessä Kistan metroasemaan, 17 minuuttia Tukholman keskustasta
- Lähellä suuria moottoriteitä
- Raitiovaunuyhteys valmistuu 2015

Kista Galleria



Tukholma



## 2 Iso Omena – Suomen ykköskohde

### Yksi pääkaupunki seudun suurimmista kauppakeskuksista

- Pinta-ala: 63 000 m<sup>2</sup> vuokrattavaa, 50 900 m<sup>2</sup> liikepinta-alaa
- Käypä arvo (31.12.2012) 373,8 milj. euroa, nettotuotto 5,3% vuokrausaste 99,8%
- Kävijämäärä (2012): 8,8 milj.
- Myynti (2012): 260,4 milj. euroa

### Merkittävä laajennus suunnitteilla

- Iso Omena liitetään uuden Länsi-metron pääteaseman yhteyteen ja sitä laajennetaan noin 27 000 m<sup>2</sup> :llä
- Cityconin arvioitu investointi hankkeeseen : 80–90 milj. euroa
- Projektin arvioitu aloitus 2013 ja valmistuminen 2016

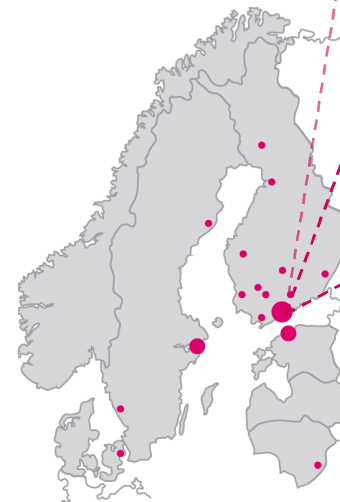
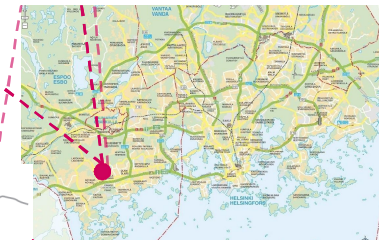
### Erinomainen vaikutusalue

- Iso Omena sijaitsee Matinkylässä Espoon ostovoimaisessa sydämessä (kesk. tulot per kotitalous 65 t. euroa / Suomen kesk. 36 t. euroa)
- Ensisijainen vaikutusalue 148 000, 62 900 kotitaloutta, asukasmäärän kasvu 22% vuoteen 2020 mennessä

Iso Omena



Pääkaupunkiseutu



### 3 Rocca al Mare — Viron ykköskohde

#### Tallinnan ja Viron suurin kauppakeskus

- Vuokrattava pinta-ala: 53,300 m<sup>2</sup>, 51,800 m<sup>2</sup> liikepinta-alaa, vuokrausaste 100%
- Käypä arvo (31.12.2012) 151,5 milj. euroa, nettotuotto 8,2%, vuokrausaste 100%
- Kävijämäärä (2012): 6,4 milj.
- Myynti (2012): 136,6 milj. euroa

#### Mahdollisuuksia myös tulevaisuuden

- Keskus uusittiin ja laajennettiin täysin 2007–2009
- Keskusta laajennetaan tällä hetkellä: uutta tilaa Viron ensimmäisille Debenhamsille ja H&M:lle. Liikepinta-alaa lisätään yhteensä 4 000 m<sup>2</sup>
- Ensisijainen vaikutusalue 340 000 asukasta
- Keskus sijaitsee vauraalla alueella Läns-Tallinnassa

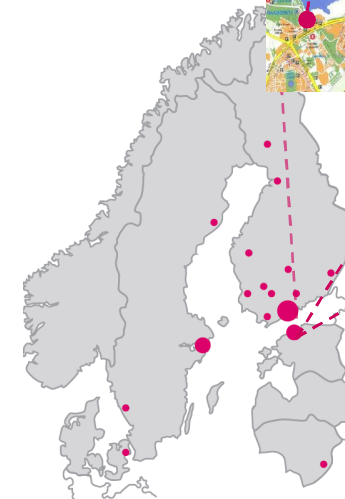
#### Kansainvälisiä vuokralaisia ja lippulaivoja

- Vuonna 2012–2013 Cityconin Tallinnan kohteisiin saapui useita uusia brändejä - etenkin Rocca al Mareen
- 165 vuokralaista, monien kansainvälisten brändien Viron lippulaivamyymälä sijaitsee Rocca al Maressa
- Keskus hyötty Venäjän ja Suomen turismista – vuonna 2012 yli 1,5 milj. turistia vieraili keskuksessa

Rocca al Mare



Tallinna



## 4 Koskikeskus – kohtaamispaikka Tampereen ydinkeskustassa

### Sijaitsee Tampereen sydämessä

- Vuokrattava pinta-ala: 34 300 m<sup>2</sup>, 28 800 m<sup>2</sup> liikepinta-alaa
- Pysäköintihalli jossa 425 parkkipaikkaa
- Käypä arvo (31.12.2012) 175,9 milj. euroa, nettotuotto 5,5%, vuokrausaste 89,8%
- Kävijämäärä (2012): 5,3 milj.
- Myynti (2012): 111,3 milj. euroa

### Tampereen monipuolisin kauppakeskus

- Koskikeskuksessa on lähes 100 erikoisliikettä
- Suosittu ja tunnettu kauppakeskus, joka tarjoaa laajan valikoiman ravintoloita, pukeutumista ja muotia, erikoisliikkeitä sekä terveydenhoitopalveluita
- Ankkurivuokralaisina Intersport, Gina Tricot, Bik Bok, Promod, Seppälä & Lindex

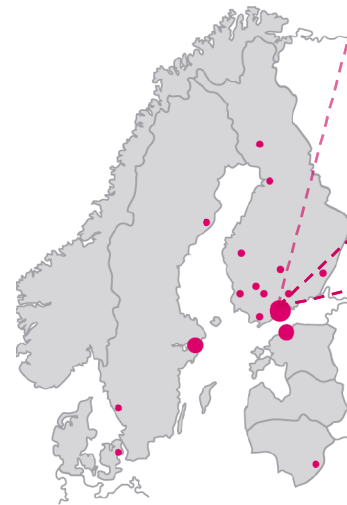
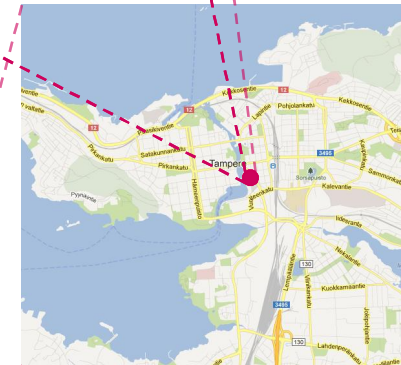
### Erinomainen vaikutusalue

- Sijaitsee Tampereen sydämessä, vaikutusalueen asukasluku 342 000

Koskikeskus



Tampere



## 5 Liljeholmstorget Galleria – kiihtyvä kasvu

### Sijaitsee vilkkaassa ja kehittyvässä Liljeholmenissa

- Vuokrattava pinta-ala: 40 900 m<sup>2</sup>, 27 700 m<sup>2</sup> liikepinta-alaa
- Pysäköintihalli jossa 900 parkkipaikkaa
- Käypäarvo (31.12.2013) 260,2 milj. euroa, nettotuotto 4,2%, vuokrausaste: 97,9%
- Kävijämäärä (2012): 9.4 milj.
- Myynti (2012): 166,3 milj. euroa

### Upouusi kauppakeskus

- 90 vuokralaista kolmessa kerroksessa
- Ankkurivuokralaisina mm. ICA Kvantum, Willy's, H&M, Systembolaget, SATS, Clas Ohlson, MQ, Lindex

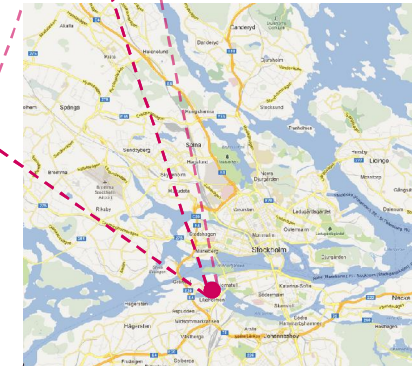
### Kasvava alue

- Kaksinumeroisia kasvulukuja kävijämäärissä, myynissä ja nettovuokratuotoissa
- Vaikutusalueen asukasluku 975 000
- Liljeholmenin alue on lähellä Tukholman keskustaa
- Alueelle rakennetaan uusia asuntoja 6 000-7 000 vuoteen 2020 mennessä
- Alueelle rakennetaan uusia toimistorakennuksia, joiden myötä työpaikkatarjonta kasvaa noin 6 000-7 000 uudella työpaikalla vuoteen 2020 mennessä

Liljeholmstorget



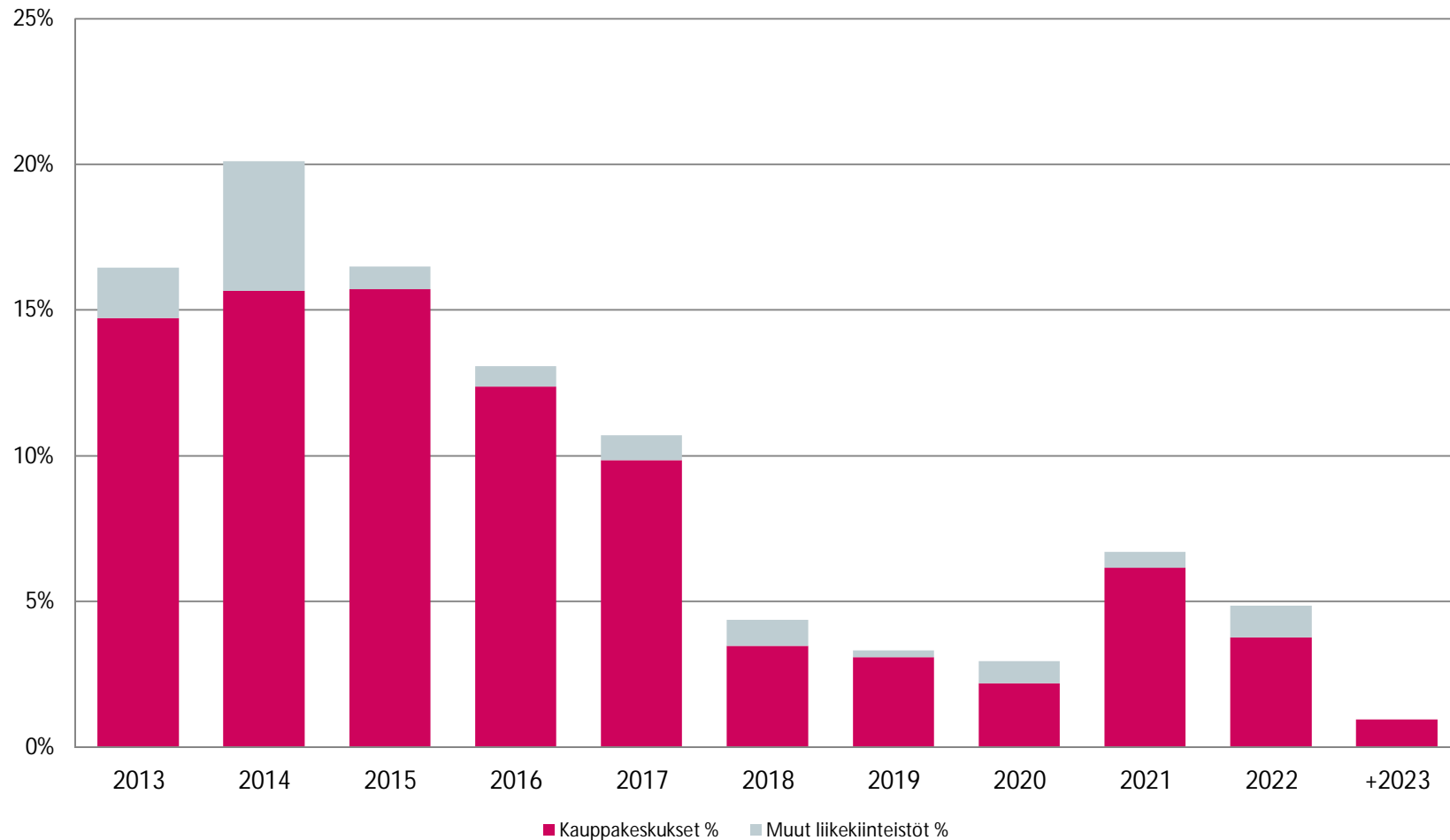
Tukholma



CITYCON



## Vuokrasopimusten eräntyminen (31.3.2013)



Vuokrasopimusten keskimääräinen voimassaoloaika: 3.4 vuotta

48

Q1 2013





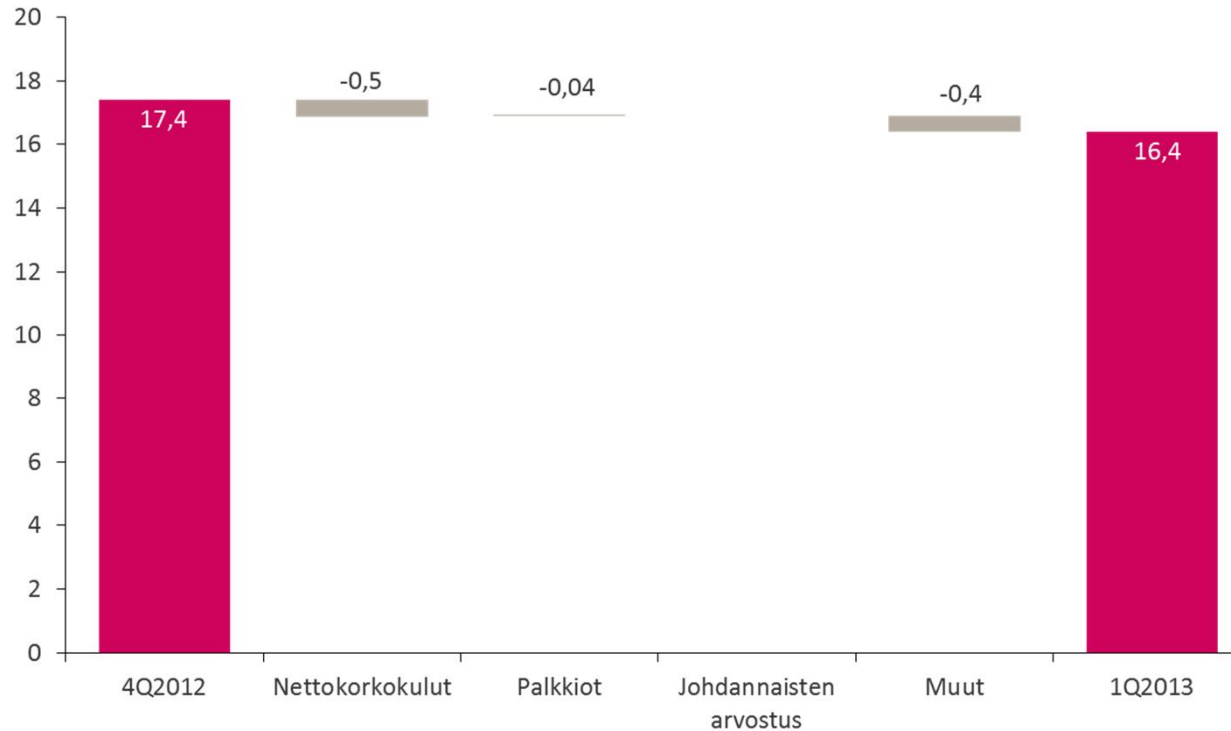
# Rahoituskulujen erittely

Nettorahoituskulut (miljoonaa euroa)	1q 2013	4q 2012	3q 2012	2q 2012	1q 2012	Muutos- % (y-o-y)	Muutos- % (q-o-q)	3kk 2013	3kk 2012	Muutos- %
Rahoituskulut:										
Korkokulut	-16,8	-16,0	-16,2	-15,6	-15,4	9 %	5 %	-16,8	-15,4	9 %
Valuuttakurssitappiot	0,0	-0,1	0,1	0,0	0,0	-154 %	-97 %	0,0	0,0	-154 %
Järjestelypalkkioiden jaksotus	-0,4	-0,4	-0,6	-0,4	-0,3	24 %	9 %	-0,4	-0,3	24 %
VVK:n option laskennallinen kulukirjaus	-0,2	-0,2	-0,3	-0,4	-0,4	-40 %	0 %	-0,2	-0,4	-40 %
Muut kulut	-0,4	-0,8	-1,1	-0,3	-0,3	44 %	-50 %	-0,4	-0,3	44 %
Rahoituskulut yhteensä:	-17,9	-17,5	-18,1	-16,7	-16,4	9 %	2 %	-17,9	-16,4	9 %
Rahoitustuotot:										
Korkotuotot	1,5	0,1	0,1	0,1	0,3	431 %	1368 %	1,5	0,3	431 %
Johdannaisten käyvän arvon muutos	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	n.m.	n.m.	0,0	0,0	n.m.
Voitto vaihtovelkakirjalainan takaisinostosta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	n.m.	n.m.	0,0	0,0	n.m.
Rahoitustuotot yhteensä:	1,5	0,1	0,1	0,1	0,3	431 %	1368 %	1,5	0,3	431 %
Nettorahoituskulut	-16,4	-17,4	-18,1	-16,6	-16,1	2 %	-6 %	-16,4	-16,1	2 %

- A** Ensimmäisellä vuosineljänneksellä korkokulut nousivat 0,8 miljoonaa euroa. Osin tämä johtui Kista Gallerian oston yhteydessä nostetusta väliaikaisesta lainasta joka myöhemmin maksettiin takasin osakeannista saaduilla varoilla sekä osin korkeammista keskkoroista. Verrattuna viime vuoden ensimmäiseen vuosineljännekseen, korkokulut nousivat 1,4 miljoonaa euroa 16,8 miljoonaan euroon suuremmasta velkamäärästä ja korkeammista luottomarginaaleista johtuen.
- B** Muut rahoituskulut laskivat ensimmäisellä vuosineljänneksellä 0,4 miljoonaa euroa, koska neljännen vuosineljänneksen luvuissa oli mukana ylimääräisiä luottoprovisioita liittyen jälleenrahoittamiseen, sekä waiver kuluja liittyen Kistan Gallerian oston.
- C** Rahoitustuotot nousivat 1,4 miljoonaa euroa verrattuna edelliseen vuosineljännekseen, johtuen lähinnä Kista Gallerialle annetun osakaslainan korkotuotosta. Koska Kista Galleria konsolidoidaan pääomaosuusmenetelmällä, korkotuotto käsitellään ulkoisena korkotuottona.
- D** Rahoituskulut (netto) laskivat 6 prosenttia verrattuna edelliseen vuosineljännekseen, 16,4 miljoonaan euroon, korkeammista korkotuotoista ja alemmista muista rahoituskuluista johtuen, vaikka korkokulut olivatkin suuremmat.
- E** Viime vuoteen verrattuna rahoituskulut (netto) nousivat 2 prosenttia, eli 0,3 miljoonaa euroa

# Nettorahoituskulut Q4 2012 vs Q1 2013

Miljoonaa euroa



- Nettokorkokulut laskivat 0,5 miljoonaa euroa johtuen korkeammista korkotuotoista lähinnä Kista Gallerialle annetusta osakslainasta.
- Muut rahoituskulut laskivat katsauskauden aikana 0,5 miljoonaa euroa johtuen kertaluonteisista jälleenrahoitus- ja poikkeuslupakuluista Kista Gallerian oston yhteydessä neljännessä kvartaalissa 2012.

# Illustrative Calculation of ICR Covenant Using Q1 2013 Financials\*

Q1 2013 EBITDA for covenant calculation: direct operating profit + depreciations +/- non-cash and exceptional items

EBITDA = EUR 140.1 + EUR 1.2 + EUR 0.8  
= EUR 142.1 million for rolling 12-month period

EUR million	Q1	Q4	Q3	Q2	Cumulative
EPRA Earnings	2013	2012	2012	2012	12-months
Net rental income	40,4	42,1	42,6	39,7	164,8
Direct administrative expenses	-5,3	-7,9	-5,4	-6,6	-25,1
Direct other operating income and expenses	0,3	0,0	0,1	0,0	0,4
EPRA operating profit	35,4	34,2	37,3	33,1	140,1
Direct net financial income and expenses	-16,4	-17,4	-18,1	-16,6	-68,4
Direct share of loss/profit of joint ventures	1,1	0,0	0,0	0,0	1,1
Direct current taxes	-0,2	-0,2	-0,6	-0,4	-1,3
Change in direct deferred taxes	0,2	0,0	-0,3	0,1	0,0
Direct non-controlling interest	-0,4	-0,6	-0,6	-0,6	-2,2
EPRA Earnings, total	19,7	16,2	17,8	15,6	69,2

Q4 2012 ICR  
= (142.1/66.6)  
= 2.1x

Q1 2013 Net financials for covenant calculation: direct net financials – non-cash option amortization from convertible +/- other adjustments incl. FX gains or losses

Net financials = EUR 68.4 – EUR 1.2 – EUR 0.6 EUR = EUR 66.6 million for rolling 12-month period

51

\* All numbers are approximations

Q1 2013



# Illustrative Calculation of Equity Ratio Covenant Using Q1 2013 Financials \*

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

Equity = EUR 1,246.3 + EUR 39.4 – EUR 46.3 + EUR 49.7  
= EUR 1,289.1 million as at 31 March 2013

EUR million	Q1 2013	Q1 2012
<b>Liabilities and shareholders' equity</b>		
Shareholders' equity		
Share capital	259,6	259,6
Share premium fund	131,1	131,1
Fair value reserve	-52,2	-41,2
Invested unrestricted equity fund	493,3	243,1
Retained earnings	368,2	289,8
Total equity attributable to parent company shareholders	1200,0	882,4
Non-controlling interest	46,3	62,9
Total shareholders' equity	1246,3	945,3
Total liabilities	1.843,4	1.699,2

Equity ratio on 31 March 2013  
= (1,289.1/3,024.5) = 42.6%

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

Total balance sheet = EUR 1,289.1 + EUR 1,843.4 – EUR 39.4 – EUR 68.6  
= EUR 3,024.5 million as at 31 March 2013

52

\* All numbers are approximations

Q1 2013

# Cityconin suurimmat kauppakeskukset

## Suomi



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



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



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



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

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

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

## Ruotsi



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



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



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



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



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



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



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

## Baltia ja uudet markkinat



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



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



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



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



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

# Yhteystiedot

## SIJOITTAJASUHTEET

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

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

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

Henrica Ginström  
Sijoittajasuhdepäällikkö  
Tel. +358 50 5544 296  
[Henrica.Ginstrom@citycon.fi](mailto:Henrica.Ginstrom@citycon.fi)

