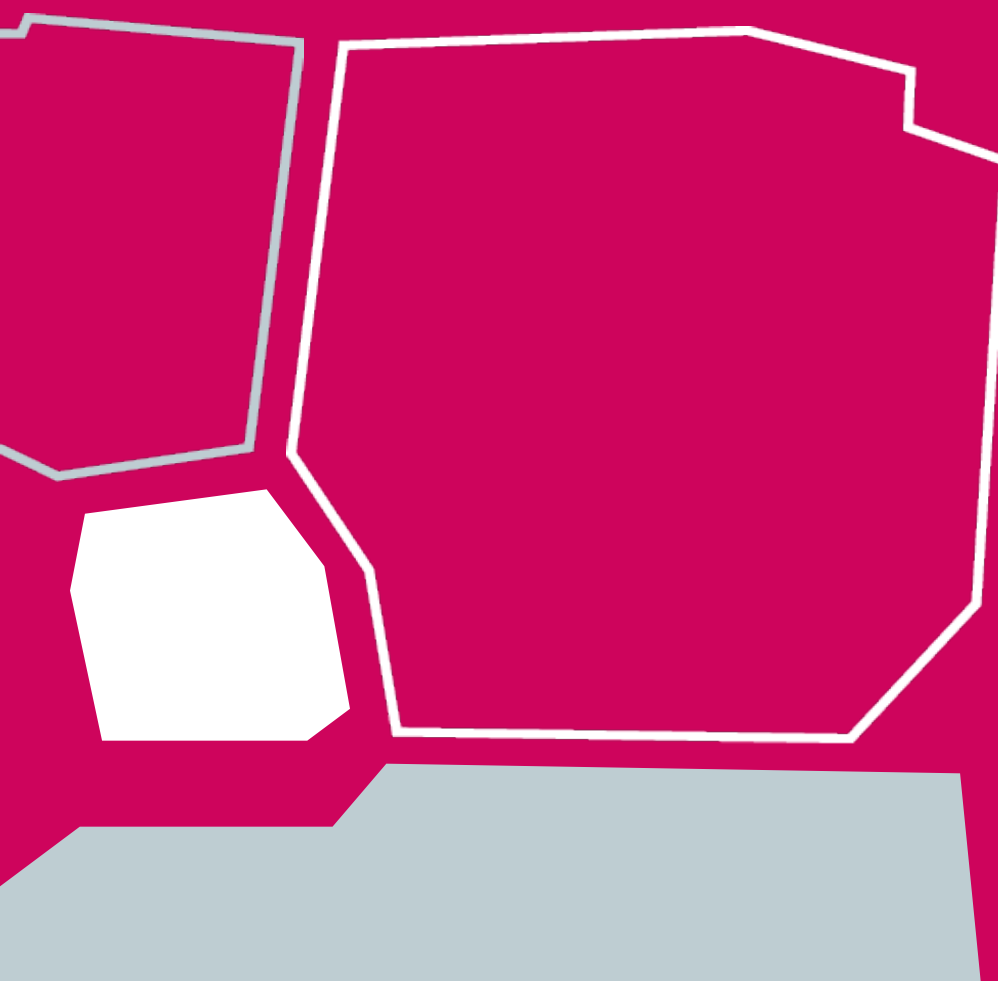


Citycon

Osavuositarkastus 1.1.-30.6.2010



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 33,8% kesäkuun lopussa

Maantieteellinen jakauma

SUOMI

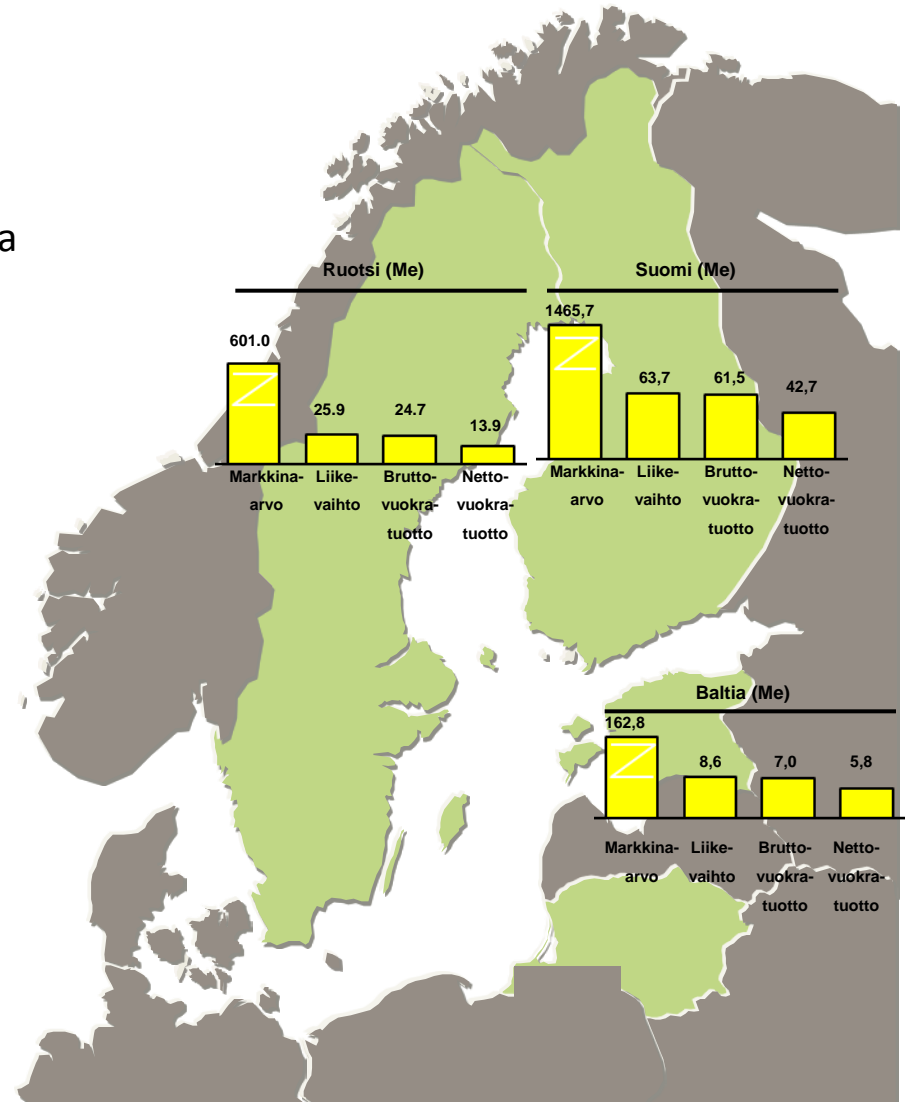
- 68,4% yhtiön nettovuokratuotoista
- Nettovuokratuotot olivat 42,7 milj. euroa
- Markkinajohtaja 22%:n markkinaosuudella
- Omistaa Suomessa 22 kauppakeskusta, 42 muuta liikekiinteistöä ja yhden rakentamattoman tontin

RUOTSI

- Nettovuokratuoton osuus 22,3% Cityconin nettovuokratuotoista
- Nettovuokratuotot 13,9 milj. euroa
- 8 kauppakeskusta ja 7 muuta liikekiinteistöä

BALTIA

- 9,3% yhtiön vuokratuotoista
- Nettovuokratuotot 5,8 milj. euroa
- 3 kauppakeskusta



Pääkohdat

Q2 2010 (vs. Q1 2009)

- Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos oli **22,9** milj. euroa (0,8 Me). Kiinteistöjen käypä arvo oli **2229,5** milj. euroa (2193,5 Me)
- Ulkopuolisen arvioijan määrittämä sijoituskiinteistöjen nettotuottovaatimus oli **6,6%** (6,6%)
- Nettovuokratuotot olivat **31,8** milj. euroa (30,6 Me)
- Operatiivinen tulos per osake **0,05** euroa (0,05 e)

Q1-Q2 2010 (vs. Q1-Q2 2009)

- Liikevaihto kasvoi **7,3%** **98,1** milj. euroon (91,5 Me)
- Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS) on **0,10** euroa (0,11 e)
- Operatiivinen tulos oli **21,5** milj. euroa (24,2 Me)
- Vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotot laskivat **1,0%** johtuen etupäässä erittäin ankaran talven aiheuttamista kiinteistöjen korkeista hoitokuluista ja erittäin pienistä vuokrien indeksikorotuksista
- Liiketoiminnan nettorahavirta/osake nousi **0,05** euroon (0,19 e) kertaluonteisten erien ja ajoituserojen johdosta
- Vuokrausaste oli **94,6%** (94,8%)
- Voitto/tappio ennen veroja oli **52,0** milj. euroa (-28,7 Me) sis. **23,7** milj. euroa (-57,6 Me) käyvän arvon muutoksia



Rahoituksen pääkohdat

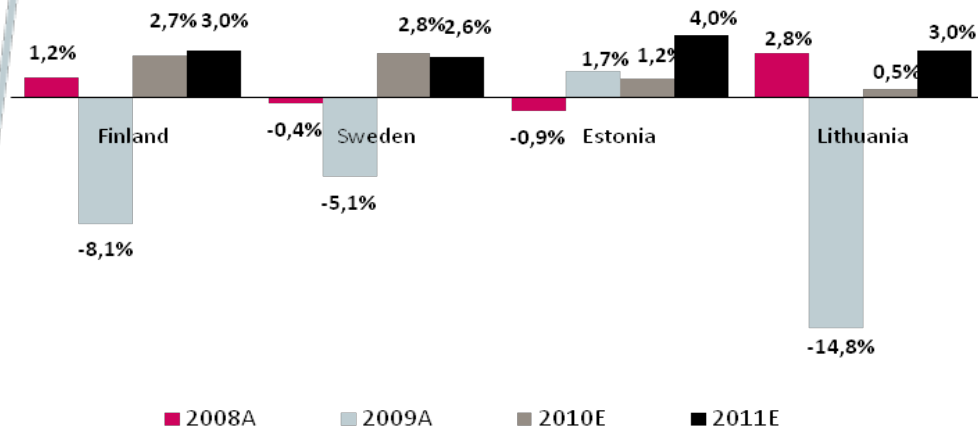
- Taseen loppusumma oli **2 308,9** milj. euroa
- Käytettävissä oleva likviditeetti oli **246,2** milj. euroa sisältäen käyttämättömiä, sitovia luottolimiittejä (221,2 Me) ja rahavaroja (25,0 Me)
- Omavaraisuusaste **33,8%**, lainakannan suojausaste **82%**
- Vuoden alusta laskettu velkojen painotettu keskiporkko **4,0%** (4,2%). Kiinteäkorkkoisen velan ja korkojohdannaisten katsauskauden lopun painotettu keskiporkko oli **3,90%**
- Keskimääräinen lainapääomilla painotettu laina-aika oli **3,3** vuotta (4,2 vuotta)
- Nettorahoituskulut olivat **27,6** milj. euroa (24,0 Me)
- Kaksi lainakovenanttia
 - Omavaraisuusaste, kovenanttitaso 32,5%, 30.6. lainasopimusten mukainen omavaraisuusaste oli **37,1%**
 - Korkokatekovenantti, kovenanttitaso 1,8, lainasopimusten mukainen korkokate **2,2**

Toimintaympäristö

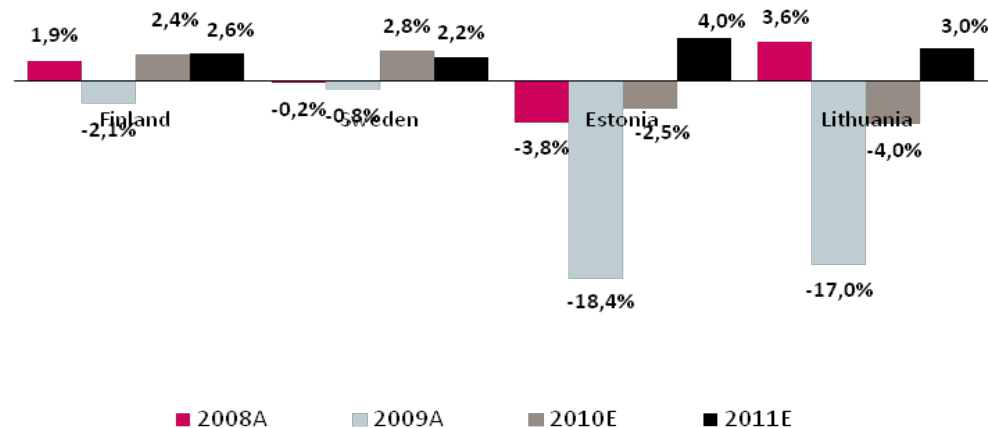


Toimintaympäristö

BKT



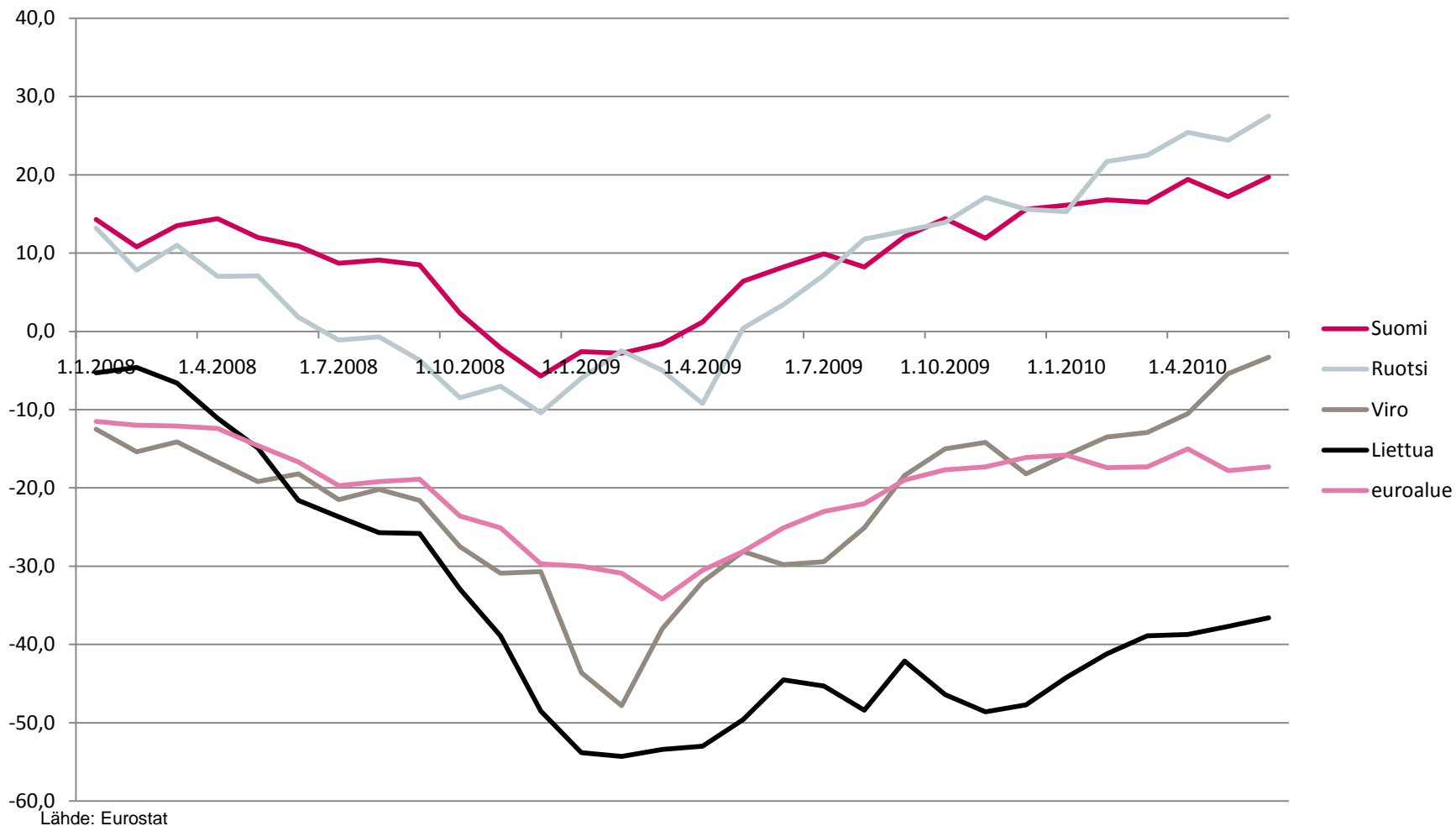
YKSITYISEN KULUTUKSEN KASVU (% pa)



Lähde: Nordea

Toimintaympäristö

KULUTTAJIEN LUOTTAMUSINDIKAATTORIN TULOKSET



Lähde: Eurostat

Toimintaympäristö

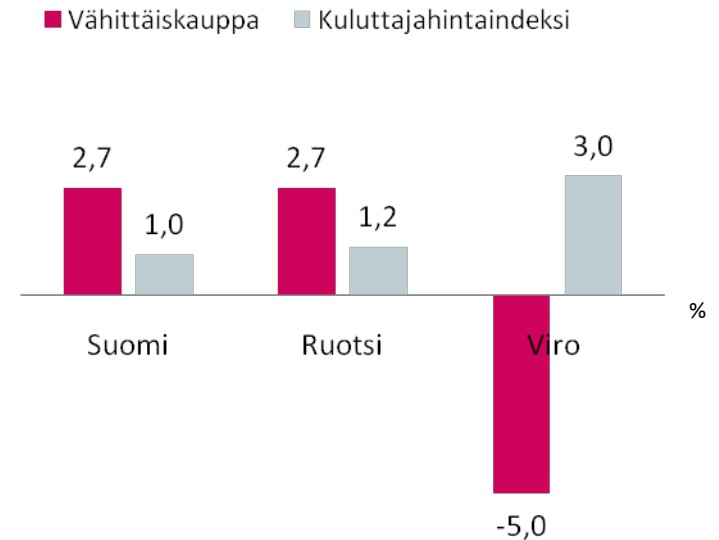
Tammi-toukokuussa 2010 vähittäiskauppa kasvoi Suomessa 2,5% ja Ruotsissa 3,3%.
(Lähteet: Tilastokeskus, Statistiska centralbyrån)

Kauppakeskusten käyttöasteet ovat edelleen korkeat sekä Suomessa että Ruotsissa.
(Jones Lang LaSalle, Nordic City Report, Spring 2010)

Kiinteistömarkkinat ovat näyttäneet piristymisen merkkejä etenkin Ruotsissa.

Kuluttajien luottamus vahvistunut, mutta työttömyyden kasvu edelleen huolenaihe.

Vähittäiskauppa ja kuluttajahintaindeksi,
Toukokuu 2010



Lähteet:
Tilastokeskus, Statistiska centralbyrån, Statistics Estonia

Vähittäiskaupan toimijoiden myyntilukuja

Luvuissa mukana myös uudet, avautut liikkeet

Kesko

- Toukokuussa 2010, Kesko-konsernin myynti (ei sis. ALV) kasvoi 8,5%, Suomen toimintojen myynti kasvoi 10,2%
- Tammi-toukokuussa 2010, Kesko-konsernin myynti kasvoi 0,4%, Suomen toimintojen myynti 1,4% (lähde: Kesko pörssitiedote 14.6.2010)

S -ryhmä

- Tammi-maaliskuussa 2010, S-ryhmän vähittäismyynti kasvoi 2,0% ja market-kaupan myynti kasvoi 4,4% (lähde: S-ryhmän tiedote, 28.4.2010)

Stockmann

- Kesäkuussa 2010, Stockmann konsernin liikevaihto (ei sis. ALV, Hobby Hall) kasvoi 5,2%
- Tammi-kesäkuussa 2010, Stockmann konsernin liikevaihto kasvoi 6,5%. Lindexin liikevaihto kasvoi 12,2% ja Seppälän 6,4% (lähde: Stockmann pörssitiedote, 9.7.2010)

H&M

- Toukokuussa 2010, H&M:n myynti paikallisvaluutoissa (sis. ALV) kasvoi 6,0% (Lähde: H&M lehdistötiedote 24.6.2010)



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 Euroopassa
- Rocca al Marelle myönnettiin hopeatasoinen, 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

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	49,0 ¹⁾	26,4	2011	Kauppakeskuksen uudistus- ja laajennushanke Suur-Tukholman alueella. Osaomistajana ja -investoijana (25%) ko. kunnan kiinteistöyhtiö.
Martinlaakso	Vantaa	3 800 7 300	26,3	2,7	2011	Uuden ostoskeskuksen rakentaminen nykyisen tilalle Martinlaakso rautatieaseman viereen.
Myllypuro	Helsinki	7 700 7 300	20,0	7,6	2012	Uuden ostoskeskuksen rakentaminen nykyisen tilalle Myllypuron metroaseman viereen.
Espoonatori	Espoo	16 500 16 400	18,0	9,6	2010	Kauppakeskuksen sisätiloista ja pysäköintilaitoksesta 10400m ² peruskorjataan.
Forum	Jyväskylä	15 100	16,0	3,5	2010	Kauppakeskuksen sisätilojen (12 000 m ²) uudistushanke.
Hansa (Trio)	Lahti	8 000	8,0	2,2	2010	Kauppakeskus Trion yhteydessä sijaitsevan Hansa-kiinteistön uudistushanke.
Myyrmani	Vantaa	8 400	4,8	2,6	2010	Toisen kerroksen tiloja uudistetaan ja alakerrassa tehdään vuokralaismuutostöitä.
Torikeskus	Seinäjoki	11 300 11 500	4,0	2,7	2010	Kauppakeskuksen sisätilojen uudistushanke.
Isolinnankatu	Pori	7 600	3,0	1,5	2010	Liiketilojen kaksivaiheinen uudistushanke.

19

Q2 2010

CITYCON

¹⁾ Laskettu katsauskauden lopun valuuttakursseilla. SEK-määräinen kokonaiskustannusarvio ei ole muuttunut vuoden vaihteesta (jolloin se oli 45,6 milj. euroa).



Kiinteistöomaisuus

Kiinteistöomaisuus

- **4 019 (4 080)** vuokrasopimusta, joiden keskimääräinen kesto on **3,3 (3,0)** vuotta
- Vuokrattava pinta-ala oli **947 050 m²**
- Nettovuokratuotot kasvoivat **1,8% 62,5** milj. euroon
- Vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotto laski **1,0%** 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 58,2% koko kiinteistökannasta. Näistä 80,8% sijaitsee Suomessa ja 71,5% koko Suomen kiinteistökannasta on mukana vertailukelpoisissa kohteissa. Kauppakeskusten osuus on yhteensä 79,0%.

- Vuokran osuus vuokralaisen liikevaihdosta vertailukelpoisissa kauppakeskuskohteissa oli **8,4%**
- Vuokrausaste **94,6%** (94,8%)
- 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-Q2/2009 vs. Q1-Q2/2010

Me	Suomi	Ruotsi	Baltia	Muut	Yhteensä
Q1-Q2/2008	44,9	12,2	3,1	0,0	60,1
Hankinnat	0,4	0,0	-0,1	0,0	0,4
Kehityshankkeet	0,5	0,0	1,7	0,0	2,2
Divestoinnit	-0,1	0,0	0,0	0,0	-0,1
Vertailukelpoiset kohteet	0,6	0,3	-0,1	0,0	0,8
Muu (sis. valuuttakurssieron)	-0,4	-1,7	0,0	0,0	-2,1
Q1-Q2/2009	46,0	10,8	4,6	0,0	61,3
Hankinnat	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Kehityshankkeet	-2,7	2,1	1,4	0,0	0,7
Divestoinnit	-0,2	-0,2	0,0	0,0	-0,4
Vertailukelpoiset kohteet	-0,4	0,2	-0,2	0,0	-0,4
Muu (sis. valuuttakurssieron)	0,0	1,1	0,0	0,0	1,3
Q1-Q2/2010	42,7	13,9	5,8	0,0	62,5

➤ Noin 23 000 m² (keskimäärin 6 kk) vertailukautta enemmän ei-vuokrattavissa Myyrmannin, Espoontorin, Forumin, Hansan, Myllypuron, Kirkkonummen liikekeskuksen, Porin Isolinnankadun ja Martinlaakson kehityshankkeiden vuoksi.

➤ Vertailukelpoinen nettovuokratuotto negatiivinen Suomessa noin 2 000 m²:llä lisääntyneen vajaakäytön, kylmän talven vuoksi (lämmitys- ja lumenluontikuluja 0,8 milj. euroa) ja vähäisten indeksikorotusten vuoksi. Vertailukelpoisen vuokratuotto -1,4% Suomessa.

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

➤ Vertailukelpoisen vuokratuoton kasvu oli 2,6 % Ruotsissa.

➤ Vertailukelpoisten kohteiden vuokranalennukset (Mandarinas + Magistral) yli 0,2 milj. euroa korkeammat Q1-Q2/10 kuin Q1-Q2/09. Vertailukelpoisen vuokratuotto -14,5% Baltiassa.

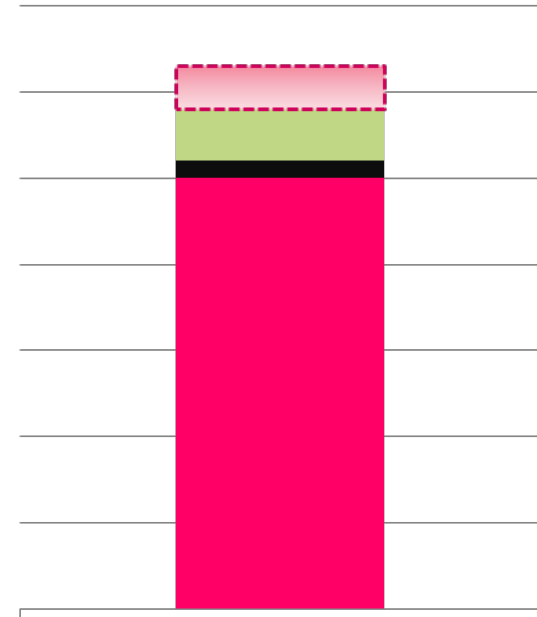
➤ Vahvistuneen kruunun vaikutus nettovuokratuottoihin +1,1 milj. euroa.

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 H&M
- Kiinteistökannan laskennallinen annualisoitu vuokra-arvo (annualised rental value) oli **203,0** 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 **+1,9%**
 - Ilmaisee kuinka paljon korkeampi Cityconin todellinen vuokrasopimustaso on verrattuna ulkopuolisen arvioitsijan käyttämään markkinavuokratasoon.

TYYPILLINEN VUOKRASOPIMUS



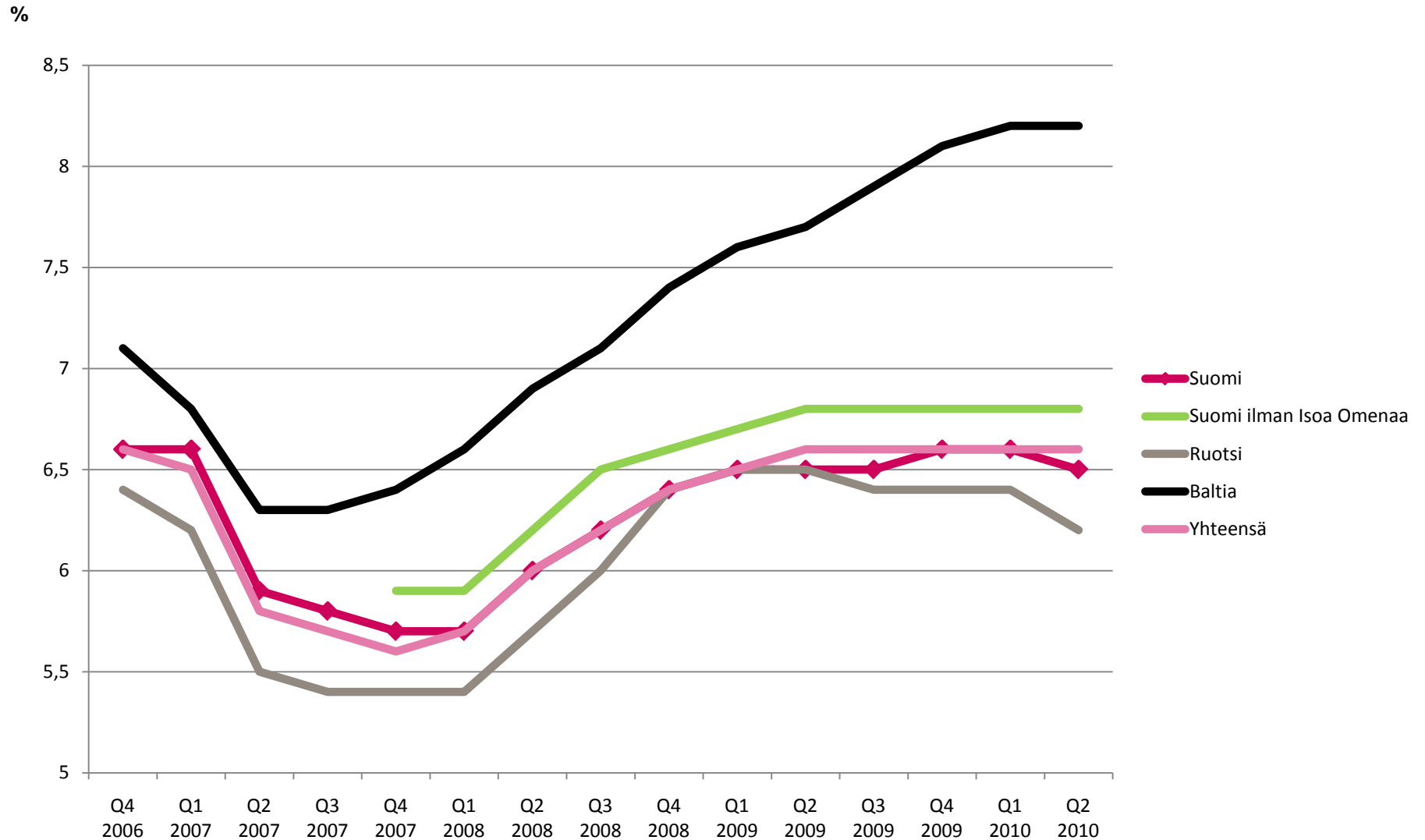
- Liikevaihtoon sidottu osa (mahdollinen)
- Ylläpitokorvaus
- Elinkustannusindeksin osuus
- Pääomavuokra

Kiinteistöomaisuus

KOKO KIINTEISTÖKANTA	Q2/2010	Q2/2009	Q1/2010	2009
Kauden aikana alkaneet vuokrasopimukset, kpl	175	219	185	873
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m ² ¹⁾	36 256	32 511	42 997	141 628
Alkaneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra, EUR/m ² ¹⁾	17,2	21,9	18,2	23,6
Kauden aikana päättyneet vuokrasopimukset, kpl	185	215	392	781
Päättyneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m ² ¹⁾	54 801	26 931	68 467	127 730
Päättyneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra, EUR/m ² ¹⁾	14,2	21,1	17,7	17,5
Vuokrausaste kauden lopussa, %	94,6	94,8	94,5	95,0

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

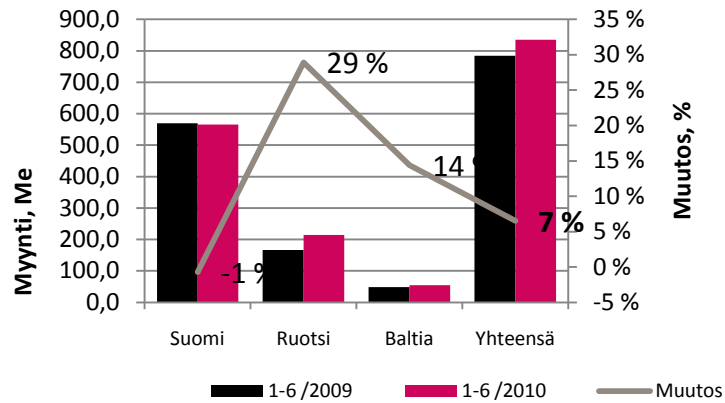
Kiinteistökannan tuottovaatimuksen kehitys



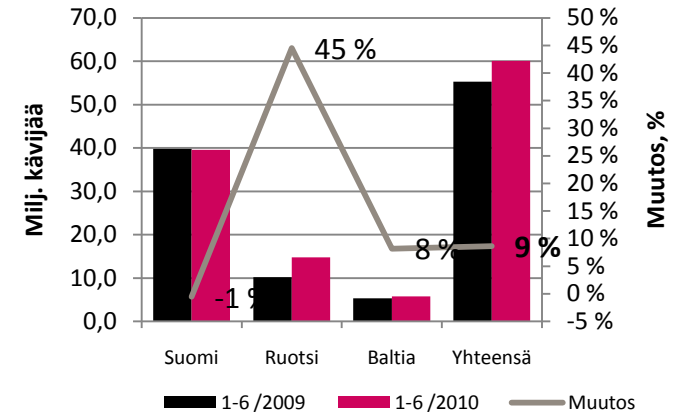
Kiinteistökannan tuottovaatimus on ulkopuolisen arvioijan määrittelemä.

Kauppakeskusten myynnit ja kävijät

Kauppakeskusten myynti

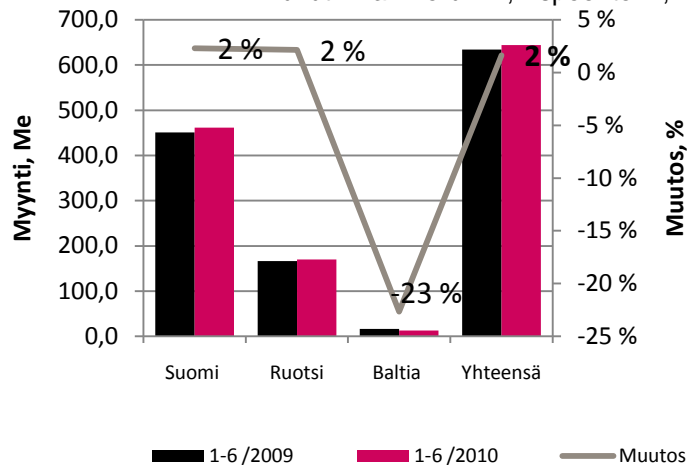


Kauppakeskusten kävijät

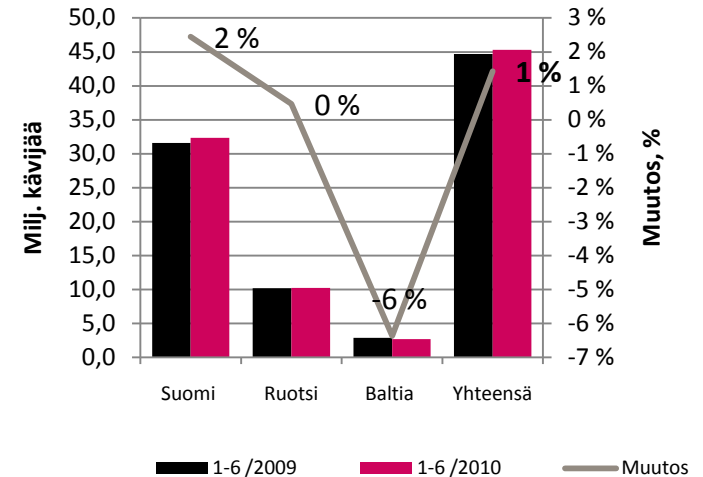


Verrattavissa oleva kauppakeskusmyynti

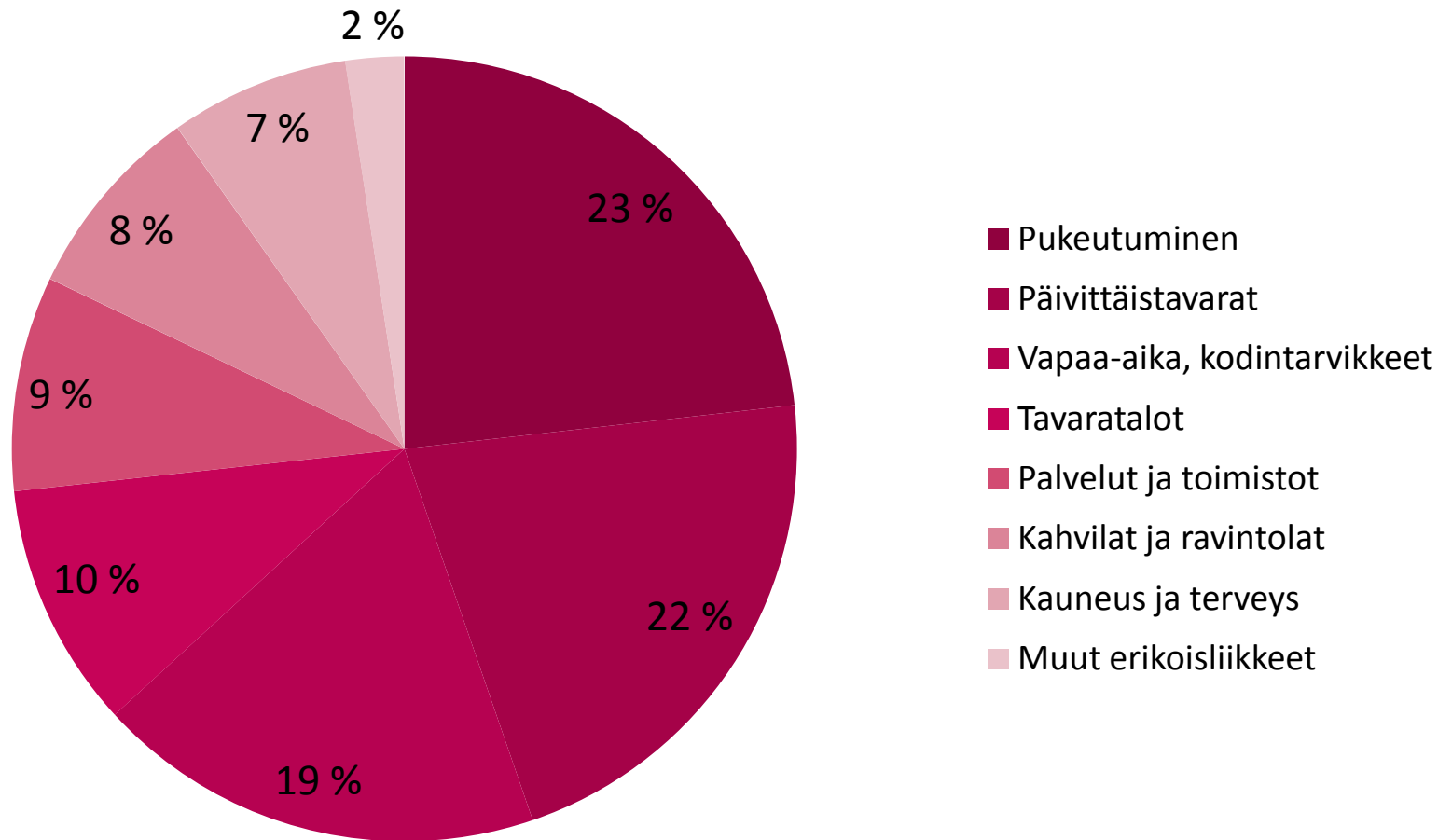
Luvut ilman Forumin, Espoontorin, Myyrmannin, Liljeholmstorgetin ja Rocca al Maren lukuja



Verrattavissa oleva kauppakeskusten kävijämäärä



Kauppakeskuskusten vuokratuotto toimialoittain*)

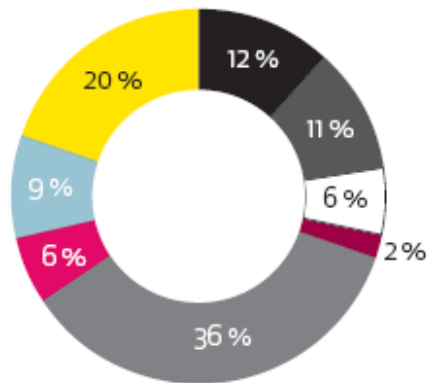


*) Perustuu vuodenvaihteen vuokrasopimuskantaan.

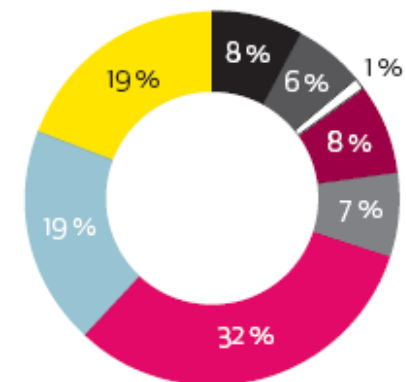
Klustereiden myyntipinta-ala päätoimialoittain

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

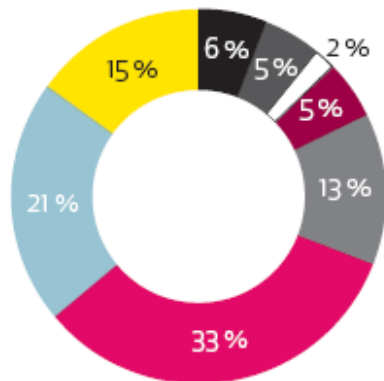
Keskustan kohtaamispaikat



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-Q2/2010	Q1-Q2/2009	2009
Bruttovuokratuotto	93,2	88,2	177,8
Käyttökorvaukset ja palvelutuotot	4,9	3,2	8,5
Liikevaihto	98,1	91,5	186,3
Hoitokulut	34,9	29,8	60,2
Vuokraustoiminnan muut kulut	0,7	0,4	0,7
Nettovuokratuotto	62,5	61,3	125,4
Hallinnon kulut	10,2	8,5	17,8
Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	23,7	-57,6	-97,4
Nettovoitot sijoituskiinteistöjen myynneistä	3,5	0,1	0,1
Liikevoitto /-tappio	79,6	-4,7	10,3
Rahoituskulut (netto)	-27,6	-24,0	-47,7
Voitto/tappio ennen veroja	52,0	-28,7	-37,5
Tilikauden tulokseen perustuvat verot	-4,3	-3,3	-6,5
Laskennalliset verot	-0,5	6,0	7,0
Katsauskauden voitto/tappio	47,1	-26,0	-36,9
Muut laajat tuloksen erät verojen jälkeen	-8,6	-4,2	-3,0
Katsauskauden laaja voitto/tappio	38,5	-30,2	-39,9
Tulos/osake, euroa	0,19	-0,11	-0,16
Tulos/osake, laimennettu, euroa	0,18	-0,11	-0,16
Operatiivinen tulos	21,5	24,2	50,9
Ei-operatiivinen tulos	19,9	-48,0	-85,2
Operatiivinen tulos/osake laimennettu (Diluted EPRA EPS), euroa	0,10	0,11	0,23
Liiketoiminnan nettorahavirta/osake, euroa	0,05	0,19	0,30
Ensiyhtiön omistajille kuuluva katsauskauden tappio/voitto	41,4	-23,8	-34,3

Tase ja avainlukuja

TASE, Me	30.6.2010	30.6.2009	31.12.2009
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo	2 229,5	2 104,5	2 147,4
Pitkäaikaiset varat	2 243,8	2 114,5	2 161,4
Lyhytaikaiset varat	65,1	33,0	91,8
Varat	2 308,9	2 147,5	2 253,2
Oma pääoma	779,1	777,4	767,9
Velat yhteensä	1 529,8	1 370,2	1 485,3
Oma pääoma ja velat	2 308,9	2 147,5	2 253,2

AVAINLUKUJA			
Omavaraisuusaste, %	33,8	36,2	34,2
Nettovelkaantumisaste, %	174,6	157,4	169,5
Oma pääoma / osake, €	3,30	3,35	3,31
Nettovarallisuus (EPRA NAV), €	3,54	3,58	3,54
Oikaistu nettovarallisuus (EPRA NNNAV), €	3,35	3,46	3,35
Nettotuotto-% (toteutunut)	6,0	6,0	6,1
Nettotuottovaatimus (ulkopuolisen arvioijan mukaan), %	6,6	6,6	6,6

Konsernin rahavirtalaskelma Q1-Q2/ 2010

Miljoonaa euroa	1-6/ 2010	1-6/ 2009
Liiketoiminta		
Voitto ennen veroja	52,0	-28,7
Oikaisut	0,7	81,9
Käyttöpääoman muutos	-6,3	8,0
Liiketoiminnan rahavirta	46,4	61,1
Maksetut korot ja muut rahoituskulut	-26,7	-27,6
Saadut korot ja muut rahoitustuotot	0,0	0,2
Toteutuneet kurssitappiot ja -voitot	-3,3	11,8
Maksetut välittömät verot	-5,8	-3,7
Liiketoiminnan rahavirta (A)	10,7	41,7
Investoinnit		
Investoinnit sijoituskiinteistöihin sekä aineettomiin ja aineellisiin hyödykkeisiin	-53,5	-52,1
Sijoituskiinteistöjen myynti	47,3	3,1
Investointien rahavirta (B)	-6,2	-49,0
Rahoitus		
Omien osakkeiden myynti	0,2	0,0
Osakemerkinnät osakeoptioilla	3,3	-
Lyhytaikaisten lainojen nostot	61,1	86,5
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut	-116,7	-41,5
Pitkäaikaisten lainojen nostot	179,2	142,1
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-96,3	-149,0
Rahoituksen rahavirta (C)	-0,2	7,2
Rahavarojen muutos (A+B+C)	4,3	-0,1
Liiketoiminnan nettorahavirta/osake, euroa	0,05	0,19

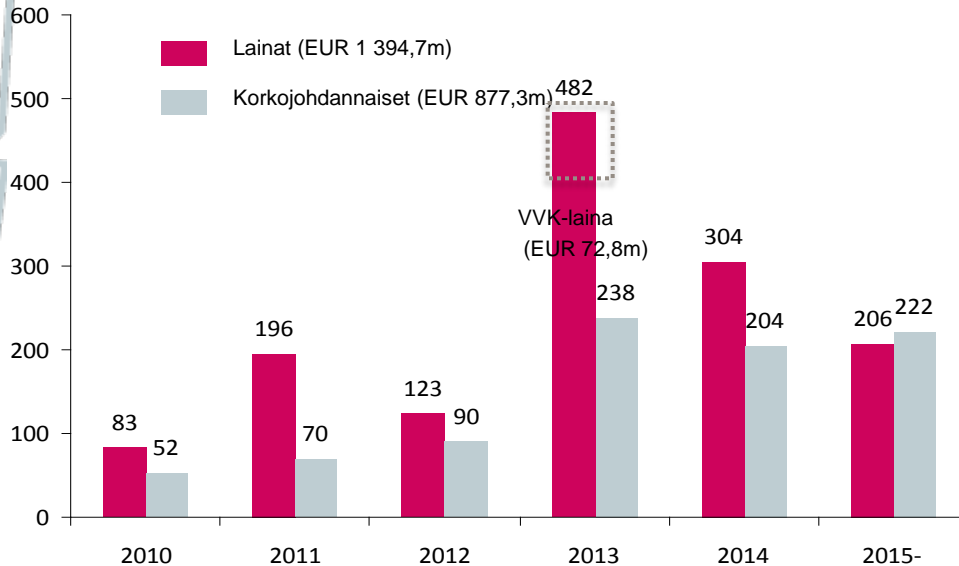
- **Liiketoiminnan rahavirta laski selvästi kertaluonteisten erien takia, joita sisältyi sekä 2009 että 2010 lukuihin:**
 - Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta laski noin 1 prosenttia
 - Vuosien 2010 ja 2009 välillä 15 miljoonan euron ero toteutuneissa kurssieroissa
 - Vuosien 2010 ja 2009 välillä 14 miljoonan euron ero käyttöpääoman muutoksessa
- Kassaperusteiset verot 2,1 miljoonaa euroa suuremmat
- Vuoden 2010 toisella vuosineljänneksellä maksetut korot normaalin ajoituseron takia 5,6 miljoonaa euroa suuremmat kuin vuoden ensimmäisellä neljänneksellä

- **Investointien pääpaino käynnissä olevissa kehityshankkeissa**
- Myyntituotot lähes kattoivat uudet investoinnit

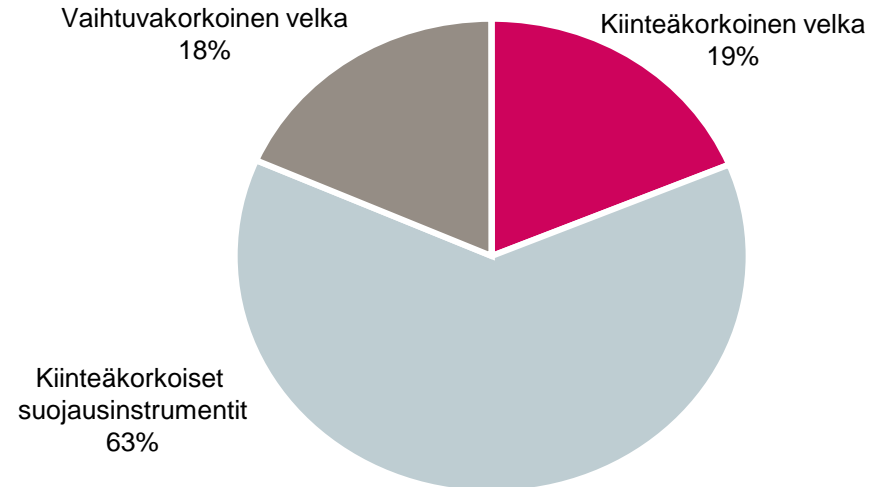
- **Osakekohtainen liiketoiminnan nettorahavirta laski yllä mainituista syistä ja oli 0,05 euroa**
- Ilman käyttöpääoman ja kurssierojen negatiivista vaikutusta kumulatiivinen osakekohtainen liiketoiminnan nettorahavirta olisi ollut 0,09 euroa

Avainluvut – Rahoitus

Lainakanta ja korkosuojaukset



Korollisten velkojen jakautuminen



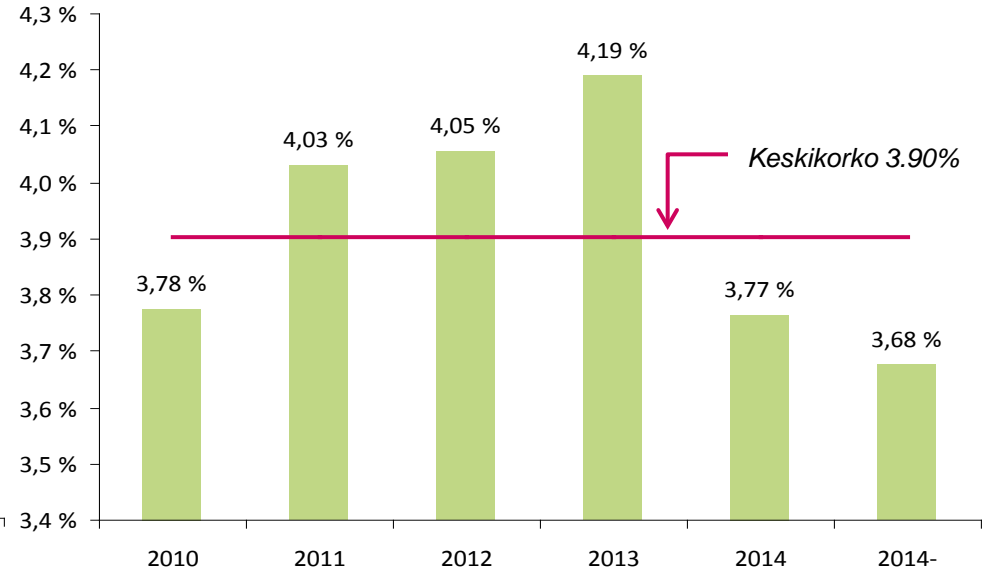
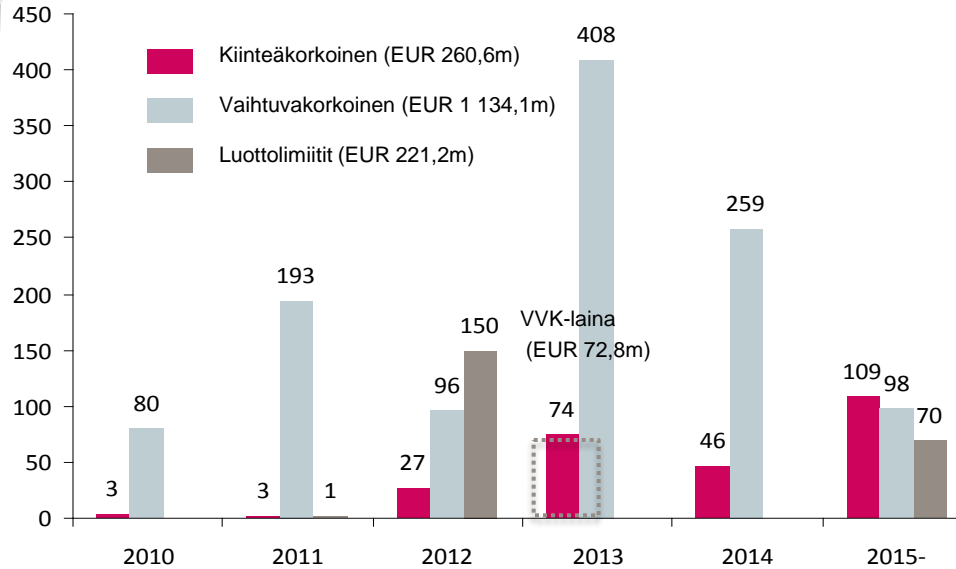
- Vuoden toisella neljänneksellä korollinen nettovelka **kasvoi 43 milj.eurolla** osinkomaksun ja kehityshankeinvestointien takia
- **Suojausaste pidettiin korkealla** ja se pysyi **82 %**:ssa. Citycon suojasi tulevia korkokuluja nostamalla Ruotsin kruunuvelan suojausastetta sekä suojaamalla osan kiinteäkorkoisen pääomallainan jälleenrahoituksesta
- **Maltillinen rahoituspolitiikka** jatkui: lainojen keskipituus oli 3,3 vuotta ja keskimääräinen korkosidonnaisuusaika hieman piteni ja oli 3,2 vuotta.
- **Ennälleenrahoitusongelmia** – Citycon solmi 150 miljoonan euron edestä uusia lainasopimuksia ja käytössä oleva likviditeetti **246 milj. euroa** riittävä vähintään seuraavat 12 kk

Avainluvut – Rahoitus

Katsauskauden lopun keskiporko kiinteäkorkoiselle velalle

ja korkojohdannaisille eräpäivien mukaisesti

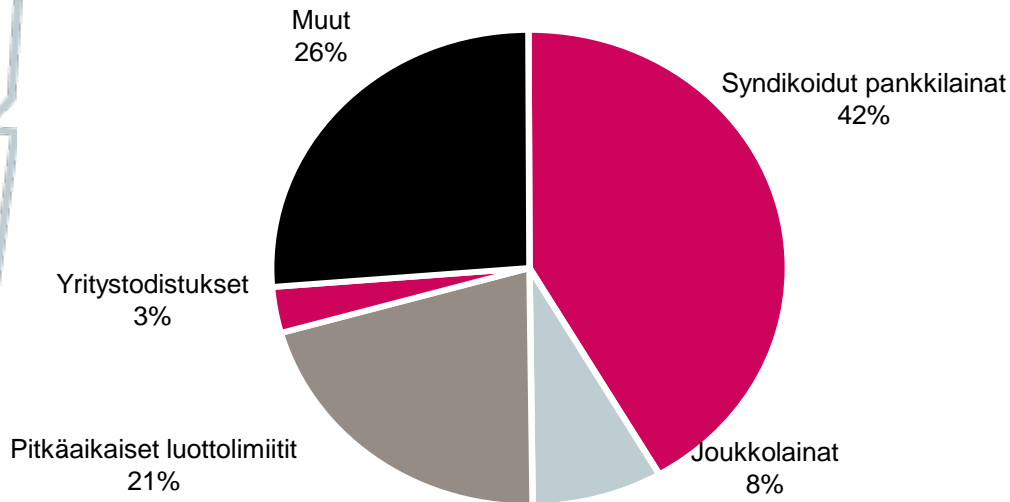
Lainakanta ja käyttämättömät luottolimiitit



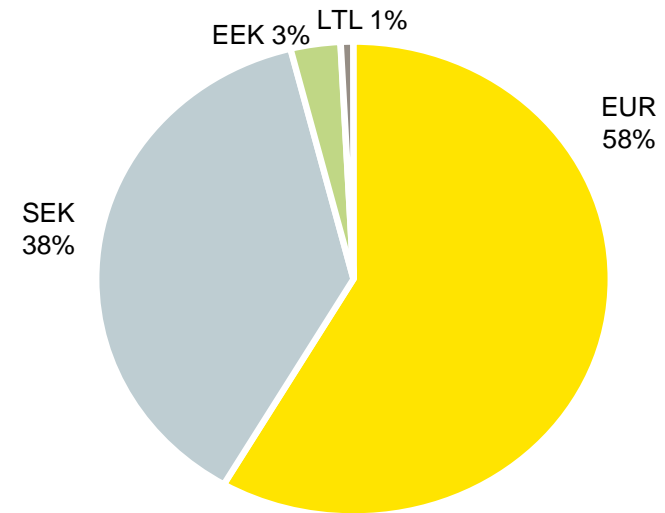
- Velkasalkun erääntymisjakauma on suotuisa, koska lähivuosina on vähän erääntyviä lainoja ja valtaosa Cityconin lainoista erääntyy vuonna 2013 tai sen jälkeen
- Käyttämättömät sitovat luottolimiitit ovat pääsääntöisesti pitkäaikaisia ja erääntyvät pääosin vuonna 2012 ja 2015
- Kiinteäkorkoisen velan ja korkojohdannaisien katsauskauden lopun painotettu keskiporko oli **3,90 %** (Q1/2010 4,07 %). Lasku johtui erääntyneestä pääomalainasta ja uusista matalakorkoisista suojauksista Q2 2010

Avainluvut - Velkasalkku

Velkatyypit



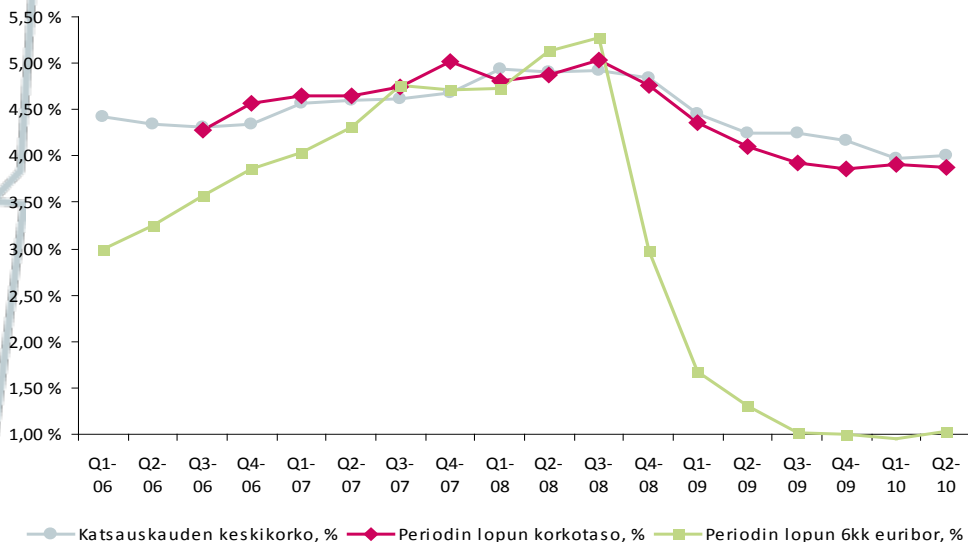
Velkojen valuuttajakauma



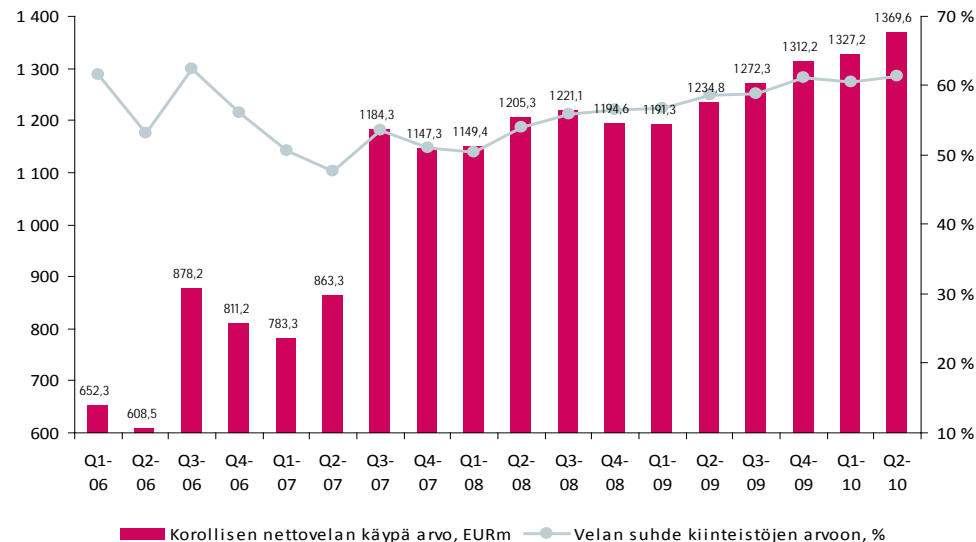
- Yhtiön rahoitus perustuu syndikoituihin pankkiluottoihin, pitkäaikaisiin luottolimiitteihin ja joukkovelkakirjalainoihin, jotka kattavat 71% korollisesta velasta
- Vuoden 2010 kuuden ensimmäisen kuukauden painotettu keskiporko oli 4,00 % (Q1 2010: 3,97%). Katsauskauden lopun lainasalkun keskiporkotaso pysyi alle 4 % tason ja oli 3,87 %.
- Katsauskauden lopussa Cityconillä oli käytössään **likviditeettiä 246,2 miljoonaa euroa**, joka koostui nostamattomista sitovista luottolimiiteistä (221,2 miljoonaa euroa) ja rahavaroista (25,0 miljoonaa euroa). Poislukien yritystodistukset Citycon likviditeetti oli 204,7 miljoonaa euroa
- Pankkilainamarkkinoiden toimivuus ja ehdot paranivat vuoden toisen neljänneksen aikana

Avainluvut – Korkotaso ja velan suhde kiinteistöjen arvoon

Korkotason kehitys vuosineljänneksittäin



Nettovelka ja velan suhde kiinteistöjen arvoon



- Markkinakorkojen muutosten vaikutus näkyy tuloslaskelmassa tietyllä viiveellä ja toisen vuosineljänneksen aikana tilikauden keskiporkko nousi hieman 4,00 %:iin
- Katsauskauden lopun keskiporkko laski hieman uusien korkosuojausten ja pääomallainan erääntymisen takia ja oli 3,87 %. Korkotasojen lasku on nyt saavuttanut päätepisteen ja lyhyet euro ja Ruotsin kruunukorot ovat alkaneet nousta pohjiltaan
- Konsernin nettovelka ja velan suhde kiinteistöjen arvoon nousi hieman 61,4%:iin huolimatta sijoituskiinteistöjen käyvän arvon voitoista korollisen nettovelan kasvaessa osinkomaksun ja investointien seurauksena

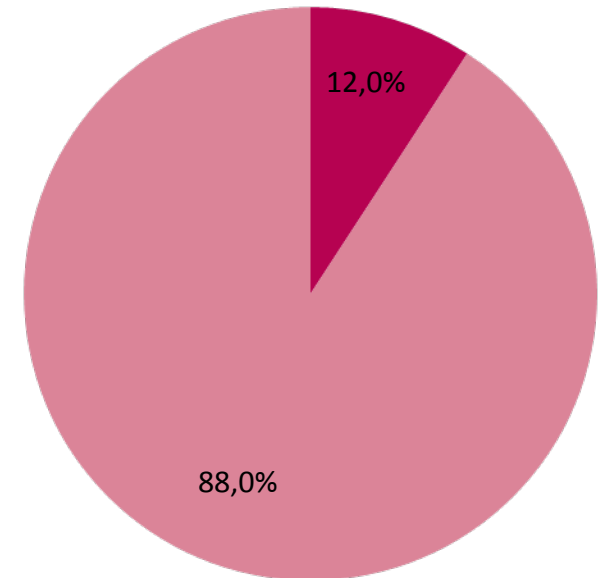
Osake¹⁾



Omistus

- Kesäkuun lopussa yhtiön markkina-arvo oli 538,6 milj. euroa
- 88,0 % osakkeen omistajista kansainvälisiä
 - Kotimaisten omistajien osuus on ollut kasvussa
- 4 145 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	154,7 ¹⁾
+2006 alkuperäinen hankintahinta 60,6 Me	
Toteutuneet bruttoinvestoinnit, Me	154,7
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, m ²	28 600
Pinta-ala hankkeen toteuduttua, m ² (vuokrattava)	53 500
Hankkeen kokonaisinvestointi, Me	53,8
Toteutuneet bruttoinvestoinnit, Me	53,8
Valmistunut	Marraskuussa 2009



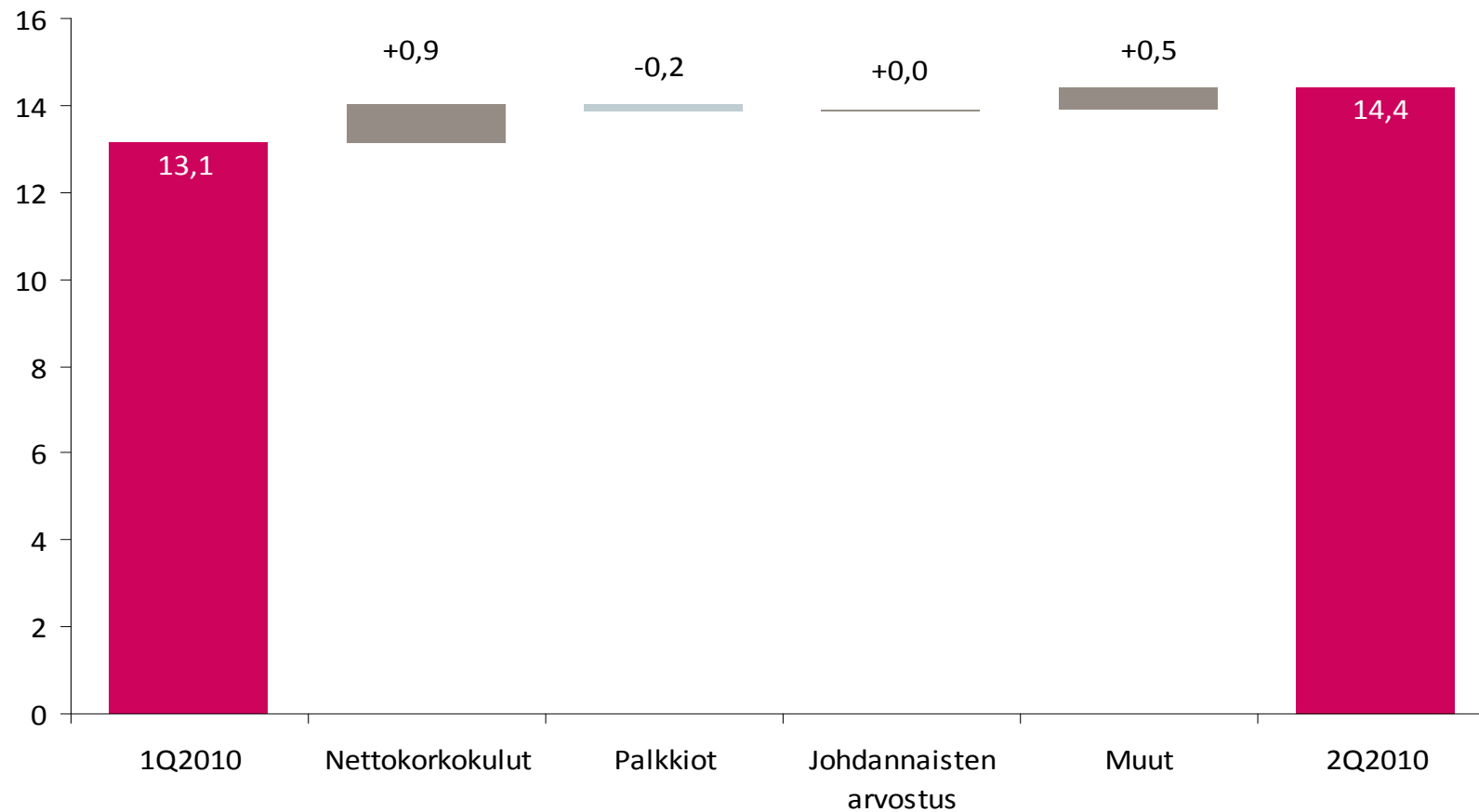
Rahoituskulujen erittely

Nettorahoituskulut (miljoonaa euroa)	2q 2010	1q 2010	2q 2009	Muutos- % (y-o-y)	Muutos- % (q-o-q)	1-6 2010	1-6 2009	Muutos- %
Rahoituskulut:								
Korkokulut	-13,2	-12,3	-11,3	17 %	7 %	-25,6	-22,8	12 %
Valuuttakurssitappiot	0,0	0,0	0,0	nm	135 %	0,0	0,0	82 %
Järjestelypalkkioiden jaksotus	-0,3	-0,5	-0,3	20 %	-33 %	-0,8	-0,4	77 %
VVK:n option laskennallinen kulukirjaus	-0,4	-0,4	-0,3	6 %	-2 %	-0,7	-0,7	3 %
Muut kulut	-0,4	0,2	-0,3	60 %	nm	-0,2	-0,9	-75 %
Rahoituskulut yhteensä:	-14,3	-13,0	-12,2	17 %	10 %	-27,3	-24,8	10 %
Rahoitustuotot:								
Korkotuotot	0,1	0,1	0,1	-37 %	-30 %	0,1	0,2	-22 %
Johdannaisten käyvän arvon muutos	-0,3	-0,2	0,3	-191 %	16 %	-0,5	0,0	nm
Voitto vaihtovelkakirjalainan takaisinostosta	0,0	-	-	nm	nm	0,0	0,6	-91 %
Rahoitustuotot yhteensä:	-0,2	-0,2	0,4	-144 %	5 %	-0,3	0,8	-142 %
Nettorahoituskulut	-14,4	-13,1	-11,8	22 %	10 %	-27,6	-24,0	15 %

- Toisella vuosineljänneksellä korkokulut nousivat 0,9 milj.euroa johtuen alentuneesta korkokulujen pääomittamisesta (0,6 milj euroa) ja kasvaneesta velan määrästä
- Nettorahoituskulut nousivat kymmenen prosenttia edellisestä vuosineljänneksestä kun myös muut rahoituskulut kasvoivat
- Alhainen korkoympäristö on toistaiseksi ollut Cityconille eduksi mutta vuoden 2010 aikana tuloslaskelman korkokuluja ovat nostaneet korkojen pääomituksen alentuminen ja myös korkoampi velkamäärä

Nettorahoituskulut Q1 2010 vs Q2 2010

Miljoonaa euroa



Illustrative Calculation of ICR Covenant Using Q2 2010 Financials*

Q2 2010 EBITDA for covenant calculation: direct operating profit + depreciations +/- non-cash and exceptional items

EBITDA = EUR 107.6 + EUR 0.7 + EUR 1.5
 = **EUR 109.8 million** for previous 12-month period

EUR million	Q2	Q1	Q4	Q3	Cumulative
Direct result	2010	2010	2009	2009	12-months
Net rental income	31,8	30,6	31,6	32,5	126,6
Direct administrative expenses	-5,5	-4,3	-5,3	-3,9	-19,0
Direct other operating income and expenses	0,0	0,1	0,0	0,0	0,1
Direct operating profit	26,3	26,4	26,3	28,6	107,6
Direct net financial income and expenses	-14,2	-12,9	-11,9	-11,7	-50,7
Direct current taxes	-1,4	-1,8	-1,2	-2,0	-6,4
Direct change in deferred taxes	-0,1	0,1	-0,1	0,1	0,0
Direct minority interest	-0,6	-0,4	-0,6	-0,7	-2,4
Total direct result	10,1	11,4	12,5	14,2	48,2

Q1 2010 ICR
 = (109.8/50.3)
 = 2.2

Q2 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 50.7 - EUR 1.5 + EUR 1.1
 = **EUR 50.3 million** for previous 12-month period

* All number are approximations

Illustrative Calculation of Equity Ratio Covenant Using Q2 2010 Financials*

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

Equity = EUR 779.1 + EUR 66.8 –
EUR 44.1 + EUR 32.6

= **EUR 834.4 million** as at 30 Jun
2010

EUR million	Q2	Q2
Liabilities and shareholders' equity	2010	2009
Shareholders' equity		
Share capital	259,6	259,6
Share premium fund	131,1	131,1
Fair value reserve	-32,6	-22,1
Invested unrestricted equity fund	136,6	155,2
Retained earnings	240,3	217,4
Total equity attributable to parent company shareholders	735,0	741,3
Minority interest	44,1	36,1
Total shareholders' equity	779,1	777,4
Total liabilities	1 529,8	1 370,2

Equity ratio on 30 Jun
2010

= (834.4/2,250.1) = 37.1%

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 834.4 +
EUR 1,529.8 – EUR 66.8 – EUR 47.3
EUR = **EUR 2,250.1 million** as at 30
Jun 2010

* All number are approximations

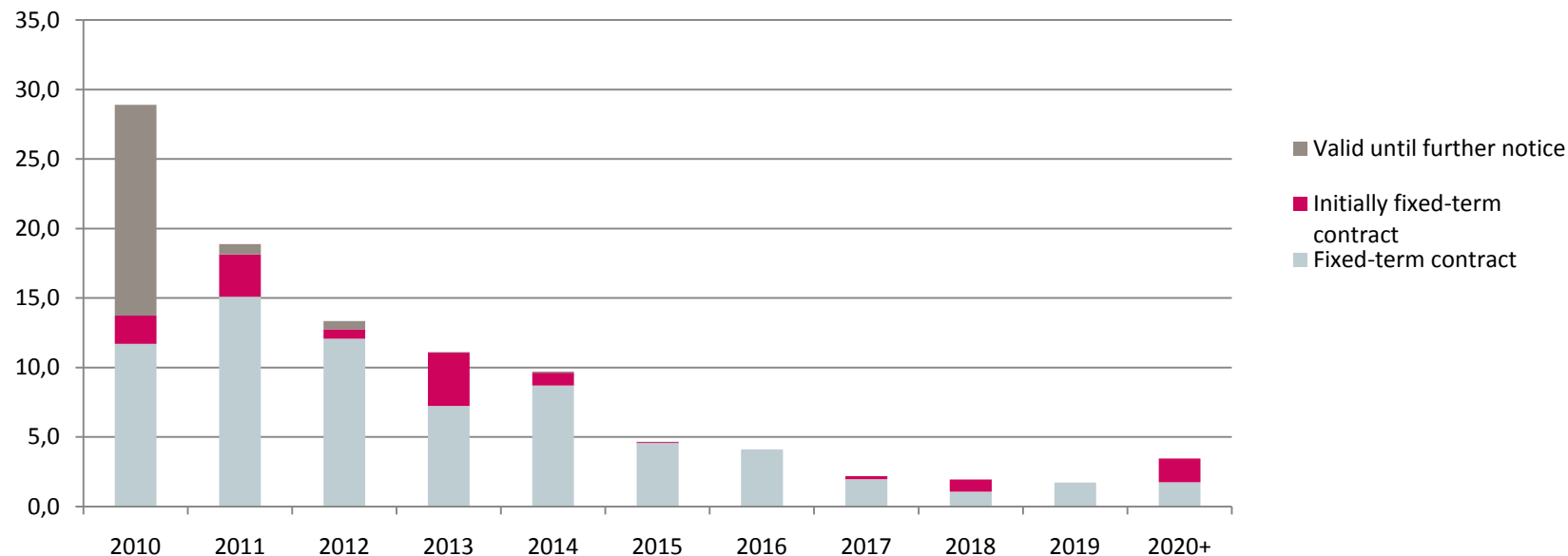
Q2 2010

Taustaa

Cityconin kehitys markkinajohtajaksi ja kansanväliseksi kiinteistösijoitusyhtiöksi

- 
- 1988**
 - Citycon listautuu Helsingin pörssin päälistalle
 - Sijoitukset toimistokiinteistöihin
 - 1998**
 - Keskittyminen liikekiinteistöihin
 - Kaksi suurta liikekiinteistöhankintaa
 - 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 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, kestäväan 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

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.

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

