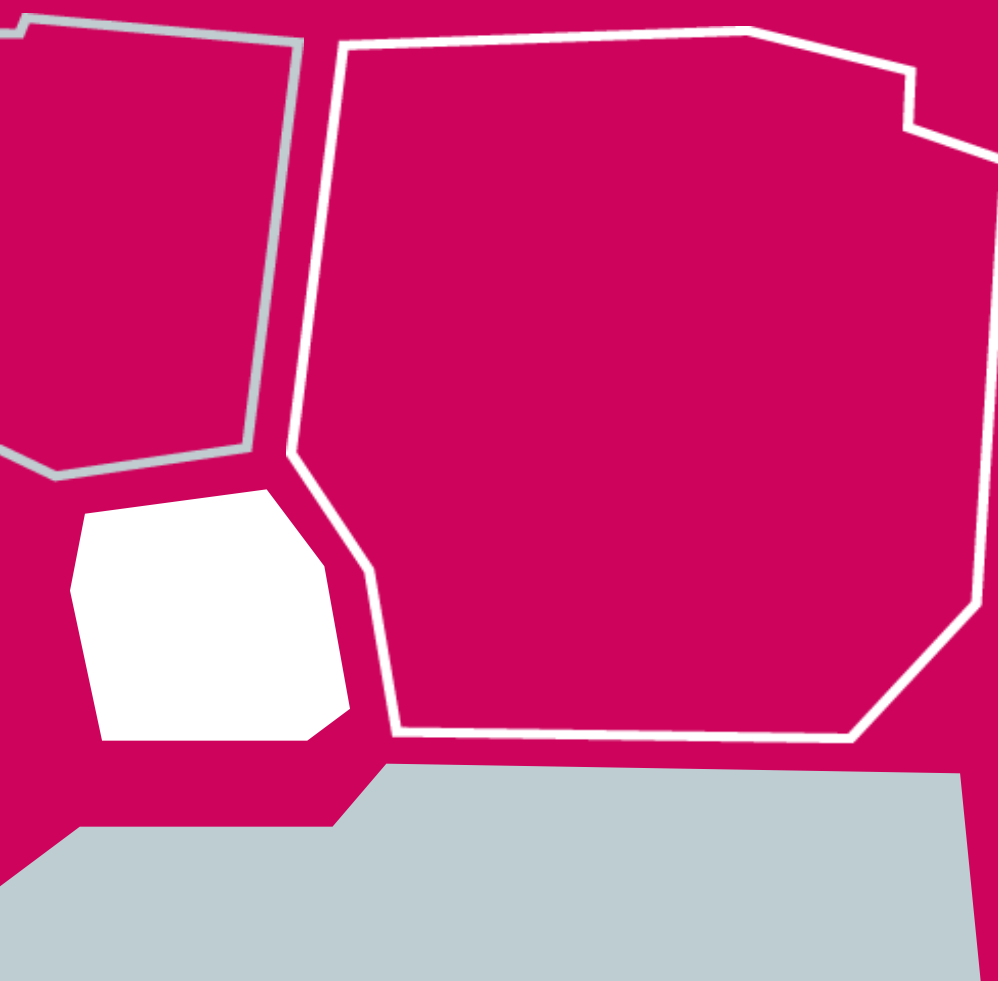


Citycon

Osavuositarkastus 1.1.-30.6.2012



**CITYCON**  
creating success for retailing

# Disclaimer

This document and the information contained herein is strictly confidential and is being provided to you solely for your information. This document may not be retained by you and neither this document nor the information contained herein may be reproduced, further distributed to any other person or published, in whole or in part, for any purpose.

These materials do not constitute an offer or solicitation of an offer to buy securities anywhere in the world. No securities of Citycon Oyj (the “Company”) have been or will be registered under the U.S. Securities Act of 1933, as amended (the “Securities Act”). Certain ordinary shares of the Company have been offered to “qualified institutional buyers” (as such term is defined in Rule 144A (“Rule 144A”)) under the Securities Act, in transactions not involving a public offering within the meaning of the Securities Act. Accordingly, such shares are “restricted securities” within the meaning of Rule 144 and may not be resold or transferred in the United States, absent an exemption from SEC registration or an effective registration statement. There will be no public offering of the securities in the United States.

Subject to certain exceptions, neither this document nor any part or copy of it may be taken or transmitted into the United States or distributed, directly or indirectly, in the United States, or to any “U.S. Person” as that term is defined in Regulation S under the Securities Act. Neither this document nor any part or copy of it may be taken or transmitted into Australia, Canada or Japan, or distributed directly or indirectly in Canada or distributed or redistributed in Japan or to any resident thereof. Any failure to comply with this restriction may constitute a violation of U.S., Australian, Canadian or Japanese securities laws, as applicable. The distribution of this document in other jurisdictions may also be restricted by law, and persons into whose possession this document comes should inform themselves about, and observe, any such restrictions.

This document is not intended for potential investors and does not constitute or form part of any offer to sell or issue, or invitation to purchase or subscribe for, or any solicitation of any offer to purchase or subscribe for, any securities of the Company, nor shall it or any part of it or the fact of its distribution form the basis of, or be relied on in connection with, any contract or investment decision.

No representation or warranty, express or implied, is made or given by or on behalf of the Citycon Oyj (the “Company”), or any of their respective members, directors, officers or employees or any other person as to, and no reliance should be placed upon, the accuracy, completeness or fairness of the information or opinions contained in this document or any other information discussed orally. None of the Company or any of their respective members, directors, officers or employees or any other person accepts any liability whatsoever for any loss howsoever arising from any use of this presentation or its contents or otherwise arising in connection therewith.

This presentation includes forward-looking statements. The words “believe,” “expect,” “anticipate,” “intend,” “may,” “plan,” “estimate,” “will,” “should,” “could,” “aim,” “target,” “might,” or, in each case, their negative, or similar expressions identify certain of these forward-looking statements. Others can be identified from the context in which the statements are made. By their nature forward-looking statements are subject to numerous assumptions, risks and uncertainties. Although we believe that the expectations reflected in these forward-looking statements are reasonable, actual results may differ materially from those expressed or implied by the forward-looking statements. We caution presentation participants not to place undue reliance on the statements. The information and opinions contained in this presentation are provided as at the date of this presentation and are subject to change without notice. Such information and opinions have not been independently verified.

By attending the presentation you agree to be bound by the foregoing limitations.

Sisältö

Strategia ja toimintaympäristö

Kauden pääkohdat

Kauppakeskusten myynnit ja kävijät

Vastuullisuus ja Kiinteistökanta

Avainluvut ja Rahoitus

Taustaa



# Strategia ja toimintaympäristö

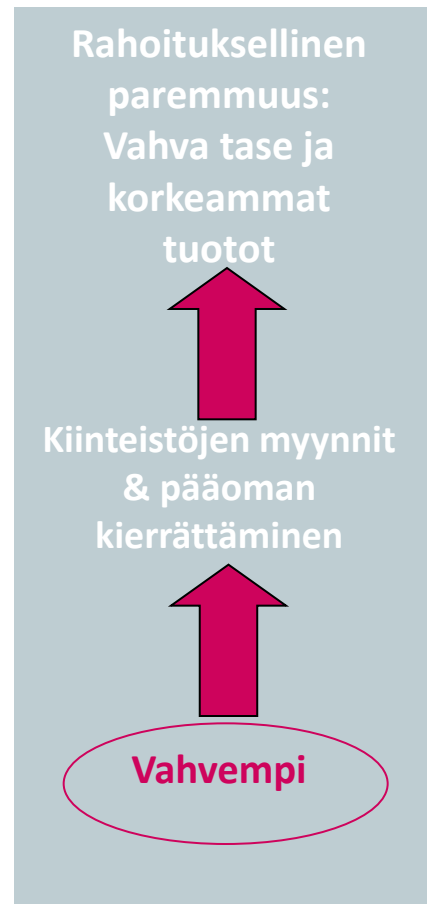
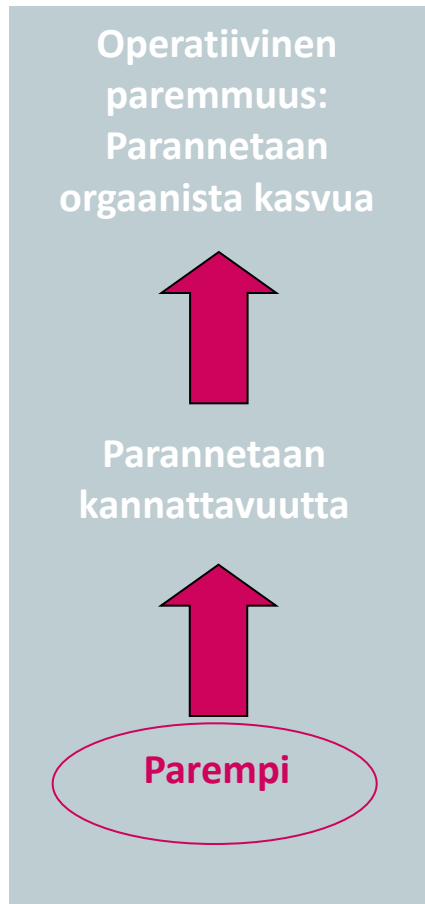
*Koskikeskuksen keskusaukion avajaiset*



# Citycon - Creating Success for Retailing

- Vuonna 2011 Cityconin kauppakeskuksissa vieraili yli **130** miljoonaa asiakasta ja kokonaismyynti ylsi yli **2,1** miljardiin euroon.
- Citycon sijoittaa elinvoimaisissa kaupungeissa sijaitseviin kauppakeskuksiin Pohjoismaissa ja Baltiassa.
- Yhtiö hakee kasvua kauppakeskushankinnoin sekä uudistamalla ja laajentamalla omistamiaan kauppakeskuksiaan.
- Yhtiö hakee aktiivisesti joint venture-kumppaneita omistamiinsa kauppakeskuksiin sekä vuokraa ja johtaa kaupallisesti kauppakeskuksia kumppanin puolesta omistamatta niitä itse.
- Noudattaa toiminnassaan vastuullisuuden periaatteita

# Viiden vuoden strategia: Selkeämpi fokus -> Paremmat tulokset

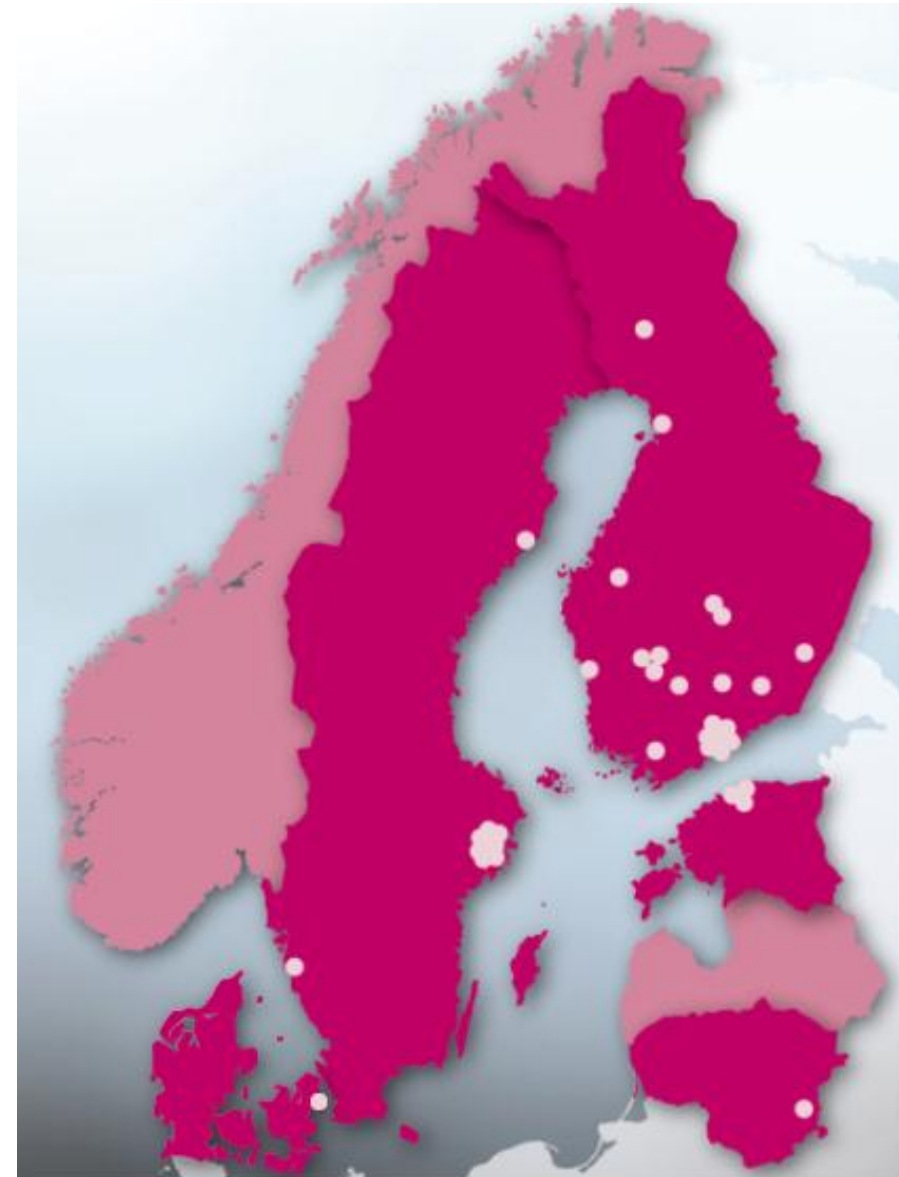




# Viiden vuoden strategia: Tasapainoinen kiinteistösalkku

## Parempi, vahvempi, isompi

- Project Now! – sisäinen liiketoimintojen tehostamis- ja parannusohjelma
- Ydinomistuksen päivittäminen:
  - Ydinliiketoimintaa kuulumattomien kohteiden myynnin nopeuttaminen
  - Tavoitteena myydä kohteita noin 200 milj. eurolla mahdollisimman pian
- Pohjoismaat ja Baltia
  - Tanska uutena markkina-alueena
- Kasvu, painopiste orgaanisessa kasvussa
  - Kaksi kehityshanketta valmistunut 2012, useita hankkeita suunnitteilla, kaksi kauppakeskushankintaa



**Strategiset tavoitteet****Parempi****Vahvempi****Isompi****Strategiset toimenpiteet**

- Parannetaan kannattavuutta

- Kiinteistöjen myynnit ja pääoman kierrättäminen
- Taseen vahvistaminen

- Valikoivia hankintoja ja kehityshankkeiden nopeampaa toteuttamista

**Key Performance Indicators**

- Vertailukelpoisten nettovuokratuottojen kasvu
- Vuokrausaste
- Vuokra/m<sup>2</sup>
- Specialty leasing tuotot
- Hoitokulujen edelleenveloitus
- Hallinnon kulujen kasvu verrattuna kiinteistökannan kasvuun

- Kiinteistömyyntien vuotuinen määrä
- Taseeseen olevien ydinliiketoimintaan kuulumattomien kohteiden koko (asunnot Ruotsissa ja marketit ja myymälät)
- Pitkän aikavälin omavaraisuusaste
- Velkasalkun suojausaste
- Keskimääräinen laina-aika

- Yhtiön hallintoimien kiinteistöjen markkina-arvo (kiinteistöt täysin, osittain tai JV-kumppanin kanssa omistettuja)
- Kiinteistöhankintojen vuotuinen määrä
- Hankintojen vaikutus osakekohtaiseen tulokseen
- Kehityshankeinvestoinnit

**KPI:t vuonna 2011**

- Vertailukelpoisten nettovuokratuottojen kasvu: 3,8%
- Vuokrausaste: 95,5%, kauppakeskusten vuokrausaste 97,1% ja markettien ja myymälöiden 86,4%
- Vuokra/m<sup>2</sup>: 19,7 euroa/m<sup>2</sup>
- Specialty leasing tuotot: 2,0 milj. euroa
- Hoitokulujen edelleenveloitus alle 100%
- Hallinnon kulujen kasvu suurempi kuin kiinteistökannan kasvu johtuen kertaluonteisista eristä

- Kiinteistöjen myynnit 2011: 18,1 milj. euroa
- Ydinliiketoimintaan kuulumattomien kohteiden koko 300-400 milj. euroa 31.12.2011
- Omavaraisuusaste: 36,0%
- Velkasalkun suojausaste: 81,3%
- Keskimääräinen laina-aika: 2,9 vuotta

- Yhtiön hallintoimien kiinteistöjen markkina-arvo: 2,5 miljardia euroa
- Kiinteistöjen hankinnat 2011: 140 milj. euroa
- Kehityshankeinvestoinnit: 75 milj. euroa

**KPI:n 5-vuotistavoitteet**

- Vertailukelpoisten nettovuokratuottojen kasvu korkeampi kuin kuluttajahintaindeksi
- Kauppakeskusten keskimääräinen vuokrausaste 98%
- Neliökohtaisen vuokran kasvu korkeampi kuin kuluttajahintaindeksi
- Specialty leasing tuottojen tuplaaminen
- Hoitokulujen edelleenveloitus 100%
- Hallinnon kulujen kasvu selkeästi alhaisempaa kuin kiinteistökannan kasvu

- Myynnit seuraavan 5 vuoden aikana: 300-400 milj. euroa, joista suurin osa seuraavan 2 vuoden aikana
- Omavaraisuusaste 40% strategisen periodin aikana
- Velkasalkun suojausaste 70-90%
- Keskimääräinen laina-aika 5 vuotta

- Hallinnoitavan kiinteistökannan markkina-arvo viiden vuoden kuluttua: 5,0 miljardia euroa (kiinteistöt täysin, osittain tai JV-kumppanin kanssa omistettuja)
- Hankintojen vaikutus osakekohtaiseen tulokseen kasvattava
- Vuosittaiset kehityshankeinvestoinnit keskimäärin 125-150 milj. euroa



# Viiden vuoden strategia: vahvojen kaupunkien kilpailukykyiset kauppakeskukset



# Maantieteellinen jakauma Q1- Q2 2012

## SUOMI

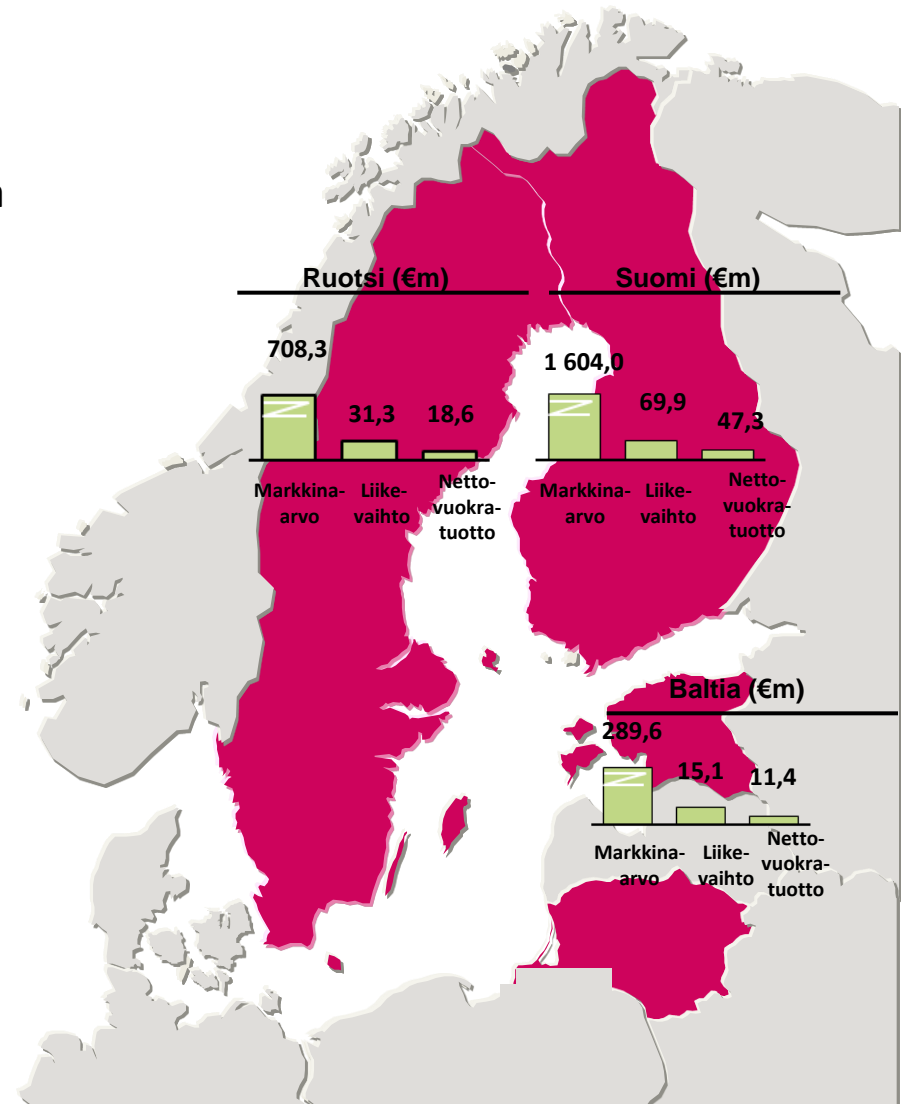
- Markkinajohtaja
- Nettovuokratuotot olivat 47,3 milj. euroa
- 61,2% yhtiön nettovuokratuotoista
- 23 kauppakeskusta, 35 muuta liikekiinteistöä ja yksi rakentamaton tontti

## RUOTSI

- Nettovuokratuoton osuus 24,1% Cityconin nettovuokratuotoista
- Nettovuokratuotot 18,6 milj. euroa
- 9 kauppakeskusta ja 5 muuta liikekiinteistöä

## BALTIA

- 14,7% yhtiön vuokratuotoista
- Nettovuokratuotot 11,4 milj. euroa
- 4 kauppakeskusta





# Toimintaympäristö

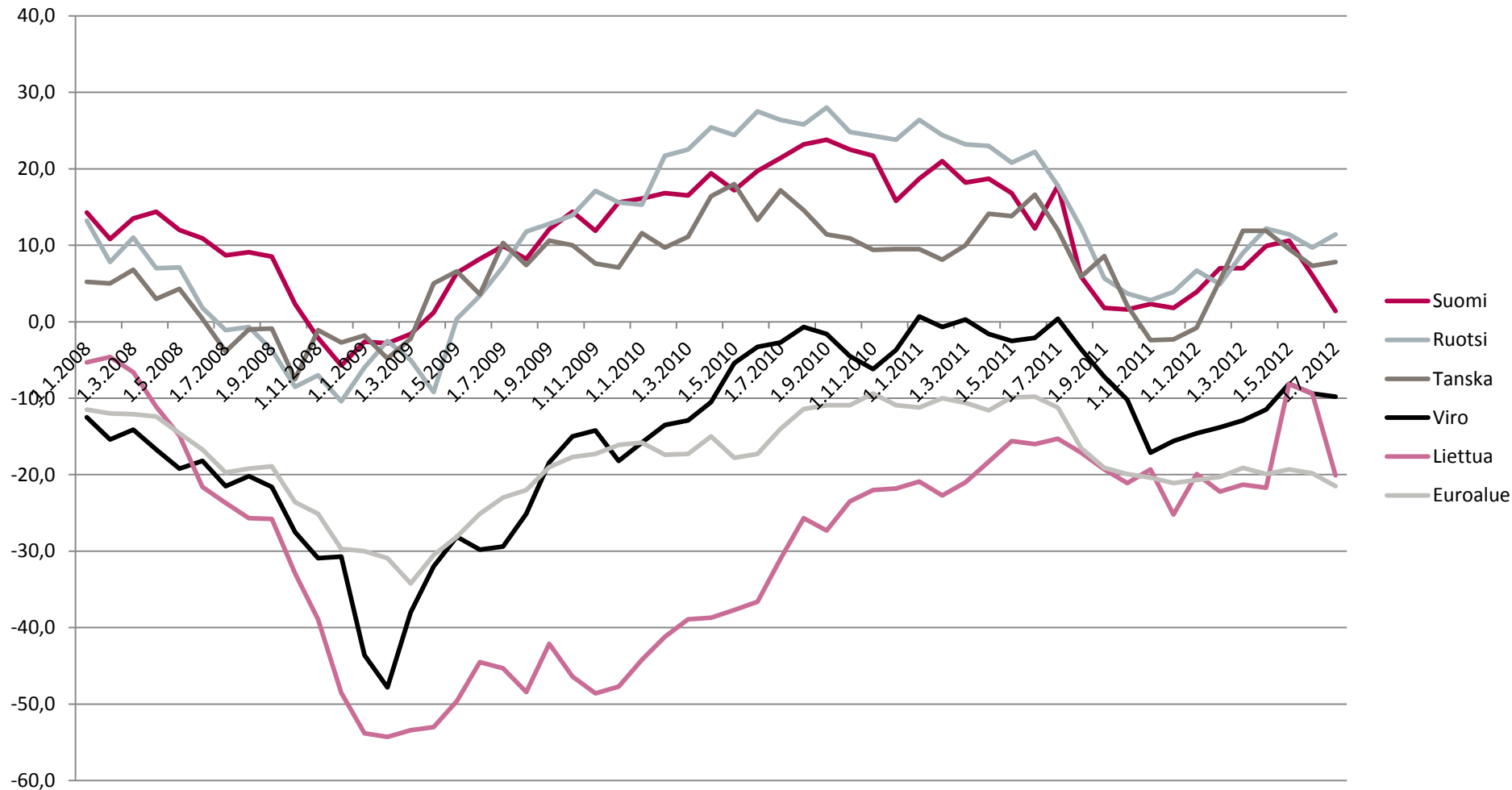
*Albertslund Centrum, Tanska*





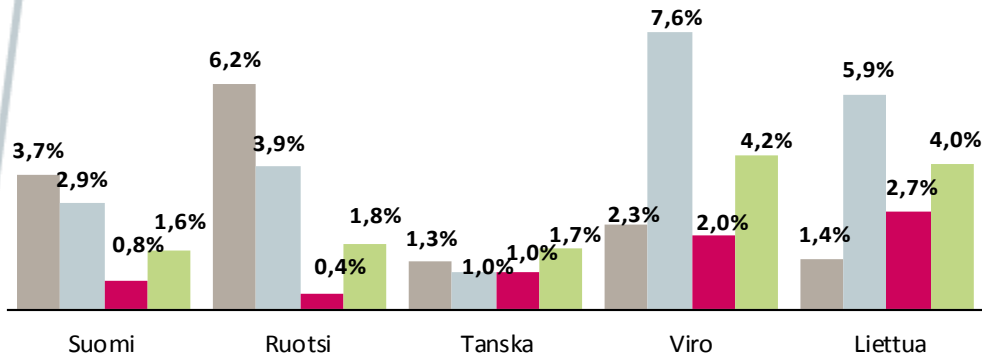
# Toimintaympäristö

## KULUTTAJIEN LUOTTAMUSINDIKAATTORIN TULOKSET



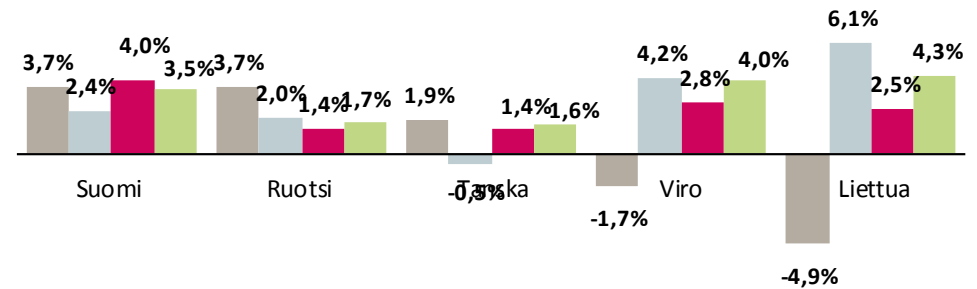
# Toimintaympäristö

## BKT



■ 2010A ■ 2011E ■ 2012E ■ 2013E

## YKSITYISEN KULUTUKSEN KASVU (% pa)



■ 2010A ■ 2011E ■ 2012E ■ 2013E

Lähde: Nordea



# Toimintaympäristö

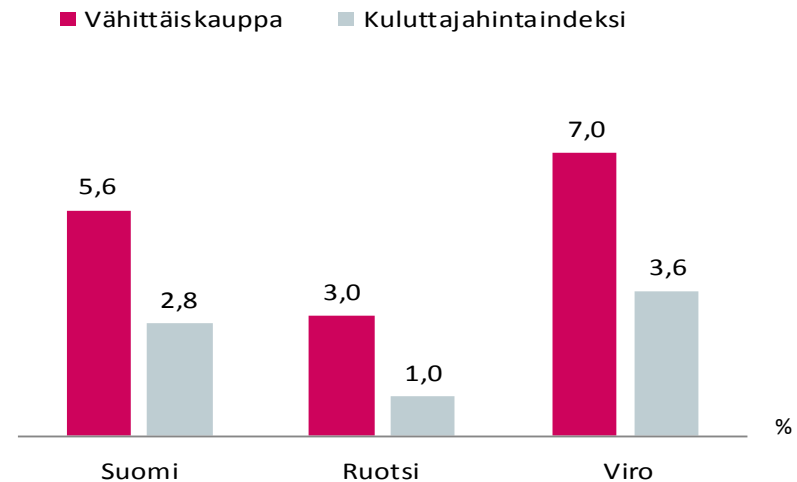
Talouden epävarmuudesta huolimatta suhteellisen alhainen työttömyys, kohtuullisen hyvä kuluttajien luottamus ja alhainen korkotaso -> positiivinen vaikutus vähittäiskauppaan.

Kesäkuun työttömyys on alle eurooppalaisen keski-tason (11,2%).

- Suomi 7,5%
- Ruotsi 7,5%
- Tanska 8,0%
- Viro 10,9% (maaliskuu 2012)
- Liettua 13,7%

Kiinteistömarkkinoilla yleistunnelma odottava. Ero parhaiden ja muiden kohteiden välillä vahvistunut.

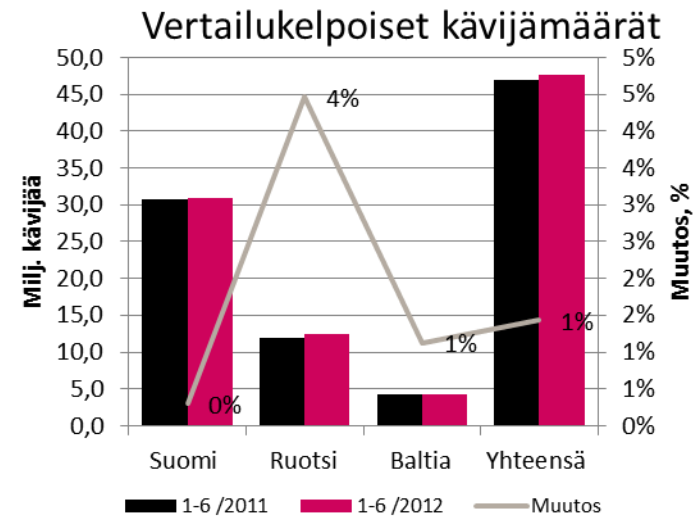
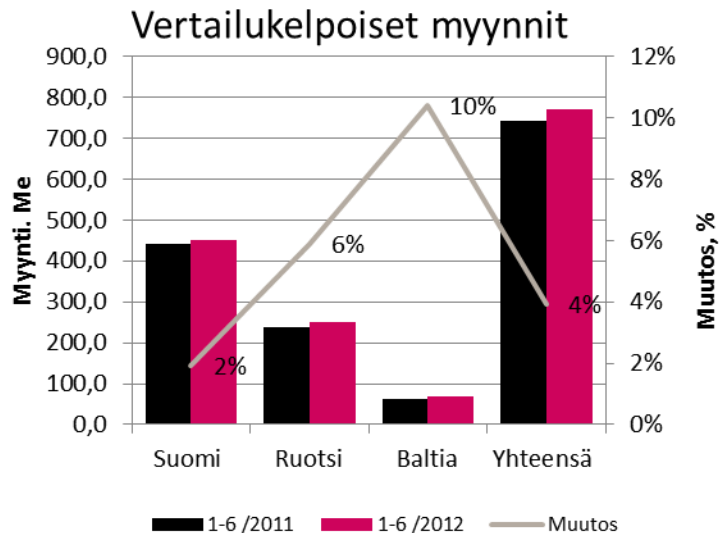
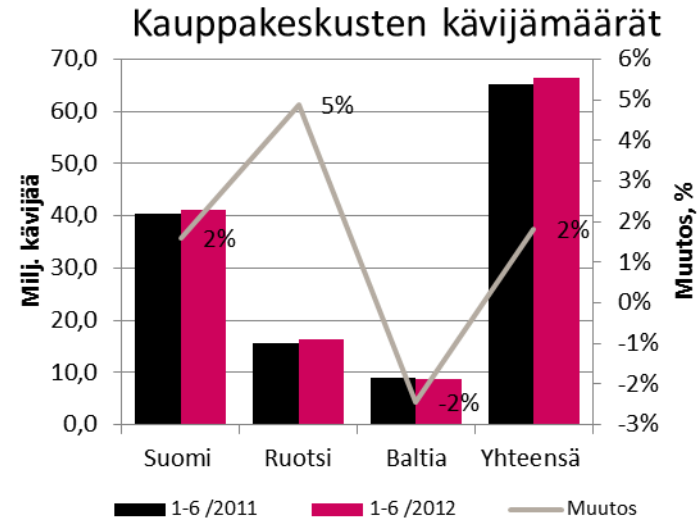
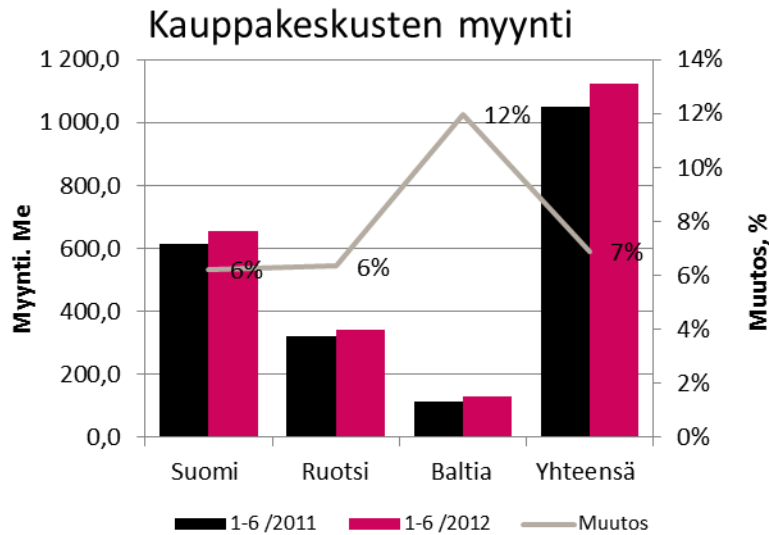
Vähittäiskauppa tammi-kesäkuu -12  
kuluttajahintaindeksi, kesäkuu -12



Lähteet:

Tilastokeskus, Statistics Sweden, Statistics Estonia, Eurostat,  
Jones Lang Lasalle

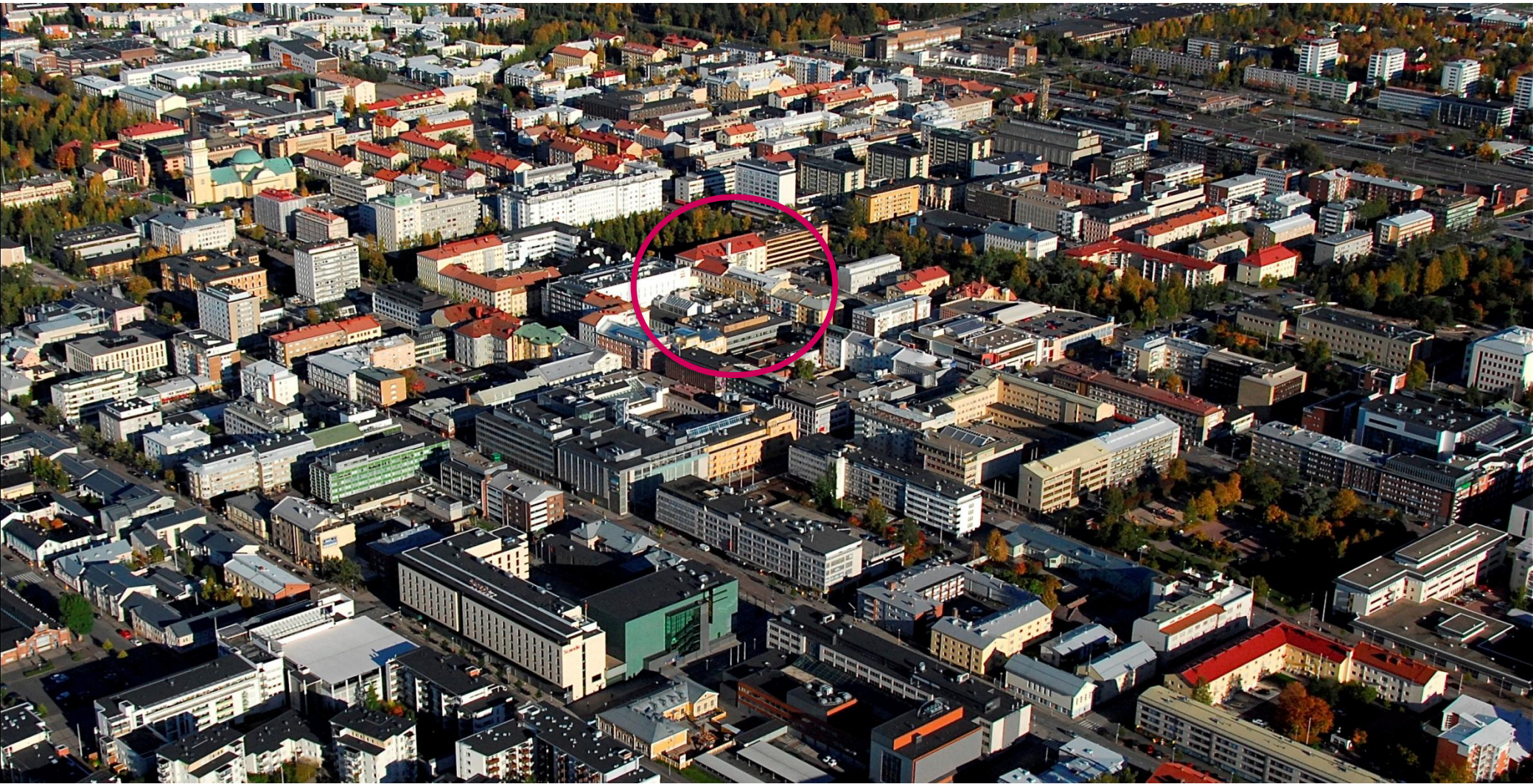
# Kävijät ja myynnit Cityconin kauppakeskuksissa





# Q1- Q2 2012 Pääkohdat

*Galleria (ja Citytalo) Oulussa*





# Q1 - Q2 2012 – Yhteenveto

Me	Q2 2012	Q2 2011	Q1-Q2 2012	FY 2011
Nettovuokratuotto, Suomi	24,4	22,4	47,3	90,5
Nettovuokratuotto, Ruotsi	9,4	9,4	18,6	35,4
Nettovuokratuotto, Baltia	5,8	4,6	11,4	18,4
Nettovuokratuotto, yhteensä	39,7	36,3	77,3	144,3
Operatiivinen liikevoitto	33,1	30,2	64,1	117,4
Operatiivinen tulos	15,6	13,2	29,9	53,3
Osakekohtainen operatiivinen tulos (EPRA EPS)	0,06	0,05	0,11	0,21
Oikaistu nettovarallisuus/osake (EPRA NNAV/share)	3,21	3,43		3,29
Vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotto, yhteensä	4,9%			
Vertailukelpoisten kauppakeskusten nettovuokratuotto, yhteensä	6,5%			
Vertailukelpoisten market-kohteiden nettovuokratuotto, yhteensä	-3,3%			

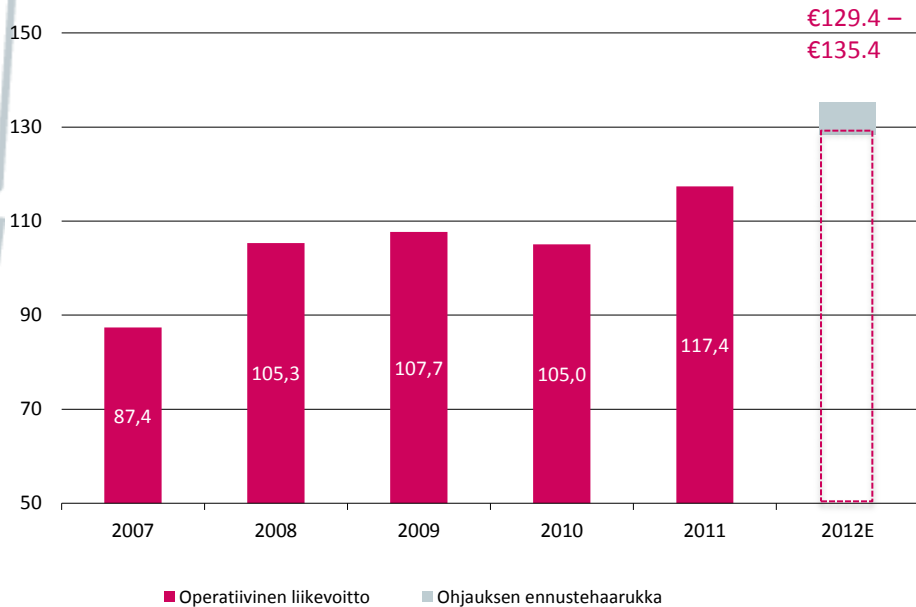
# Q1 – Q2 2012 – Merkittävimmät tapahtumat

- Parantunut käyttöaste **95,6%** (95,1%)
  - Kauppakeskusten käyttöaste **96,8%** (96,5%)
  - Market ja myymäläkiinteistöjen **87,6%** (87,5%)
- Rahoitusmuotojen hajauttaminen
  - **150** milj. euron kotimaisen joukkovelkakirjalainan liikkeeseenlasku
  - Likviditeetti **396,1** milj. euroa
- Yhtiö täsmensi tulevaisuuden näkymiään (annettua vaihteluväliä kavennettu)
- Fokus sisäisessä liiketoimintojen tehostamis- ja parannusohjelmassa:
  - Energian kulutus (vertailukelpoinen): Lämmitys -11%, sähkö -9%
  - Speciality Leasing kasvanut 0,8 miljoonaan: + 55,5%
  - Uusia kauppakeskusten sisäisiä laajennuksia
  - Maanrajat ylittävän vuokraustoiminta kasvussa: H&M Viroon
- Citycon laajentui Tanskan markkinoille ostamalla Albertslund Centrumin
- Kauppakeskus Arabia hankittiin Helsingistä
- Kaksi kehityshanketta avattiin
- Ydinliiketoimintaan kuulumattomien kohteiden myyntejä Suomessa ja Ruotsissa
  - 7 myyntiä noin 38 milj. euron arvosta viimeisen vuoden aikana (sis. heinäkuussa toteutunut kauppa)

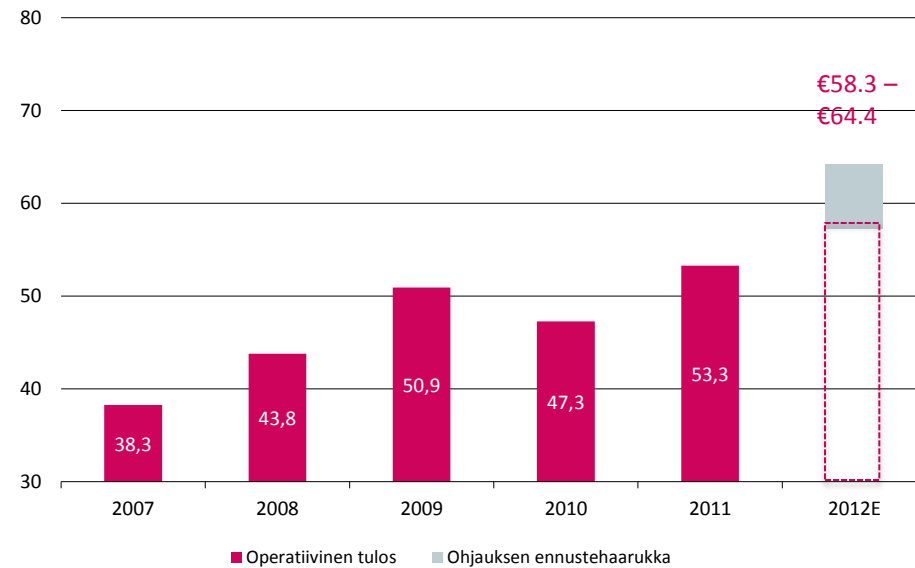


# Tulevaisuuden näkymät

## Operatiivinen liikevoitto, Me



## Operatiivinen tulos, Me



- Yhtiö päivitti vuoden 2012 ohjaustaan uudelleen:

- Liikevaihdon odotetaan kasvavan **13 – 19** milj. eurolla (aiemmin 12 – 19 Me)
- Operatiivisen liikevoiton (EPRA Operating Profit) odotetaan kasvavan **12 – 18** milj. eurolla (11 – 18 Me)
- Operatiivisen tuloksen (EPRA Earnings) kasvavan **5 – 11** milj. eurolla (4 – 11 Me)
- Osakekohtaisen operatiivisen tuloksen (EPRA EPS) olevan **0,21 – 0,23** euroa (ennallaan)

## Ohjaus ja rahoituksen pääkohdat

- Vuoden alusta laskettu korollisten velkojen painotettu kesikorko oli **4,04%** (3,97%). Vuoden lopun korollisten velkojen painotettu kesikorko koronvaihtosopimuksen mukaan lukien nousi **4,02%** (4,06%).
- Omavaraisuusaste oli **35,0%**
- Keskimääräinen lainapääomilla painotettu laina-aika oli **2,9** vuotta (3,1 vuotta), lainasalkun suojausaste **87,1%**
- Liiketoiminnan nettorahavirta/osake (EPRA EPS, basic) oli **0,11** euroa (0,08 euroa)
- Nettorahoituskulut olivat **32,7** milj. euroa (30,1 Me)
- Kaksi lainakovenanttia
  - Omavaraisuusaste: kovenanttitaso 32,5%. Lainasopimusten mukainen omavaraisuusaste oli **37,9%**
  - Korkokatekovenantti: kovenanttitaso 1,8x. Lainasopimusten mukainen korkokate **2,0**

# Vastuullisuus ja kiinteistöomaisuus

*Uudistettu Magistral, Tallinna, Viro*



21

*Magistral ennen hanketta*

Q2 2012

**CITYCON**

# Vastuullisuus olennainen osa Cityconin strategiaa

- Vuonna 2008 Citycon lisäsi systemaattiset vastuullisuustavoitteet strategiaansa. Muutokset yhtiön strategiassa vuoden 2011 aikana vahvistivat vastuullisuuden roolia yhtiössämme: ”ekologisuus ja ekonomia” kulkevat käsi kädessä – panostus ympäristöasioihin tuo kustannushyötyjä.





# Ympäristövastuun strategiset tavoitteet

**Tavoite vuodelle 2012:**  
2-3% vähentäminen

## Ilmastomuutos

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



**Tavoite vuodelle 2012:**  
2-3% vähentäminen

## Energia

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



**Tavoite vuodelle 2012:**  
4.0 l/kävijä

## Vesi

Vedenkulutuksen alentaminen keskimäärin tasolle 3.5 l/kävijä/vuosi



**Tavoite vuodelle 2012:**  
Kierrätysaste 78%  
Kaatopaikkajätteen osuus 22%

## Jätteiden käsittely

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



## Maankäyttö – kehityshankkeiden ympäristöluokitus

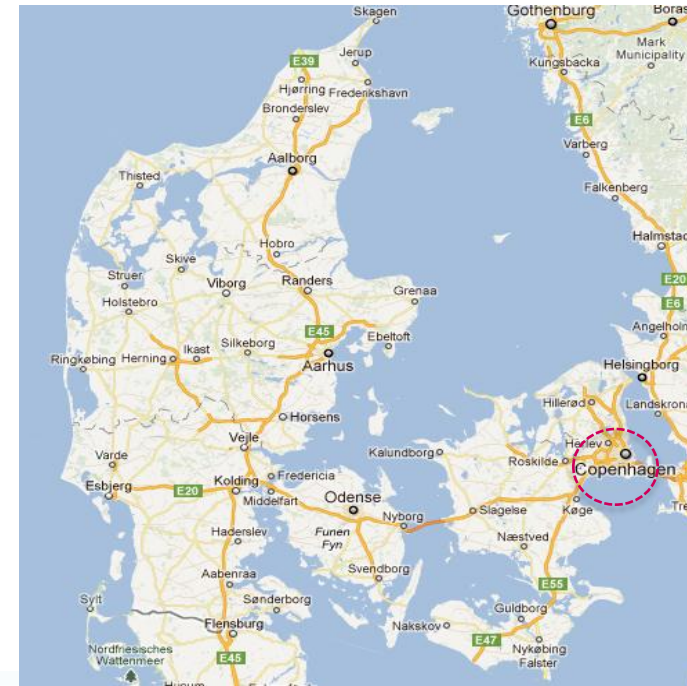
Kaikki kehityshankkeet toteutetaan ympäristöluokitusten periaatteiden mukaisesti. Kehityshankkeet sijaitsevat rakennetussa ympäristössä hyvien joukkoliikenneyhteyksien ulottuvilla





# Albertslund Centrum – Ensiaskel Tanskaan

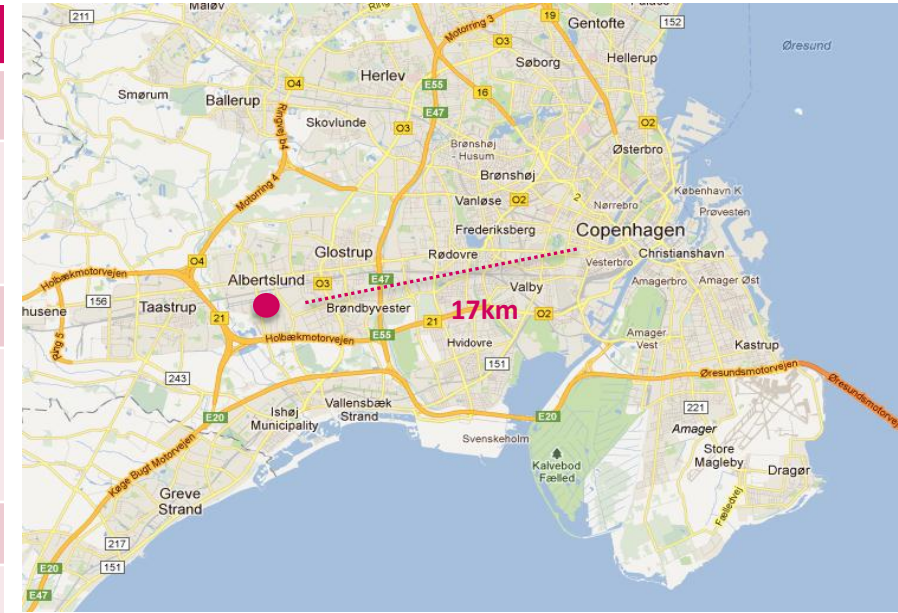
- Citycon hankki Albertslund Centrumin Albertslundin kunnalta noin 181 milj. Tanskan kruunulla (noin 24 milj. euroa). Kauppa toteutui helmikuussa 2012.
- Nettotuotto kauppahinnalle kaupantekohetkellä oli noin 7,5%
- Albertslund Centrum sijaitsee kunnan keskellä ja on urbaani kuntakeskus, jossa on kaupan lisäksi myös kunnallisia palveluita.
- Paikallisen luonteensa vuoksi kauppakeskuksella ei ole suoranaista kilpailua alueella.
- Toistaiseksi kiinteistön huolto on ulkoistettu TK Development:ille.



# Kiinteistön tiedot

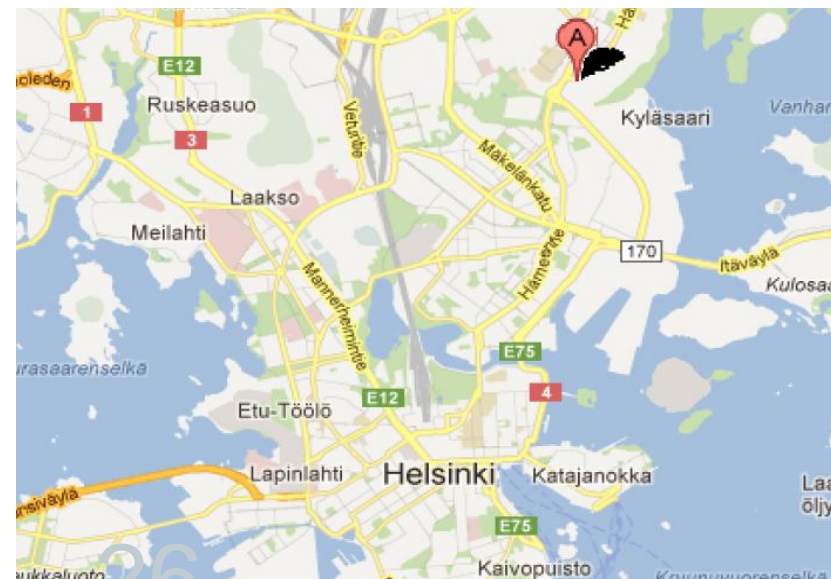
Rakennusvuosi	1965
Vuokrattava pinta-ala (olemassa oleva/ tuleva ruokakauppalaajennus)	16 000/4 000
Vuokrattava pinta-ala yhteensä	20 000
Pysäköintipaikat (olemassa oleva/ tuleva ruokakauppalaajennus)	960/300
Liikkeiden lukumäärä	45
Kaupan ankkurivuokralaiset	Superbest, Aldi, Danske Bank, Albertslund Apotek, Fona
Vuokrausaste (taloudellinen)	97,5%

- + Mahdollisuuksia keskuksen ja vuokralaiskoonpanon parantamiseen
- + Loistavat julkisen liikenteen yhteydet – sijaitsee rautatieaseman vieressä
- + Kunta on kiinnostunut kehittämään aluetta, sille se muodostaa Albertslundin kunnan sydämen
- + Hyvä kassavirta ja vahvat näytöt
- + Kaksi päivittäistavarakauppaa ankkurivuokralaisina
- + **25** van vähän kilpailua



	Albertslund	Kööpenhamina	Tanska
Asukasluku 2011	27 800	539 500	5 560 500
Perheen vuositulot keskimäärin, '09 DKK	418 355 vs. maa-indeksi 94%	362 487 vs. maa-indeksi 82%	443 823
Käytettävissä olevat tulot, DKK	286 768 vs. indeksi 97%	236 284 vs. indeksi 80%	294 369

# Arabia – Cityconin jalansija Helsingissä vahvistuu



## Arabia

Hankintahinta: 19,5 milj. Euroa  
Tapiolalta. Nettotuotto kauppahinnalle noin 6 % mutta sen odotetaan nousevan lyhyen ajan sisällä 7 %:n suunniteltujen kehityshankkeiden jälkeen.

Arabianranta on vanha teollisuusalue joka on muokattu moderniksi asuin- ja kampusalueeksi viimeisten vuosikymmenten aikana. Noin 13000 asukasta asuu ja opiskelee alueella ja 6000 käy siellä töissä. Arabia kuuluu Helsingin kaupungin raitioliikenteen piiriin.

Vuokrattava pinta-ala, m<sup>2</sup>

Yhteensä: 14,000 m<sup>2</sup>  
Vähittäiskauppaa: 11,400 m<sup>2</sup>

Liikkeiden lukumäärä

31

Pysäköintipaikat

326 lämmintä paikkaa

Ankkurivuokralaiset

K-Supermarket, S-Market, Tarjoustalo, Alko, Chico's, apteekki

Vuokrausaste

93,0%

Rakennettu/uudistettu

Rakennettu 1960  
Uudistettu 2002

Myynti, Me, 2011

48,2

# Meneillään olevat kehityshankkeet

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 valmistumisen	
<b>Magistral</b> Tallinna	9 500 11 900	7,0	6,4	8,3	100	Valmistui 05/ 2012	Kauppakeskuksen uudistus- ja laajennushanke, jossa sisätilat uudistetaan kokonaisuudessaan. Kauppakeskus on hankkeen aikana kokonaan suljettu.
<b>Myllypuro</b> Helsinki	7 700 7 300	21,3	21,3 <sup>2)</sup>	7,4	71	Valmistui 05/ 2012	Uuden ostoskeskuksen rakentaminen nykyisen tilalle Myllypuron metroaseman viereen.
<b>Koskikeskus</b> Tampere	27 700 28 600	37,9	24,7	6,6	82	11/ 2012	Kauppakeskuksen täydellinen uudistus: sisätilat, sisäänkäynnit, julkisivut ja rakennuksen kiinteistötekniiset järjestelmät uudistetaan hankkeessa perusteellisesti.
<b>Iso Omena</b> Espoo	60 600 63 000	7,6	5,3	-	82	11/ 2012	Ison Omenan laajennushanke, jossa kauppakeskuksen entinen kattopysäköintialue toisessa kerroksessa otetaan liiketiläkäyttöön.
<b>Åkermyntan</b> Tukholma	8 500 10 100	6,9	2,4	6,9	93	12/ 2012	Kauppakeskuksen uudistushanke, jossa kauppakeskus ja sen pysäköinti uudistetaan ja sen energiatehokkuutta parannetaan.

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

<sup>2)</sup> Helsingin kaupungilta vuonna 2008 saatu 5,9 milj. euron kertakorvaus verovaikutuksineen on vähennetty toteutuneista bruttoinvestoinneista.



# Suunnitteilla olevat kehityshankkeet

Kohde	Hankkeen pinta-ala, m <sup>2</sup>	Arvioitu investointitarve, Me <sup>2</sup> )	Hankkeen käynnistystavoite	Hankkeen valmistumisvuosi, tavoite	Lisätietoa
Iso Omena <sup>3)</sup> Espoo	28 000- 30 000 <sup>4)</sup>	140	2012 <sup>5)</sup>	2015	Suunnitteluvaraus yhdessä NCC Property Developmentin kanssa koskien tulevan Länsimetron Matinkylän metroaseman maanpäällisiä tiloja, bussiterminaalia ja kauppakeskus Ison Omenan laajennusta. Tavoitteena on kehittää metrokeskus, jossa yhdistyvät laajat kaupalliset palvelut sekä sujuvat yhteydet metron ja liityntäterminaalin kesken. Tavoitteena on edetä hankkeessa samanaikaisesti vuonna 2015 valmistuva metrolinjan rakentamisen kanssa.
Galleria Oulu	25 000	110	2013 <sup>5)</sup>	2015	Galleria-korttelin kehittäminen kauppakeskukseksi yhdessä korttelin ja viereisen korttelin muiden omistajien kanssa. Toisena pääomistajana on Osuuskauppa Arina, jonka kanssa Citycon on solminut vuonna 2011 yhteistoiminta- ja maankäyttösopimukset. Koko hankkeen investointiarvio on noin 140 milj. euroa. Kaupunki on tehnyt päätöksen kallioon louhittavan pysäköintihallin toteuttamisesta omana investointinaan. Pysäköintihankkeen toteutus alkaa 2012.
IsoKristiina Lappeenranta	20 000	60-65	2012	2015	Suunnitteilla nykyisen kauppakeskuksen uudistaminen ja laajentaminen. Yhteistoimintasopimus kaupungin kanssa on allekirjoitettu. Kaupunki suunnittelee kaupunginteatterin sijoittamista kauppakeskuksen laajennusosaan. Kaupallisen konseptin suunnittelu käynnissä, kaavoitus on valmis.
Lippulaiva Espoo	15000 <sup>4)</sup>	30-40	2012	2014	Kauppakeskuksen laajennushanke. Sisätilojen uudistus valmis. Laajennusosan suunnittelu jatkuu.
Myyrmani Vantaa	12 000- 20 000 <sup>4)</sup>	40	2013 <sup>5)</sup>	2015	Kauppakeskuksen laajennushanke keskuksen kahdelle eri puolelle. Vantaan kaupunki on myöntänyt Cityconille ja HOK-Elannolle suunnitteluvarauksen kauppakeskuksen vieressä oleville nk. terveystalon ja Paalutorin tonteille. Pysäköinti on tarkoitus siirtää maan alle. Myyrmannin yhteyteen on suunnitteilla Prisma-hypermarket sekä asuntoja.
Tikkuri Vantaa	15 000	30-40	2014 <sup>5)</sup>	2016	Laajennusta suunnitellaan. Citycon on hankkinut naapurikiinteistöjä suunniteltua laajennusta varten.
Tumba Centrum Botkyrka, Tukholman alue	6 000- 8 000 <sup>4)</sup>	18-20	2012	2015	Kauppakeskuksen laajennushanke. Yhteistoimintasopimus Botkyrkan kaupungin kanssa ja asuntorakentamisesta yhteistyösopimus rakennusyhtiön kanssa. Kaavoitusprosessi suunnitteilla aloittaa Q2 2012.

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) Osaomistieinen kohde.

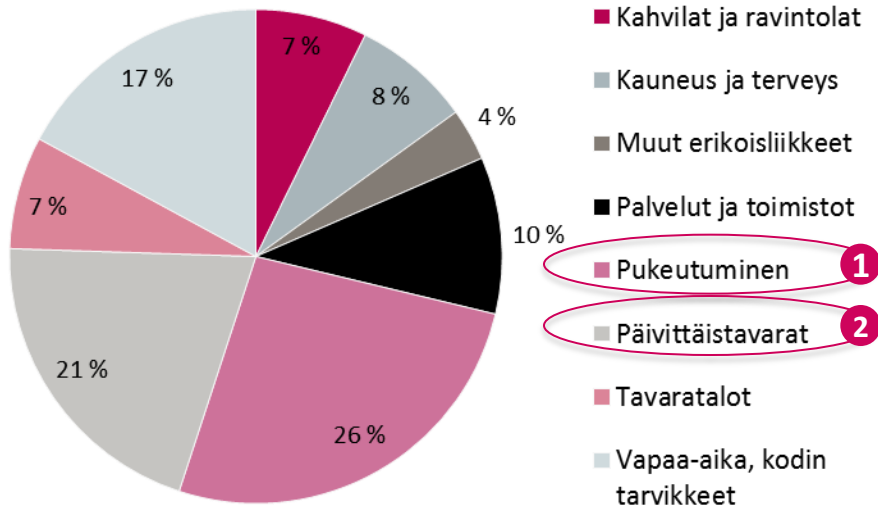
4) Pinta-alalla viitataan vain laajennusosaan.

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

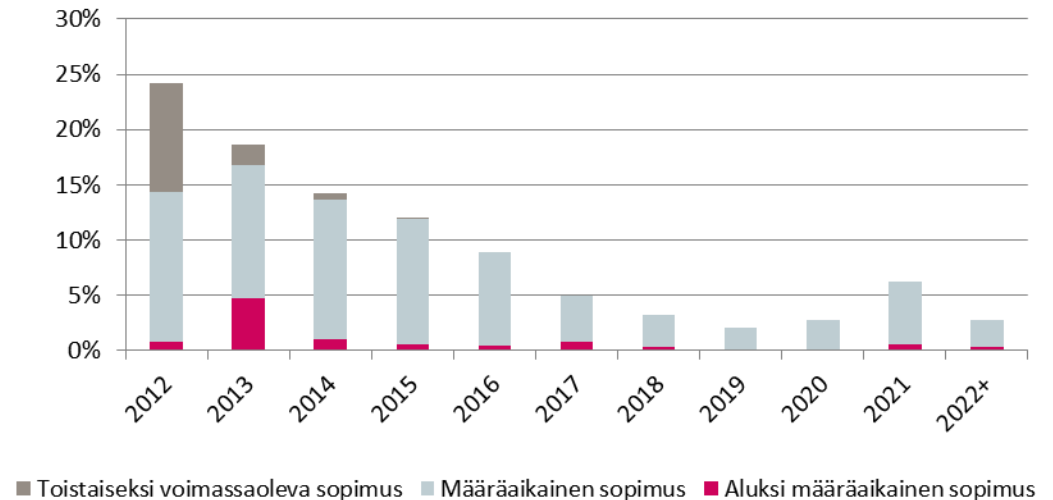


# Kiinteistöomaisuus

- **3,911 (4,004)** vuokrasopimusta, joiden keskimääräinen kesto on **3,5 (3,4)** vuotta
- Vuokrattava pinta-ala oli **992 570 m<sup>2</sup>**
- Vuokran osuus vuokralaisen liikevaihdosta kauppakeskuksissa oli **9,1%**
- Vuokrat ovat sidottu elinkustannusindeksiin (lähes kaikki sopimukset). Vuoden 2011 lopussa **49,0%** (2010: 43,0%) vuokrasopimuksista oli sidottu myös vuokralaisen liikevaihtoon.
  - Vuokrasopimusten liikevaihtosidonnainen osa muodosti noin **1,8%** (1,3%) nettovuokratuotoista 2010.



Vuokrasopimusten ensimmäinen mahd. päättymisen, 12/2011



# Nettovuokratuoton kehitys segmenteittäin

Me	Suomi	Ruotsi	Baltia	Muut	Yhteensä	Liikevaihto
<b>Q1-Q2/2010</b>	<b>42,7</b>	<b>13,9</b>	<b>5,8</b>	<b>0,0</b>	<b>62,5</b>	<b>98,1</b>
Hankinnat	0,1	0,1	1,5	-	1,7	2,2
Kehityshankkeet	2,0	0,7	-	-	2,7	3,5
Divestoinnit	0,0	-0,7	-	-	-0,8	-1,5
Vertailukelpoiset kohteet	-0,9	1,8	0,3	-	1,1	1,1
Muu (sis. valuuttakurssieron)	0,1	1,5	0,0	0,0	1,5	2,5
<b>Q1-Q2/2011</b>	<b>43,9</b>	<b>17,3</b>	<b>7,6</b>	<b>0,0</b>	<b>68,7</b>	<b>106,0</b>
Hankinnat	0,4	1,0	3,3	-	4,7 <sup>A</sup>	7,0
Kehityshankkeet	2,2	0,3	-0,3	-	2,2 <sup>B</sup>	3,2
Divestoinnit	-0,3	-0,7	-	-	-1,0 <sup>C</sup>	-1,9
Vertailukelpoiset kohteet	1,1	0,8	0,8	-	2,7 <sup>D</sup>	1,8
Muu (sis. valuuttakurssieron)	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,1 <sup>E</sup>	0,1
<b>Q1-Q2/2012</b>	<b>47,3</b>	<b>18,6</b>	<b>11,4</b>	<b>0,0</b>	<b>77,3</b>	<b>116,1</b>

- A** Hankinnat: Kristiine, Högdalen ja Arabia
- B** Kehityshankkeet: Martinlaakso, Myllypuro, Myyrmanni, Forum, Åkersberga Centrum ja Magistral
- C** Myynnit: Floda and Landvetter, viime vuotiset asuntojen myynnit Ruotsissa ja Tullintorin Suomessa.
- D** Vertailukelpoiset kohteet: Positiivinen vert. kelp. nettovuokratuotto 2,7 Me tai +4,7%, kauppakeskusten osalta 6,5% etenkin Rocca al Maren, Liljeholmstorgetin ja Ison Omenan ansiosta.
- E** Muu: Ei merkittäviä SEK/EUR kurssivaikutuksia nettovuokratuottoihin.

# Kiinteistöomaisuus

KOKO KIINTEISTÖKANTA	Q2/2012	Q2/2011	Q1-Q2/2012	Q1-Q2/2011	2011
Kauden aikana alkaneet vuokrasopimukset, kpl	247	179	457	366	782
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m <sup>2</sup> 1)	33 254	28 716	77 225	62 859	177 006
Alkaneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra, EUR/m <sup>2</sup> 1)	19,1	17,9	19,1	17,5	19,7
Kauden aikana päättyneet vuokrasopimukset, kpl	200	217	583	385	877
Päättyneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m <sup>2</sup> 1)	19 758	35 285	85 879	70 263	186 120
Päättyneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra, EUR/m <sup>2</sup> 1)	20,9	15,6	17,2	16,1	18,1
Keskimääräinen vuokra, EUR/m <sup>2</sup>			20,4	19,4	19,7
Vuokrausaste kauden lopussa, %			95,6	95,1	95,5

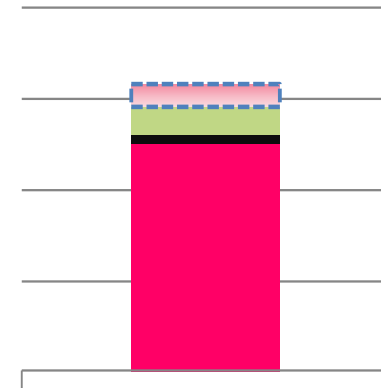
1) Alkaneet ja päättyneet vuokrasopimukset eivät välttämättä kohdistu samoihin tiloihin.

# Kiinteistöomaisuus

Vertailukelpoiset kohteet ovat olleet yhtiön omistuksessa yli 24 kk ja niihin ei lasketa mukaan tontteja tai kehityshankkeita. Vertailukelpoisiin kohteisiin kuuluu **72,8%** koko kiinteistökannasta. Näistä **61,1%** sijaitsee Suomessa ja **72,1%** koko Suomen kiinteistökannasta on mukana vertailukelpoisissa kohteissa. Kauppakeskusten osuus on yhteensä **87,9%**.

- Vertailukelpoiset nettovuokrat kasvoivat yht. **+4,9%**
- Kiinteistökannan laskennallinen annualisoitu vuokra- arvo (annualised rental value) oli **237,3** 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 **+0,4%**
  - Ilmaisee kuinka paljon korkeampi Cityconin todellinen vuokrasopimustaso on verrattuna ulkopuolisen arvioitsijan käyttämään markkinavuokratasoon.

## Tyypillinen vuokrasopimus



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

5 suurinta vuokralaista	Osuus vuokratuotoista 31.12.2011 voimassa olevan sopimuskannan mukaan, %	Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika, vuotta
Kesko	17,2 %	4,5
S Group	5,6 %	8,2
ICA	3,4 %	4,4
Stockmann	3,1 %	2,5
Tokmanni	1,7 %	4,8
5 suurinta yhteensä	31,1 %	5,0



# Kiinteistökannan tuottovaatimuksen kehitys

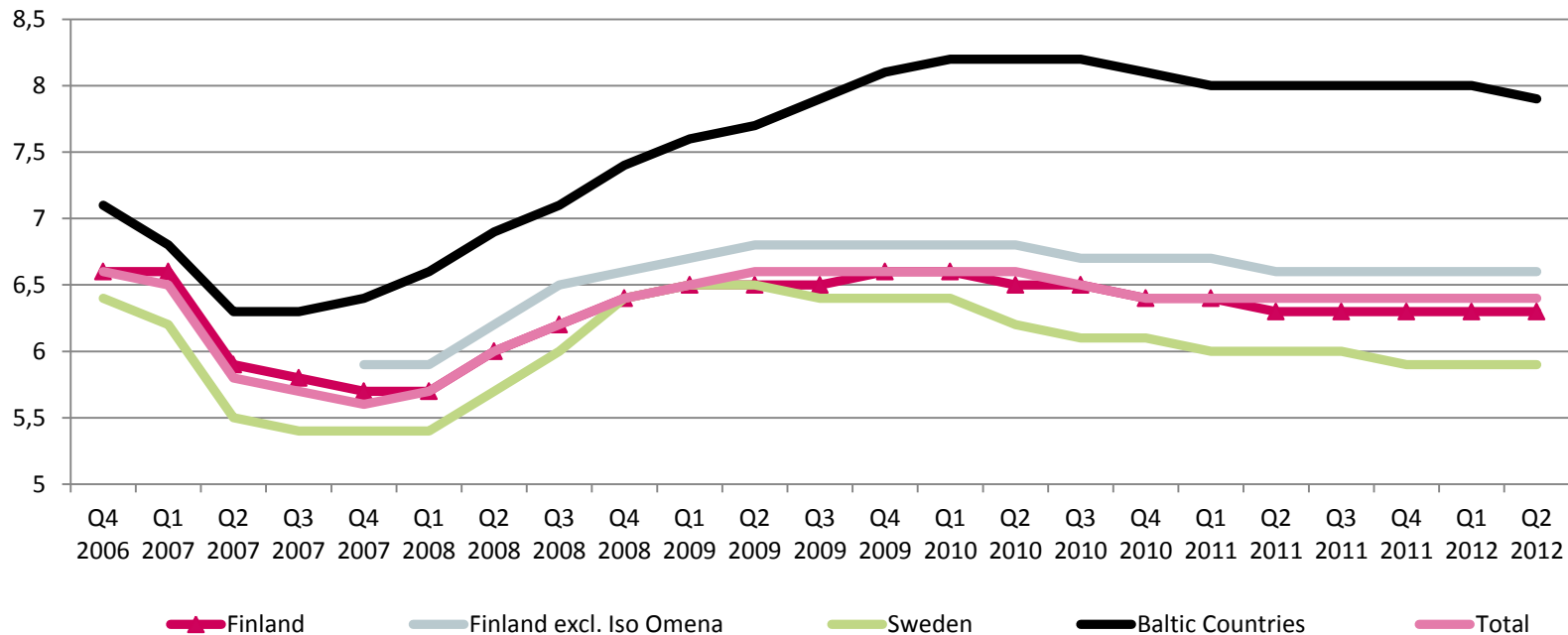
%

Kiinteistökannan käypä arvo **2 602,0 Me** (2 506,4)

- Käyvän arvon muutos **6,0 Me**
- Käyvän arvon muutos kauppakeskuskiinteistöissä **10,3 Me**
- Käyvän arvon tappio market ja myymälä-kiinteistöissä **-4,3Me**

Ulkopuolisen arvioijan määrittelemä kiinteistöomaisuuden nettotuottoaste: **6,4 %**

- Suomi **6,3 %**
- Ruotsi **5,9 %**
- Baltia **7,9 %**





# Lyhennelmä tuloslaskelmasta

EUR million	Q2/2012	Q2/2011	Q1-Q2/2012	Q1-Q2/2011	2011
<b>Bruttovuokratuotto</b>	<b>55,3</b>	<b>51,0</b>	<b>109,9</b>	<b>100,5</b>	<b>206,0</b>
Käyttökorvaukset ja palvelutuotot	3,1	3,1	6,3	5,6	11,1
<b>Liikevaihto</b>	<b>58,4</b>	<b>54,1</b>	<b>116,2</b>	<b>106,0</b>	<b>217,1</b>
Hoitokulut	18,0	17,3	37,9	37,0	71,6
Vuokraustoiminnan muut kulut	0,6	0,4	1,0	0,4	1,2
<b>Nettovuokratuotto</b>	<b>39,7</b>	<b>36,3</b>	<b>77,3</b>	<b>68,7</b>	<b>144,3</b>
Hallinnon kulut	6,8	6,6	13,6	12,1	28,0
Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	0,1	-5,0	6,0	-3,9	-35,3
Nettovoitot sijoituskiinteistöjen myynneistä	-0,1	1,2	1,5	1,3	0,6
<b>Liikevoitto /-tappio</b>	<b>32,9</b>	<b>26,0</b>	<b>71,2</b>	<b>54,2</b>	<b>81,8</b>
Rahoituskulut (netto)	-16,6	-16,3	-32,7	-30,1	-62,4
Osuus yhteisyritysten voitosta/tappiosta	0,0	-0,2	-0,1	-0,1	0,3
<b>Voitto/tappio ennen veroja</b>	<b>16,3</b>	<b>9,5</b>	<b>38,5</b>	<b>23,9</b>	<b>19,7</b>
Tilikauden tulokseen perustuvat verot	-0,4	-0,3	-0,7	-0,5	-0,9
Laskennalliset verot	-3,8	0,9	-6,4	0,5	2,5
<b>Katsauskauden voitto/tappio</b>	<b>12,1</b>	<b>10,1</b>	<b>31,4</b>	<b>23,9</b>	<b>21,3</b>
Muut laajat tuloksen erät verojen jälkeen	-6,3	-8,6	-1,1	4,6	-26,2
<b>Katsauskauden laaja voitto/tappio</b>	<b>5,8</b>	<b>1,5</b>	<b>30,4</b>	<b>28,6</b>	<b>-4,9</b>
Tulos/osake, euroa			0,10	0,08	0,05
Operatiivinen tulos/osake, euroa	0,06	0,05	0,11	0,11	0,21
Operatiivinen tulos (EPRA earnings), Me	15,6	13,2	29,9	25,8	53,3
Liiketoiminnan nettorahavirta/osake, euroa	0,06	-0,01	0,11	0,08	0,25
Emoyhtiön omistajille kuuluva katsauskauden tappio/voitto, Me	10,9	7,9	26,6	19,1	13,0



# Lyhennelmä taseesta ja muita avainlukuja

TASE, Me	30.6.2012	30.6.2011	31.12.2011
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo	2 602,0	2 506,4	2 522,1
Pitkäaikaiset varat	2 621,0	2 517,3	2 540,1
Lyhytaikaiset varat	88,0	61,0	125,0
Varat	2 720,5	2 578,3	2 677,7
Oma pääoma	951,6	894,8	961,8
Velat yhteensä	1 768,9	1 683,5	1 715,9
Oma pääoma ja velat	2 720,5	2 578,3	2 677,7

## AVAINLUKUJA

Omavaraisuusaste, %	35,0	34,8	36,0
Nettovelkaantumisaste, %	160,2	171,2	151,4
Oma pääoma / osake, €	3,19	3,43	3,25
Nettovarallisuus (EPRA NAV), €	3,60	3,73	3,62
Oikaistu nettovarallisuus (EPRA NNNAV), €	3,21	3,43	3,29
Nettotuotto-% (toteutunut)	6,2	5,9	6,0
Nettotuottovaatimus (ulkopuolisen arvioijan mukaan), %	6,4	6,4	6,4



# Rahavirtalaskelma 6 kuukauden jaksolle päättyen 30.6.2012

Miljoonaa euroa	1-6/ 2012	1-6/ 2011
<b>Liiketoiminta</b>		
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	65,5	57,4
Käyttöpääoman muutos	0,1	2,1
Liiketoiminnan rahavirta	65,6	59,6
Maksetut korot ja muut rahoituskulut	-28,7	-26,4
Saadut korot ja muut rahoitustuotot	0,4	0,2
Toteutuneet kurssitappiot ja -voitot	-6,0	-21,4
Saadut/ maksetut välittömät verot	-0,4	6,8
<b>Liiketoiminnan rahavirta (A)</b>	<b>30,8</b>	<b>18,8</b>
<b>Investoinnit</b>		
Tytäryritysten hankinnat vähennettynä hankintahetken rahavaroilla	-27,4	-22,7
Sijoituskiinteistöjen hankinnat	-	-110,0
Investoinnit sijoituskiinteistöihin, osuuksiin yhteisessä määräysvallassa oleviin yksiköihin sekä aineettomiin ja aineellisiin hyödykkeisiin	-48,3	-37,4
Sijoituskiinteistöjen myynnit	16,3	7,3
<b>Investointien rahavirta (B)</b>	<b>-59,4</b>	<b>-162,9</b>
<b>Rahoitus</b>		
Lyhytaikaisten lainojen nostot	43,0	71,5
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut	-94,0	-18,6
Pitkäaikaisten lainojen nostot	277,5	426,9
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-178,4	-291,3
Maksetut osingot ja pääoman palautukset	-41,7	-34,2
<b>Rahoituksen rahavirta (C)</b>	<b>6,3</b>	<b>154,4</b>
<b>Rahavarojen muutos (A+B+C)</b>	<b>-22,3</b>	<b>10,3</b>
<b>Liiketoiminnan nettorahavirta/osake, euroa</b>	<b>0,11</b>	<b>0,08</b>

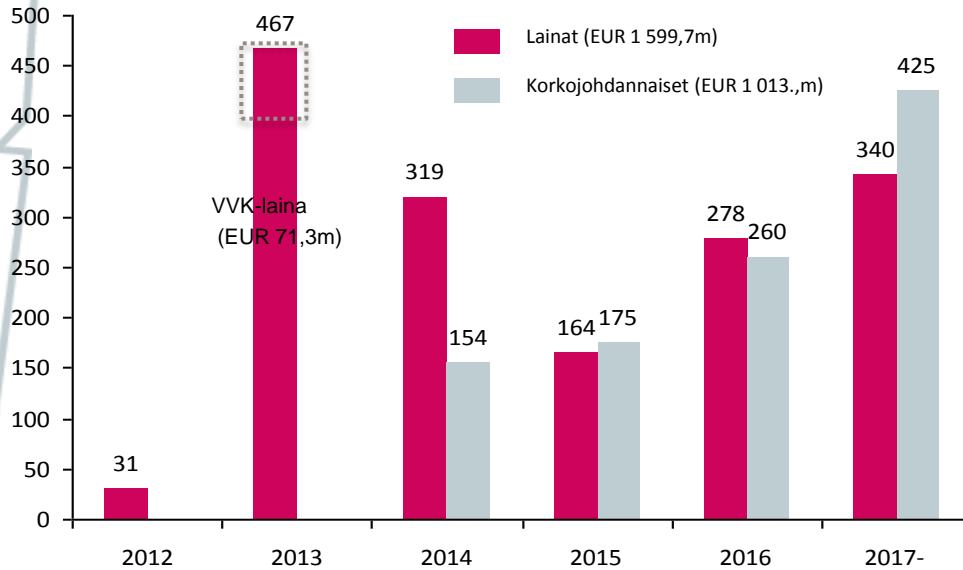
- **Liiketoiminnan rahavirta ylitti edellisvuoden tason, koska:**
  - Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta kasvoi noin 14 prosenttia parantuneen tuloksen ansiosta
  - Käyttöpääoman positiivinen muutos selvästi vertailujaksoa pienempi
  - Vertailukautta alhaisemmat maksetut rahoituskulut ajoituseroista johtuen
  - Kassavirran verot positiivisia vertailujaksolla johtuen saaduista veronpalautuksesta
- Kasvanut operatiivinen liikevoitto kasvatti rahavirtaa. Kasvu oli seurausta toteutetuista hankinnoista, vertailukelpoisten kohteiden vuokratuottojen kasvusta ja valmistuneista kehityshankkeista.

- Investointien rahavirta koostui pääosin Koskikeskuksen kehityshankkeesta ja kauppakeskus Arabian hankinnasta
- Sijoituskiinteistöjen myynnit, pääosin Ruotsissa, tuottivat 16,3 miljoonan euron positiivisen kassavirran

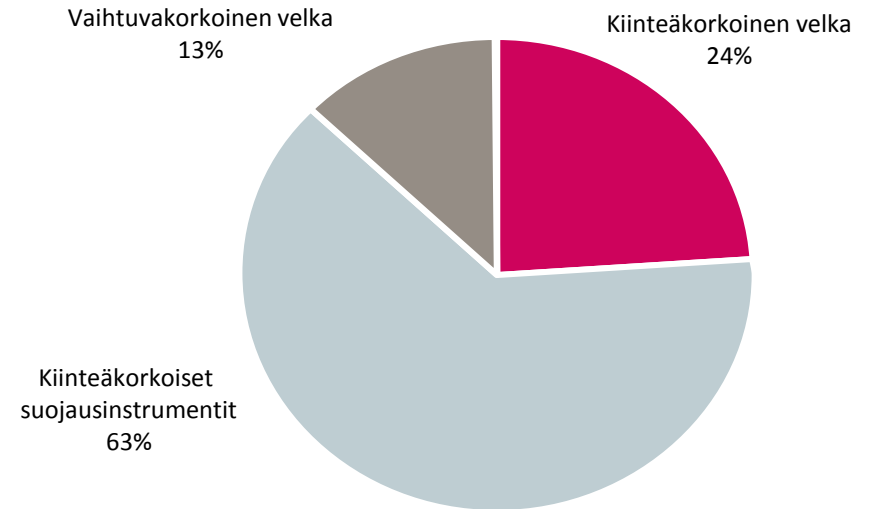
- **Osakekohtainen liiketoiminnan nettorahavirta kasvoi yllä mainituista syistä** ja oli 0,11 euroa.
- Osakekohtainen liiketoiminnan nettorahavirta oli linjassa operatiivisen osakekohtaisen tuloksen kanssa, joka oli 0,11 euroa.

# Avainluvut – Rahoitus

## Lainakanta ja korkosuojaukset



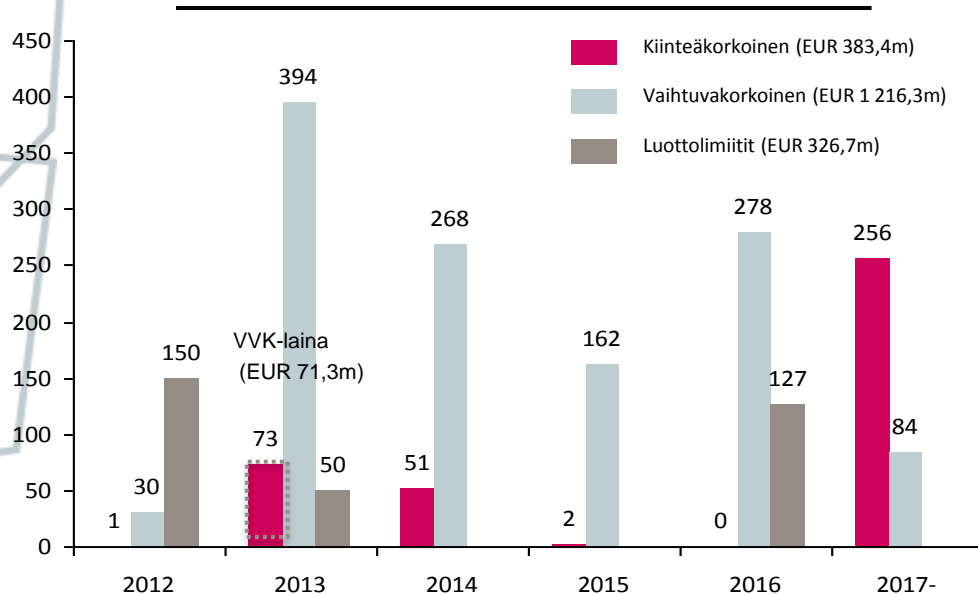
## Korollisten velkojen jakautuminen



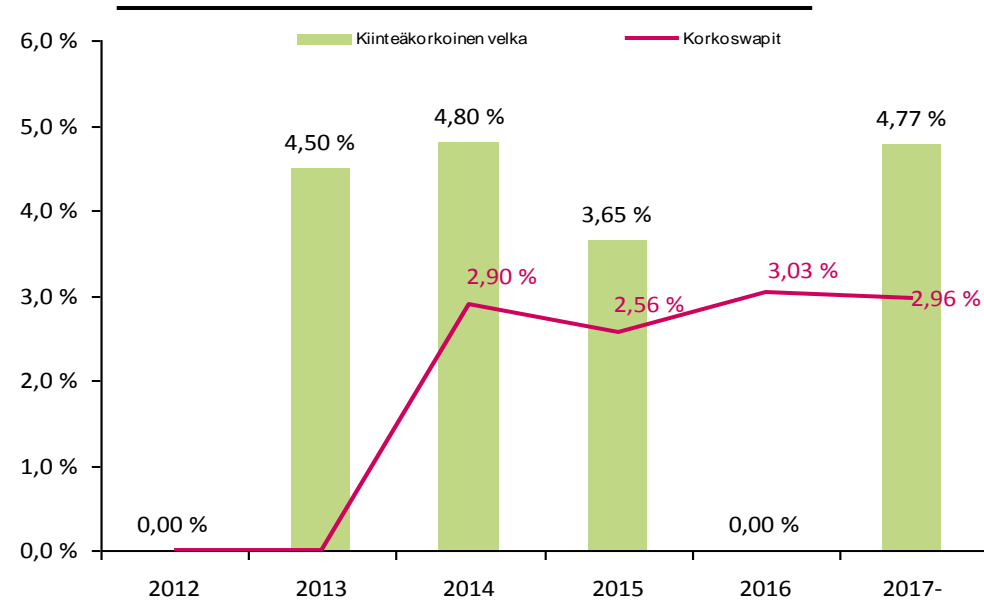
- Vuoden toisella kvartaalilla korollinen nettovelka **kasvoi 84 miljoonalla eurolla** osinkojen maksun ja investointien seurauksena
- **Suojausaste korkealla tasolla 87.3 %:ssa** – suojausaste nousi edellisestä neljänneksestä, koska Citycon laski liikkeeseen kiinteäkorkoisen joukkolainan
- **Likviditeettipuskuri kattava** – Cityconin käytössä oleva likviditeetti noin 396 miljoonaa euroa
- **Maltillinen rahoituspolitiikka** jatkui: lainojen keskipituus 2,9 vuotta ja keskimääräinen korkosidonnaisuus 3,8 vuotta
- Vuoden 2013 erääntyvien lainojen jälleenrahoittaminen yhtiön johdon prioriteetti

# Avainluvut – Rahoitus

## Lainakanta ja käyttämättömät luottolimiitit



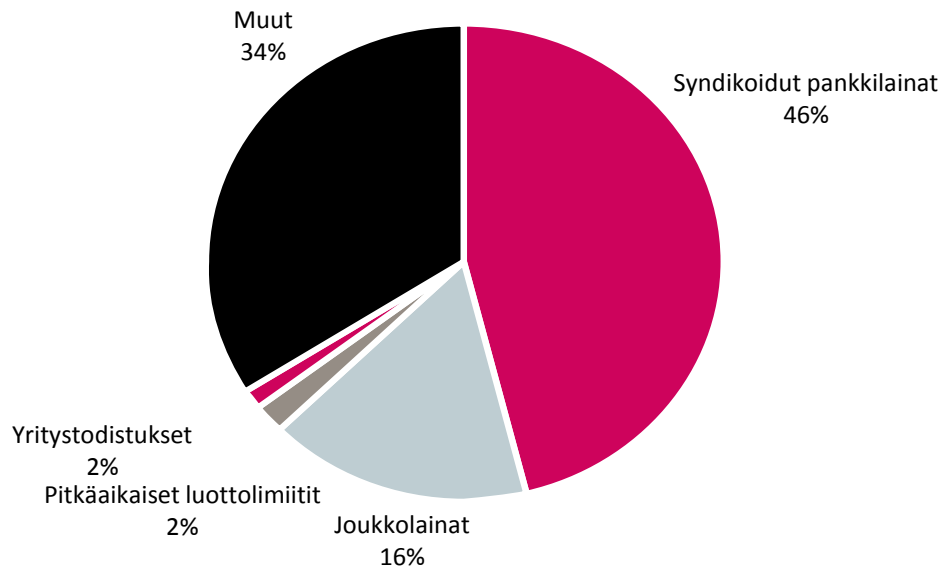
## Kiinteäkorkoisen velan ja korkoswapin keskimääräinen korko<sup>1)</sup>



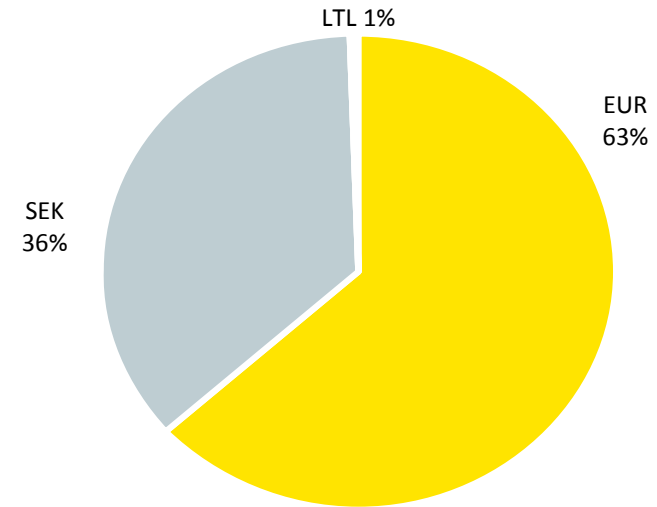
- Ei merkittäviä eräntymisiä ennen vuoden 2013 kolmatta vuosineljännestä
- Vuonna 2012 merkittävin erääntyvä laina on 150 miljoonan euron luottolimiitti, joka on kokonaan nostamatta. Yhtiön johto on käynnistänyt neuvottelut vuoden 2013 erääntyvien lainojen ja vuosina 2012 ja 2013 erääntyvien luottolimiittien jälleenrahoittamisesta.
- Lyhytaikaiset velat koostuvat yritystodistuksista ja normaaleista vuosittaisista lyhennyseristä

# Avainluvut – Velkasalkku

## Velkatyytit



## Velkojen valuuttajakauma

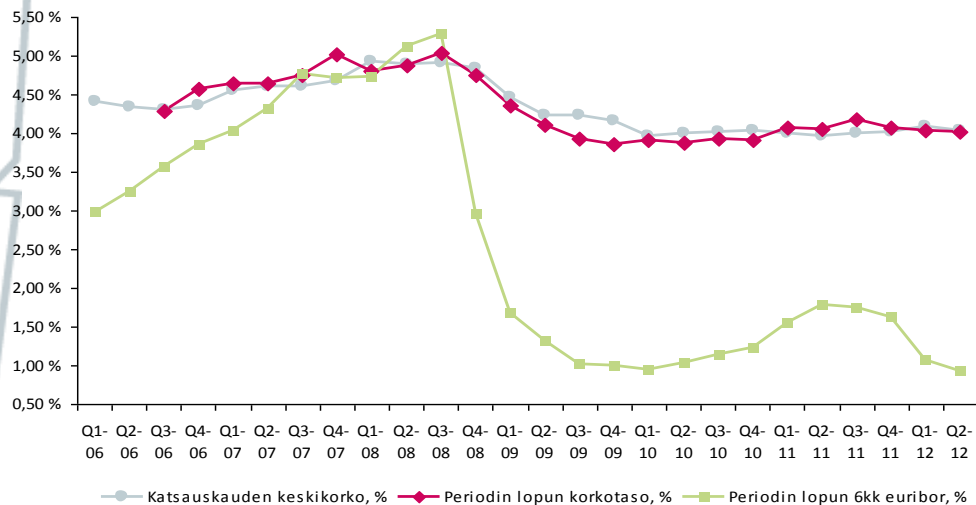


- Aiempaa hajautetumpi velkasalkun rakenne – kotimaisen joukkolainaemission jälkeen yhtiön taseessa on selvästi aiempaa vähemmän pankkilainoja
- Kvartaalin lopussa Cityconillä oli käytössään **likviditeettiä 396,1 miljoonaa euroa**, joka koostui nostamattomista sitovista luottolimiiteistä (326,7 miljoonaa euroa) ja rahavaroista (69,5 miljoonaa euroa). Pois lukien yritystodistukset Cityconin likviditeetti oli 374,3 miljoonaa euroa



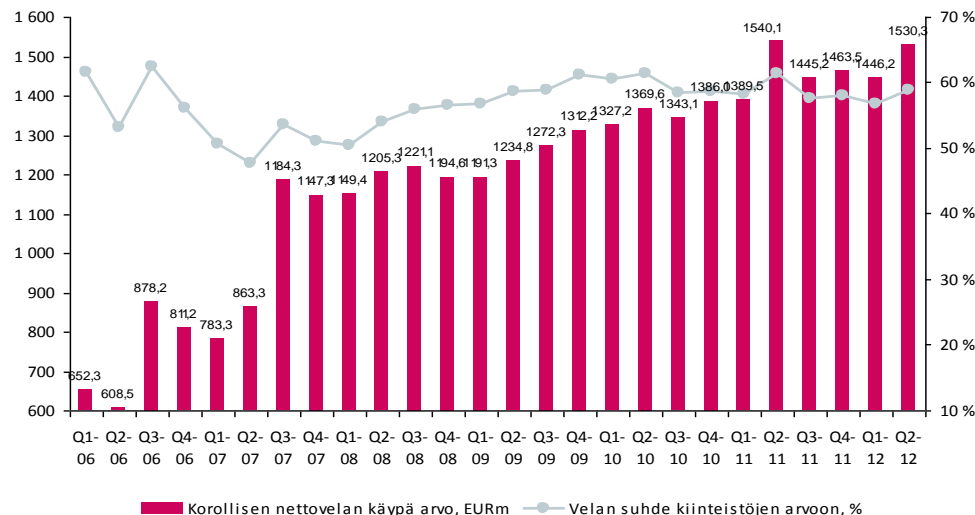
# Avainluvut – Korkotaso ja velan suhde kiinteistöjen arvoon

## Korkotason kehitys vuosineljänneksittäin



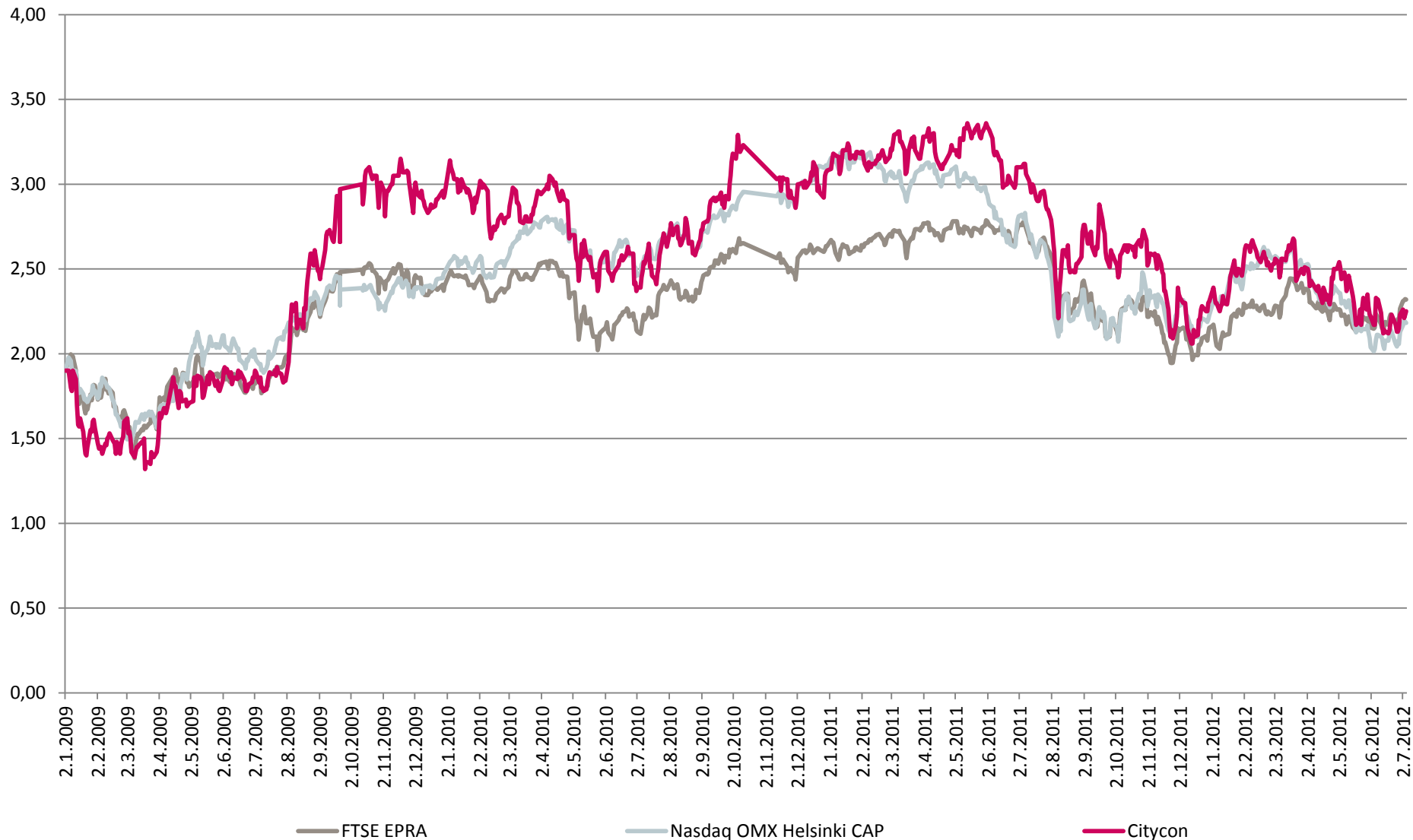
Miljoonaa euroa

## Nettovelka ja velan suhde kiinteistöjen arvoon



- Markkinakorkojen muutosten vaikutus näkyy tuloslaskelmassa tietyllä viiveellä ja ensimmäisen vuosipuoliskon aikana vuoden 2012 painotettu keskiporkko laski ja oli 4,04 % (Q1 12: 4,09%)
- Katsauskauden lopun keskiporkko laski hieman ja oli 4,02 % alentuneen markkinakorkotason seurauksena
- Konsernin nettovelan suhde kiinteistöjen arvoon (ns. loan-to-value, LTV) nousi johtuen kasvaneesta nettovelan määrästä investointien ja osinkomaksun seurauksena, kun taas sijoituskiinteistöjen käypä arvo ei muuttunut merkittävästi

# Osake<sup>1)</sup>

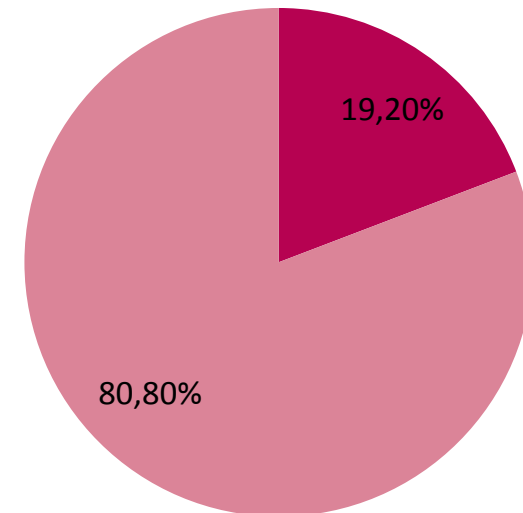


# Omistus

- Listattu Helsingin pörssistä vuodesta 1988
- Kesäkuun lopussa yhtiön markkina-arvo oli **619,6** milj. euroa
- **5 825** (4 038) rekisteröityä osakkeen omistajaa
- Suurimmat omistajat
  - Ilmarinen **8,99%**
  - Gazit-Globe **48,0%**
- 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







# Ympäristövastuun tavoitteet ja tulokset 2011

	Tavoitteet vuodelle 2011	Tulokset 2011	
<b>Ilmastonmuutos</b>			
Kasvihuonekaasupäästöjen vähentäminen 20 prosentilla vuoteen 2020 mennessä vuoden 2009 tasosta.	2-3%	vert.kelp. kauppakeskukset -0,8%	☹️
<b>Energia</b>			
Energiankulutuksen (sähkö, lämpö ja jäähdytys) pienentäminen 9 prosentilla vuoteen 2016 mennessä vuoden 2009 tasoon verrattuna.	2-3%	vert.kelp. kauppakeskukset -2,4%	😊
<b>Vesi</b>			
Veden kulutuksen alentaminen: keskimäärin alle 3,5 l/kävijä/vuosi.	3,8 l/kävijä	4,3 l/kävijä	☹️
<b>Jätteet</b>			
Vähintään 80 prosentin kierrätysasteen saavuttaminen kauppakeskusten jätteenkäsittelyssä vuoteen 2015 mennessä.	78 %	78 %	😊
Kaatopaikkajätteen osuuden pudottaminen kokonaisjättemäärästä enintään 20 prosenttiin vuoteen 2015 mennessä	22 %	22 %	😊
<b>Maankäyttö ja kestävän kehityksen mukainen rakentaminen</b>			
Kaikki kehityshankkeet toteutetaan ympäristöluokitusten periaatteiden mukaisesti.	Kaikki 2011 valmistuneet hankkeet arvioitu LEED kriteereillä	saavutettu	😊
Kehityshankkeet sijaitsevat rakennetussa ympäristössä hyvien joukkoliikenneyhteyksien ulottuvilla.	100 %	saavutettu	😊

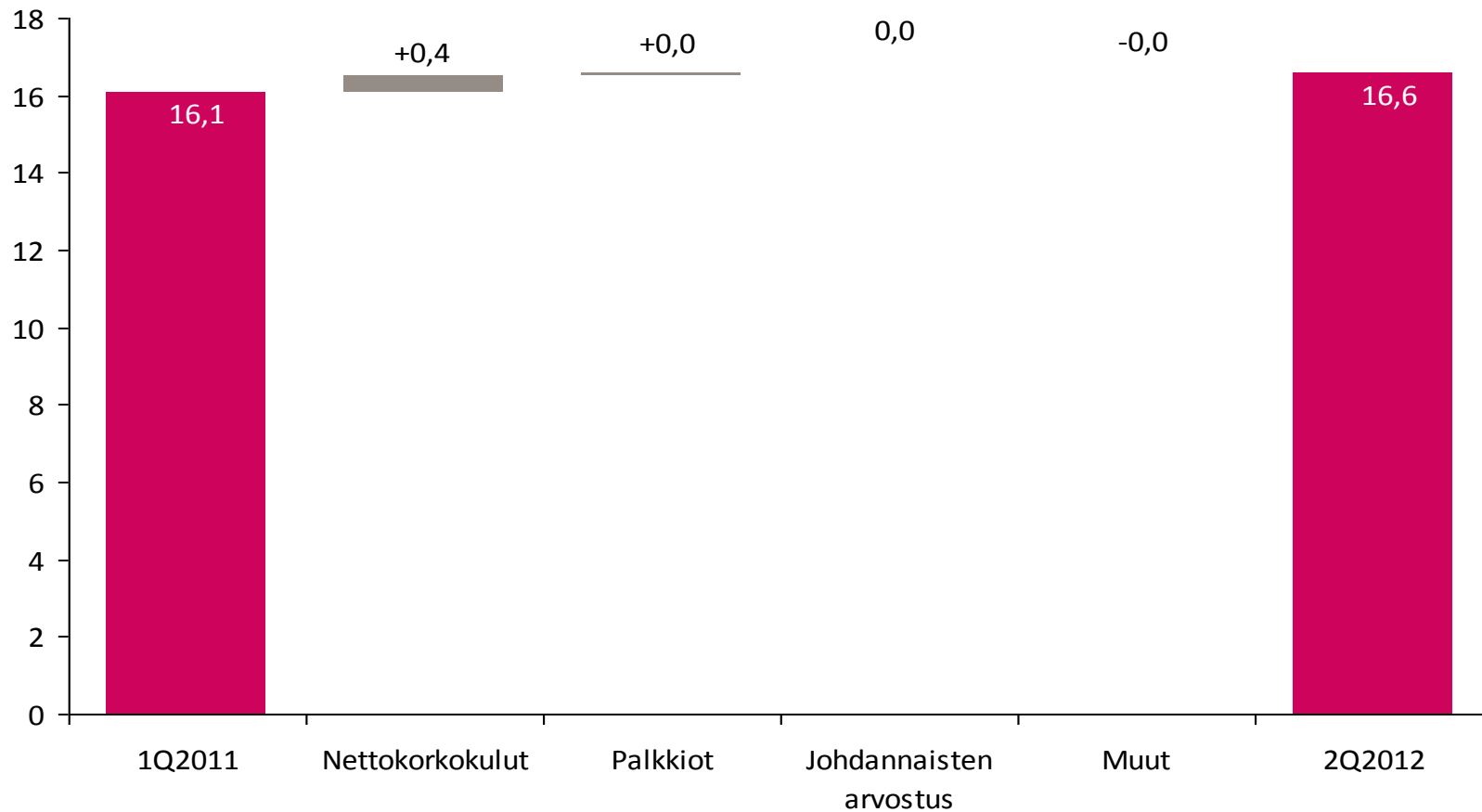
# Rahoituskulujen erittely

Nettorahoituskulut (miljoonaa euroa)	2q 2012	1q 2012	2q 2011	Muutos- % (y-o-y)	Muutos- % (q-o-q)	6kk 2012	6kk 2011	Muutos- %
Rahoituskulut:								
Korkokulut	-15,6	-15,4	-14,8	6 %	2 %	-31,0	-27,8	12 %
Valuuttakurssitappiot	0,0	0,0	0,0	32 %	-197 %	0,0	0,1	-100 %
Järjestelypalkkioiden jaksotus	-0,4	-0,3	-0,6	-41 %	12 %	-0,7	-1,0	-24 %
VVK:n option laskennallinen kulukirjaus	-0,4	-0,4	-0,4	8 %	0 %	-0,8	-0,7	8 %
Muut kulut	-0,3	-0,3	-0,6	-54 %	-6 %	-0,5	-0,9	-43 %
<b>Rahoituskulut yhteensä:</b>	<b>-16,7</b>	<b>-16,4</b>	<b>-16,4</b>	2 %	2 %	<b>-33,1</b>	<b>-30,4</b>	9 %
Rahoitustuotot:								
Korkotuotot	0,1	0,3	0,1	60 %	-55 %	0,4	0,2	72 %
Johdannaisten käyvän arvon muutos	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	n.m.	n.m.	0,0	0,0	n.m.
<b>Rahoitustuotot yhteensä:</b>	<b>0,1</b>	<b>0,3</b>	<b>0,1</b>	60 %	-55 %	<b>0,4</b>	<b>0,2</b>	72 %
<b>Nettorahoituskulut</b>	<b>-16,6</b>	<b>-16,1</b>	<b>-16,3</b>	2 %	3 %	<b>-32,7</b>	<b>-30,1</b>	8 %

- Toisella vuosineljänneksellä korkokulut nousivat 0,2 miljoonaa euroa johtuen korkeammasta velan määrästä joukkolainaemission jäljiltä
- Nettorahoituskulut nousivat noin 2 prosenttia verrattuna edelliseen vuosineljännekseen ja olivat 16,6 miljoonaa euroa. Kasvu johtui korkokulujen noususta ja korkotuottojen laskusta
- Vuoden 2012 ensimmäisellä puoliskolla nettorahoituskulut nousivat noin 8 prosenttia. Korkokulut kasvoivat 3,2 miljoonaa euroa edellisvuodesta, koska keskimääräinen velan määrä oli suurempi, korkojen pääomittaminen laski ja kesvikorkotaso nousi hieman.

# Nettorahoituskulut Q1 2012 vs Q2 2012

Miljoonaa euroa



# Illustrative Calculation of ICR Covenant Using Q2 2012 Financials\*

Q2 2012 EBITDA for covenant calculation: direct operating profit + depreciations +/- non-cash and exceptional items

EBITDA = EUR 124.3 + EUR 1.3 + EUR 3.0  
 = **EUR 128.6 million** for rolling 12-month period

EUR million	Q2	Q1	Q4	Q3	Cumulative
EPRA Earnings	2012	2012	2011	2011	12-months
Net rental income	39,7	37,5	37,3	38,3	152,8
Direct administrative expenses	-6,6	-6,6	-8,4	-7,1	-28,7
Direct other operating income and expenses	0,0	0,1	0,0	0,1	0,2
<b>EPRA operating profit</b>	<b>33,1</b>	<b>31,0</b>	<b>28,9</b>	<b>31,3</b>	<b>124,3</b>
Direct net financial income and expenses	-16,6	-16,1	-16,3	-16,0	-65,0
Direct share of loss/profit of joint ventures	0,0	0,0	0,2	0,1	0,2
Direct current taxes	-0,4	-0,3	0,5	-0,3	-0,5
Change in direct deferred taxes	0,1	0,2	-0,3	0,3	0,2
Direct non-controlling interest	-0,6	-0,4	-0,4	-0,4	-1,9
<b>EPRA Earnings, total</b>	<b>15,6</b>	<b>14,3</b>	<b>12,5</b>	<b>14,9</b>	<b>57,3</b>

Q2 2012 ICR  
 = (128.6/63.5)  
 = 2.0x

Q2 2012 Net financials for covenant calculation: direct net financials – non-cash option amortization from convertible +/- other adjustments incl. FX gains or losses

Net financials = EUR 65.0 - EUR 1.6 + EUR 0.1  
 = **EUR 63.5 million** for rolling 12-month period

# Illustrative Calculation of Equity Ratio Covenant Using Q2 2012 Financials\*

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

Equity = EUR 951.6 + EUR 69.0 – EUR 64.4 + EUR 44.7  
 = **EUR 1,000.9 million** as at 30 June 2012

EUR million	Q2 2012	Q2 2011
<b>Liabilities and shareholders' equity</b>		
<b>Shareholders' equity</b>		
Share capital	259,6	259,6
Share premium fund	131,0	131,1
Fair value reserve	-48,4	-12,6
Invested unrestricted equity fund	243,1	174,3
Retained earnings	301,8	287,5
Total equity attributable to parent company shareholders	887,1	839,8
Non-controlling interest	64,4	55,0
<b>Total shareholders' equity</b>	<b>951,6</b>	<b>894,8</b>
<b>Total liabilities</b>	<b>1.768,9</b>	<b>1.683,5</b>

Equity ratio on 30 June 2012  
 = (1,000.9/2,640.2) = 37.9%

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 1,000.9 + EUR 1,768.9 – EUR 69.0 – EUR 60.6  
 = **EUR 2,640.2 million** as at 30 June 2012



# 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 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. Muutoksia ylimmässä johdossa.
  - 2011**
    - Uusi toimitusjohtaja ja muita muutoksia johdossa
    - Strategian päivitys ja ydinkiinteistöjen uudelleen määrittely
    - Kristiinen ja Högdalenin hankinnat
    - Kehityshankkeita ja ydinliiketoimintaan kuulumattomien kohteiden myyntejä

# Cityconin suurimmat kauppakeskukset

Suomi



**Iso Omena**  
Rakennettu 2001  
Vuokr.m<sup>2</sup> 60 500 m<sup>2</sup>  
Omistus 60 %



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



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



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

**Koskikeskus**  
1988  
27 700 m<sup>2</sup>  
88 %

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

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

Ruotsi



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



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



**Strömpilen**  
1927/1997  
26 800 m<sup>2</sup>  
75 %



**Stenungstorg**  
1967/93  
36 400 m<sup>2</sup>  
85 %

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

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

Baltia



**Rocca al Mare Viro**  
1998/2009  
53 300 m<sup>2</sup>  
100 %



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



**Mandarinas Liettu**  
2005  
8 000 m<sup>2</sup>  
100 %



**Magistral Viro**  
2000  
9 500 m<sup>2</sup>  
100 %

# Yhteystiedot

## Sijoittajasuhteet

Marcel Kokkeel  
Toimitusjohtaja  
Tel. 0207 664 521  
[Marcel.Kokkeel@citycon.fi](mailto:Marcel.Kokkeel@citycon.fi)

Eero Sihvonen  
Talousjohtaja, varatoimitusjohtaja  
Puh. 050 5579 137  
[Eero.Sihvonen@citycon.fi](mailto:Eero.Sihvonen@citycon.fi)

Hanna Jaakkola  
Sijoittajasuhde- ja viestintäjohtaja  
Puh. 040 5666 070  
[Hanna.Jaakkola@citycon.fi](mailto:Hanna.Jaakkola@citycon.fi)

