



CITYCON

Q2 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.

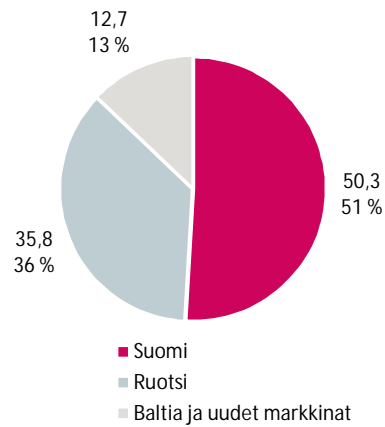
Tämä asiakirja ei muodosta tarjousta tai osaa mistään tarjouksesta myydä tai laskea liikkeeseen mitään Yhtiön arvopapereita tai tarjouspyyntöä Yhtiön minkään arvopapereiden ostamiseksi tai merkitsemiseksi, eikä se, tai mikään sen osa tai sen jakeleminen muodosta perustetta millekään sopimukselle tai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

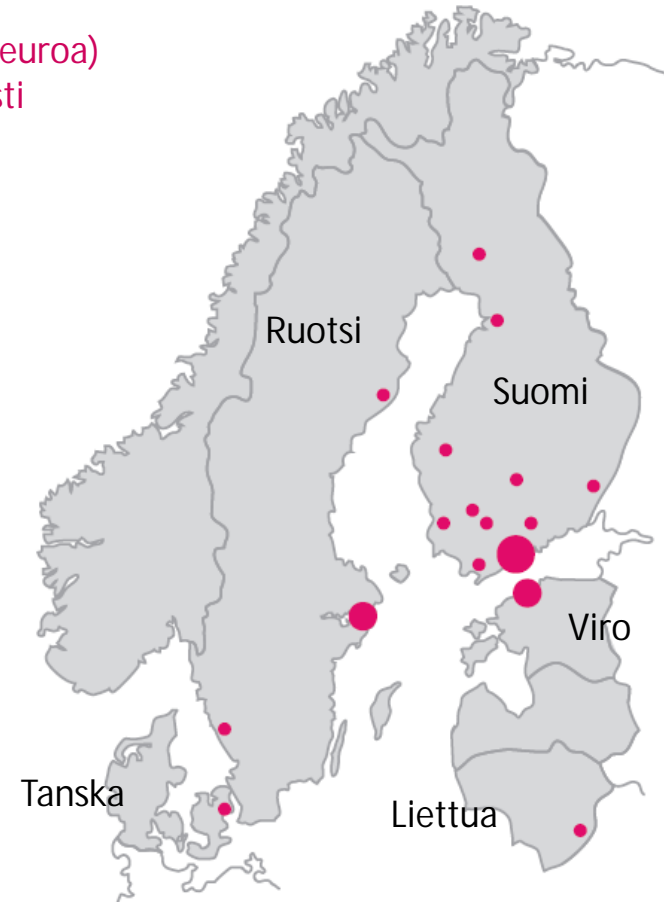
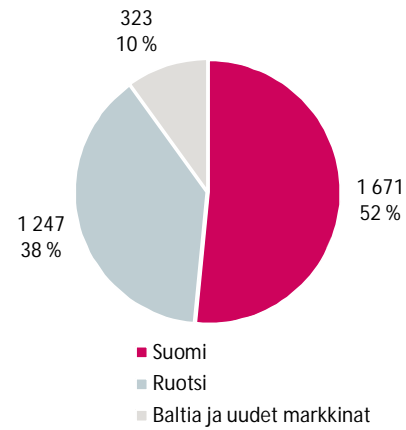
Tämä presentaatio sisältää tulevaisuutta koskevia lausumia. Jotkut näistä tulevaisuutta koskevista lausunnoista voidaan tunnistaa sanoista "uskoa", "odottaa", "ennakoida", "aikoa", "saattaa", "suunnitella", "arvioida", "tulla", "voida", "tähdätä", "tavoite" sekä kutakin näiden negaatiota vastaavista 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 esitetyistä 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 (Q1-Q2)
— sis. Kista Gallerian 100 %:sti
Milj. euroa



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



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-Q2/2013 50,3 milj. euroa
- 23 kauppakeskusta, 35 muuta vähittäiskaupan kiinteistöä

RUOTSI

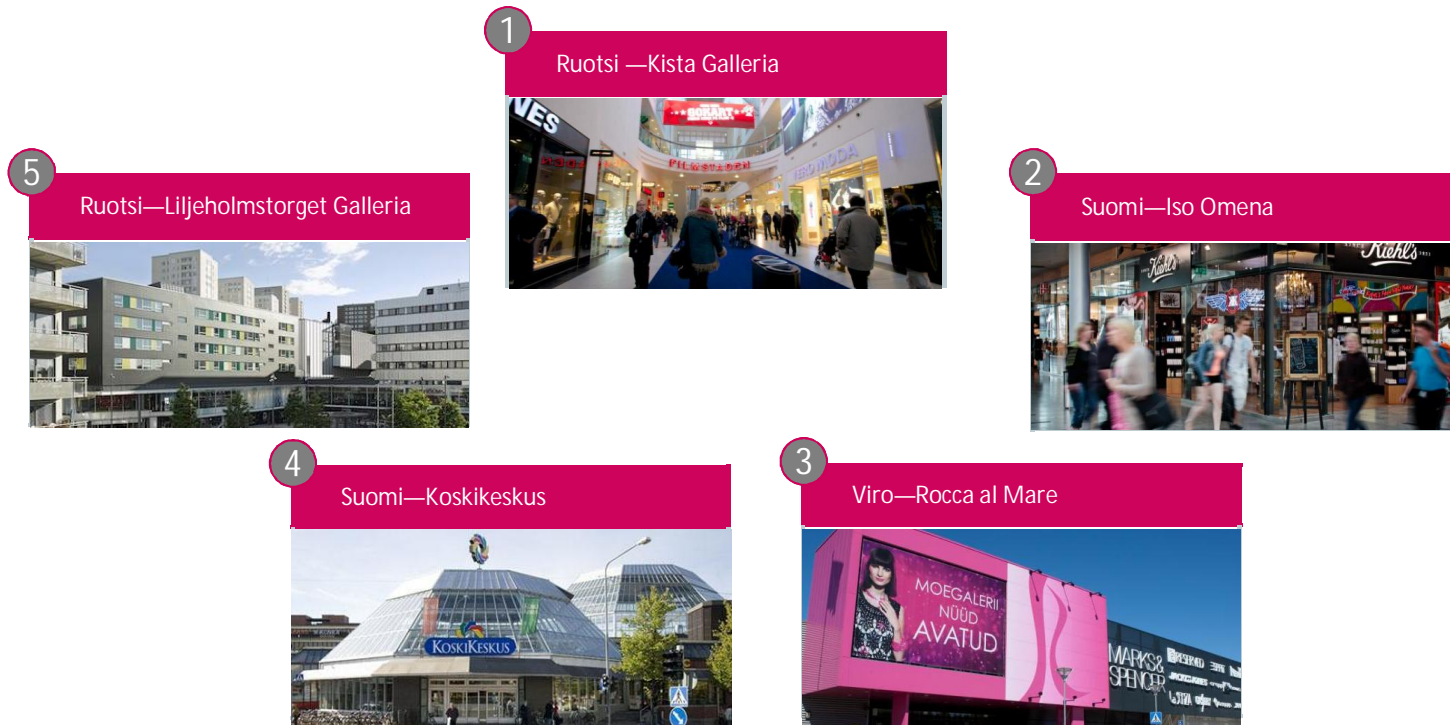
- Yksi kolmesta suurimmasta kauppakeskusomistajasta Ruotsissa
- Nettovuokratuotot Q1-Q2/2013 20,1 milj. euroa, Kista Galleria mukaan lukien 35,8 milj. euroa
- 10 kauppakeskusta (sis. Kista Gallerian), 3 muuta vähittäiskaupan kiinteistöä
- Osti Kista Gallerian yhdessä CPPIB:n kanssa 2013

BALTIA JA UUDET MARKKINAT

- Yli 100.000 m² Tallinnassa
- Nettovuokratuotot Q1-Q2/2013 12,7 milj. euroa
- Liiketoimintayksikkö pitää sisällään tanskalaisen Albertslund Centrumin
- 5 kauppakeskusta: 3 Virossa, 1 Liettuassa ja 1 Tanskassa



Cityconin tärkeimpiä kauppakeskuksia



2012	Kaupunki	Kaupan pinta-ala (m ²)	Vuokrattava pinta-ala yht. (m ²)	Pysäköintipaikat	Käypä arvo (milj. euroa) ¹⁾	Kävijät (milj.)	Myynti (milj. euroa)	
1	Kista Galleria ²⁾	Tukholma	60 000	92 000	2 500	530,0 ²⁾	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

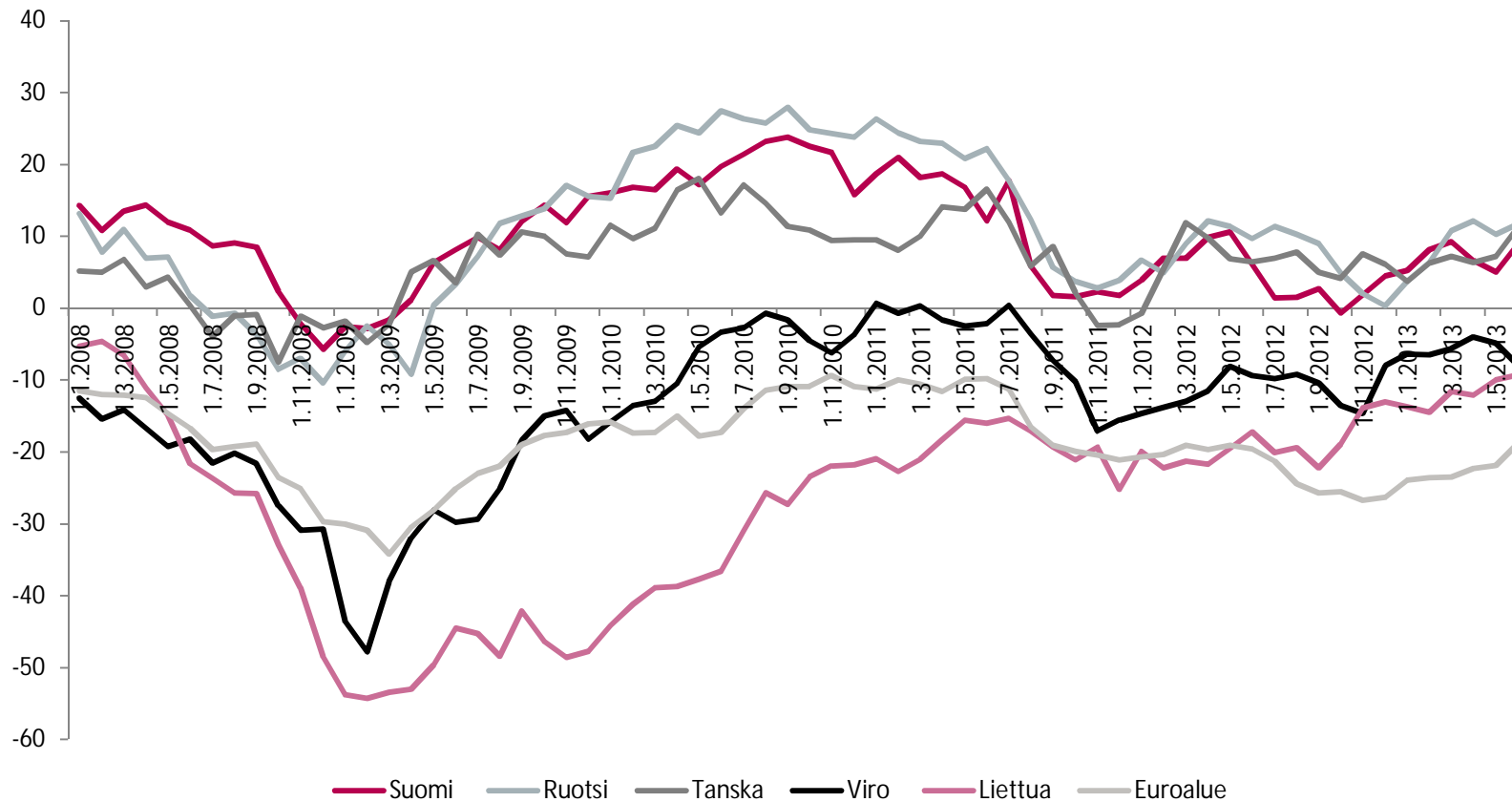
Kasvu ja suuruuden ekonomian hyödyntäminen

Toiminta- ympäristö



Toimintaympäristö

Kuluttajien luottamus oman taloutensa kehitykseen

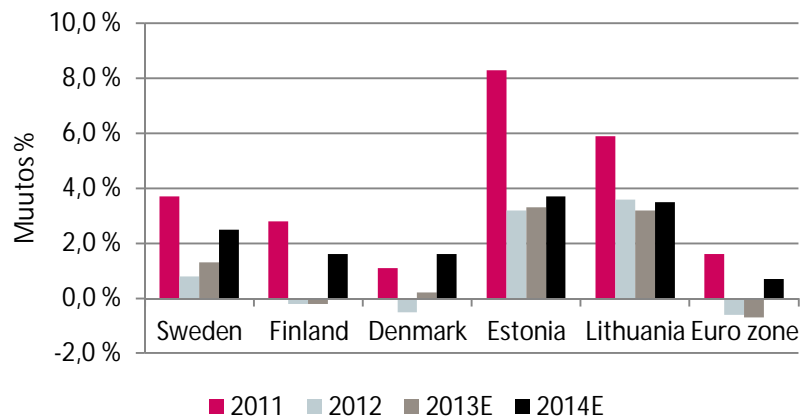


Kuluttajaluottamusindikaattori toteutetaan haastattelututkimuksena. Se sisältää vastaajien näkemyksen taloudellisesta asemasta, yleistaloudellisesta tilanteesta, työttömyysodotuksista seuraavalle 12 kuukaudelle sekä säästöistä seuraavan 12 kuukauden ajalle.

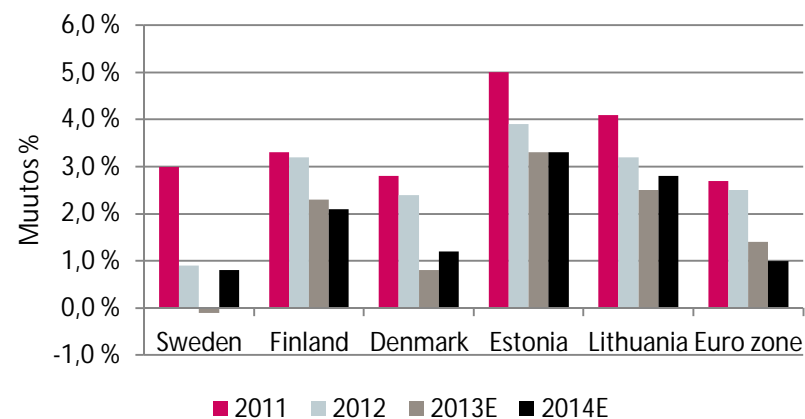
Pohjoismaissa kuluttajien luottamus euroalueen keskitason yläpuolella

Taloudelliset näkymät

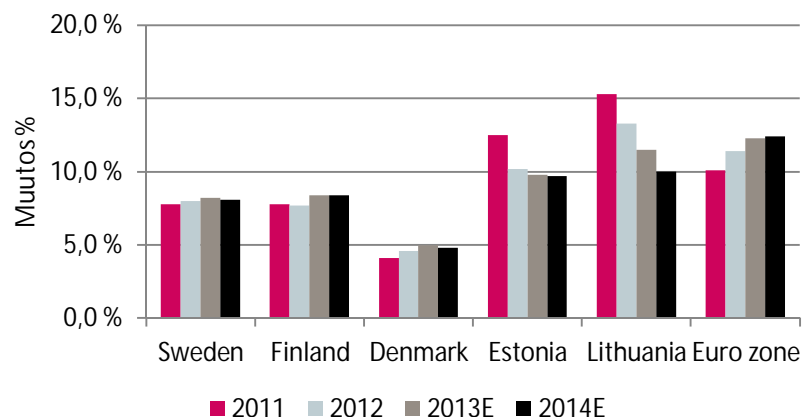
BKT:n kasvu



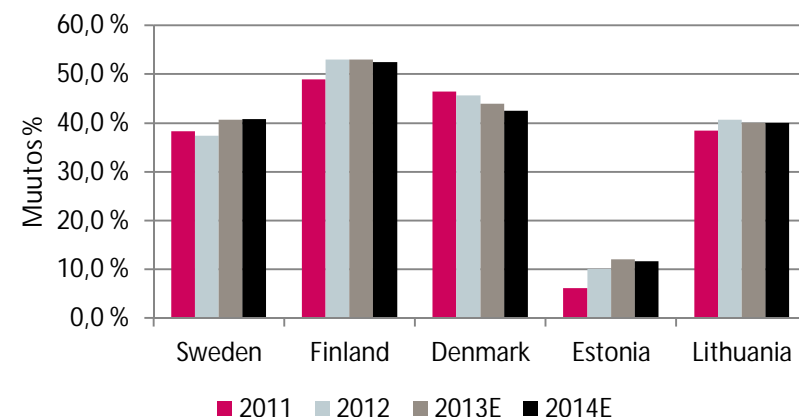
Inflaatio



Työttömyysaste



Julkisen sektorin velka, % BKT:sta



Lähde: SEB Nordic Outlook raportti

Vahvat taloudelliset näkymät Cityconin toiminta-alueella



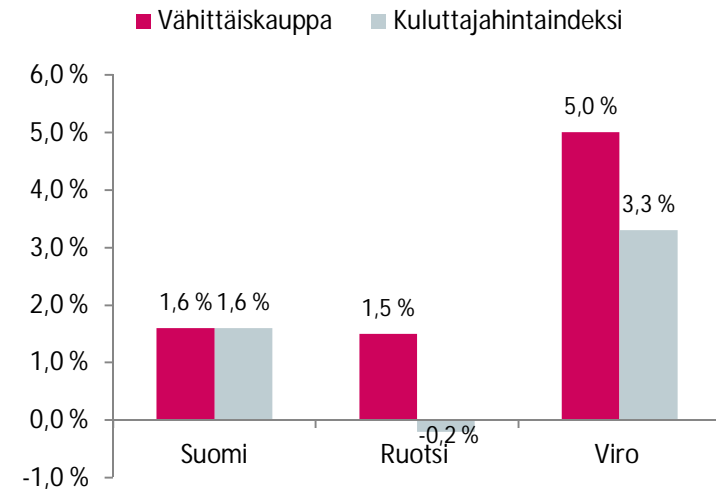
Toimintaympäristö

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

- Suomi 8,4 %
- Ruotsi 7,9 %
- Viro 8,3 % (huhtikuu 2013)
- Liettua 12,5 % (huhtikuu 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-toukokuu)¹⁾ & kuluttajahintaindeksi (toukokuu)



¹⁾ Vähittäiskaupan luvut eivät ole tarkastettuja kauppapäivien lukumäärällä.

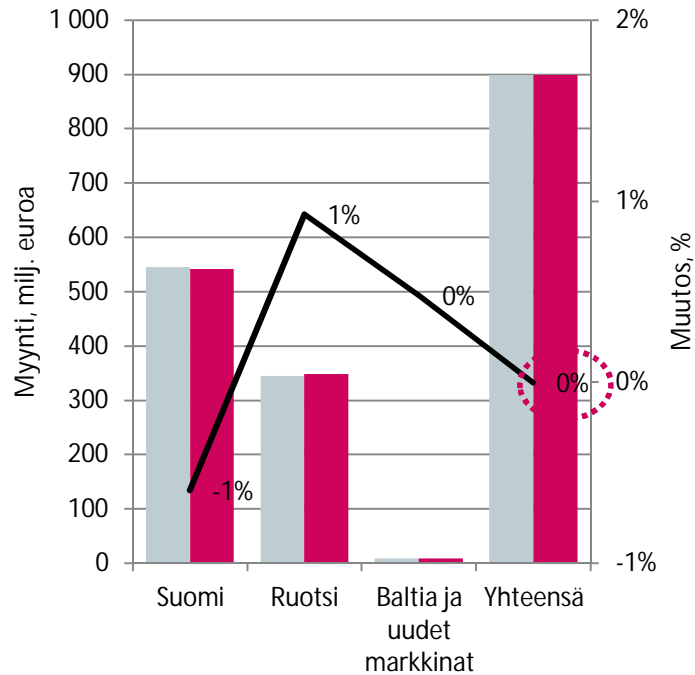
Lähteet: Tilastokeskus, Statistics Sweden, Statistics Estonia, Eurostat, JLL

Vähittäiskauppa paineessa, mutta edelleen positiivinen

Myynnit ja kävijät

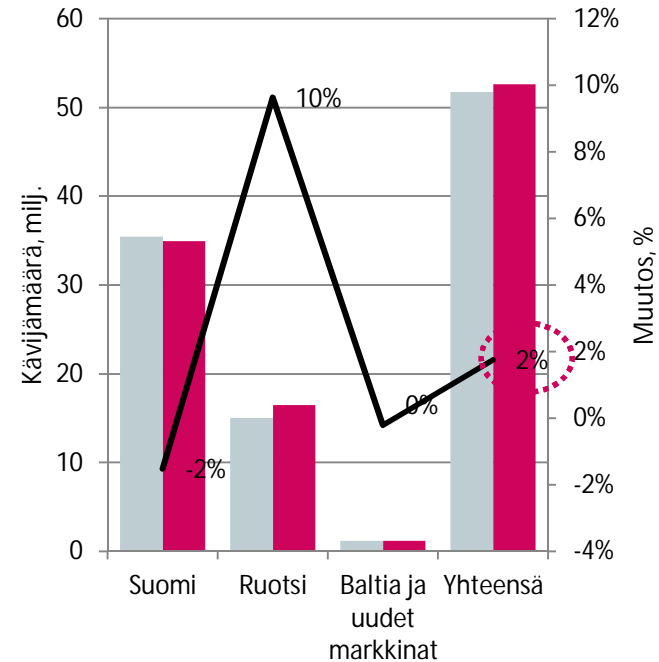
Kaikkissa Citycon kauppakeskuksissa
 Myynnit yht. +1%
 Kävijämäärä yht. +3%

Kauppakeskusten vertailukelpoiset myynnit



1-6 2012 1-6 2013 Vertailukelpoinen myynti

Kauppakeskusten vertailukelpoiset kävijämäärät



1-6 2012 1-6 2013 Vertailukelpoinen kävijämäärä

Vankkaa kävijämäärän kehitys, vakaa myynti





Q2 2013 kohokohdat



Q2 2013 Kohokohdat

Hyvä taloudellinen tulos Q1-Q2

- Vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuottojen kasvu H1: 4,8 %
- Operatiivinen liikevoitto (EPRA Operating profit) Q2: 37,8 milj. euroa (H1: 73,2 milj. euroa, Δ 14,1 %)
- Operatiivinen tulos (EPRA Earnings) Q2: 20,8 milj. euroa (H1: 40,4 milj. euroa, Δ 35,2 %)
- Nettovoitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon Q2: 3,3 milj. euroa (H1: 15,1 milj. euroa)
- Hallinnon kulut Q2: 5,1 milj. euroa (H1: 10,5 milj. euroa, Δ -20,9 %)
=> linjassa vuoden 2013 tavoitteen kanssa
- Kista Gallerian tulos odotusten mukainen
- Rahoituskulut (netto) Q2: 43,1 milj. euroa (H1: 59,5 milj. euroa, Δ 82,2 %). Rahoituskulujen kasvu johtui lähinnä kertaluonteisista epäsuorista rahoituskustannuksista, jotka liittyivät 500 milj. euron joukkovelkakirjan vuoksi ennenaikaisesti takaisinmaksettujen lainojen purettuihin koronvaihtosopimuksiin

Kaksi pitkäaikaista investointitason luottoluokitusta saavutettiin toukokuussa

- BBB- Standard & Poor's:lta
- Baa3 Moody's:lta
- Näkymät ovat vakaat molempien luokitusten osalta
- Tunnustus Cityconin vakaalle liiketoimintamallille
- Parantunut asema velkapääomamarkkinoilla

Q2 2013 Kohokohdat

500 miljoonan euron suuruinen seitsemän vuoden vakuudeton joukkovelkakirjalaina laskettiin onnistuneesti liikkeelle

- Strateginen liikkeellelasku laajentaa Cityconin rahoituspohjaa, parantaa maksuvalmiutta ja pidentää keskimääräistä lainamaturitettia
- Kiinteä 3,75 prosentin vuotuinen korko
- Lainalle on myönnetty kaksi luottoluokitusta, BBB- Standard & Poors:lta ja Baa3 Moody's:lta. Luokitukset ovat samat kuin Cityconin yleiset luottoluokitukset.
- Laina ylimerkitiin ja myytiin onnistuneesti laajalle joukolle eurooppalaisia institutionaalisia sijoittajia
- Varoilla on maksettu ennenaikaisesti takaisin yhtiön pankkilainoja, lyhennetty luottolimiittejä ja ostettu takaisin vuonna 2014 ja 2017 erääntyviä joukkovelkakirjalainoja
- Keskimääräinen lainamaturiteetti pidentyi 4,4 vuoteen (Q1: 3,0 vuotta)

Yksitoista ruokakaupan vuokrasopimusta uusittiin Keskon kanssa

- Vahvistaa Cityconin market- ja myymäläkohteita ja yhteistyötä Keskon kanssa
- Sopimukset kattavat noin 44 000 neliometriä vuorkattavaa pinta-alaa
- Yksitoista liikekiinteistöä edustaa noin 80-100 milj. euroa kiinteistökannan arvosta
- Pidentää Cityconin koko vuokrasopimuskannan keskimääräistä jäljellä olevaa voimassaoloaikaa noin neljällä kuukaudella

Q2 2013 Kohokohdat

Ison Omenan
laajennushanke
käynnistetty

- Noin 30 000 neliömetrin vuokrattavan pinta-alan laajennus yhdistää kauppakeskuksen tulevaan metroasemaan (liikepinta-ala 25 000 neliömetriä)
- Kokonaisinvestointi 175 milj. euroa
- Citycon Oyj ja NCC Property Development Oy toteuttavat hankkeen ensimmäisen vaiheen yhteistyössä 50 prosentin osuuksin
- Esivuokrausaste 35 prosenttia
- Rakennustyöt aloitettu kesäkuussa

Ydinliiketoimintaan
kuulumattomien
kohteiden myynti jatkuu

- Vuoden 2013 aikana Citycon on myynyt kolme ydinliiketoimintaan kuulumatonta kiinteistöä kokonaisarvoltaan noin 15 milj. euroa
- Lisäksi kolme myyntisopimusta, yhteisarvoltaan 11 milj. euroa, on allekirjoitettu ja tullaan toteuttamaan myöhemmin

Q1 – Q2 2013 yhteenveto Liiketoiminnan tulokset

Vertailukelpoiset kohteet	Q1 – Q2 2013
Nettovuokratuottojen kasvu, yhteensä	4,8 %
Kauppakeskusten nettovuokratuottojen kasvu	5,3 %
Market-kohteiden nettovuokratuottojen kasvu	1,8 %
Kauppakeskusten myynnin kehitys	0,0 %
Kauppakeskusten kävijämäärän kehitys	2,0 %

Vakaa vuokratuottojen ja kävijämäärän kasvu

Q1 – Q2 2013 yhteenveto

Operatiiviset tunnusluvut ilman Kista Galleriaa

	Q2 2013	Q2 2012	Q1 2013
Vuokrausaste (taloudellinen), %	94,8	95,6	95,0
Vuokran osuus vuokralaisten liikevaihdosta, % (vertailukelpoiset kauppakeskukset)	8,5	9,0	8,6
Keskimääräinen vuokra (eur/m ²)	21,5	20,4	21,3
Käyvän arvon muutos, milj. euroa	3,3	0,1	11,8
Tuottovaatimus, %	6,3	6,4	6,3

Vakaa vuokratason ja arvostuksen kehitys, vuokrausasteella painetta

Q1 – Q2 2013 yhteenveto Taloudelliset luvut

Milj. euroa	Q2 2013	Q2 2012	Q1-Q2 2013	Q1-Q2 2013 sis. 100% Kista Galleria ¹⁾	FY 2012
Nettovuokratuotto, yhteensä	42,7	39,7	83,0	98,7	162,0
Suomi	26,1	24,4	50,3	50,3	98,2
Ruotsi	10,4	9,4	20,1	35,8	39,2
Baltia ja uudet markkinat	6,2	5,8	12,7	12,7	24,6
Operatiivinen liikevoitto	37,8	33,1	73,2	87,8	135,7
Operatiivinen tulos	20,8	15,6	40,4	40,4	63,9
Operatiivinen tulos/osake ²⁾	0,047	0,050	0,099	0,099	0,199

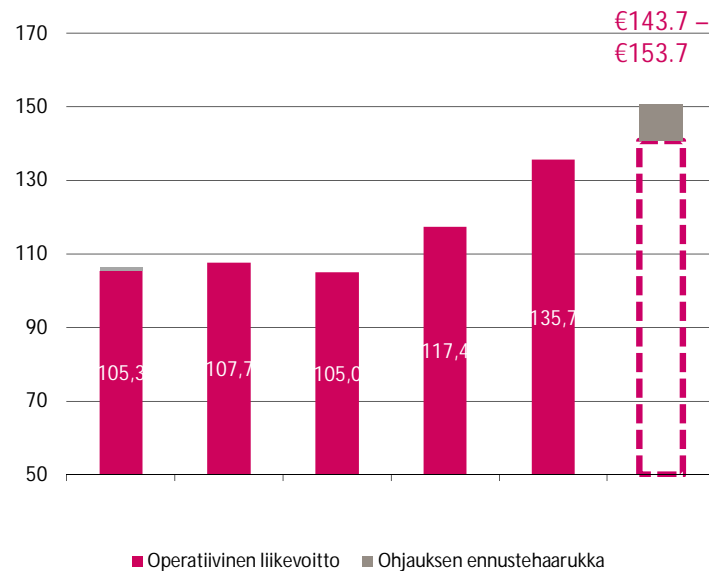
- Kista Galleria yhdistellään Cityconin tilinpäätökseen pääomaosuusmenetelmällä

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

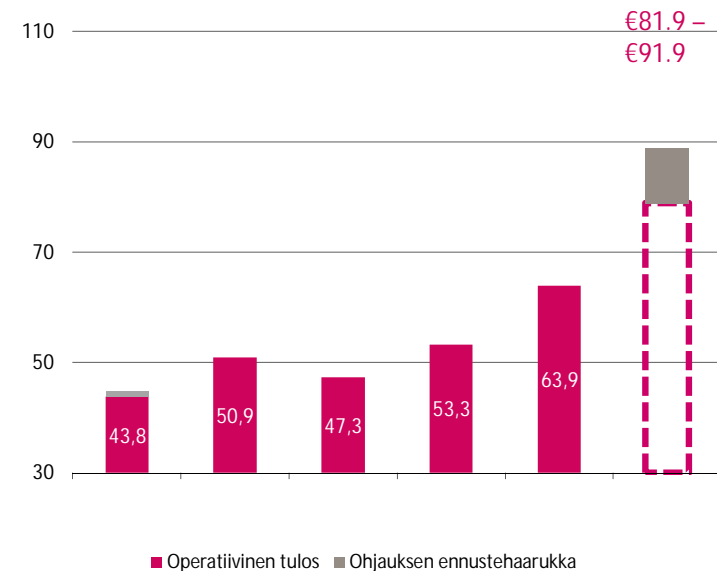
²⁾ Osakekohtaiset tulos tunnusluvut on laskettu osakeantioikaistulla osakkeiden määrällä maaliskuussa 2013 toteutetun merkintäoikeusannin seurauksena

Tulevaisuuden näkymät

Operatiivinen liikevoitto (milj. euroa)



Operatiivinen tulos (milj. euroa)



- Liikevaihdon odotetaan kasvavan 7–17 milj. eurolla (aikaisemmin 5-20 milj. euroa)
- Operatiivisen liikevoiton (EPRA operating profit) odotetaan kasvavan 8–18 milj. eurolla (5-20)
- Operatiivisen tuloksen (EPRA earnings) odotetaan kasvavan 18–28 milj. eurolla (15-30)
- Osakekohtaisen operatiivisen tuloksen (EPRA EPS) odotetaan kasvavan 0,19–0,23 eurolla perustuen nykyiseen kiinteistösalkkuun ja kasvaneeseen osakkeiden määrään (0,19-0,24)



Kiinteistöomaisuus, kehityshankkeet & ympäristövastuu

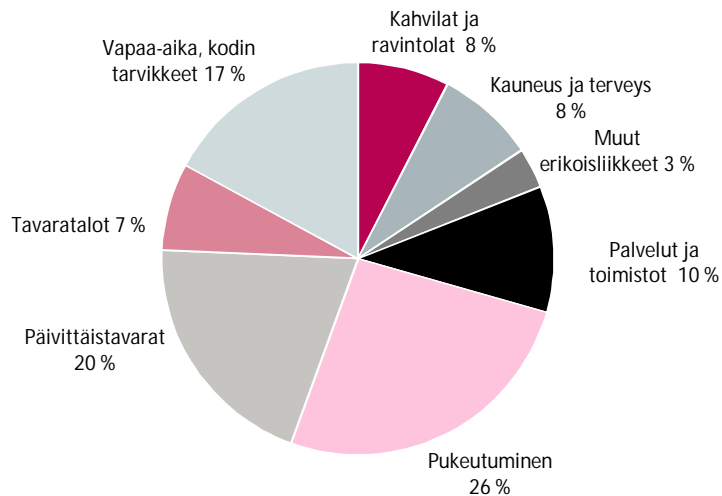


Kiinteistöomaisuus (ilman Kista Galleriaa)

- 3,689 (3,911) vuokrasopimusta, joiden keskimääräinen kesto on 3,6 (3,5) vuotta
- Vuokrattava pinta-ala oli 982 970 m² (992 570 m²)
- Vuokrat ovat sidottu elinkustannusindeksiin (lähes kaikki sopimukset)

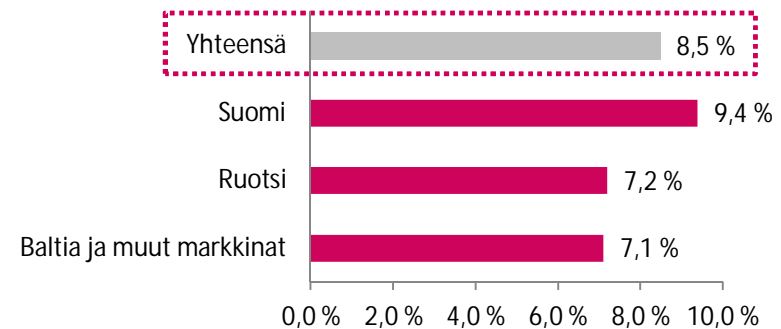
Toimialajakauma

Kauppakeskusten vuokratuotot toimialoittain (31.12.2012)



Vuokran osuus vuokralaisten liikevaihdosta (OCR)

Vertailukelpoiset kauppakeskukset, edelliset 12 kuukautta



Maltillinen OCR indikoi nousupotentiaalia vuokratasoissa

Kiinteistöomaisuus (ilman Kista Galleriaa)

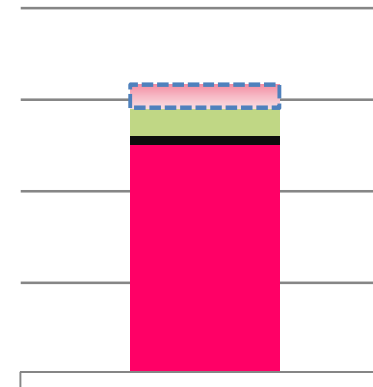
Koko kiinteistökanta	Q2/2013	Q2/2012	Q1/2013	2012
Kauden aikana alkaneet vuokrasopimukset, kpl	125	247	167	792
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m ² ¹⁾	35 423	33 254	35 387	141 167
Alkaneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra, EUR/m ² ¹⁾	19,1	19,1	20,7	20,5
Kauden aikana päättyneet vuokrasopimukset, kpl	200	200	250	1064
Päättyneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m ² ¹⁾	46 057	19 758	55 151	149 972
Päättyneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra, EUR/m ² ¹⁾	17,3	20,9	18,6	18,6
Keskimääräinen vuokra, EUR/m ²	21,5	20,4	21,3	20,7
Vuokrausaste kauden lopussa, %	94,8	95,6	95,0	95,7

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

Kiinteistöomaisuus (ilman Kista Galleriaa)

- Vertailukelpoiset kohteet ovat olleet yhtiön omistuksessa yli 24 kk ja niihin ei lasketa mukaan tontteja tai kehityshankkeita. Vertailukelpoisiin kohteisiin kuuluu 78,3% koko kiinteistökannasta. Näistä 66,7% sijaitsee Suomessa ja 84,8% koko Suomen kiinteistökannasta on mukana vertailukelpoisissa kohteissa. Kauppakeskusten osuus on yhteensä 89,6%.
- Kiinteistökannan laskennallinen annualisoitu vuokra- arvo (annualised rental value) oli 249,5 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 +1,3%
 - Ilmaisee kuinka paljon korkeampi tai matyalempi Cityconin todellinen vuokrasopimustaso on verrattuna ulkopuolisen arvioitsijan käyttämään markkinavuokratasoon.

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

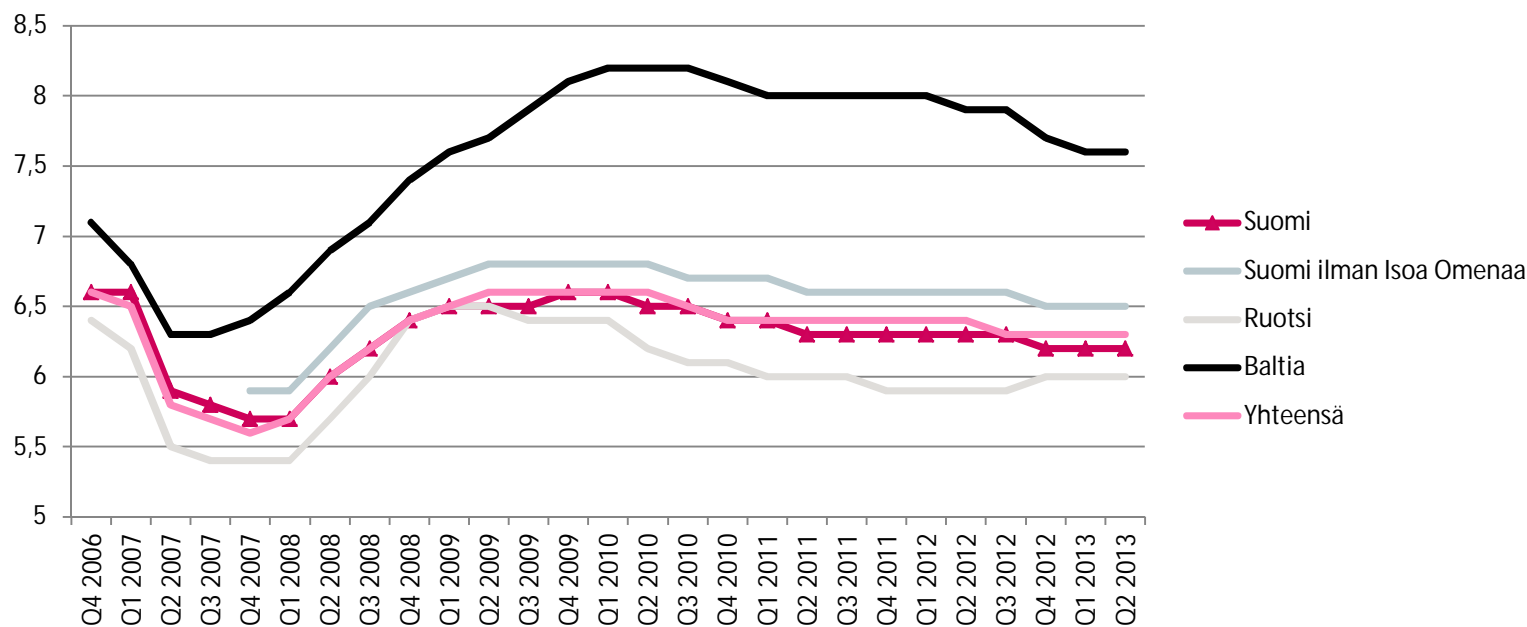
Kiinteistökannan tuottovaatimuksen kehitys

Kiinteistökannan käypä arvo 2 711,3 milj. euroa (2 602,0)

- Käyvän arvon muutos Q1-Q2 15,1 milj. euroa (6,0)
 - Käyvän arvon muutos kauppakeskuskiinteistöissä 12,2 milj. euroa
 - Käyvän arvon tappio market- ja myymäläkiinteistöissä 2,9 milj. euroa

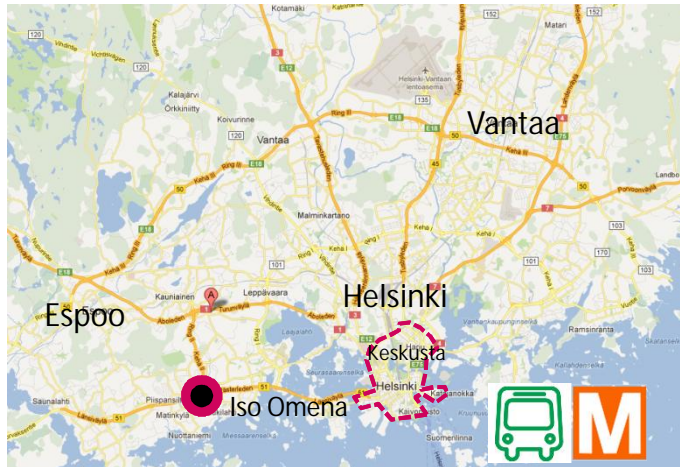
Ulkopuolisen arvioijan määrittelemä kiinteistöomaisuuden nettotuottoaste: 6,3 %

- Suomi 6,2 %
- Ruotsi 6,0 %
- Baltia ja uudet markkinat 7,6 %



Kiinteistökannan tuottovaatimus on ulkopuolisen arvioijan määrittelemä.

Ison Omenan laajennus- ja uudistushanke



Vahva ostovoima – Ison Omenan vaikutusalueella talouksien keskitulot ovat kaksi kertaa korkeammat kuin Suomessa keskimäärin

Vahva väestönkasvu koko Essoossa, ennusteiden mukaan väkiluku kasvaa noin 20 prosenttia vuoteen 2020 mennessä

Kävijämäärätavoite:
nykyisestä noin 9 miljoonasta 14,5 miljoonaan

Myyntitavoite:
nykyisestä 260 milj. eurosta 375 milj. euroon

Keskeisillä paikoilla sijaitsevien ydinliiketoimintaan kuuluvien kauppakeskusten kehittäminen

Kauppakeskuksen liikepinta-ala kasvaa noin 75 000 neliometriin

Laajennusosa liitetään saumattomasti uuteen Matinkylän metroasemaan ja bussiterminaaliin

Metrokeskuksen läpi kulkee päivittäin noin 35 000 matkustajaa

Citycon ja NCC Property Development osallistuvat laajennushankkeeseen tasaosuuksin



Meneillään olevat kehityshankkeet

Kehityshankkeet ja laajennukset

Kiinteistö	Pinta-ala, m ² ennen ja jälkeen	Hankkeen lisäinvestointiarvio, Me	Kumulatiiviset toteutuneet bruttoinvestoinnit, vuoden lopussa, Me	Arvioitu tuotto hankkeen valmistuttua ja vakiinnuttua, % ¹⁾	(Esi)vuokrausaste, %	Arvioitu valmistuminen	
Iso Omena Espoo	63 300 90 000	88,0	9,3	6,5-7,0	35	Syksy 2016	Kolmivaiheinen hanke sisältäen nykyisen kauppakeskuksen osittaisen uudistuksen. Laajennus liitetään täysin tulevaan Matinkylän metro-asemaan ja bussiterminaaliin. Hankkeen ensimmäinen vaihe toteutetaan tasaosuuksin NCC:n kanssa.
IsoKristiina Lappeenranta	19 800 34 000	54,0	6,2	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	Valmistunut Q2 2013	Kauppakeskuksen ja pysäköintialueen uudistushanke

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

Suunnitteilla olevat kehityshankkeet

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

Kohde	Hankkeen pinta-ala, m ² ¹⁾	Arvioitu investointitarve, Me ²⁾	Hankkeen käynnistystavoite	Hankkeen valmistumisvuosi, tavoite	Lisätietoa
Lippulaiva Espoo	15 000-20 000 ³⁾	40-50	2014	2016	Kauppakeskuksen laajennushanke. Ankkurivuokralaiseksi on suunnitteilla Espoon kaupungin kirjasto.
Myyrmanni Vantaa	16 000	55	2014 ⁴⁾	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) Pinta-alalla viitataan vain laajennusosaan.
- 4) Hankkeen aikatauluun ja/tai projektin pinta-alan kokoon liittyy kaavoitusriski.

Ympäristövastuun tavoitteet ja tulokset

Ympäristövastuun strategiset tavoitteet	Tavoitteet vuodelle 2012	Tulokset 2012	Tavoitteet vuodelle 2013
Ilmastonmuutos			
Kasvihuonepäästöjen vähentäminen 20 prosenttiin vuoteen 2020 mennessä vuoden 2009 tasosta.	2-3%	vert.kelp. kauppakeskukset: -3.3 %	2-3%
Energia			
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	-
Vesi			
Vedenkulutuksen alentaminen: keskimäärin alle 3,5 l/kävijä/vuosi.	4,0 l/kävijä	vert.kelp. kauppakeskukset: 3,9 l/kävijä	3,9 l/kävijä
Jätteet			
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 %
Maankäyttö ja kestävän kehityksen mukainen rakentaminen			
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



Lyhennelmä tuloslaskelmasta

Me	Q2/2013	Q2/2012	Q1-Q2 2013	Q1-Q2 2012	2012
Bruttovuokratuotto	58,1	55,3	117,3	109,9	225,9
Käyttökorvaukset ja palvelutuotot	3,5	3,1	7,2	6,3	13,3
Liikevaihto	61,6	58,4	124,5	116,2	239,2
Hoitokulut	18,8	18,0	41,0	37,9	75,8
Vuokraustoiminnan muut kulut	0,2	0,6	0,5	1,0	1,4
Nettovuokratuotto	42,7	39,7	83,0	77,3	162,0
Hallinnon kulut	4,9	6,6	9,9	13,1	26,7
Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	3,3	0,1	15,1	6,0	23,6
Nettovoitot sijoituskiinteistöjen myynneistä	-0,4	-0,3	-0,8	1,1	4,2
Liikevoitto /-tappio	40,7	32,9	87,5	71,2	163,4
Rahoituskulut (netto)	-43,1	-16,6	-59,5	-32,7	-68,1
Osuus yhteisyritysten voitosta/tappiosta	1,3	0,0	2,4	-0,1	0,2
Voitto/tappio ennen veroja	-1,1	16,3	30,3	38,5	95,5
Tilikauden tulokseen perustuvat verot	-0,2	-0,4	-0,4	-0,7	-1,4
Laskennalliset verot	3,9	-3,8	0,8	-6,4	-6,4
Katsauskauden voitto/tappio	2,7	12,1	30,7	31,4	87,7
Muut laajat tuloksen erät verojen jälkeen	23,9	-6,3	34,7	-1,1	-10,7
Katsauskauden laaja voitto/tappio	26,5	5,8	65,5	30,4	77,0
Tulos/osake, euroa	0,00	0,03	0,07	0,09	0,24
Operatiivinen tulos/osake, euroa	0,047	0,050	0,099	0,096	0,199
Operatiivinen tulos (EPRA earnings), Me	20,8	15,6	40,4	29,9	63,9
Liiketoiminnan nettorahavirta/osake, euroa	-0,06	0,05	-0,02	0,10	0,19
Emoyhtiön omistajille kuuluva katsauskauden tappio/voitto, Me	1,7	10,9	27,8	26,6	77,2

Nettovuokratuotot segmenteittäin ja kiinteistökantakohtaisesti

M€	Suomi	Ruotsi	Baltia ja Uudet markkinat	Muu	Yhteensä	Liikevaihto
Q1-Q2/2011	43,9	17,3	7,6	0,0	68,7	106,0
Hankinnat	0,4	1,0	3,3	-	4,7	7,0
Kehityshankkeet	2,2	0,3	-0,3	-	2,2	3,2
Divestoinnit	-0,3	-0,7	-	-	-1,0	-1,9
Vertailukelpoiset kohteet	1,1	0,8	0,8	0,0	2,7	1,8
Muu (sis. valuuttakurssieron)	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,1	0,1
Q1-Q2/2012	47,3	18,6	11,4	0,0	77,3	116,2
Hankinnat	0,7	0,0	0,7	-	1,4	2,7
Kehityshankkeet	0,6	0,1	0,5	-	1,2	1,8
Divestoinnit	0,0	-0,5	0,0	-	-0,5	-1,3
Vertailukelpoiset kohteet	1,8	1,1	0,0	0,0	2,9	3,8
Muu (sis. valuuttakurssieron)	0,0	0,8	0,0	0,0	0,8	1,3
Q1-Q2/2013	50,3	20,1	12,7	0,0	83,0	124,5

- A** Hankinnat: Albertslund +0,7 milj. euroa, Citytalo +0,4 milj. euroa ja Arabia +0,2 milj. euroa
- B** Kehityshankkeet: Koskikeskus +1,0 milj. euroa, Magistral +0,7 milj. euroa, Myllypuro +0,2 milj. euroa, Roccal al Mare -0,2 milj. euroa ja IsoKristiina -0,5 milj. euroa
- C** Divestoinnit: Lindome -0,2 milj. euroa, asuntojen myynnit Ruotsissa -0,2 milj. euroa
- D** Vertailukelpoiset kohteet: Positiivinen vertailukelpoisten nettovuokratuottojen kasvu 2,9 milj. euroa, eli +4,8%. Vertailukelpoisen liikevaihdon kasvu oli 4,1% ja vertailukelpoisten kiinteistöjen hoitokulujen kasvu oli 4,7%
- E** Muut: Valuuttakurssimuutosten vaikutus nettovuokratuottoihin +0,8 milj. euroa

Segmentti informaatio (sis. Kista Gallerian)

Me	Q2/2013	Q2/2012	Q1-Q2/2013	Q1-Q2/2012	2012
Nettovuokratuotto					
Suomi	26,1	24,4	50,3	47,3	98,2
Ruotsi	18,3	9,4	35,8	18,6	39,2
Baltia ja uudet markkinat	6,2	5,8	12,7	11,4	24,6
Segmentit yhteensä	50,6	39,7	98,7	77,3	162,0
Täsmäytys IFRS lukuihin	-7,9	-	-15,7	-	-
Yhteensä IFRS	42,7	39,7	83,0	77,3	162,0
Ruotsi IFRS	10,4	9,4	20,1	18,6	39,2
Operatiivinen liikevoitto (EPRA operating profit)					
Suomi	25,3	22,2	48,7	43,1	89,3
Ruotsi	17,0	8,3	32,9	16,1	34,0
Baltia ja uudet markkinat	6,0	5,6	12,3	10,9	23,7
Muut	-3,1	-3,0	-6,0	-5,9	-11,4
Segmentit yhteensä	45,2	33,1	87,8	64,1	135,7
Täsmäytys IFRS lukuihin	-7,4	-	-14,6	-	-
Yhteensä IFRS	37,8	33,1	73,2	64,1	135,7
Ruotsi IFRS	9,6	8,3	18,3	16,1	34,0

Lyhennelmä taseesta ja muita avainlukuja

Tase, Me	30.6.2013	30.6.2012	31.12.2012
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo	2 711,3	2 602,0	2 714,2
Pitkäaikaiset varat	2 879,2	2 621,0	2 737,6
Lyhytaikaiset varat	98,2	88,0	75,5
Varat	2 983,9	2 720,5	2 818,5
Oma pääoma	1 272,8	951,6	1 059,9
Velat yhteensä	1 711,1	2 768,9	1 758,6
Oma pääoma ja velat	2 983,9	2 720,5	2 818,5

Avainluvut	30.6.2013	30.6.2012	31.12.2012
Omavaraisuusaste, %	42,7	35,0	37,8
Loan to Value (LTV), %	54,2	58,3	54,5
Nettovelkaantumisaste, %	115,7	160,2	139,8
Oma pääoma / osake, €	2,78	3,19	3,11
Nettovarallisuus (EPRA NAV), €	2,99	3,60	3,49
Oikaistu nettovarallisuus (EPRA NNNAV), €	2,77	3,21	3,08
Nettotuotto-% (toteutunut)	6,4	6,2	6,4
Nettotuottovaatimus (ulkopuolisen arvioijan mukaan), %	6,3	6,4	6,3

Rahavirtalaskelma

Me	Q1-Q2 2013	Q1-Q2 2012
Liiketoiminnan rahavirta		
Voitto ennen veroja	30,3	38,5
Oikaisut voittoon ennen veroja	43,5	27,0
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	73,8	65,5
Käyttöpääoman muutos	-9,5	0,1
Liiketoiminnan rahavirta	64,3	65,6
Maksetut korot ja muut rahoituskulut	-62,7	-28,7
Saadut korot ja muut rahoitustuotot	0,1	0,4
Toteutuneet kurssitappiot	-8,7	-6,0
Maksetut/saadut välittömät verot	-0,9	-0,4
Liiketoiminnan nettorahavirta	-7,9	30,8
Investointien rahavirta		
Tytäryritysten hankinnat vähennettynä hankintahetken rahavaroilla	-1,7	-27,4
Sijoituskiinteistöjen hankinnat	0,0	-
Investoinnit sijoituskiinteistöihin, yhteisyrityksiin sekä aineettomiin ja aineellisiin hyödykkeisiin	-181,6	-48,3
Sijoituskiinteistöjen myynnit	32,2	16,3
Investointien nettorahavirta	-151,1	-59,4
Rahoituksen rahavirta		
Maksullinen merkintäetuokeusanti ja osakeanti	196,2	-
Lyhytaikaisten lainojen nostot	88,6	43,0
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut	-109,0	-94,0
Pitkäaikaisten lainojen nostot	607,9	277,5
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-552,6	-178,4
Maksetut osingot ja pääoman palautukset sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta	-49,3	-41,7
Rahoituksen nettorahavirta	181,7	6,3
Rahavarojen muutos	22,7	-22,3
Liiketoiminnan nettorahavirta/osake, euroa	-0,02	0,10

A Liiketoiminnan nettorahavirta laski 38,7 milj. euroa lähinnä korkeampien maksettujen korkojen ja muiden rahoituskulujen takia, jotka kasvoivat korkojohdannaisten toteutuneiden käyvän arvon tappioiden johdosta. Tappiot liittyivät olemassaolevien lainojen takaisinmaksuun.

B Hankinnat -1,7 milj. euroa sisälsivät vähemmistöjen hankinnat IsoKristiinan kehityshankkeeseen liittyen. Investoinnit koostuvat lähinnä Kista Galleria -yhteisyrityksen hankinnasta. Sijoituskiinteistöjen myynnit 32,2 milj. euroa koostuivat lähinnä IsoKristiinasta (50% osuuden myynti) sekä Hindäsin and Lindomen myynnistä Ruotsissa

C Rahoituksen nettorahavirta sisälsi 196.2 milj. euroa maaliskuussa toteutetun merkintäetuokeusannin tuottoja sekä kesäkuussa toteutetun 500M€ joukkovelkakirjalainan tuotot. Lainan tuotto käytettiin lähinnä olemassaolevien velkojen takaisinmaksuun.

D Kumulatiivinen osakekohtainen liiketoiminnan nettorahavirta laski -0,02 euroon vuoden 2012 ensimmäisen puoliskon 0,10 eurosta.

Rahoituskatsaus

Investointitason
luottoluokitukset
S&P:lta ja
Moody'silta
toukokuussa

- Toukokuussa Citycon sai investointitason luottoluokitukset S&P:lta (BBB-) ja Moody'silta (Baa3), näkymät ovat vakaat
- Luokitusten avulla Citycon pääsee kansainvälisille vieraan pääoman markkinoille helpommin ja paremmilla ehdoilla
- Citycon on sitoutunut yleiseen liiketoimintasuunnitelmaan, jolla tuetaan nykyisiä luottoluokituksia

500 miljoonan
euromääräisen
joukkovelka-
kirjalainan
liikkeellelasku
kesäkuussa

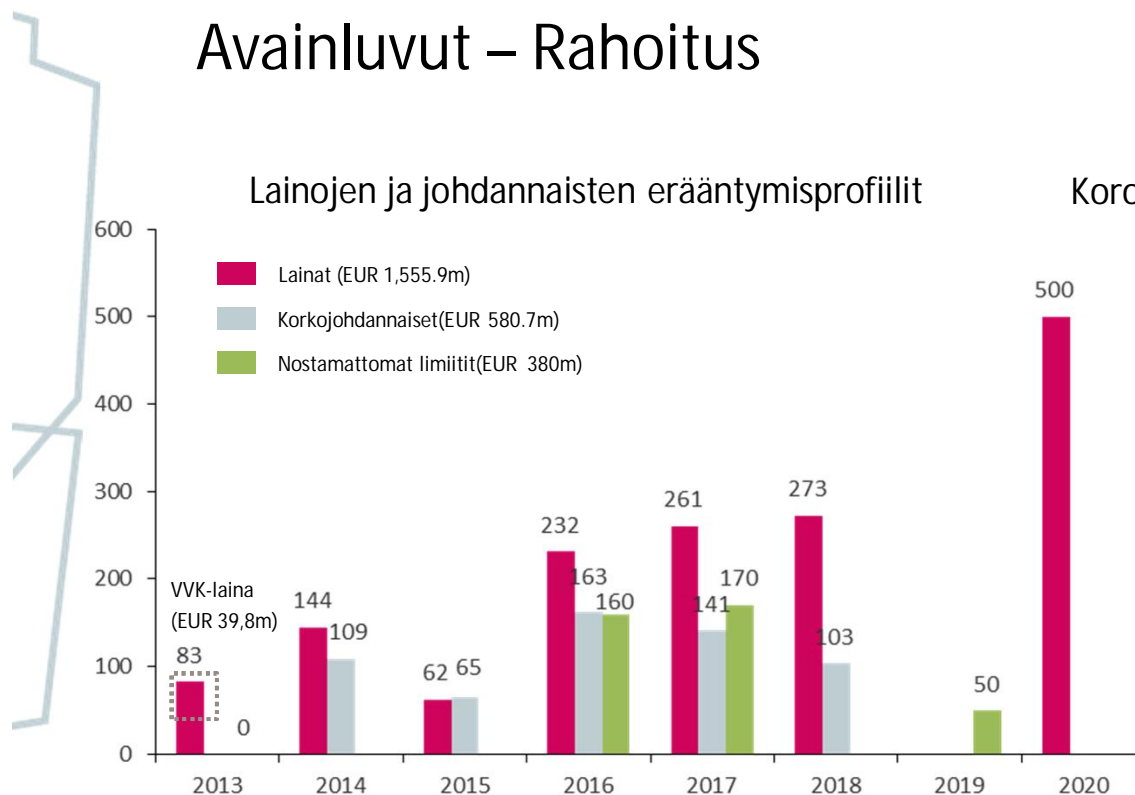
- Citycon laski menestyksellisesti liikkeelle 500 miljoonan euromääräisen seitsemän vuoden joukkovelkakirjalainan, jonka kuponnikorko on 3,75 %
- Deutsche Bank, Pohjola Pankki Oyj ja UBS Investment Bank toimivat liikkeeseenlaskun pääjärjestäjinä
- Varoilla maksettiin ennakkoisesti takaisin olemassa olevia luottoja keskimääräisen laina-ajan pidentämiseksi, likviditeetin parantamiseksi ja keskimääräisen koron alentamiseksi

Avainluvut – Rahoitus

- Omavaraisuusaste parani 42,7 prosenttiin (Q1 2013: 40,4%), kun merkintäoikeusannista saadut ylimääräiset kassavarat käytettiin velkojen lyhentämiseen Q2:n aikana. Omavaraisuusaste tulee edelleen paranemaan elokuussa, kun vaihtovelkakirjalaina maksetaan takaisin 500 miljoonan joukkovelkakirjalainan jäljellä olevilla tuotoilla.
- LTV nousi 54,2 prosenttiin (Q1 2013: 51,6%), johtuen osinkojenmaksun seurauksena lisääntyneestä nettovelasta, korkojohdannaisten purkamisesta syntyneistä kertaluonteisista kuluista sekä kiinteistöomaisuuden myynneistä.
- Tämän hetkinen keskimääräinen korkotaso koronvaihtosopimukset huomioon ottaen laski verrattuna edelliseen vuosineljännekseen 4,09 prosenttiin (4,20%). Vuoden keskimääräinen korkotaso koronvaihtosopimukset huomioon ottaen nousi 4,14 prosenttiin (Q2 2012: 4,09 %).
- Suojausaste nousi 90,2 prosenttiin (Q2 2012: 87,3 %) johtuen kesäkuussa liikkeeseen lasketusta 500 miljoonan joukkovelkakirjalainasta.
- Lainojen keskipituus piteni 4,4 vuoteen (Q2 2013: 3,0 vuotta) seitsemän vuotisen joukkovelkakirjalainan liikkeellelaskun seurauksena.
- Keskimääräinen korkosidonnaisuusaika piteni 4,2 vuoteen (Q2 2013: 3,2 vuotta), jälleen kiinteäkorkoisen joukkovelkakirjalainan liikkeellelaskun seurauksena.
- Kaksi kovenanttia:
 - Omavaraisuusaste: Kovenanttitaso 32,5 %, omavaraisuusaste kuten määritelty lainasopimuksissa oli 44,0%
 - Korkokate: Kovenanttitaso 1,8x, Cityconin korkokate kauden lopun oli 2,2x

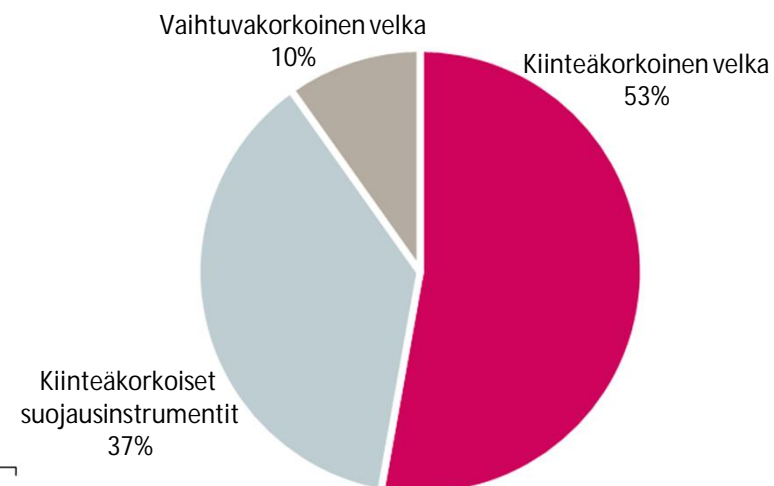
Vahvempi tase ja pidemmät laina-ajat

Avainluvut – Rahoitus



Korollinen velka korkosidonnaisuuden mukaan

EUR 1 555,9 m ¹⁾



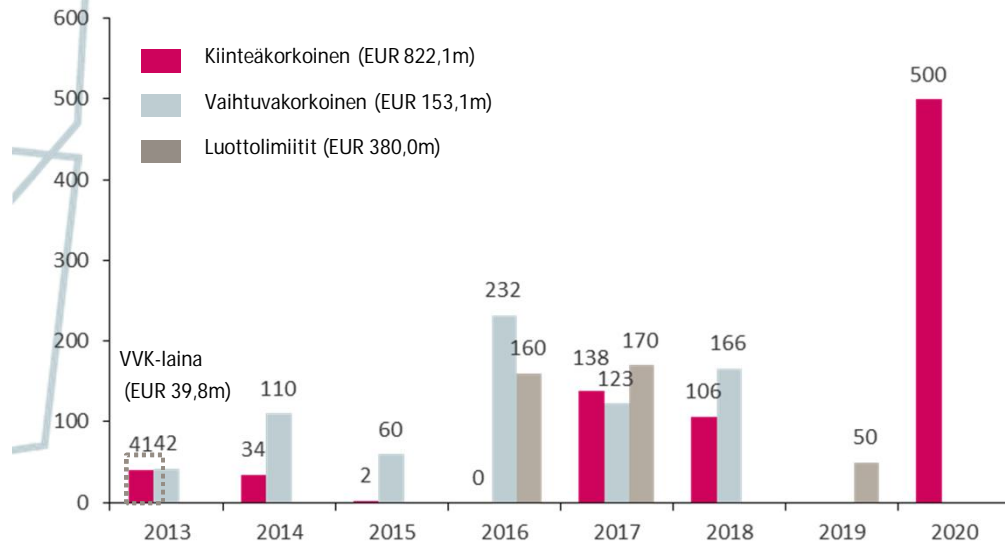
- Vuoden toisella vuosineljänneksellä keskimääräinen laina-aika kasvoi 4,4 vuoteen kesäkuussa 2013 liikkeellelasketun 500 miljoonan joukkovelkakirjalainan vuoksi. Keskimääräinen korkosidonnaisuusaika nousi 4,2 vuoteen.
- Korolliset velat laskivat 29,9 miljoonaa euroa verrattuna edelliseen vuosineljännekseen, ja olivat 1 555,9 miljoonaa. Korollinen nettovelka sen sijaan nousi 61,3 miljoonaa euroa 1 482,1 miljoonaan, kassavarojen ollessa suuremmat ensimmäisen vuosineljänneksen lopussa maaliskuussa tehdyn 200 miljoonan euron osakeannin seurauksena. Q1:n lopussa kassavarat olivat 165,1 miljoonaa euroa ja Q2:n lopussa 73,8 miljoonaa euroa.

CITYCON

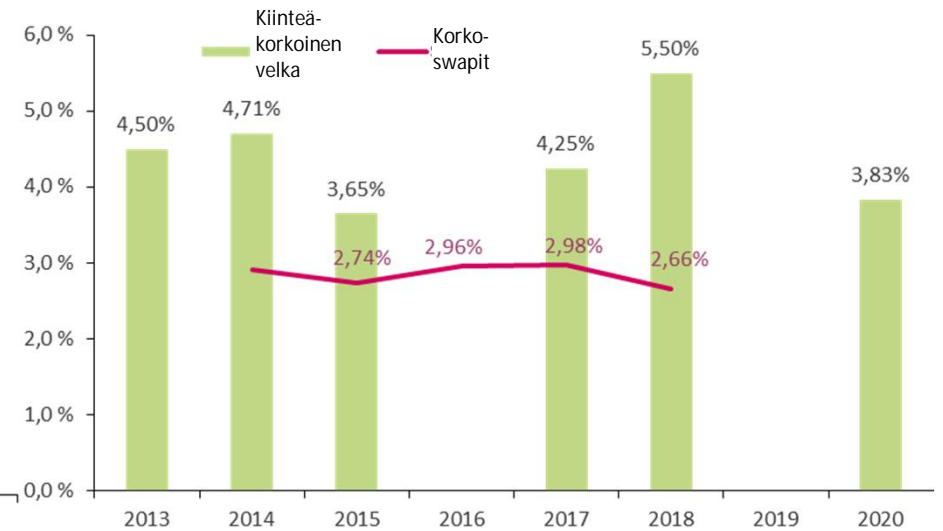


Avainluvut – Rahoitus

Lainakanta ja käyttämättömät luottolimitit



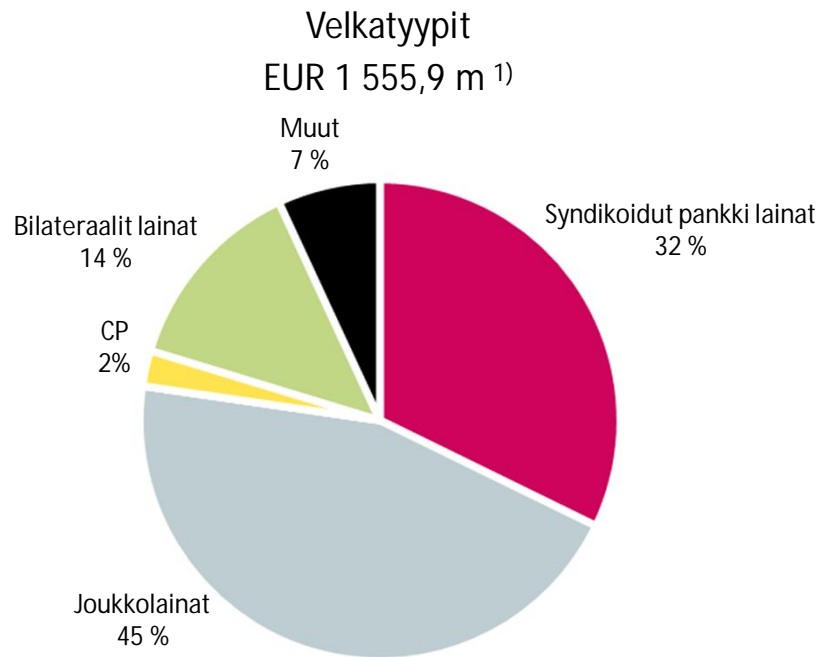
Kiinteäkorkoisen velan ja korkoswappien keskimääräinen korko¹⁾



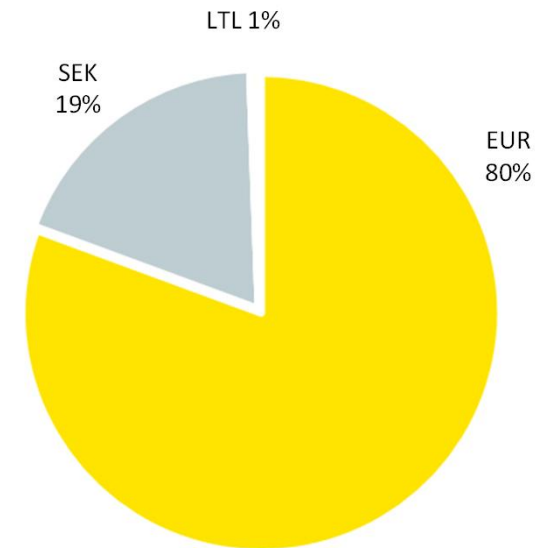
- Merkittävimmät vuonna 2013 erääntyvät velat ovat EUR 39,8 miljoonan euron vaihtovelkakirjalaina, EUR 37,3 miljoonan euron yritystodistukset sekä tavalliset vuosittaiset lyhennyserät.
- Suojausaste nousi 87,4 prosentista 90,2 prosenttiin Q2 2013:n aikana. Pääsiallinen syy suojausasteen nousuun on 500 miljoonan euron joukkolainan liikkeellelasku.

1) Keskiporkko kyseisenä vuonna erääntyvälle kiinteäkorkoiselle velalle ja korkoswapeille. Korkoswappien keskiporkko ei sisällä luottomarginaalia kun taas kiinteäkorkoisen velan keskiporkko sisältää luottomarginaalin.

Velkasalkku



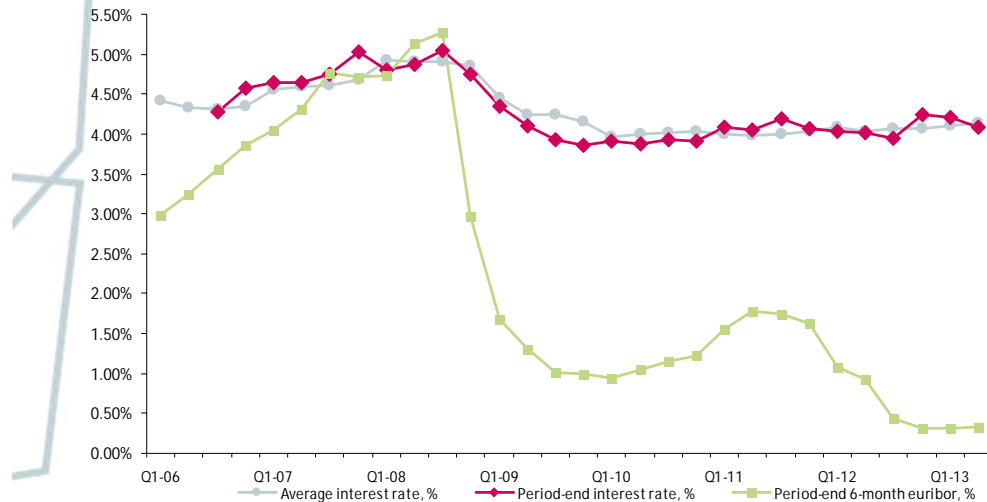
Velkojen valuuttajakauma
EUR 1 555,9 m



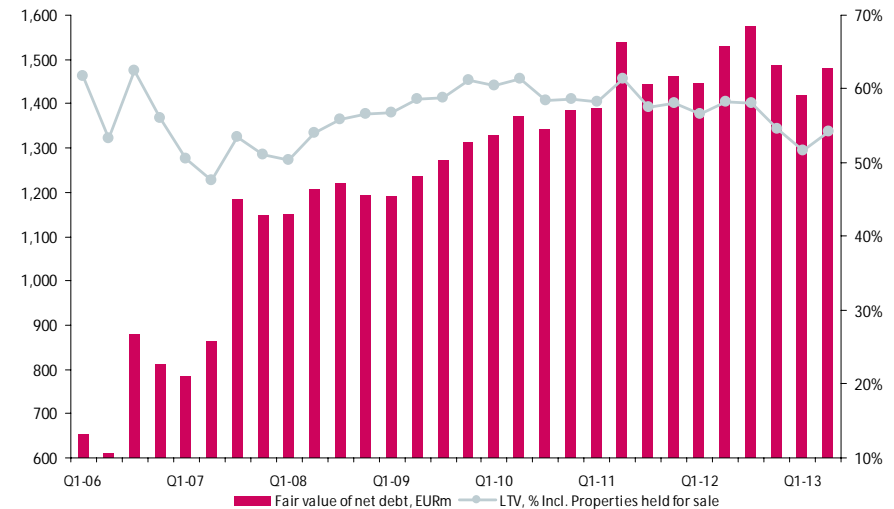
- Riittävä likviditeettipuskuri – Cityconin nostamattomat luottolimiitit olivat kauden lopussa 380,0 miljoonaa euroa ja kassavarat 73,8 miljoonaa euroa. Cityconin käytössä oleva likviditeetti oli näin ollen 453,8 miljoonaa euroa (pois lukien yritystodistukset 416,5 miljoonaa euroa).
- Rahoitusrakenteen hajauttaminen on säilynyt ykkösprioriteettina. Citycon sai toisen kvartaalin aikana investointitason luottoluokitukset S&P:lta (BBB-) ja Moody's:lta (Baa3), minkä jälkeen laskettiin liikkeeseen 500 miljoonan euron joukkovelkakirjalaina. Tämän seurauksena enää noin puolet Cityconin taseen velkaeristä koostuu pankkirahoituksesta .

Korkotaso ja velan suhde kiinteistöjen arvoon

Korkotason kehitys neljännesvuosittain



Nettovelka ja velan suhde kiinteistöjen arvoon, %



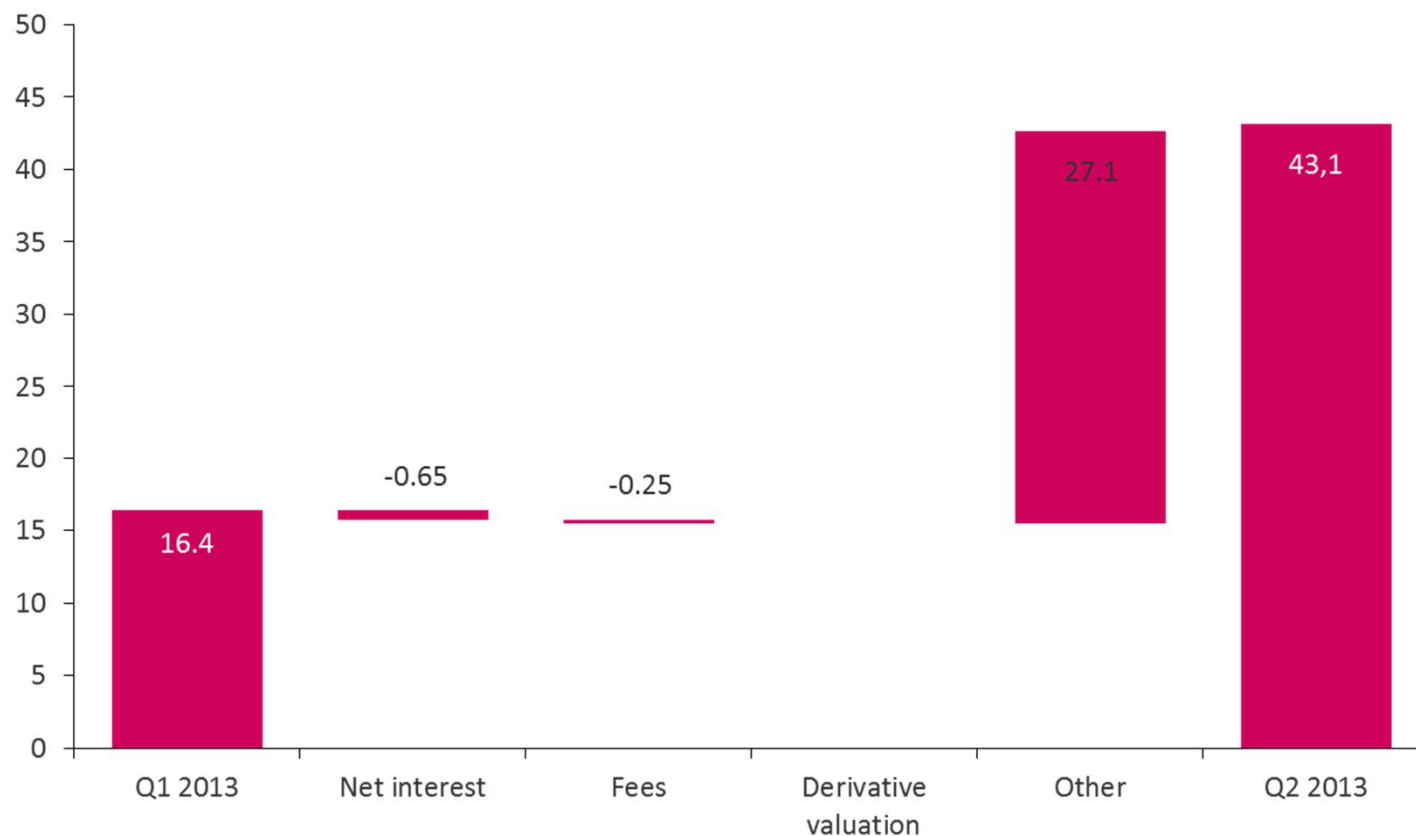
- Kauden lopun keskikorko laski merkittävästi 11 korkopisteellä 4,09 prosenttiin 500 miljoonan euron joukkovelkakirjalainan liikkeellelaskun ja siihen liittyvien luotonmaksujen ja suojausten purkujen seurauksena. Markkinakorkojen nousu jatkuu, mutta korot ovat edelleen hyvin alhaisella tasolla.
- Markkinakorkojen muutosten vaikutus näkyy tuloslaskelmassa tietyllä viiveellä ja ensimmäisen vuosipuoliskon aikana vuoden 2013 painotettu keskikorko nousi ja oli 4,14 % (Q1 13: 4,11 %)
- Loan-to-value (LTV) nousi 54,2 prosenttiin, johtuen lähinnä osinkojenmaksun seurauksena lisääntyneestä nettovelasta (49,3 milj. euroa), korkojohdannaisten purkamisesta tulevista kertaluonteisista kuluista (23 milj. euroa) ja kiinteistöomaisuuden myynneistä johtuvat alhaisemmat kiinteistöjen käyvät arvot (33,2 milj. euroa).

Rahoituskulujen erittely

Net Financial Expenses (EUR million)	Q2 2013	Q1 2013	Q4 2012	Q3 2012	Change- % (y-o-y)	Change- % (q-o-q)	YTD 2013	YTD 2012	Change- % (YTD)
Financial Expenses:									
Interest expenses	-16,4	-16,8	-16,0	-16,2	5%	-3%	-33,2	-31,0	7%
Foreign exchange gains(+)/ losses(-)	0,1	0,0	-0,1	0,1	-1480%	-2553%	0,1	0,0	37075%
Capitalised fees	-0,7	-0,4	-0,4	-0,6	76%	59%	-1,1	-0,7	52%
Non-cash option expense from convertible bonds	-0,2	-0,2	-0,2	-0,3	-40%	0%	-0,5	-0,8	-40%
Other expenses	-27,6	-0,4	-0,8	-1,1	10464%	6806%	-28,0	-0,5	5095%
Total Expenses	-44,8	-17,9	-17,5	-18,1	168%	151%	-62,7	-33,1	90%
Financial Income:									
Interest income	1,7	1,5	0,1	0,1	1256%	16%	3,1	0,4	689%
Fair value gains(+)/ losses (-) from derivatives	0,0	0,0	0,0	0,0	n.m.	n.m.	0,0	0,0	n.m.
Total Income	1,7	1,5	0,1	0,1	1256%	16%	3,1	0,4	689%
Net Financial Expenses	-43,1	-16,4	-17,4	-18,1	160%	163%	-59,5	-32,7	82%

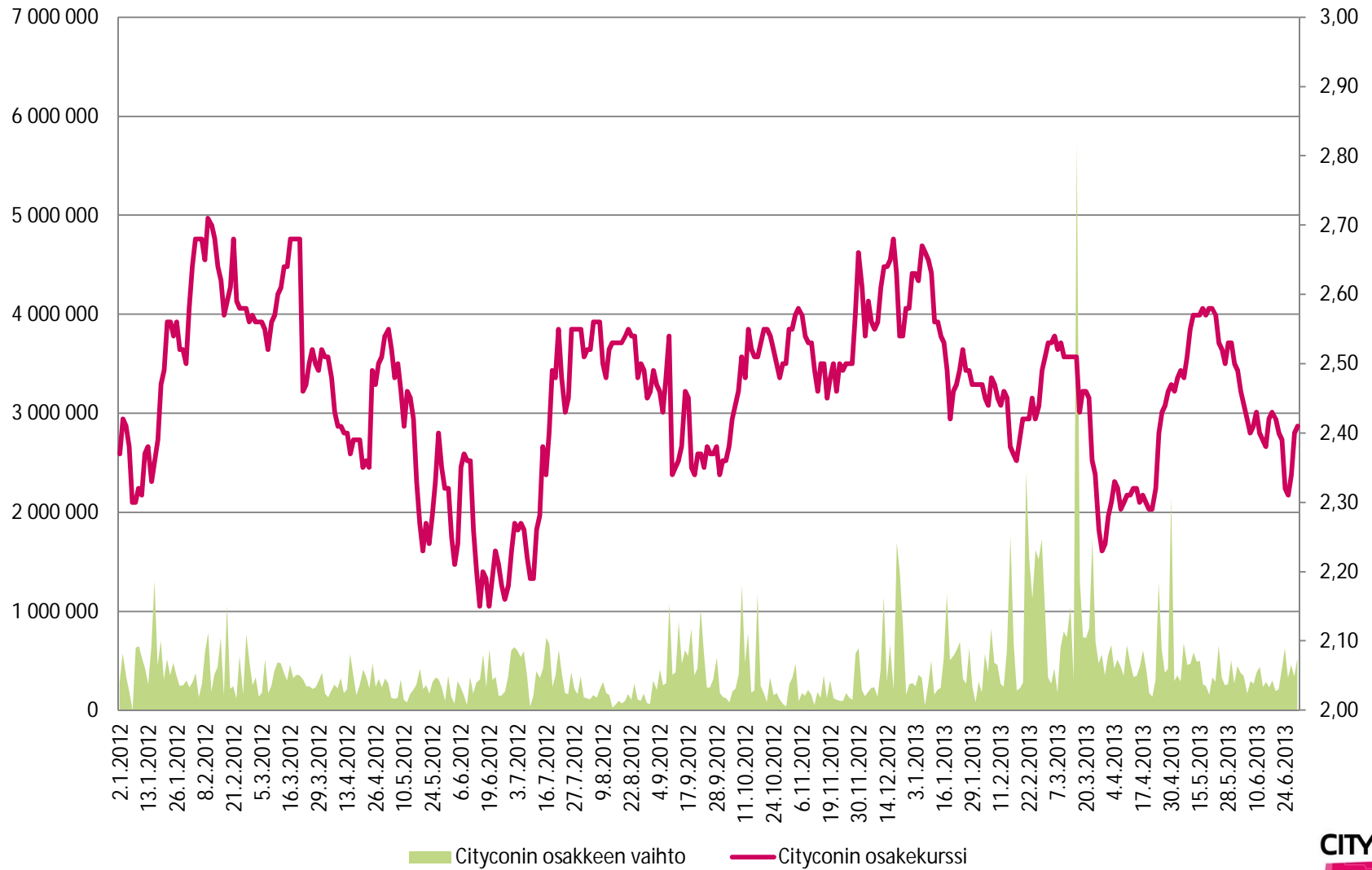
- Verrattuna Q1:een muut rahoituskulut nousivat 27,2 miljoonaa euroa
 - 500 miljoonan euron joukkovelkakirjalainan varoilla takaisinmaksetut lainat ja niihin liittyvien koronvaihtosopimusten purku johti negatiiviseen markkina-arvon realisoitumiseen
 - Korkojohdannaiset olivat jo arvostettu käypään arvoon, joten ei vaikutusta omaan pääomaan

Nettorahoituskulut Q1 2013 vs Q2 2013



- Nettokorkokulut laskivat 0,5 miljoonaa euroa edellisestä neljänneksestä osittain lisääntyneestä korkotuotosta Kistan osakaslainasta ja osittain vähentyneen velan määrästä.
- Muut kulut nousivat 27,1 miljoonaa euroa toisen kvartaalin aikana lähinnä johtuen koronvaihtosopimusten purkamisesta syntyneistä käyvän arvon tappioista (23,0 milj. euroa), aikaisemmin purettujen swapien jäljellä olevista purkamiskuluista (1,9 milj. euroa), joukkovelkakirjalainojen takaisinostosta maksetusta 1,9 miljoonan euron preemiosta ja 0,2 miljoonan euron luottoluokituskuluista.

Osakekurssi ja -vaihto

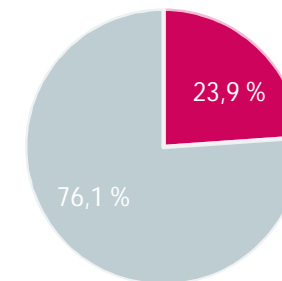


Omistus

- Listattu Helsingin pörssistä vuodesta 1988
- Kesäkuun lopussa yhtiön markkina-arvo oli 1054,7 milj. euroa
- 8 613 (5 825) 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



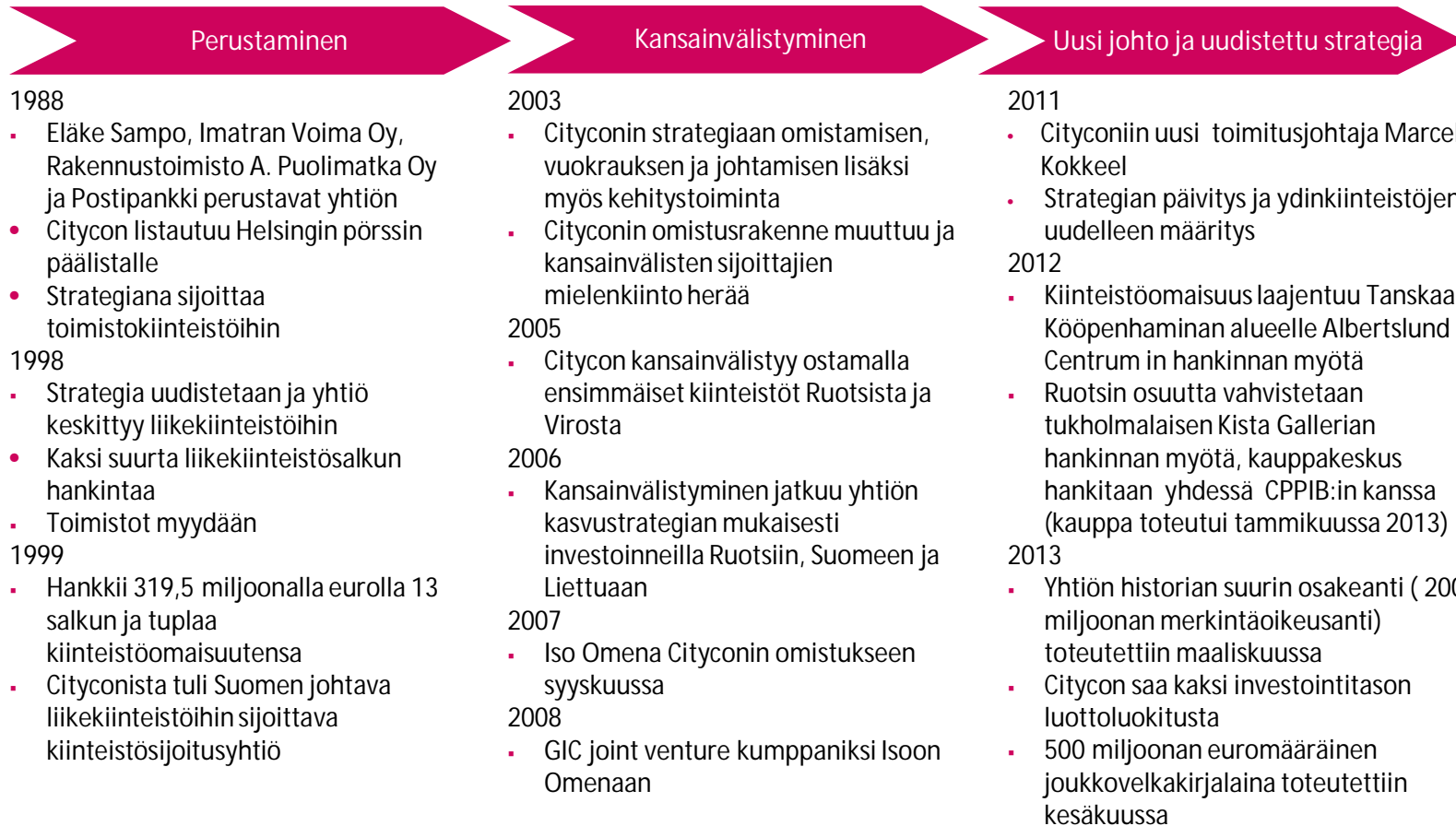


Lisätietoa



Cityconin historia

Cityconin 25 vuotta!



25 vuotta liikekiinteistöosaamista ja kiinteistöomaisuuden kasvattamista

1 Kista Galleria — Ruotsin ykköskohde

Yksi Tukholman suurimmista kauppakeskuksista¹

- Vuokrattava pinta-ala: 92 000 m², 60,000 m² 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

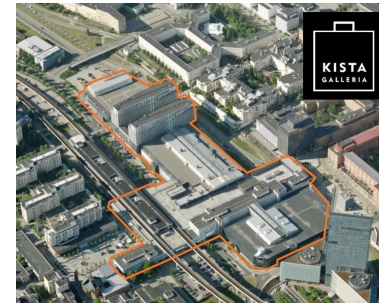
Kehittynyt työ- ja asuinalue

- 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.

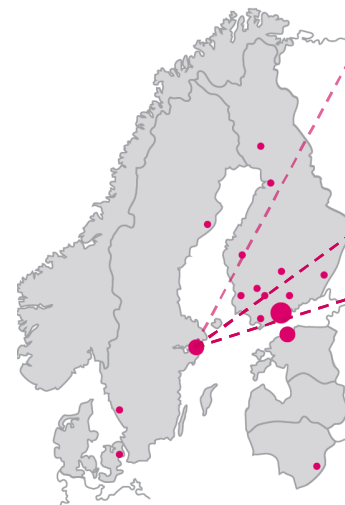
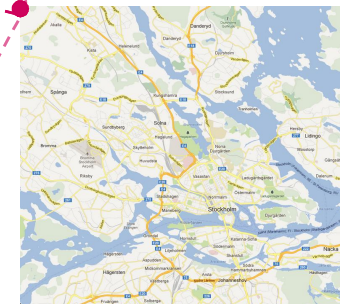
Erinomaiset kulkuyhteydet

- 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 kauppakesuksista

- Pinta-ala: 63 000 m² vuokrattavaa, 50 900 m² 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 m² :llä
- Cityconin arvioitu investointi hankkeeseen : 80–90 milj. euroa
- Projektin arvioitu aloitus 2013 ja valmistuminen 2016

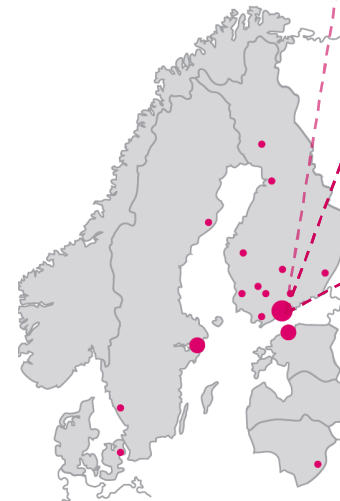
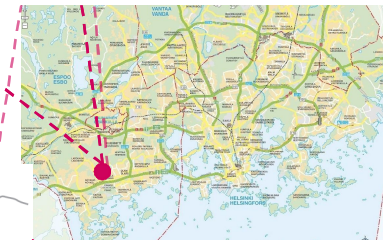
Erinomainen vaikutusalue

- 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 m², 51,800 m² 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 m²
- Ensisijainen vaikutusalue 340 000 asukasta
- Keskus sijaitsee vauraalla alueella Läns-Tallinnassa

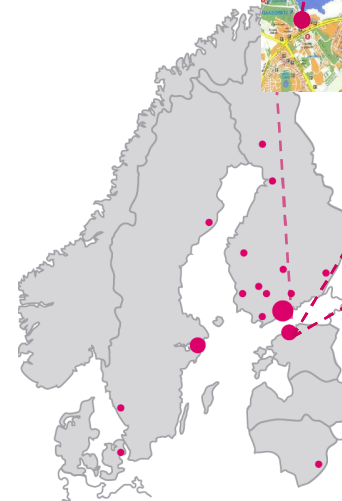
Kansainvälisiä vuokralaisia ja lippulaivoja

- 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 hyöttyy 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 m², 28 800 m² 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

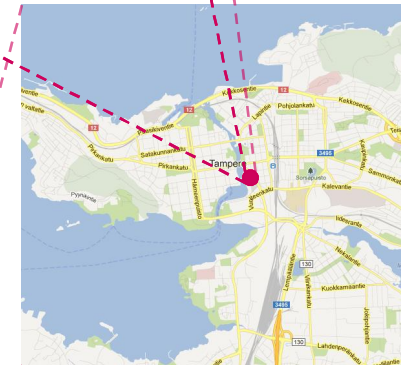
Erinomainen vaikutusalue

- Sijaitsee Tampereen sydämessä, vaikutusalueen asukasluku 342 000

Koskikeskus



Tampere



5 Liljeholmstorget Galleria – kiihtyvä kasvu

Sijaitsee vilkkaassa ja kehittyvässä Liljeholmenissa

- Vuokrattava pinta-ala: 40 900 m², 27 700 m² 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

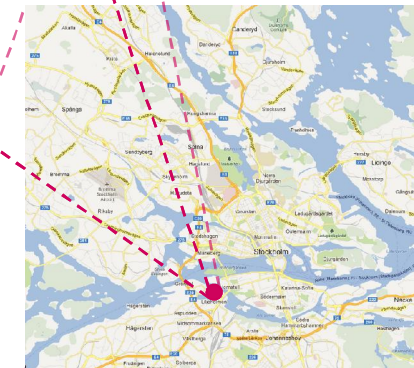
Kasvava alue

- 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

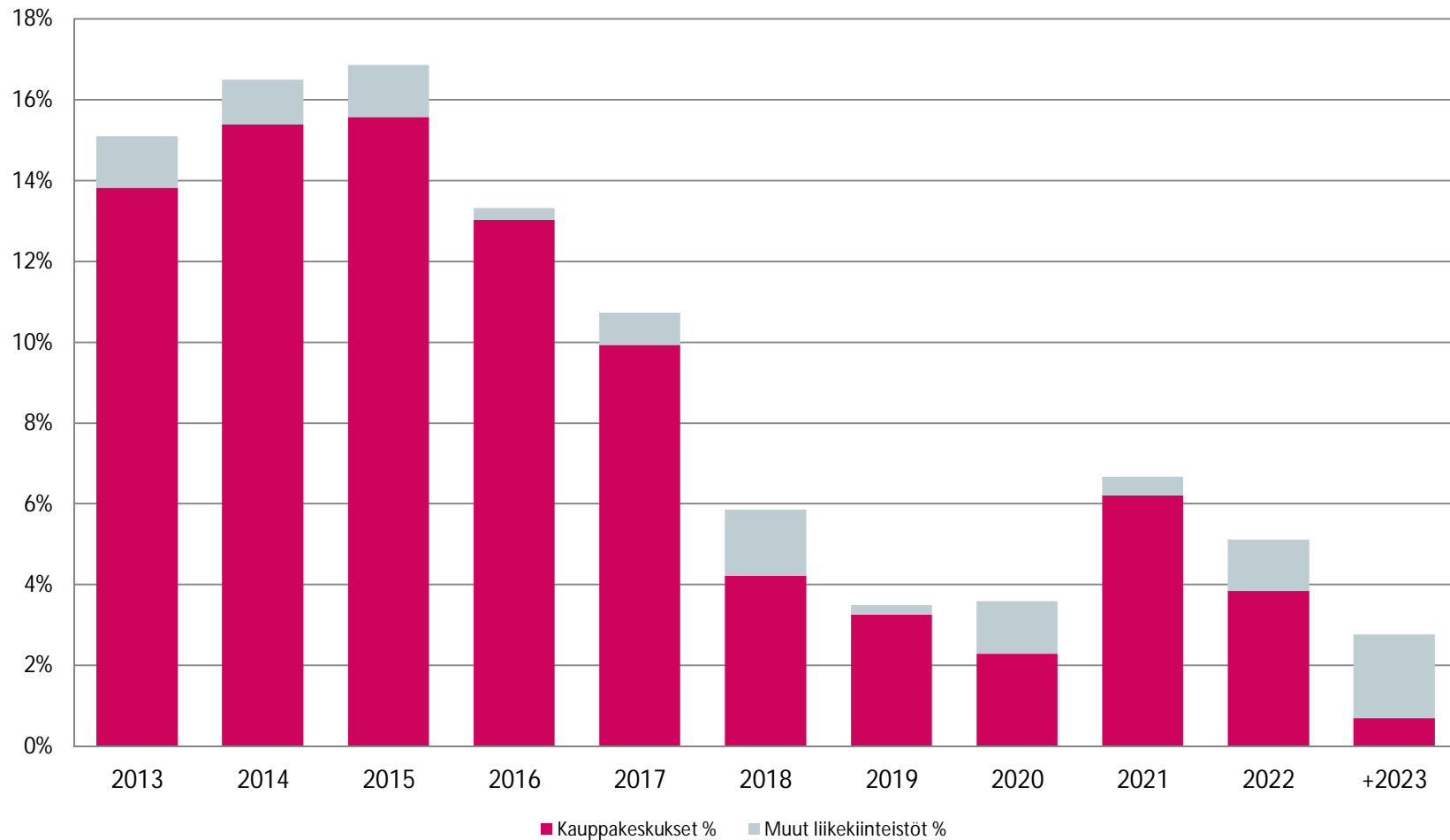
Liljeholmstorget



Tukholma



Vuokrasopimusten eräntyminen Q2 2013



Vuokrasopimusten keskimääräinen voimassaoloaika: 3,6 vuotta

Illustrative calculation of ICR covenant using Q2 2013 financials¹⁾

Q2/2013 EBITDA for covenant calculation: direct operating profit + depreciations +/- non-cash and exceptional items

EBITDA = EUR 144.7 + EUR 0.9 + EUR 0.8
= EUR 146.4 million for rolling 12-month period

EUR million	Q2	Q1	Q4	Q3	Cumulative
EPRA Earnings	2012	2013	2012	2012	12-months
Net rental income	42,7	40,4	42,1	42,6	167,8
Direct administrative expenses	-5,2	-5,3	-7,9	-5,4	-23,7
Direct other operating income and expenses	0,2	0,3	0,0	0,1	0,6
EPRA operating profit	37,8	35,4	34,2	37,3	144,7
Direct net financial income and expenses	-16,3	-16,4	-17,4	-18,1	-68,2
Direct share of loss/profit of joint ventures	0,4	1,1	0,0	0,0	1,6
Direct current taxes	-0,2	-0,2	-0,2	-0,6	-1,1
Change in direct deferred taxes	-0,4	0,2	0,0	-0,3	-0,5
Direct non-controlling interest	-0,5	-0,4	-0,6	-0,6	-2,1
EPRA Earnings, total	20,8	19,7	16,2	17,8	74,4

Q2/2013 ICR
= (146.4/66.0)
= 2.2x

Q2/2013 Net financials for covenant calculation: direct net financials – non-cash option amortization from convertible +/- other adjustments incl. FX gains or losses

Net financials = EUR 68.2 – EUR 1.0 – EUR 1.2 EUR = EUR 66.0 million for rolling 12-month period

¹⁾ All numbers are approximations

Illustrative calculation of equity ratio covenant using Q2 2013 financials¹⁾

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

$$\begin{aligned} \text{Equity} &= \text{EUR } 1,272.8 + \text{EUR } 39.7 - \\ &\text{EUR } 47.0 + \text{EUR } 23.4 \\ &= \text{EUR } 1,288.9 \text{ million as at 30 June } \\ &2013 \end{aligned}$$

EUR million	Q2	Q2
Liabilities and shareholders' equity	2013	2012
Shareholders' equity		
Share capital	259,6	259,6
Share premium fund	131,1	131,1
Fair value reserve	-22,5	-48,4
Invested unrestricted equity fund	493,0	243,1
Retained earnings	364,5	301,8
Total equity attributable to parent company shareholders	1225,8	887,1
Non-controlling interest	47,0	64,4
Total shareholders' equity	1272,8	951,6
Total liabilities	1.711,1	1.768,9

Equity ratio on 30 June 2013
= $(1,288.9 / 2,926.8) = 44.0\%$

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

$$\begin{aligned} \text{Total balance sheet} &= \text{EUR } 1,288.9 + \\ &\text{EUR } 1,711.1 - \text{EUR } 39.7 - \text{EUR } 33.5 \\ &= \text{EUR } 2,926.8 \text{ million as at 30 June } \\ &2013 \end{aligned}$$

¹⁾ All numbers are approximations

Cityconin suurimmat kauppakeskukset

Suomi



Iso Omena
Rakennettu 2001
Vuokr. m² 63,300 m²
Omistussuus 60 %



Myyrmanni
1994/2007/2010
45,700 m²
100 %



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



Lippulaiva
1993
18,500 m²
100 %

Columbus
1997/07
21,000 m²
100 %

Forum
1953/91/2010
22,000 m²
Citycon 69 %

Ruotsi



Kista Galleria
1977, 2002, 2009
90,000 m²
50 %



Liljeholmstorget
2009
40,900 m²
100 %



Stenungstorg
1967/93
36,400 m²
100 %



Åkersberga Centrum
1985/96/2011
27,500 m²
75 %



Tumba Centrum
1952/2002
29,100 m²
100 %



Strömpilen
1927/1997
26,800 m²
100 %



Jakobsbergs
Centrum
1959/93
56,300 m²
100 %

Baltia ja uudet markkinat



Rocca al Mare
Viro
1998/2009
53,500 m²
100 %



Kristiine
Viro
1999/2002/2010
42,500 m²
100 %



Mandarinas
Lietuva
2005
8,000 m²
100 %



Magistral
Viro
2000/2012
11,900 m²
100 %



Albertslund
Centrum
Tanska
1965
16,000 m²
100 %

Yhteystiedot

SIJOITTAJASUHTEET

Marcel Kokkeel
Toimitusjohtaja
Tel. +358 207 664 521
Marcel.Kokkeel@citycon.com

Eero Sihvonen
Talousjohtaja, varatoimitusjohtaja
Tel. +358 50 5579 137
Eero.Sihvonen@citycon.com

Henrica Ginström
Sijoittajasuhdepäällikkö
Tel. +358 50 5544 296
Henrica.Ginstrom@citycon.com

