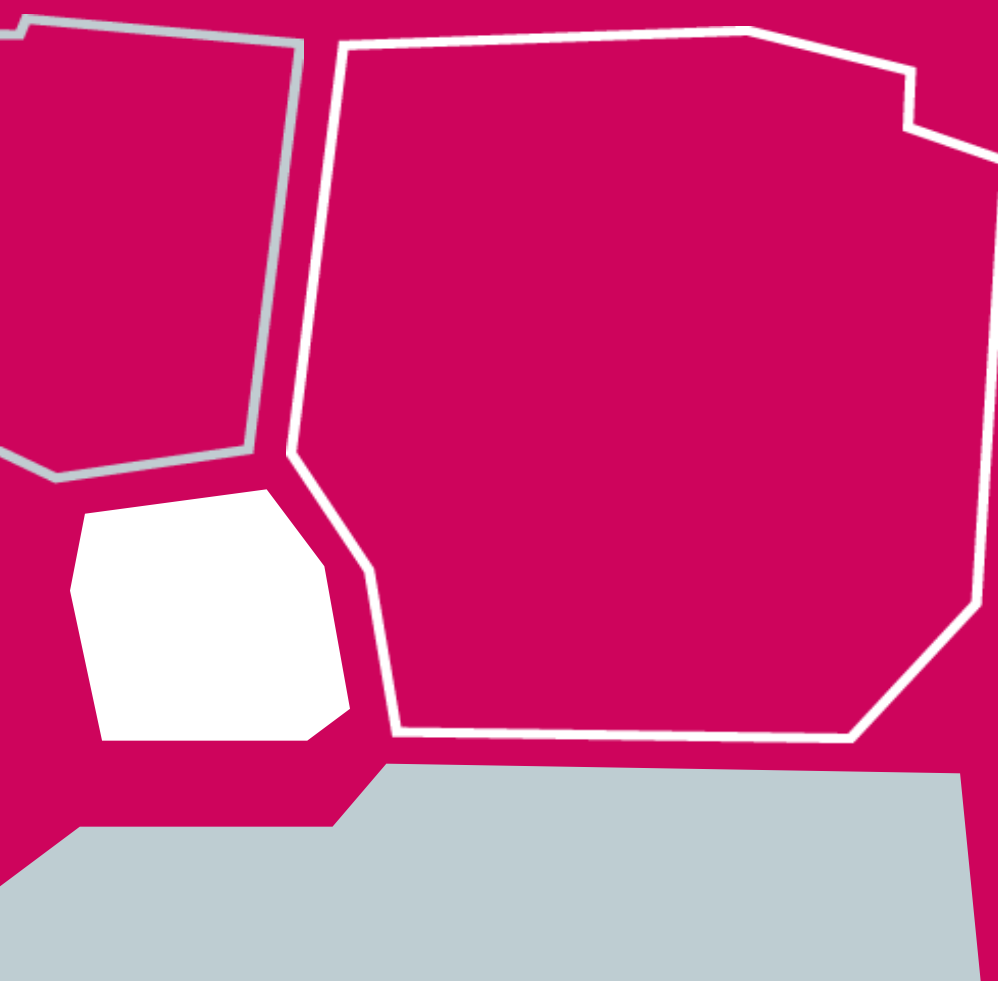


Citycon

Osavuositarkastus 1.1.-30.9.2010



CITYCON
creating success for retailing

Sisältö

Strategiset tavoitteet

Tuloksen ja rahoituksen pääkohdat

Toimintaympäristö

Ympäristövastuu

Kehityshankkeet

Kiinteistöomaisuus

Avainlukuja

Rahoitus

Taustatietoja

2



Strategiset tavoitteet

- Kasvu valikoitujen kehityskohteiden ja hankintojen avulla, kiinteistötasolla voidaan käyttää myös kumppanuuksia ja joint venture – tyyppisiä rahoitusjärjestelyitä.
- Kiinteistökannan optimointi
- Vajaakäytön hallinta, tehokkuuden nosto ja arvonnousu hyvällä kauppakeskusjohtamisella.
- Kiinteistöhoidon tehostaminen ja laadun parantaminen
- Kestävä kehitys liiketoiminnassa
- Aktiivinen ja konservatiivinen rahoituspolitiikka



Taloudelliset tavoitteet

KASVU

Yhtiön strategisena tavoitteena on kasvaa sekä kehitystoiminnan, että kiinteistöhankinnoin

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

OSINGOT

Vakaa voitonmaksukyky

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

- Vuoden 2009 osakekohtainen osinko oli 0,04 euroa ja pääoman palautus sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta 0,10 euroa
- 0,14 euroa osakkeelta 7 vuotta peräkkäin

OMAVARAISUUSASTE

Vahva tase

Pitkän aikavälin sisäinen omavaraisuusastetavoite 40%

- Omavaraisuusaste 35,9% syyskuun lopussa

Maantieteellinen jakauma

SUOMI

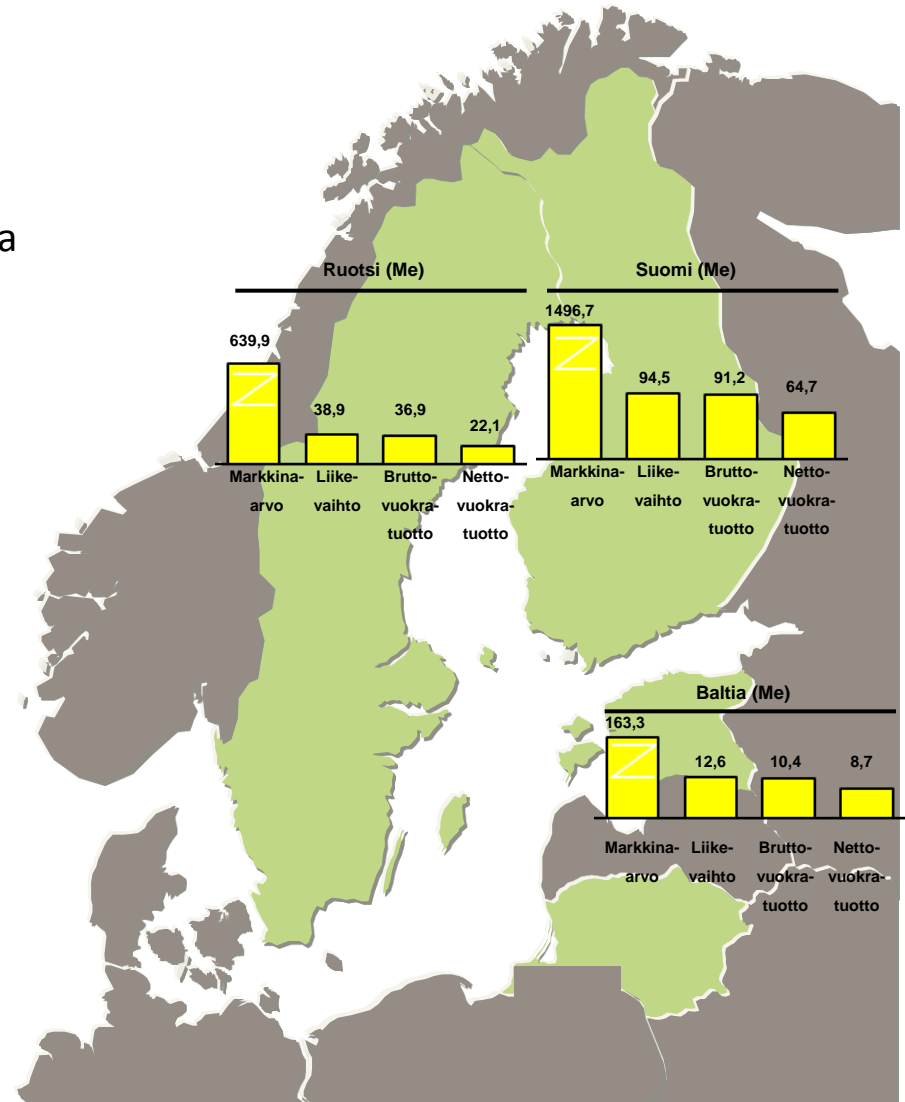
- 67,8% yhtiön nettovuokratuotoista
- Nettovuokratuotot olivat 64,7 milj. euroa
- Markkinajohtaja 22%:n markkinaosuudella
- Omistaa Suomessa 22 kauppakeskusta, 42 muuta liikekiinteistöä ja yhden rakentamattoman tontin

RUOTSI

- Nettovuokratuoton osuus 23,1% Cityconin nettovuokratuotoista
- Nettovuokratuotot 22,1 milj. euroa
- 8 kauppakeskusta ja 7 muuta liikekiinteistöä

BALTIA

- 9,1% yhtiön vuokratuotoista
- Nettovuokratuotot 8,7 milj. euroa
- 3 kauppakeskusta



Pääkohdat

Q3 2010 (vs. Q2 2009)

- Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos oli **15,8** milj. euroa (22,9 Me). Kiinteistöjen käypä arvo oli **2299,9** milj. euroa (2229,5 Me)
- Ulkopuolisen arvioijan määrittämä sijoituskiinteistöjen nettotuottovaatimus oli **6,5%** (6,6%)
- Nettovuokratuotot olivat **33,0** milj. euroa (31,8 Me)
- Operatiivinen tulos per osake **0,06** euroa (0,05 e)

Q1-Q3 2010 (vs. Q1-Q3 2009)

- Liikevaihto kasvoi **6,3%** **146,1** milj. euroon (137,4 Me)
- Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS) on **0,15** euroa (0,17 e)
- Operatiivinen tulos oli **33,8** milj. euroa (38,4 Me)
- Vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotot laskivat **0,8%** johtuen etupäässä erittäin ankaran talven aiheuttamista kiinteistöjen korkeista hoitokuluista ja erittäin pienistä vuokrien indeksikorotuksista
- Liiketoiminnan nettorahavirta/osake nousi **0,09** euroon (0,24 e) kertaluonteisten erien ja ajoituserojen johdosta
- Vuokrausaste oli **94,5%** (94,7%)
- Voitto/tappio ennen veroja oli **80,8** milj. euroa (-13,1 Me) sis. **39,5** milj. euroa (-58,7 Me) käyvän arvon muutoksia
- Citycon on myynyt ydinliiketoimintaan kuulumattomia kiinteistöjä **67,1** milj. eurolla ja kirjannut myyntivoittoa **2,2** milj. euroa verovaikutuksineen.
- Vuoden 2010 näkymät ennallaan: ”Cityconin liikevaihdon odotetaan kasvavan vuonna 2010 noin 3-7 prosenttia ja operatiivisen liikevoiton noin 1-4 prosenttia verrattuna edelliseen vuoteen nykyisellä kiinteistökannalla. Yhtiö odottaa operatiivisen tuloksensa olevan jonkin verran pienempi kuin edellisvuonna. Arvio perustuu valmistuneisiin kehityshankkeisiin ja vallitsevaan alhaiseen inflaatiotasoon. Lisäksi kohteet, jotka eivät ole vuokralla suunnitteilla olevien kehityshankkeiden vuoksi, vähentävät nettovuokratuottoja vuoden aikana.”

Rahoituksen pääkohdat

- Taseen loppusumma oli **2 424,8** milj. euroa
- Käytettävissä oleva likviditeetti oli **263,6** milj. euroa sisältäen käyttämättömiä, sitovia luottolimiittejä (177,1 Me) ja rahavaroja (86,5 Me)
- Omavaraisuusaste **35,9%**, lainakannan suojausaste **80%**
- Vuoden alusta laskettu velkojen painotettu keskiporko **4,01%**. Kiinteäkorkoisen velan ja korkojohdannaisten katsauskauden lopun painotettu keskiporko oli **3,93%**
- Keskimääräinen lainapääomilla painotettu laina-aika oli **3,2** vuotta (3,9 vuotta)
- Nettorahoituskulut olivat **41,6** milj. euroa (35,8 Me)
- Kaksi lainakovenanttia
 - Omavaraisuusaste, kovenanttitaso 32,5%, 30.9. lainasopimusten mukainen omavaraisuusaste oli **38,9%**
 - Korkokatekovenantti, kovenanttitaso 1,8, lainasopimusten mukainen korkokate **2,1**

Suunnattu osakeanti - yhteenveto

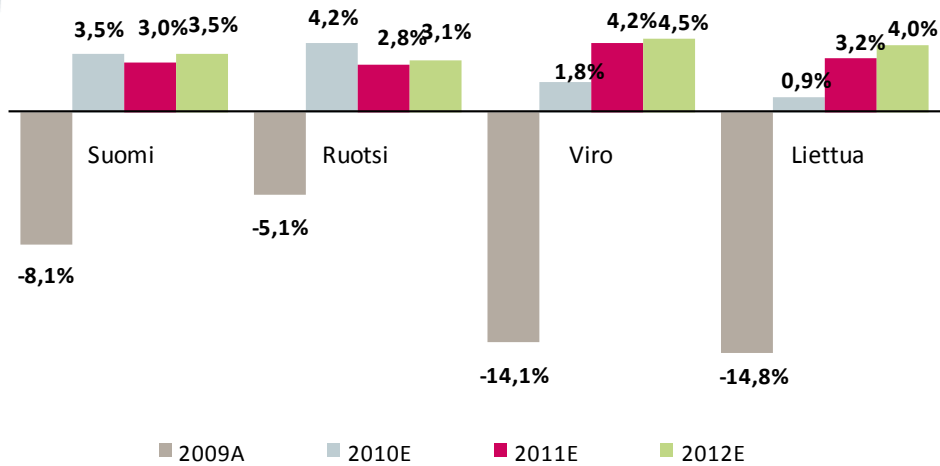
- Citycon tarjosi **22** miljoonaa uutta osaketta nopeutetussa tarjousmenettelyssä. Määrä vastaa noin 9,9 %:a kaikista osakkeista ja äänistä välittömästi ennen osakeantia.
- Anti ylimerkittiin ja merkintähinta oli vain hieman alle Cityconin päätöskurssin 21.9. (2,88 euroa)
- Tarjousmenettelyssä muodostunut merkintähinta oli 2,87 euroa, joten osakeannin kokonaistuotot olivat **63,1** milj. euroa. Osakeannin nettotuotot käytetään yhtiön korollisten velkojen takaisinmaksuun.
- Annin perustelut
 - Vahvistaa tasetta, nostaa omavaraisuusastetta lähemmäs yhtiön pitkän aikavälin tavoitetta sekä muita eurooppalaisia verrokkiyhtiötä
 - Tehostaa taloudellista joustavuutta sekä lisätä yhtiön likviditeettiä
 - Mahdollistaa kehityshankeinvestointeja sekä kauppakeskushankintoja yhtiön kasvustrategian mukaisesti.
- Uudet osakkeet listattiin NASDAQ OMX Helsinki pörssiin 24.9.2010



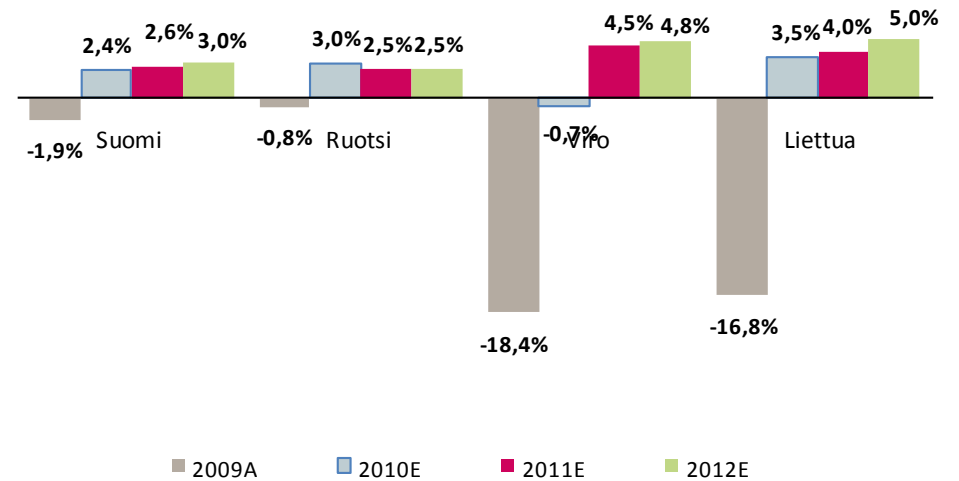
Toimintaympäristö

Toimintaympäristö

BKT



YKSITYISEN KULUTUKSEN KASVU (% pa)



Lähde: Nordea

Toimintaympäristö

KULUTTAJIEN LUOTTAMUSINDIKAATTORIN TULOKSET



Lähde: Eurostat

Toimintaympäristö

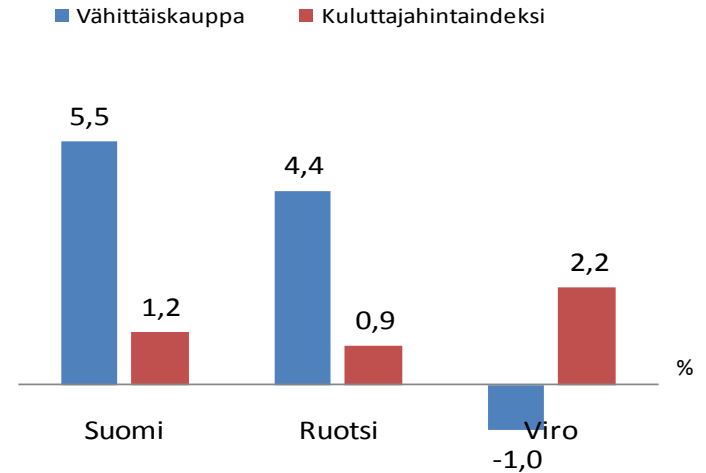
Tammi-elokuussa 2010 vähittäiskauppa kasvoi Suomessa 3,7% ja Ruotsissa 2,6% ja supistui Virossa -7,0%.

Kiinteistömarkkinat ovat näyttäneet piristymisen merkkejä etenkin Ruotsissa.

Kuluttajien luottamus vahvistunut, ja työttömyys on kääntynyt laskuun. Työttömyys elokuussa 2010:

- Suomi 7,3%
- Ruotsi 7,4%
- Viro 18,6%

Vähittäiskauppa ja kuluttajahintaindeksi, Elokuu 2010



Lähteet:

Tilastokeskus, Statistiska centralbyrån, Statistics Estonia

Vähittäiskaupan toimijoiden myyntilukuja

Luvuissa mukana myös uudet, avautut liikkeet

Kesko

- Elokuussa 2010, Kesko-konsernin myynti (ei sis. ALV) kasvoi 6,8%
- Tammi-elokuussa 2010, Kesko-konsernin myynti kasvoi 2,3%, Suomen toimintojen myynti 2,7% (lähde: Kesko pörssitiedote 13.8.2010)

S -ryhmä

- Tammi-kesäkuussa 2010, S-ryhmän vähittäismyynti kasvoi 9,0% ja päivittäistavarakaupan myynti kasvoi 8,8% (lähde: S-ryhmän tiedote, 18.8.2010)

Stockmann

- Elokuussa 2010, Stockmann konsernin liikevaihto (ei sis. ALV, Hobby Hall) kasvoi 6,7%
- Tammi-elokuussa 2010, Stockmann konsernin liikevaihto kasvoi 5,8%. Lindexin liikevaihto kasvoi 11,7% ja Seppälän 4,9% (lähde: Stockmann pörssitiedote, 9.9.2010)

H&M

- Elokuussa 2010, H&M:n myynti paikallisvaluutoissa (sis. ALV) kasvoi 24,0% (Lähde: H&M lehdistötiedote 29.9.2010)

Ympäristövastuu

Leed® (platina) kauppakeskus Liljeholmstorget Tukholmassa



Keskeisten asiakokonaisuuksien strategiset tavoitteet



Ilmastomuutos

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



Energia

Energiankulutusta (sähkö- ja lämpö) pienennetään 9 % vuoteen 2016 mennessä vuoden 2009 tasoon verrattuna.

Energiatehokkuuden parantaminen.

Uusiutuvaan energiaan liittyvien ratkaisujen löytäminen



Vesi

Vedenkulutuksen alentaminen keskimäärin tasolle 3.5 l/kävijä.

Jätteiden käsittely

Vähintään 50 % kierrätysasteen saavuttaminen kauppakeskusten jätteenkäsittelyssä vuoteen 2015 mennessä.

Kaatopaikkajätteen osuuden pudottaminen kokonaisjättemäärästä enintään 30 %:iin vuoteen 2015 mennessä.



Maankäyttö – kehityshankkeiden ympäristöluokitus

Kaikki kehityshankkeet toteutetaan ympäristöluokitusten periaatteiden mukaisesti.

Kehityshankkeet sijaitsevat rakennetussa ympäristössä hyvien joukkoliikenneyhteyksien ulottuvilla

Keskeisiä tuloksia

Päästöt

- 31 801 tnCO₂e vastaa:
 - 13,5 miljoonaa litraa bensiiniä tai
 - 0,04 % Suomen kokonaispäästöistä (2007) tai 0,05 % Ruotsin kokonaispäästöistä (2007)
 - Päästön kompensoimiseksi pitäisi istuttaa noin 103 000 puuta Pohjois-Euroopan kasvuolosuhteissa, mikä vastaa pinta-alaltaan 88 jalkapallokenttää tai 1,9 x Central Parkin (New York) pinta-alaa tai 4,5 x Hyde Parkin pinta-alaa Lontoossa
- 0,03 tnCO₂e/GLA

Energiakulutus

- Sähkönkulutus kauppakeskuksissa keskimäärin 73,6 kWh/brm² ja 17,2 kWh/m³ (Suomen kauppakeskusten keskiarvo 30,0 kWh/m³, lähde: Motivan energiakatselmustietokanta)
- Lämmönkulutus kauppakeskuksissa keskimäärin 88,2 kWh/brm² ja 20,6 kWh/m³ (Suomen kauppakeskusten keskiarvo 26,2 kWh/m³, lähde: Motivan energiakatselmus tietokanta)

Vedenkulutus

- Keskimäärin 3,9 l/kävijä/vuosi
- Suomessa ja Baltiassa päästään tavoitteeseen alle 3,5 l/kävijä, Ruotsissa vedenkulutusta nostaa asuntojen keskimääräistä korkeampi kulutus

Jätehuolto ja kierrätys

- Keskimääräinen kierrätysaste 48,5%, kaatopaikalle menevän jätteen osuus keskimäärin 39,1%
- 16 kauppakeskusta ylittää tavoitteen 50% kierrätysasteesta ja 12 kauppakeskusta vastaavasti saavuttaa tavoitteen kaatopaikalle menevän jätteen enimmäismäärästä

Keskeisiä tuloksia



Maankäyttö ja kestävä hankekehitys

- Liljeholmstorgetille myönnettiin ensimmäinen kauppakeskukselle myönnetty platinan tason LEED®-sertifikaatti Euroopassa
- Rocca al Marelle myönnettiin hopeatasoinen, Baltian ensimmäinen, LEED®-sertifikaatti tammikuussa 2010
- Trio sai ensimmäisenä Pohjoismaissa LEED®-sertifikaatin
- Kaikki Cityconin kehityshankkeet toteutetaan jatkossa ympäristösertifikaattien laatukriteerien mukaisesti
- Citycon on yksi huhtikuussa perustetun Green Building Council Suomi ry:n perustajajäsenistä

Green Shopping Centre Management ohjelma

- työkalu kauppakeskusten johtamiseen

Sisäinen
benchmark

- Energia
- Vesi
- Jätteet
- Kylmäaineet
- Liikenne
- Sopimukset
- Koulutus
- Markkinointi
- Valvonta

- Green integroitus toimintoihin
- Toimintojen kehitysalueiden tunnistaminen

Kehityshankkeet

Havainnekuva Myllypuron tulevasta kauppakeskuksesta Helsingissä



Meneillään olevat kehityshankkeet

Kiinteistö	Paikka	Pinta-ala, m ² Ennen ja jälkeen	Hankkeen lisäinvestoi- nti-arvio, Me	Kumulatiiviset toteutuneet brutto- investoinnit, kauden lopussa, Me	Arvioitu tuotto hankkeen valmistut- tua ja vakiinnuttua,% ¹⁾	Arvioitu lopullinen valmistumis- vuosi	
Åkersberga Centrum	Österåker, Ruotsi	20 000 27 000	51,1 ²⁾	32,9	7,3	2011	Kauppakeskuksen uudistus- ja laajennushanke Suur-Tukholman alueella. Citycon omistaa 75%, osaomistajana ja -investoijana (25%) ko. kunnan kiinteistöyhtiö.
Martinlaakso	Vantaa	3 800 7 300	26,3	4,7	7,4	2011	Uuden ostoskeskuksen rakentaminen nykyisen tilalle Martinlaakso rautatieaseman viereen.
Myllypuro	Helsinki	7 700 7 300	20,0	10,1	7,4	2012	Uuden ostoskeskuksen rakentaminen nykyisen tilalle Myllypuron metroaseman viereen.
Espoontori	Espoo	16 500 16 400	25,8	15,1	6,9	2010	Kauppakeskuksen sisätiloista ja pysäköintilaitoksesta 10 400m ² peruskorjataan.
Forum	Jyväskylä	15 100	16,0	8,8	11,2	2010	Kauppakeskuksen sisätilojen (12 000 m ²) uudistushanke.
Hansa (Trio)	Lahti	8 000	8,0	4,0	6,6	2011	Kauppakeskus Trion yhteydessä sijaitsevan Hansa-kiinteistön uudistushanke.
Myrmani	Vantaa	8 400	4,8	3,3		2010	Toisen kerroksen tiloja uudistetaan ja alakerrassa tehdään vuokralaismuutostöitä.
Kirkkonummen liikekeskus	Kirkkonummi	5 000	4,0	1,3		2010	Kauppakeskuksen sisätilojen uudistushanke.
Isolinnankatu	Pori	7 600	3,0	1,5		2010	Liiketilojen kaksivaiheinen uudistushanke.

20

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

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

CITYCON

Kiinteistöomaisuus

Åkersberga Centrumin laajennusosa Österåkerissa



Kiinteistöomaisuus

- **3 793 (4033)** vuokrasopimusta, joiden keskimääräinen kesto on **3,2 (3,0)** vuotta
- Vuokrattava pinta-ala oli **931 480 m²**
- Nettovuokratuotot kasvoivat **1,7% 95,4** milj. euroon
- Vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotto laski **0,8%** johtuen kiinteistöjen korkeista hoitokuluista erittäin kylmän ja lumisen talven sekä kausivaihteluiden vuoksi, vajaakäytön lievästä kasvusta sekä erittäin pienistä vuokrien indeksikorotuksista.

Vertailukelpoiset kohteet ovat olleet yhtiön omistuksessa yli 24 kk ja niihin ei lasketa mukaan tontteja tai kehityshankkeita. Vertailukelpoisiin kohteisiin kuuluu 60,0% koko kiinteistökannasta. Näistä 76,9% sijaitsee Suomessa ja 70,9% koko Suomen kiinteistökannasta on mukana vertailukelpoisissa kohteissa. Kauppakeskusten osuus on yhteensä 83,6%.

- Vuokran osuus vuokralaisen liikevaihdosta vertailukelpoisissa kauppakeskuskohteissa oli **8,5%**
- Vuokrausaste **94,5%** (94,7%)
- Vuokrat ovat sidottu elinkustannusindeksiin (lähes kaikki sopimukset). Vuoden 2009 lopussa **36,0%** (2008: 24,2%) vuokrasopimuksista oli sidottu myös vuokralaisen liikevaihtoon.
 - Vuokrasopimusten liikevaihtosidonnainen osa muodosti noin 1% nettovuokratuotoista 2009.

Vertailukelpoisen ja muun nettovuokratuoton kehitys segmenteittäin Q1-Q3/2009 vs. Q1-Q3/2010

Me	Suomi	Ruotsi	Baltia	Muut	Yhteensä
Q1-Q3/2008	68,2	18,8	4,6	0,0	91,6
Hankinnat	-	-	-	0,0	0,0
Kehityshankkeet	1,2	0,1	2,9	0,0	4,3
Divestoinnit	-0,2	0,0	0,0	0,0	-0,2
Vertailukelpoiset kohteet	0,2	0,5	-0,3	0,0	0,4
Muu (sis. valuuttakurssieron)	-0,1	-2,2	0,1	0,0	-2,3
Q1-Q3/2009	69,4	17,1	7,3	0,0	93,8
Hankinnat	-	-	-	0,0	0,0
Kehityshankkeet	-4,0	3,2	1,6	0,0	0,8
Divestoinnit	-0,2	-0,3	-	0,0	-0,5
Vertailukelpoiset kohteet	-0,5	0,2	-0,2	0,0	-0,6
Muu (sis. valuuttakurssieron)	0,1	1,9	0,0	0,0	1,9
Q1-Q3/2010	64,7	22,1	8,7	0,0	95,4

➤ Noin 21 000 m² (keskimäärin 9 kk) vertailukautta enemmän ei-vuokrattavissa Myyrmannin, Espoontorin, Forumin, Hansan, Myllypuron, Kirkkonummen liikekeskuksen, Porin Isolinnankadun ja Martinlaakson kehityshankkeiden vuoksi.

➤ Vertailukelpoinen nettovuokratuotto negatiivinen Suomessa noin 4000 m²:llä lisääntyneen vajaakäytön, kylmän talven, (lämmitys- ja lumenluontikuluja 0,8 milj. euroa) ja vähäisten indeksikorotusten vuoksi. Vertailukelpoisen vuokratuotto -1,0% Suomessa.

➤ Jakobsberg Centrum on kokonaisuudessaan siirretty "divestointeihin" asuntojen myymisen jälkeen.

➤ Vertailukelpoisen vuokratuoton kasvu oli +1.3 %.

➤ Vertailukelpoisten kohteiden vuokranalennukset (Mandarinas + Magistral) yli 0,2 milj. euroa enemmän Q1-Q3/10 kuin Q1-Q3/09. Vertailukelpoinen vuokratuotto -15.3% Baltiassa.

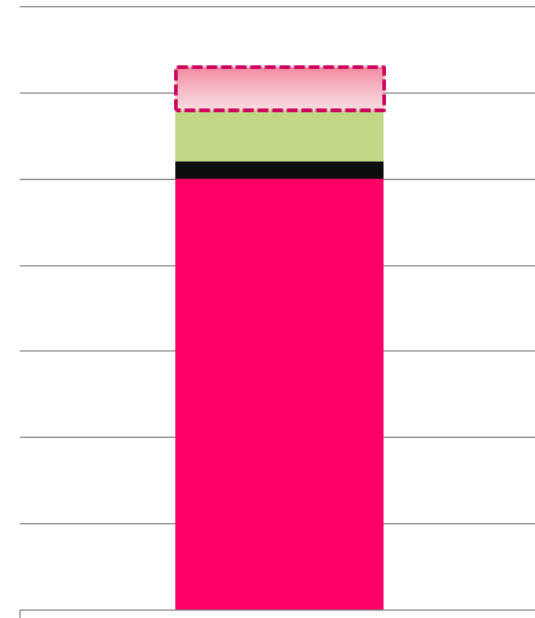
➤ Vahvistuneen kruunun vaikutus nettovuokratuottoihin 1,9 milj. euroa.

Kiinteistöomaisuus

VUOKRASOPIMUKSET

- Merkittävimmät vuokralaiset ovat pohjoismaiden suurimpia päivittäistavarakauppoja, myös edulliset tavaratalot ja muodin toimijat ovat merkittäviä.
 - Suurin vuokralainen joulukuun 2009 lopussa oli Kesko noin **23,2%** osuudella vuokratuotoista.
 - Viisi suurinta yhteensä **35,6%** vuokratuotoista: Kesko, S-ryhmä, Stockmann, ICA ja H&M
- Kiinteistökannan laskennallinen annualisoitu vuokra-arvo (annualised rental value) oli **202,8** milj. euroa.
 - Sisältää annualisoidun bruttovuokratuoton, joka perustuu vuoden lopussa voimassaolevaan vuokrasopimuskantaan, vapaiden tilojen markkinavuokraan, liikevaihtosidonnaisista sopimuksista saatuun vuokratuottoon sekä mahdollisiin muihin vuokratuottoihimme. Väliaikaiset vuokranalennukset mukana luvussa.
- Vuokrasopimusten todellinen vuokrataso vs. arvioitu markkinavuokra **+1,3%**
 - Ilmaisee kuinka paljon korkeampi Cityconin todellinen vuokrasopimustaso on verrattuna ulkopuolisen arvioitsijan käyttämään markkinavuokratasoon.

TYYPILLINEN VUOKRASOPIMUS



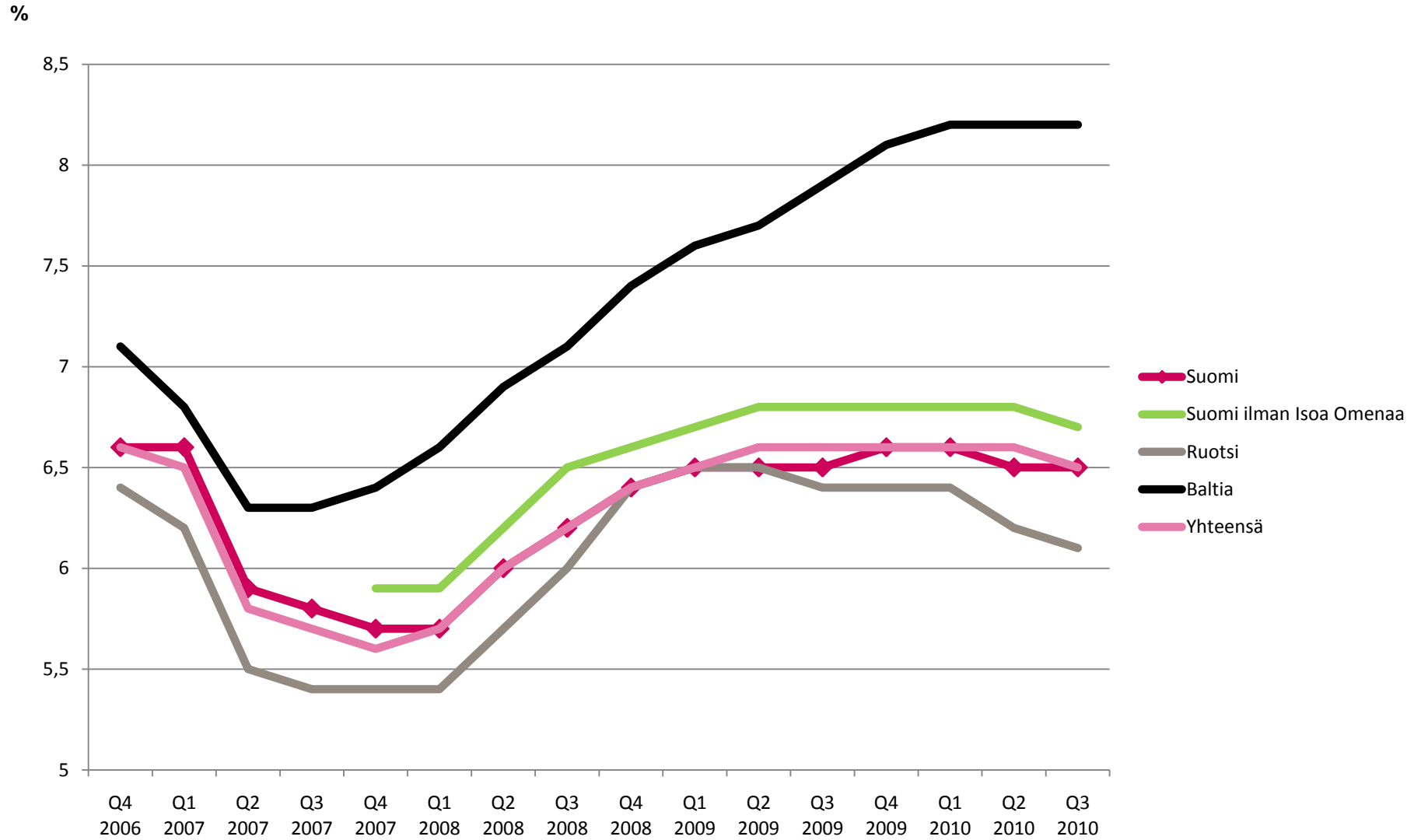
- Liikevaihtoon sidottu osa (mahdollinen)
- Ylläpitokorvaus
- Elinkustannusindeksin osuus
- Pääomavuokra

Kiinteistöomaisuus

KOKO KIINTEISTÖKANTA	Q3/2010	Q3/2009	Q2/2010	2009
Kauden aikana alkaneet vuokrasopimukset, kpl	184	140	175	873
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m ² ¹⁾	33 341	23 789	36 256	141 628
Alkaneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra, EUR/m ² ¹⁾	17,5	20,7	17,2	23,6
Kauden aikana päättyneet vuokrasopimukset, kpl	408	187	185	781
Päättyneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m ² ¹⁾	42 107	40 798	54 801	127 730
Päättyneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra, EUR/m ² ¹⁾	14,2	17,2	14,2	17,5
Keskimääräinen vuokra, EUR/m ²	20,4	19,6	20,3	19,7
Vuokrausaste kauden lopussa, %	94,5	94,7	94,6	95,0

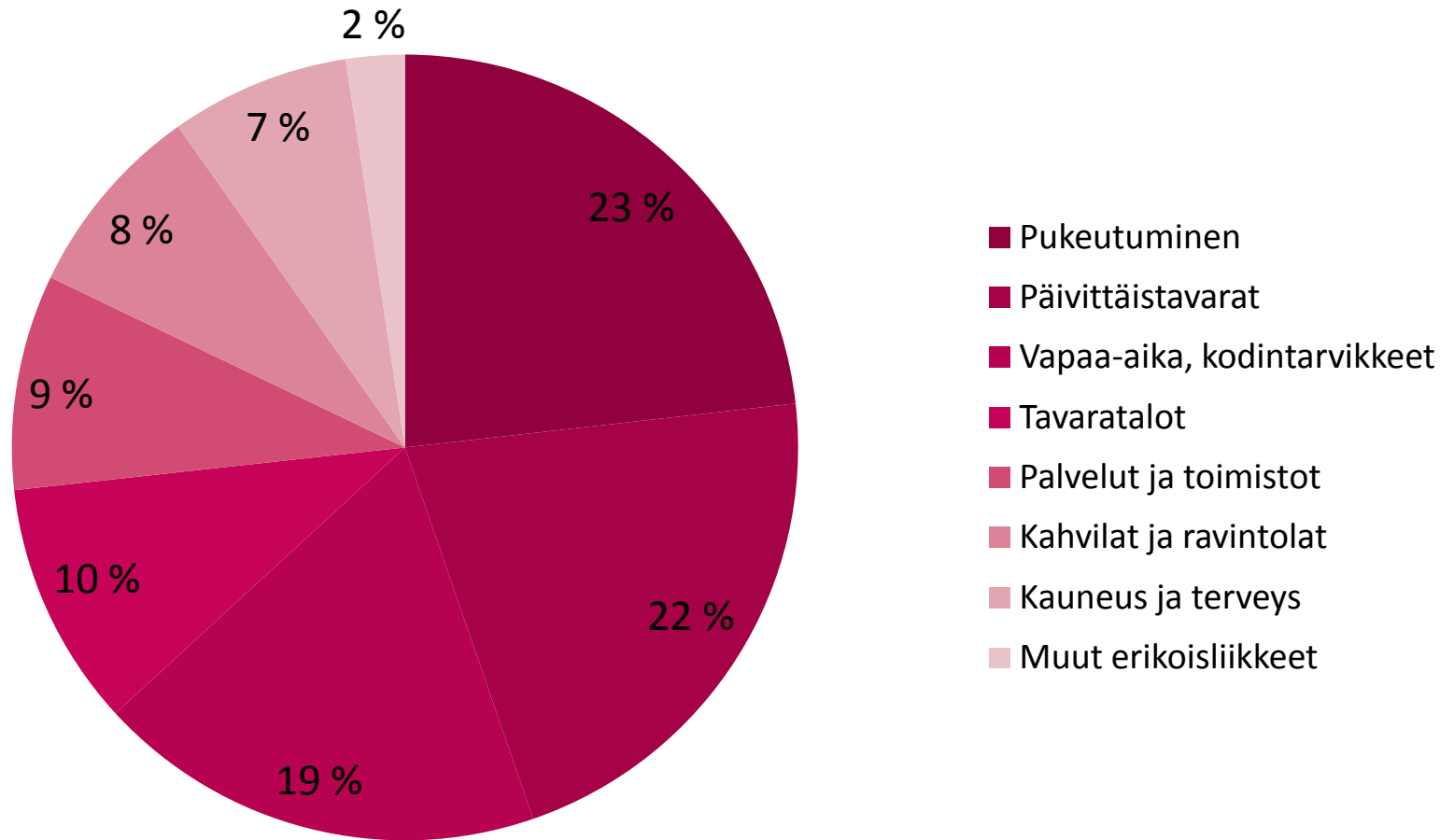
1) Alkaneet ja päättyneet vuokrasopimukset eivät välttämättä kohdistu samoihin tiloihin.

Kiinteistökannan tuottovaatimuksen kehitys



Kiinteistökannan tuottovaatimus on ulkopuolisen arvioijan määrittelemä.

Kauppakeskuskusten vuokratuotto toimialoittain^{*)}

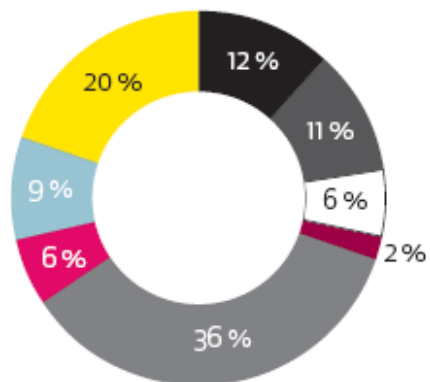


^{*)} Perustuu vuodenvaihteen vuokrasopimuskantaan.

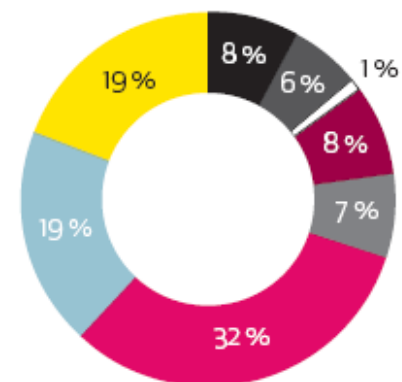
Klustereiden myyntipinta-ala päätoimialoittain

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

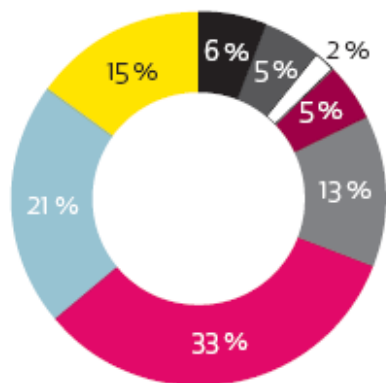
Keskustan kohtaamispaikat



Sujuvan arjen kumppanit



Paikallis-keskukset



- Kahvilat ja ravintolat
- Kauneus ja terveys
- Muut erikoisliikkeet
- Palvelut ja toimistot
- Pukeutuminen
- Päivittäistavarat
- Tavaratalot
- Vapaa-aika, kodin tarvikkeet

Avainlukuja

Leed® (hopea) kauppakeskus Rocca al Mare Tallinnassa



Lyhennetty laaja konsernituloslaskelma

Me	Q1-Q3/2010	Q1-Q3/2009	2009
Bruttovuokratuotto	138,5	132,6	177,8
Käyttökorvaukset ja palvelutuotot	7,6	4,8	8,5
Liikevaihto	146,1	137,4	186,3
Hoitokulut	49,5	43,2	60,2
Vuokraustoiminnan muut kulut	1,1	0,4	0,7
Nettovuokratuotto	95,4	93,8	125,4
Hallinnon kulut	15,5	12,4	17,8
Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	39,5	-58,7	-97,4
Nettovoitot sijoituskiinteistöjen myynneistä	2,8	0,1	0,1
Liikevoitto /-tappio	122,3	22,7	10,3
Rahoituskulut (netto)	-41,6	-35,8	-47,7
Voitto/tappio ennen veroja	80,8	-13,1	-37,5
Tilikauden tulokseen perustuvat verot	-5,9	-5,3	-6,5
Laskennalliset verot	-2,3	5,8	7,0
Katsauskauden voitto/tappio	72,6	-12,6	-36,9
Muut laajat tuloksen erät verojen jälkeen	-5,5	-3,7	-3,0
Katsauskauden laaja voitto/tappio	67,2	-16,3	-39,9
Tulos/osake, euroa			
Tulos/osake, laimennettu, euroa	0,29	-0,05	-0,16
Operatiivinen tulos	0,28	-0,05	-0,16
Ei-operatiivinen tulos	33,8	38,4	50,9
Operatiivinen tulos/osake laimennettu (Diluted EPRA EPS), euroa	30,1	-48,9	-85,2
Liiketoiminnan nettorahavirta/osake, euroa	0,15	0,17	0,23
Emoyhtiön omistajille kuuluva katsauskauden tappio/voitto	0,09	0,24	0,30

Tase ja avainlukuja

TASE, Me	30 Sept 2010	30 Sept 2009	31 Sept 2009
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo	2299,9	2162,7	2147,4
Pitkäaikaiset varat	2313,5	2173,3	2161,4
Lyhytaikaiset varat	111,3	34,1	91,8
Varat	2424,8	2207,4	2253,2
Oma pääoma	870,2	791,3	767,9
Velat yhteensä	1554,6	1416,1	1485,3
Oma pääoma ja velat	2424,8	2207,4	2253,2

AVAINLUKUJA

Omavaraisuusaste, %	35,9	35,9	34,2
Nettovelkaantumisaste, %	153,4	159,5	169,5
Oma pääoma / osake, €	3,36	3,41	3,31
Nettovarallisuus (EPRA NAV), €	3,58	3,64	3,54
Oikaistu nettovarallisuus (EPRA NNNAV), €	3,37	3,46	3,35
Nettotuotto-% (toteutunut)	5,9	6,1	6,1
Nettotuottovaatimus (ulkopuolisen arvioijan mukaan), %	6,5	6,6	6,6

Konsernin rahavirtalaskelma 1-9/ 2010

Miljoonaa euroa	1-9/ 2010	1-9/ 2009
Liiketoiminta		
Voitto ennen veroja	80,8	-13,1
Oikaisut	-0,2	94,9
Poistot	0,5	0,5
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos	-39,5	58,7
Luovutusvoitto/ tappio	-2,8	-0,1
Nettorahoituskulut	41,6	35,8
Muut	0,0	0,0
Käyttöpääoman muutos	-3,5	6,7
Liiketoiminnan rahavirta	77,2	88,6
Maksetut korot ja muut rahoituskulut	-42,7	-41,8
Saadut korot ja muut rahoitustuotot	0,2	0,2
Toteutuneet kurssitappiot ja -voitot	-5,4	11,2
Maksetut välittömät verot	-9,7	-5,1
Liiketoiminnan rahavirta (A)	19,5	53,1
Investoinnit		
Investoinnit sijoituskiinteistöihin sekä aineettomiin ja aineellisiin hyödykkeisiin	-96,4	-78,1
Sijoituskiinteistöjen myynti	66,1	3,1
Investointien rahavirta (B)	-30,3	-75,0
Rahoitus		
Omien osakkeiden myynti	0,2	-
Maksullinen osakeanti	63,1	-
Osakemerkinnät osakeoptioilla	3,3	-
Lyhytaikaisten lainojen nostot	101,0	103,6
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut	-174,4	-47,1
Pitkäaikaisten lainojen nostot	270,5	214,1
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-156,2	-215,9
Maksetut osingot ja pääoman palautukset sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta	-31,0	-30,9
Rahoituksen rahavirta (C)	76,6	23,7
Rahavarojen muutos (A+B+C)	65,9	1,8
Liiketoiminnan nettorahavirta/osake, euroa	0,09	0,24

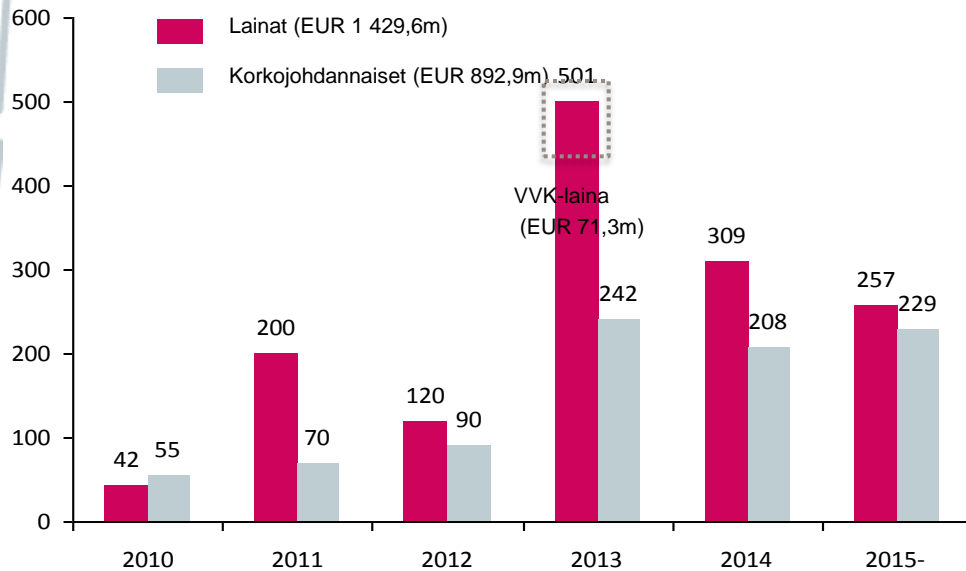
- **Liiketoiminnan rahavirta edelleen vertailukautta perässä kertaluonteisten erien takia, joita sisältyi sekä 2009 että 2010 lukuihin:**
 - Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta laski noin 1,4 prosenttia
 - Vuosien 2010 ja 2009 välillä noin 16,6 miljoonan euron ero toteutuneissa kurssieroissa
 - Vuosien 2010 ja 2009 välillä noin 10,2 miljoonan euron ero käyttöpääoman muutoksessa
- Kassaperusteiset verot 4,7 miljoonaa euroa suuremmat lähinnä maksujen ajoituserojen takia tilikausien välillä

- **Investointien pääpaino käynnissä olevissa kehityshankkeissa**
- Åkersbergan asuntojen myynti toteutui kolmannella neljänneksellä
- Investoinnit käynnissä oleviin kehityshankkeisiin olivat 42,9 miljoonaa euroa heinä – syyskuussa 2010

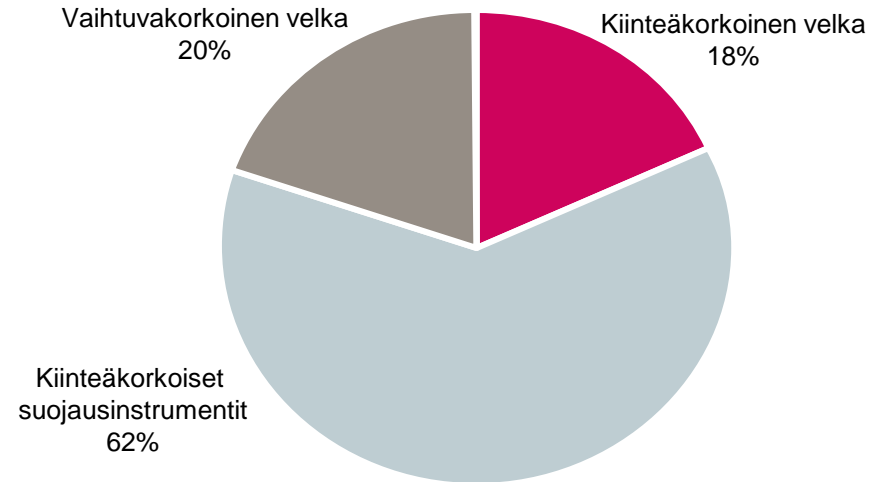
- **Osakekohtainen liiketoiminnan nettorahavirta laski yllä mainituista syistä ja oli 0,09 euroa**
- Ilman käyttöpääoman ja kurssierojen negatiivista vaikutusta kumulatiivinen osakekohtainen liiketoiminnan nettorahavirta olisi ollut noin 0,13 euroa

Avainluvut – Rahoitus

Lainakanta ja korkosuojaukset



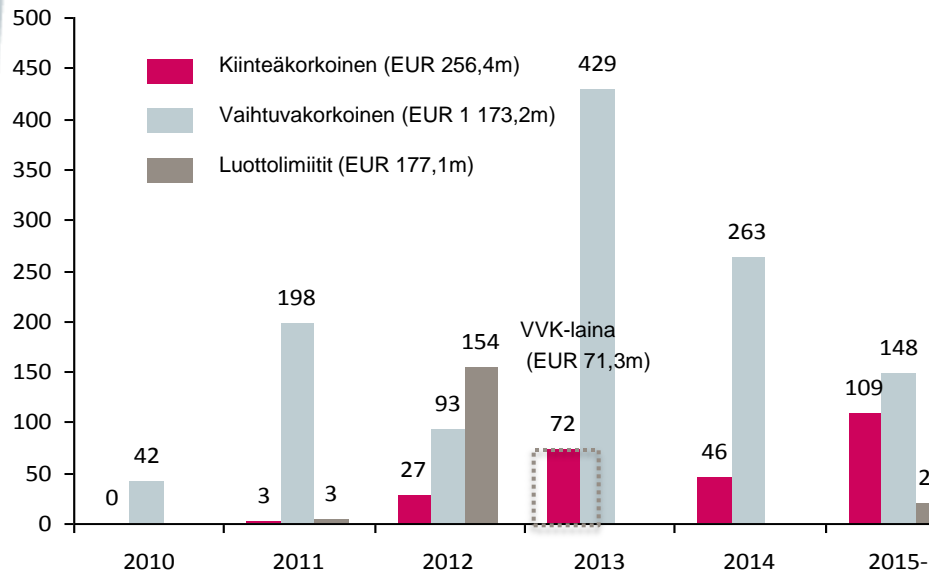
Korollisten velkojen jakautuminen



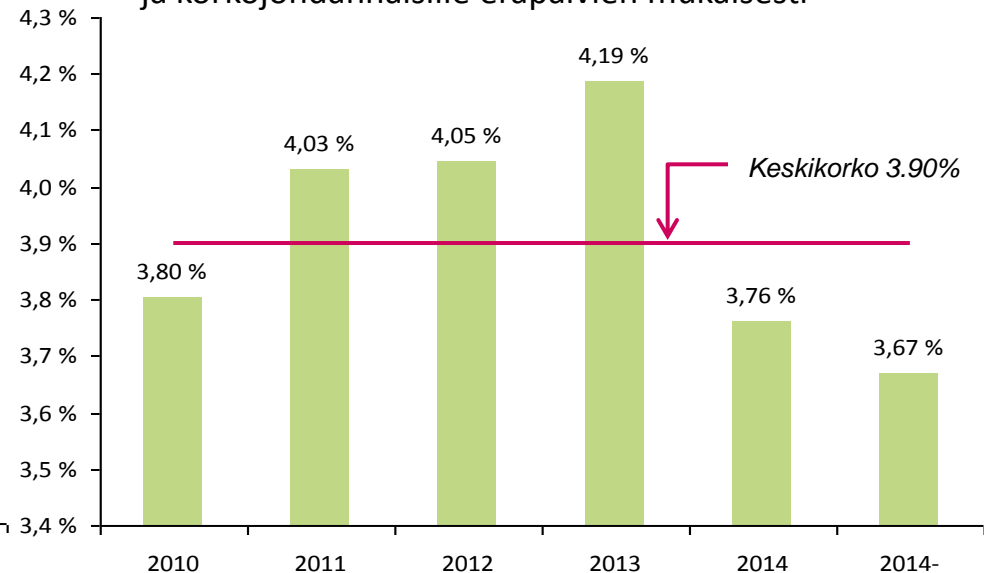
- Vuoden toisella kvartaalilla korollinen nettovelka **laski 35 miljoonalla eurolla** osakeannin seurauksena
- **Suojausaste pidettiin korkealla 80 %:issa.** Ei uusia suoja- Q3 aikana, nettovelkaan suhteutettuna suojausaste nousi
- **Maltillinen rahoituspolitiikka** jatkui: lainojen keskipituus oli 3,2 vuotta ja keskimääräinen korkosidonnaisuusaika oli 3,0 vuotta.
- **Ei jälleenrahoitusongelmia** – Citycon on osoittanut pystyvänsä nostamaan sekä omaa että vierasta pääomaa.

Avainluvut – Rahoitus

Lainakanta ja käyttämättömät luottolimiitit



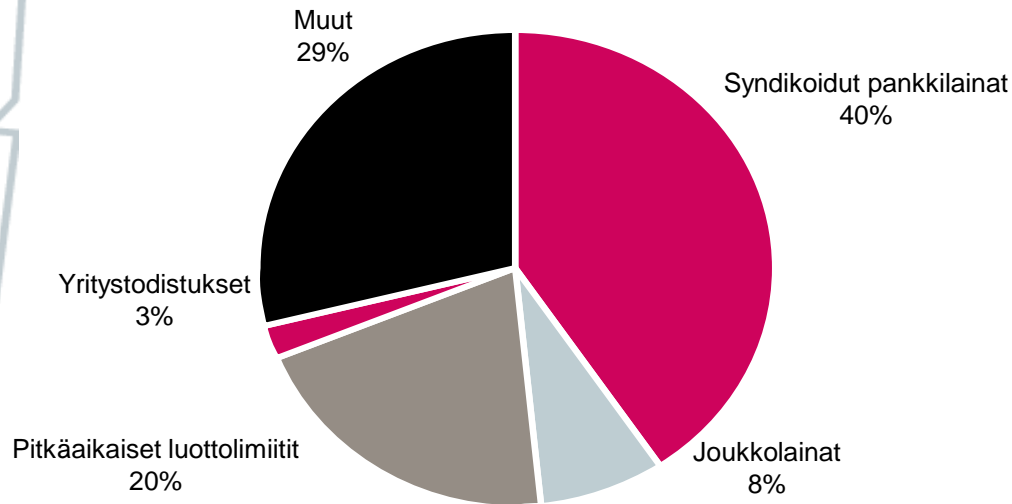
Katsauskauden lopun keskikorko kiinteäkorkoiselle velalle ja korkojohdannaisille eräpäivien mukaisesti



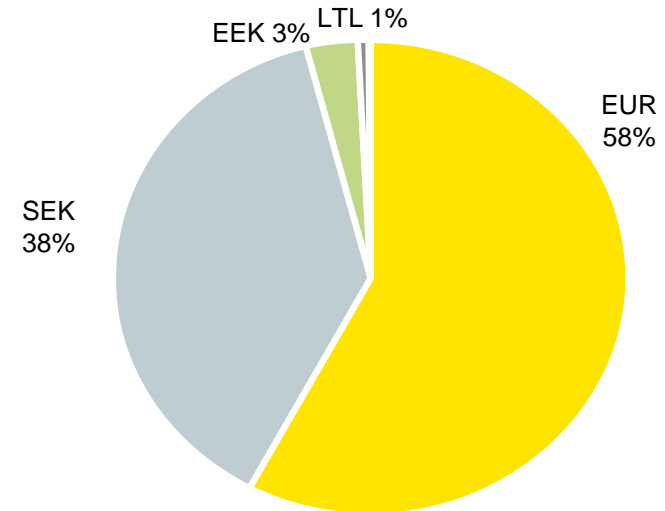
- Velkasalkun erääntymisjakauma on suotuisa, koska lähivuosina on vähän erääntyviä lainoja ja valtaosa Cityconin lainoista erääntyvät vuonna 2013 tai sen jälkeen
- Käyttämättömät sitovat luottolimiitit ovat pääsääntöisesti pitkäaikaisia ja erääntyvät pääosin vuonna 2012 ja 2015
- Kiinteäkorkoisen velan ja korkojohdannaisien katsauskauden lopun painotettu keskikorko oli 3,90 % (Q2/2010 3,9%)

Avainluvut - Velkasalkku

Velkatyypit



Velkojen valuuttajakauma

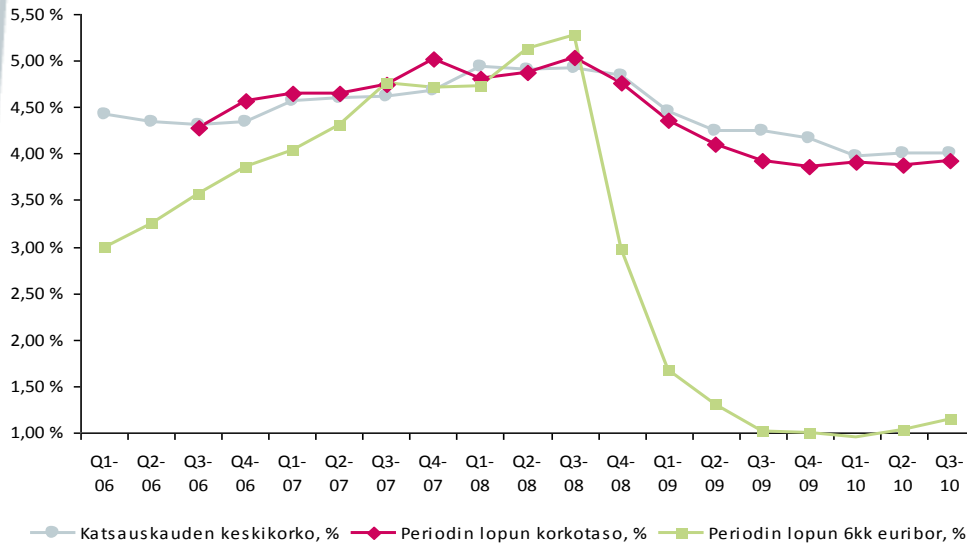


- Yhtiön rahoitus perustuu syndikoituihin pankkiluottoihin, pitkäaikaisiin luottolimiitteihin ja joukkovelkakirjalainoihin, jotka kattavat 69 % korollisesta velasta
- Vuoden 2010 yhdeksän ensimmäisen kuukauden painotettu keskiporko oli 4,01 % (Q2 2010: 4,00 %). Katsauskauden lopun lainasalkun keskiporkotaso pysyi alle 4 % tason ja oli 3,93 %.
- Katsauskauden lopussa Cityconillä oli käytössään **likviditeettiä 263,6 miljoonaa euroa**, joka koostui nostamattomista sitovista luottolimiiteistä (177,1 miljoonaa euroa) ja rahavaroista (86,5 miljoonaa euroa). Poislukien yritystodistukset Citycon likviditeetti oli 226,7 miljoonaa euroa

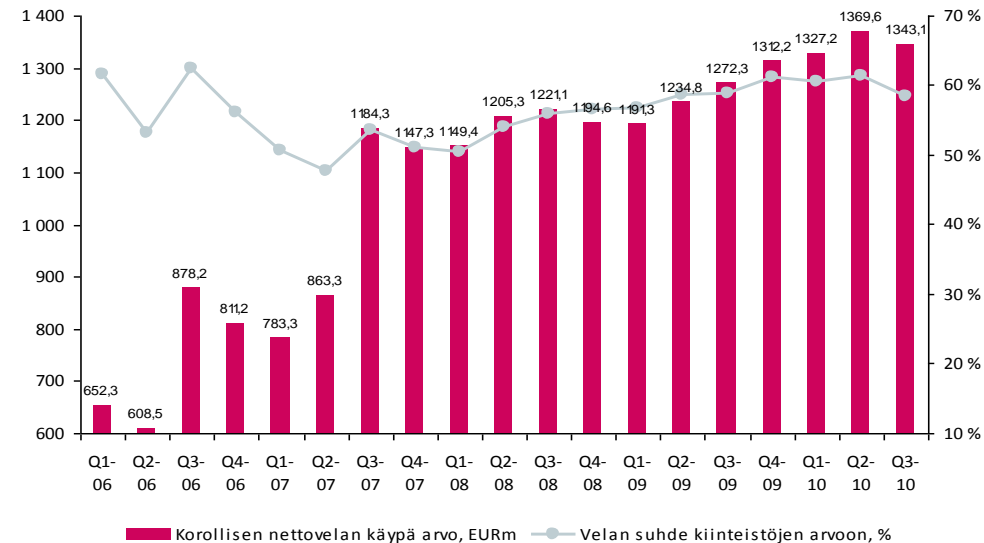
Avainluvut – Korkotaso ja velan suhde kiinteistöjen arvoon

Korkotason kehitys vuosineljänneksittäin

Miljoonaa euroa



Nettovelka ja velan suhde kiinteistöjen arvoon



- Markkinakorkojen muutosten vaikutus näkyy tuloslaskelmassa tietyllä viiveellä ja kolmannen vuosineljänneksen aikana tilikauden keskiporkko nousi hieman 4,01 %:iin
- Katsauskauden lopun keskiporkko nousi hieman ja oli 3,93 %. Korkotasojen lasku on nyt saavuttanut päätepisteen ja lyhyet euro ja Ruotsin kruunukorot ovat alkaneet nousemaan pohjiltaan
- Konsernin nettovelka ja velan suhde kiinteistöjen arvoon putosi alle 60 prosentin ja oli 58,4 prosenttia. Lasku johtui sijoituskiinteistöjen käyvän arvon voitoista sekä osakeannista saaduista varoista

Osake¹⁾

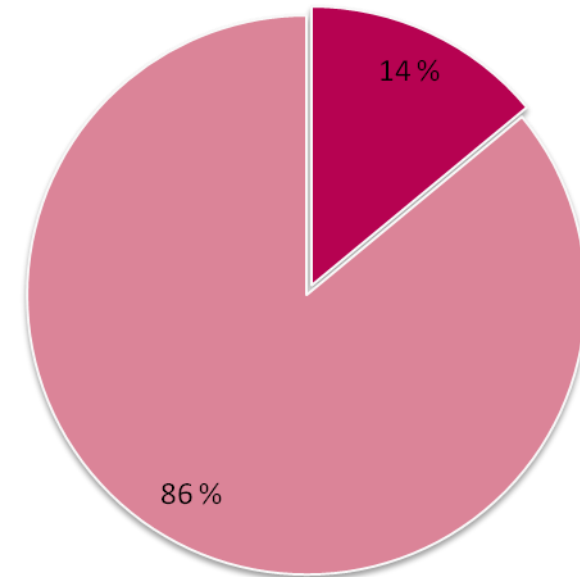


Omistus

- Kesäkuun lopussa yhtiön markkina-arvo oli 765,5 milj. euroa
- 86,0 % osakkeen omistajista kansainvälisiä
 - Kotimaisten omistajien osuus on ollut kasvussa
- 4793 rekisteröityä osakkeen omistajaa
- Suurimmat omistajat
 - Gazit-Globe 47,9% (Lähde: www.gazit-globe.com)
 - ING Clarion Real Estate Securities >5%
- Citycon on mukana GPR 250 Property Securities Index:ssä, jossa on mukana 250 maailman vaihdetuinta osaketta.
- Yhtiö on lisäksi mm. FTSE EPRA/NAREIT Global Real Estate Index:ssä.

Omistusjakauma

■ Kotimainen omistus ■ Kansainvälinen omistus



Taustaa

Havainnekuva tulevasta Jyväskylän Forumista



Valmistuneet kehityshankkeet



LILJEHOLMSTORGET

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

Liiketilapinta-ala, vuokrattava m ²	28 400
Toimisto- ja terveysasema, vuokrattava m ²	12 300
Pysäköintihalli, 900 paikkaa, m ²	32 400
Hankkeen kokonaisinvestointi, Me	154,8 ¹⁾
+2006 alkuperäinen hankintahinta 60,6 Me	
Toteutuneet bruttoinvestoinnit, Me	154,8
Arvioitu tuotto hankkeen valmistuttua ja vakiinnuttua,%	6,2
Valmistunut	lokakuussa 2009

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

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

Valmistuneet kehityshankkeet

ROCCA AL MARE

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

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



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

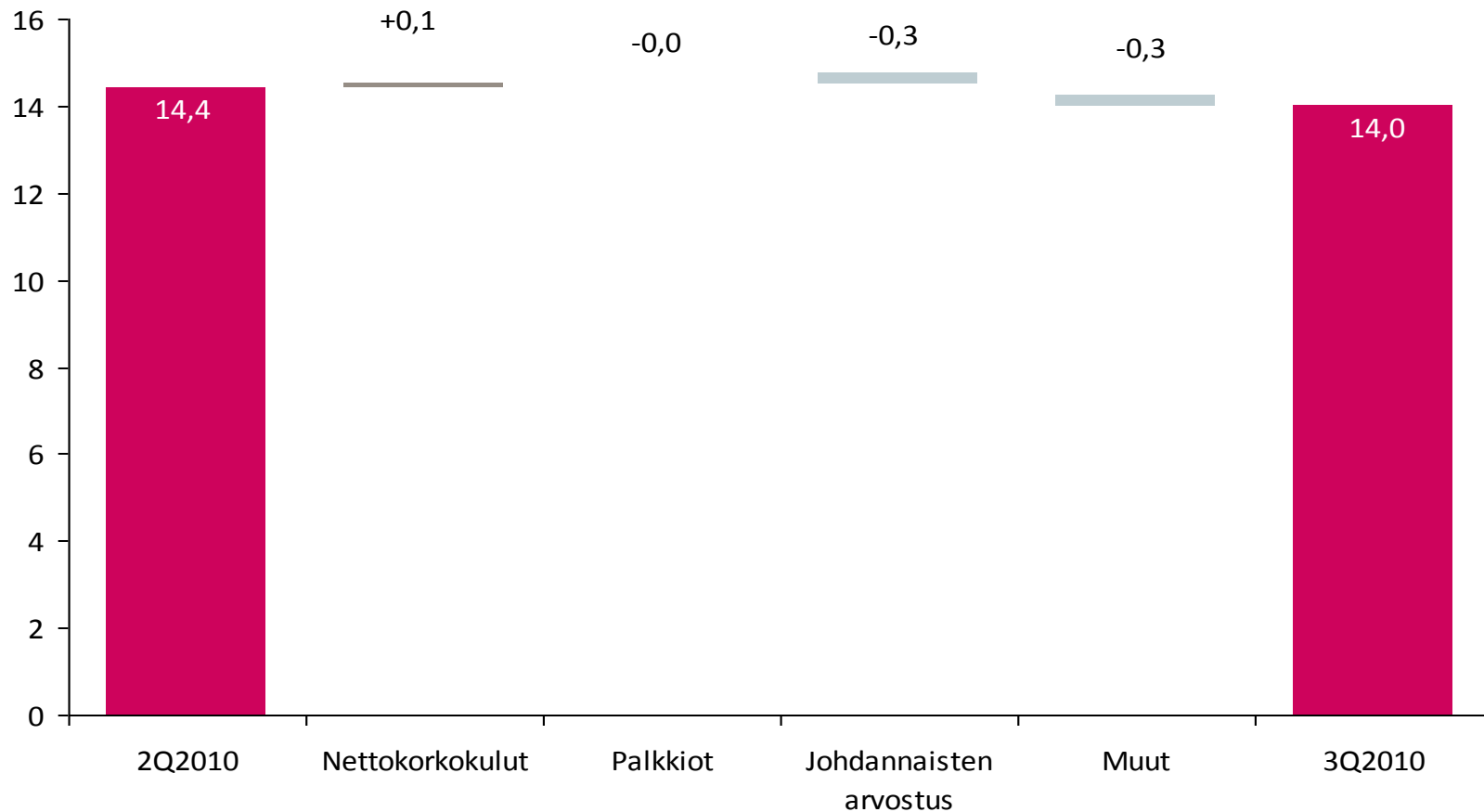
Rahoituskulujen erittely

Nettorahoituskulut (miljoonaa euroa)	3q 2010	2q 2010	3q 2009	Muutos- % (y-o-y)	Muutos- % (q-o-q)	1-9 2010	1-9 2009	Muutos- %
Rahoituskulut:								
Korkokulut	-13,3	-13,2	-11,5	16 %	1 %	-38,9	-34,3	13 %
Valuuttakurssitappiot	0,0	0,0	0,0	nm	-23 %	0,1	0,0	93 %
Järjestelypalkkioiden jaksotus	-0,3	-0,3	-0,3	15 %	-2 %	-1,1	-0,7	53 %
VVK:n option laskennallinen kulukirjaus	-0,4	-0,4	-0,4	1 %	0 %	-1,1	-1,1	3 %
Muut kulut	-0,1	-0,4	0,3	nm	nm	-0,3	-0,5	-44 %
Rahoituskulut yhteensä:	-14,1	-14,3	-11,8	19 %	-2 %	-41,3	-36,6	13 %
Rahoitustuotot:								
Korkotuotot	0,1	0,1	0,1	25 %	37 %	0,2	0,2	-10 %
Johdannaisten käyvän arvon muutos	0,0	-0,3	0,0	nm	-96 %	-0,5	0,0	nm
Voitto vaihtovelkakirjalainan takaisinostosta	0,0	0,0	-	-	-69 %	0,1	0,6	-89 %
Rahoitustuotot yhteensä:	0,1	-0,2	0,1	33 %	-145 %	-0,2	0,8	-130 %
Nettorahoituskulut	-14,0	-14,4	-11,7	19 %	-3 %	-41,6	-35,8	16 %

- Kolmannella vuosineljänneksellä korkokulut nousivat 0,1 miljoonaa euroa johtuen kasvaneesta velan määrästä
- Nettorahoituskulut laskivat kolme prosenttia edellisestä vuosineljänneksestä kun myös muut rahoituskulut sekä johdannaisten käyvän arvon tappio alentuivat
- Alhainen korkoympäristö on toistaiseksi ollut Cityconille eduksi mutta vuoden 2010 aikana tuloslaskelman korkokuluja ovat nostaneet korkojen pääomituksen alentuminen ja myös korkeampi velkamäärä

Nettorahoituskulut Q2 2010 vs Q3 2010

Miljoonaa euroa



Illustrative Calculation of ICR Covenant Using Q3 2010 Financials*

Q3 2010 EBITDA for covenant calculation: direct operating profit + depreciations +/- non-cash and exceptional items

EBITDA = EUR 107.0 + EUR 0.7 + EUR 1.8
= **EUR 109.5 million** for rolling 12-month period

EUR million	Q3	Q2	Q1	Q4	Cumulative
Direct result	2010	2010	2010	2009	12-months
Net rental income	33,0	31,8	30,6	31,6	127,1
Direct administrative expenses	-5,0	-5,5	-4,3	-5,3	-20,2
Direct other operating income and expenses	0,1	0,0	0,1	0,0	0,1
Direct operating profit	28,0	26,3	26,4	26,3	107,0
Direct net financial income and expenses	-14,0	-14,2	-12,9	-11,9	-52,9
Direct current taxes	-1,5	-1,4	-1,8	-1,2	-5,9
Direct change in deferred taxes	0,1	-0,1	0,1	-0,1	0,0
Direct minority interest	-0,3	-0,6	-0,4	-0,6	-1,9
Total direct result	12,3	10,1	11,4	12,5	46,3

Q3 2010 ICR
= (109.5/52.4)
= 2.1

Q3 2010 Net financials for covenant calculation: direct net financials – non-cash option amortization from convertible +/- other adjustments incl. FX gains or losses

Net financials = EUR 52.9 - EUR 1.5 + EUR 1.0
= **EUR 52.4 million** for rolling 12-month period

44

* All number are approximations

Q3 2010

Illustrative Calculation of Equity Ratio Covenant Using Q3 2010 Financials*

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

Equity = EUR 870.2 + EUR 65.8 –
EUR 48.1 + EUR 30.5
= EUR 918.4 million as at 30 Sept
2010

EUR million	Q3	Q3
Liabilities and shareholders' equity	2010	2009
Shareholders' equity		
Share capital	259,6	259,6
Share premium fund	131,1	131,1
Fair value reserve	-30,5	-23,4
Invested unrestricted equity fund	199,0	155,2
Retained earnings	262,8	231,6
Total equity attributable to parent company shareholders	822,1	754,1
Minority interest	48,1	37,3
Total shareholders' equity	870,2	791,3
Total liabilities	1 554,6	1 416,1

Equity ratio on 30 Sept
2010
 $= (918.4 / 2,362.5) = 38.9\%$

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 918.4 + EUR
1,554.6 – EUR 65.8 – EUR 44.7
= EUR 2,362.5 million as at 30 Sept
2010

* All number are approximations

Taustaa

Cityconin kehitys markkinajohtajaksi ja kansainväliseksi kiinteistösijoitusyhtiöksi

1988

- Citycon listautuu Helsingin pörssin päälistalle
- Sijoitukset toimistokiinteistöihin

1998

- Keskittyminen liikekiinteistöihin
- Kaksi suurta liikekiinteistö Hankintaa
- Toimistokiinteistöomaisuudesta luopuminen
- Ulkoistettu kiinteistönhallinta

1999

- Citycon hankkii omistukseensa 13 kauppakeskusta

2003

- Kiinteistöomaisuus kasvaa merkittävästi
- Cityconin omistusrakenne muuttuu ja kansainvälisten sijoittajien mielenkiinto herää

2004

- Cityconin kasvu jatkuu
- Omistusrakenne kansainvälistyy merkittävästi
- Citycon kartoittaa laajentumismahdollisuuksiaan Baltiassa ja Skandinaviassa

2005

- Citycon kansainvälistyy ostamalla ensimmäiset kiinteistöt Ruotsista ja Virossa
- Citycon kasvattaa omistusosuuttaan useista suomalaisista kauppakesuksista

2006

- Kansainvälistyminen jatkuu yhtiön kasvustrategian mukaisesti investoinneilla Ruotsiin, Suomeen ja Liettuaan
- Myy ydinliiketoimintaan kuulumattomia kiinteistöjä keskittyäkseen entistä vahvemmin kaupan suuryksiköihin
- Käynnistää merkittäviä kehityshankkeita

2007

- Uusia hankintoja, laajentaa Uumajaan
- Merkittäviä uusia kehityshankkeita
- Kehityshanke Tampereen Hervannassa valmistuu
- Iso Omena Cityconin omistukseen syyskuussa

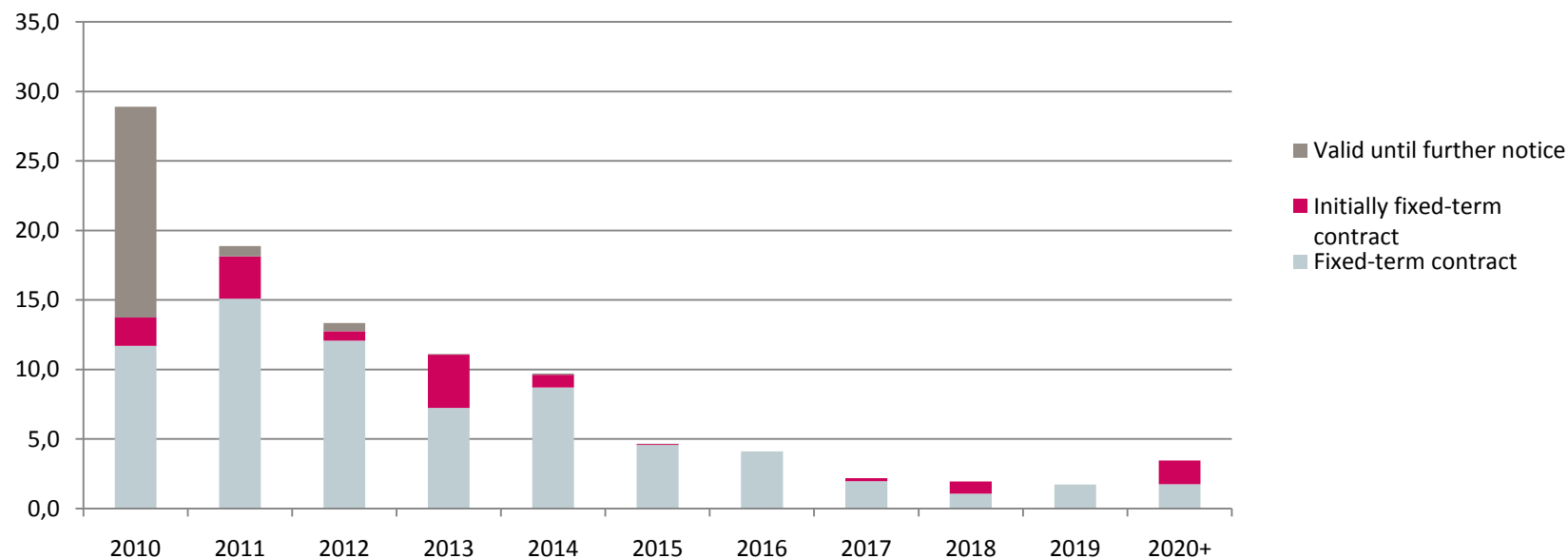
2008

- Myy 40% Isosta Omenasta GIC:lle
- Citycon panostaa entistä enemmän ympäristöystävälliseen, kestäväan rakentamiseen ja kehittämiseen
- Hanke Triossa valmistuu

2009

- Trio saa LEED-luokituksen
- Myy ydinliiketoimintaan kuulumattomia asuntoja Ruotsissa ja aloittaa Åkersberga Centrumin uudistamisen
- Liljeholmstorgetin ja Rocca al Mare kehityshankkeet valmistuivat

Vuokrasopimusten ensimmäinen mahdollinen päättymisvuosi sopimustyyppin mukaan, 31.12.2009



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

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

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

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

Cityconin suurimmat kauppakeskukset

Suomi



Iso Omena
Rakennettu 2001
Vuokr.m² 61 300 m²
Omistus 60 %



Koskikeskus
1988
26 300 m²
88 %

Myyrmanni
1994
40 300 m²
100 %



Jyväskylän Forum
1953/91
17 500 m²
Citycon 69 %

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



Lippulaiva
1993
23 400 m²
100 %

Columbus
1997/07
21 000 m²
100 %

Ruotsi



Liljeholmstorget
2009
40 700 m²
100 %



Stenungstorg
1967/93
36 400 m²
85 %



Åkersberga Centrum
1985/96
30 500 m²
75 %



Tumba Centrum
1952/2002
31.300 m²
100 %



Strömpilen
1927/1997
27.000 m²
75 %



Jakobsbergs Centrum
1959/93
69 300 m²
100 %

Baltia



Rocca al Mare Estonia
1998/2009
53 500 m²
100 %



Mandarin Lithuania
2005
8 000 m²
100 %



Magistral Estonia
2000
9 500 m²
100 %

Yhteystiedot

SIJOITTAJASUHTEET

Petri Olkinuora
Toimitusjohtaja
Puh. 0207 664 401
Petri.Olkinuora@citycon.fi

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

Hanna Jaakkola
Sijoittajasuhdepäällikkö
Puh. 040 5666 070
Hanna.Jaakkola@citycon.fi

