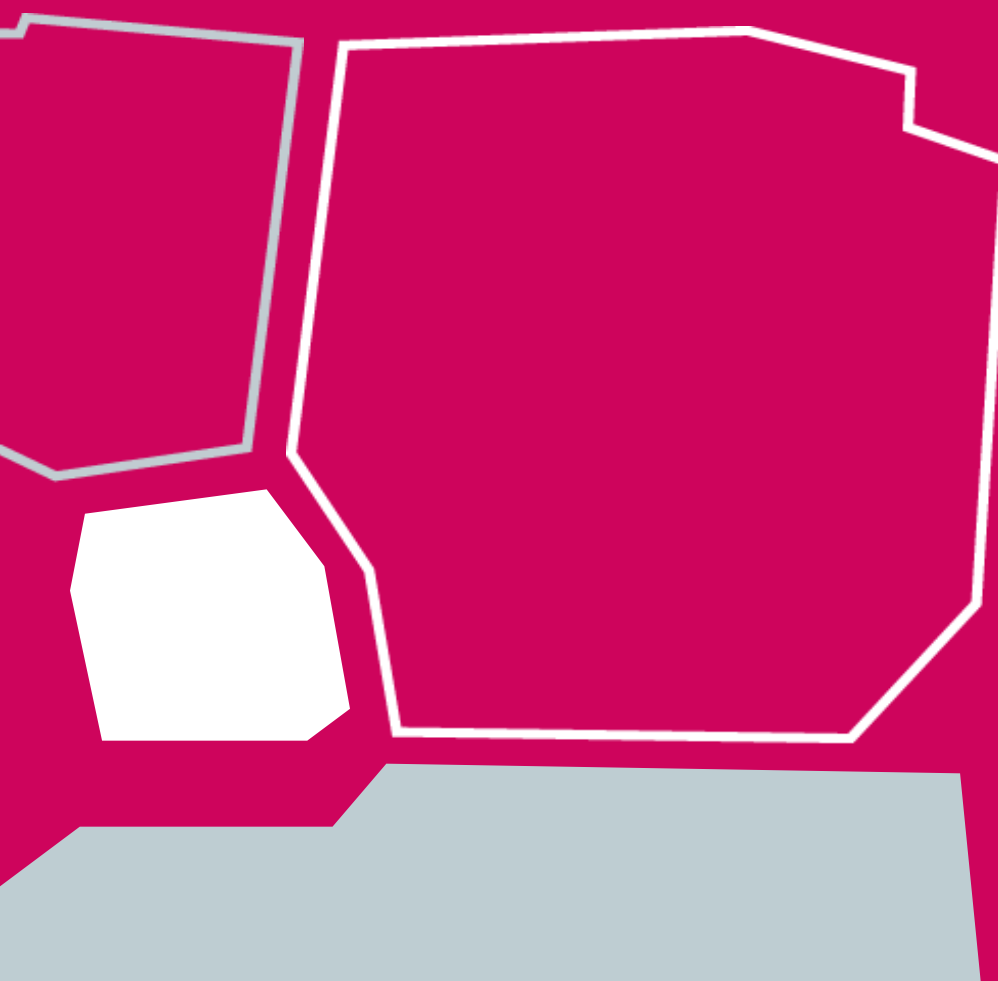


Citycon

Osavuositiedot 1.1.- 30.9.2011



CITYCON
creating success for retailing

Sisältö

Strategia

Toimintaympäristö, kauppakeskusten myynnit ja kävijät

Q3 Pääkohdat

Vastuullisuus ja Kiinteistökanta

Avainluvut ja Rahoitus

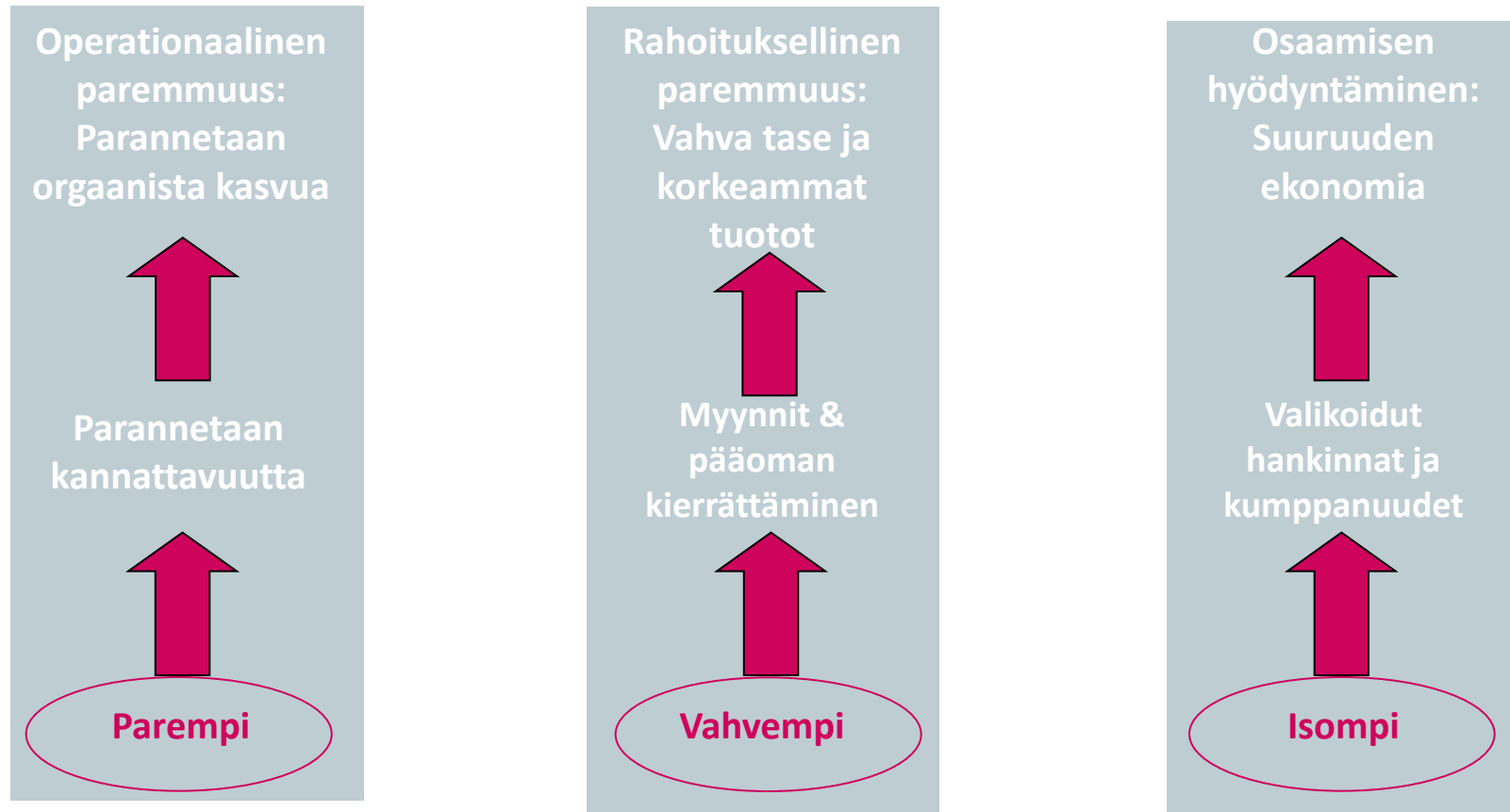
Taustaa



Strategia ja toimintaympäristö



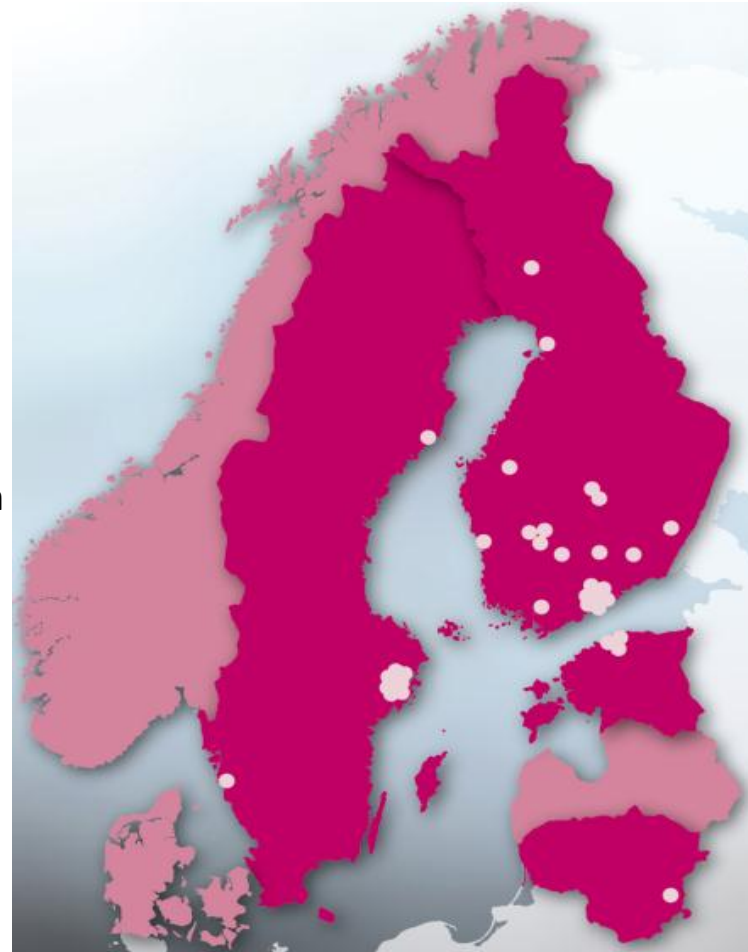
Missio - Haluamme olla kauppakeskusliiketoiminnan johtava toimija Pohjoismaissa ja Baltiassa



Selkeämpi fokus= > Vahvemmat tulokset

Viiden vuoden strategia: Tasapainoinen kiinteistösalkku

- Pohjoismaiden uskotaan jatkavan vakaata talouskasvuun
- Ostovoiman kasvaessa kansainväliset vähittäiskaupan toimijat kiinnostuvat alueesta entistä enemmän
- Tarjoamalla kattavan kiinteistöportfolion laadukkaita kauppakeskuksia, Citycon pystyy paremmin vastaamaan kansainvälisten brändien kysyntään
- Citycon pystyy alentamaan uusien toimijoiden markkinoille pääsyn esteitä ja luomaan lisäarvoa
- Tämän seurauksena Citycon pystyy lisäämään vuokria ja osingon jakoa osakkeen omistajilleen



**Laajempi
maantieteellinen
jakauma**

**Hajautettu riski
ja kassavirta**

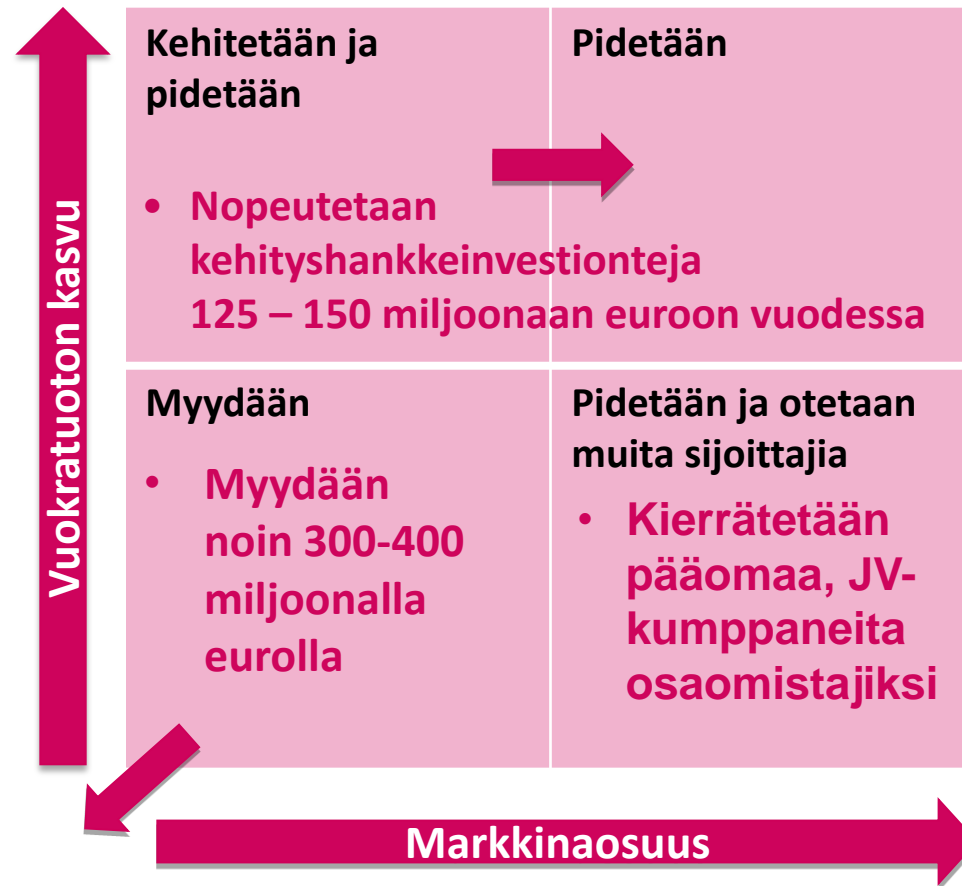
**Vahvempi
markkina-asema**

**Uusien
vuokralaisten
houkutteleminen**

Yhtiön kasvun nopeuttaminen; suomalaisesta kaikki Pohjois- ja Baltian maat kattavaksi

Ydinportfolio

Valikoidaan laadukkaat kauppakeskus kohteet



Strategiana vahvojen kaupunkien kilpailukyiset kauppakeskukset

Tämän hetkinen painopiste liiketoiminnan parantamisessa

- Tuotteiden ja palveluiden käytön leikkaaminen
- Yleinen kuluajattelu



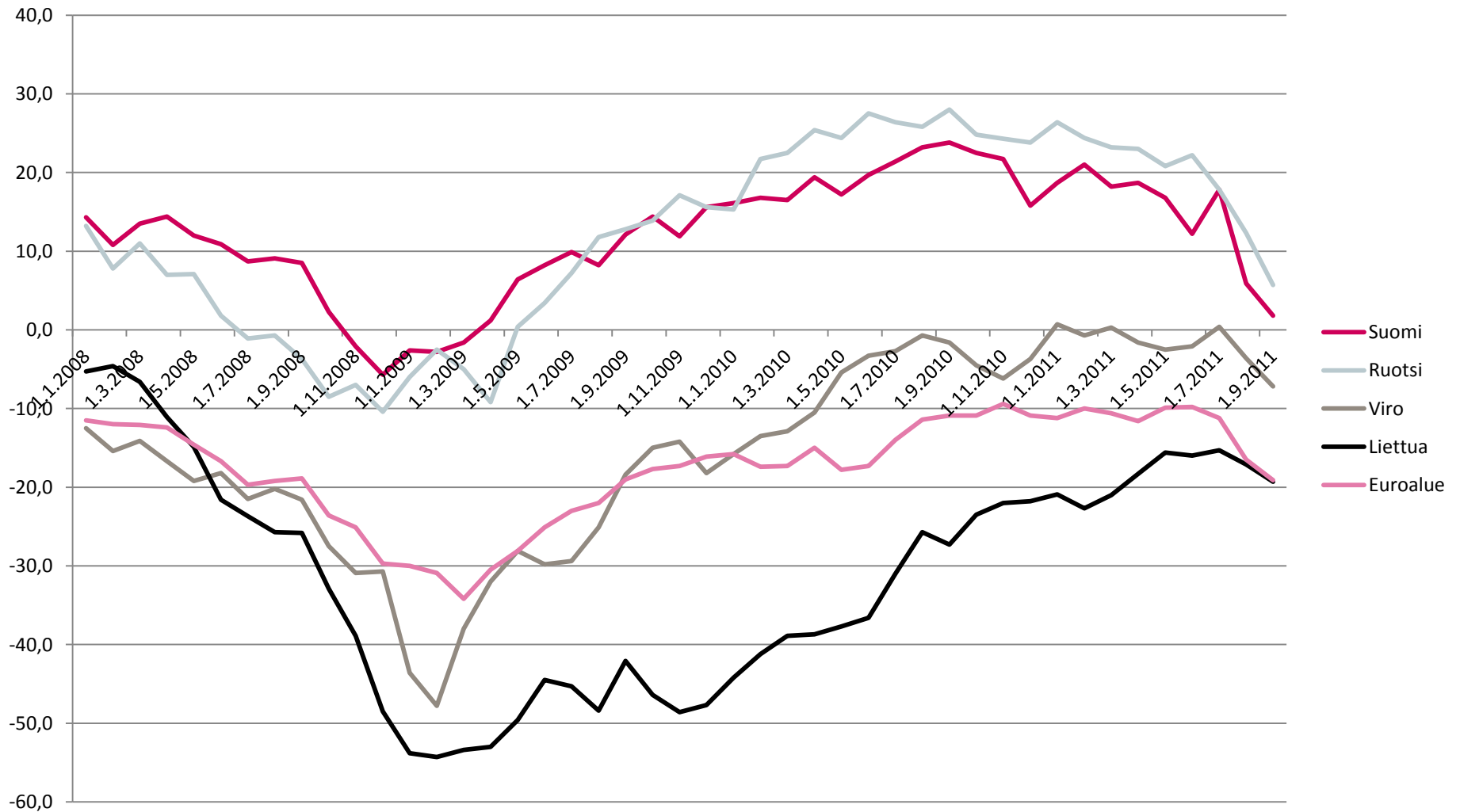
- Investoinnit kiinteistöjen parantamiseen ja tekniikkaan
- Tilojen tehokkaan käytön optimointi

- Edelleen perittävien kulujen tehokkaampi laskutus
- Kiinteistöjen tulopontetiaalin parantaminen
- Vuokrakannan proaktiivinen hallinnointi

- Myyjien ja palveluntarjoajien kanssa neuvottelu
- Hintojen vertailu

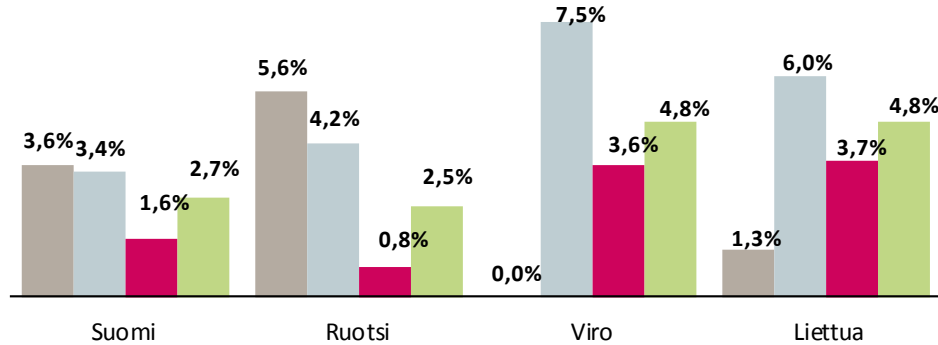
Toimintaympäristö

KULUTTAJIEN LUOTTAMUSINDIKAATTORIN TULOKSET



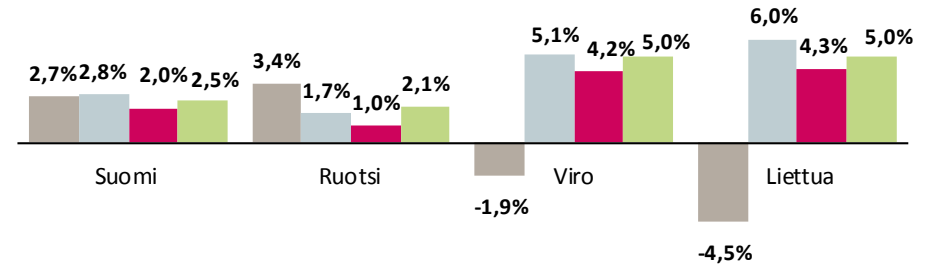
Toimintaympäristö

BKT



■ 2010A ■ 2011E ■ 2012E ■ 2013E

YKSITYISEN KULUTUKSEN KASVU (% pa)



■ 2010A ■ 2011E ■ 2012E ■ 2013E

Lähde: Nordea

Toimintaympäristö

Tammi-elokuussa 2011 vähittäiskauppa kasvoi Suomessa 5,8%, Ruotsissa 1,2% ja Virossa 3,0%.

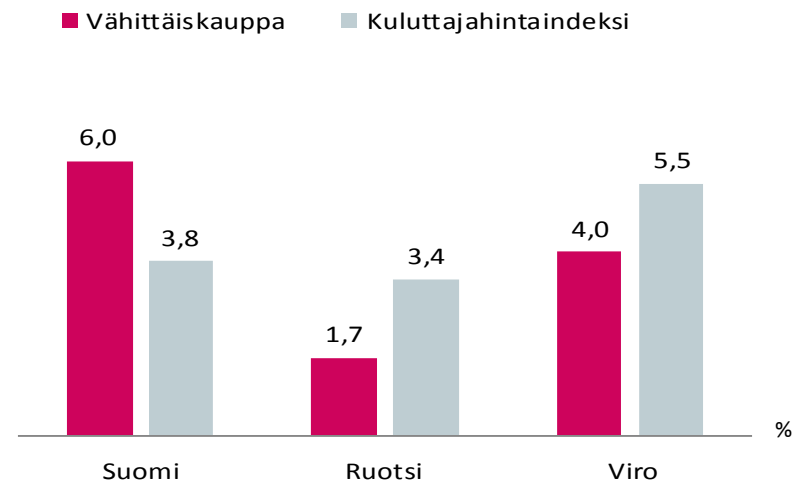
Kiinteistömarkkinoilla yleistunnelma on varovainen ja odottava. Toteutuneet kaupat ovat jääneet vähäisiksi ja todennäköisesti kaupankäyntimäärät tulevat säilymään hyvin maltillisina myös loppuvuonna.

Työttömyys on alle Euroopan keskitason (10,0%).

Elokuun työttömyysluvut:

- Suomi 7,8%
- Ruotsi 7,4%
- Viro 12,8% (kesäkuu)

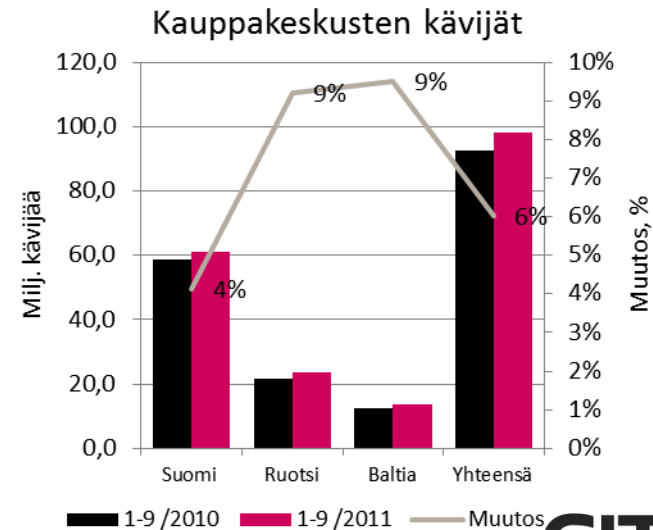
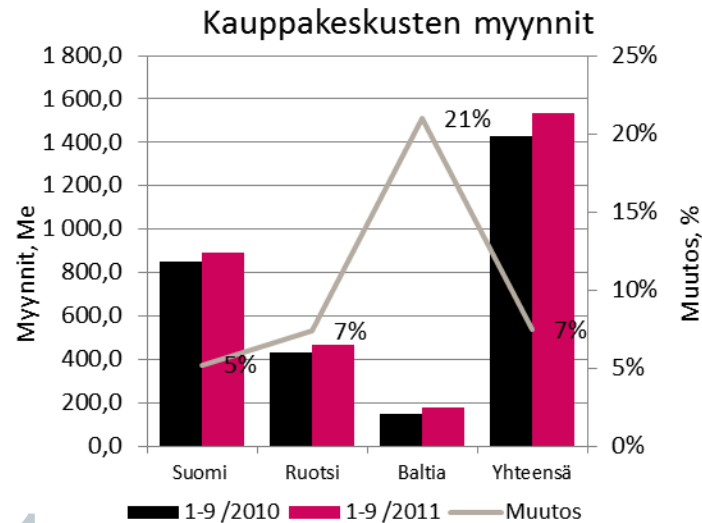
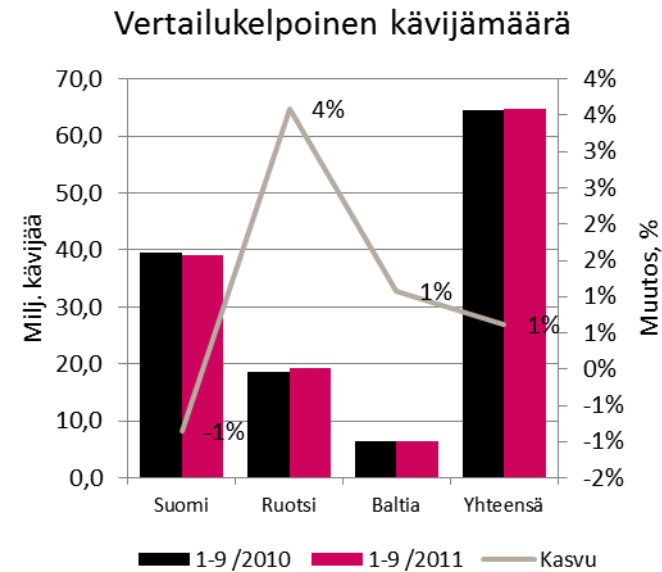
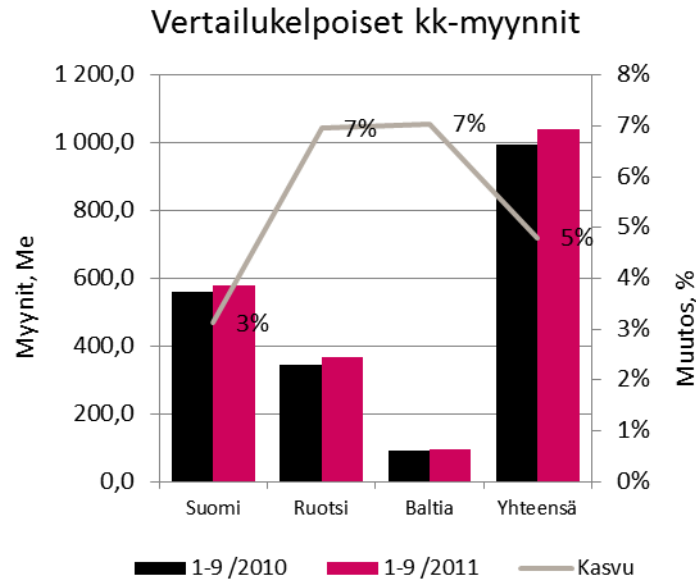
Vähittäiskauppa ja kuluttajahintaindeksi, elokuu 2011



Lähteet:

Tilastokeskus, Statistics Sweden, Statistics Estonia, Eurostat, Savills Research

Kauppakeskusten kävijät ja myynnit, Q1-Q3/2010 – Q1-Q3/2011



Q3 2011 Pääkohdat



Maantiteellinen jakauma

SUOMI

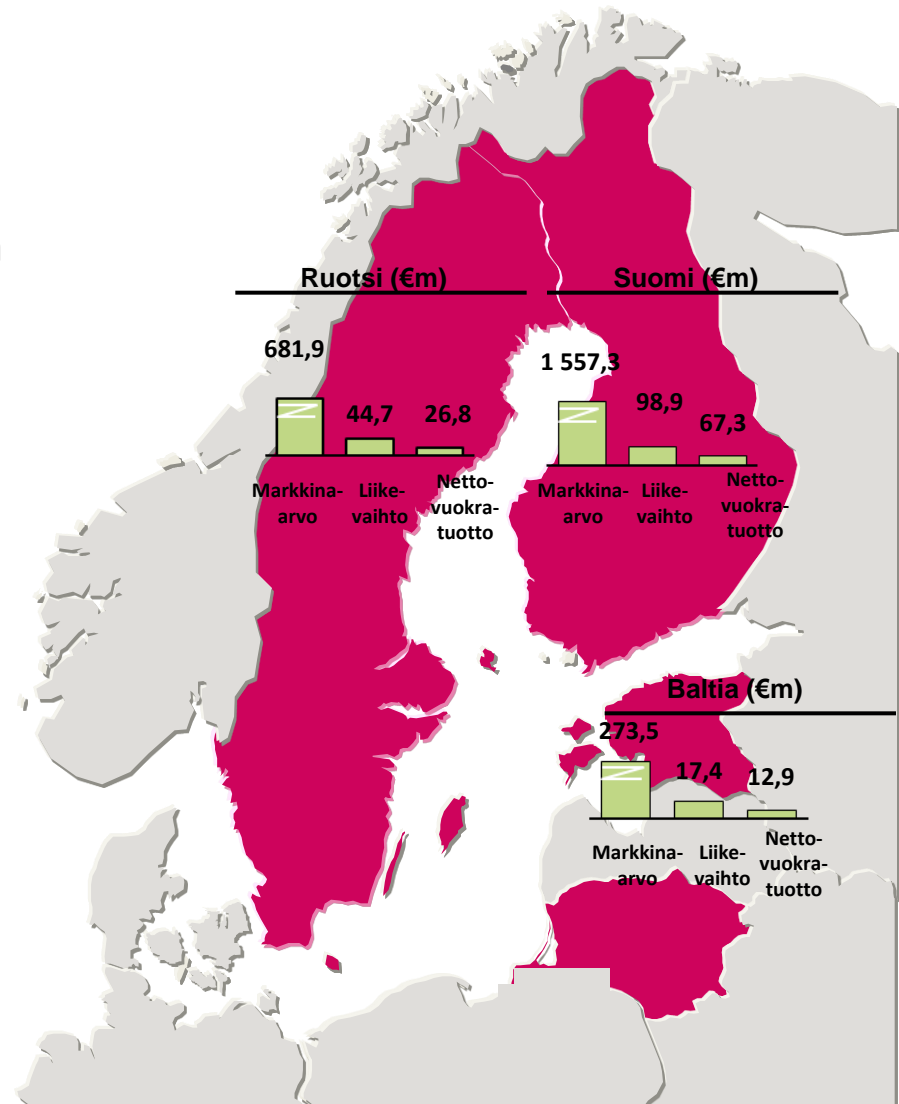
- Markkinajohtaja 22,7%:n markkinaosuudella
- Nettovuokratuotot olivat 67,3 milj. euroa
- 62,9 % yhtiön nettovuokratuotoista
- 23 kauppakeskusta, 38 muuta liikekiinteistöä ja yksi rakentamaton tontti

RUOTSI

- Nettovuokratuoton osuus 25,0% Cityconin nettovuokratuotoista
- Nettovuokratuotot 26,8 milj. euroa
- 9 kauppakeskusta ja 7 muuta liikekiinteistöä

BALTIA

- 12,1% yhtiön vuokratuotoista
- Nettovuokratuotot 12,9 milj. euroa
- 4 kauppakeskusta



Pääkohdat - Q1-Q3 2011 (vs. Q1-Q3 2010)

- Liikevaihto kasvoi **10,3%** **161,0** milj. euroon etenkin valmistuneiden hankkeiden ansiosta
- Nettovuokratuotot kasvoivat **12,1%** **107,0** milj. euroon. Vertailukelpoisilla valuuttakursseilla laskettuna vuokratuotot kasvoivat **10,5%**.
- Yhtiön vertailukelpoiset nettovuokratuotot kasvoivat **2,7%**, erityisesti kauppakeskusten vertailukelpoinen vuokratuotto oli hyvä: **6,4%**
- Vuokrausaste kasvoi: **95,4%** (94,5%)
- Sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli **2 512,6** Me (2 299,9 Me)
- Sijoituskiinteistöjen keskimääräinen tuottovaatimus **6,4%** (30.6.2011: 6,4%) ulkopuolisen arvioitsijan mukaan
 - Suomessa: 6,3%
 - Ruotsissa: 6,0%
 - Baltiassa: 7,9%

Merkittävimmät tapahtumat - Q1- Q3 2011

- Yhtiö vahvisti tasettaan ja likviditeettiään:
 - keräämällä heinäkuussa järjestetyllä suunnatulla osakeannilla noin 99 milj. euroa uutta omaa pääomaa laskemalla liikkeeseen 33 milj. uutta osaketta. Elokuussa yhtiö allekirjoitti seitsemän vuoden pituisen ja vähintään 50 miljoonan euron suuruisen vakuudettoman lainasopimuksen.
- Muutoksia johtoryhmässä.
- Kauppakeskushankintoja: Högdalen Centrum Tukholmassa ja Kristiine Tallinnassa.
- Tampereen Koskikeskuksen kehityshanke käynnistettiin.
- Myllypuron Ostarin hankkeen ensimmäinen vaihe valmistui kesäkuussa, Åkersberga Centrum kokonaisuudessaan huhtikuussa.
- Oulun Galleria-korttelin uudistusta ja Espoon Ison Omenan laajennusta suunnitellaan.

Rahoituksen pääkohdat

- Vuoden 2011 näkymiä on täsmennetty:
 - liikevaihdon odotetaan kasvavan 18–23 milj. eurolla,
 - operatiivisen liikevoiton 10–15 milj. eurolla,
 - operatiivisen tuloksen 4–8 milj. eurolla edellisvuodesta.
- Käytettävissä oleva likviditeetti oli **292,8** milj. euroa sisältäen käyttämättömiä, sitovia luottolimiittejä (271,4 Me) ja rahavaroja (21,5 Me)
- Vuoden 2011 yhdeksän ensimmäisen kuukauden painotettu keskkorko kehittyi vielä maltillisesti ja oli **3,99%**. Katsauskauden lopun lainasalkun keskkorkotasoa oli **4,19%**.
- Keskimääräinen lainapääomilla painotettu laina-aika oli **3,1** vuotta (3,2 vuotta)
- Nettorahoituskulut olivat **46,2** milj. euroa (41,6 Me)
- Omavaraisuusaste oli **37,7%**
- Kaksi lainakovenanttia
 - Omavaraisuusaste: kovenanttitaso 32,5%. Lainasopimusten mukainen omavaraisuusaste oli **40,4%**
 - Korkokatekovenantti: kovenanttitaso 1,8x. Lainasopimusten mukainen korkokate **2,0**

Vastuullisuus ja kiinteistöomaisuus



Ympäristövastuun strategiset tavoitteet

Nyt meneillään Green Shopping Centre Management – ohjelma
auditoinnit kaikissa kauppakeskuksissa



Ilmastomuutos

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

Vuoden 2011 tavoite:
2-3% vähennys



Energia

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

Vuoden 2011 tavoite:
2-3% vähennys



Vesi

Vedenkulutuksen alentaminen keskimäärin tasolle 3.5 l/kävijä/vuosi

Vuoden 2011 tavoite:
vähentää 3.8 litraan



Jätteiden käsittely

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

Vuoden 2011 tavoite
Kierrätysaste 78%
Kaatopaikkajäte 22%



Maankäyttö – kehityshankkeiden ympäristöluokitus

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

Meneillään olevat kehityshankkeet

Kiinteistö	Pinta-ala, m ² Ennen ja jälkeen	Hankkeen lisäinvestointi arvio, Me	Kumulatiiviset toteutuneet brutto-investoinnit, kauden lopussa, Me	Arvioitu tuotto hankkeen valmistuttua ja vakiinnuttua,% ¹⁾	Arvioitu lopullinen valmistumisv uosi	
Koskikeskus Tampere	27 700 28 600	37,9	6,6	6,6	11/2012	Kauppakeskuksen täydellinen uudistus: sisätilat, sisäänkäynnit, julkisivut ja rakennuksen kiinteistötekniset järjestelmät uudistetaan hankkeessa perusteellisesti. Uudistettu vuokralaiskoonpano.
Martinlaakso Vantaa	3 800 7 300	22,9	18,2	7,4	11/2011	Uuden ostoskeskuksen rakentaminen nykyisen tilalle Martinlaakso rautatieaseman viereen.
Myllypuro Helsinki	7 700 7 300	21,3	16,2 ²⁾	7,4	5/2012	Uuden ostoskeskuksen rakentaminen nykyisen tilalle Myllypuron metroaseman viereen.
Hansa (Trio) Lahti	11 000 11 000	8,0	6,0	6,6	2011	Kauppakeskus Trion yhteydessä sijaitsevan Hansa-kiinteistön uudistushanke.
Magistral Tallinna	9 500 11 900	7,0	0,6	8,3	5/2012	Kauppakeskuksen uudistus ja laajennushanke.
Åkermyntan Tukholma	8 500 10 100	6,9	0,2	6,9	12/2012	Uudistushanke: kauppakeskusta ja pysäköintiä uudistetaan ja energiatehokkuutta parannetaan.
Myyrmani Vantaa	8 400 8 400	6,5	6,5		09/2011	Toisen kerroksen tiloja uudistetaan ja alakerrassa tehdään vuokralaismuutostöitä.
Kirkkonummen liikekeskus Kirkkonummi	5 000 5 000	4,0	2,5		08/2011	Kauppakeskuksen sisätilojen uudistushanke.

19

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

²⁾ Helsingin kaupungilta vuonna 2008 saatu 5,9 milj. euron korvaus verovaihtokorvauksineen on vähennetty toteutuneista bruttoinvestoinneista.

Q3 2011

CITYCON

Viimeaikaiset hankinnat Kristiine ja Högdalen Centrum



Kristiine

Kristiine sijaitsee Tallinnan keskustan länsipuolella ja on Tallinnan toiseksi suurin kauppakeskus Cityconin Rocca al Maren jälkeen. Kauppahinta: 105,0 Me

Högdalen Centrum

on paikallisesti tunnettu kauppakeskus Tukholman eteläpuolella, noin viisi kilometriä keskustasta. Kauppakeskuksen nettotuotto investoinnille hankintahetkellä, ennen suunniteltua ylläpitoinvestointia, on noin 6,5 prosenttia. Kauppahinta: 23,1 Me

Vuokrattava pinta-ala, m ²	42 500 m ² (sis. laajennuksen)	19 200 m ² , yhteensä josta, 15 900 m ² liikeiloja
Liikkeiden lukumäärä	170	44
Pysäköintipaikat	1 100	560
Ankkurivuokralaiset	PRISMA, Zara, New Yorker, M&S, Benetton, JYSK	ICA, MatDax, Lindex, Dressman, Apoteket
Vuokrausaste, %	100,0%	93,5%
Rakennettu/uudistettu	Rakennettu vaiheittain 1999 ja 2002, Kristiineä laajennettiin viime syksynä yli 12 000 m ² :lla	1959/1995
Kävijät ja myynnit, E2010	5,7 – 5,9 milj. 72,0 Me	n.a.



CITYCON

Kiinteistöomaisuus

- **3 994 (3 793)** vuokrasopimusta, joiden keskimääräinen kesto on **3,4 (3,2)** vuotta
- Vuokrattava pinta-ala oli **999 270 m²**
- Nettovuokratuotot kasvoivat **12,1%** **107,0** milj. euroon. Vertailukelpoisilla valuuttakursseilla laskettuna nettovuokratuotot kasvoivat **10,5 %**
- Vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotto kasvoi **2,7%** (ilman Ruotsin kruunun vaikutusta) etenkin Liljeholmstorgetin vuoden takaista paremman tuloksen ansiosta.
 - Vertailukelpoiset kohteet ovat olleet yhtiön omistuksessa yli 24 kk ja niihin ei lasketa mukaan tontteja tai kehityshankkeita. Vertailukelpoisiin kohteisiin kuuluu 66.7% koko kiinteistökannasta. Näistä 56,4% sijaitsee Suomessa ja 60,8% koko Suomen kiinteistökannasta on mukana vertailukelpoisissa kohteissa. Kauppakeskusten osuus on yhteensä 84,8%.
- Vertailukelpoisissa kauppakeskuksissa nettovuokratuotto nousi **6,4%**, vertailukelpoisissa market- ja myymäläkohteissa nettovuokratuotot laskivat **11.3%**
- Vuokran osuus vuokralaisen liikevaihdosta vertailukelpoisissa kauppakeskuksissa oli **8,5%**
- Vuokrausaste **95,4%** (94,5%)
- Vuokrat ovat sidottu elinkustannusindeksiin (lähes kaikki sopimukset). Vuoden 2010 lopussa **43,0%** (2009: 36,0%) vuokrasopimuksista oli sidottu myös vuokralaisen liikevaihtoon.
 - Vuokrasopimusten liikevaihtosidonnainen osa muodosti noin **1%** nettovuokratuotoista 2010.

Nettovuokratuoton kehitys segmenteittäin

Me	Suomi	Ruotsi	Baltia	Muut	Yhteensä	Liikevaihto
1-9/2009	69,4	17,2	7,3	0,0	93,8	137,4
Hankinnat	-	-	-	-	0,0	0,0
Kehityshankkeet	-4,0	3,2	1,6	-	0,8	5,5
Divestoinnit	-0,2	-0,3	-	-	-0,5	-0,9
Vertailukelpoiset kohteet	-0,5	0,2	-0,2	-	-0,6	0,9
Muu (sis. valuuttakurssieron)	0,1	1,8	0,0	0,0	2,0	3,1
1-9/2010	64,7	22,1	8,7	0,0	95,4	146,1
Hankinnat	0,1	0,5	3,7	-	4,3 A	6,1
Kehityshankkeet	3,4	1,2	0,0	-	4,6 B	5,7
Divestoinnit	0,0	-0,8	-	-	-0,8 C	-1,6
Vertailukelpoiset kohteet	-0,8	2,2	0,6	-	2,0 D	1,9
Muu (sis. valuuttakurssieron)	-0,1	1,5	0,0	0,0	1,5 E	2,8
1-9/2011	67,3	26,8	12,9	0,0	107,0	161,0

- A** Hankinnat: Kristiine ja Högdalen (sis. viimeisin lisähankinta Högdaleniin)
- B** Kehityshankkeet: Forum, Åkersberga Centrum, Espoontori, Kirkkonummi, Koskikeskus and Myllypuro.
- C** Myynnit: Tumba Centrumin ja Åkersberga Centrumin asunnot, Jakobsberg Centrumin "asuntotornit" ja muutamia ydinliiketoimintaan kuulumattomia kohteita Suomessa.
- D** Vertailukelpoiset kohteet: Positiivinen vert. kelp. nettovuokratuotto +2.7%, kauppakeskusten osalta 6.4% etenkin Liljeholmstorgetin, Ison Omenan ja Rocca al Maren ansiosta. Market- ja myymäläkohteiden vert. kelp. Nettovuokratuotto -11,3%, etenkin kolmen tyhjän kohteen vuoksi.
- E** Muu: vahva Ruotsin kruunu SEK toi 1,5Me nettovuokratuottoja.

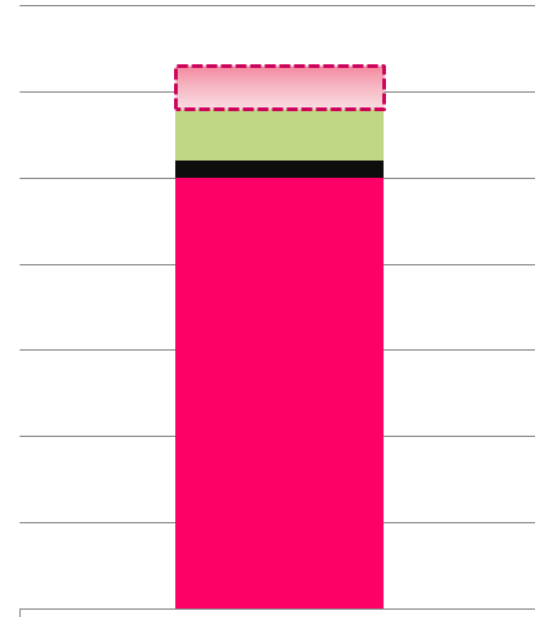
Vertailukelpoiset kauppakeskukset +6.4%, suurimmaksi osaksi Liljeholmstorget vuoksi.

Kiinteistöomaisuus

VUOKRASOPIMUKSET

- Merkittävimmät vuokralaiset ovat pohjoismaiden suurimpia päivittäistavarakauppoja, myös edulliset tavaratalot ja muodin toimijat ovat merkittäviä.
 - Suurin vuokralainen vuoden 2010 lopussa oli Kesko noin **19,9%** osuudella vuokratuotoista.
 - Viisi suurinta yhteensä **33,5%** vuokratuotoista: Kesko, S-ryhmä, Stockmann, ICA ja H&M
- Kiinteistökannan laskennallinen annualisoitu vuokra- arvo (annualised rental value) oli **226,0** milj. euroa.
 - Sisältää annualisoidun bruttovuokratuoton, joka perustuu vuoden lopussa voimassaolevaan vuokrasopimuskantaan, vapaiden tilojen markkinavuokraan, liikevaihtosidonnaisista sopimuksista saatuun vuokratuottoon sekä mahdollisiin muihin vuokratuottoihimme. Väliaikaiset vuokranalennukset mukana luvussa.
- Vuokrasopimusten todellinen vuokrataso vs. arvioitu markkinavuokra **+0,7%**
 - Ilmaisee kuinka paljon korkeampi Cityconin todellinen vuokrasopimustaso on verrattuna ulkopuolisen arvioitsijan käyttämään markkinavuokratason.

TYYPILLINEN VUOKRASOPIMUS



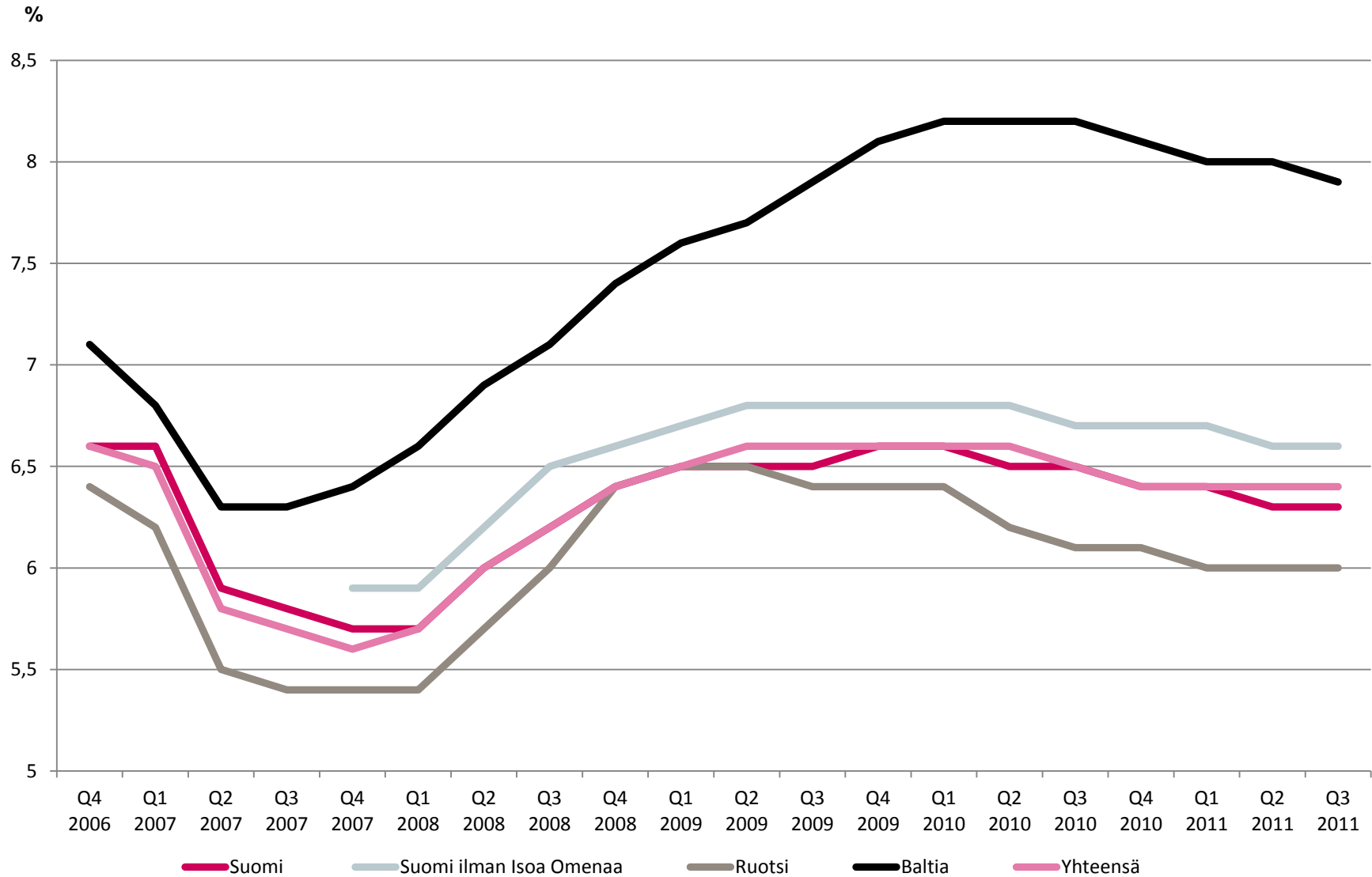
- Liikevaihtoon sidottu osa (mahdollinen)
- Ylläpitokorvaus
- Elinkustannusindeksin osuus
- Pääomavuokra

Kiinteistöomaisuus

KOKO KIINTEISTÖKANTA	Q3/2011	Q3/2010	Q1-Q3/2011	Q1-Q3/2010	2010
Kauden aikana alkaneet vuokrasopimukset, kpl	188	184	554	544	789
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m ² 1)	64 777	33 341	127 636	112 594	160 215
Alkaneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra, EUR/m ² 1)	21,9	17,5	19,7	17,7	17,9
Kauden aikana päättyneet vuokrasopimukset, kpl	208	408	593	985	1,279
Päättyneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m ² 1)	62 713	42 107	132 976	165 375	190 489
Päättyneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra, EUR/m ² 1)	21,2	14,1	18,5	15,6	16,2
Keskimääräinen vuokra, EUR/m ²			19,5	18,5	18,7
Vuokrausaste kauden lopussa, %			95,4	94,5	95,1

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

Kiinteistökannan tuottovaatimuksen kehitys



Kiinteistökannan tuottovaatimus on ulkopuolisen arvioijan määrittelemä.

Avainlukuja



Lyhennetty laaja konsernintuloslaskelma

EUR million	Q3/2011	Q3/2010	Q1-Q3/2011	Q1-Q3/2010	2010
Bruttovuokratuotto	52,5	45,3	153,0	138,5	185,9
Käyttökorvaukset ja palvelutuotot	2,5	2,6	8,1	7,6	10,0
Liikevaihto	55,0	48,0	161,0	146,1	195,9
Hoitokulut	16,2	14,6	53,2	49,5	67,4
Vuokraustoiminnan muut kulut	0,5	0,3	0,9	1,1	1,3
Nettovuokratuotto	38,3	33,0	107,0	95,4	127,2
Hallinnon kulut	6,7	5,2	18,8	15,5	23,3
Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	-14,4	15,8	-18,2	39,5	50,8
Nettovoitot sijoituskiinteistöjen myynneistä	-0,3	-0,8	1,0	2,8	2,6
Liikevoitto /-tappio	17,0	42,8	71,2	122,3	157,7
Rahoituskulut (netto)	-16,0	-14,0	-46,2	-41,6	54,9
Osuus yhteisyritysten voitosta/tappiosta	0,1	-	0,0	-	-
Voitto/tappio ennen veroja	1,0	28,8	25,0	80,8	102,8
Tilikauden tulokseen perustuvat verot	-0,3	-1,5	-0,9	-5,9	-0,6
Laskennalliset verot	-0,2	-1,7	0,4	-2,3	-11,8
Katsauskauden voitto/tappio	0,6	25,5	24,5	72,6	90,4
Muut laajat tuloksen erät verojen jälkeen	-25,8	1,2	-21,2	-5,5	6,9
Katsauskauden laaja voitto/tappio	-25,2	26,7	3,3	67,2	97,3
Tulos/osake, euroa	0,00	0,10	0,07	0,29	0,34
Tulos/osake, laimennettu, euroa	0,00	0,10	0,08	0,28	0,34
Operatiivinen tulos	14,9	12,3	40,7	33,8	47,3
Ei-operatiivinen tulos	-15,6	10,2	-22,4	30,1	31,1
Operatiivinen tulos/osake laimennettu (Diluted EPRA EPS), euroa	0,06	0,06	0,16	0,15	0,21
Liiketoiminnan nettorahavirta/osake, euroa	0,14	0,04	0,21	0,09	0,09
Emoyhtiön omistajille kuuluva katsauskauden tappio/voitto	-0,7	22,5	18,3	63,9	78,3

Tase ja avainlukuja

TASE, Me	30.9.2011	30.9.2010	31.12.2010
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo	2 512,6	2 299,9	2 367,7
Pitkäaikaiset varat	2 529,1	2 313,5	2 378,1
Lyhytaikaiset varat	50,2	111,3	56,9
Varat	2 579,3	2 424,8	2 436,5
Oma pääoma	969,6	870,2	900,2
Velat yhteensä	1 609,7	1 554,6	1 536,3
Oma pääoma ja velat	2 579,3	2 424,8	2 436,5

AVAINLUKUJA

Omavaraisuusaste, %	37,7	35,9	37,1
Nettovelkaantumisaste, %	148,3	153,4	153,1
Oma pääoma / osake, €	3,29	3,36	3,47
Nettovarallisuus (EPRA NAV), €	3,64	3,71	3,79
Oikaistu nettovarallisuus (EPRA NNNAV), €	3,31	3,37	3,49
Nettotuotto-% (toteutunut)	5,9	5,9	5,8
Nettotuottovaatimus (ulkopuolisen arvioijan mukaan), %	6,4	6,5	6,4

Konsernin rahavirtalaskelma 9 kuukauden jaksolle päättyen 30.9.2011

Miljoonaa euroa	1-9/ 2011	1-9/ 2010
Liiketoiminta		
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	89,7	80,6
Käyttöpääoman muutos	1,0	-3,5
Liiketoiminnan rahavirta	90,7	77,2
Maksetut korot ja muut rahoituskulut	-42,4	-42,7
Saadut korot ja muut rahoitustuotot	0,4	0,2
Toteutuneet kurssitappiot ja -voitot	-1,1	-5,4
Maksetut välittömät verot	6,5	-9,7
Liiketoiminnan rahavirta (A)	54,1	19,5
Investoinnit		
Tytäryritysten hankinnat vähennettynä hankintahetken rahavaroilla	-28,3	-
Sijoituskiinteistöjen hankinnat	-110,5	-
Investoinnit sijoituskiinteistöihin sekä aineettomiin ja aineellisiin hyödykkeisiin	-59,7	-96,4
Sijoituskiinteistöjen myynnit	7,2	66,1
Investointien rahavirta (B)	-191,4	-30,3
Rahoitus		
Omien osakkeiden myynti	0,4	0,2
Maksullinen osakeanti	99,0	63,1
Osakemerkinnät osakeoptioilla	-	3,3
Lyhytaikaisten lainojen nostot	111,1	101,0
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut	-73,3	-174,4
Pitkäaikaisten lainojen nostot	476,9	270,5
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-440,3	-156,2
Maksetut osingot ja pääoman palautukset	-34,2	-31,0
Rahoituksen rahavirta (C)	139,6	76,6
Rahavarojen muutos (A+B+C)	2,3	65,9
Liiketoiminnan nettorahavirta/osake, euroa	0,21	0,09

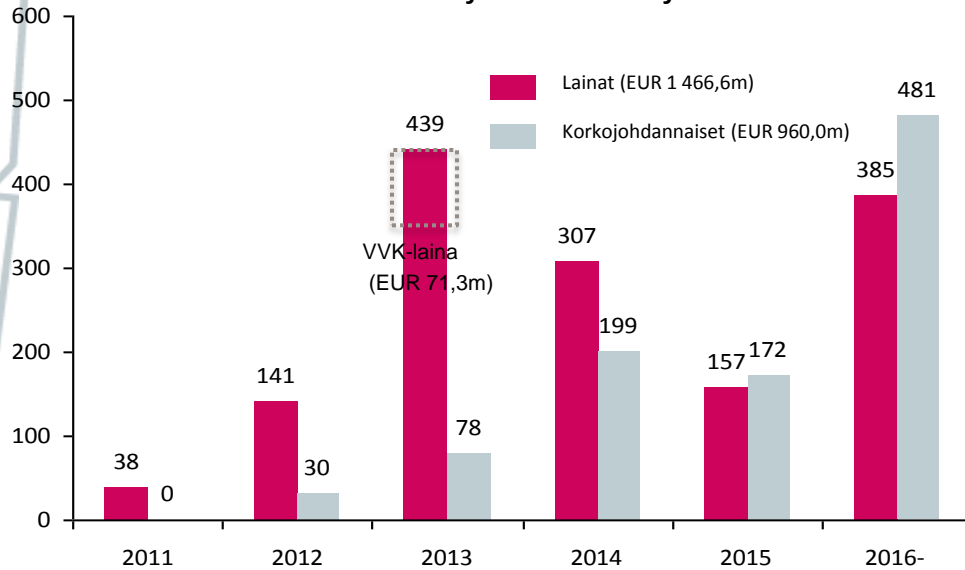
- **Liiketoiminnan rahavirta ylitti edellisvuoden tason, koska:**
 - Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta kasvoi noin 11 prosenttia
 - Käyttöpääoman muutos positiivinen, kun taas vertailukaudella muutos negatiivinen
 - Kassavirran verot positiivisia johtuen saaduista veronpalautuksesta
 - Vertailukautta pienempi vaikutus realisoituneista kurssieroista
- Kasvanut operatiivinen liikevoitto kasvatti rahavirtaa. Kasvu oli seurausta valmistuneista kehityshankkeista, vertailukelpoisten kohteiden vuokratuottojen kasvusta, vahvistuneesta Ruotsin kruunusta ja Kristiinen ja Högdalenin hankinnoista.

- Investointien rahavirta kasvoi 191,4 miljoonaan euroon Kristiinen ja Högdalenin hankintojen sekä Suomessa tehtyjen lisäomistusten hankintojen seurauksena
- Investoinnit käynnissä olevissa kehityshankkeissa jatkuivat

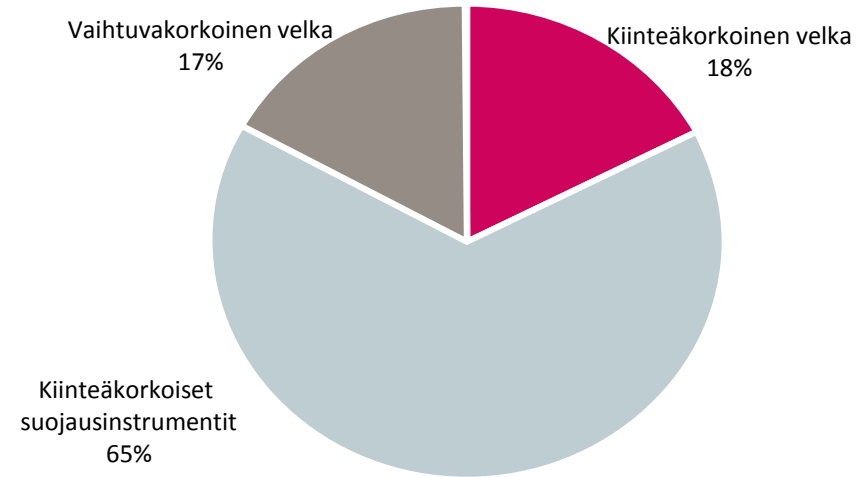
- **Osakekohtainen liiketoiminnan nettorahavirta nousi yllä mainituista syistä** ja oli 0,21 euroa
- Positiivisesta käyttöpääoman muutoksesta ja veronpalautuksista johtuen liiketoiminnan nettorahavirta/ osake oli suurempi kuin operatiivinen tulos/ osake

Avainluvut – Rahoitus

Lainakanta ja korkosuojaukset



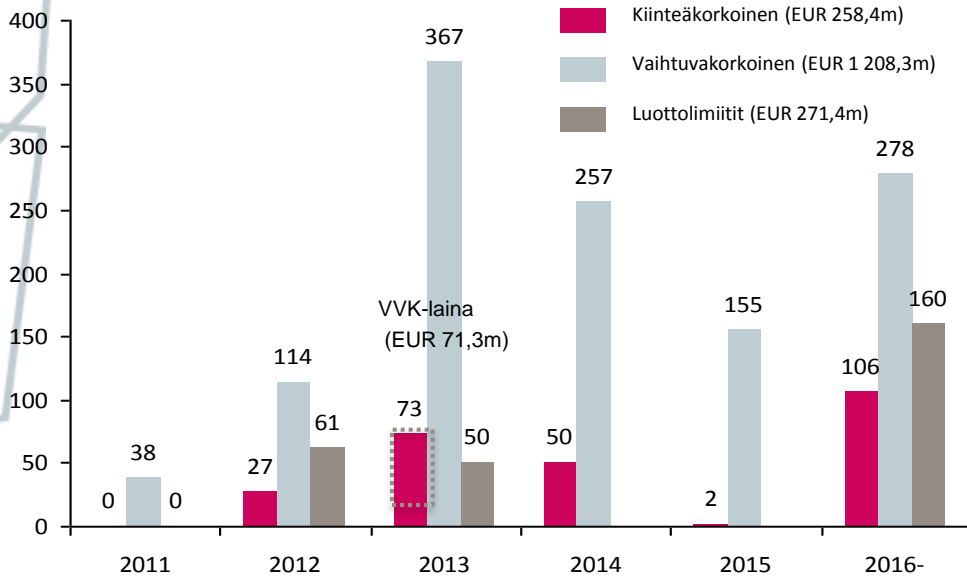
Korollisten velkojen jakautuminen



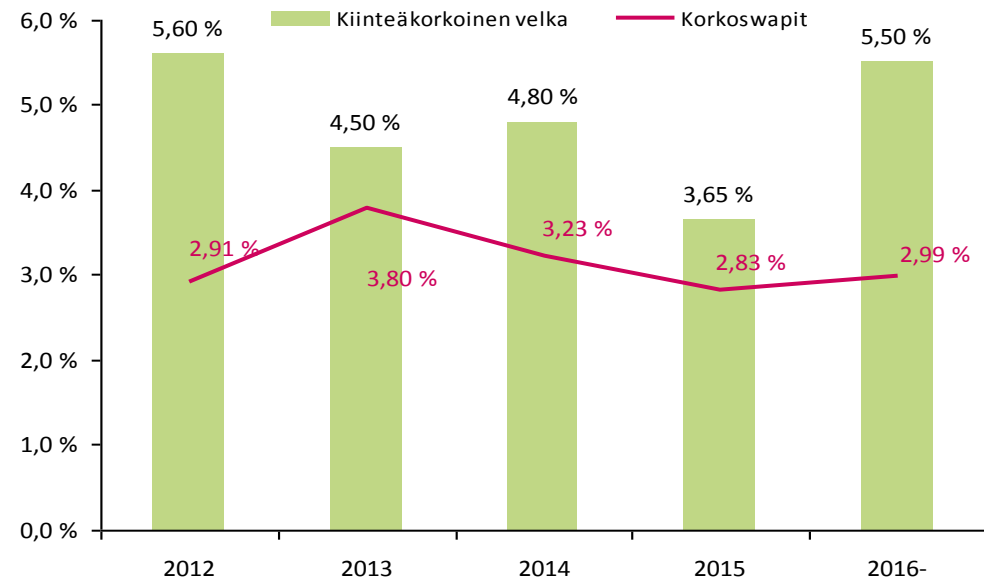
- Vuoden kolmannella kvartaalilla korollinen nettovelka **pienentyi 73 miljoonalla eurolla** 99 miljoonan euron osakeannin seurauksena
- **Suojausaste nostettiin korkealle 83 %:iin** – suojausaste nousi vaihtuvakorkoisen velan määrän laskun ja uusien suojausten seurauksena
- **Maltillinen rahoituspolitiikka** jatkui: lainojen keskipituus 3,1 vuotta ja keskimääräinen korkosidonnaisuus kasvoi 3,7 vuoteen
- Uusi 7 vuoden pituinen 50 miljoonan euron laina todiste pitkäaikaisen rahoituksen saatavuudesta
- **Ei jälleenrahoitusongelmia** – Cityconin käytössä oleva likviditeetti noin 293 miljoonaa euroa

Avainluvut – Rahoitus

Lainakanta ja käyttämättömät luottolimiitit



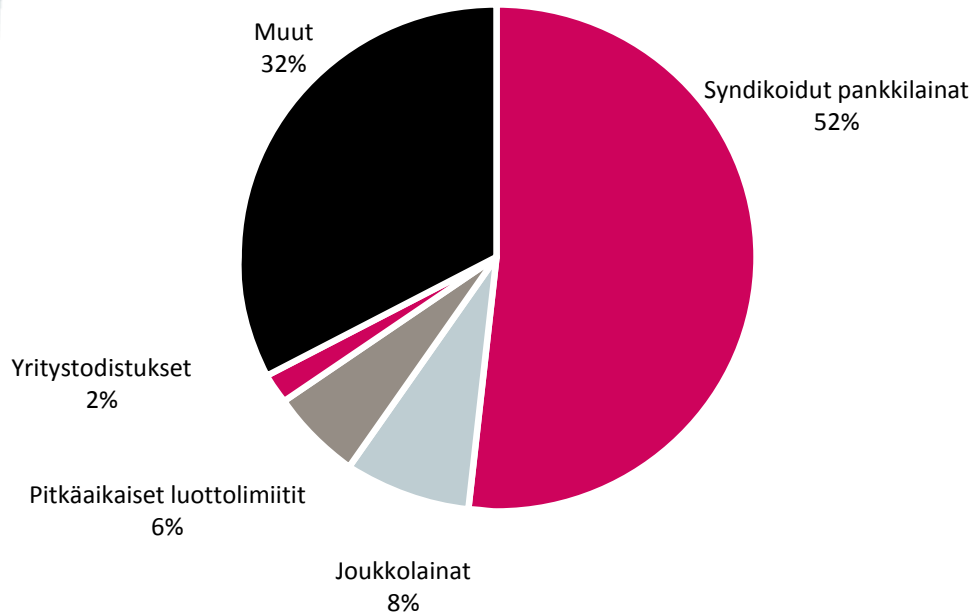
Kiinteäkorkoisen velan ja korkoswappien keskimääräinen korko¹⁾



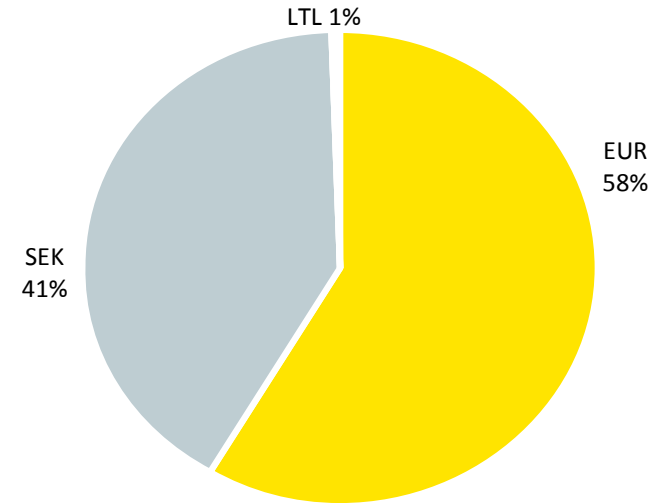
- Velkasalkun erääntymisjakauma on suotuisa toukokuun jälleenaikaisen rahoituksen, heinäkuun osakeannin ja elokuussa solmitun uuden 7 vuoden pituisen lainan jälkeen
- Ei merkittäviä erääntymisiä ennen vuoden 2013 kolmatta vuosineljännettä: valtaosa Cityconin lainoista erääntyvät vuonna 2013 tai sen jälkeen
- Lyhytaikaiset velat koostuvat yritystodistuksista ja normaaleista vuosittaisista lyhennyseristä
- Käyttämättömät sitovat luottolimiitit ovat pääsääntöisesti pitkäaikaisia ja erääntyvät pääasiassa vuonna 2016

Avainluvut - Velkasalkku

Velkatyypit



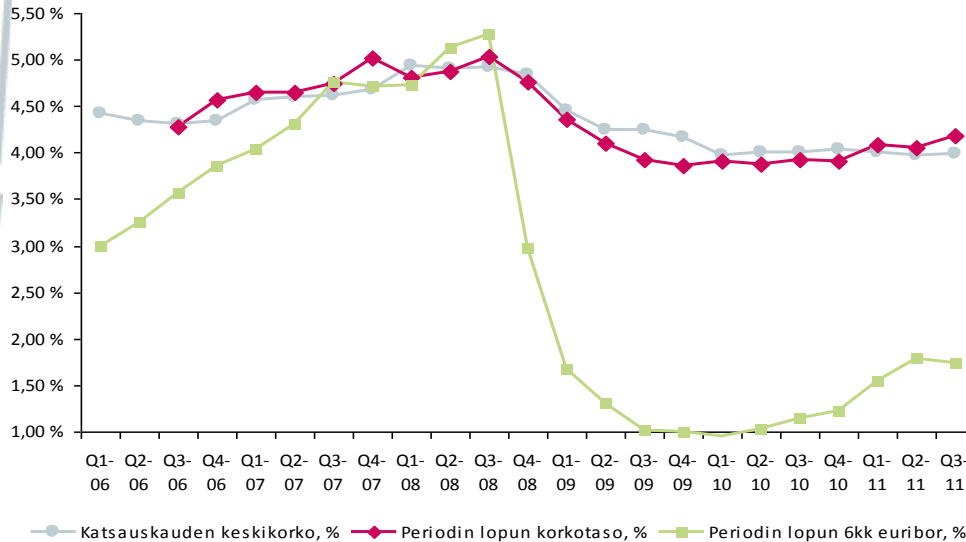
Velkojen valuuttajakauma



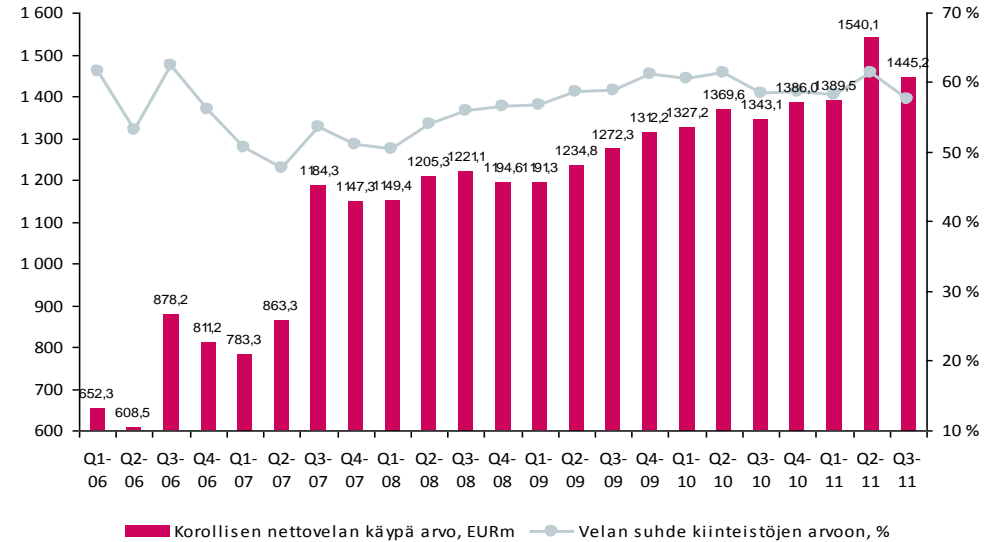
- Yhtiön rahoitus perustuu syndikoituihin pankkilainoihin, pitkäaikaisiin luottolimiitteihin ja joukkovelkakirjalainoihin, jotka kattavat 66 % korollisesta velasta
- Vuoden 2011 yhdeksän ensimmäisen kuukauden painotettu keskiporko pysyi matalana ja oli 3,99%, mutta katsauskauden lopun lainasalkun keskiporkotaso nousi 4,19 %:iin johtuen matalakorkoisten lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksusta ja korkeampikorkoisten pitkäaikaisten lainojen nostosta
- Katsauskauden lopussa Cityconillä oli käytössään **likviditeettiä 292,8 miljoonaa euroa**, joka koostui nostamattomista sitovista luottolimiiteistä (271,4 miljoonaa euroa) ja rahavaroista (21,5 miljoonaa euroa). Pois lukien yritystodistukset Cityconin likviditeetti oli 267,1 miljoonaa euroa

Avainluvut – Korkotaso ja velan suhde kiinteistöjen arvoon

Korkotason kehitys vuosineljänneksittäin

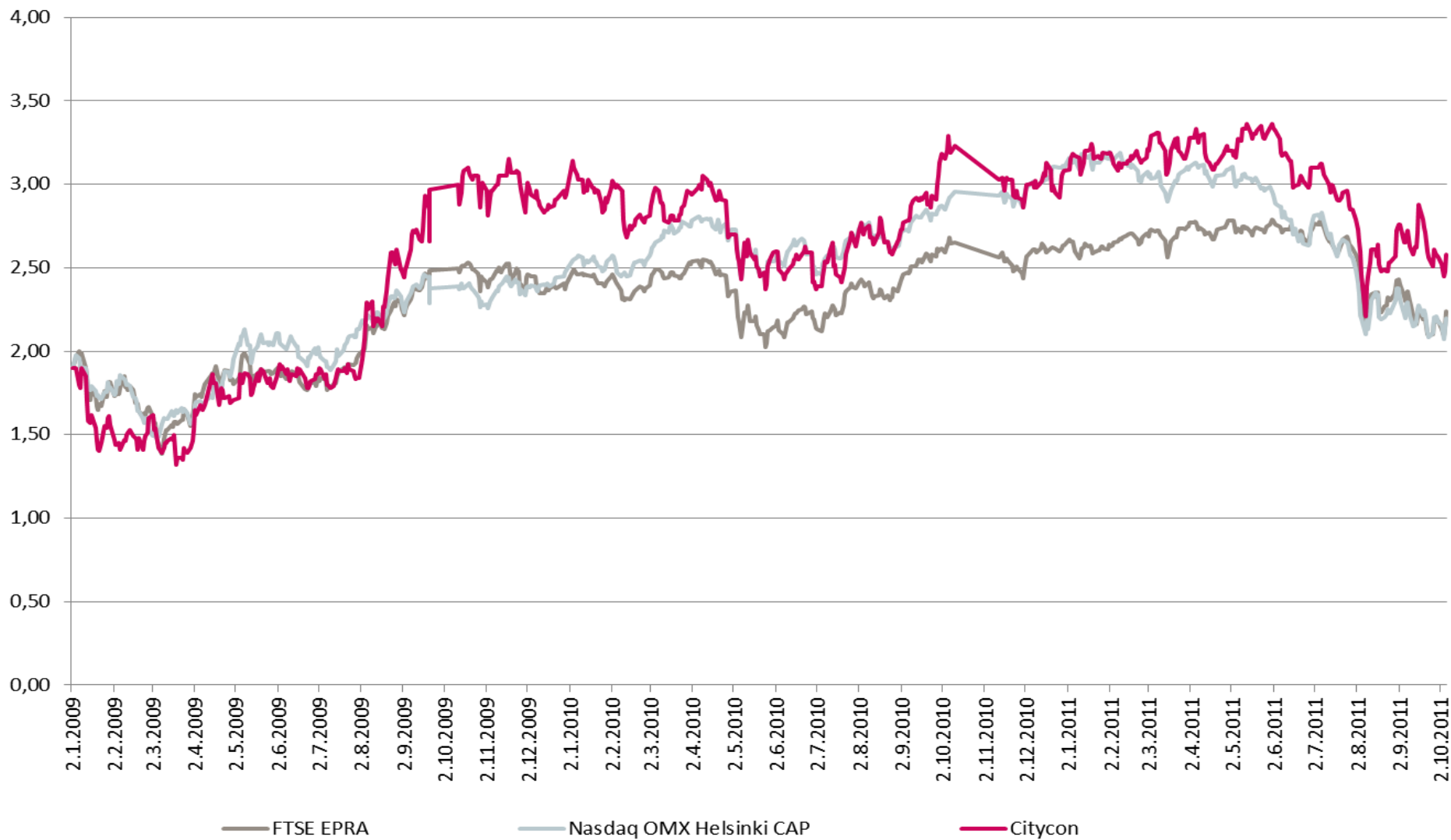


Miljoonaa euroa Nettovelka ja velan suhde kiinteistöjen arvoon



- Markkinakorkojen muutosten vaikutus näkyy tuloslaskelmassa tietyllä viiveellä ja kolmannen vuosineljänneksen aikana tilikauden keskiporkko pysyi lähes muuttumattomana ja oli 3,99 % (Q2 11: 3,97%).
- Katsauskauden lopun keskiporkko nousi ja oli 4,19 %, koska lyhyitä lainoja maksettiin pois ja nostettiin pidempiaikaisia lainoja.
- Konsernin nettovelka ja velan suhde kiinteistöjen arvoon laski selvästi ja oli noin 57,5 prosenttia. Lasku johtui alentuneesta velan määrästä heinäkuisen osakeannin seurauksena.

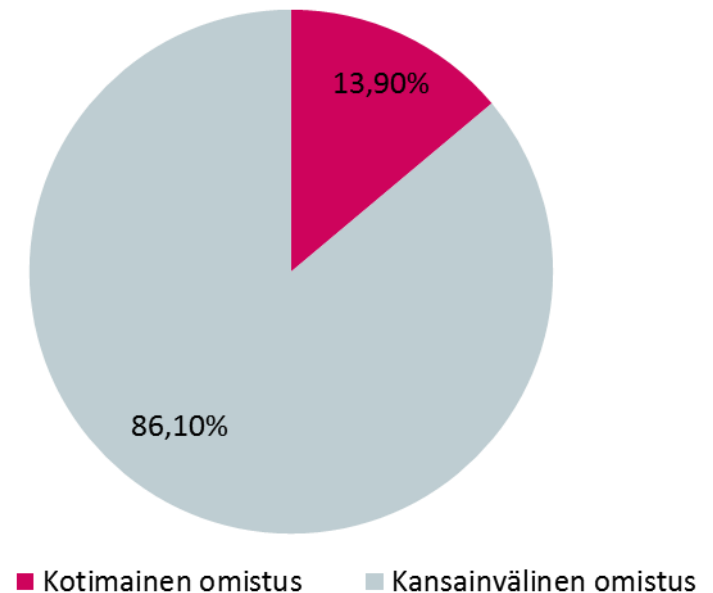
Osake¹⁾



Omistus

- Katsauskauden lopussa yhtiön markkina-arvo oli **765,5** milj. euroa
- **86,1%** osakkeen omistajista kansainvälisiä
- **3 997** rekisteröityä osakkeen omistajaa
- Suurimmat omistajat
 - Ilmarinen **8,99%**
 - Gazit-Globe **47,3%** (Lähde: www.gazit-globe.com)
- 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





Valmistuneita kehityshankkeita



Forum Jyväskylä

Kauppakeskuksen sisätilat uudistettiin täydellisesti (12,000 m²) ja kaupallinen konsepti uudistettiin Jyväskylän keskustassa, kävelykadun varrella sijaitsevassa kauppakeskus Forumissa. Keskustan kohtaamispaikkana Forumissa on erityisesti muodin brändejä, kahviloita ja ravintoloita. Forumissa käy viikoittain yli 120 000 asiakasta. Vaikutusalueelle asuu noin 142 200 asukasta, kotitalouksia on 68,100.

Vuokrattava pinta-ala, m ²	15 100
Hankkeen investointi arvio, milj. euroa	16,0
Toteutuneet bruttoinvestoinnit, milj. euroa	16,0
Arvioitu tuotto hankkeen valmistuttua ja vakiinnuttua,%	11,2

Espoonitori Espoo

Citycon uudisti noin 10,000 m² kauppakeskus Espoon torin liiketiloja ja pysäköintilaitoksen. Espoonitori sijaitsee Espoon hallinnollisessa keskuksessa rautatieaseman yhteydessä. Vaikutusalueella asuu 58 000 ihmistä, kotitalouksia on 23 400. Citycon suunnittelee kauppakeskuksen laajentamista viereiselle, yhtiön omistamalle, tontille.

Vuokrattava pinta-ala, m ²	16 400
Hankkeen investointi arvio, milj. euroa	25,8
Toteutuneet bruttoinvestoinnit, milj. euroa	22,2
Arvioitu tuotto hankkeen valmistuttua ja vakiinnuttua,% ¹	6,9



Valmistuneita kehityshankkeita

LILJEHOLMSTORGET, Tukholma

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

Vuokrattava pinta-ala, m ²	41 000
Liiketilapinta-ala, vuokrattava m ²	27 600
Toimisto- ja terveysasema, vuokrattava m ²	13 400
Pysäköintihalli, 900 paikkaa, m ²	32 400
Hankkeen kokonaisinvestointi, Me	157,8
Arvioitu tuotto hankkeen valmistuttua ja vakiinnuttua,%	6,2
Valmistunut	lokakuussa 2009

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

ROCCA AL MARE, Tallinna

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 hopea-tason LEED- sertifikaatti. Alkuperäinen kustannusarvio oli noin 68 milj. Euroa.

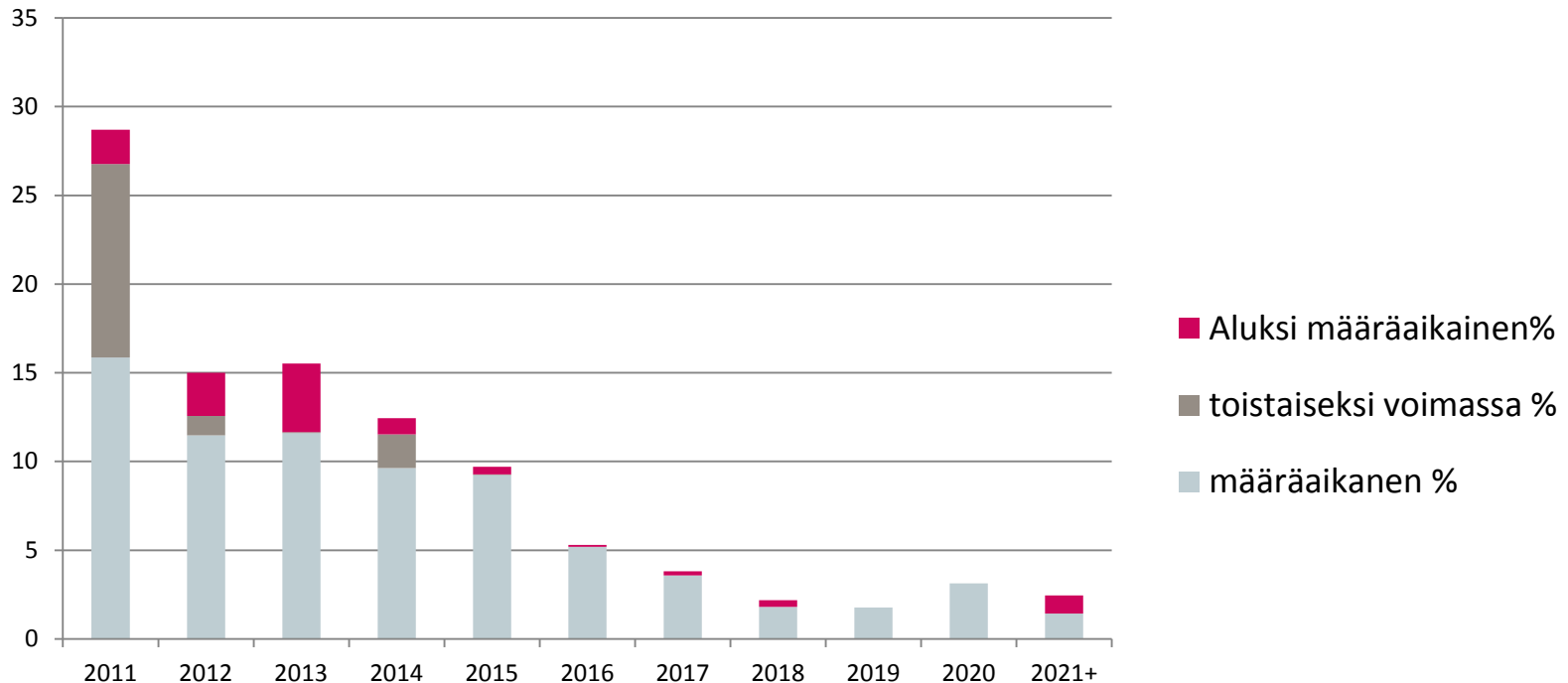
Vuokrattava pinta-ala ennen hanketta, m ²	28 600
Pinta-ala hankkeen toteuduttua, m ² (vuokrattava)	53 500
Hankkeen kokonaisinvestointi, Me	53,8
Toteutuneet bruttoinvestoinnit, Me	53,8
Arvioitu tuotto hankkeen valmistuttua ja vakiinnuttua,%	9,9
Valmistunut	marraskuussa 2009

38

Q3 2011



Vuokrasopimusten ensimmäinen mahdollinen päättymispäivä sopimustyyppin mukaan, 31.12.2010



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.

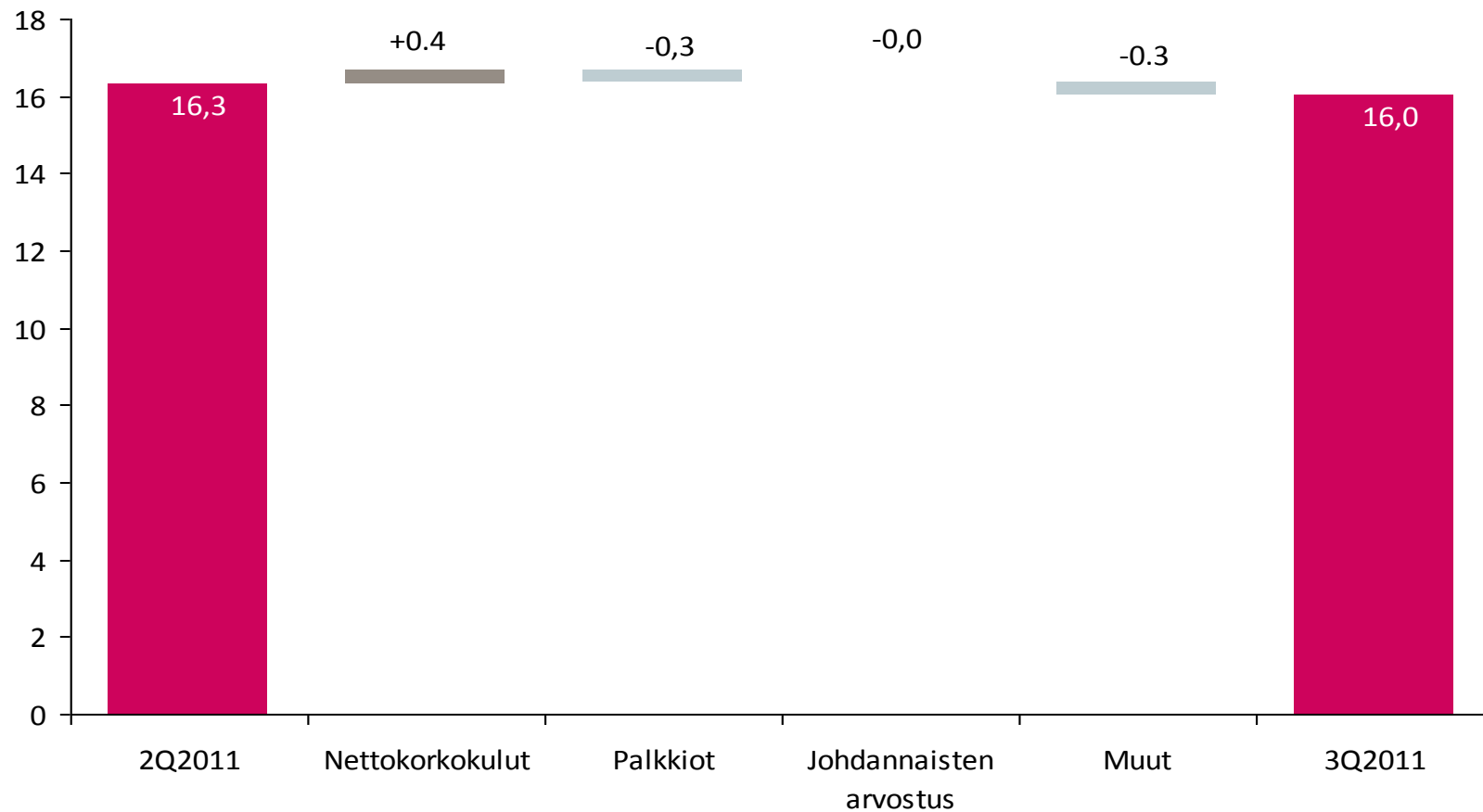
Rahoituskulujen erittely

Nettorahoituskulut (miljoonaa euroa)	3q 2011	2q 2011	2q 2010	Muutos- % (y-o-y)	Muutos- % (q-o-q)	9kk 2011	9kk 2010	Muutos- %
Rahoituskulut:								
Korkokulut	-15,2	-14,8	-13,2	14 %	3 %	-43,0	-38,9	11 %
Valuuttakurssitappiot	0,0	0,0	0,0	-129 %	51 %	0,1	0,1	8 %
Järjestelypalkkioiden jaksotus	-0,3	-0,6	-0,3	8 %	-49 %	-1,3	-1,1	19 %
VVK:n option laskennallinen kulukirjaus	-0,4	-0,4	-0,4	7 %	5 %	-1,1	-1,1	3 %
Muut kulut	-0,2	-0,6	-0,4	nm	-57 %	-1,2	-0,3	282 %
Rahoituskulut yhteensä:	-16,2	-16,4	-14,3	15 %	-1 %	-46,6	-41,3	13 %
Rahoitustuotot:								
Korkotuotot	0,2	0,1	0,1	134 %	106 %	0,4	0,2	106 %
Johdannaisten käyvän arvon muutos	0,0	0,0	-0,3	nm	nm	0,0	-0,5	nm
Voitto vaihtovelkakirjalainan takaisinostosta	0,0	0,0	0,0	nm	nm	0,0	0,1	nm
Rahoitustuotot yhteensä:	0,2	0,1	-0,2	95 %	106 %	0,4	-0,2	-263 %
Nettorahoituskulut	-16,0	-16,3	-14,4	15 %	-2 %	-46,2	-41,6	11 %

- Kolmannella vuosineljänneksellä korkokulut nousivat 0,4 miljoonaa euroa johtuen kasvaneesta korollisen velan määrästä ja uusien pitkäaikaisten lainojen korkeammista lainamarginaaleista
- Nettorahoituskulut laskivat noin 2 prosenttia ja olivat 16,0 miljoonaa euroa. Lasku johtui alemmista maksetuista ja jaksotetuista lainojen järjestelypalkkioista, joiden lasku oli suurempi kuin korkojen nousu
- Kumulatiivisesti korkokulut kasvoivat 4,1 miljoonaa euroa edellisvuodesta, koska velan määrä oli suurempi ja Ruotsin kruunu vahvistui. Tämän seurauksen nettorahoituskulut nousivat 4,6 miljoonaa euroa eli noin 11 prosenttia vuoden takaisesta

Nettorahoituskulut Q2 2011 vs Q3 2011

Miljoonaa euroa



Illustrative Calculation of ICR Covenant Using Q3 2011 Financials*

Q3 2011 EBITDA for covenant calculation: direct operating profit + depreciations +/- non-cash and exceptional items

EBITDA = EUR 112.8 + EUR 1.0 + EUR 4.0
 = **EUR 117.7 million** for rolling 12-month period

EUR million	Q3	Q2	Q1	Q4	Cumulative
Direct result	2011	2011	2011	2010	12-months
Net rental income	38,3	36,3	32,4	31,8	138,8
Direct administrative expenses	-7,1	-6,2	-5,4	-7,6	-26,3
Direct other operating income and expenses	0,1	0,1	0,0	0,2	0,4
Direct operating profit	31,3	30,2	27,0	24,3	112,8
Direct net financial income and expenses	-16,0	-16,3	-13,8	-14,1	-60,2
Direct share of loss/profit of joint ventures	0,1	-0,2	-0,1	-	-0,2
Direct current taxes	-0,3	-0,3	-0,2	4,1	3,3
Change in direct deferred taxes	0,3	0,2	0,2	-0,4	0,3
Direct non-controlling interest	-0,4	-0,4	-0,4	-0,5	-1,7
Total direct result	14,9	13,2	12,6	13,5	54,3

Q3 2011 ICR
 = (117.7/58.3)
 = 2.0

Q3 2011 Net financials for covenant calculation: direct net financials – non-cash option amortization from convertible +/- other adjustments incl. FX gains or losses

Net financials = EUR 60.2 - EUR 1.5 - EUR 0.4
 = **EUR 58.3 million** for rolling 12-month period

42

* All number are approximations

Illustrative Calculation of Equity Ratio Covenant Using Q3 2011 Financials*

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

Equity = EUR 969.6 + EUR 67.6 – EUR 56.1 + EUR 32.7
 = **EUR 1,013.9 million** as at 30 Sept 2011

EUR million	Q3 2011	Q3 2010
Liabilities and shareholders' equity		
Shareholders' equity		
Share capital	259,6	259,6
Share premium fund	131,1	131,1
Fair value reserve	-37,8	-30,5
Invested unrestricted equity fund	273,7	199,0
Retained earnings	286,9	262,8
Total equity attributable to parent company shareholders	913,5	822,1
Non-controlling interest	56,1	48,1
Total shareholders' equity	969,6	870,2
Total liabilities	1 609,7	1 554,6

Equity ratio on 30 Sept 2011
 = (1,013.9/2,506.9) = 40.4%

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 1,013.9 + EUR 1,609.7 – EUR 67.6 – EUR 49.1
 = **EUR 2,506.9 million** as at 30 Sept 2011

* All number are approximations

Taustaa

Cityconin kehitys markkinajohtajaksi ja kansanväliseksi kiinteistösijoitusyhtiöksi

- 
- 1988**
 - Citycon listautuu Helsingin pörssin päälistalle
 - Sijoitukset toimistokiinteistöihin
 - 1998**
 - Keskittyminen liikekiinteistöihin
 - Kaksi suurta liikekiinteistöihankintaa
 - 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.

Cityconin suurimmat kauppakeskukset

Suomi



Iso Omena
Rakennettu 2001
Vuokr.m² 60 500 m²
Omistus 60 %



Myyrmanni
1994/2007/2010
45 700 m²
100 %



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



Lippulaiva
1993
18 500 m²
100 %

Koskikeskus
1988
27 700 m²
88 %

Jyväskylän Forum
1953/91/2010
27 500 m²
Citycon 69 %

Columbus
1997/07
21 000 m²
100 %

Ruotsi



Liljeholmstorget
2009
41 000 m²
100 %



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



Strömpilen
1927/1997
27.000 m²
75 %



Stenungstorg
1967/93
36 400 m²
85 %

Tumba Centrum
1952/2002
31.400 m²
100 %

Jakobsbergs Centrum
1959/93
60 700 m²
100 %

Baltia



Rocca al Mare Estonia
1998/2009
53 300 m²
100 %



Kristiine Estonia
1999/2002/2010
42.500 m²
100 %



Mandarinas Lithuania
2005
8 000 m²
100 %



Magistral Estonia
2000
9 500 m²
100 %

Yhteystiedot

Sijoittajasuhteet

Marcel Kokkeel
Toimitusjohtaja
Tel. 0207 664 521
Marcel.Kokkeel@citycon.fi

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

Hanna Jaakkola
Sijoittajasuhde- ja viestintäjohtaja
Puh. 040 5666 070
Hanna.Jaakkola@citycon.fi

