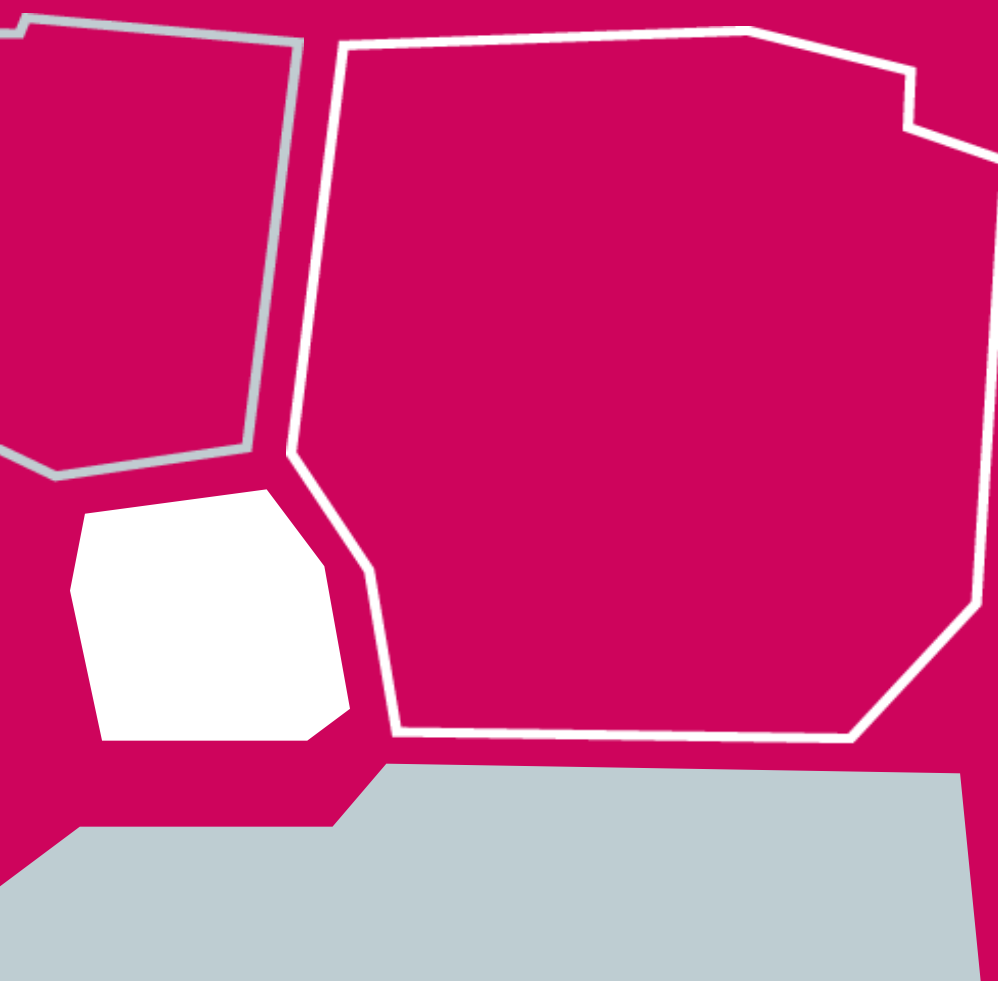


Citycon

Osavuositarkastus 1.1.-30.9.2012



**CITYCON**  
creating success for retailing

# Disclaimer

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

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

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

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

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

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

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

# Strategia ja toimintaympäristö

*Trio Lahdessa*



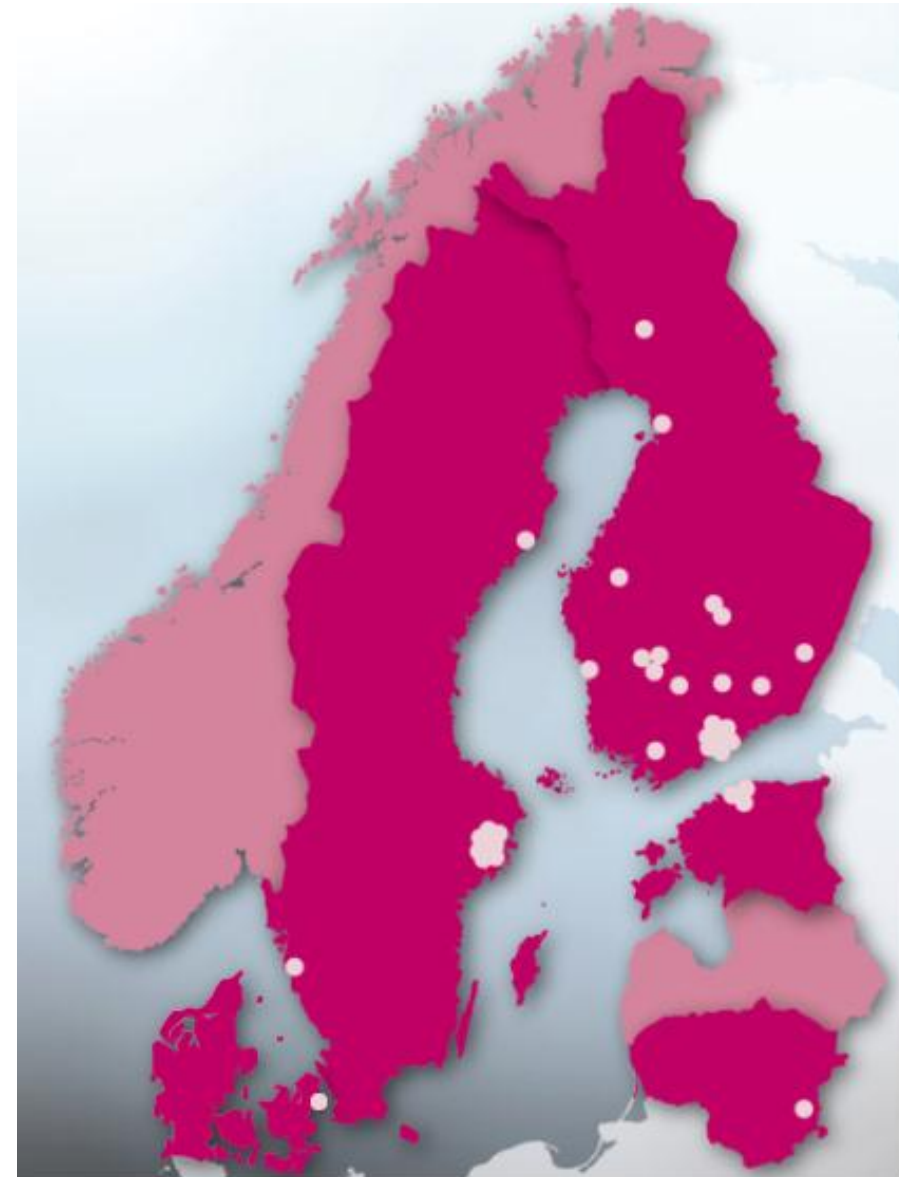
# Citycon - Creating Success for Retailing

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

# Viiden vuoden strategia: Tasapainoinen kiinteistösalkku

## Parempi, vahvempi, isompi

- Project Now! – sisäinen liiketoimintojen tehostamis- ja parannusohjelma
- Pohjoismaat ja Baltia
  - Tanska uutena markkina-alueena
- Ydinomistus: laadukkaat kauppakeskukset
- Kasvu, painopiste orgaanisessa kasvussa
  - Kaksi kehityshanketta valmistunut 2012, uusia hankkeita suunnitteilla
  - Kauden aikana kaksi kauppakeskushankintaa, yksi kiinteistöhanke liittyen Oulussa suunnitteilla olevaan kehityshankkeeseen ja kaksi vähemmistöosakkaan osuuden ostamista



# Maantieteellinen jakauma Q1-Q3 2012

## SUOMI

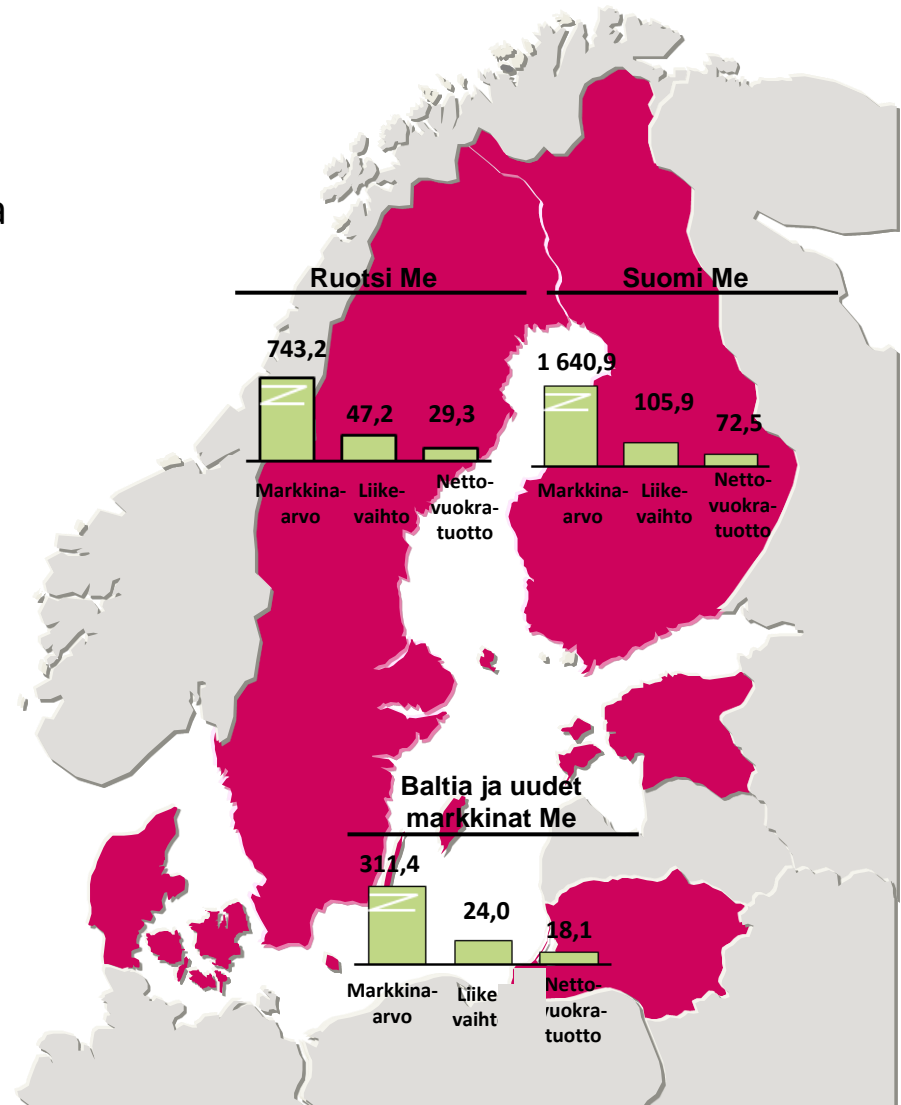
- Markkinajohtaja
- Nettovuokratuotot olivat 72,5 milj. euroa
- 60,5% yhtiön nettovuokratuotoista
- 23 kauppakeskusta, 35 muuta liikekiinteistöä ja yksi rakentamaton tontti

## RUOTSI

- Nettovuokratuoton osuus 24,4% Cityconin nettovuokratuotoista
- Nettovuokratuotot 29,3 milj. euroa
- 9 kauppakeskusta ja 5 muuta liikekiinteistöä

## BALTIA ja UUDET MARKKINAT

- Sisältää myös tanskalaisen Albertslunds Centrumin
- 15,1% yhtiön vuokratuotoista
- Nettovuokratuotot 18,1 milj. euroa
- 5 kauppakeskusta, kolme maata



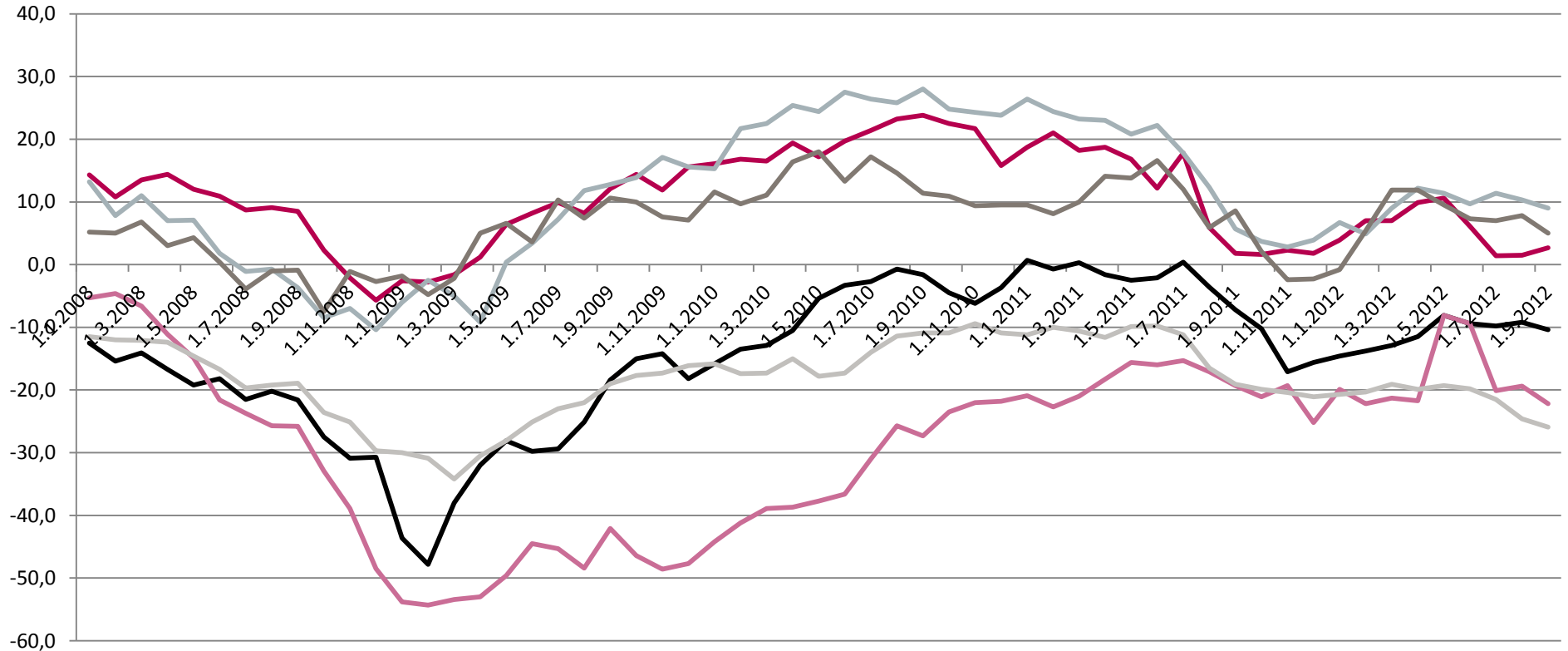
# Toimintaympäristö

*Albertslund Centrum, Tanska*



# Toimintaympäristö

## KULUTTAJIEN LUOTTAMUSINDIKAATTORIN TULOKSET



— Suomi

— Ruotsi

— Tanska

— Viro

— Liettua

— Euroalue



Lähde: Eurostat

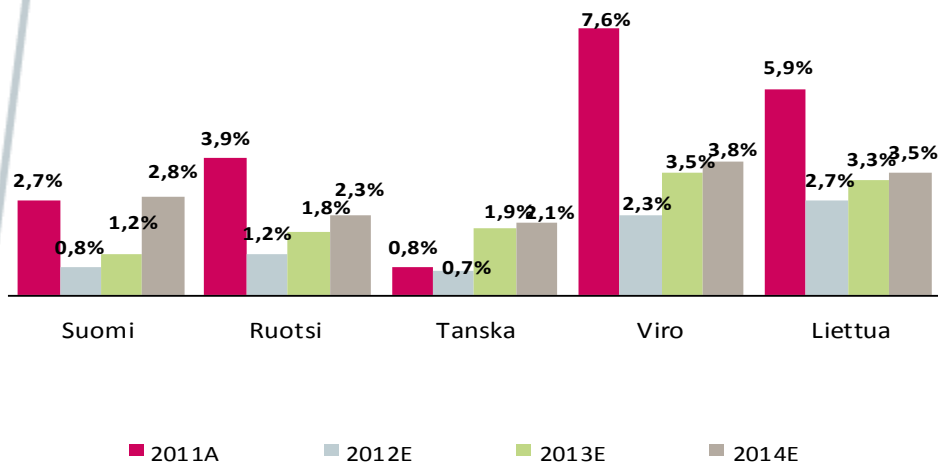
Q3 2012

**CITYCON**

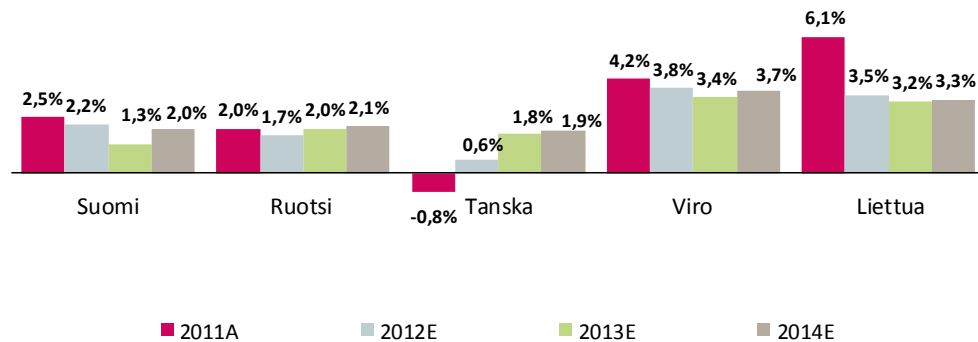


# Toimintaympäristö

## BKT



## YKSITYISEN KULUTUKSEN KASVU (% pa)



Lähde: Nordea

# Toimintaympäristö

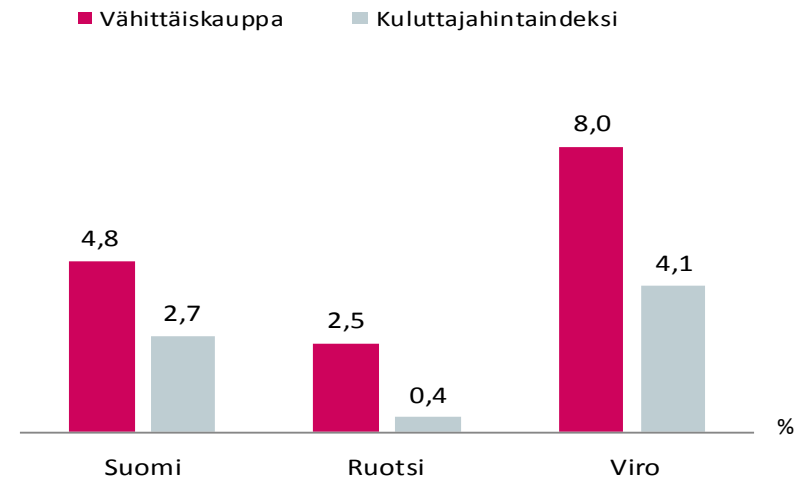
Talouden epävarmuudesta huolimatta suhteellisen alhainen työttömyys, kohtuullisen hyvä kuluttajien luottamus ja alhainen korkotaso -> positiivinen vaikutus vähittäiskauppaan.

Elokuun työttömyys on alle eurooppalaisen keskitason (10,6%).

- Suomi 7,9%
- Ruotsi 7,8%
- Tanska 8,3%
- Viro 12,9%
- Liettua 10,0% (elokuu 2012)

Ero parhaiden ja muiden kohteiden välillä vahvistunut.

Vähittäiskauppa tammi-syyskuu -12  
kuluttajahintaindeksi, syyskuu -12

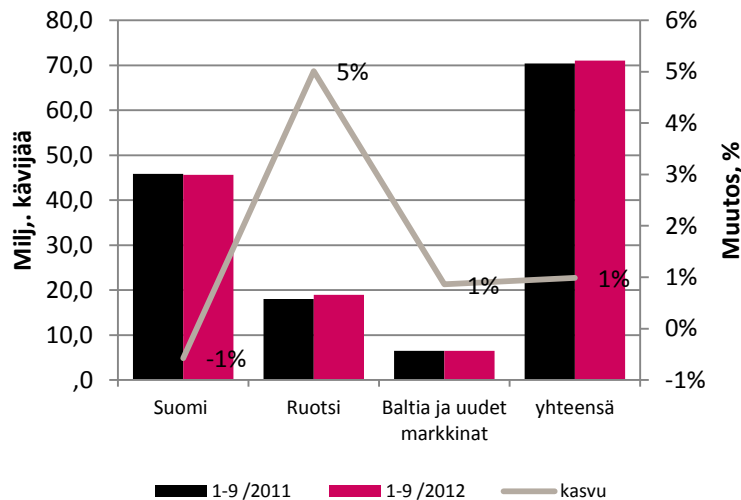


Lähteet:

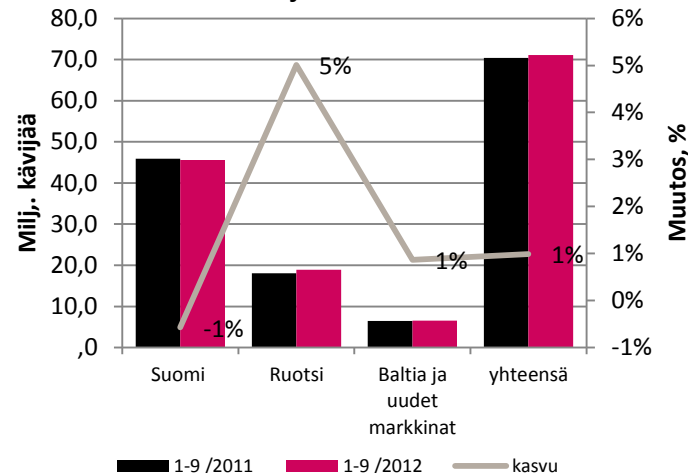
Tilastokeskus, Statistics Sweden, Statistics Estonia, Eurostat, Jones Lang Lasalle

# Cityconin kauppakeskukset – myynti ja kävijät

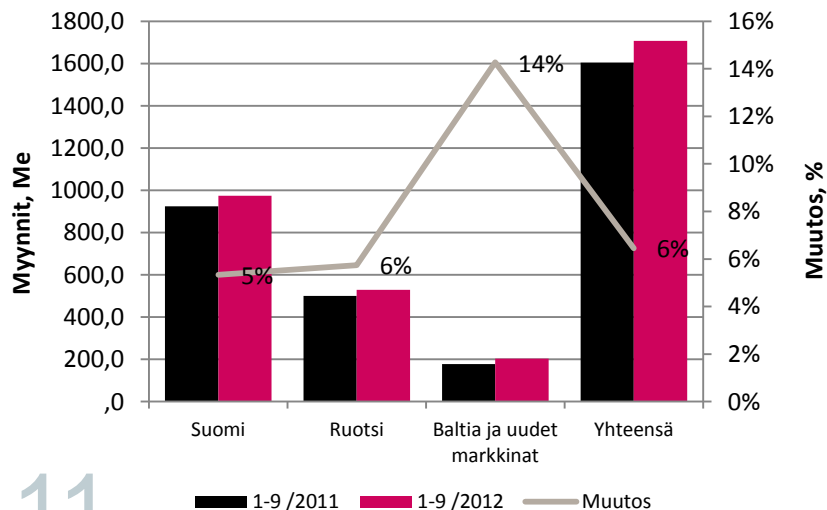
## Kauppakeskusten vertailukelpoiset kävijämäärät



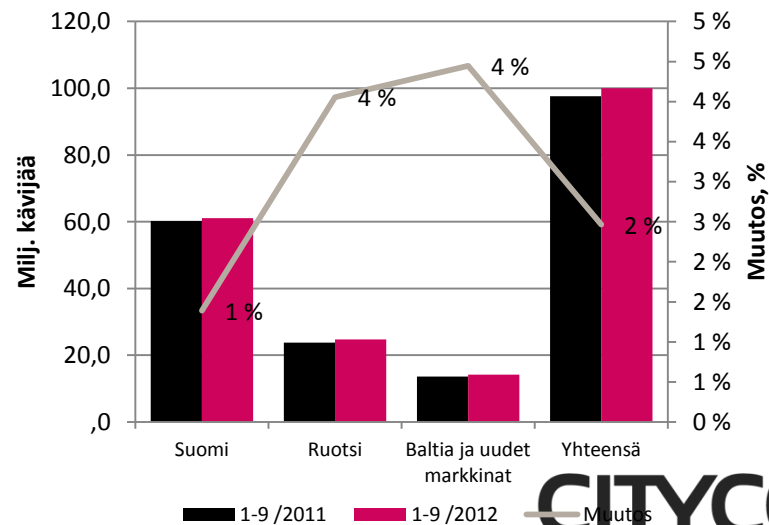
## Kauppakeskusten vertailukelpoiset kävijämäärät



## Kauppakeskusten myynnit

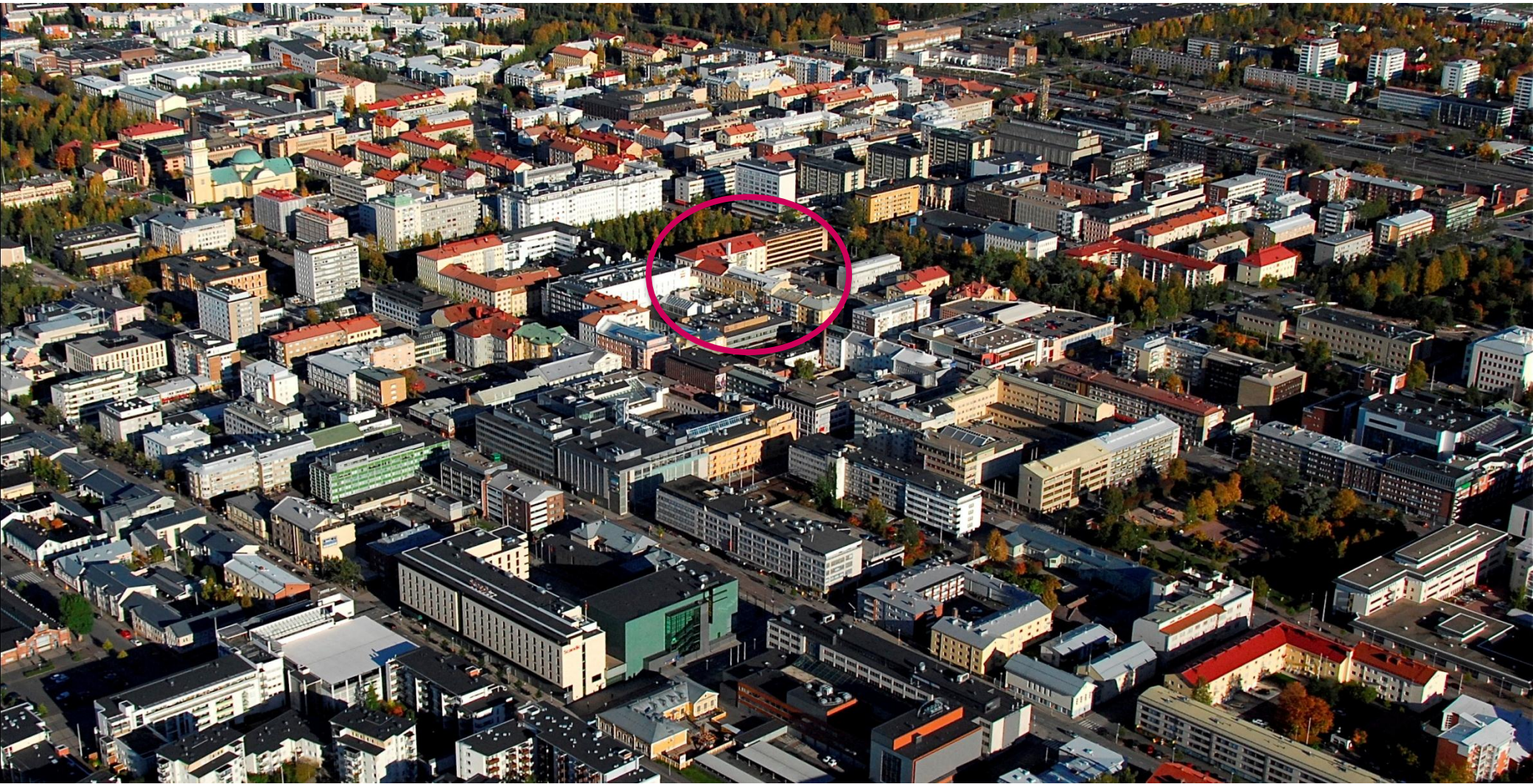


## Kauppakeskusten kävijät



# Q1- Q3 2012 Pääkohdat

*Galleria (ja Citytalo) Oulussa*



# Q1 – Q3 2012 – Yhteenveto

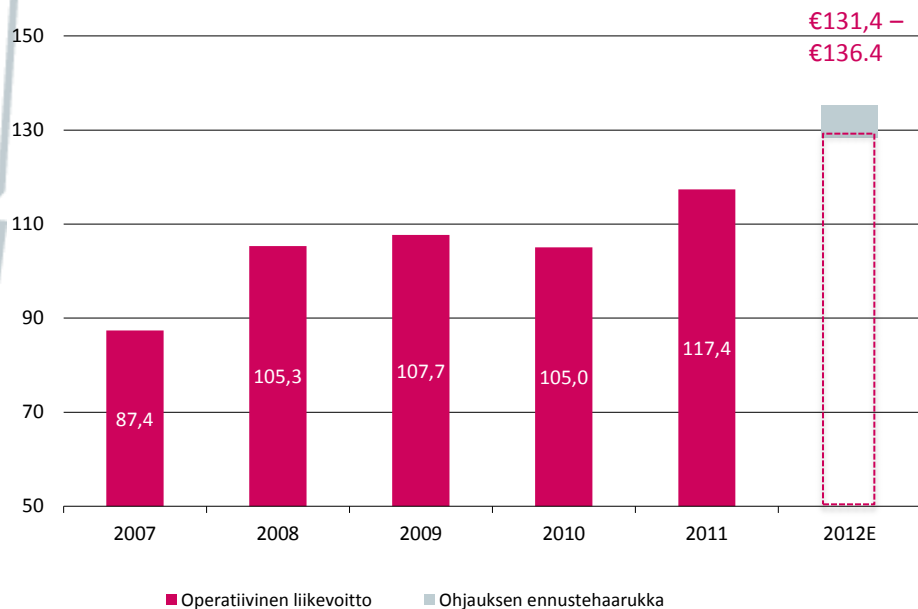
Me	Q3 2012	Q3 2011	Q1-Q3 2012	FY 2011
Nettovuokratuotto, Suomi	25,2	23,4	72,5	90,5
Nettovuokratuotto, Ruotsi	10,6	9,5	29,3	35,4
Nettovuokratuotto, Baltia ja Uudet Markkinat	6,7	4,6	18,1	18,4
Nettovuokratuotto, yhteensä	42,6	38,3	119,9	144,3
Operatiivinen liikevoitto	37,3	31,3	101,4	117,4
Operatiivinen tulos	17,8	14,9	47,7	53,3
Osakekohtainen operatiivinen tulos (EPRA EPS)	0,06	0,05	0,15	0,20
Oikaistu nettovarallisuus/osake (EPRA NNNAV/share)	3,24	3,31		3,29
Vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotto, yhteensä	5,3%			
Vertailukelpoisten kauppakeskusten nettovuokratuotto, yhteensä	6,7%			
Vertailukelpoisten market-kohteiden nettovuokratuotto, yhteensä	-2,3%			

# Q1 – Q3 2012 – Merkittävimmät tapahtumat

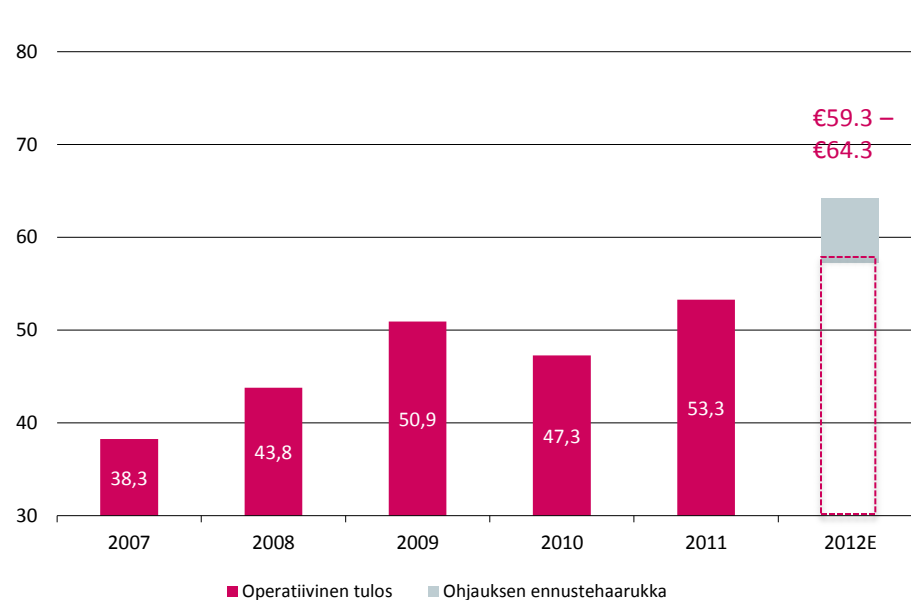
- Vertailukelpoiset nettovuokratuotot hyvät
- Uusia toimijoita alueelle kuten H&M Viroon ja Debenhams Viroon ja Suomeen (LOI)
- Jälleenrahoitus ja rahoitusmuotojen hajauttaminen:
  - **360** milj. euron uusi, vakuudeton luottosopimus pohjoismaisen pankkiryhmän kanssa
  - **150** milj. euron kotimaisen joukkovelkakirjalainan liikkeeseenlasku
  - **90,7** milj. euron merkintäoikeusanti syys-lokakuussa (anti merkittiin yli)
- Fokus sisäisessä liiketoimintojen tehostamis- ja parannusohjelmassa:
  - Uusia kauppakeskusten sisäisiä ja ulkoisia laajennuksia
- Citycon laajentui Tanskan markkinoille ostamalla Albertslund Centrumin
- Ydinliiketoimintaan kuulumattomien kohteiden myyntejä Suomessa ja Ruotsissa
  - 8 myyntiä noin 38 milj. euron arvosta viimeisen vuoden aikana (sis. heinäkuussa toteutunut kauppa)

# Tulevaisuuden näkymät

## Operatiivinen liikevoitto, Me



## Operatiivinen tulos, Me



- Yhtiö päivitti vuoden 2012 ohjaustaan. Muutos liikevaihtoennusteesta johtuu pääosin vuokralaisiin liittyvien projektien ajoituksesta Baltiassa eikä yhtiön liikevaihtonäkymissä ole tapahtunut muutoksia:
  - Liikevaihdon odotetaan kasvavan **16– 21** milj. eurolla (aiemmin 13– 19 Me)
  - Operatiivisen liikevoiton (EPRA Operating Profit) odotetaan kasvavan **14 – 19** milj. eurolla (12 – 18 Me)
  - Operatiivisen tuloksen (EPRA Earnings) kasvavan **6 – 11** milj. eurolla (5 – 11 Me)
  - Osakekohtaisen operatiivisen tuloksen (EPRA EPS) olevan **0,195 – 0,215** euroa (johtuu syys-lokakuussa toteutetun osakeannin seurauksena kasvaneesta osakkeiden lukumäärästä verrattuna aiempaan 0,21–0,23)

# Ohjaus ja rahoituksen pääkohdat

- Jälleenrahoitus, rahoitusmuotojen hajauttaminen, merkintäoikeus anti
- Vuoden alusta laskettu korollisten velkojen painotettu kesikorko oli **4,06%** (3,99%).
- Vuoden lopun korollisten velkojen painotettu kesikorko koronvaihtosopimuksen mukaan lukien laski **3,94%:n** (4,19%).
- Omavaraisuusaste laski **34,8%** (Q2/2012: 35,0%), lasku johtui korollisen velan määrän kasvusta. Omavaraisuusaste paranee merkintäoikeusannin myötä.
- Keskimääräinen lainapääomilla painotettu laina-aika oli **2,5** vuotta (3,1 vuotta), ajan lyheneminen johtuu osittain vuonna 2013 erääntyvien lainojen ennenaikaisesta jälleenrahoituksesta. Keskimääräinen korkosidonnaisuusaika laski ja oli 3,6 vuotta (3,7 vuotta). Lainasalkun suojausaste **86,1%**
- Liiketoiminnan nettorahavirta/osake (EPRA EPS, basic) oli **0,15** euroa (0,21 euroa)
- Nettorahoituskulut olivat **50,7** milj. euroa (46,2 Me)
- Kaksi lainakovenanttia
  - Omavaraisuusaste: kovenanttitaso 32,5%. Lainasopimusten mukainen omavaraisuusaste oli **37,2%**
  - Korkokatekovenantti: kovenanttitaso 1,8x. Lainasopimusten mukainen korkokate **2,1**



# Vastuullisuus ja kiinteistöomaisuus

*Uudistettu Magistral, Tallinna, Viro*



17

*Magistral ennen hanketta*

Q3 2012

**CITYCON**

# Meneillään olevat kehityshankkeet

Kiinteistö	Pinta-ala, m <sup>2</sup> ennen ja jälkeen	Hankkeen lisäinvestointiarvio, Me	Kumulatiiviset toteutuneet bruttoinvestoinnit, vuoden lopussa, Me	Arvioitu tuotto hankkeen valmistuttua ja vakiinnuttua,% <sup>1)</sup>	(Esi)vuokrausaste, %	Arvioitu valmistumisen	
<b>Magistral</b> Tallinna	9 500 11 900	7,0	6,9	8,3	100	Valmistui 05/ 2012	Kauppakeskuksen uudistus- ja laajennushanke, jossa sisätilat uudistetaan kokonaisuudessaan. Kauppakeskus on hankkeen aikana kokonaan suljettu.
<b>Myllypuro</b> Helsinki	7 700 7 300	21,3	21,3 <sup>2)</sup>	7,4	76,5	Valmistui 05/ 2012	Uuden ostoskeskuksen rakentaminen nykyisen tilalle Myllypuron metroaseman viereen.
<b>Koskikeskus</b> Tampere	27 700 28 600	37,9	33,3	6,6	90	11/ 2012	Kauppakeskuksen täydellinen uudistus: sisätilat, sisäänkäynnit, julkisivut ja rakennuksen kiinteistötekniset järjestelmät uudistetaan hankkeessa perusteellisesti.
<b>Iso Omena</b> Espoo	60 600 63 000	6,9	3,8	6,9	93	11/ 2012	Ison Omenan laajennushanke, jossa kauppakeskuksen entinen kattopysäköintialue toisessa kerroksessa otetaan liiketiläkäyttöön.
<b>Åkermyntan</b> Tukholma	8 500 10 100	7,6	7,6	-	100	12/ 2012	Kauppakeskuksen uudistushanke, jossa kauppakeskus ja sen pysäköinti uudistetaan ja sen energiatehokkuutta parannetaan.

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

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

# Suunnitteilla olevat kehityshankkeet

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

1) Hankkeen pinta-alalla tarkoitetaan Cityconin omistamaa vuokrattavaa pinta-alaa; nykyisten tilojen muutosaluetta sekä laajennusosaa yhdessä.

2) Investointitarve muuttuu ja tarkentuu suunnittelun edetessä. Luku on tämänhetkinen paras arvio.

3) Osaomistieinen kohde.

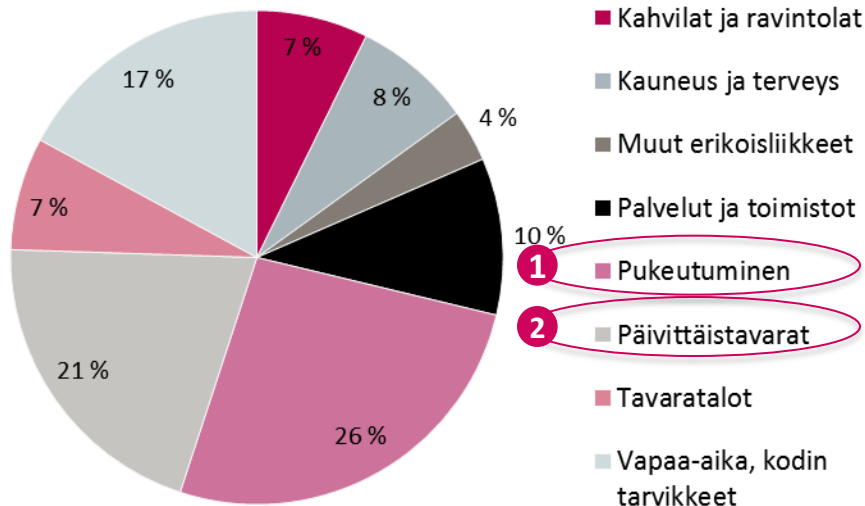
4) Pinta-alalla viitataan vain laajennusosaan.

Q3 2012

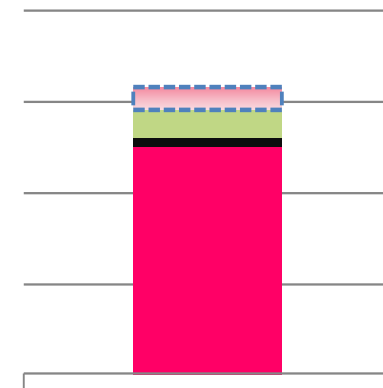
5) Hankkeen aikatauluun ja/tai projektin pinta-alan kokoon liittyy kaavoitusriski.

# Kiinteistöomaisuus

- **3,804 (3,994)** vuokrasopimusta, joiden keskimääräinen kesto on **3,4** (3,4) vuotta
- Vuokrattava pinta-ala oli **998 170 m<sup>2</sup>**
- Vuokran osuus vuokralaisen liikevaihdosta kauppakeskuksissa oli **9,0%**
- Vuokrat ovat sidottu elinkustannusindeksiin (lähes kaikki sopimukset).



## Tyypillinen vuokrasopimus



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

# Kiinteistöomaisuus

KOKO KIINTEISTÖKANTA	Q3/2012	Q3/2011	Q1-Q3/2012	Q1-Q3/2011	2011
Kauden aikana alkaneet vuokrasopimukset, kpl	140	188	597	554	782
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m <sup>2</sup> 1)	23,685	64,777	100,910	127,636	177,006
Alkaneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra, EUR/m <sup>2</sup> 1)	22,5	21,9	19,9	19,7	19,7
Kauden aikana päättyneet vuokrasopimukset, kpl	328	208	911	593	877
Päättyneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m <sup>2</sup> 1)	34,366	62,713	120,245	132,976	186,120
Päättyneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra, EUR/m <sup>2</sup> 1)	16,8	21,2	17,1	18,5	18,1
Keskimääräinen vuokra, EUR/m <sup>2</sup>			20,8	19,5	19,7
Vuokrausaste kauden lopussa, %			95,4	95,4	95,5

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

# Kiinteistöomaisuus

Vertailukelpoiset kohteet ovat olleet yhtiön omistuksessa yli 24 kk ja niihin ei lasketa mukaan tontteja tai kehityshankkeita. Vertailukelpoisiin kohteisiin kuuluu **72,0%** koko kiinteistökannasta. Näistä **60,5%** sijaitsee Suomessa ja **71,5%** koko Suomen kiinteistökannasta on mukana vertailukelpoisissa kohteissa. Kauppakeskusten osuus on yhteensä **88,3%**.

- Vertailukelpoiset nettovuokrat kasvoivat yht. **5,3%**
- Kiinteistökannan laskennallinen annualisoitu vuokra- arvo (annualised rental value) oli **243,1** milj. euroa.
  - Sisältää annualisoidun bruttovuokratuoton, joka perustuu vuoden lopussa voimassaolevaan vuokrasopimuskantaan, vapaiden tilojen markkinavuokraan, liikevaihtosidonnaisista sopimuksista saatuun vuokratuottoon sekä mahdollisiin muihin vuokratuottoihimme. Väliaikaiset vuokranalennukset ovat mukana luvussa.
- Vuokrasopimusten todellinen vuokrataso vs. arvioitu markkinavuokra **+0,7%**
  - Ilmaisee kuinka paljon korkeampi Cityconin todellinen vuokrasopimustaso on verrattuna ulkopuolisen arvioitsijan käyttämään markkinavuokratasoon.

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

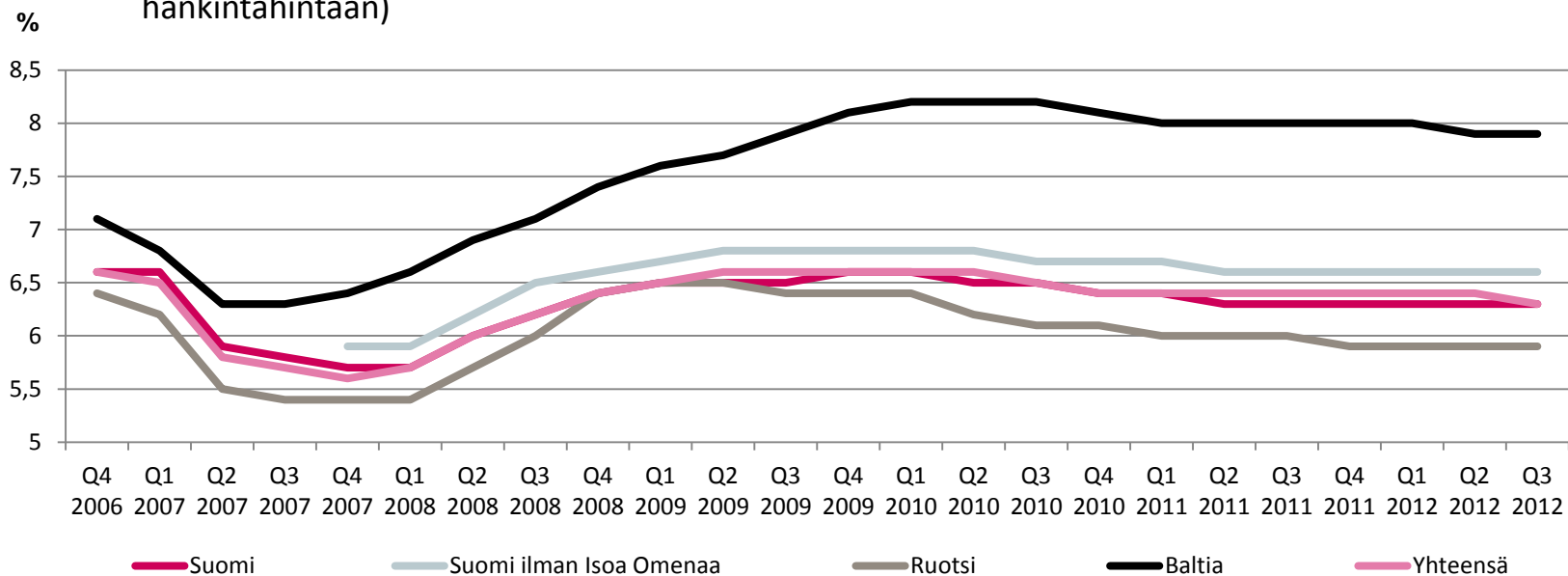
# Kiinteistökannan tuottovaatimuksen kehitys

Kiinteistökannan käypä arvo **2 695,5 Me** (2 512,6)

- Käyvän arvon muutos **19,8 Me**, Q3:lla **13,8 Me**
- Käyvän arvon muutos kauppakeskuskiinteistöissä **28,0 Me**, Q3:lla **17,7 Me**
- Käyvän arvon tappio market ja myymälä-kiinteistöissä **-8,2Me**, Q3:lla **-3,8 Me**

Ulkopuolisen arvioijan määrittelemä kiinteistöomaisuuden nettotuottoaste: **6,3 %** (Q2/2012: 6,4%, muutos johtuu etupäässä pyörityksistä)

- Suomi **6,3 %**
- Ruotsi **5,9 %**
- Baltia ja uudet markkinat **7,9 %** (Tanskan Albertslund Centrumin käypä arvo perustuu hankintahintaan)



Kiinteistökannan tuottovaatimus on ulkopuolisen arvioijan määrittelemä.

# Vastuullisuus olennainen osa Cityconin strategiaa

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





# Ympäristövastuun strategiset tavoitteet

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

## Ilmastomuutos

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



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

## Energia

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



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

## Vesi

Vedenkulutuksen alentaminen keskimäärin tasolle 3.5 l/kävijä/vuosi



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

## Jätteiden käsittely

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



## Maankäyttö – kehityshankkeiden ympäristöluokitus

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



# Avainlukuja ja rahoituksen pääkohdat

Tulevaisuuden visio Isosta Omenasta (Espoo)



# Lyhennelmä tuloslaskelmasta

EUR million	Q3/2012	Q3/2011	Q1-Q3/2012	Q1-Q3/2011	2011
Bruttovuokratuotto	57,5	52,5	167,4	153,0	206,0
Käyttökorvaukset ja palvelutuotot	3,4	2,5	9,7	8,1	11,1
<b>Liikevaihto</b>	<b>60,9</b>	<b>55,0</b>	<b>177,1</b>	<b>161,0</b>	<b>217,1</b>
Hoitokulut	17,8	16,2	55,7	53,2	71,6
Vuokraustoiminnan muut kulut	0,4	0,5	1,4	0,9	1,2
<b>Nettovuokratuotto</b>	<b>42,6</b>	<b>38,3</b>	<b>119,9</b>	<b>107,0</b>	<b>144,3</b>
Hallinnon kulut	5,6	6,7	19,2	18,8	28,0
Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	13,8	-14,4	19,8	-18,2	-35,3
Nettovoitot sijoituskiinteistöjen myynneistä	3,6	-0,3	5,1	1,0	0,6
<b>Liikevoitto /-tappio</b>	<b>54,5</b>	<b>17,0</b>	<b>125,8</b>	<b>71,2</b>	<b>81,8</b>
Rahoituskulut (netto)	-18,1	-16,0	-50,7	-46,2	-62,4
Osuus yhteisyritysten voitosta/tappiosta	0,0	0,1	0,0	0,0	0,3
<b>Voitto/tappio ennen veroja</b>	<b>36,5</b>	<b>1,0</b>	<b>75,0</b>	<b>25,0</b>	<b>19,7</b>
Tilikauden tulokseen perustuvat verot	-0,6	-0,3	-1,3	-0,9	-0,9
Laskennalliset verot	-1,5	-0,2	-7,8	0,4	2,5
<b>Katsauskauden voitto/tappio</b>	<b>34,5</b>	<b>0,6</b>	<b>65,9</b>	<b>24,5</b>	<b>21,3</b>
Muut laajat tuloksen erät verojen jälkeen	-7,3	-25,8	-8,4	-21,2	-26,2
<b>Katsauskauden laaja voitto/tappio</b>	<b>27,2</b>	<b>-25,2</b>	<b>57,5</b>	<b>3,3</b>	<b>-4,9</b>
Tulos/osake, euroa			0,20	0,07	0,05
Operatiivinen tulos/osake, euroa	0,06	0,05	0,17	0,15	0,20
Operatiivinen tulos (EPRA earnings), Me	17,8	14,9	47,7	40,7	53,3
Liiketoiminnan nettorahavirta/osake, euroa	0,05	0,14	0,15	0,21	0,24
Emoyhtiön omistajille kuuluva katsauskauden tappio/voitto, Me	30,2	-0,7	56,8	18,3	13,0

# Nettovuokratuottojen kasvu segmentteittäin

Me	Baltia ja uudet				Yhteensä	Liikevaihto
	Suomi	Ruotsi	markkinat	Muut		
<b>Q1-Q3/2010</b>	<b>64,7</b>	<b>22,1</b>	<b>8,7</b>	<b>0,0</b>	<b>95,4</b>	<b>146,1</b>
Hankinnat	0,1	0,5	3,7	-	4,3	6,1
Kehityshankkeet	3,4	1,2	0,0	-	4,6	5,7
Divestoinnit	0,0	-0,8	-	-	-0,8	-1,6
Vertailukelpoiset kohteet	-0,8	2,2	0,6	0,0	2,0	1,9
Muu (sis. valuuttakurssieron)	-0,1	1,5	0,0	0,0	1,5	2,8
<b>Q1-Q3/2011</b>	<b>67,3</b>	<b>26,8</b>	<b>12,9</b>	<b>0,0</b>	<b>107,0</b>	<b>161,0</b>
Hankinnat	0,9	1,2	4,0	-	6,1 <sup>A</sup>	9,1
Kehityshankkeet	3,2	0,1	0,1	-	3,4 <sup>B</sup>	5,3
Divestoinnit	-0,4	-1,2	-	-	-1,7 <sup>C</sup>	-3,3
Vertailukelpoiset kohteet	1,7	1,7	1,0	-	4,4 <sup>D</sup>	3,7
Muu (sis. valuuttakurssieron)	-0,2	0,7	0,0	0,0	0,6 <sup>E</sup>	1,2
<b>Q1-Q3/2012</b>	<b>72,5</b>	<b>29,3</b>	<b>18,1</b>	<b>0,0</b>	<b>119,9</b>	<b>177,1</b>

- A** Hankinnat: Kristiine, Högdalen Centrum, Arabia ja Albertslund Centrum
- B** Kehityshankkeet: Martinlaakson Ostari, Myyrmanni, Myllypuro, Åkersberga Centrum and Magistral
- C** Myynnit: Floda ja Landvetter sekä asuntojen myynnit Ruotsissa, Tullintori ja Valtari Suomessa
- D** Vertailukelpoiset kohteet: Vertailukelpoinen nettovuokratuotto kasvoi 4,4 Me tai +5,3. Kauppakeskusten vertailukelpoinen nettovuokratuotto kasvoi 6,5% etenkin Rocca al Maren, Liljeholmstorgetin, Ison Omenan ja Jakobsbergs Centrumin ansiosta.
- E** Muu: SEK/EUR-kurssin vaikutus nettovuokratuottoihin +0,8 Me.

# Lyhennelmä taseesta ja muita avainlukuja

TASE, Me	30.9.2012	30.9.2011	31.12.2011
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo	2 695,5	2 512,6	2 522,1
Pitkäaikaiset varat	2 717,9	2 529,1	2 540,1
Lyhytaikaiset varat	51,8	50,2	125,0
Varat	2 775,1	2 579,3	2 677,7
Oma pääoma	964,7	969,6	961,8
Velat yhteensä	1 810,4	1 609,7	1 715,9
Oma pääoma ja velat	2 775,1	2 579,3	2 677,7

## AVAINLUKUJA

Omavaraisuusaste, %	34,8	37,7	36,0
Nettovelkaantumisaste, %	162,6	148,3	151,4
Oma pääoma / osake, €	3,27	3,29	3,25
Nettovarallisuus (EPRA NAV), €	3,71	3,64	3,62
Oikaistu nettovarallisuus (EPRA NNNAV), €	3,24	3,31	3,29
Nettotuotto-% (toteutunut)	6,3	5,9	6,0
Nettotuottovaatimus (ulkopuolisen arvioijan mukaan), %	6,3	6,4	6,4

# Rahavirtalaskelma

Me	Q1-Q3 2012	Q1-Q3 2011
<b>Liiketoiminta</b>		
Voitto ennen veroja	75,0	25,0
Oikaisut voittoon ennen veroja	28,2	64,7
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	103,2	89,7
Käyttöpääoman muutos	-0,7	1,0
Liiketoiminnan rahavirta	102,5	90,7
Maksetut korot ja muut rahoituskulut	-45,4	-42,4
Saadut korot ja muut rahoitustuotot	0,5	0,4
Toteutuneet kurssitappiot	-12,3	-1,1
Maksetut/saadut välittömät verot	-0,7	6,5
<b>Liiketoiminnan rahavirta (A)</b>	<b>44,5</b>	<b>54,1</b>
<b>Investoinnit</b>		
Tytäryritysten hankinnat vähennettynä hankintahetken rahavaroilla	-41,6	-28,3
Sijoituskiinteistöjen hankinnat	-	-110,5
Investoinnit sijoituskiinteistöihin, osuuksiin yhteisessä määräysvallassa oleviin yksiköihin sekä aineettomiin ja aineellisiin hyödykkeisiin	-69,2	-59,7
Sijoituskiinteistöjen myynnit	32,1	7,2
<b>Investointien rahavirta (B)</b>	<b>-78,7</b>	<b>-191,4</b>
<b>Rahoitus</b>		
Omien osakkeiden myynti	-	0,4
Maksullinen osakeanti	-	99,0
Lyhytaikaisten lainojen nostot	91,5	111,1
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut	-117,9	-73,3
Pitkäaikaisten lainojen nostot	335,7	476,9
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-278,4	-440,3
Määräysvallattomien omistajien osuuskien hankinnat	-14,0	-
Maksetut osingot ja pääoman palautukset	-41,7	-34,2
<b>Rahoituksen rahavirta (C)</b>	<b>-24,8</b>	<b>139,6</b>
<b>Rahavarojen muutos (A+B+C)</b>	<b>-59,0</b>	<b>2,3</b>
<b>Liiketoiminnan nettorahavirta/osake, euroa</b>	<b>0,15</b>	<b>0,21</b>

**A** Liiketoiminnan rahavirta oli matalampi kuin vuoden 2011 vastaavana aikana, koska :

- Maksetut nettorahoituskulut olivat korkeammat 14,2 milj. euroa johtuen ajoituseroista syntyneistä korkeammista kurssitappioista.
- Kassavirran verot olivat positiivisia 6,5 milj. euroa vertailujaksolla johtuen saaduista veronpalautuksesta
- Käyttöpääoman muutos oli 0,7 milj. euroa negatiivinen Q1-Q3'2012 verrattuna 1,0 milj. euron positiiviseen muutokseen Q1-Q3'2011.
- Toisaalta, selkeä nousu operatiivisessa tuloksessa (EPRA Earnings) johti 15 prosentin kasvuun rahavirrassa ennen käyttöpääoman muutosta mikä nosti liiketoiminnan rahavirtaa. Kasvu operatiivisessa liikevoitossa (EPRA Operating Profit) johtui hankinnoista, kehityshankkeista ja positiivisesta vertailukelpoisten kohteiden kasvusta sekä hieman alhaisemmista hallinnon kuluista.

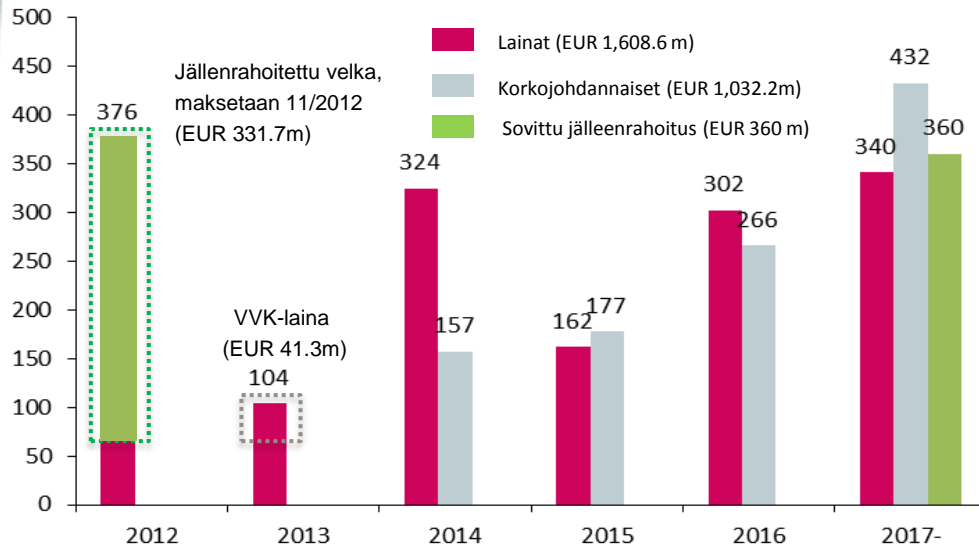
**B** Investointien rahavirta koostui pääosin Koskikeskuksen kehityshankkeesta ja kauppakeskus Arabian hankinnasta (Albertslundin hankinta maksetaan marraskuussa '12)

**C** Sijoituskiinteistöjen myynnit, pääosin asunnot ja non-coret Ruotsissa, tuottivat 32,1 miljoonan euron positiivisen kassavirran

**D** Osakekohtainen liiketoiminnan nettorahavirta laski (kurssitappioiden takia) ja oli 0,15 euroa verrattuna 0,21 euroon Q1-Q3'11.

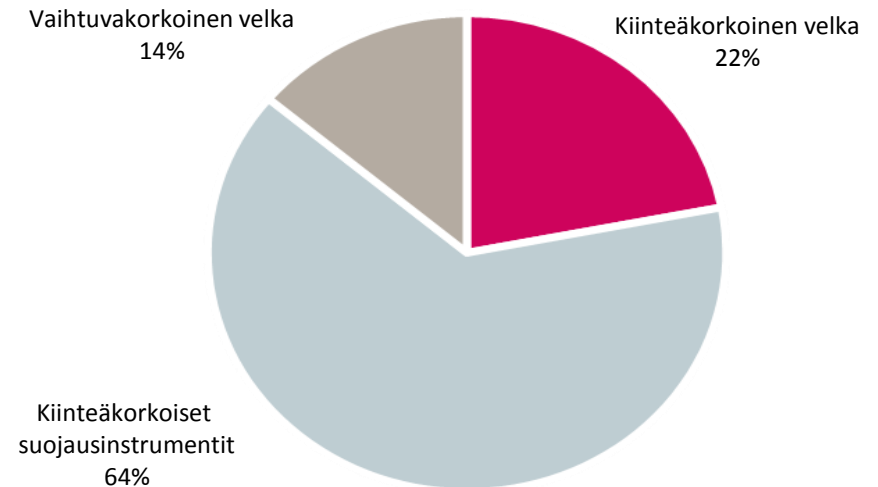
# Avainluvut – Rahoitus

## Lainakanta ja korkosuojaukset



## Korollisten velkojen jakautuminen

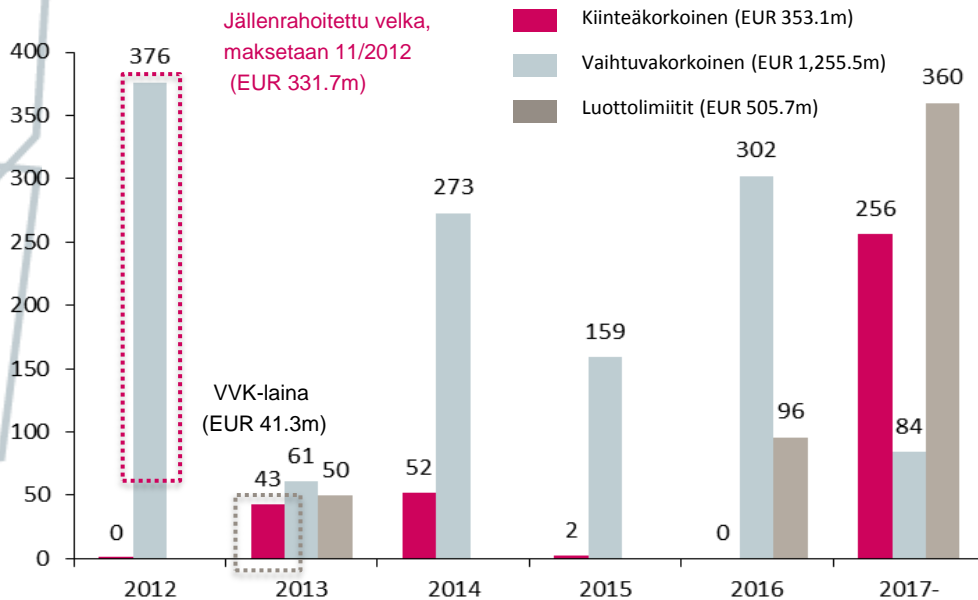
1,608.6 milj. euroa



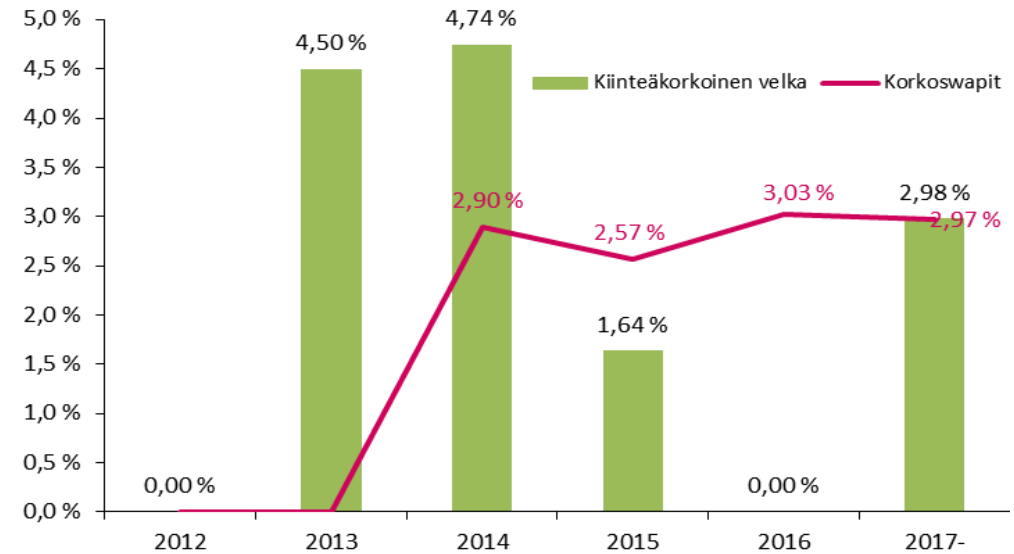
- Kauden aikana suurin osa vuonna 2013 aikana erääntyvistä lainoista jälleena-rahoitettiin 360 miljoonan euron suuruisella vakuudettomalla pitkäaikaisella luottosopimuksella. Sovittu jälleena-rahoitus tapahtuu marraskuussa 2012.
- VVK-lainan velkakirjoja ostettiin katsauskaudella takaisin yhteensä 30 miljoonan euron nimellisarvosta, vähentäen 2013 erääntyviä lainoja edelleen.
- Vuoden kolmannella kvartaalilla korollinen nettovelka kasvoi 45 miljoonalla eurolla lähinnä Oulun Citytalon ja Strömpilenin hankintojen sekä muiden investointien seurauksena
- Lainojen keskipituus aleni 2,5 vuoteen, osittain marraskuussa 2012 tapahtuvan jälleena-rahoituksen takia. Keskimääräinen korkosidonnaisuus oli 3,6 vuotta.

# Avainluvut – Rahoitus

## Lainakanta ja käyttämättömät luottolimiitit



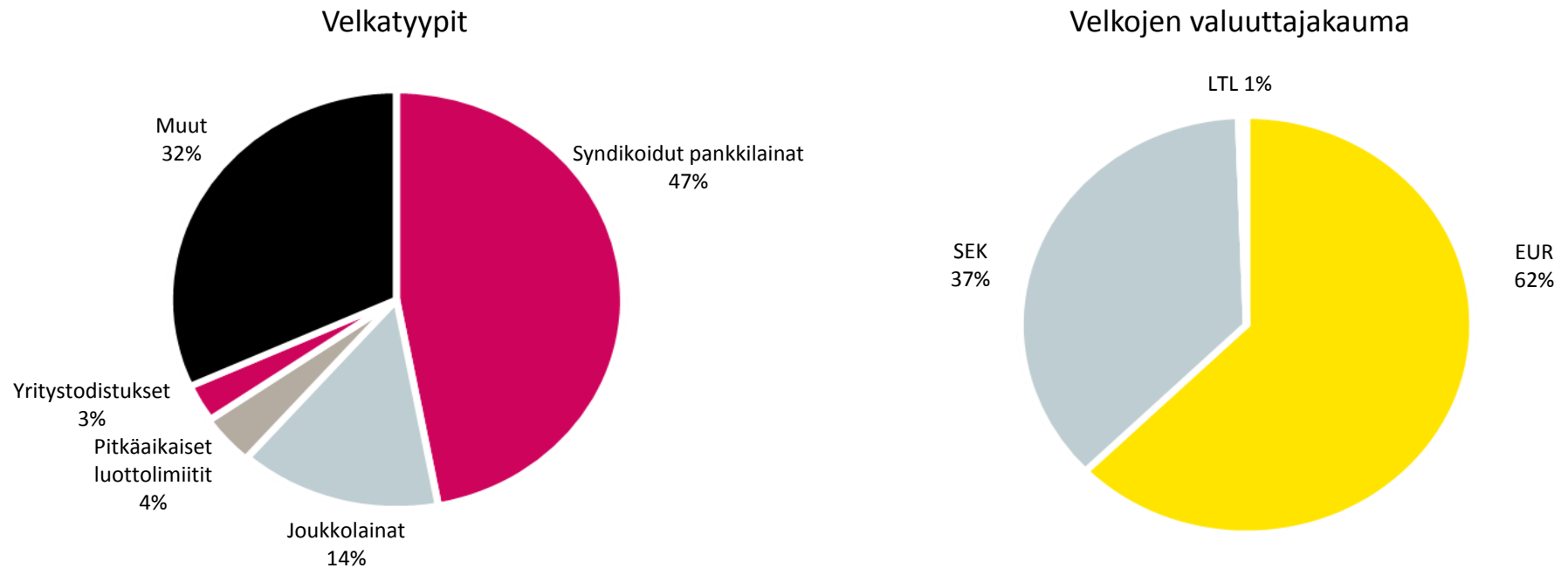
## Kiinteäkorkoisen velan ja korkoswapin keskimääräinen korko<sup>1)</sup>



- Kolmannen kvartaalin aikana melkein kaikki vuonna 2013 erääntyvät lainat jälle-rahoitettiin 360 miljoonan euron suuruisella luottosopimuksella jonka laina-aika keksimäärin viisi vuotta.
- Merkittävin osa, eli 331,7 miljoonaa euroa vuoden 2012 aikana erääntyvistä lainoista liittyy elokuussa 2013 erääntyvien lainojen jälle-rahoitukseen. Uusi laina nostetaan ja sillä jälle-rahoitettava luotto maksetaan takaisin marraskuussa 2012.
- Muut lyhytaikaiset velat koostuvat yritystodistuksista 46,5 milj. euroa ja normaaleista vuosittaisista lyhennyseristä
- Suojausaste korkealla tasolla 86,1%:ssa, hieman alhaisempi verrattuna toiseen kvartaaliin (87,3%).



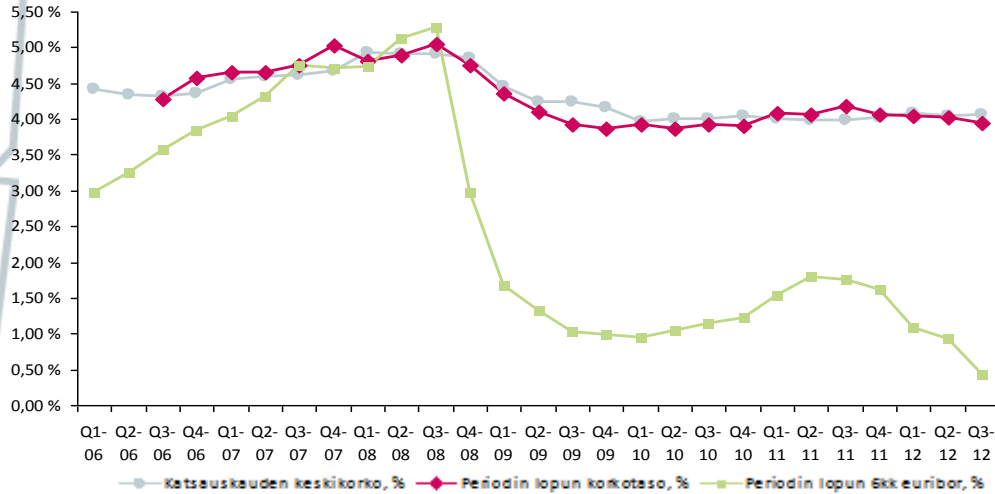
# Avainluvut – velkasalkku



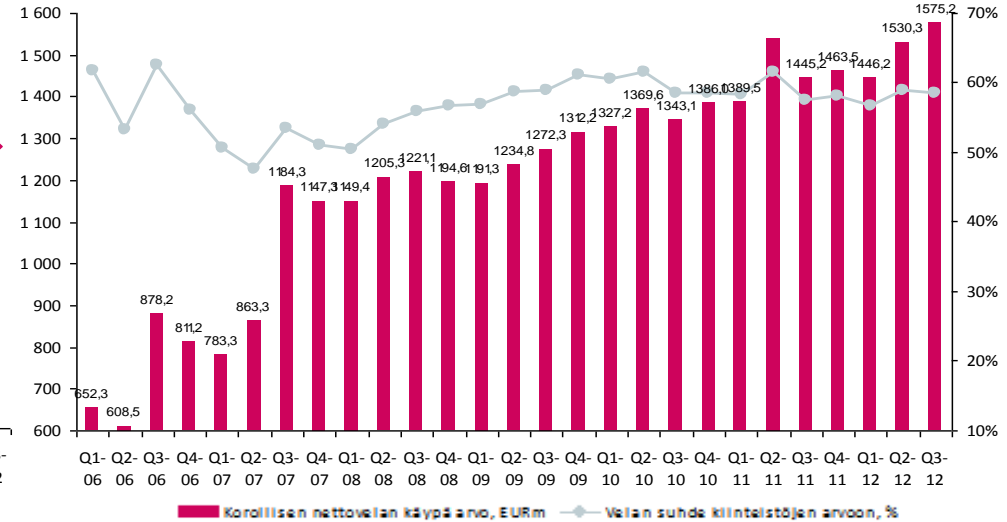
- Likviditeettipuskuri kattava – Cityconin käytössä oleva likviditeetti (ennen osakeantia) kasvoi kauden lopussa 505,7 miljoonaan euroon jälleerahoituksessa sovitun käyttämättömän 360 milj. euron luoton myötä. Pois lukien yritystodistukset ja jälleerahoituksessa sovitut takaisinmaksut Cityconin likviditeetti oli 160,9 miljoonaa euroa ennen lokakuussa 2012 päättyvää osakeantia.
- Aiempaa hajautetumpi velkasalkun rakenne – toisen kvartaalin aikana tehdyn kotimaisen joukkolainaemission jälkeen yhtiön taseessa on selvästi aiempaa vähemmän pankkilainoja.

# Avainluvut – korkotaso ja velan suhde kiinteistöjen arvoon

## Korkotason kehitys vuosineljänneksittäin

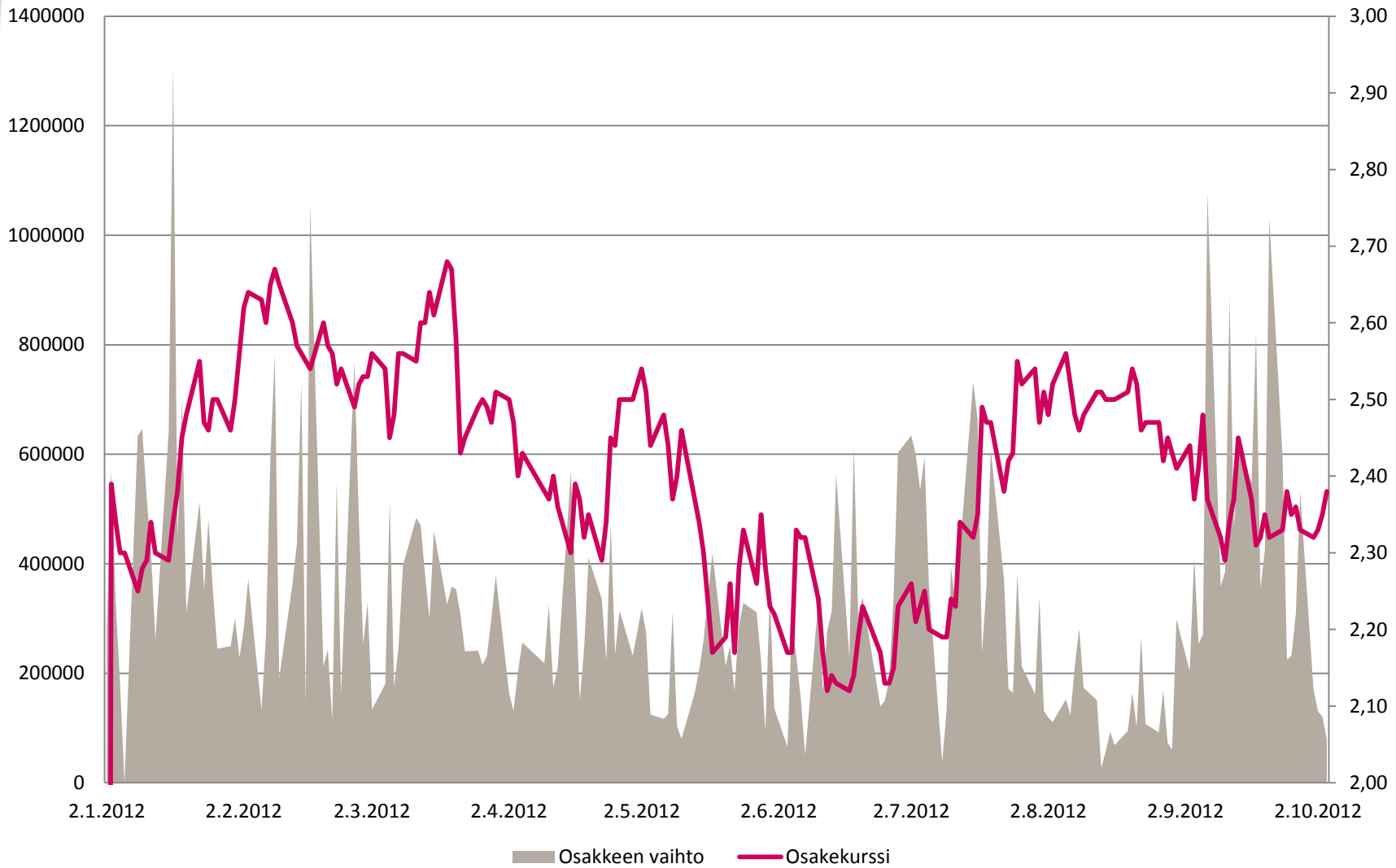


## Nettovelka ja velan suhde kiinteistöjen arvoon



- Markkinakorkojen muutosten vaikutus näkyy tuloslaskelmassa tietyllä viiveellä ja ensimmäisen vuosipuoliskon aikana vuoden 2012 painotettu keskiporkko nousi hieman ja oli 4,06 % (Q2 12: 4,04%) johtuen kohonneista luottomarginaaleista
- Katsauskauden lopun keskiporkko laski ja oli 3,94 % ennätysalhaisen markkinakorkotason seurauksena
- Konsernin nettovelan suhde kiinteistöjen arvoon (ns. loan-to-value, LTV) laski hieman sijoituskiinteistöjen käyvän arvon noususta johtuen

# Osake<sup>1)</sup>

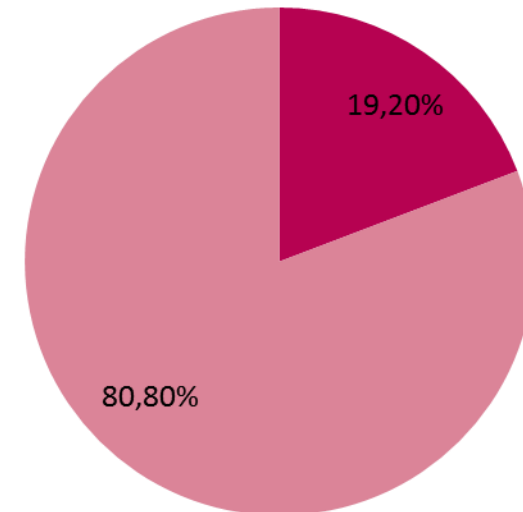


# Omistus

- Listattu Helsingin pörssistä vuodesta 1988
- Syyskuun lopussa yhtiön markkina-arvo oli **761,6** milj. euroa
- Kotimainen omistus kasvanut: **6 658** (3 997) rekisteröityä osakkeen omistajaa
- Suurimmat omistajat
  - Ilmarinen **8,99%**
  - Gazit-Globe **48,0%**
- Citycon arvioitiin alan vastuullisuusindeksi GRESB:n vuoden 2012 tuloksissa ”**Green Star**”:ksi (Global Real Estate Sustainability Benchmark Survey).
- FTSE EPRA/NAREIT Global Real Estate Index:ssä.

## Osakkeenomistajat

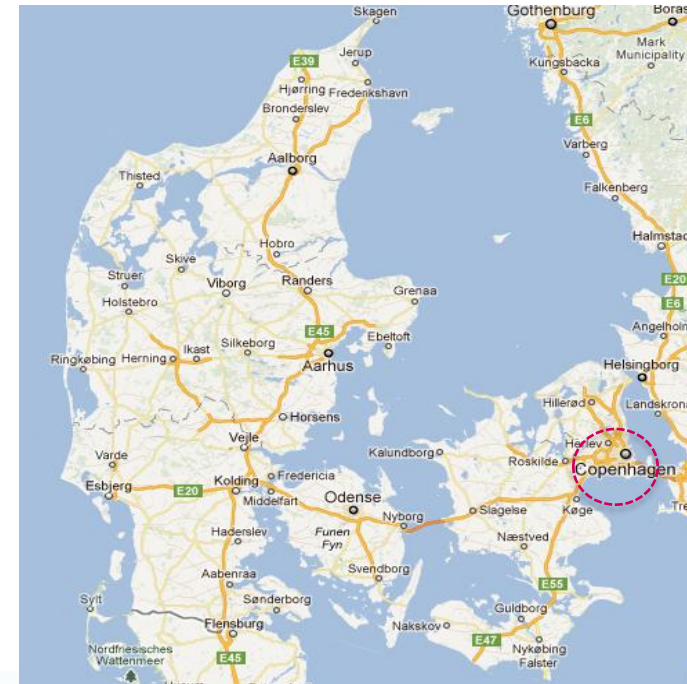
■ kotimaiset ■ kansainväliset





# Albertslund Centrum – Ensiaskel Tanskaan

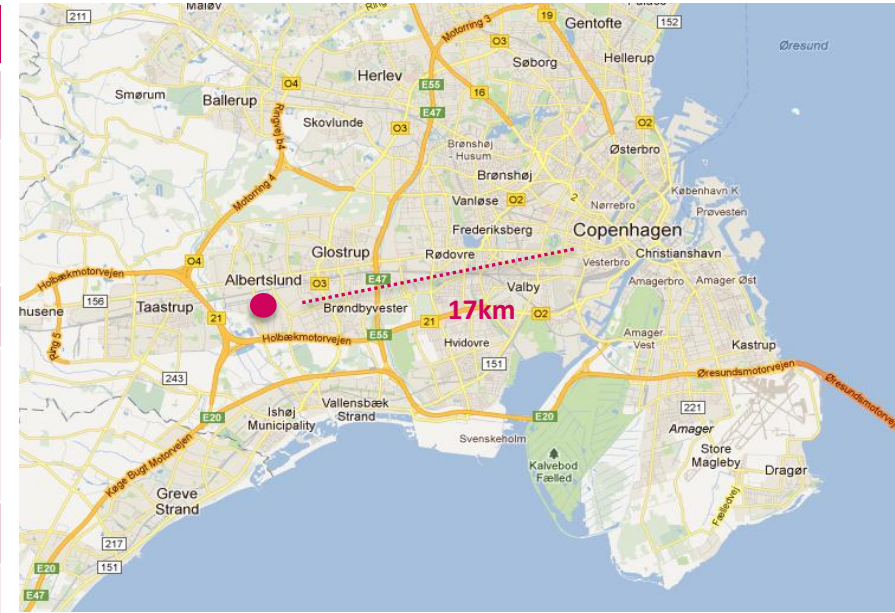
- Citycon hankki Albertslund Centrumin Albertslundin kunnalta noin 181 milj. Tanskan kruunulla (noin 24 milj. euroa). Kauppa toteutui helmikuussa 2012.
- Nettotuotto kauppahinnalle kaupantekohetkellä oli noin 7,5%
- Albertslund Centrum sijaitsee kunnan keskellä ja on urbaani kuntakeskus, jossa on kaupan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



# Kiinteistön tiedot

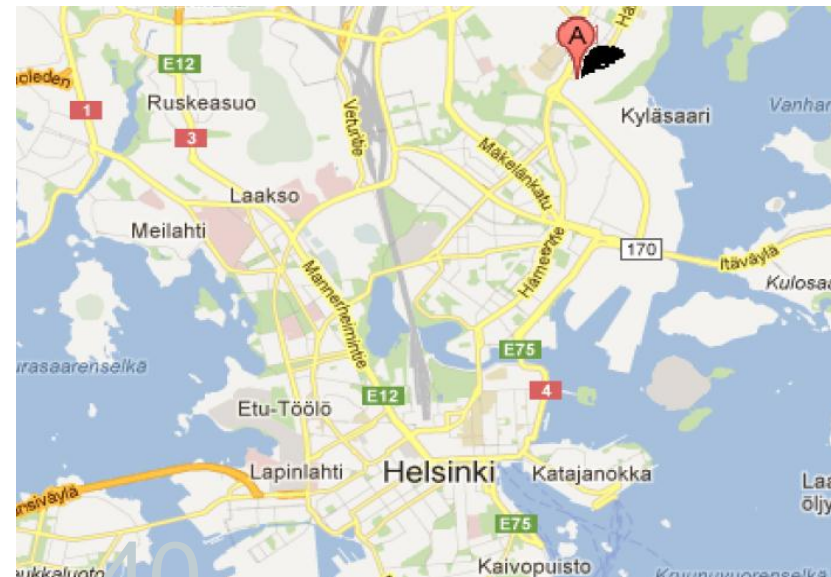
Rakennusvuosi	1965
Vuokrattava pinta-ala (olemassa oleva/ tuleva ruokakauppalaajennus)	16 000/4 000
Vuokrattava pinta-ala yhteensä	20 000
Pysäköintipaikat (olemassa oleva/ tuleva ruokakauppalaajennus)	960/300
Liikkeiden lukumäärä	45
Kauppan ankkurivuokaralaiset	Superbest, Aldi, Danske Bank, Albertslund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

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



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

# Arabia – Cityconin jalansija Helsingissä vahvistuu



Tiedot perustuu hankintahetkeen

## Arabia

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

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

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

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

Liikkeiden lukumäärä

31

Pysäköintipaikat

326 lämmintä paikkaa

Ankkurivuokralaiset

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

Vuokrausaste

93,0%

Rakennettu/uudistettu

Rakennettu 1960  
Uudistettu 2002

Myynti, Me, 2011

48,2



# Ympäristövastuun tavoitteet ja tulokset 2011

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

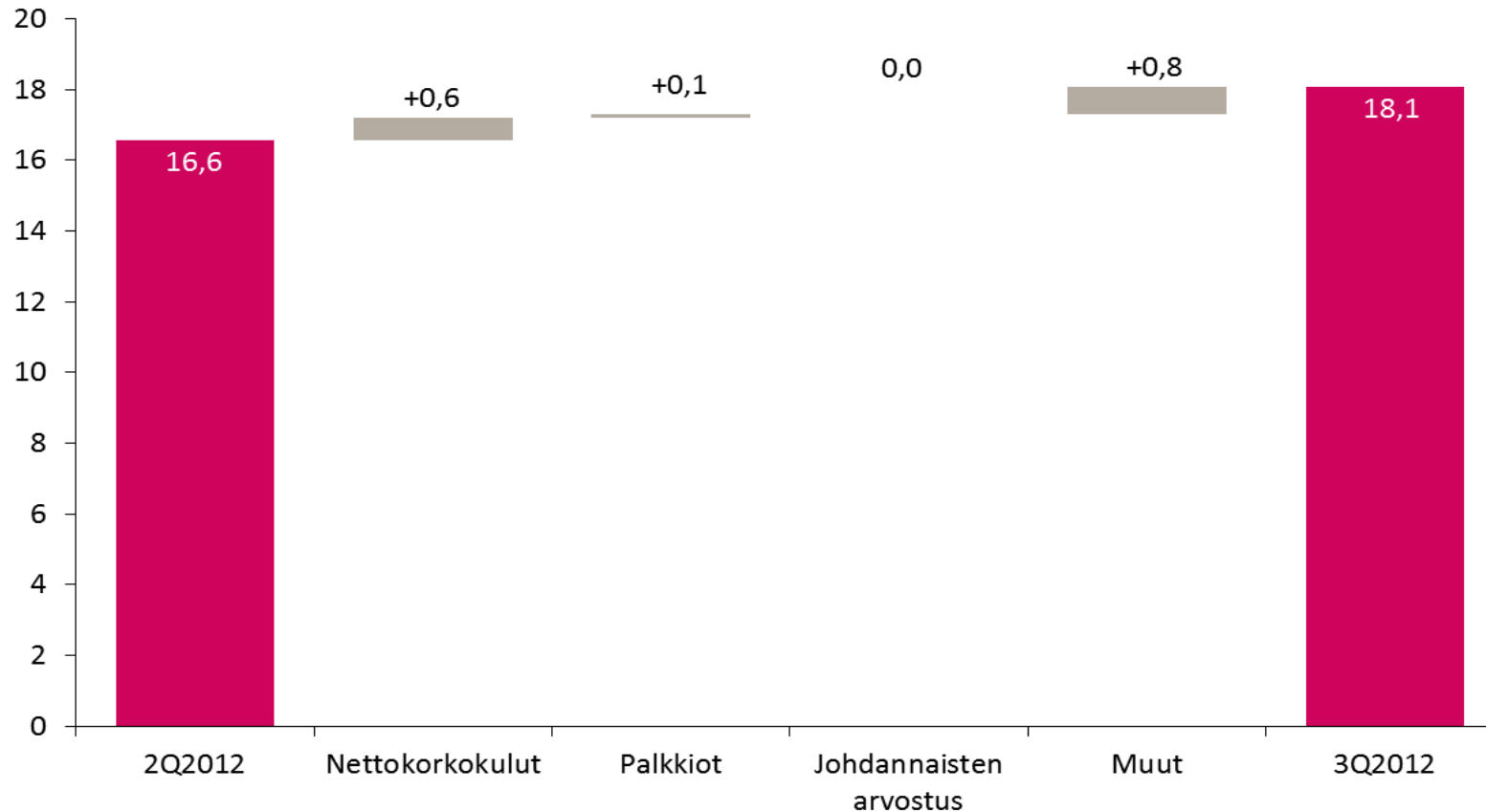
# Rahoituskulujen erittely

Nettorahoituskulut (miljoonaa euroa)	Q3 2012	Q2 2012	Q3 2011	Muutos- % (y-o-y)	Muutos- % (q-o-q)
<b>Rahoituskulut:</b>					
Korkokulut	-16,2	-15,6	-15,2	6 %	4 %
Valuuttakurssitappiot	0,1	0,0	0,0	n.m.	n.m.
Järjestelypalkkioiden jaksotus	-0,6	-0,4	-0,3	76 %	51 %
VVK:n option laskennallinen kulukirjaus	-0,3	-0,4	-0,4	-20 %	-22 %
Muut kulut	-1,1	-0,3	-0,2	360 %	329 %
<b>Rahoituskulut yhteensä:</b>	<b>-18,1</b>	<b>-16,7</b>	<b>-16,2</b>	12 %	9 %
<b>Rahoitustuotot:</b>					
Korkotuotot	0,1	0,1	0,2	-67 %	-57 %
Johdannaisten käyvän arvon muutos	0,0	0,0	0,0	n.m.	n.m.
<b>Rahoitustuotot yhteensä:</b>	<b>0,1</b>	<b>0,1</b>	<b>0,2</b>	-67 %	-57 %
<b>Nettorahoituskulut</b>	<b>-18,1</b>	<b>-16,6</b>	<b>-16,0</b>	13 %	9 %

- Kolmannella vuosineljänneksellä korkokulut nousivat 0,6 miljoonaa euroa johtuen vahvistuneesta Ruotsin kruunusta (0,3 milj. euroa) sekä korkeammasta velan määrästä (0,2 milj. euroa).
- Järjestelypalkkioiden jaksotus kasvoi 0,2 miljoonaa euroa kauden aikana sovitun jälleenrahoituksen seurauksena.
- VVK:n laskennallinen kulukirjaus väheni 0,1 miljoonaa euroa johtuen jatkuneista velkakirjojen takaisinostoista.
- Nettorahoituskulut nousivat noin 9 prosenttia verrattuna edelliseen vuosineljännekseen ja olivat 18,1 miljoonaa euroa. Kasvu johtui korkokulujen noususta ja kertaluonteisesta kirjanpidollisesta tappiosta VVK-lainan takaisinostosta sekä tuloutetuista järjestelypalkkioista liittyen lainojen jälleenrahoitukseen.

# Nettorahoituskulut Q2 2012 vs Q3 2012

Miljoonaa euroa



- Korkokulut nousivat 0,6 miljoonaa euroa johtuen vahvistuneesta Ruotsin kruunusta (0,3 milj. euroa) sekä korkeammasta velan määrästä (0,2 milj. euroa)
- Muut rahoituskulut nousivat katsauskauden aikana 0,8 miljoonaa euroa johtuen kertaluonteisesta kirjanpidollisesta tappiosta VVK-lainan takaisinostosta.

# Illustrative Calculation of ICR Covenant Using Q3 2012 Financials\*

Q3 2012 EBITDA for covenant calculation: direct operating profit + depreciations +/- non-cash and exceptional items

EBITDA = EUR 130.3 + EUR 1.3 + EUR 2.3  
 = **EUR 133.9 million** for rolling 12-month period

EUR million	Q3	Q2	Q1	Q4	Cumulative
EPRA Earnings	2012	2012	2012	2011	12-months
Net rental income	42,6	39,7	37,5	37,3	157,2
Direct administrative expenses	-5,4	-6,6	-6,6	-8,4	-27,0
Direct other operating income and expenses	0,1	0,0	0,1	0,0	0,2
<b>EPRA operating profit</b>	<b>37,3</b>	<b>33,1</b>	<b>31,0</b>	<b>28,9</b>	<b>130,3</b>
Direct net financial income and expenses	-18,1	-16,6	-16,1	-16,3	-67,0
Direct share of loss/profit of joint ventures	0,0	0,0	0,0	0,2	0,2
Direct current taxes	-0,6	-0,4	-0,3	0,5	-0,8
Change in direct deferred taxes	-0,3	0,1	0,2	-0,3	-0,3
Direct non-controlling interest	-0,6	-0,6	-0,4	-0,4	-2,1
<b>EPRA Earnings, total</b>	<b>17,8</b>	<b>15,6</b>	<b>14,3</b>	<b>12,5</b>	<b>60,2</b>

Q3 2012 ICR  
 = (133.9/64.7)  
 = 2.1x

Q3 2012 Net financials for covenant calculation: direct net financials – non-cash option amortization from convertible +/- other adjustments incl. FX gains

Net financials = EUR 67.0 - EUR 2.1 - EUR 0.2  
 = **EUR 64.7 million** for rolling 12-month period

\* All number are approximations

# Illustrative Calculation of Equity Ratio Covenant Using Q3 2012 Financials\*

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

Equity = EUR 964.7 + EUR 40.3 –  
EUR 57.5 + EUR 55.8  
  
= **EUR 1,003.2 million** as at 30  
September 2012

EUR million	Q3	Q3
Liabilities and shareholders' equity	2012	2011
<b>Shareholders' equity</b>		
Share capital	259,6	259,6
Share premium fund	131,1	131,1
Fair value reserve	-58,9	-37,8
Invested unrestricted equity fund	243,1	273,7
Retained earnings	332,3	286,9
Total equity attributable to parent company shareholders	907,2	913,5
Non-controlling interest	57,5	56,1
<b>Total shareholders' equity</b>	<b>964,7</b>	<b>969,6</b>
<b>Total liabilities</b>	<b>1 810,4</b>	<b>1 609,7</b>

Equity ratio on 30 Sep 2012  
= (1,003.2/2,698.2) = 37.2%

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 1,003.2 +  
EUR 1,810.4 – EUR 75.1 – EUR 40.3  
= **EUR 2,698.2 million** as at 30  
September 2012

\* 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 omistussuuttaan useista suomalaisista kauppakeskuksista
  - 2006**
    - Kansainvälistyminen jatkuu yhtiön kasvustrategian mukaisesti investoinneilla Ruotsiin, Suomeen ja Liettuaan
    - Myy ydinliiketoimintaan kuulumattomia kiinteistöjä keskittyäkseen entistä vahvemmin kaupan suuryksiköihin
    - Käynnistää merkittäviä kehityshankkeita
  - 2007**
    - Uusia hankintoja, laajentaa Uumajaan
    - Merkittäviä uusia kehityshankkeita
    - Kehityshanke Tampereen Hervannassa valmistuu
    - Iso Omena Cityconin omistukseen syyskuussa
  - 2008**
    - Myy 40% Isosta Omenasta GIC:lle
    - Citycon panostaa entistä enemmän ympäristöystävälliseen, kestävään rakentamiseen ja kehittämiseen
    - Hanke Triossa valmistuu
  - 2009**
    - Trio saa LEED-luokituksen
    - Myy ydinliiketoimintaan kuulumattomia asuntoja Ruotsissa ja aloittaa Åkersberga Centrumin uudistamisen
    - Liljeholmstorgetin ja Rocca al Maren kehityshankkeet valmistuivat
  - 2010**
    - Yhtiö jatkaa kohteidensa kehittämistä etenkin Suomessa; Forum Jyväskylässä, Espoontori, Martinlaakso ja Myllypuro merkittävimmät hankkeet.
    - Yhtiö jatkaa ydinliiketoimintaan kuulumattomien kohteiden myyntiä. Muutoksia ylimmässä johdossa.
  - 2011**
    - Uusi toimitusjohtaja ja muita muutoksia johdossa
    - Strategian päivitys ja ydinkiinteistöjen uudelleen määrittely
    - Kristiinen ja Högdalenin hankinnat
    - Kehityshankkeita ja ydinliiketoimintaan kuulumattomien kohteiden myyntejä

# Cityconin suurimmat kauppakeskukset

Suomi



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



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



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



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

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

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

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

Ruotsi



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



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



**Strömpilen**  
1927/1997  
26 800 m<sup>2</sup>  
100 %



**Stenungstorg**  
1967/93  
36 400 m<sup>2</sup>  
100 %

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

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

Baltia



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



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



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



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



**Albertslund Centrum Tanska**  
1965  
16.000 m<sup>2</sup>  
100 %

# Yhteystiedot

## Sijoittajasuhteet

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

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

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

