

# CITYCON ANNUAL GENERAL MEETING 2020

CEO, F. SCOTT BALL

 CITYCON

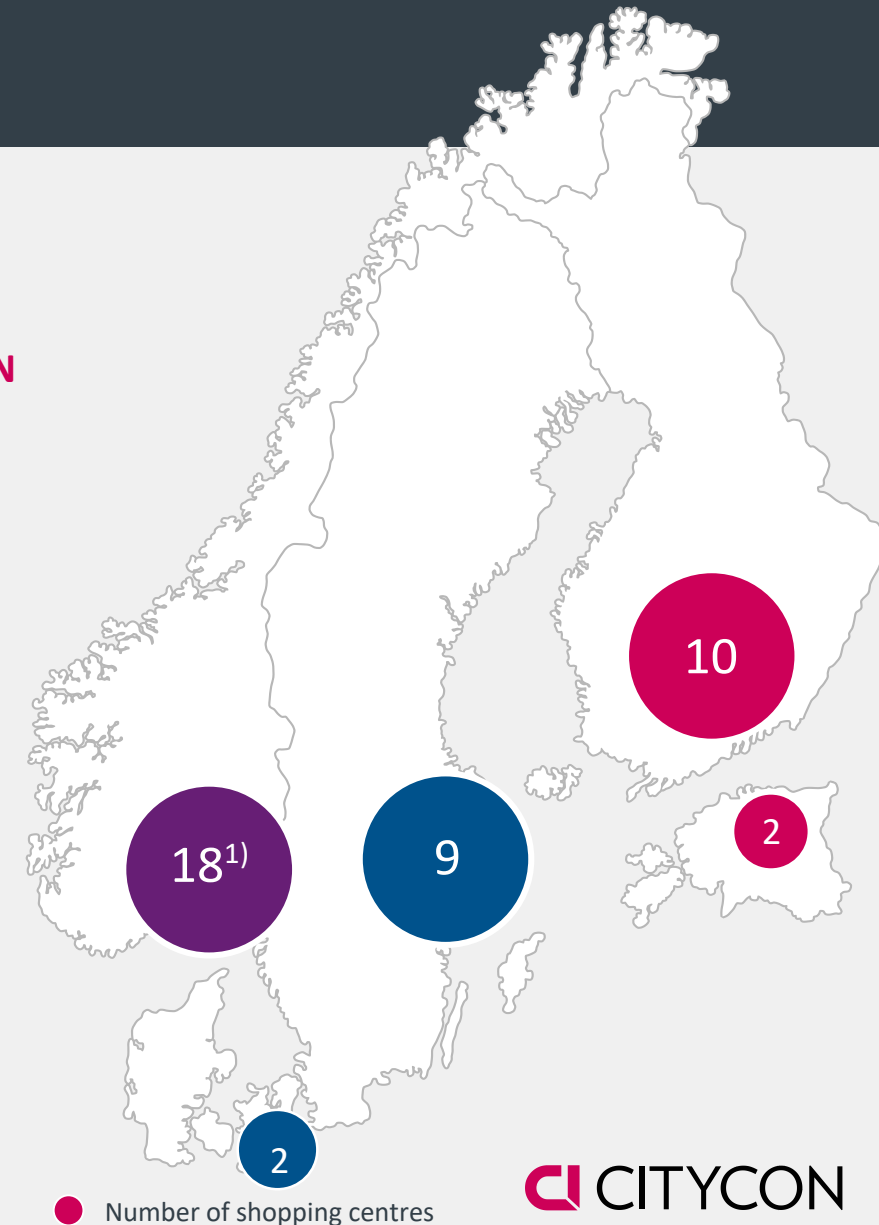
# LEADING OWNER, MANAGER AND DEVELOPER OF SHOPPING CENTRES IN THE NORDICS

- Net rental income in 2019 **MEUR 217**
- **40** shopping centres
- **170 million** visitors p.a.
- GLA **1.2** million sq.m.
- Portfolio value EUR **4.4BN**
- Market capitalization EUR **1.7 BN**
- **234** employees
- Investment grade credit ratings: **Baa3 & BBB-**

Stable business model and diversified tenant mix

Pan-Nordic reach with leading positions in Finland, Sweden, Norway and Estonia

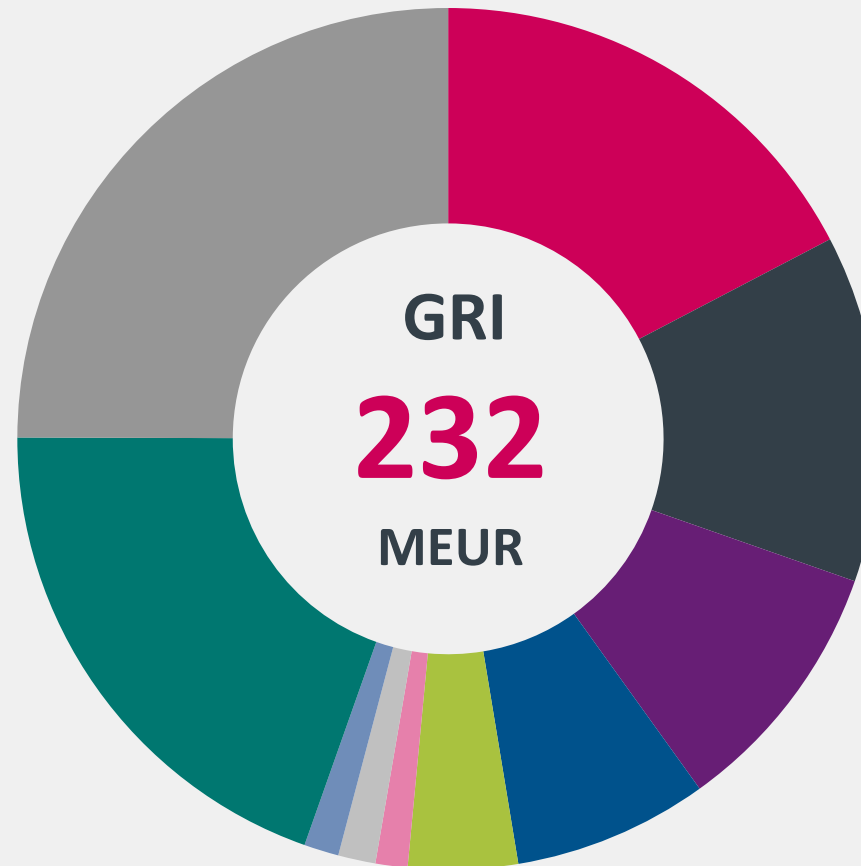
Well-balanced portfolio with densification potential



# MORE THAN RETAIL ONLY: SHARE OF NON-RETAIL REVENUE IS SIGNIFICANT WITH AN AIM TO INCREASE FURTHER

**GOOD REVENUE MIX:**

**HIGH IN DAILY  
CONVENIENCE &  
ENTERTAINMENT,  
RELATIVELY LOW IN  
FASHION & ACCESSORIES**



- Groceries 17%
- Services and Offices 13%
- Cafés and Restaurants 10%
- Cosmetics and Pharmacies 7%
- Wellness 4%
- Leisure 1%
- Residentials and hotels 1%
- Specialty stores 1%
- Home and Sporting Goods 19%
- Fashion and Accessories 25%

As per 31 December 2019





# CONNECTION TO PUBLIC TRANSPORTATION PROVIDES NATURAL FOOTFALL

**100%**

OF OUR SHOPPING CENTRES CONNECTED TO PUBLIC TRANSPORTATION

- We are focused on grocery-anchored shopping centers that are integrated with public transportation.
- All of our centres are accessible by bus, 10 centres are directly connected to metro lines, 17 to train lines and 6 to tram lines.

**54%**

OF VISITORS ARRIVE BY PUBLIC TRANSPORTATION, FOOT OR BICYCLE

- Almost 4,000 dedicated bicycle parking spaces.
- Almost 90% of our shopping centres have dedicated areas for secure bicycle parking.

**ISO OMENA**  
IS A GREAT EXAMPLE OF POWERFUL PUBLIC TRANSPORTATION

- Footfall increased +74 % to 20 million annual visitors after metro opening.
- Tenant sales +17%, same-store sales +7%.

# PUBLIC SERVICES ARE OUR NEW ANCHOR TENANTS

## ISO OMENA PUBLIC SERVICE SQUARE



**1,5000  
ANNUAL VISITORS**

## TRIO PUBLIC SERVICE SQUARE



**OPENED  
IN JANUARY  
2020**

## LILJHOLMSTORGET HEALTHCARE



**800,000  
ANNUAL VISITORS**

## KISTA GALLERIA LIBRARY

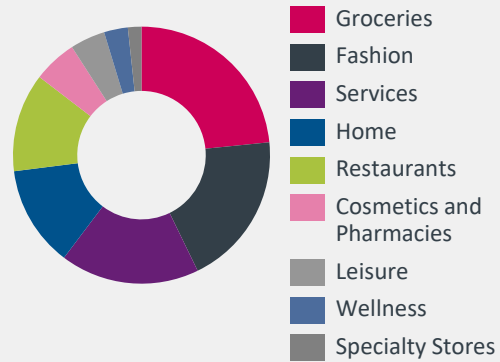


**700,000  
ANNUAL VISITORS**



# OUR FLAGSHIP ASSET ISO OMENA IS A GREAT EXAMPLE OF OUR FUTURE ASSET QUALITY

## GOOD REVENUE MIX



37%  
NON-RETAIL INCOME

## PUBLIC SERVICE SQUARE



1,500,000  
ANNUAL VISITORS

## PUBLIC TRANSPORTATION



30,000  
DAILY USERS

## GREEN ENERGY



2,000 SOLAR PANELS  
AT THE TOP OF ISO OMENA





# 2019 RESULTS







# HIGHLIGHTS OF 2019

## EPRA EARNINGS PER SHARE INCREASED TO 0.818 (2018: 0.806)

- Net rental income increased to EUR 217.4 million (2018: 214.9)
  - Administrative expenses continued to decline (down 4.5% y/y)
- 

## IMPROVING OPERATIONAL DEVELOPMENT

- Like-for-like net rental income grew in all business units; in total like-for-like NRI increased by 0.5%; total NRI increased 1.2%
  - Leasing spread continued to be positive, driven by Sweden
  - Occupancy at a good level of 95.5%; improved over Q3
  - Total tenant sales increased by 2.6%, total footfall by 3.8%
- 

## STRENGTHENED BALANCE SHEET

- Green hybrid bond issued successfully in November. Green Financing framework launched in November to enable issuance of green securities.
  - As a result, the LTV (IFRS) improved to 42.4% (Q3/2019: 49.6%)
- 

## DIVIDEND PROPOSAL OF EUR 0.65 PER SHARE

- Corresponding to approximately 6.9% dividend yield at year-end closing price of EUR 9.365
  - Pay-out ratio of approximately 80% of EPRA EPS
-



# OUR JOURNEY TOWARDS CARBON NEUTRALITY BY 2030 CONTINUED DURING THE YEAR

## DEVELOPMENT OF KEY KPIS IN 2019

**- 10%**

ENERGY INTENSITY FROM  
BASELINE 2014  
(KWH/SQ.M.)

**- 72%**

GREENHOUSE GAS  
INTENSITY FROM BASELINE  
2014 (KGCO2E/SQ.M.)

**- 58%**

CLIMATE CHANGE IMPACT  
FROM BASELINE 2014  
(TCO2E)

**84%**

BREEAM IN-USE CERTIFIED  
SHOPPING CENTRES  
(MEASURED BY FAIR VALUE)

## SUSTAINABILITY IN ACTION IN Q4/2019

### WORLD'S LARGEST SOLAR PARK WITH SNOW MELTING OPENED IN DOWNTOWN

#### IN NOVEMBER WE OPENED OUR NEWEST SOLAR PARK TO THE ROOF OF SHOPPING CENTER DOWN TOWN IN PORSGRUNN, NORWAY

- The solar park is the world's largest solar park with snow melting technology
- 3,500 solar panels
- Annual energy consumption equivalent to the consumption of about 40 houses or 100 apartments
- Solar will cover 15 % of DownTown's energy needs

#### ISO OMENA RENEWED ITS BREEAM IN-USE CERTIFICATE

- Iso Omena received excellent rating for both asset and building management
- Iso Omena received the highest score ever awarded in Finland

#### CONTRIBUTION TO OUR FINANCING RESULTS THROUGH GREEN HYBRID

- The Green Financing Framework and the green Hybrid integrate sustainability objectives in our financing activities

# CITYCON'S YEAR 2020





# ACQUISITION OF REMAINING INTEREST IN 3 ASSETS IN NORWAY



**STOVNER SENTER,  
OSLO, NORWAY**



**TORVBYPEN,  
FREDRIKSTAD, NORWAY**



**MARKEDET,  
HAUGESUND, NORWAY**

GLA, sq.m.	<b>43,000</b>	<b>14,100</b>	<b>10,700</b>
Visitors, million	4.9	3.7	1.1
Sales (MNOK)	805	300	215
Occupancy rate %	89.5	95.5	93.2

**THE PORTFOLIO CONSISTS OF  
3 ASSETS IN  
NORWAY**

**ACQUISITION TOOK PLACE IN  
FEBRUARY 2020**

**PRIOR TO THE TRANSACTION  
CITYCON HAD 20%  
OWNERSHIP OF THE  
PORTFOLIO**

**AFTER TRANSACTION THE  
WHOLE PORTFOLIO 100%  
OWNED BY CITYCON**

**MARKEDET SOLD IN MARCH  
2020**



# STRATEGIC FOCUS AREAS IN 2020

---

## PERFORMANCE IMPROVEMENT

- Proactive asset management
  - Harvest benefits of new organization: grow specialty leasing business significantly and realize cost-savings from pan-Nordic sourcing
- 

## EXPLOIT MIXED-USE AND DENSIFICATION OPPORTUNITIES

- Initiate residential and mixed-use opportunities in portfolio
  - Aggressively pursue zoning changes for identified development properties
  - Proceed with Lippulaiva residential planning
- 

## STRENGTHEN BALANCE SHEET AND MAINTAIN CREDIT RATINGS

- Maintaining our credit ratings is a focus area for the company
  - Thoughtful dispositions of non-core assets at appropriate pricing levels
-



# SIGNIFICANT DEVELOPMENT OPPORTUNITIES

---

THE PORTFOLIO INCLUDES IN TOTAL 28 POTENTIAL DEVELOPMENT OPPORTUNITIES

---

2/3 OF THE PROJECTS, INCLUDES A RESIDENTIAL COMPONENT, EITHER RENTALS OR CONDOS.

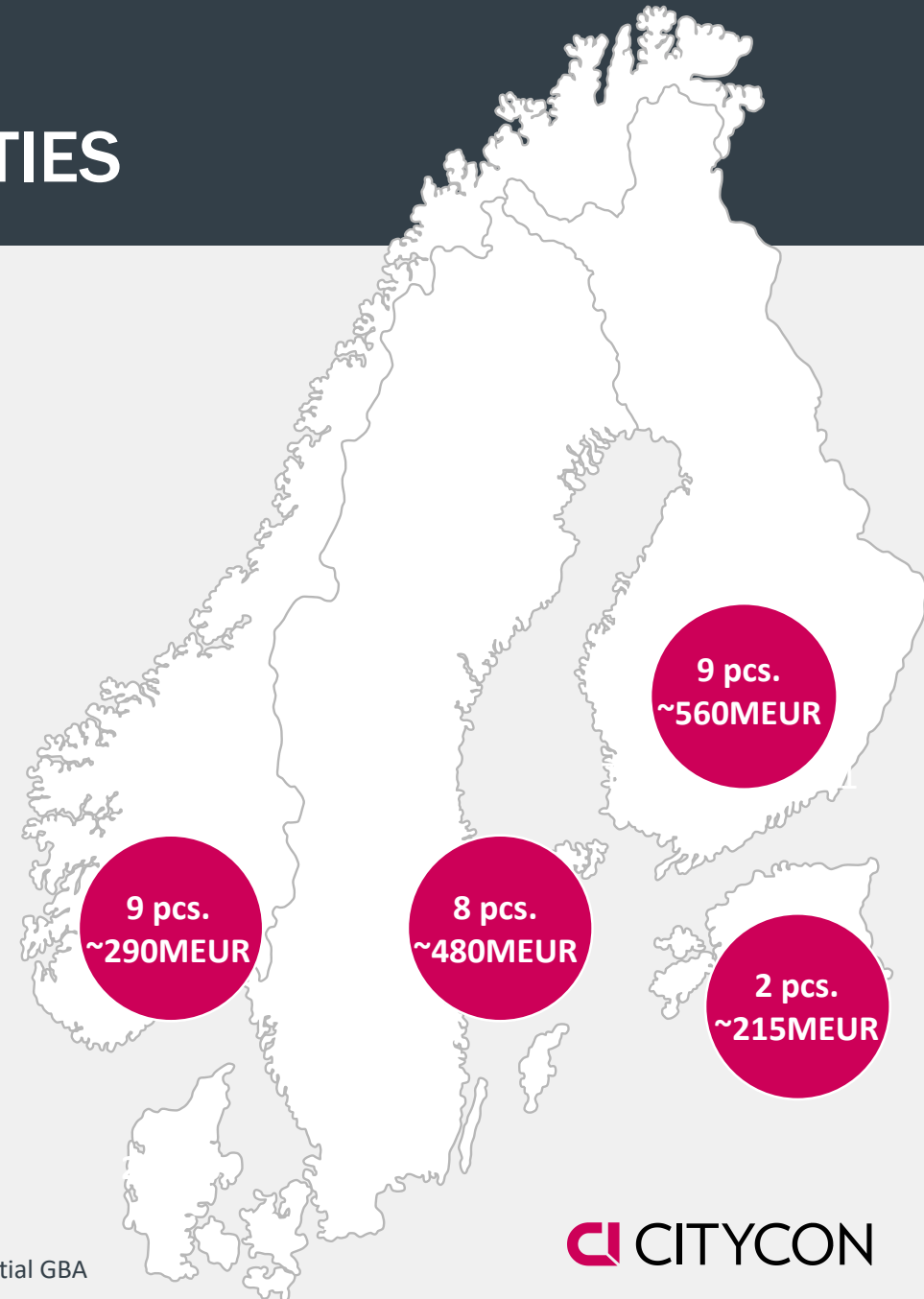
- Residentials can be developed ourselves, in a JV or sold as building rights, depending on the risk profile, potential profit and financing availability.
- 

APPROXIMATELY 2/3 OF THE PROJECTS INCLUDES A ZONING COMPONENT

- In many residential cases, the biggest value creation is made during the zoning phase
- 

FOUR BIGGEST PROJECTS (LIPPULAIVA, LILJEHOLMEN, TREKANTEN AND OASEN) ACCOUNT FOR 56% OF THE TOTAL CAPEX

---

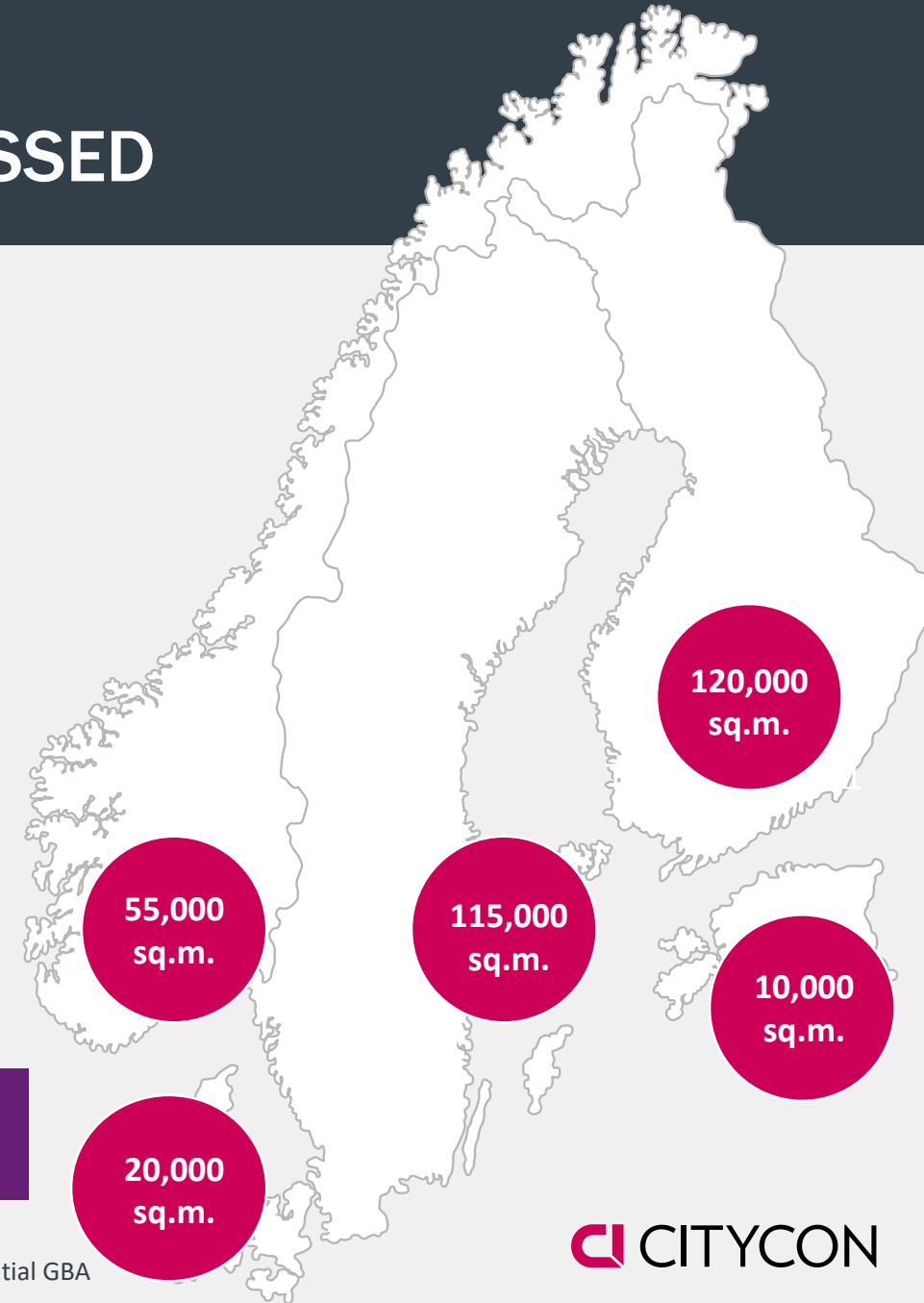


# OUR ZONING PROCESSES HAVE PROGRESSED

## POTENTIAL RESIDENTIAL EXPOSURE

	SWEDEN	NORWAY	FINLAND	ESTONIA	DENMARK	TOTAL
Potential Gross Building Area (approx.)	~115,000	~55,000	~120,000	~10,000	~20,000	~320,000
Of which zoned	-	~30,000	~30,000	-	-	~60,000
Of which in zoning-process	~55,000	~10,000	~65,000	-	-	~130,000
Number of potential Units if developed as apartments*	~1,560	~500	~2,000	~150	~300	~4,500

POTENTIAL GBA CAN EITHER BE DEVELOPED AS RESIDENTIAL OR OFFICES DEPENDING ON DEMAND AND MARKET SITUATION



● Potential GBA



# OUR DEVELOPMENT PROJECT IN LIPPULAIVA IS PROGRESSING

## Status update

Q4/2019:

- Skanska chosen as the main contractor for the shopping centre part
- value of the contract with Skanska amounts to 170 EUR

- Lippulaiva will become a strong convenience and service-based shopping centre in the growing neighbourhood of Espoonlahti in greater Helsinki
- Lippulaiva will be integrated to the new Western Metro and complemented by a bus terminal
- The new Lippulaiva will host around 80 different shops, cafés, restaurants and services in addition to municipal and healthcare facilities.





# LIPPULAIVA IS A GREAT EXAMPLE OF A MIXED-USE DEVELOPMENT

## LIPPULAIVA

- Up to 8 residential buildings with around 500 apartments (~31,000 sqm of building rights).
- Currently we are reviewing different options on how to develop the residential component
- Shopping centre to be opened in spring 2022, residential buildings ready 2022-2024, estimated metro opening 2023





# CITYCON VARSINAINEN YHTIÖKOKOUS 2020

TALOUS- JA VARATALOUSJOHTAJA EERO SIHVONEN





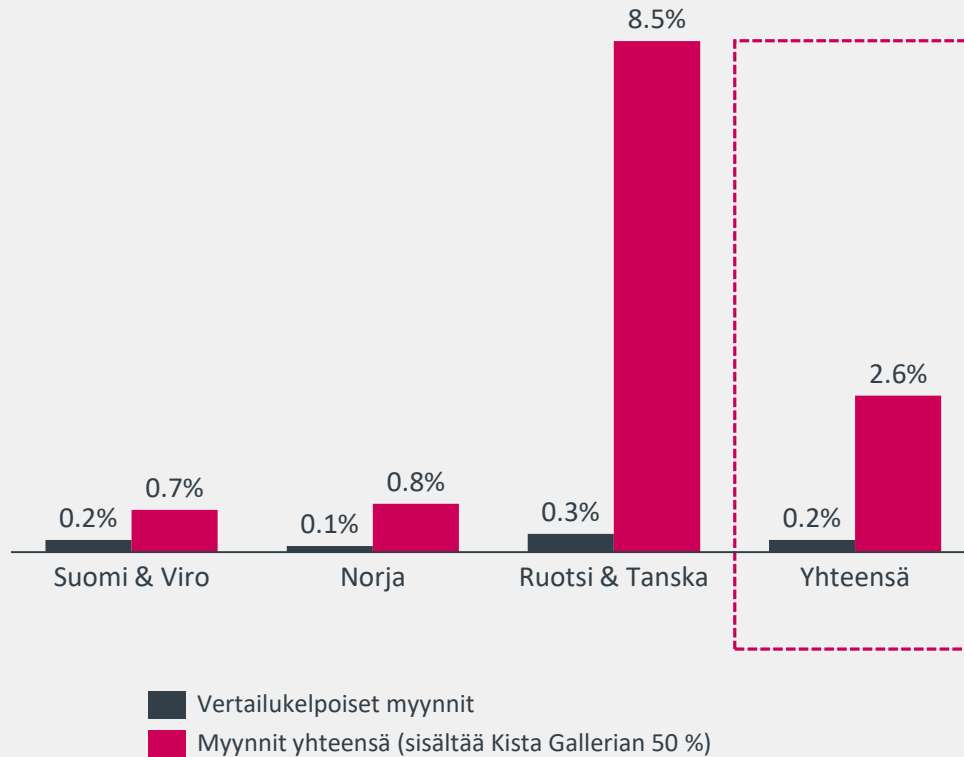
# TILIKAUDEN TULOS

		2019	2018	%	2019 sis. Kista 50%
Bruttovuokratuotto	Me	232,1	237,0	-2,1	244,6
Nettovuokratuotto	Me	217,4	214,9	1,2	227,3
Operatiivinen liikevoitto	Me	193,5	187,6	3,1	202,6
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings)	Me	145,6	143,5	1,5	N/A
Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic) <sup>1)</sup>	EUR	0,818	0,806	1,5	N/A
Nettovarallisuus/osake (EPRA NAV per share)	EUR	12,28	12,95	-5,2	N/A

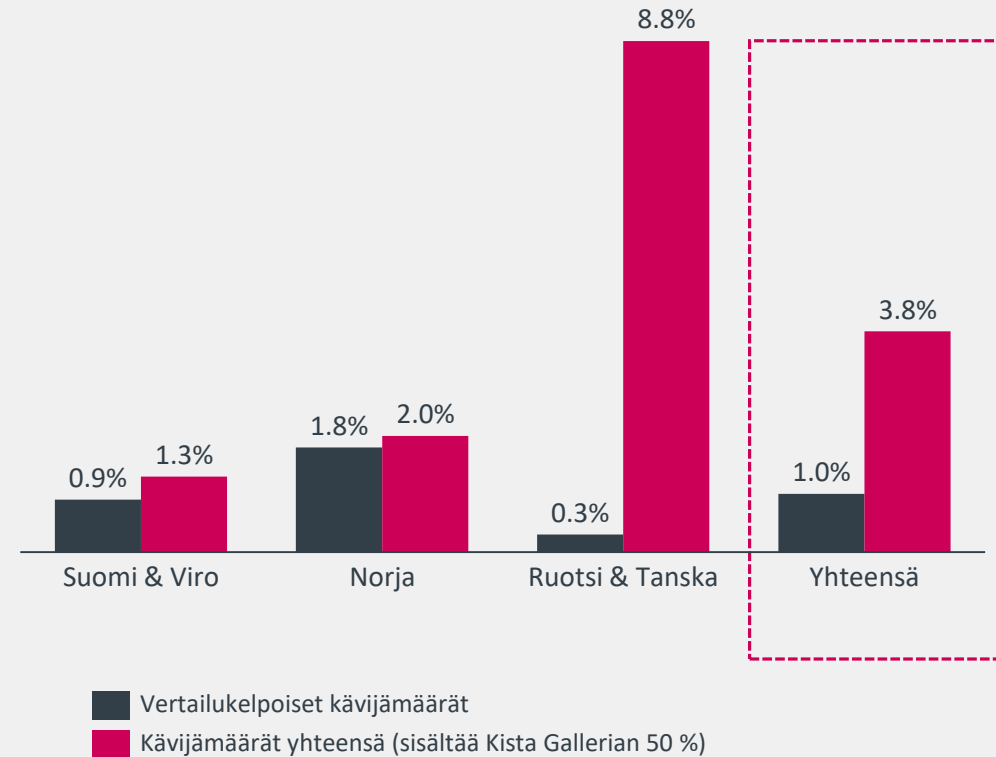
- 1) Tunnusluku on vertailukausien osalta oikaistu vastaamaan uutta osakemäärää osakkeiden yhdistämisen (käänteinen split) seurauksena, joka tehtiin maaliskuussa 2019.
- 2) Oikaistu tunnusluku sisältää hybridilainan korot ja jaksotetut palkkiot.

# KOKONAISMYYNIT+2.6 % JA KÄVIJÄMÄÄRÄT+3.8 % VERTAILUKELPOISET MYYNIT JA KÄVIJÄMÄÄRÄT KEHITTYIVÄT POSITIIVISESTI

VUOKRALAISTEN MYyntIEN KEHITYS  
Q1-Q4/2019 vs. Q1-Q4/2018, % <sup>1)</sup>



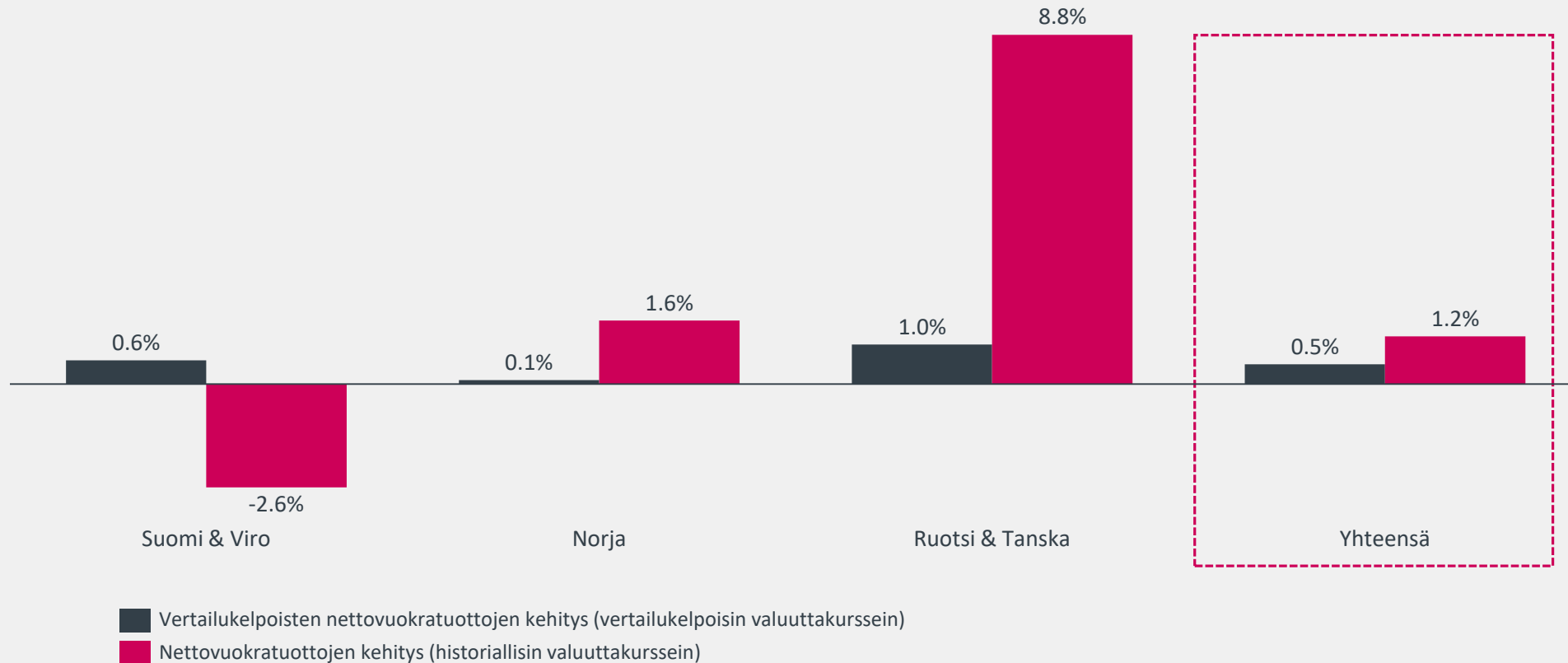
KÄVIJÄMÄÄRIEN KEHITYS  
Q1-Q4/2019 vs. Q1-Q4/2018, % <sup>1)</sup>





# VERTAILUKELPOISTEN NETTOVUOKRATUOTTOJEN KASVU JATKUI RUOTSISSA & TANSKASSA SEKÄ NORJASSA

VERTAILUKELPOISTEN- JA KOKONAINNETTOVUOKRATUOTTOJEN KASVU  
2019 VS. 2018





# VUOKRAUSASTE SÄILYI KORKEALLA TASOLLA

		2019	2018
Taloudellinen vuokrausaste	%	95,5	96,4
Keskimääräinen vuokra	EUR/m <sup>2</sup>	23,3	23,2
Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika	vuotta	3,2	3,4

		2019	2018
Alkaneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra	EUR/m <sup>2</sup>	26,0	22,5
Päättyneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra	EUR/m <sup>2</sup>	25,5	22,1
Vuokrasopimusten vuokranmuutos, uusitut ja uudelleenvuokratut	%	1,4	-0,3





# KIINTEISTÖOMAISUUDEN ARVON MUUTOS

## KÄYVÄN ARVON MUUTOS, Me

	2019	2018
Suomi & Viro	-56,1	-58,8
Norja	-33,4	-22,2
Ruotsi & Tanska	-32,4	8,5
Sijoituskiinteistöt, yhteensä	-6,0	-72,5
Kista Galleria (50%)	-121,9	-8,6
Sijoituskiinteistöt ja Kista Galleria (50%), yhteensä	-17,7	-81,1

## TUOTTOVAATEEN PAINOTETTU KESKIARVO, %

	31.12.2019	31.12.2018
Sijoituskiinteistöt ja Kista Galleria (50%), keskiarvo	5,4	5,4

# TIIVISTETTY TASE, NETTOVARALLISUUS

Me	31.12.2019	31.12.2018
Sijoituskiinteistöt	4 160,2	4 131,3
Pitkäaikaiset varat yhteensä	4 508,1	4 488,4
Myytävänä olevat sijoituskiinteistöt	-	78,1
Lyhytaikaiset varat yhteensä	74,2	56,2
<b>Varat yhteensä</b>	<b>4 582,3</b>	<b>4 622,7</b>
Oma pääoma yhteensä	1 978,4	2 089,0
Velat yhteensä	2 257,1	2 533,7
<b>Oma pääoma ja velat yhteensä</b>	<b>4 582,3</b>	<b>4 622,7</b>
	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Nettovarallisuus/osake, euroa <sup>1)</sup>	12,28	12,95
Oikaistu nettovarallisuus/osake, euroa <sup>1)</sup>	10,97	11,90
EPRA:n alkunettotuotto, %	5,3	5,2

1) Tunnusluku on vertailukausien osalta oikaistu vastaamaan uutta osakemäärää osakkeiden yhdistämisen (käännteinen split) seurauksena, joka tehtiin maaliskuussa 2019.



# RAHOITUS





# MENESTYKSEKÄS 350 MILJONAN EURON VIHREÄN HYBRIDIN LIIKELELASKU MARRASKUUSSA 2019

<b>Määritelmä</b>	Hybridijoukkovelkakirjalaina on tiettyihin muihin velkasitoumuksiin nähden maksunsaantijärjestyksessä takasijainen ja jota käsitellään IFRS-konsernitilinpäätöksessä omana pääomana
<b>Varojen käyttö</b>	Sellaisten uusien tai olemassa olevien kiinteistöjen, kehityshankkeiden tai projektien (uudelleen)rahoittamiseen, jotka ovat Cityconin vihreän rahoituksen viitekehysten mukaisia
<b>Liikkeeseenlaskupäivä</b>	22.11.2019
<b>Maturiteetti</b>	Hybridi ei ole määrättyä eräpäivää, mutta Cityconilla on oikeus lunastaa Hybridilaina takaisin ensimmäistä kertaa 90 päivän ajanjaksolla Ensimmäisestä tarkistuspäivästä sekä tätä seuraavina vuotuisina koronmaksupäivinä
<b>Määrä</b>	EUR 350 000 000
<b>Kuponkikorko</b>	4.496%
<b>Listaus:</b>	Euronext Dublin

**”Hybridi on merkittävä askel luottoprofiilimme parantamisessa. Hybridilaina laskettiin liikkeelle Cityconin vihreän rahoituksen viitekehysten alla, ja laaja joukko eurooppalaisia sijoittajia merkitsi tätä vihreää hybridilainaa.”**



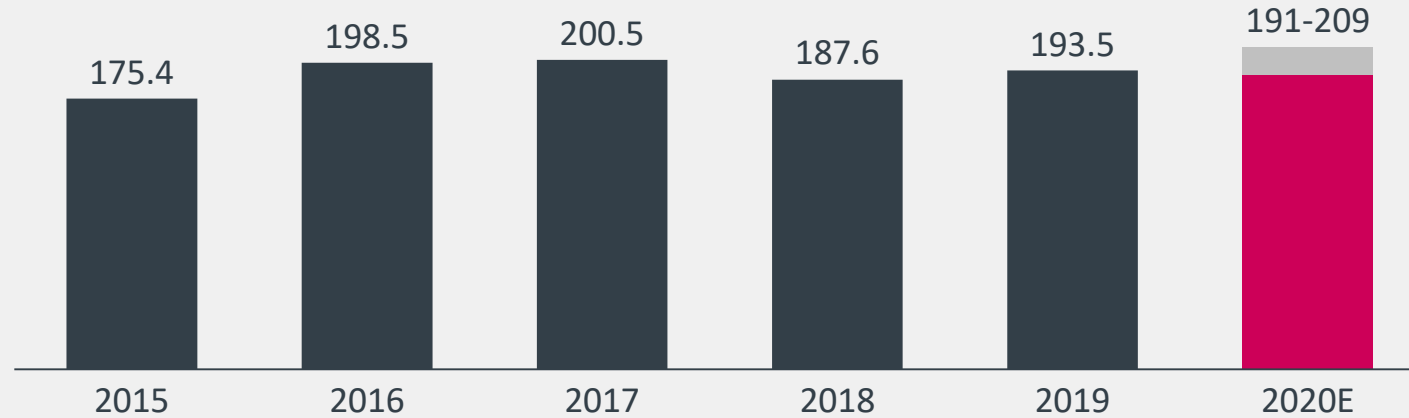
## RAHOITUKSEN TAVOITTEET

- Luototusaste (LTV) 40-45% ✓ 42.4%
- Korkosuojausaste 70-90% ✓ 88.8%
- Investointitason luottoluokitukset ✓ BBB-/Baa3
- Rahoitus pääasiassa vakuudetonta ✓ 94.5%
- Merkittävä likviditeettivaranto ✓ MEUR 562
- Keskimääräinen laina-aika > 5 vuotta - 4.6

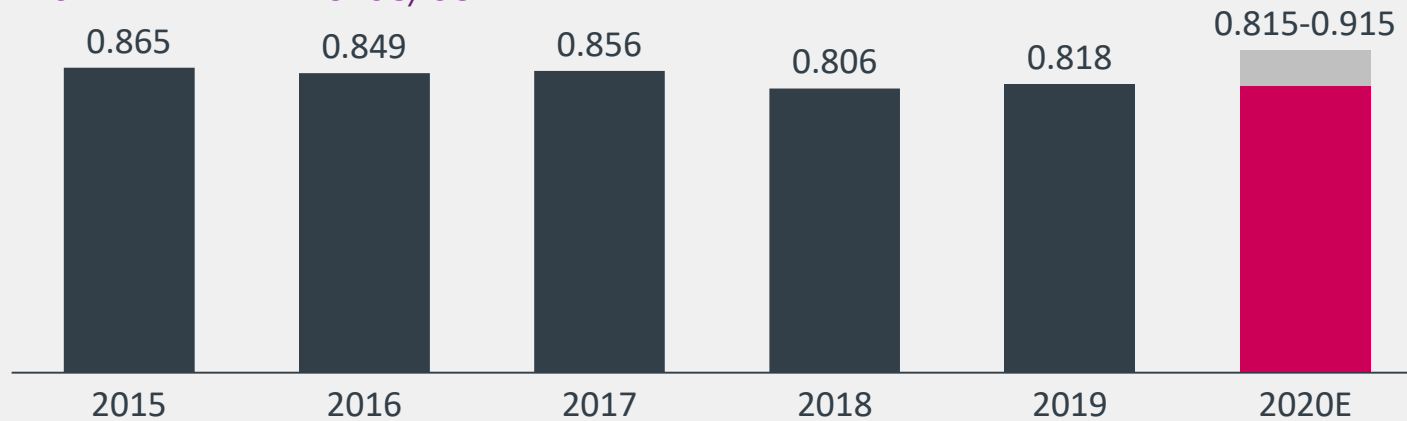
**Vakaa liiketoimintamalli ja konservatiiviset rahoitustavoitteet**

# OUTLOOK 2020

## OPERATIIVINEN LIIKEVOITTO



## OPERATIIVINEN TULOS/OSAKE



**Operatiivinen liikevoitto**  
Me 191-209

**Operatiivinen tulos/osake**  
EUR 0.815-0.915

**Oikaistu operatiivinen  
tulos/osake**  
EUR 0.720-0.820



**KIITOS!**