

13.3.2019

CITYCON ANNUAL GENERAL MEETING 2019

CEO, F. SCOTT BALL

 CITYCON

NEW CEO AND COO TOOK OVER JANUARY 1, 2019



F. SCOTT BALL

- Joined Citycon on November 15, 2018
- Over 30 years of experience in the retail real estate industry
- Based in Stockholm



HENRICA GINSTRÖM

- Joined Citycon in 2011
- Has served in various roles, including Commercial Director Norway and VP, IR and Communications
- Based in Stockholm



FIRST IMPRESSIONS OF CITYCON

- Talented leadership team with great support from Eero and Henrica during the management transition period.
- Strong asset base with embedded growth opportunities with which we can take Citycon to the next level.
- Focus of the company should continue to be owning large urban malls that are connected to public transportation with opportunities for future densification.
- Opportunities to take advantage of our Pan-Nordic scale.

NEW MANAGEMENT - 60 DAYS IN



- Clearer structure to enable growth of specific business units
- New initiatives implemented to take use of pan-Nordic scale
- New operating organization introduced to intensify focus on asset management

A photograph of five women shopping in a store. They are gathered around a shopping cart filled with bags and a black handbag. The women are dressed in winter clothing, including coats and scarves. The background shows a brick wall with a sign that reads 'MEN & WOMENSWEAR'.

2018 RESULTS



HIGHLIGHTS OF 2018

EPRA EARNINGS PER SHARE OF EUR 0.164

- Excluding the one-time expenses related to management changes
-

OPENING OF MÖLNDAL GALLERIA IN GOTHENBURG IN SWEDEN

- A true testimony to Citycon's strategy to recycle capital
-

ISO OMENA'S SUCCESSFUL FIRST FULL CALENDAR YEAR AFTER EXTENSION OPENING

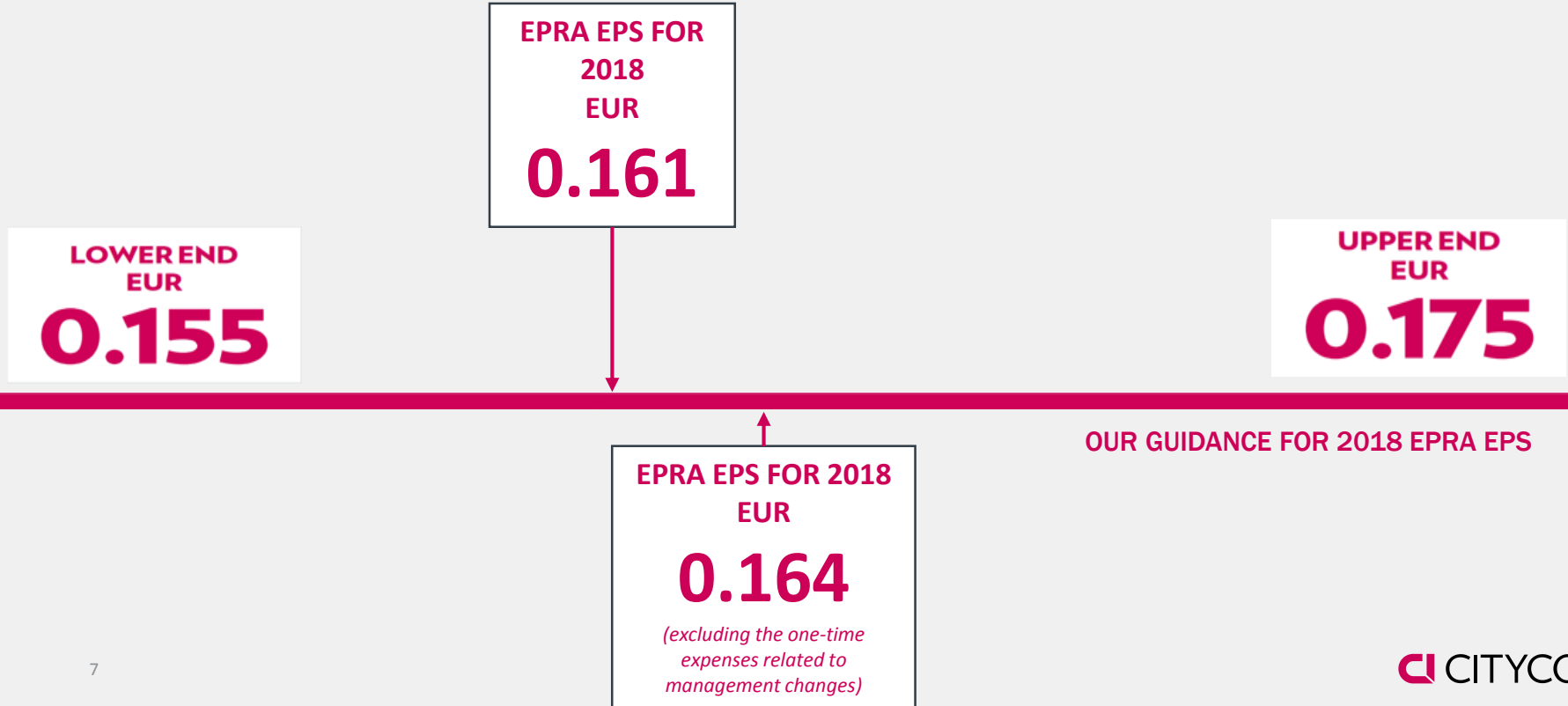
- 20 million people visited Iso Omena during 2018!
-

IN AUGUST, CITYCON SUCCESSFULLY PLACED A EUR 300 MILLION EUROBOND

- The bond has a tenor of approx. 8.4 years with a fixed annual interest of 2.375 per cent
-

ASSET DISTRIBUTION PROPOSAL OF EUR 0.13 PER SHARE

WE HAD SOLID EARNINGS IN 2018



WE HAVE TRANSFORMED OUR PORTFOLIO



TODAY 40% OF ASSET VALUE IS CONCENTRATED IN OUR FIVE LARGEST ASSETS



**ISO OMENA,
HELSINKI AREA**



**LILJEHOLMSTORGET
GALLERIA, STOCKHOLM**



**KISTA GALLERIA,
STOCKHOLM**



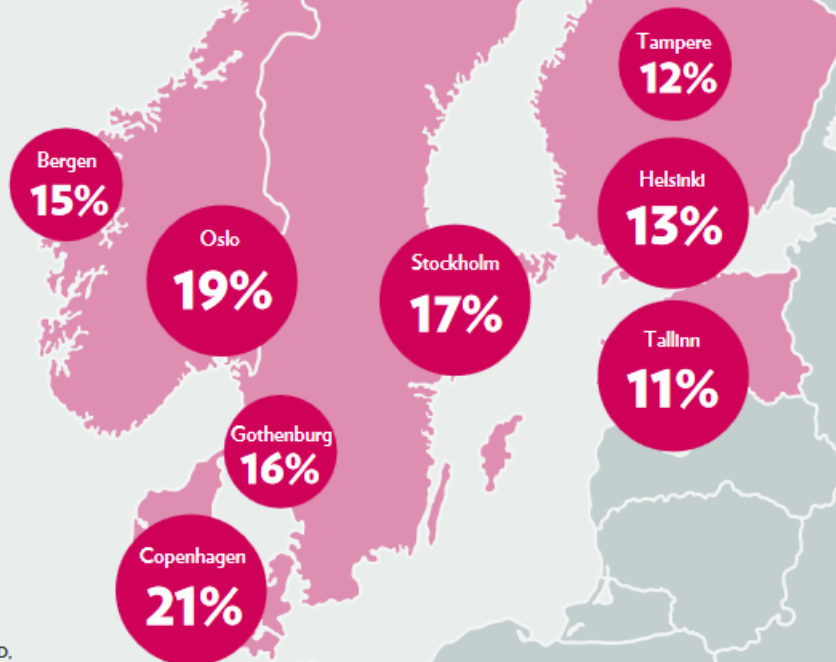
**OASEN,
BERGEN**



**ROCCA AL MARE,
TALLINN**

GLA, sq.m.	100,900	41,100	92,500	57,000	57,600
Visitors, million	20.0	9.8	18.0	4.3	5.2
Fair value, MEUR	758	311	291	209	183

GROWING CITIES/AREAS (POPULATION GROWTH 2015-2030)



SOURCE: OXFORD ECONOMICS 2017, STATISTICS FINLAND, NORWAY, SWEDEN, ESTONIA, DENMARK

UPDATE ON DEVELOPMENT PROJECTS

ONGOING/COMPLETED PROJECTS

	City	Area before/ after, sq.m.	Expected investment, MEUR	Cumulative investment MEUR	Completion target
1	Möndal Galleria	Gothenburg	- /24,000	114.6 ¹⁾	114.6 Completed 09/2018
2	Lippulaiva	Helsinki metropolitan area	19,200/44,300	TBC	81.2 2021

	City	Area before/after, sq.m.	Expected investment, MEUR	Target completion
PLANNED (UNCOMMITTED)				
	Kista Galleria	Stockholm	92,600/105,000	80 ²⁾ 2023
	Oasen	Bergen	57,000/68,800	100 2022
	Liljeholmstorget Galleria	Stockholm	40,600/64,500	100 2023
	Trekanten	Oslo	23,900/45,000	135 2022

11 ¹⁾Original expected investment EUR 120 million ²⁾Citycon's share MEUR 40 (50%)

ISO OMENA WELCOMED 20 MILLION VISITORS DURING 2018

74%

Footfall increased to 20 million

(2017: 11.5 million)

17%

Tenant sales increased to EUR 314 million

(2017: EUR 269 million)

7%

Increase in same-store-sales

WINNER
FINLAND'S
BEST SHOPPING
CENTER 2018

ISO OMENA

AWARDS

NCSC
NORDIC COUNCIL OF SHOPPING CENTERS



WE SUCCESSFULLY OPENED MÖLNDAL GALLERIA IN SEPTEMBER 2018

- Retail GLA of 24,000 sq.m.
- 65 tenants
- 14% of tenants food & beverage
- 93% occupancy rate
- ~6 million expected annual visitors*
- Non-retail neighbours: library and healthcare completing the area
- Excellent connections to public transportation

*after stabilization

"Möln dal Galleria is a true testimony to Citycon's strategy to recycle and deploy capital to high quality irreplaceable assets in growing urban areas"

KISTA GALLERIA TO BE RE-POSITIONED IN 2019

- Re-positioning of Kista Galleria started in 2018
- Three targets:
 - Stronger grocery offering
 - Improved F&B and services
 - Upgraded look and feel
- New H&M concept Afound opened in **January 2019**
- A stronger grocery offering to open during **summer 2019**
- Face-lift and refurbishment of food court to take place during **2019**



WE OFFER MORE THAN SHOPPING ONLY



MUSEUM



KINDERGARTEN



SCHOOL



ELDERLY HOME

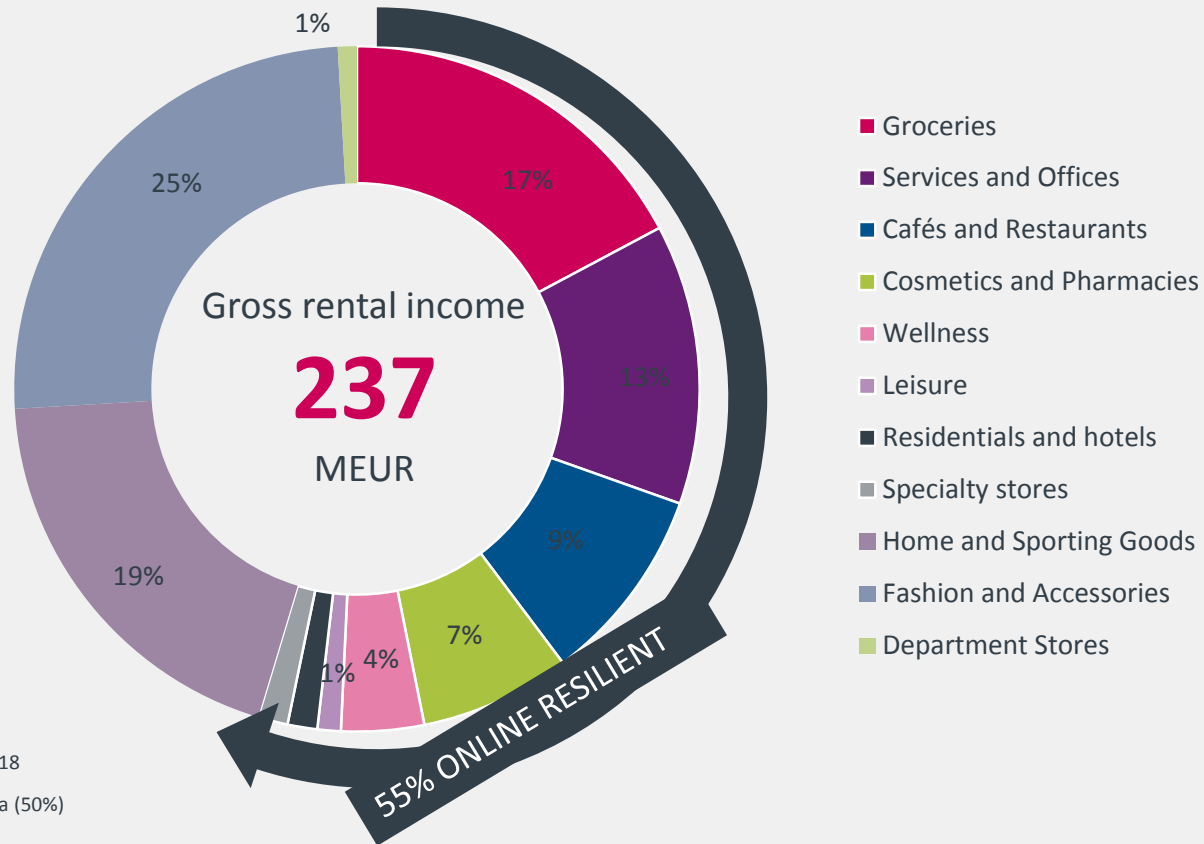


STUDENT HOUSE



HOSTEL

DAILY CONVENIENCE & ENTERTAINMENT



As per 31 December 2018

PUBLIC SERVICES ARE OUR NEW ANCHOR TENANTS

ISO OMENA PUBLIC SERVICE SQUARE



**1,500,000
ANNUAL VISITORS**

LILJEHOLMSTORGET HEALTHCARE



**800,000
ANNUAL VISITORS**

KISTA GALLERIA LIBRARY



**700,000
ANNUAL VISITORS**

WE ARE A LEADER IN SUSTAINABILITY

ENERGY CONSUMPTION

(KWH/ SQ.M. SINCE 2014)

-4%

CARBON FOOTPRINT

(KG CO2e SINCE 2014)

-47%

CLIMATE CHANGE IMPACT

(TCO2E SINCE 2014)

-49%

SHARE OF VISITORS ARRIVING BY
PUBLIC TRANSPORT, FOOT OR
BICYCLE

54%

SHARE OF RENEWABLE
ELECTRICITY

(USED FOR OWN CONSUMPTION)

100%

**IN 2018, WE PRODUCED
6,693 MWH
OF LOCALLY-PRODUCED
RENEWABLE ENERGY
AT OUR SOLAR
AND GEOTHERMAL POWER PLANTS**



2019: INCREASED FOCUS ON ASSET MANAGEMENT



CITYCON'S FOCUS AREAS FOR 2019

INCREASED FOCUS ON ASSET MANAGEMENT

- Need to intensify focus on maximizing asset value
 - Started to implement asset management improvement actions and organizational changes. Changes will provide consistency, grow certain segments of business and enable us to take advantage of our Pan-Nordic scale
-

GOOD STEWARDS OF CAPITAL

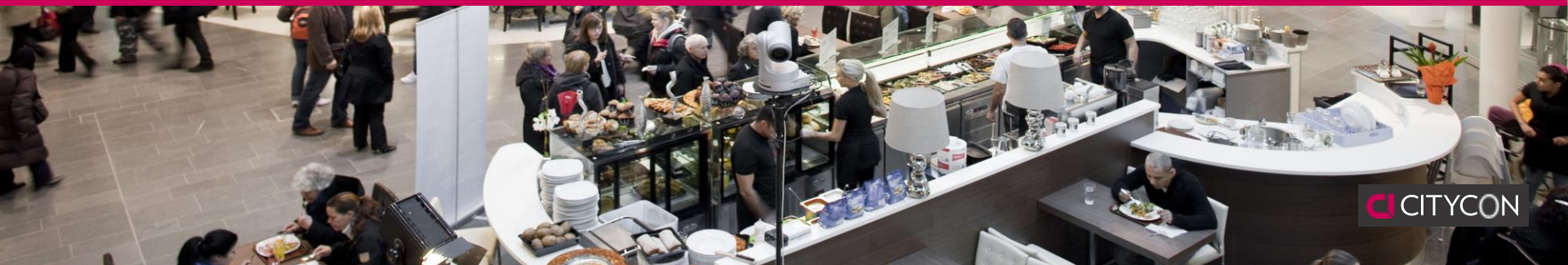
- Continued focus on capital allocation
 - Rigorous analysis on both pre-commitment as well as actual results
-

STRENGTHEN BALANCE SHEET

- Continued capital recycling actions to strengthen balance sheet
 - Execute disposal strategy going forward
-



**OUR MISSION IS TO OFFER THE BEST
EVERYDAY SHOPPING CENTRE EXPERIENCE
IN THE NORDICS**



SSO HOUSE

HENTEX

CITYCONIN VARSINAINEN YHTIÖKOKOUS 2019

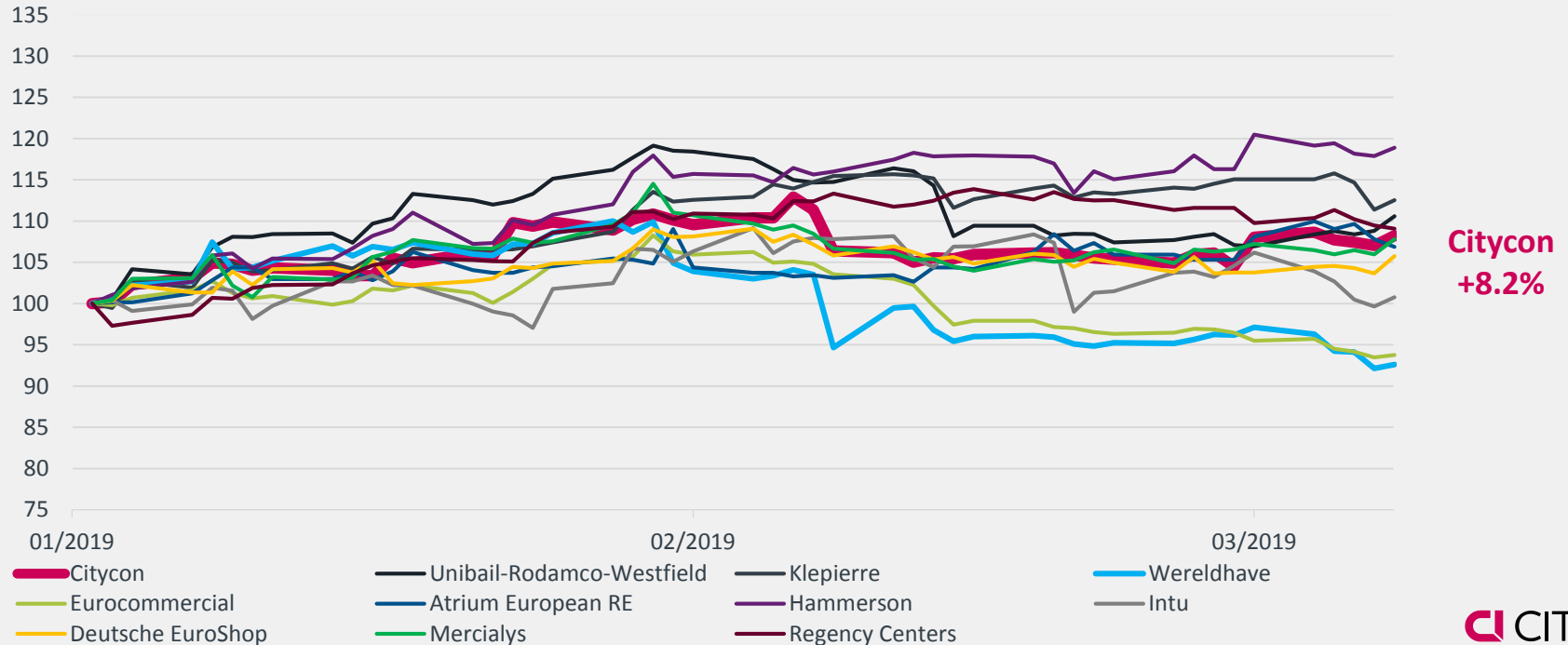
TALOUSJOHTAJA JA VARATOIMITUSJOHTAJA EERO SIHVONEN

13.3.2019

 CITYCON

CITYCONIN KURSSIKEHITYS VERROKKEIHIN VERRATTUNA

OSAKEKURSSIKEHITYS 1.1.2019-8.3.2019



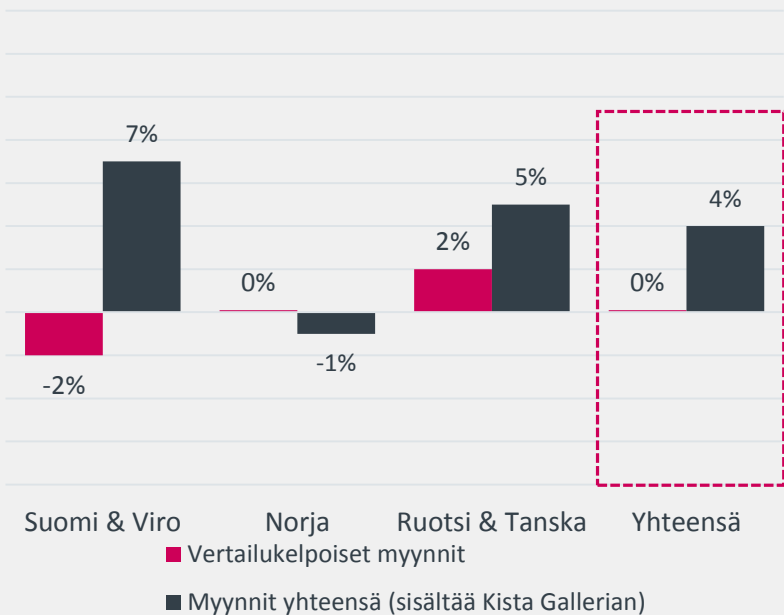


TILIKAUDEN TULOS

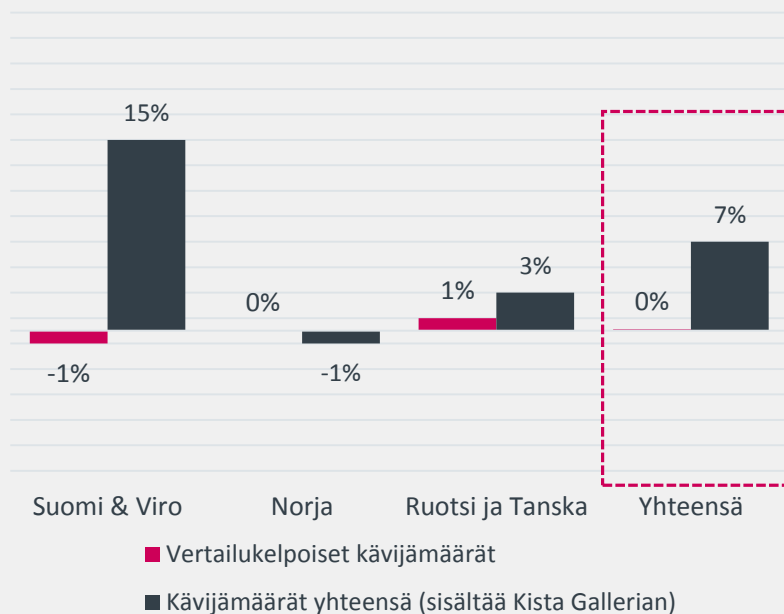
		2018	2017	%	2018 sis. Kista 50%
Bruttovuokratuotto	Me	237,0	257,4	-7,9 %	250,6
Nettovuokratuotto	Me	214,9	228,5	-6,0 %	226,6
Operatiivinen liikevoitto	Me	187,6	200,5	-6,4 %	198,7
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings)	Me	143,5	152,3	-5,8 %	n.a.
Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic)	EUR	0,161	0,171	-5,8 %	n.a.
Nettovarallisuus/osake (EPRA NAV per share)	EUR	2,59	2,71	-4,5 %	n.a.

KOKONAISMYYNIT+4 % JA KÄVIJÄMÄÄRÄT+7 % VERTAILUKELPOISET MYYNIT JA KÄVIJÄMÄÄRÄT VAKAAT

VUOKRALAISTEN MYNTIEN KEHITYS
Q1-Q4/2018 vs. Q1-Q4/2017, % ¹⁾

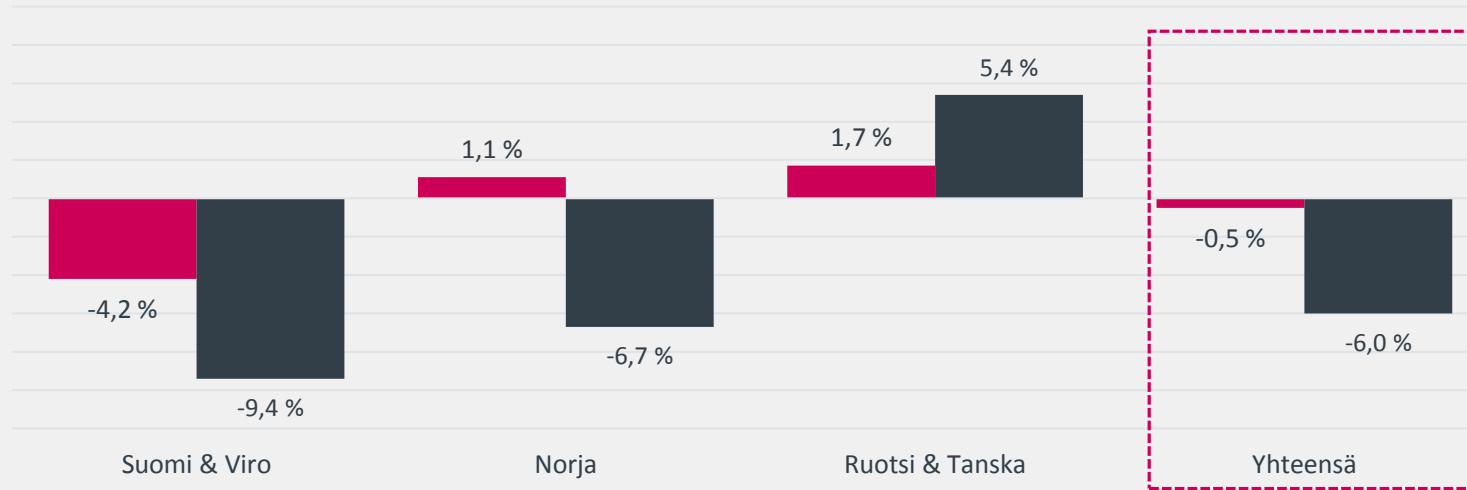


KÄVIJÄMÄÄRIEN KEHITYS
Q1-Q4/2018 vs. Q1-Q4/2017, % ¹⁾



VERTAILUKELPOISTEN NETTOVUOKRATUOTTOJEN KASVU JATKUI RUOTSISSA & TANSKASSA SEKÄ NORJASSA

VERTAILUKELPOISTEN- JA KOKONAISETNETTOVUOKRATUOTTOJEN KASVU
2018 VS. 2017



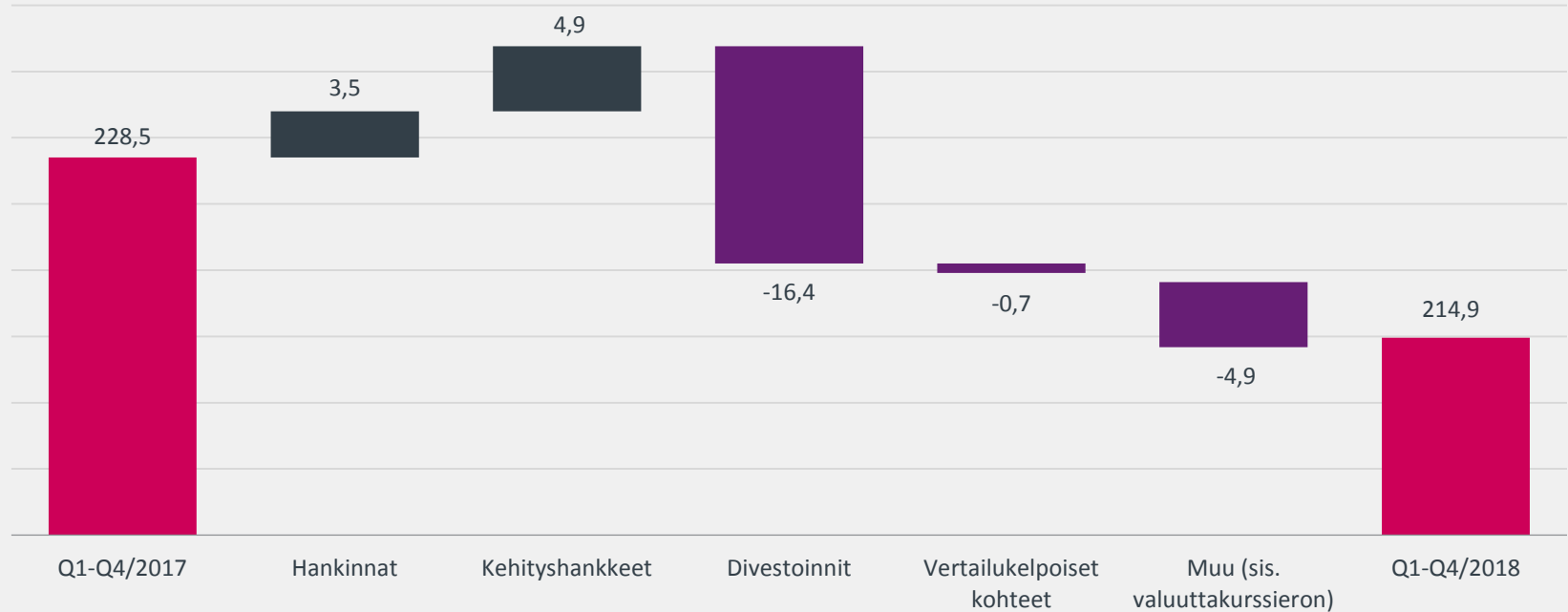
■ Vertailukelpoisten nettovuokratuottojen kasvu (vertailukelpoisin valuuttakurssein)

■ Nettovuokratuottojen kasvu (historiallisin valuuttakurssein)

DIVESTOINNIT VAIKUTTIVAT NETTOVUOKRATUOTTOIHIN

NETTOVUOKRATUOTTOJEN KEHITYS

Me



NETTOVUOKRATUOTTO MAITTAIN

Me	2018	2017
Nettovuokratuotto, yhteensä	214,9	228,5
Suomi & Viro	96,9	106,9
Norja	74,3	79,6
Ruotsi & Tanska	43,5	41,3



VUOKRAUSASTE SÄILYI KORKEALLA TASOLLA

		2018	2017
Taloudellinen vuokrausaste	%	96,4	96,0
Keskimääräinen vuokra	EUR/m ²	23,2	23,2
Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika	vuotta	3,4	3,5

		2018	2017
Alkaneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra	EUR/m ²	22,5	22,9
Päättyneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra	EUR/m ²	22,1	23,1
Vuokrasopimusten vuokranmuutos, uusitut ja uudelleenvuokratut	%	-0,3	-4,0

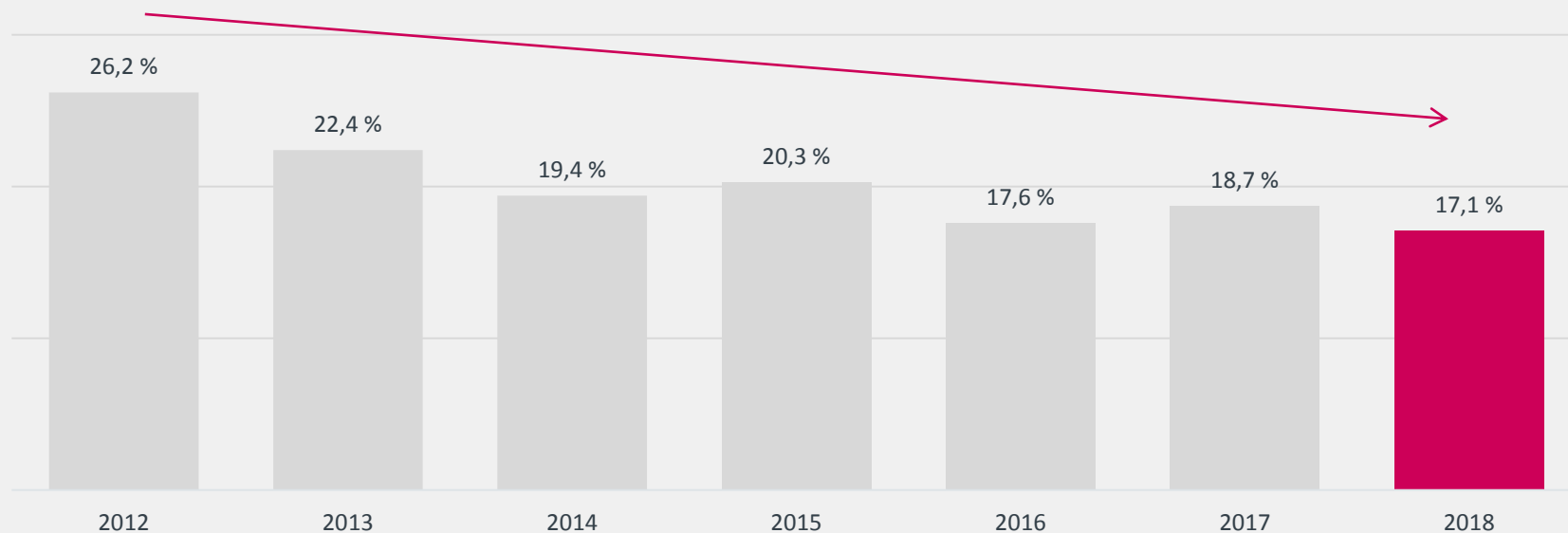
TULOSLASKELMA

ME	2018	2017	%
Bruttovuokratuotto	237,0	257,4	-7,9 %
Ylläpito- ja palvelutuotot	79,2	80,8	-2,0 %
Hoitokulut	-98,9	-107,8	8,3 %
Vuokraustoiminnan muut kulut	-2,4	-1,9	-26,4 %
Nettovuokratuotto	214,9	228,5	-6,0 %
Hallinnon kulut	-28,0	-29,1	3,5 %
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	-9,5	-11,6	-18,3 %
Nettotappiot/voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	-72,5	-42,9	-69,0 %
Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä	-0,2	6,0	-
Liikevoitto	104,7	150,9	-30,6 %
Rahoituskulut (netto)	-70,5	-56,4	-25,0 %
Osuus osakkuus- ja yhteisyritysten voitoista	-12,5	-0,7	-
Voitto ennen veroja	21,7	93,8	-76,9 %
Tilikauden voitto	16,6	87,9	-81,1 %

EPRA COST RATIO -TUNNUSLUKU LASKENUT (PARANTUNUT) VUODESTA 2012

OPERATIIVISET KUSTANNUKSET JA HALLINNON KULUT SUHTESSA BRUTTOVUOKRATUOTTOON

Sis. vajaakäytön kustannukset





KIINTEISTÖOMAISUUDEN ARVON MUUTOS

KÄYVÄN ARVON MUUTOS, Me

	2018	2017
Suomi & Viro	-58,8	-51,3
Norja	-22,2	-22,2
Ruotsi & Tanska	8,5	30,6
Sijoituskiinteistöt, yhteensä	-72,5	-42,9
Kista Galleria (50%)	-8,6	-0,6
Sijoituskiinteistöt ja Kista Galleria (50%), yhteensä	-81,1	-43,5

TUOTTOVAATEEN PAINOTETTU KESKIARVO, %

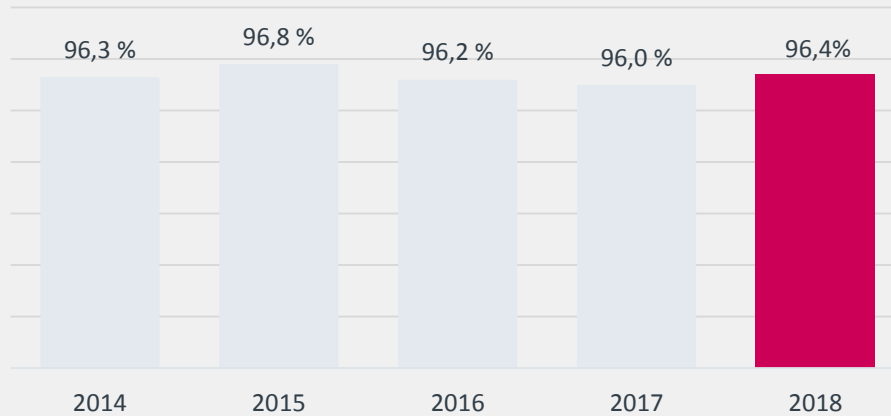
	31.12.2018	31.12.2017
Sijoituskiinteistöt ja Kista Galleria (50%), keskiarvo	5,4	5,4

TIIVISTETTY TASE, NETTOVARALLISUUS

Me	31.12.2018	31.12.2017
Sijoituskiinteistöt	4 131,3	4 183,4
Pitkäaikaiset varat yhteensä	4 488,4	4 608,9
Myytävänä olevat sijoituskiinteistöt	78,1	25,4
Lyhytaikaiset varat yhteensä	56,2	43,7
Varat yhteensä	4 622,7	4 678,0
Oma pääoma yhteensä	2 089,0	2 209,4
Velat yhteensä	2 533,7	2 468,6
Oma pääoma ja velat yhteensä	4 622,7	4 678,0
	2018	2017
Nettovarallisuus/osake, euroa	2,59	2,71
Oikaistu nettovarallisuus/osake, euroa	2,38	2,37
EPRA:n alunettotuotto, %	5,2	5,2

KIINTEISTÖOMAISUUS

VUOKRAUSASTE (taloudellinen)



- Vuokrasopimuksia 4 454, keskimääräinen kesto 3,4 vuotta
- Vuokrattava pinta-ala 1 152 790 m²
- Pääosa vuokrasopimuskannasta on sidottu indeksitarkistukseen (CPI)
- Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo koko kiinteistökannalle on 303,2 miljoonaa euroa

VIISI SUURINTA VUOKRALAISTA

2018	OSUUS BRUTTOVUOKRATUOTOISTA, %
Kesko	5,2
S-ryhmä	4,3
VarnerGruppen	4,1
H&M	2,2
ICA Gruppen	2,1
Top 5, yhteensä	17,9

RAHOITUS



 CITYCON



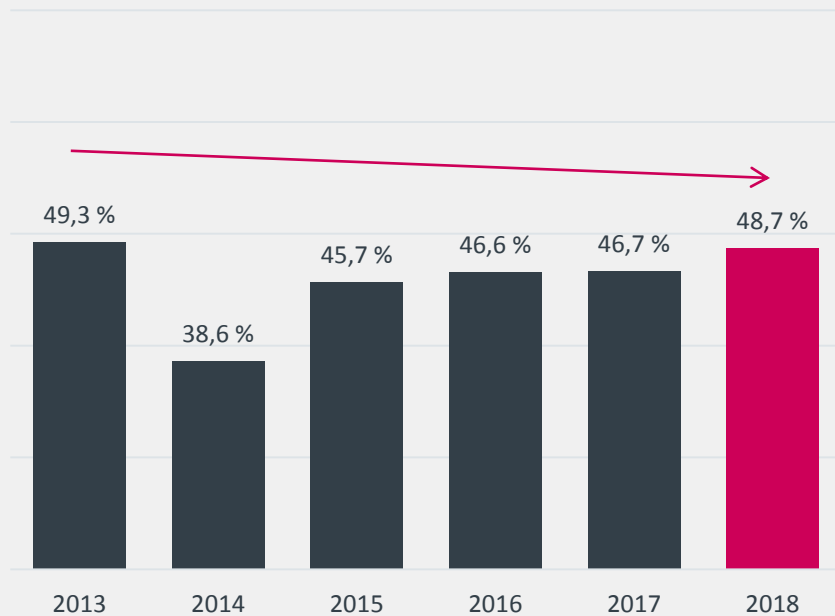
RAHOITUKSEN TAVOITTEET

- Keskimääräinen laina-aika > 5 vuotta ✓ 5,0
- Korkosuojausaste 70-90% ✓ 91,7%
- Investointitason luottoluokitukset ✓ BBB-/Baa2
- Rahoitus pääasiassa vakuudetonta ✓ 95%
- Merkittävä likviditeettivaranto ✓ Me 556
- Luototusaste (LTV) 40-45% - 48,7%

Vakaa liiketoimintamalli ja konservatiiviset rahoitustavoitteet

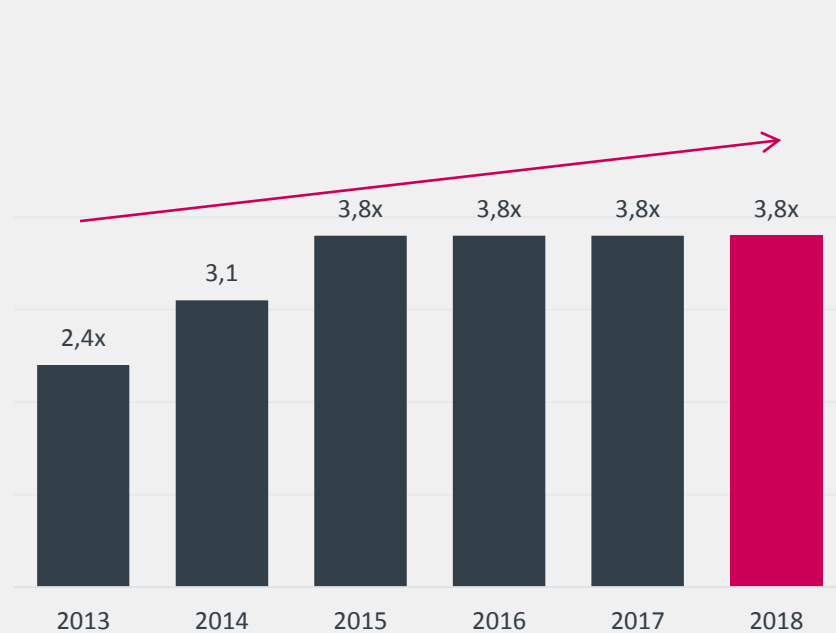
VAKAA KORKOKATE

LUOTOTUSASTE (LTV)



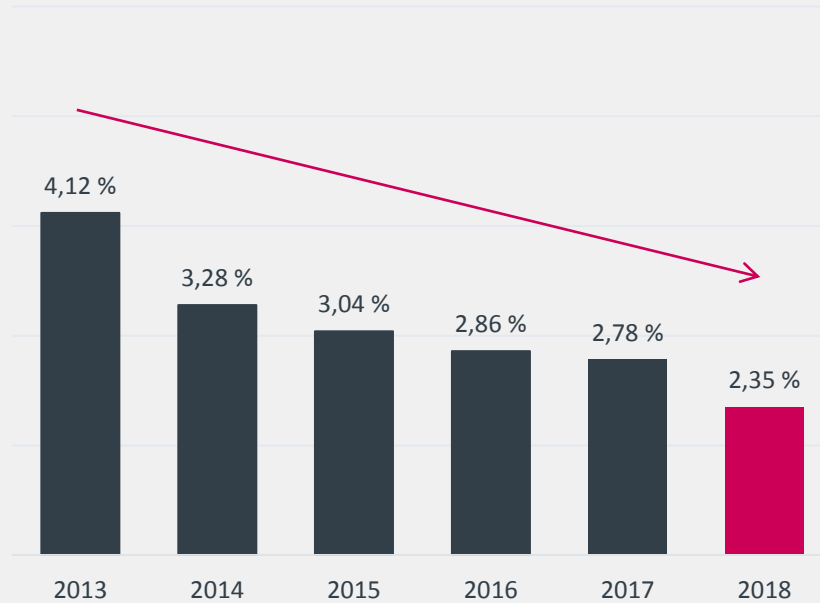
KORKOKATE

Vuotta



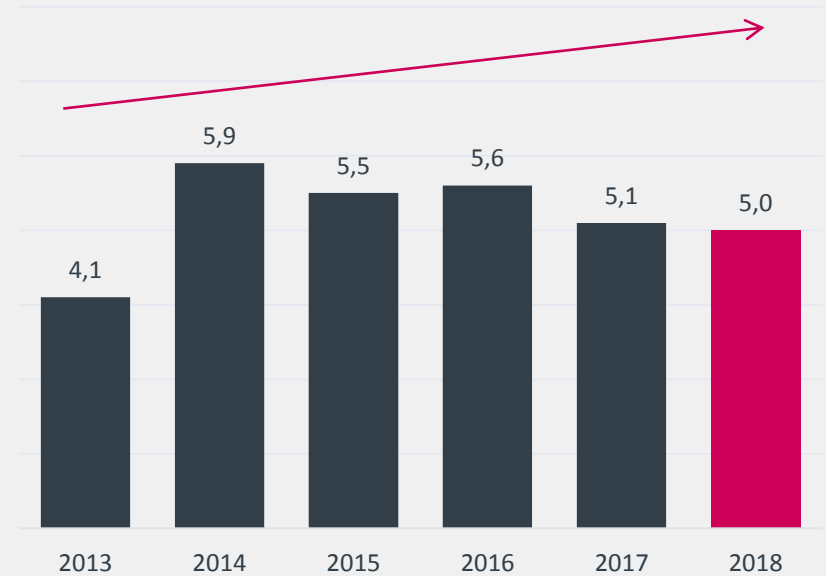
ALHAISEMPI KESKIKORKO JA PITKÄ KESKIMÄÄRÄINEN LAINA-AIKA

KESKIKORKO



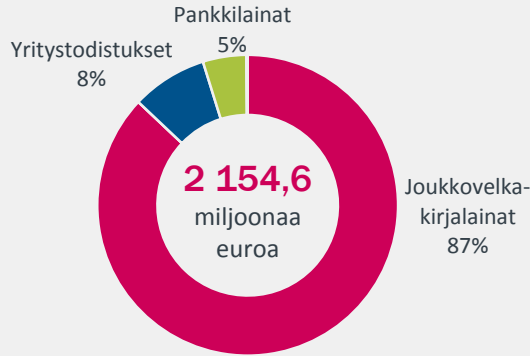
KESKIMÄÄRÄINEN LAINA-AIKA

Vuotta

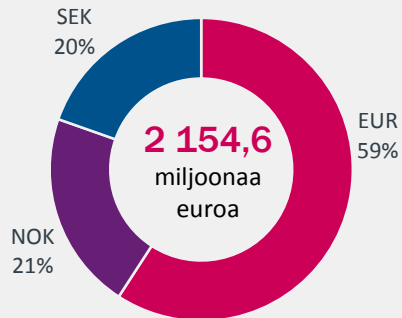


95% VELOISTA ON KIINTEÄKORKOISTA JA NE ERÄÄNTYVÄT TASAISESTI

VELKATYYPIT

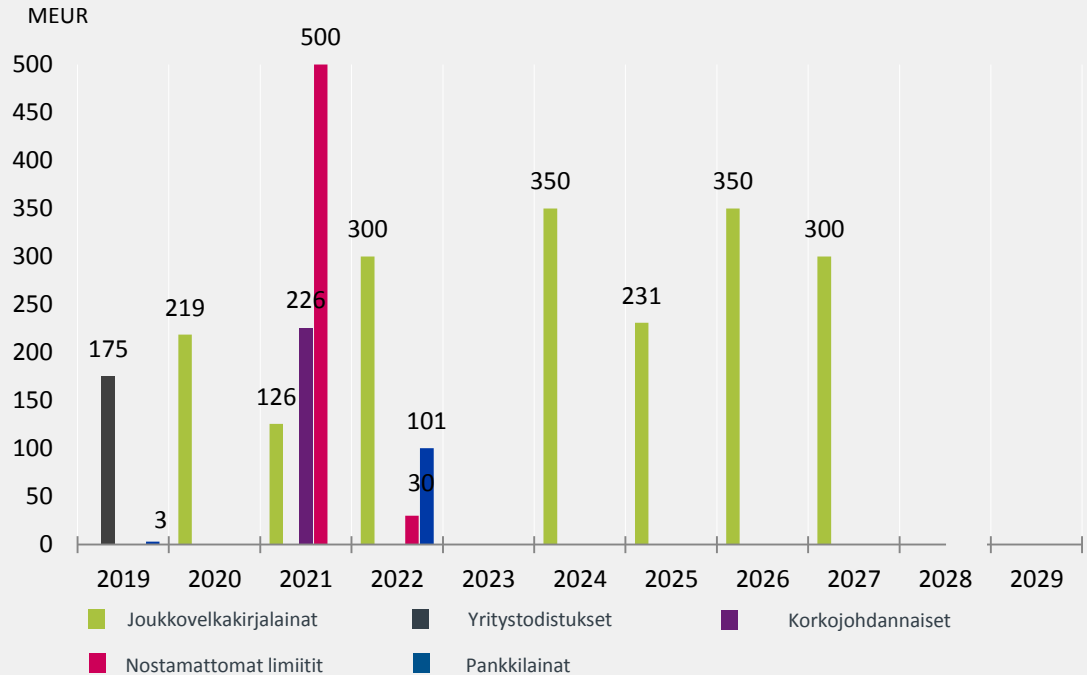


VELKOJEN VALUUTTAJAKAUMA



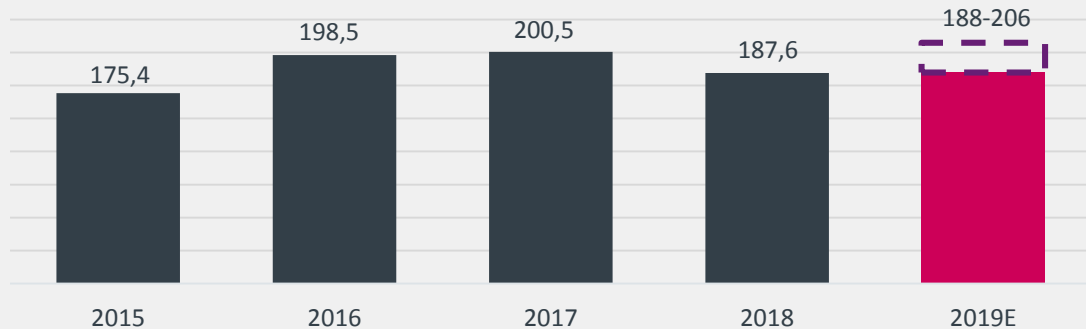
Osa euromääräisestä velasta on muunnettu Ruotsin ja Norjan kruunumääräisiksi käyttäen koron- ja valuutanvaihtosopimuksia

VELKOJEN ERÄÄNTYMISPROFIILI

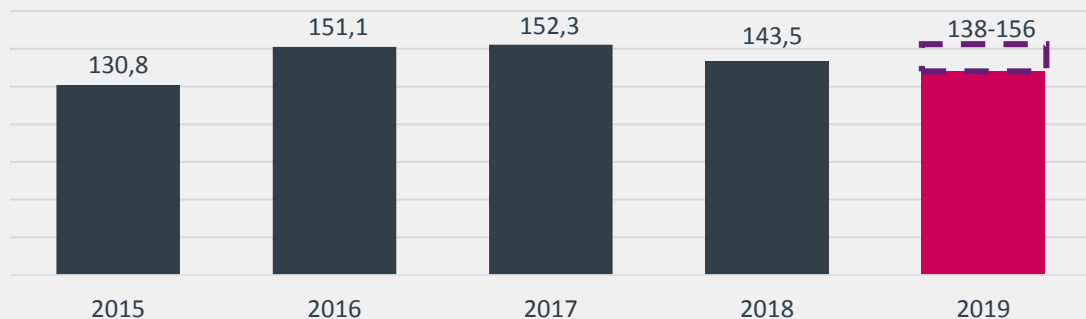


TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT 2019

OPERATIIVINEN LIIKEVOITTO



OPERATIIVINEN TULOS



Operatiivinen liikevoitto

Me 188 - 206

Operatiivinen tulos

Me 138 - 156

Operatiivinen tulos/osake

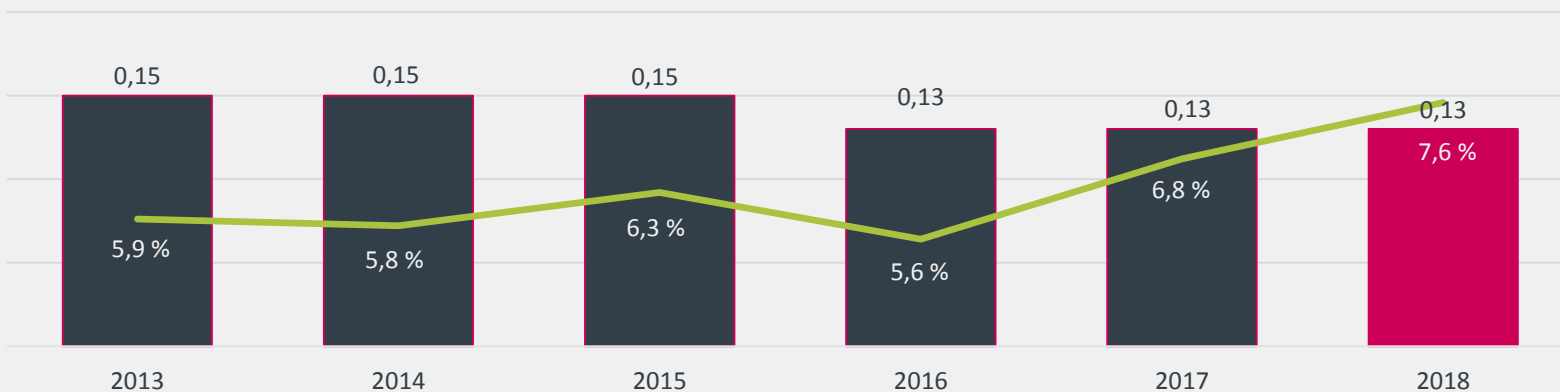
EUR 0.155 - 0.175

EHDOTETTAVA VAROJENJAKO

Varsinaiselle yhtiökokoukselle 2019 ehdotettava vertailukelpoinen osinko/pääomanpalautus: 0,13 euroa per osake

Jos yhtiökokous hyväksyy osakkeiden yhdistämisen mainitussa kohdassa esitetystä suhteesta osingon ja pääomanpalautuksen yhteenlaskettu suuruus on 0,65 euroa per osake.

OSINKO/PÄÄOMANPALAUTUS¹⁾

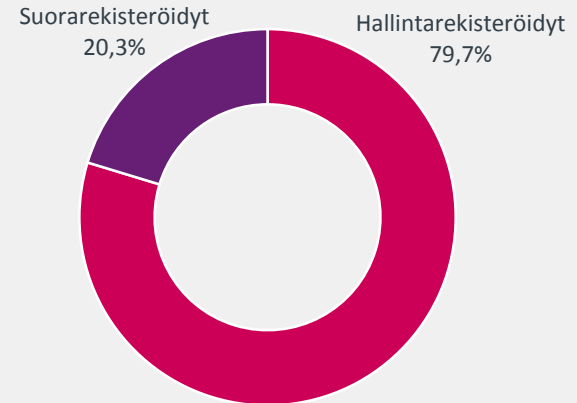




OMISTUS, 31.12.2018

- Perustettu ja listattu Helsingin pörssissä vuodesta 1988
- Rekisteröityneitä osakkeenomistajia 17 269
- Suurimmat osakkeenomistajat:
 - Gazit-Globe 48,5%
 - CPPIB 15,0%
 - Ilmarinen 7,1%

OSAKKEENOMISTAJAT 31.12.2018



KIITOS!