



CITYCON OYJ'S  
ANNUAL GENERAL MEETING

CEO, MARCEL KOKKEEL

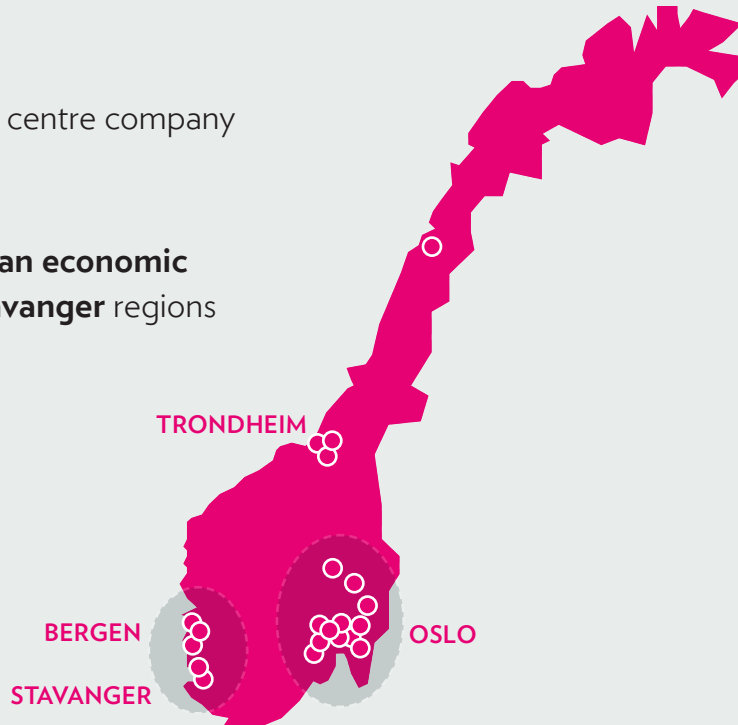
16 March 2016

**LEADING OWNER,  
MANAGER AND DEVELOPER OF  
URBAN GROCERY-ANCHORED  
SHOPPING CENTRES IN THE  
NORDICS AND BALTICS**

IN 2015 CITYCON BECAME  
A TRULY PAN-NORDIC PLAYER  
AND THE LARGEST SHOPPING  
CENTRE SPECIALIST IN  
THE REGION

# THE ACQUISITION OF SEKTOR GRUPPEN MADE CITYCON A LEADER IN NORWEGIAN RETAIL REAL ESTATE

- Norway's **2nd largest** shopping centre company
- **100%** shopping centres
- **Focused** on the three main **urban economic centres: Oslo, Bergen and Stavanger** regions



GAV: EUR **1.5 bn**

Footfall: **62 million** p.a.<sup>1)</sup>

## FULLY AND MAJORITY-OWNED

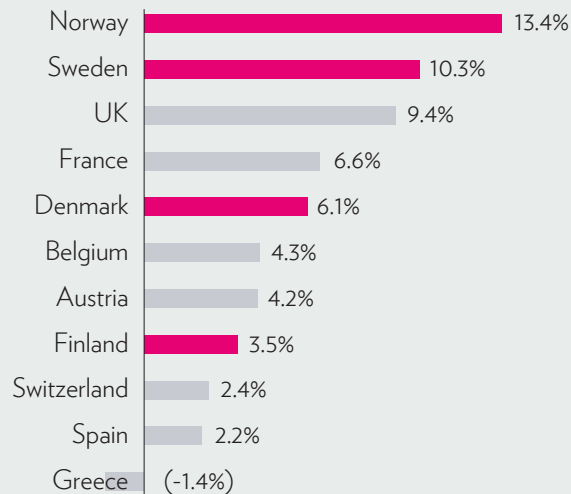
# of properties	20
Gross leasable area	400,000 sq.m.
Average size of centre	20,000 sq.m.
Occupancy rate	98.6%
Annual sales, MEUR	1,400
Lease duration	3.5 years
OCR	10.4%



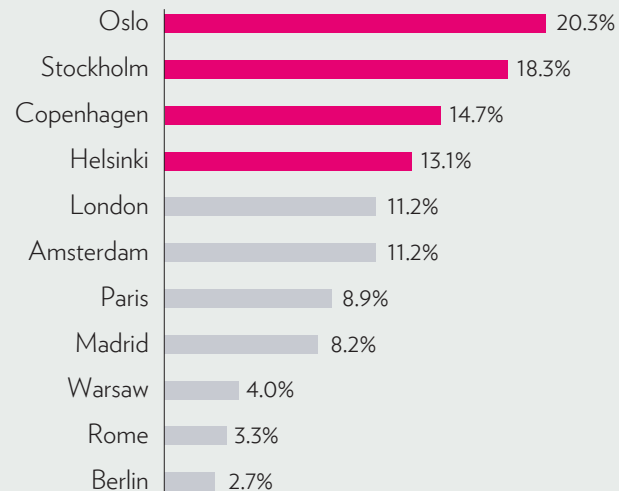
# NORWAY IS THE FASTEST GROWING COUNTRY IN EUROPE, WITH OSLO AS THE FASTEST GROWING CITY

- Norway's population expected to grow to 5.8 million by 2030

POPULATION GROWTH (2015-2030E)



POPULATION GROWTH (2015-2030E)



**URBAN** > POPULATION GROWTH

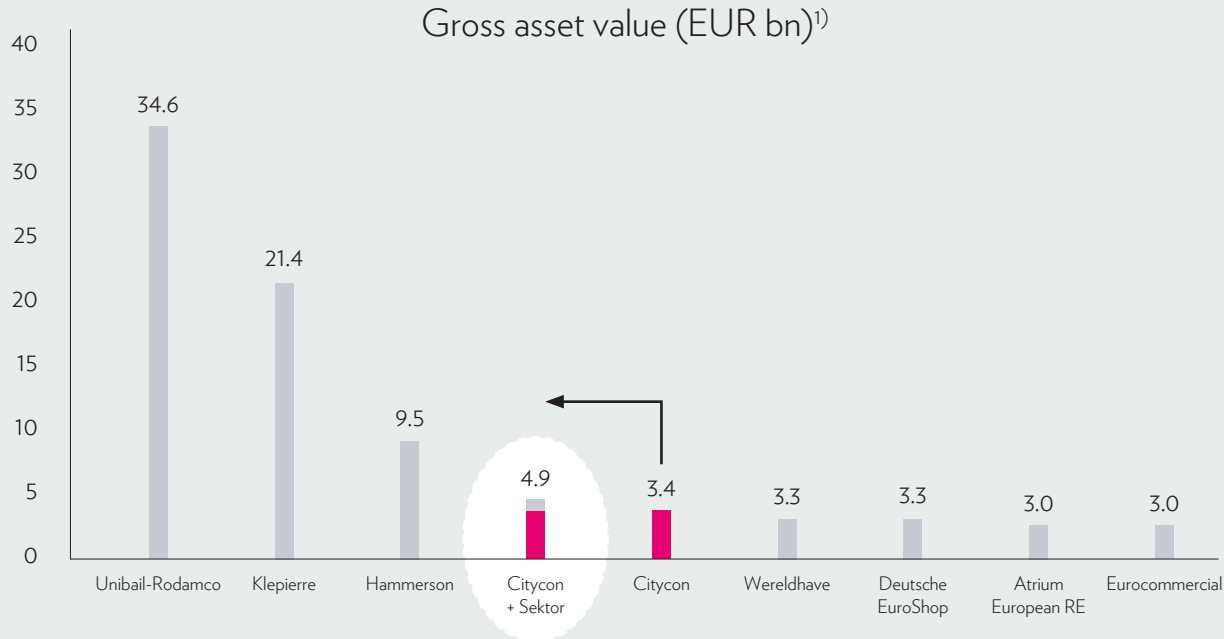
**DAILY SHOPPING** > GROCERY-ANCHORED

**COMMUNITY** > MORE THAN SHOPPING

**VALUE CREATION** > (RE)DEVELOPMENT POTENTIAL

**DIGITAL** > ONLINE/OFFLINE

# SEKTOR ACQUISITION – MOVING CITYCON INTO ANOTHER LEAGUE



Source: Company reports, May 2015

**EUROPEAN SCALE  
WITH A NORDIC  
HEARTBEAT**

**53 SHOPPING CENTRES**

**1.300.000 m<sup>2</sup>**

**5 BILLION ASSETS**

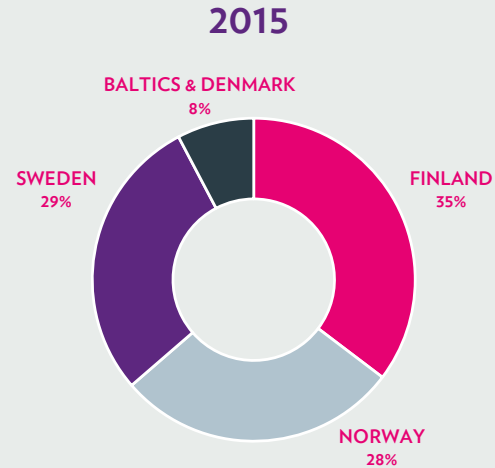
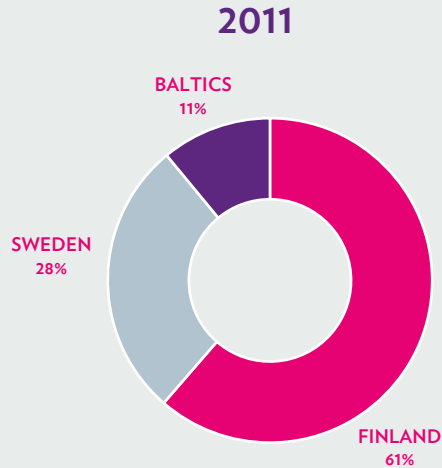
**200 MILLION**

**CUSTOMERS/YEAR**

**25 MILLION  
CUSTOMERS  
WITH MONEY IN  
THE POCKET TO SPEND**

# 2011-2015 TRANSFORMATION JOURNEY: INCREASED SCALE AND DIVERSIFICATION OF CASH FLOW

Improved  
geographical  
spread<sup>1)</sup>



Portfolio size<sup>1)</sup>  
EUR billion

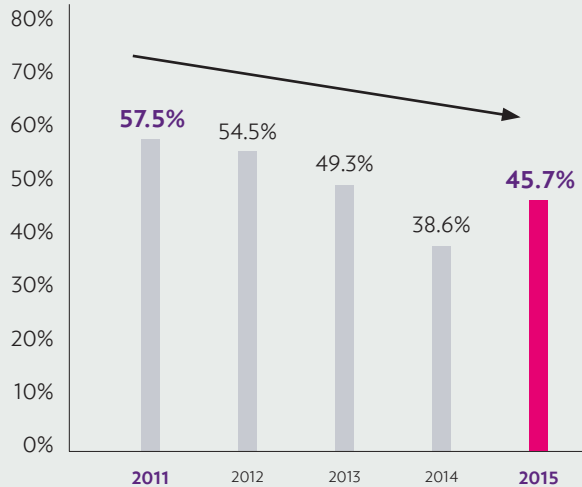
2.5

4.7

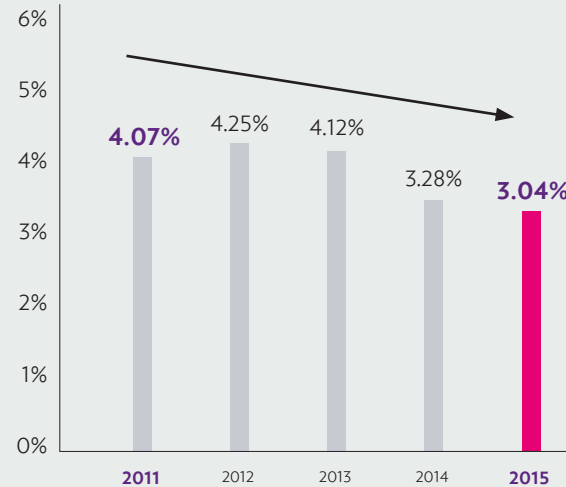
<sup>1)</sup> Incl. Kista Galleria 100%

# STRONGER BALANCE SHEET, LOWER AVERAGE COST OF DEBT

## LOAN TO VALUE



## WEIGHTED AVERAGE INTEREST AGE



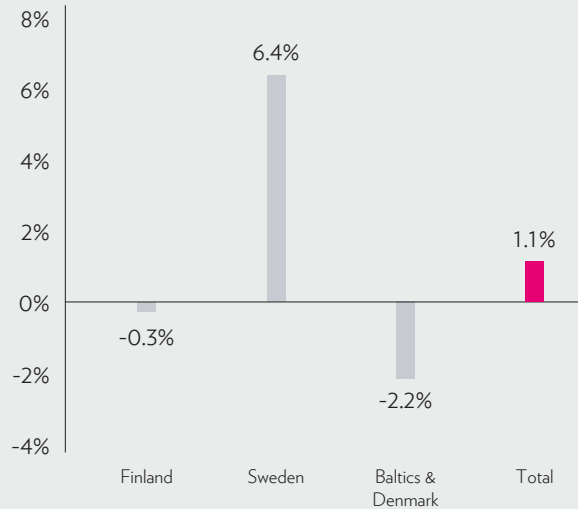


# 2015: SOLID OPERATING PERFORMANCE

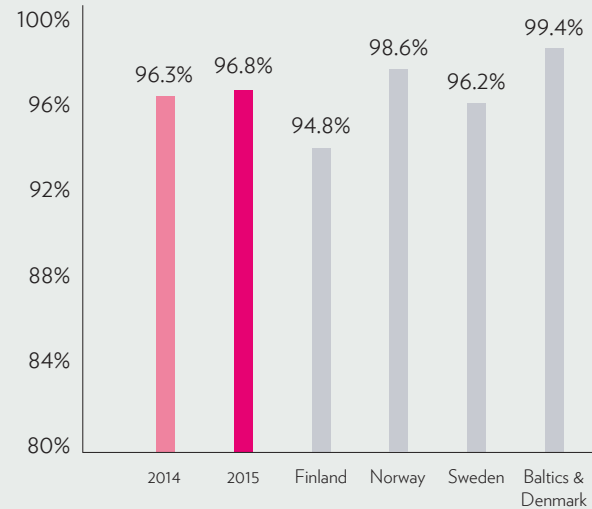


# OVERALL SOLID NRI GROWTH AND STRONG OCCUPANCY

## LIKE-FOR-LIKE NET RENTAL INCOME GROWTH



## OCCUPANCY RATE



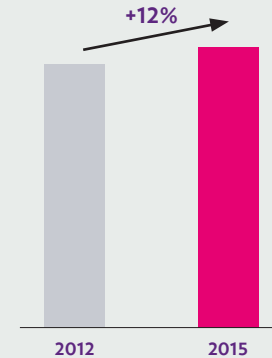
Norway and Kista Galleria not included in the like-for-like portfolio

# KISTA GALLERIA

## – STRONG PERFORMANCE CONTINUES

### NET RENTAL INCOME DEVELOPMENT

- >19 million visitors in 2015
- High occupancy of 99%
- Extended H&M signed, flagship concept (4,000 sq.m.)
- Increased offer of restaurants and daily services (33% of GRI)
- Fair value change since acquisition + EUR 79 million
- Significant population growth in primary catchment area (~ 20% by 2020)



# SEKTOR INTEGRATION FASTER THAN PLANNED

		INITIAL TARGET	STATUS
<b>ORGANIZATION</b> >	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Savings in Sektor SG&amp;A of <math>\geq 10\%</math></li> </ul>	$\geq$ EUR 1 million p.a.	Increased to ~ EUR 2 million p.a.
<b>OPERATIONS</b> >	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tenant, specialty leasing, marketing, digital optimisation</li> <li>• Improved purchasing power</li> </ul>	<b>LFL NRI growth of 100 bps above CPI</b>	On track
<b>FINANCE RESTRUCTURING</b> >	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lower average cost of debt, decreased net financing expenses</li> </ul>	~ EUR 2-3 million p.a.	Increased to ~ EUR 6 million p.a.

## REBRANDING >



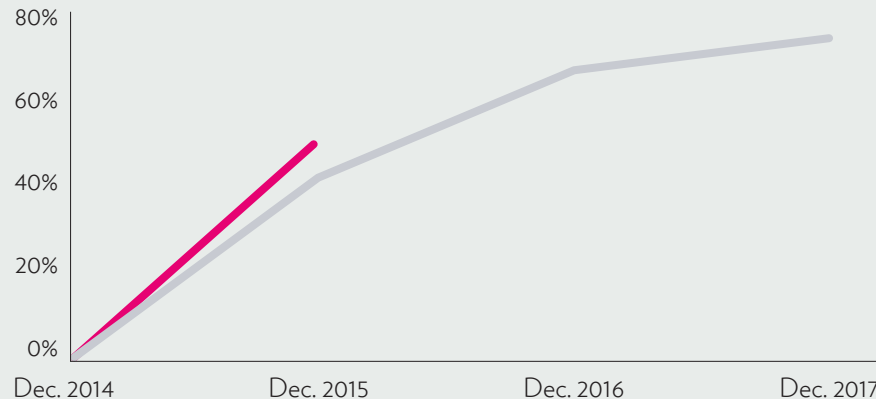
# SUSTAINABLE MIND-SET - FORERUNNER IN THE NORDICS

## KEY RESULTS 2015

- **50%** of Citycon's shopping centres are **BREEAM In Use** certified
- › most retail certificates in the Nordics

— Certified %  
— Target %

Majority of the portfolio has an environmental certification by year 2017, with most of the key assets certified in 2015



Energy consumption, kWh/sq.m.

**-6%** (target -2%)

Recycling rate

**95%** (target >90%)

Within top 10% of reviewed companies:



Among the top of the industry:





# NORDIC FUNDAMENTALS REMAIN STRONG, HOWEVER, COUNTRIES ARE ON DIFFERENT COURSES

## ALL NORDIC COUNTRIES

- Strong credit ratings : AAA/AA
- Fastest growing capital cities in Europe
  - 1-1.5% growth p.a.

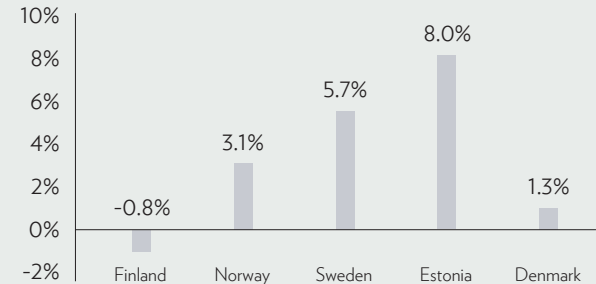
### Finland

- GDP expected to shift to positive trend in 2016
- Government to implement some structural reforms
- Household debt still at modest level (124%)

### Sweden

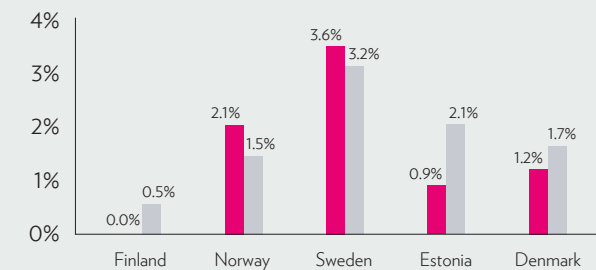
- Robust GDP growth forecast
- Export shows strong growth
- Stockholm real growth engine

## RETAIL SALES GROWTH IN 2015



## GDP GROWTH

■ 2015E  
■ 2016E

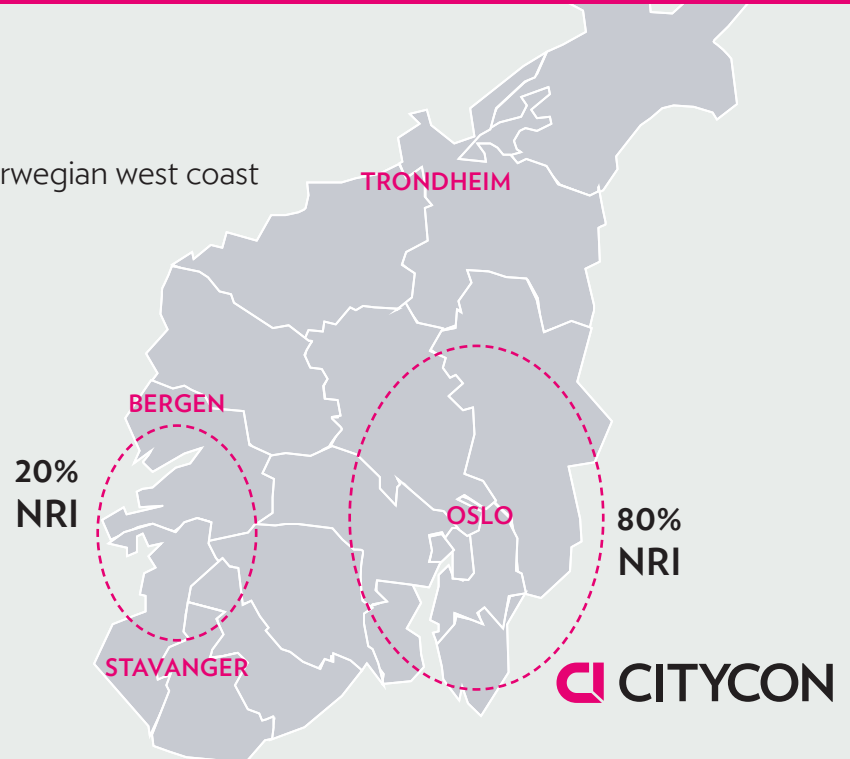


Source: Statistics Finland/Norway/Sweden/Estonia/Denmark,  
European Commission, Nordea Economic Outlook, IHS, United Nations

# NORDIC FUNDAMENTALS REMAIN STRONG, HOWEVER, COUNTRIES ARE ON DIFFERENT COURSES

## Norway

- Effects of decline in oil industry mostly concentrated on the Norwegian west coast (80% of Citycon's portfolio is in Oslo region)
- Private consumption growth of 1.5-2% p.a.
- Inflation to remain at high level 1.5-2.5% p.a.

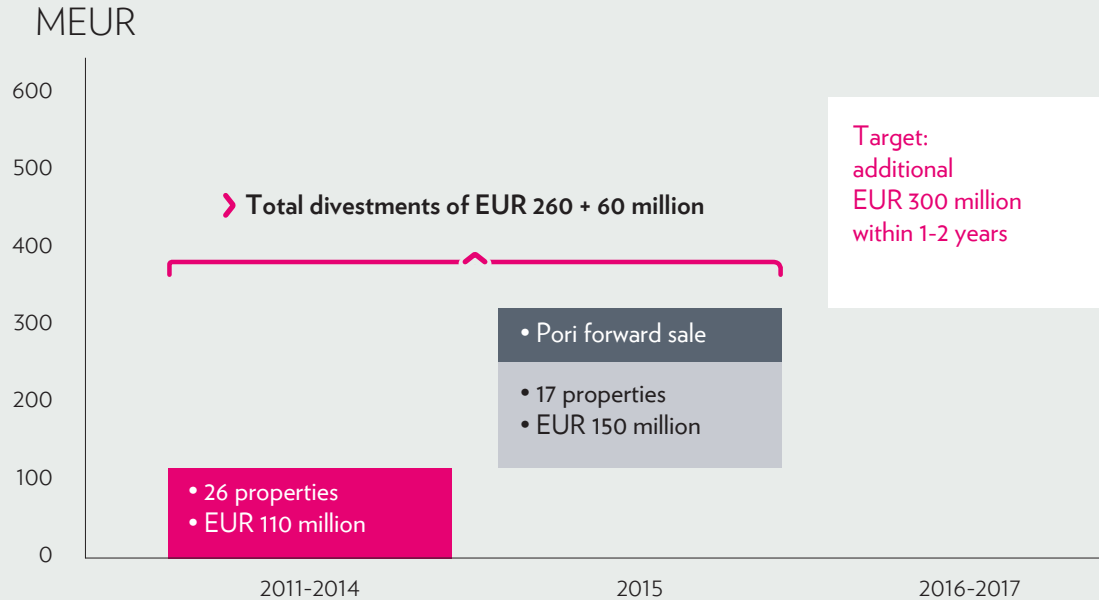


# IMPROVED PORTFOLIO QUALITY THROUGH CAPITAL RECYCLING





# SUCCESSFUL EXECUTION OF DISPOSAL PROGRAMME



# ISO OMENA - BEST SHOPPING CENTRE IN FINLAND



- Part 1 to open after summer at the same time as the new metro
- Good tenant demand, pre-leasing of part 1 increased to 75%, additionally 8% main terms agreed
- Creating a true dining destination, 50 restaurants and cafes
- New tenants include extended H&M, Starbucks, Espresso House, Athlete's foot (first in Finland)



# STRAEDET – DAILY SHOPPING CENTRE IN WEALTHY AND GROWING COPENHAGEN AREA

- Completion and acquisition Q3/2017
- Fixed 6.25% yield
- Pre-leasing of 70-80%



# MÖLNDAL GALLERIA – TOP CLASS COMMUNITY SHOPPING CENTRE IN THE HEART OF GROWING AREA



- Strong tenant demand
- Expected annual visitors of 5-6 million
- Several major chains signed e.g. H&M, Systembolaget, Lindex, KappAhl and a large ICA grocery store

# LIPPULAIVA – PLANNED (RE)DEVELOPMENT FOR URBAN DAILY AND COMMUNITY CENTRE

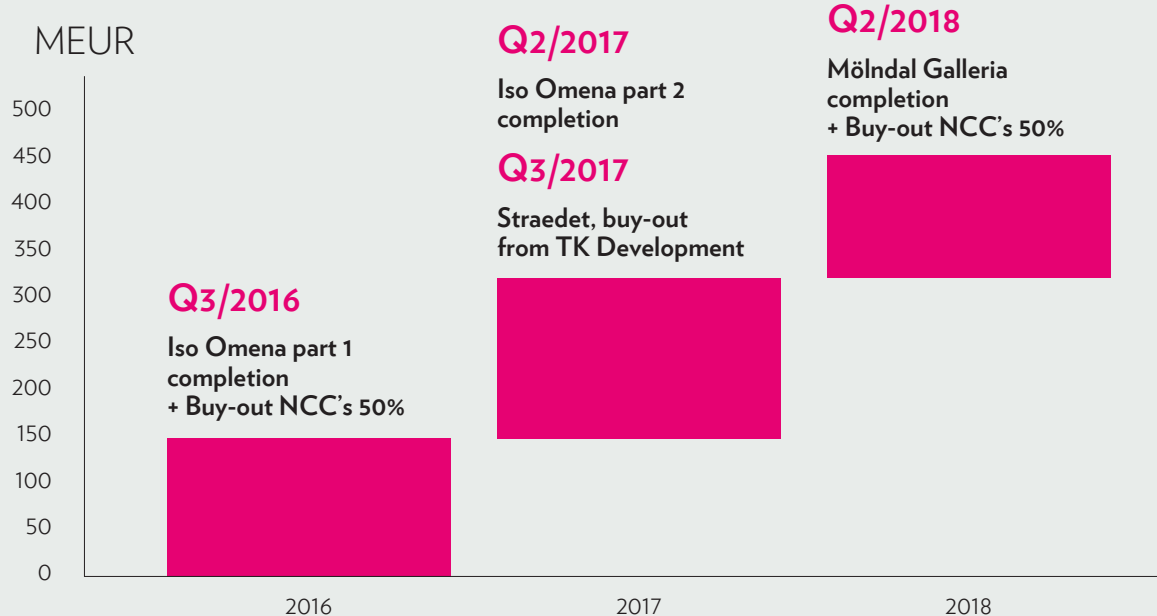


- Demolish existing centre
- Connection to western metro line and bus terminal
- Municipality services (eg. library)
- Large tenant demand
- Completion planned in 2020



# AS OF 2017: POSITIVE (RE)DEVELOPMENTS AND COMMITTED ACQUISITIONS IMPACT TO EARNINGS

## Investment volumes that come online



# 2016 ONWARDS: FROM TRANSFORMATION TO CONSOLIDATION



# 2016 ONWARDS: KEY TARGET AREAS

## Further integration of Citycon Norway

- ~EUR 2 million administrative cost savings p.a.

## Overall long-term like-for-like NRI growth target of 100 bps above inflation

## Successful completion of ongoing developments

- EUR 150-200 million p.a.
- $\geq 150$  bps above yield requirement

## Improve quality of the portfolio through continued execution of divestment strategy

- Additional EUR 300 million





# OUTLOOK 2016 ONWARDS

**EPRA EPS 2016: EUR 15.5-17.5 cents**



- Result negatively impacted by:
  - Full year impact of EUR 150 million non-core disposals in 2015
  - Substantial nr of sq.m. taken offline e.g. Iso Omena, Myyrmanni

**2017/2018: uplift in rental income and earnings**



- Major (re)developments and committed acquisitions come online
  - Significant improvement of portfolio quality and quality of earnings

**Maintaining a strong balance sheet**



- LTV target range 40-45%
- Maintain or improve current credit ratings by Moody's and S&P

**GREAT PEOPLE  
MAKE GREAT  
SHOPPING CENTRES**



**TILIKAUDEN TULOS 2015**

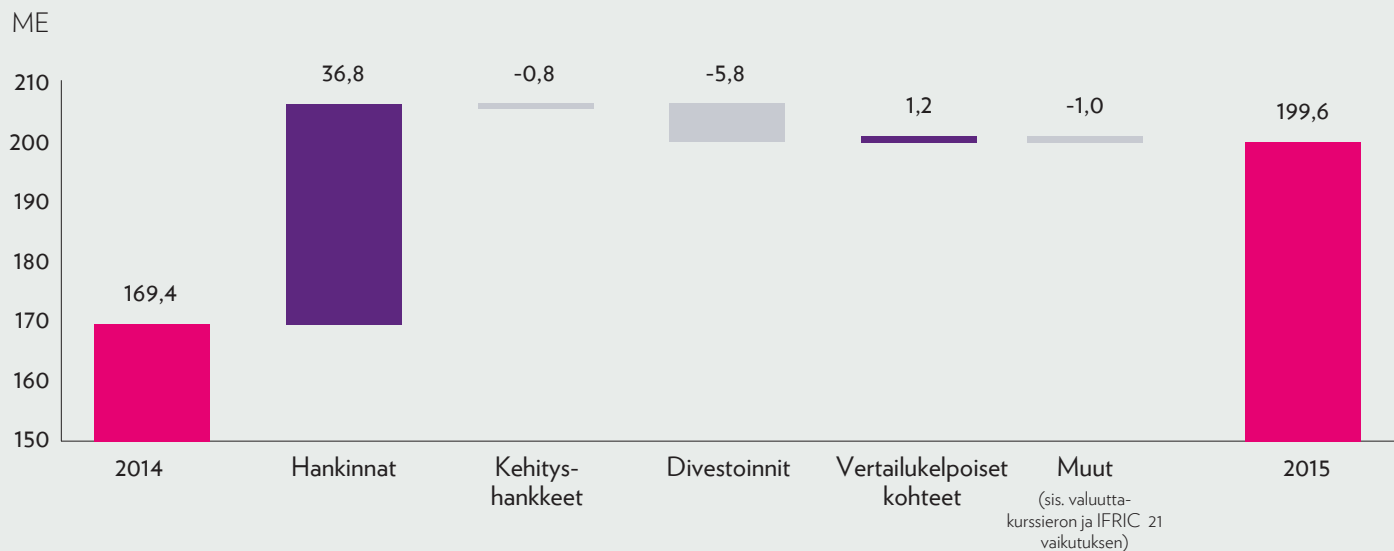
**TALOUS- JA VARATOIMITUSJOHTAJA, EERO SIHVONEN**

# TILIKAUDEN TULOS 2015

ME	2015	2014	%	2015 sis. KISTA 100%
Nettovuokratuotto	199,5	169,4	17,9	229,7
Operatiivinen liikevoitto	175,4	149,8	17,1	203,8
Operatiivinen tulos	130,8	99,7	31,2	n.a.
Operatiivinen tulos/osake	0,173	0,178	-2,8	n.a.
Nettovarallisuus/osake	2,74	3,01	9,1	n.a.

- Osakekohtainen operatiivinen tulos laski hiukan 0,173 euroon
  - Keskimääräinen osakkeiden määrä kasvoi 35 prosentilla johtuen heinäkuussa toteutetusta osakeannista
- Kista Galleria vaikutti IFRS:n mukaiseen liikevoittoon noin 23,9 miljoonalla eurolla Q1-Q4/2015 aikana

# NETTOVUOKRA- TUOTON KEHITYS



# NETTOVUOKRATUOTTO MAITTAIN

ME	2015	2014	%
Nettovuokratuotto, yhteensä	199,6	169,4	17,9
Suomi	96,9	103,0	-5,9
Norja	36,8	n.a.	n.a.
Ruotsi	39,7	38,9	2,2
Baltia ja Tanska	26,2	27,5	-4,8

# VAKAAT VUOKRAUKSEN TUNNUSLUVUT

ME	2015	2014
Keskimääräinen vuokra, EUR/m <sup>2</sup>	22,3	21,6
Kauden aikana alkaneet vuokrasopimukset	895	595
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m <sup>2</sup>	173 301	122 568
Alkaneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra, EUR/m <sup>2</sup>	23,2	19,9
Kauden aikana päättyneet vuokrasopimukset	1 114	724
Päättyneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m <sup>2</sup>	278 984	144 880
Päättyneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra, EUR/m <sup>2</sup>	20,1	21,0
Uusittujen vuokrasopimusten vuokranmuutos, %	-4,5	-3,4

- Uusittujen vuokrasopimusten vuokranmuutos viittaa samassa liiketilassa saman vuokralaisen kanssa uusittuihin sopimuksiin
- Vuokranmuutos vuodelle 2015, sisältäen Kista Galleria (100%), oli -3,1 %

# TULOSLASKELMA

ME	2015	2014	%
<b>Bruttovuokratuotto</b>	223,9	189,4	18,2
<b>Nettovuokratuotto</b>	199,6	169,4	17,9
Hallinnon kulut	-36,8	-20,7	78,0
<b>Liikevoitto</b>	148,9	165,0	-9,8
Rahoituskulut (netto)	-52,3	77,7	-32,5
<b>Tilikauden voitto</b>	110,4	89,7	23,0



# KIINTEISTÖOMAISUUDEN ARVO KASVOI RUOTSIN VAUHDITTAMANA

	Käyvän arvon muutos, Me	Tuottovaateen painotettu keskiarvo, %		Käypä arvo
	2015	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2015
<b>Yhteensä</b>	<b>7,3</b>	<b>5,7</b>	<b>6,1</b>	<b>4 091,6</b>
Suomi	-37,1	5,9	6,1	1 659,4
Norja	0,2	5,2	-	1 330,8
Ruotsi <sup>1)</sup>	39,6	5,4	5,7	739,0
Baltia ja Tanska	4,7	6,9	7,2	362,4

- Käyvän arvon muutos Q1-Q4/2015 sisältäen Kista Gallerian (100%) oli 46,1 miljoonaa euroa

<sup>1)</sup> Ei sisällä Kista Galleriaa.

# CITYCON SAAVUTTI VUODEN 2015 OHJEISTUKSEN TALOUDELLISET TAVOITTEET

ME	Ohjeistus	Toteuma
Operatiivinen liikevoitto, muutos	23-29 Me	25,6
Operatiivinen tulos, muutos	28-34 Me	31,1
Operatiivinen tulos/osake, euroa	0,17-0,18	0,173

- Ohjeistusta nostettiin vuoden aikana operatiivisen liikevoiton ja operatiivisen tuloksen osalta Sektorin hankinnan seurauksena

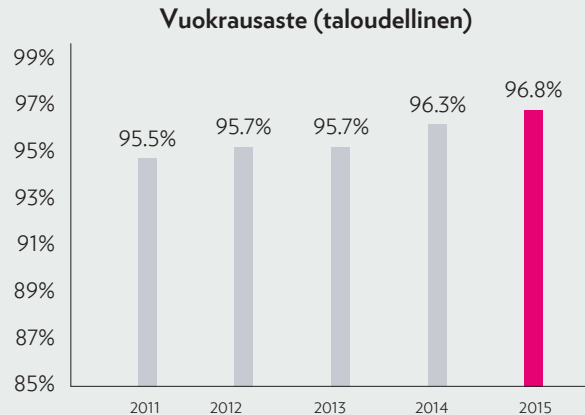
# TIIVISTETTY TASE, NETTOVARALLISUUS

ME	31.12.2015	31.12.2014
Sijoituskiinteistöt	4 091,6	2 769,1
Pitkäaikaiset varat yhteensä	4 573,6	2 965,2
Myytavissä olevat sijoituskiinteistöt	1,7	7,2
Lyhytaikaiset varat yhteensä	89,1	64,8
<b>Varat yhteensä</b>	<b>4 664,4</b>	<b>3 037,2</b>
Oma pääoma yhteensä	2 245,5	1 652,5
Velat yhteensä	2 418,8	1 384,8
<b>Oma pääoma ja velat yhteensä</b>	<b>4 664,4</b>	<b>3 037,3</b>
	31.12.2015	31.12.2014
Nettovarallisuus/osake, euroa	2,74	3,01
Oikaistu nettovarallisuus/osake, euroa	2,46	2,63
EPRA:n alkunettotuotto, %	5,4	6,1

- Nettovarallisuus/osake (EPRA NAV) on tarkistettu liikearvon mukaiseksi, joka on syntynyt laskennallisista veroista Sektorin hankintaan liittyen

# KIINTEISTÖOMAISUUS

- Vuokrattava pinta-ala 1 240 440 m<sup>2</sup> (933 040 m<sup>2</sup>)
- Vuokrausaste parani 96,8 %:iin Sektorin hankinnan myötä
- Keskimääräinen vuokra 22,3 euroa/m<sup>2</sup> (21,6 euroa/m<sup>2</sup>)
- Vuokrasopimuksia 4 214 (3 158), joiden keskimääräinen kesto 3,3 vuotta (3,2)
- Vuokran osuus vuokralaisten liikevaihdosta (OCR) 9,1 %



## Viisi suurinta vuokralaista

2015 Osuus vuokratuotoista, %

Kesko	8
S-ryhmä	5
VarnerGruppen	4
ICA Gruppen	3
NorgesGruppen	2
<b>Top 5, yhteensä</b>	<b>22</b>

# RAHOITUS



# AKTIIVINEN RAHOITUSVUOSI – SEKTORIN HANKINTA RAHOITETTIIN ONNISTUNEESTI

Sektorin jälleerahoitus saatiin päätökseen joulukuussa

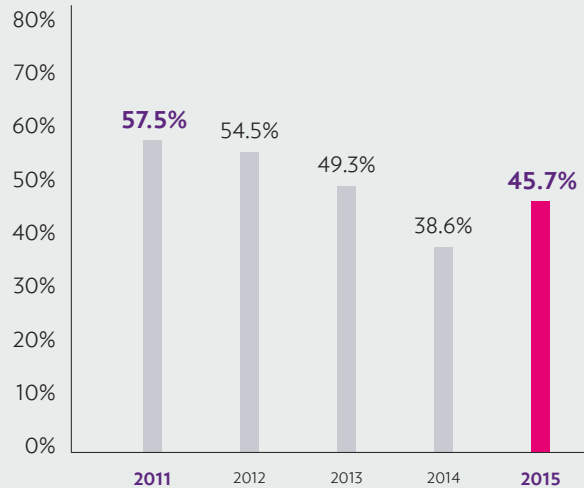
Alhaisempi keskkorko ja pidentynyt keskimääräinen laina-aika

Luottoluokituksen nosto

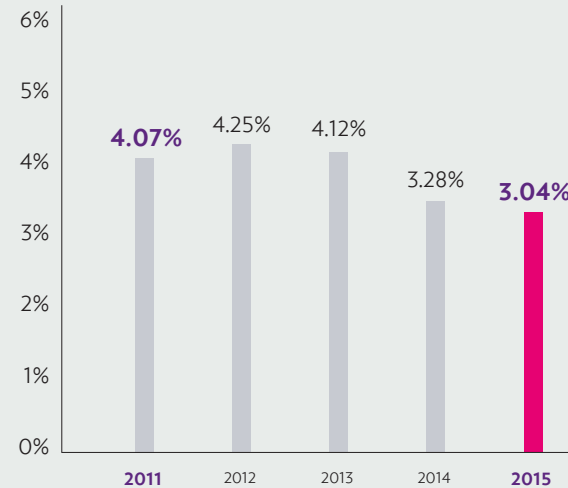
- Jälleerahoitus oli yhdistelmä joukkovelkakirjalainoja, divestointeja ja uutta pankkilainaa
- Jälleerahoituksen kustannukset, noin 3 % (mukaan lukien korkosuojaus), olivat alhaisemmat kuin alun perin arvioitiin
- Lisäksi noin 76 miljoonan euron ei-ydinkohteiden divestoinneista saadut varat käytettiin jälleerahoitukseen
- Keskkorko pieneni 3,04 prosenttiin pääasiassa uusien pankkilainojen suotuisien ehtojen sekä koronvaihotosopimusten purkamisen vuoksi
- Keskimääräinen laina-aika pidentyi 5,5 vuoteen eli yli Cityconin pitkän tähtäimen tavoitteen (> 5 vuotta)
- Moody's nosti 15.1. Cityconin luottoluokituksen luokkaan Baa1. Luottoluokitusta nostettiin pääasiassa Cityconin parantuneen liiketoimintaprofiilin vuoksi Sektorin hankinnan seurauksena

# VELAN MÄÄRÄ KASVOI SEKTORIN HANKINNAN JÄLKEEN

## LUOTOTUSASTE



## KESKIKORKO KAUDEN LOPUSSA



# RAHOITUKSEN AVAINLUVUT

	31.12.2015	31.12.2014
Korolliset velat, käypä arvo, Me	2 037,1	1 188,4
Käytettävissä oleva likviditeetti, Me	377,1	449,8
Keskimääräinen laina-aika, vuotta	5,5	5,9
Korkosuojausaste, %	84,8	88,0
Keskikorko kauden lopussa, % <sup>1)</sup>	3,04	3,28
Luototusaste (LTV), %	45,7	38,6
Rahoituskovenantti: Omavaraisuusaste (>32,5 %)	48,3	54,8
Rahoituskovenantti: Korkokate (>1,8)	3,8	3,1

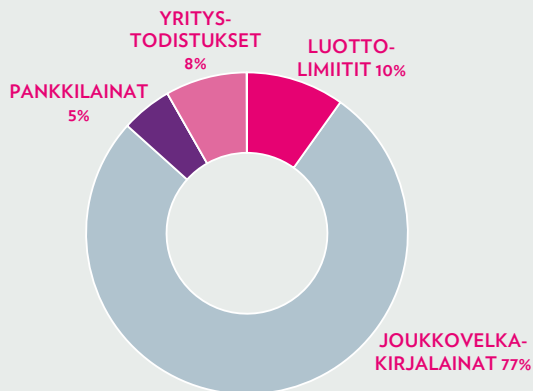
- Korkeampi velan määrä johtuen Sektorin hankinnasta. Kasvu edelliseen kvartaaliin nähden johtuu pääasiassa vähemmistöosuuksien hankinnoista Q4/2015
- Käytettävissä oleva likviditeetti ja rahoituskovenantit hyvällä tasolla

<sup>1)</sup> Mukaan lukien valuutanvaihtosopimukset sekä koronvaihtosopimukset

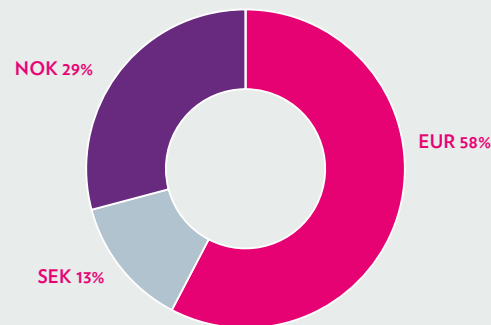


# VELAN JAKAUMA RAHOITUS- LÄHTEITTÄIN JA VALUUTOITTAIN

VELKATYYPIT<sup>1)</sup>



VELKOJEN VALUUTTAJAJAKAUMA<sup>1)</sup>

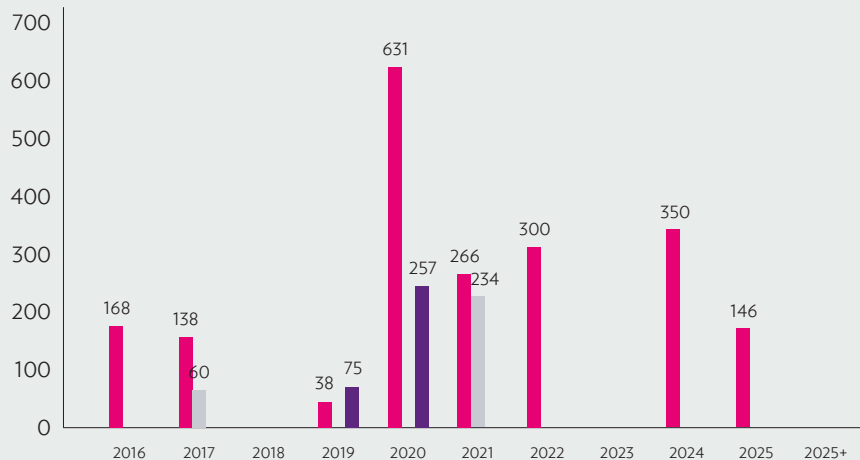


- Velkojen valuuttajakauma muuttui Sektorin hankinnan myötä ja on nyt linjassa kiinteistöomaisuuden maantieteellisen hajautuksen kanssa
- Osa euromääräisestä velasta on muunnettu Ruotsin ja Norjan kruunumääräisiksi käyttäen koronvaihtosopimuksia

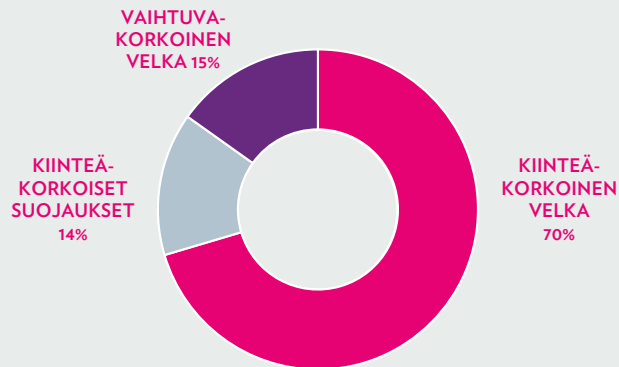
<sup>1)</sup> Laskelma perustuu velkojen käypiin arvoihin

# VELKAMATURITEETIT JA KORKOSUOJAUS

## LAINOJEN ERÄÄNTYMISPROFIILI<sup>1)</sup>



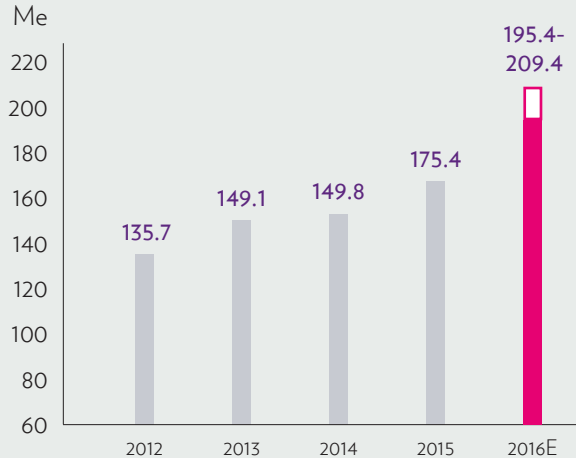
## KOROLLINEN VELKA KORKOSIDONNAISUUDEN MUKAAN



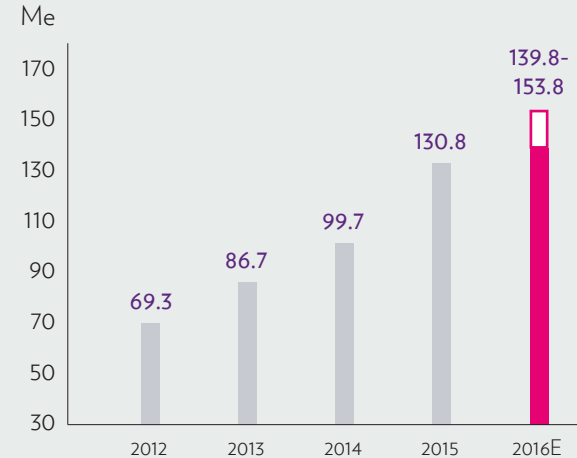
- Tasapainoinen erääntymisprofiili, vain vähän lähitulevaisuudessa erääntyviä
  - Suurin osa vuonna 2016 erääntyvistä lainoista on yritystodistuksia, joita voidaan jatkaa erääntyessään, seuraava pitkän tähtäimen laina erääntyy toukokuussa 2017
- Vain 15 % lainoista on vaihtuvakorkoisia

# TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT 2016

## OPERATIIVINEN LIIKEVOITTO



## OPERATIIVINEN TULOS



- Operatiivinen liikevoitto 20-34 miljoonaa euroa
- Operatiivinen tulos 9-23 miljoonaa euroa
- Operatiivinen tulos/osake 0,155–0,175 euroa

# OMISTUS

## 31.12.2015

- Listattu Helsingin pörssissä vuodesta 1988
- Yhtiön markkina-arvo 2 136 milj. euroa
- Rekisteröityneitä osakkeenomistajia 9 537, joista hallintarekisteröityjä 69,9 %
- Suurimmat osakkeenomistajat:
  - Gazit-Globe 43,4 %
  - CPPIB 15,0 %
  - Ilmarinen 7,13 %
- Citycon on mukana mm. seuraavissa indekseissä:  
FTSE EPRA/NAREIT Global Real Estate Index, Global Real Estate Sustainability Benchmark Survey Index, iBoxx BBB Financial index (500 milj. euron joukkovelkakirjalaina)

