

# JOURNEY TO QUALITY CONTINUES



ANNUAL GENERAL MEETING, 20 MARCH 2018  
CEO, MARCEL KOKKEEL

# WE HAD **SOLID EARNINGS** IN 2017

**LOWER END  
EUR**

**0.155**

**MID-POINT  
EUR**

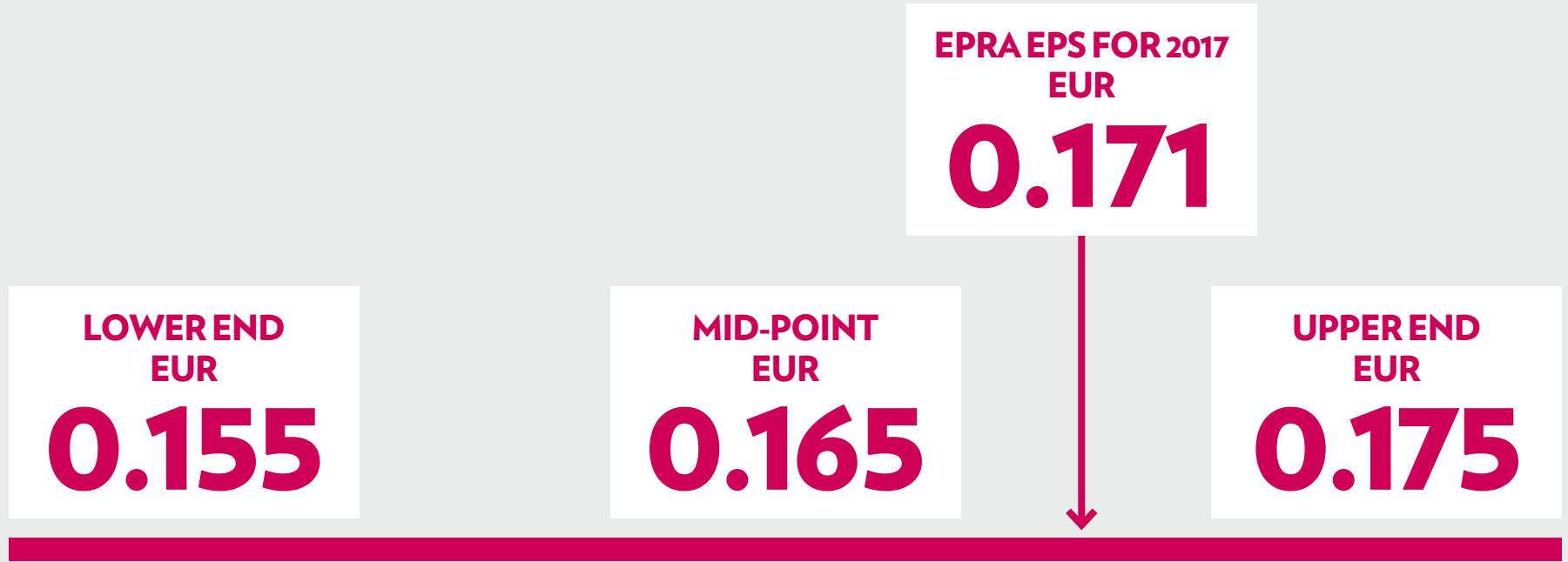
**0.165**

**UPPER END  
EUR**

**0.175**

**OUR GUIDANCE FOR 2017 EPRA EPS**

# WE HAD **SOLID EARNINGS** IN 2017



# HIGHLIGHTS OF 2017



**EPRA EARNINGS PER SHARE OF EUR 0.171**



**OPENING OF ISO OMENA EXTENSION (INCLUDING METRO):  
BEST SHOPPING CENTRE IN FINLAND**



**SIGNING LETTER OF INTENT WITH KLÖVERN  
TO DEVELOP 'GLOBEN SHOPPING' IN STOCKHOLM**



**SUCCESSFUL DIVESTMENTS OF EUR 325 MILLION**



**DIVIDEND PROPOSAL OF EUR 0.13 PER SHARE**

# RETAIL STOCKS UNDER PRESSURE GLOBALLY

Local Retailers, Surviving or Dying in Retail's Evolution?

## What in the World Is Causing the Retail Meltdown of 2017?

In the middle of an economic recovery, hundreds of shops and malls are shuttering. The reasons why go far beyond Amazon.

## Continental Retail Update

Out of Fashion

Green Street Advis

**e-Commerce** headwinds accelerating. European listed landlords are too optimistic if they believe they are immune via active asset management alone... best defence by far is a faster pace of capital recycling

## Question Everything

- Consensus view holds that online penetration rate may plateau at ~30% in the UK, but only reach ~20% on the Continent. **But what if the Continent's saturation point eventually equals that of the UK..?**
- Absolute € growth in online sales – consistent with a penetration rate of 25% by 2025 – implies less need for physical space. For Germany, retail sales are projected to migrate online at an equivalent pace of 10 super-regional shopping centres every year!

Retail Stores Will Completely Die, Says Tech Investor Marc Andreessen

Warren Buffett just confirmed the death of retail as we know it

Physical retail stores are not doomed yet, but brick-and-mortar needs a revolution

## The Changing Nature of Retail: The Impact of Online Shopping on Cities

As consumers increasingly buy online, technology is changing the shape of our cities, reducing demand for retail space, increasing freight congestion, and leaving parking lots empty.

Not All Of Retail Is Dead, Yet!

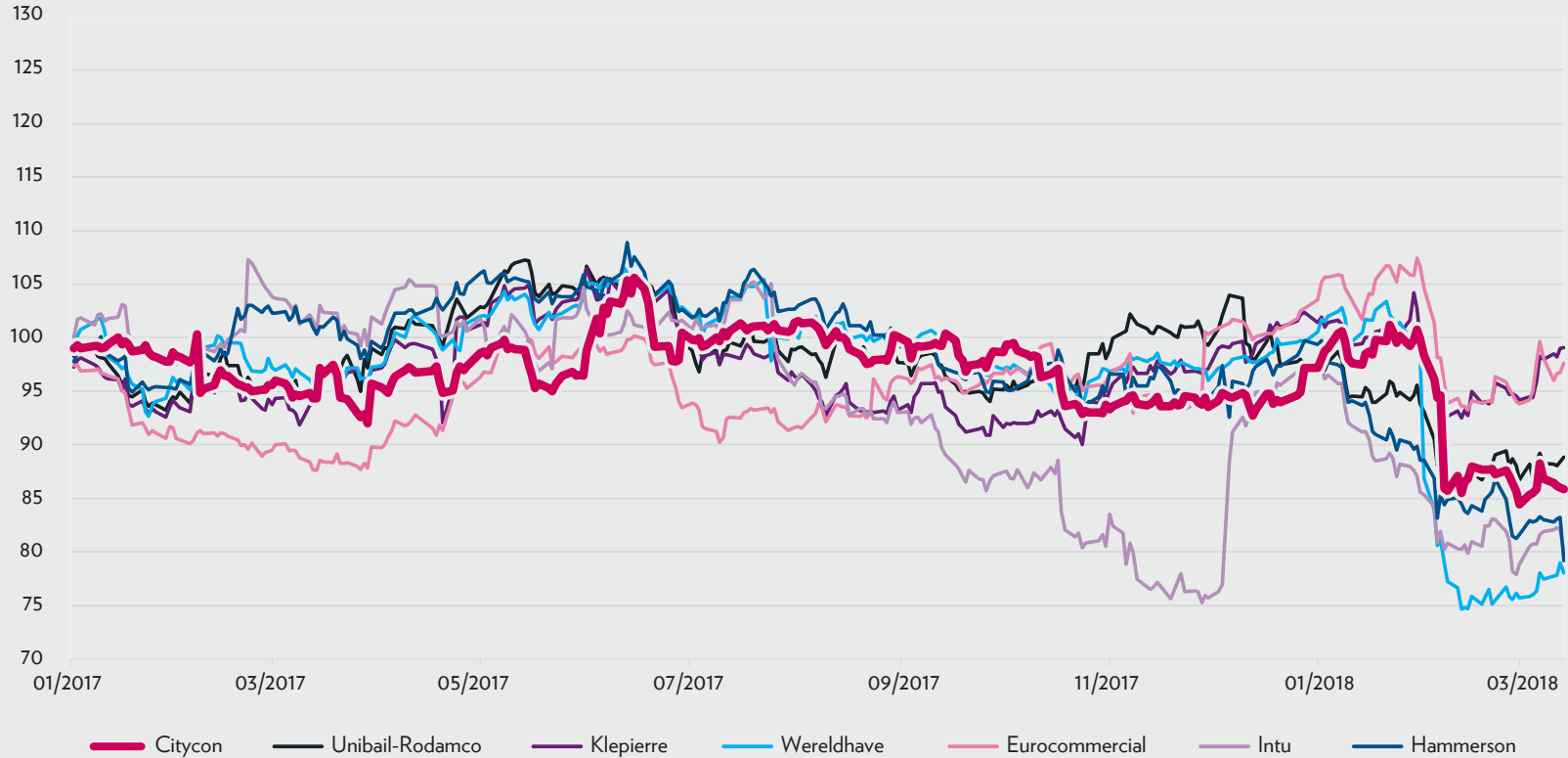
MARKETS

## 'Amazon Effect' Leads Investors to Sour on Global Retail

Seattle-based giant is hastening the global shift to online shopping, raising questions about retail operations world-over

CITYCON

# ALL RETAIL SHARES UNDER PRESSURE



**RETAIL HAS A  
BRIGHT FUTURE  
AS LONG  
AS WE ADAPT**

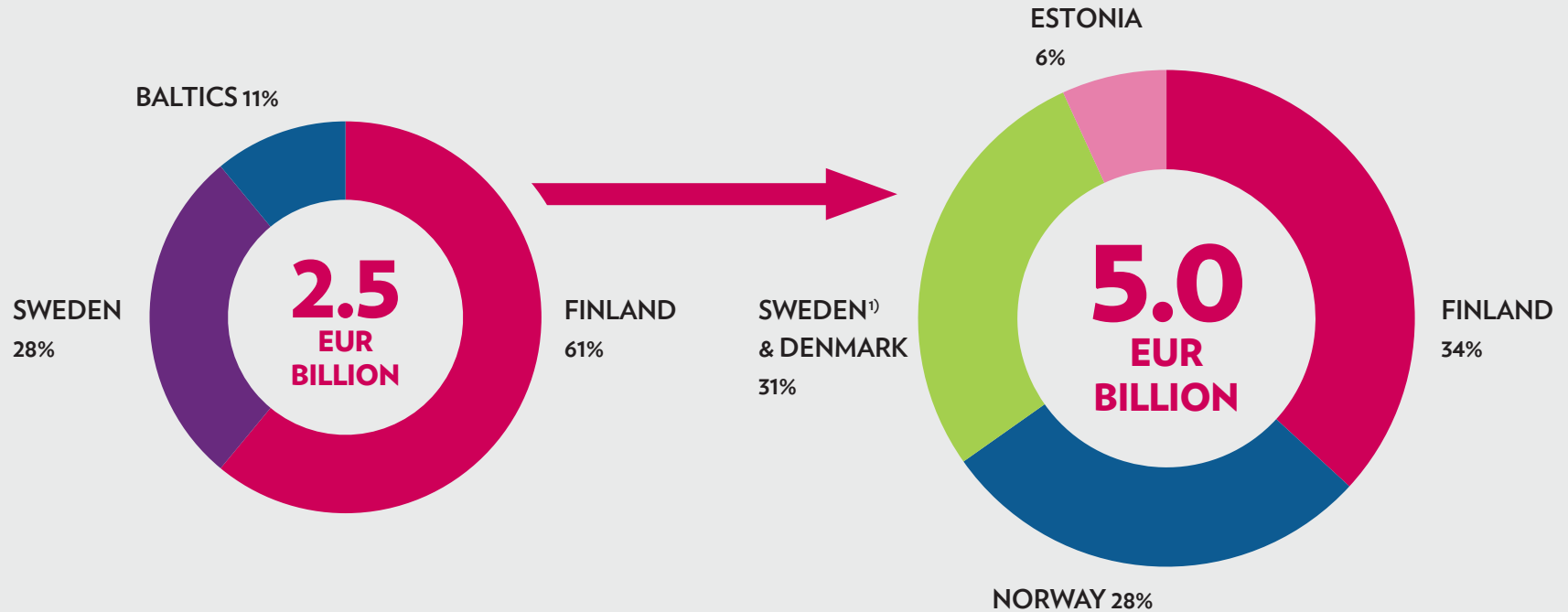
# LOOKING INSIDE



# A PAN-NORDIC COMPANY

2011

2017



<sup>1)</sup> INCLUDING KISTA GALLERIA 100%

# IMPROVED **PORTFOLIO QUALITY**

2011

Q4/2017

**78**

# OF PROPERTIES

**43**

**32**

AVERAGE SIZE, MEUR

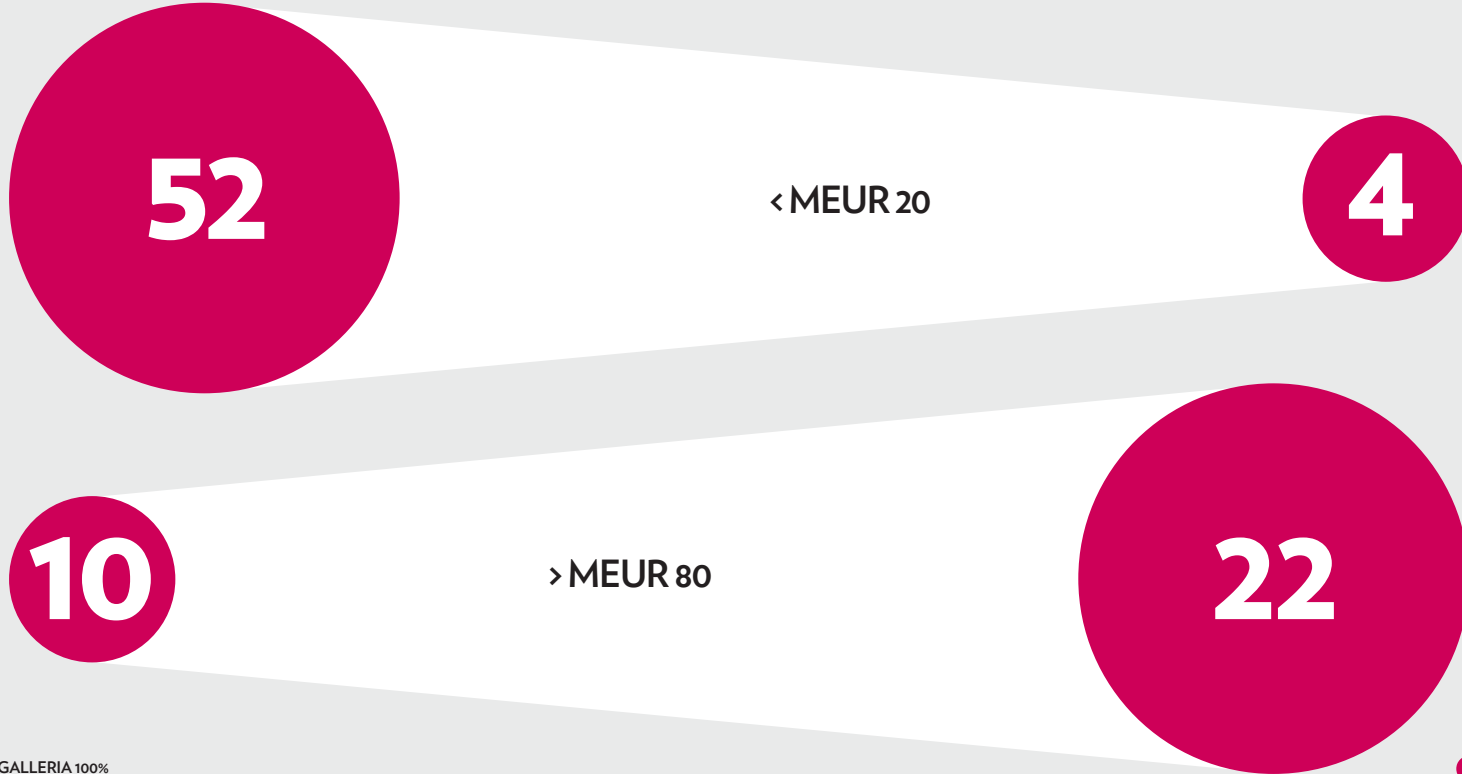
**104**

# IMPROVED **PORTFOLIO QUALITY**

2011

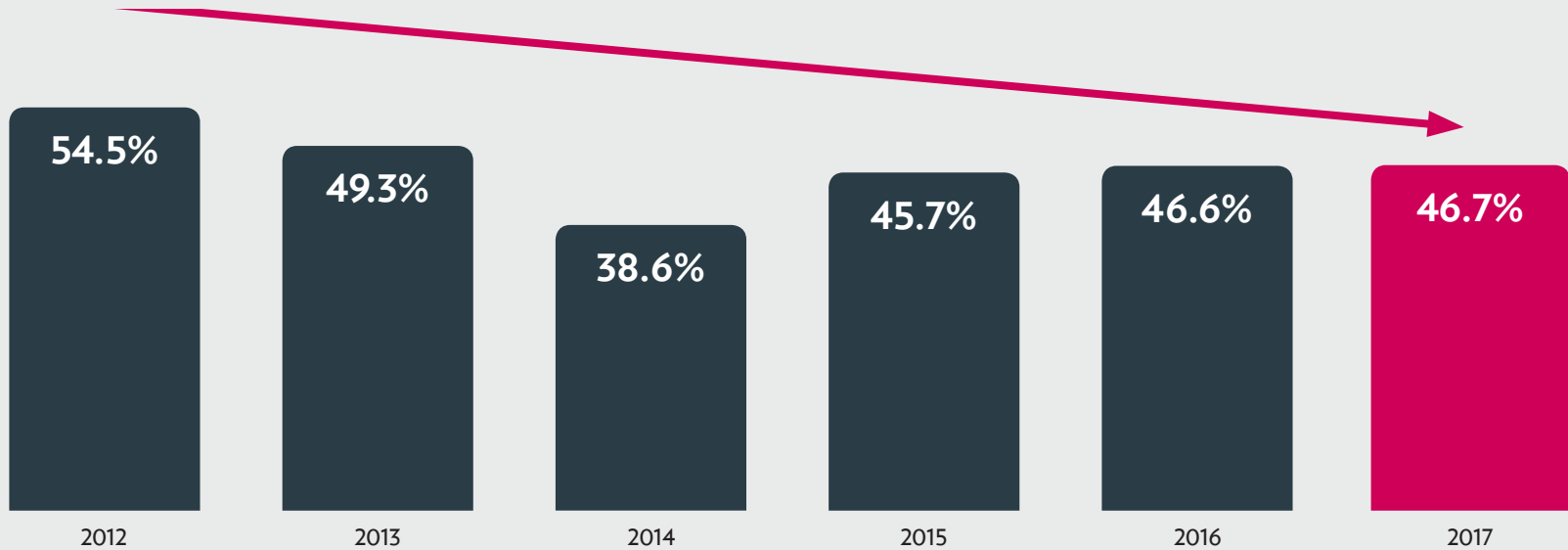
**NUMBER OF PROPERTIES AND SIZE**

Q4/2017



# LTV REMAINED AT PREVIOUS YEAR'S LEVEL

LOAN TO VALUE (LTV)

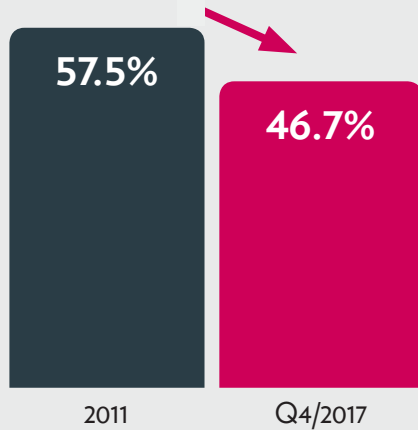


<sup>1)</sup> INCLUDING CROSS-CURRENCY SWAPS AND INTEREST RATE SWAPS

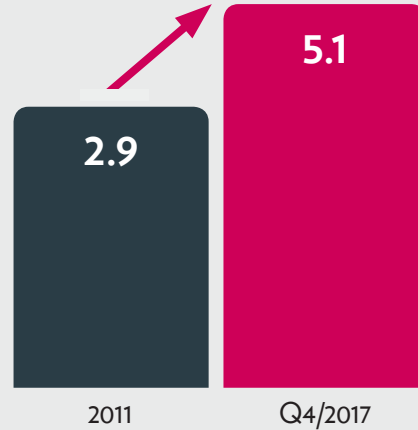
# IMPROVED CREDIT PROFILE

**SOLID INVESTMENT GRADE RATINGS** FROM **S&P** AND **MOODY'S**

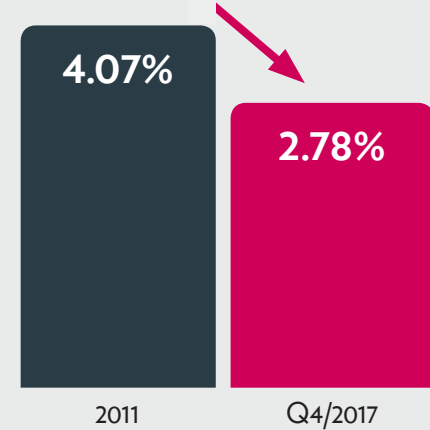
LOAN TO VALUE



AVERAGE LOAN MATURITY (YEARS)



AVERAGE INTEREST RATE



# LEADER IN SUSTAINABILITY

## ENERGY CONSUMPTION

(KWH/SQ.M SINCE 2014)

**-10%**

## CARBON FOOTPRINT:

(KG CO<sub>2</sub>e SINCE 2014)

**-42%**

NORWAY

### BUSKERUD STORCENTER:

INNOVATIVE HEATING AND COOLING  
USING CO<sub>2</sub>: -27% ENERGY CONSUMPTION

**-27%**

SWEDEN

### JAKOBSBERG:

COMBINING GEOTHERMAL ENERGY WITH  
SOLAR POWER: -65% PRIMARY ENERGY  
USED / 132 T CO<sub>2</sub> REDUCED PER YEAR

**-65%**

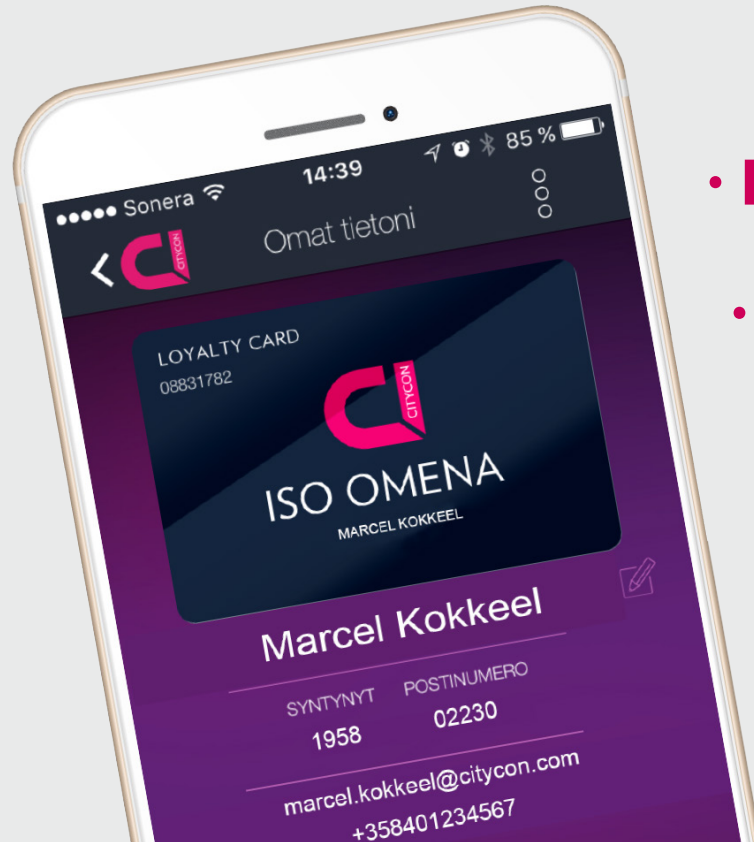
FINLAND

**FINLAND'S FIRST  
POP-UP SHOPPING  
CENTRE, BUILT FROM  
RECYCLABLE  
MODULES**

CLEAR **POSITIONING**

**URBAN  
CONVENIENCE  
IN THE HEART OF  
COMMUNITIES**

# LAUNCH OF CITYCON LOYALTY CLUB IN ISO OMENA – ALREADY 56,000 MEMBERS

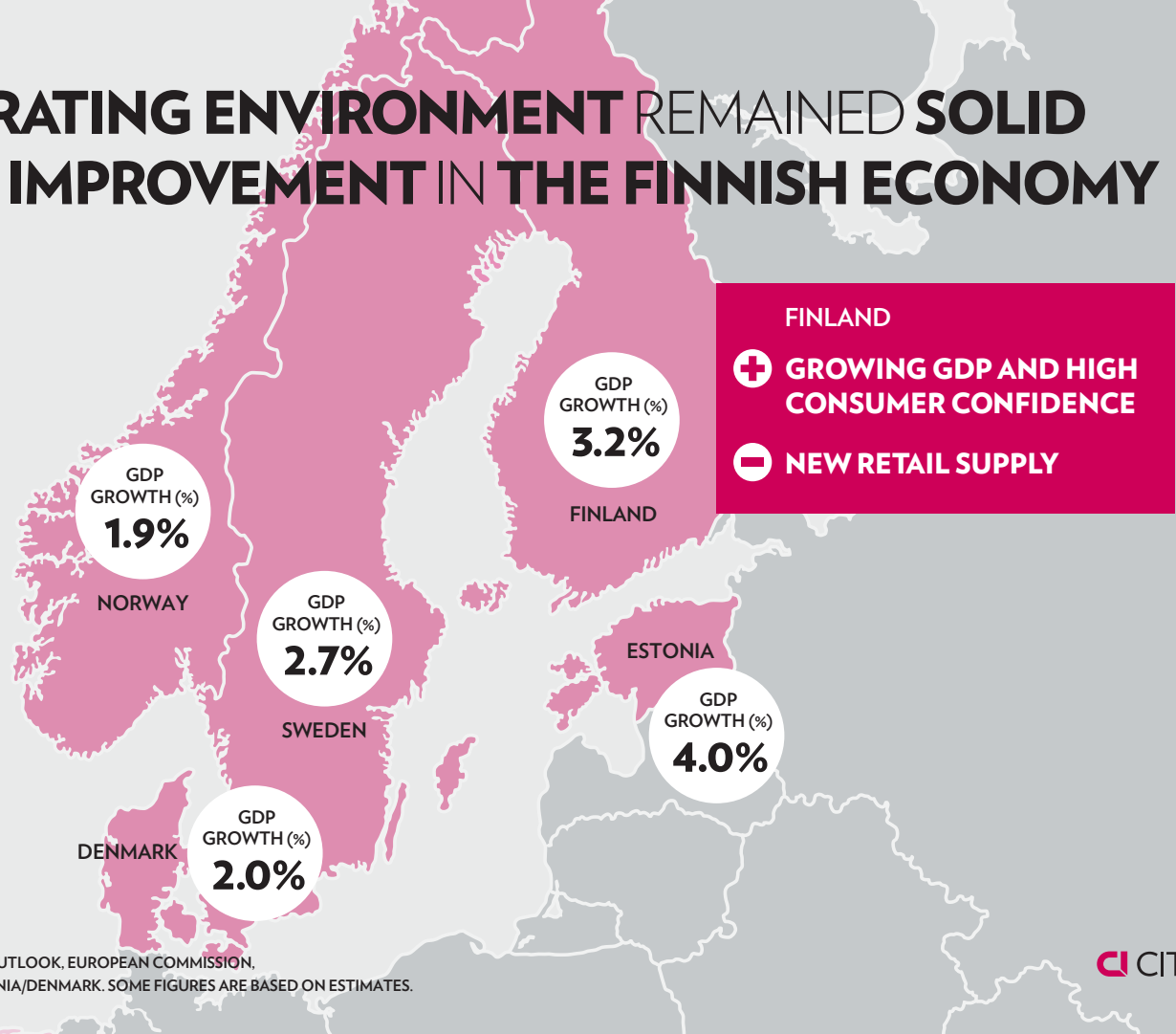


- **EXTRA 2-HOUR FREE PARKING**
- **FIND MY CAR**
- **SPECIAL OFFERS**
- **GAMES**



# LOOKING OUTSIDE

# OUR OPERATING ENVIRONMENT REMAINED SOLID WITH CLEAR IMPROVEMENT IN THE FINNISH ECONOMY



\*SOURCES: SEB NORDIC OUTLOOK, NORDEA ECONOMIC OUTLOOK, EUROPEAN COMMISSION, EUROSTAT, STATISTICS FINLAND/NORWAY/SWEDEN/ESTONIA/DENMARK. SOME FIGURES ARE BASED ON ESTIMATES.

# COMPETITION IS EVERYWHERE

24/7



# THE OMNICHANNEL SHOPPER

~ **10% OF SALES DONE ONLINE**

> **30% OF ONLINE PURCHASES IS FASHION**

< **2% OF GROCERY SHOPPING IS ONLINE**

# THE OMNICHANNEL SHOPPER

~ **10% OF SALES DONE ONLINE**

> **30% OF ONLINE PURCHASES IS FASHION**

< **2% OF GROCERY SHOPPING IS ONLINE**

**OMNI-  
CHANNEL &  
MIXED USE**

**WE WILL FURTHER DEVELOP:**

**> ASSET PORTFOLIO**

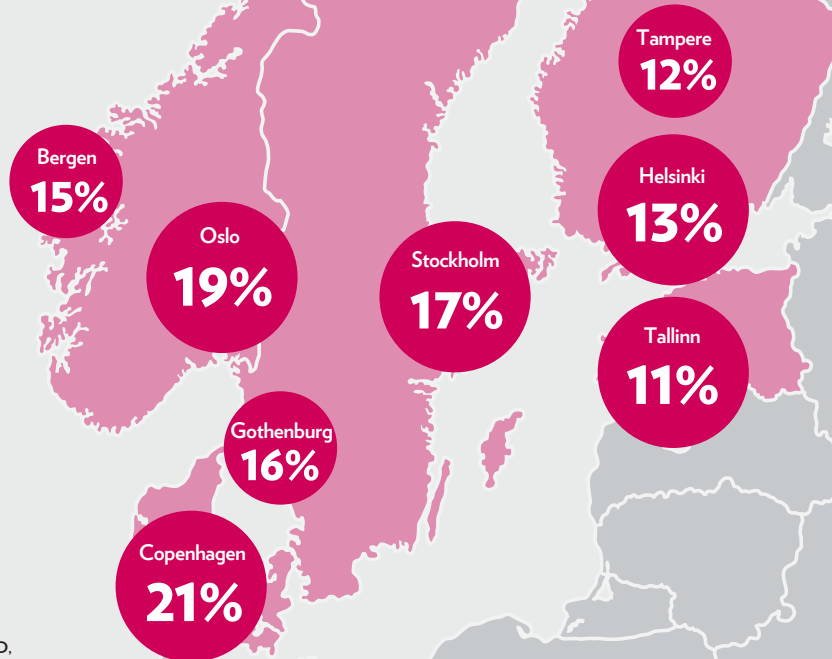
**> TENANT MIX**

DEVELOP

**ASSET**

**PORTFOLIO**

# GROWING CITIES/AREAS (POPULATION GROWTH 2015-2030)



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



# MIXED-USE



SOURCE: REALESTATE.BNPPARIBAS.COM

# ESPOO LIPPULAIVA



# PRIORITIZE (RE)DEVELOPMENTS IN CAPITAL CITIES

<b>ONGOING PROJECTS</b>	City	Investment MEUR	Completion
<b>MÖLNDAL GALLERIA</b>	<b>GOTHENBURG</b>	<b>60.0 (120.0)</b>	<b>Q3/2018</b>
<b>LIPPULAIVA</b>	<b>GREATER HELSINKI</b>	<b>215.0</b>	<b>2021</b>
<b>PLANNED (UNCOMMITTED)</b>	City	Investment MEUR	Completion
TUMBA CENTRUM	STOCKHOLM	<b>40</b>	2020
KISTA GALLERIA	STOCKHOLM	<b>80<sup>1)</sup></b>	2023
OASEN	BERGEN	<b>100</b>	2022
LILJEHOLMSTORGET GALLERIA	STOCKHOLM	<b>100</b>	2023
TREKANTEN	OSLO	<b>135</b>	2022

DEVELOPMENTS  
**MEUR 730**  
**6-6.5% YIELD**

<sup>1)</sup> CITYCON'S SHARE MEUR 40 (50%)

# PRIORITIZE (RE)DEVELOPMENTS IN CAPITAL CITIES

ONGOING PROJECTS	City	Investment MEUR	Completion
MÖLNDAL GALLERIA	GOTHENBURG	60.0 (120.0)	Q3/2018
LIPPULAIVA	GREATER HELSINKI	215.0	2021
PLANNED (UNCOMMITTED)	City	Investment MEUR	Completion
TUMBA CENTRUM	STOCKHOLM	100	2020
KISTA GALLERIA	STOCKHOLM	80 <sup>1)</sup>	2023
OASEN	BERGEN	60	2022
LILJEHOLMSTORGET GALLERIA	STOCKHOLM	100	2023
TREKANTEN	OSLO	135	2022

**+4000  
RESI BUILDING  
RIGHTS**

DEVELOPMENTS  
**MEUR 730**  
6-6.5% YIELD

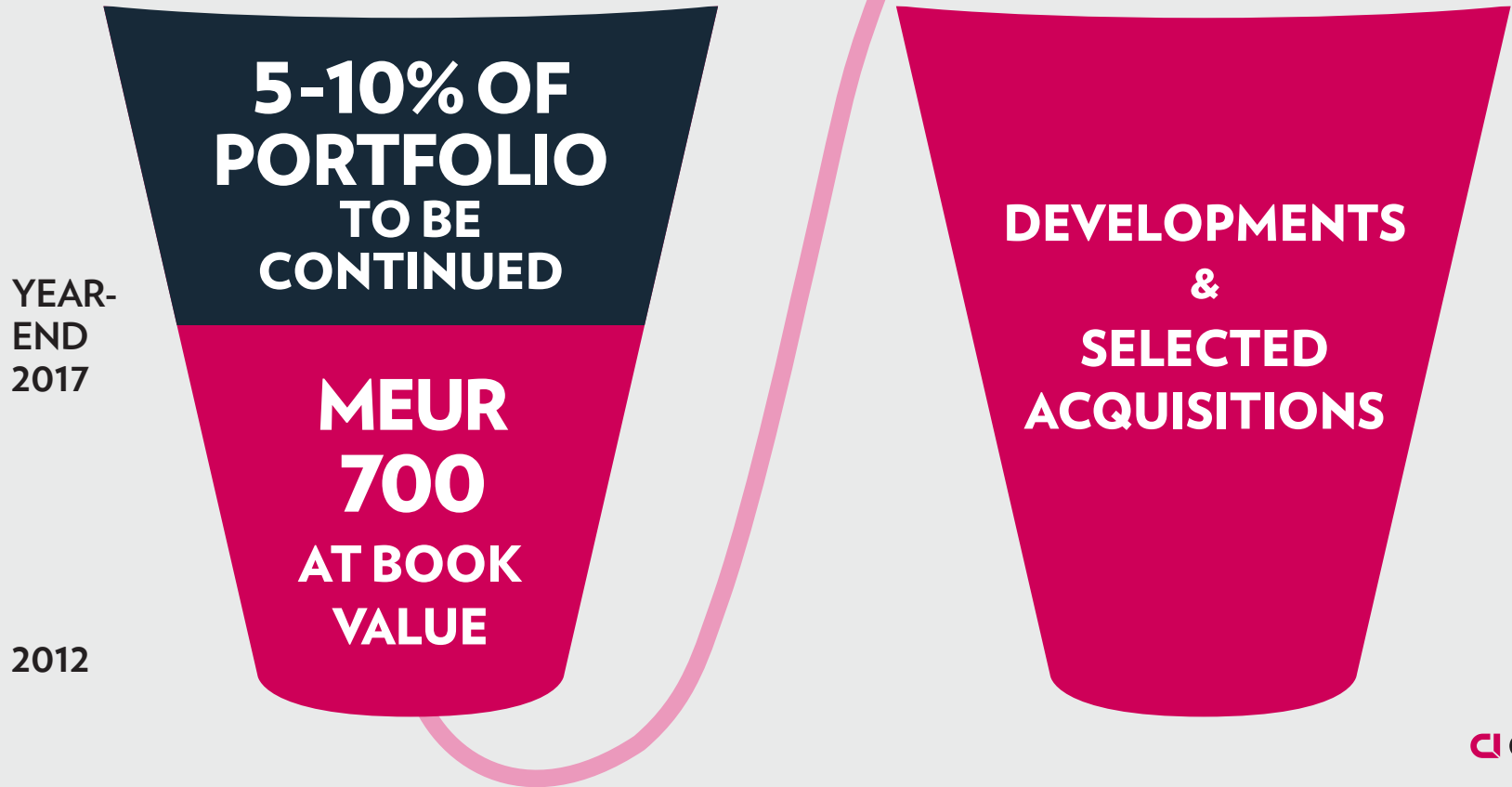
1) CITYCON'S SHARE MEUR 40 (50%)



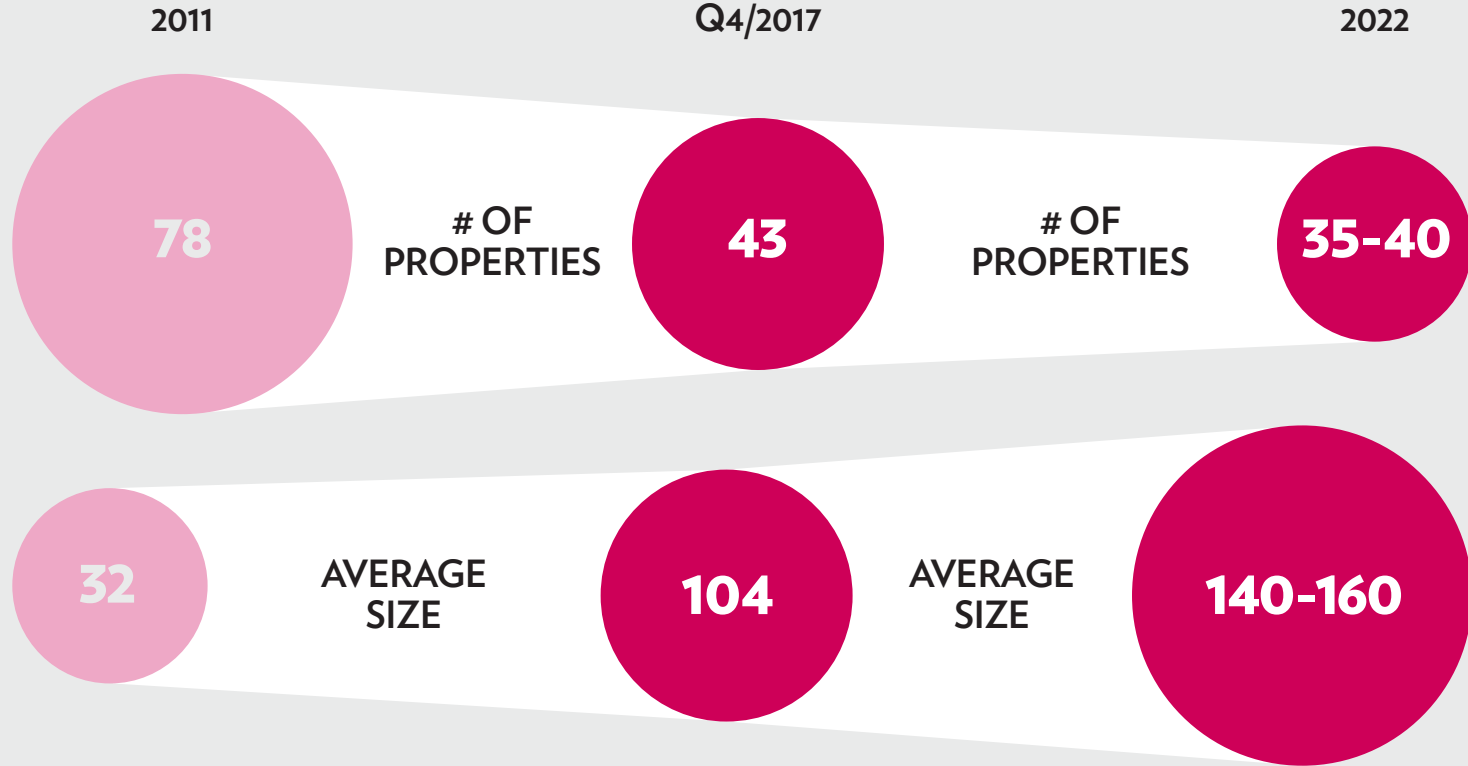
# BERGEN OASEN

- 56,800 SQ.M. → 68,600 SQ.M.
- EXPECTED INVESTMENT MEUR 100
- TARGET INITIATION AND COMPLETION 2019/2022
- 20,000 SQ.M. RESI POTENTIAL
- NEW LIGHT RAIL IN FRONT OF THE CENTRE

# CAPITAL RECYCLING



# FURTHER **TRANSITION** OF **PORTFOLIO**



# FURTHER **TRANSITION OF PORTFOLIO**

2011

Q4/2017

2022

**80-90% OF PRIME ASSETS IN CAPITAL AREAS**

# OF PROPERTIES

AVERAGE SIZE

43

# OF PROPERTIES

35-40

104

AVERAGE SIZE

140-160



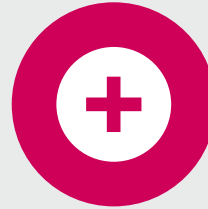
DEVELOP

**TENANT  
MIX**

# URBAN CONVENIENCE



# MORE THAN SHOPPING



MUSEUM



KINDERGARTEN



SCHOOL



ELDERLY HOME



STUDENT HOUSE



HOSTEL

# MORE THAN SHOPPING



**CREATE OUR OWN COMMUNITY**



MUSEUM



KINDERGARTEN



SCHOOL



ELDERLY HOME

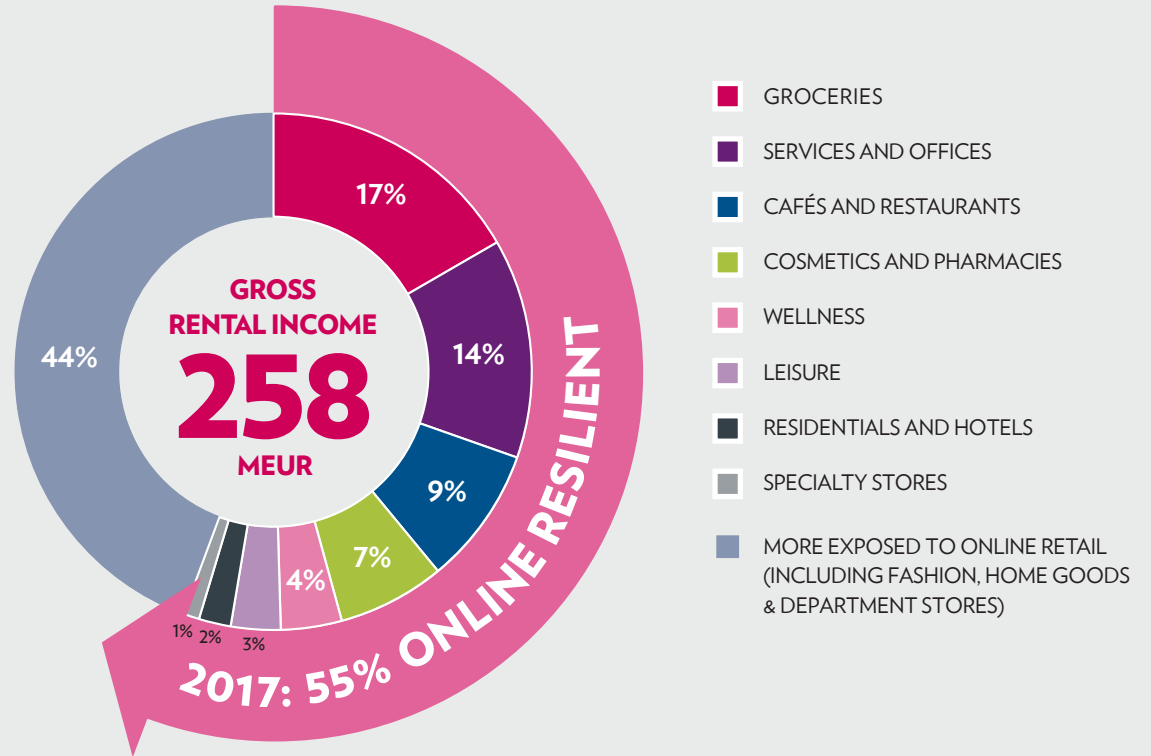


STUDENT HOUSE



HOSTEL

# FOOD AND NECESSITY-BASED



AS PER 31 DECEMBER 2017

<sup>1)</sup> INCLUDING KISTA GALLERIA (50%)

# PUBLIC SERVICES ARE OUR NEW ANCHORS

## ISO OMENA PUBLIC SERVICE SQUARE



**1.500.000**  
ANNUAL VISITORS

## LILJEHOLMSTORGET HEALTHCARE



**800.000**  
ANNUAL VISITORS

## KISTA GALLERIA LIBRARY



**700.000**  
ANNUAL VISITORS

# PUBLIC SERVICES ARE OUR NEW ANCHORS

## ISO OMENA PUBLIC SERVICE SQUARE



**1.500.000**  
ANNUAL VISITORS

## LILJEHOLMSTORGET HEALTHCARE



**800.000**  
ANNUAL VISITORS

# GREAT CREDIT



**700.000**  
ANNUAL VISITORS



IMPROVED QUALITY AND OFFER OF F&B

# LAUNCH OF NEW CITYCON F&B CONCEPT



IMPROVED QUALITY AND OFFER OF F&B

MEET

# LAUNCH OF NEW CITYCON F&B CONCEPT

25% OF  
UNITS F&B

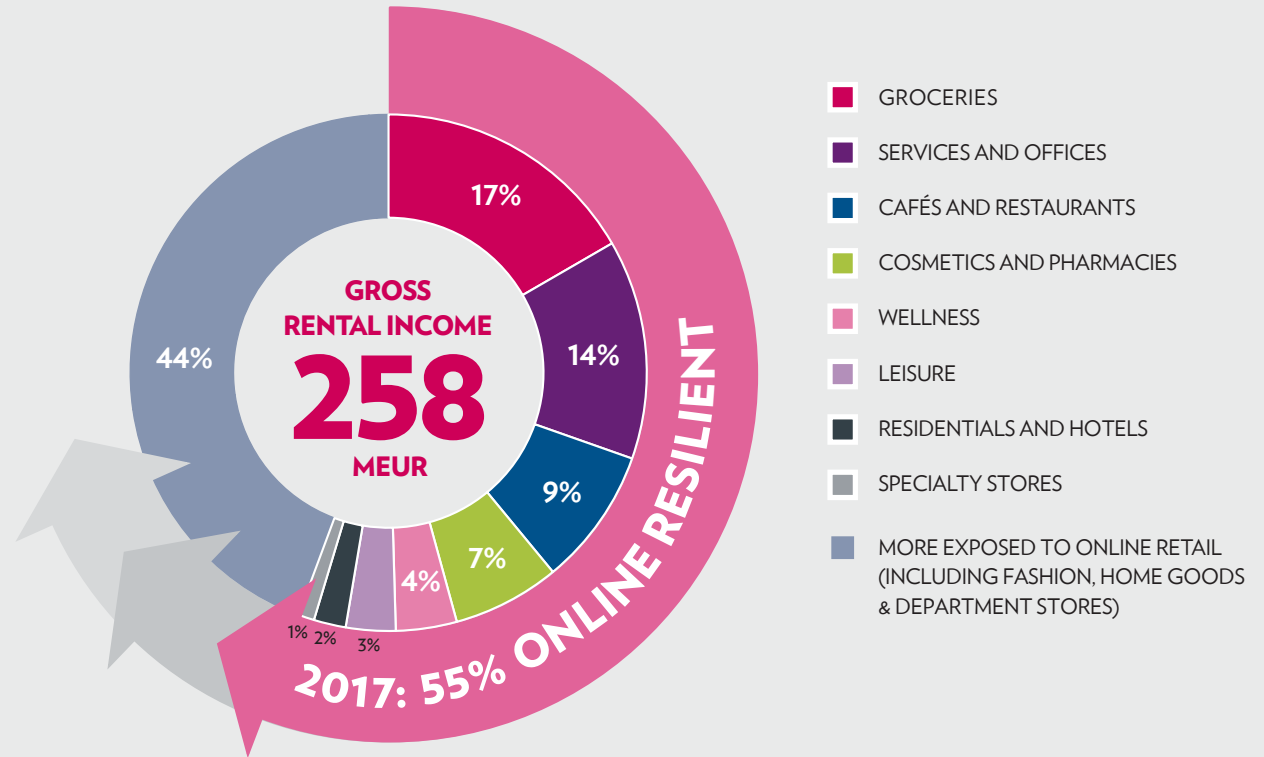
LIPPUAUTOMAATTI



# ENTERTAINMENT AND ACTIVITY



# DAILY CONVENIENCE & ENTERTAINMENT



AS PER 31 DECEMBER 2017

<sup>1)</sup> INCLUDING KISTA GALLERIA (50%)

# FROM SHOPPING CENTRES TO PEOPLE CENTRES

FROM SHOPPING  
CENTRES TO  
PEOPLE CENTRES

MY  
CENTRE

**JOURNEY  
TOWARDS  
BETTER QUALITY  
CONTINUES**



SSO HOUSE

HENTEX

# CITYCONIN VARSINAINEN YHTIÖKOKOUS 2018

EERO SIHVONEN

20.3.2018

 CITYCON



## TILIKAUDEN TULOS

		2017	2016	%	2017 sis. Kista 50%
Bruttovuokratuotto	Me	257,4	251,4	2,4	273,9
Nettovuokratuotto	Me	228,5	224,9	1,6	242,8
Operatiivinen liikevoitto	Me	200,5	198,5	1,0	214,3
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings)	Me	152,3	151,1	0,8	n.a.
Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic)	EUR	0,171	0,170	0,8	n.a.
Nettovarallisuus/osake (EPRA NAV per share)	EUR	2,71	2,82	-3,9	n.a.

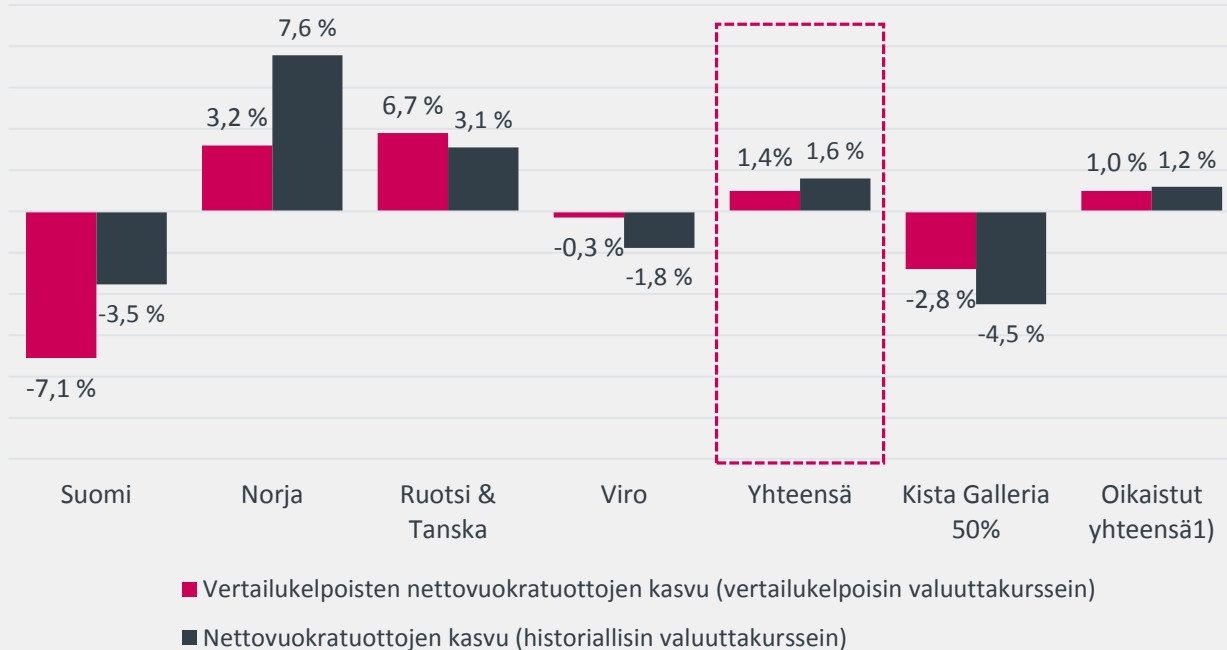
- Operatiivisen liikevoiton ja operatiivisen tuloksen kasvu johtui pääasiassa nettovuokratuottojen kasvusta



# NETTOVUOKRATUOTOT KASVOIVAT 1,6 %

## VERTAILUKELPOISET NETTOVUOKRATUOTOT KASVOIVAT 1,4 %

### VERTAILUKELPOISTEN- JA KOKONAINNETTOVUOKRATUOTTOJEN KASVU 2017 VS. 2016

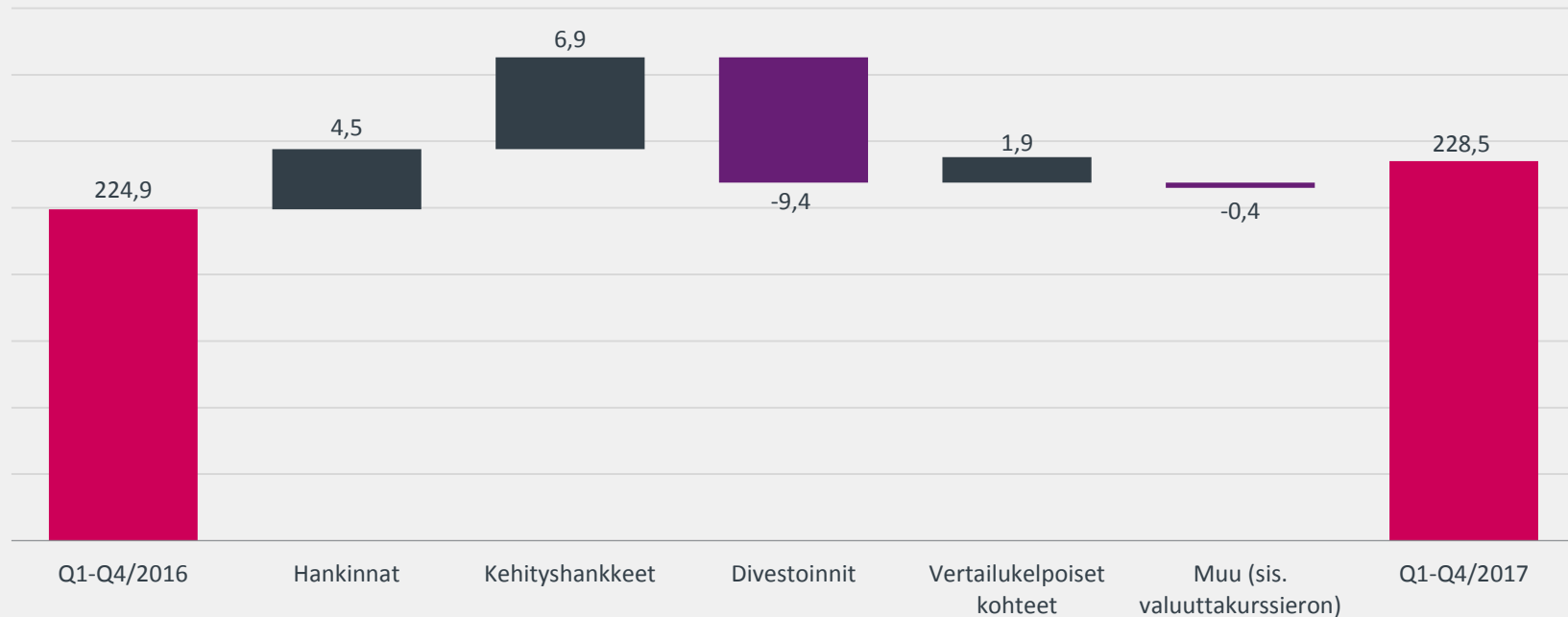


- Vertailukelpoinen portfolio Suomessa vastasi 34%:ia laskettuna Suomen portfolion vuokratuotoista. Tärkeimmät kauppakeskukset pääkaupunkiseudulla (Iso Omena, Myyrmanni, Lippulaiva) eivät kuulu vertailukelpoiseen portfolioon kehityshankkeiden takia
- Kista Galleria poistuu vertailukelpoisesta portfolioista Q1/2018 johtuen keskuksen uudelleenaseoinnista ja vuokralaisten uudelleenjärjestelystä

# VALMISTUNEET KEHITYSHANKKEET TUKIVAT NETTOVUOKRATUOTTOJEN KASVUA

## NETTOVUOKRATUOTTOJEN KEHITYS

Me



# NETTOVUOKRATUOTTO MAITTAIN

Me	2017	2016	%
Nettovuokratuotto, yhteensä	228,5	224,9	1,6
Suomi	84,7	87,8	-3,5
Norja	79,6	74,0	7,6
Ruotsi ja Tanska	41,3	40,1	3,1
Viro	22,2	22,6	-1,8



## VUOKRAUSASTE SÄILYI KORKEALLA TASOLLA

		2017	2016
Taloudellinen vuokrausaste	%	96,0	96,3
Keskimääräinen vuokra	EUR/m <sup>2</sup>	23,2	23,2
Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika	vuotta	3,5	3,3

		2017	2016
Alkaneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra	EUR/m <sup>2</sup>	22,9	22,4
Päättyneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra	EUR/m <sup>2</sup>	23,1	21,3
Vuokrasopimusten vuokranmuutos, uusitut ja uudelleenvuokratut	%	-4,0	-2,5

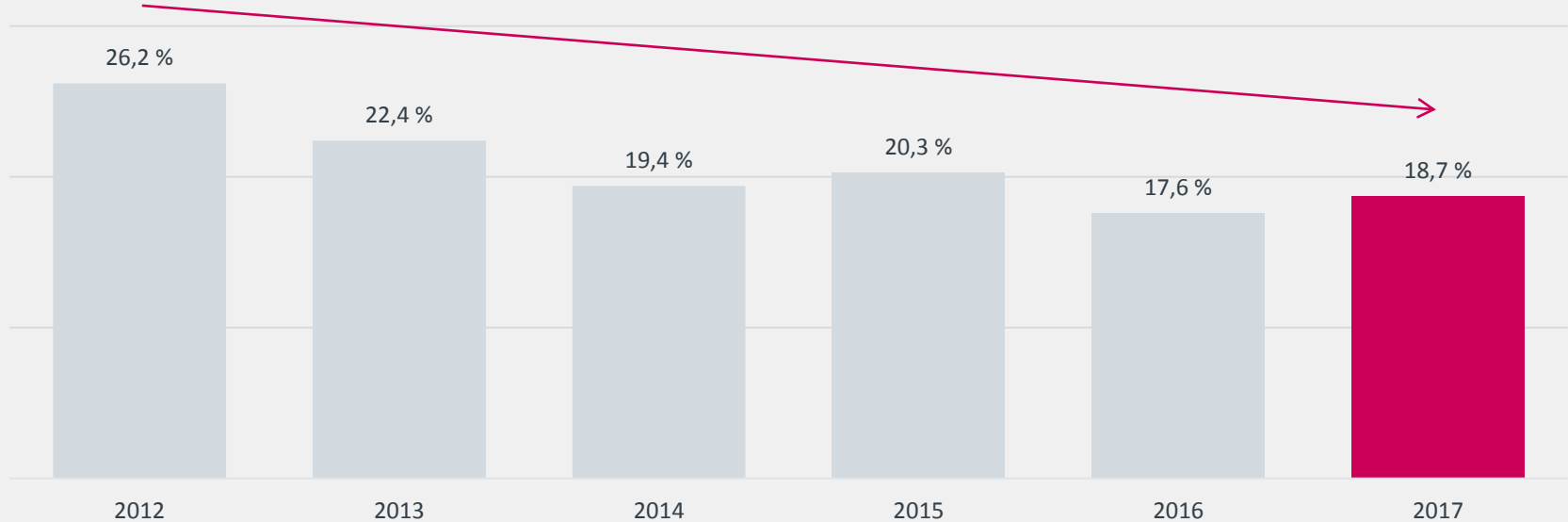
# TULOSLASKELMA

Me	2017	2016	%
Bruttovuokratuotto	257,4	251,4	2,4
Ylläpito- ja palvelutuotot	80,8	80,3	0,6
Hoitokulut	-107,8	-105,5	2,2
Vuokraustoiminnan muut kulut	-1,9	-1,4	39,8
Nettovuokratuotto	228,5	224,9	1,6
Hallinnon kulut	-29,1	-28,2	3,1
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	-11,6	-2,6	-
Nettotappiot/voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	-42,9	25,9	-
Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä	6,0	4,3	39,2
Liikevoitto	150,9	224,4	-32,8
Rahoituskulut (netto)	-56,4	-57,7	-2,2
Osuus osakkuus- ja yhteisyritysten voitoista	-0,7	14,8	-
Voitto ennen veroja	93,8	181,5	-48,3
Tilikauden voitto	87,9	161,3	-45,5

# EPRA COST RATIO -TUNNUSLUKU LASKENUT (PARANTUNUT) VUODESTA 2012

## OPERATIIVISET KUSTANNUKSET JA HALLINNON KULUT SUHTEESSA BRUTTOVUOKRATUOTTOON

Sis. vajaakäytön kustannukset





# KIINTEISTÖOMAISUUDEN ARVON MUUTOS

KÄYVÄN ARVON MUUTOS, Me	2017	2016
Suomi	-44,7	-33,2
Norja	-22,2	19,8
Ruotsi ja Tanska	30,6	40,5
Viro	-6,5	-1,2
Sijoituskiinteistöt, yhteensä	-42,9	25,9
Kista Galleria (50%)	-0,6	5,5
Sijoituskiinteistöt ja Kista Galleria (50%), yhteensä	-43,5	31,5
<b>TUOTTOVAATEEN PAINOITETTU KESKIARVO, %</b>	<b>31.12.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
Sijoituskiinteistöt ja Kista Galleria (50%), keskiarvo	5,3	5,4

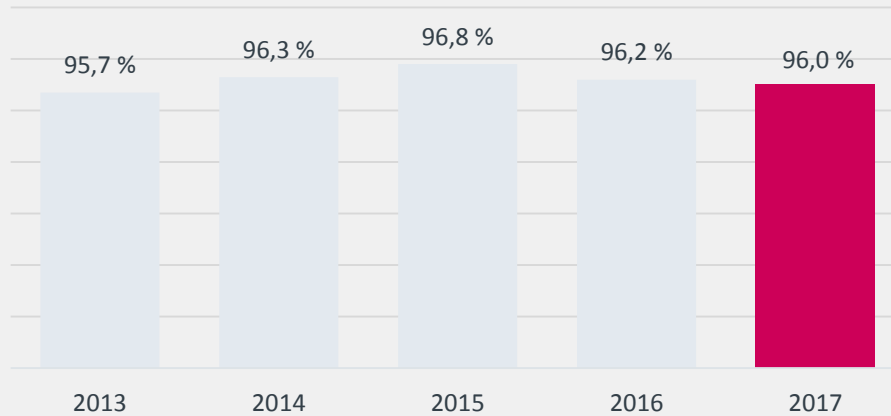
# TIIVISTETTY TASE, NETTOVARALLISUUS

Me	31.12.2017	31.12.2016
Sijoituskiinteistöt	4 183,4	4 337,6
Pitkäaikaiset varat yhteensä	4 608,9	4 762,8
Myytavissä olevat sijoituskiinteistöt	25,4	81,9
Lyhytaikaiset varat yhteensä	43,7	56,2
<b>Varat yhteensä</b>	<b>4 678,0</b>	<b>4 900,9</b>
Oma pääoma yhteensä	2 208,5	2 312,3
Velat yhteensä	2 469,5	2 588,7
<b>Oma pääoma ja velat yhteensä</b>	<b>4 678,0</b>	<b>4 900,9</b>
	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Nettovarallisuus/osake, euroa	2,71	2,82
Oikaistu nettovarallisuus/osake, euroa	2,37	2,47
EPRA:n alunettotuotto, %	5,2	5,5



# KIINTEISTÖOMAISUUS

## VUOKRAUSASTE (taloudellinen)



- Vuokrasopimuksia 4 581, keskimääräinen kesto 3,5 vuotta
- Vuokrattava pinta-ala 1 184 140 m<sup>2</sup>
- Pääosa vuokrasopimuskannasta on sidottu indeksitarkistukseen (CPI)
- Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo koko kiinteistökannalle on 327,6 miljoonaa euroa

## VIISI SUURINTA VUOKRALAISTA

2017	OSUUS BRUTTOVUOKRATUOTOISTA, %
Kesko	5,3
VarnerGruppen	4,5
S-ryhmä	4,1
H&M	2,2
Coop	2,2
Top 5, yhteensä	18,2

# RAHOITUS



 CITYCON



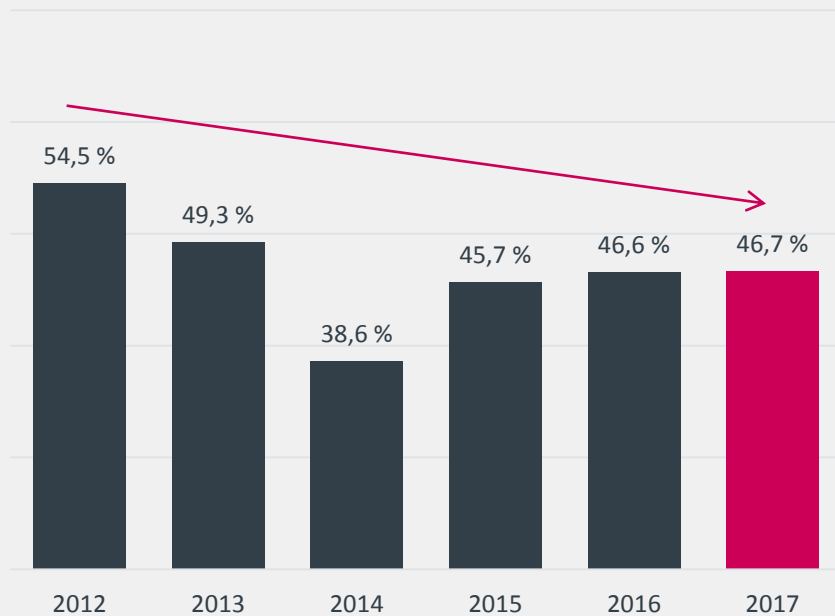
## RAHOITUKSEN TAVOITTEET

- Luototusaste (LTV) 40-45% - 46,7 %
- Keskimääräinen laina-aika > 5 vuotta ✓ 5,1
- Korkosuojausaste 70-90% ✓ 94%
- Investointitason luottoluokitukset ✓ BBB/Baa1
- Rahoitus pääasiassa vakuudetonta ✓ 95%
- Merkittävä likviditeettivaranto ✓ Me 559

**Vakaa liiketoimintamalli ja  
konservatiiviset rahoitustavoitteet**

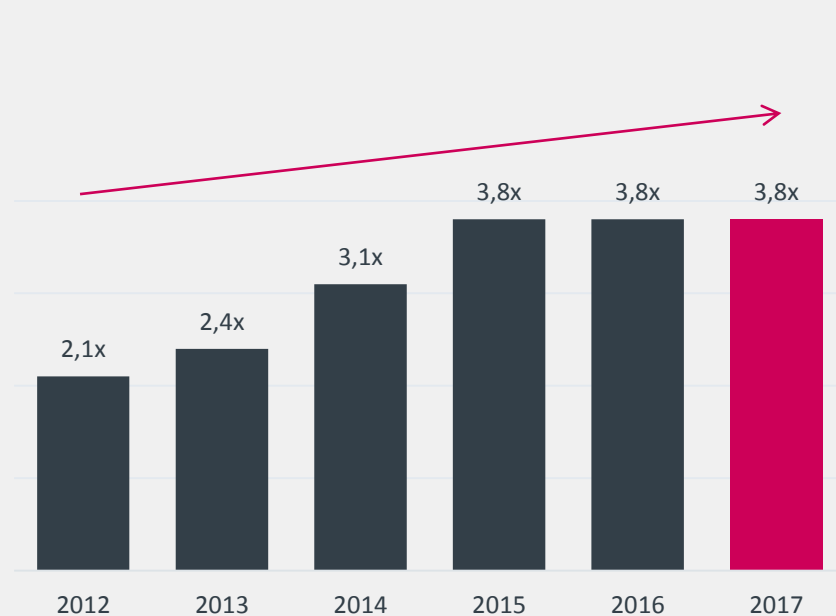
# VAKAA KORKOKATE

## LUOTOTUSASTE (LTV)



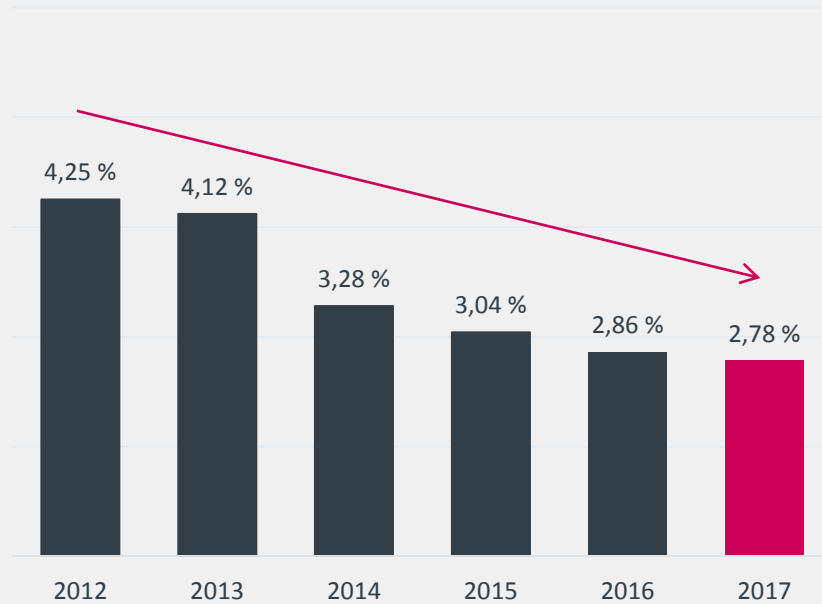
## KORKOKATE

Vuotta



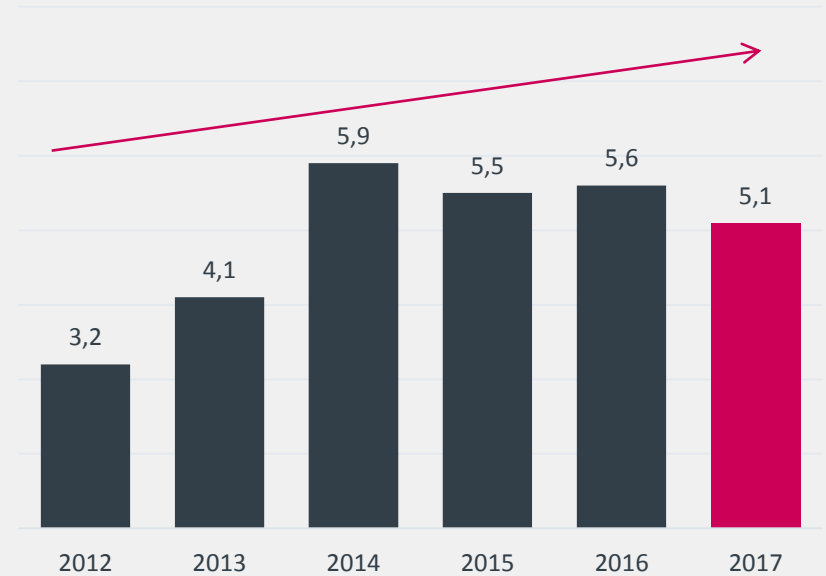
# ALHAISEMPI KESKIKORKO JA PITKÄ KESKIMÄÄRÄINEN LAINA-AIKA

## KESKIKORKO



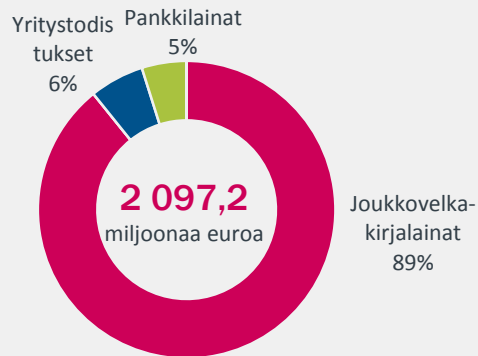
## KESKIMÄÄRÄINEN LAINA-AIKA

Vuotta

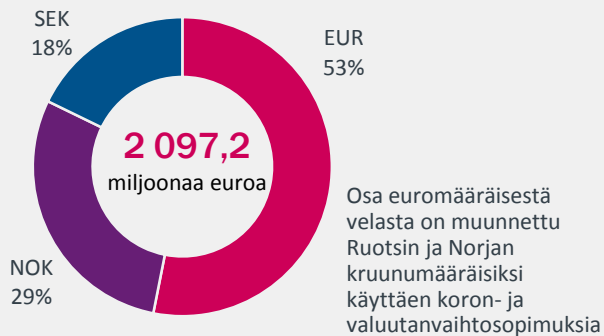


# VELOISTA 90% ON KIINTEÄKORKKOISTA JA NE ERÄÄNTYVÄT TASAISESTI

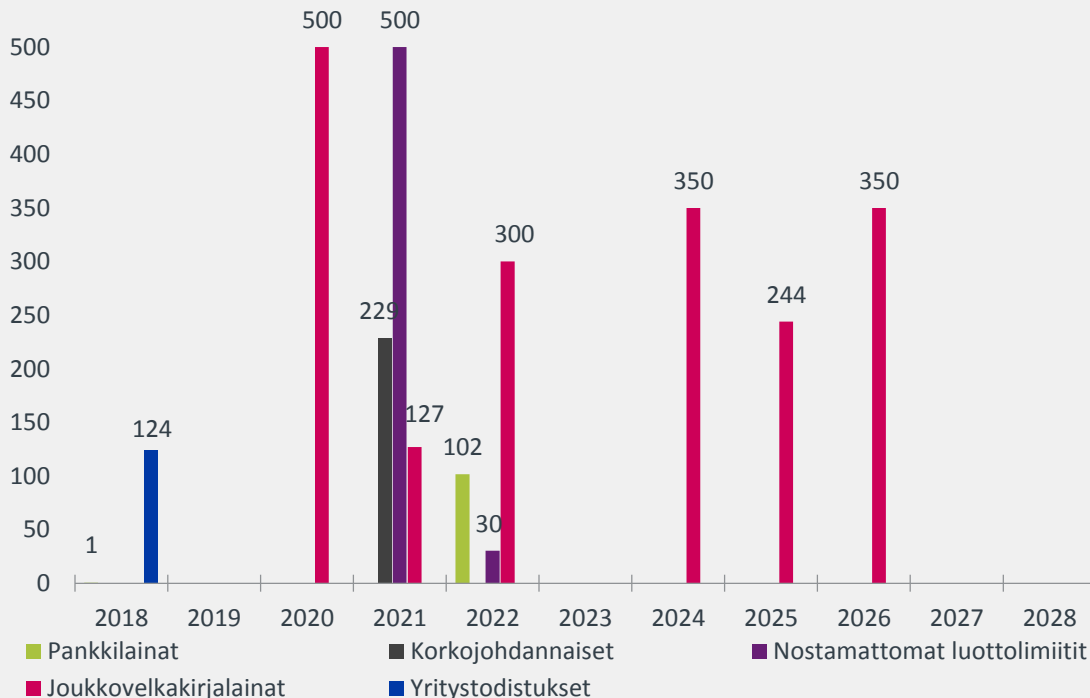
## VELKATYYPIT



## VELKOJEN VALUUTAJAKAUMA

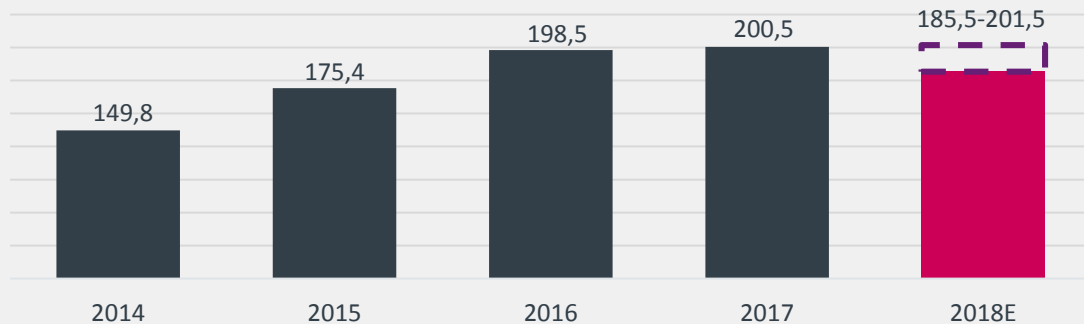


## VELKOJEN ERÄÄNTYMISPROFIILI

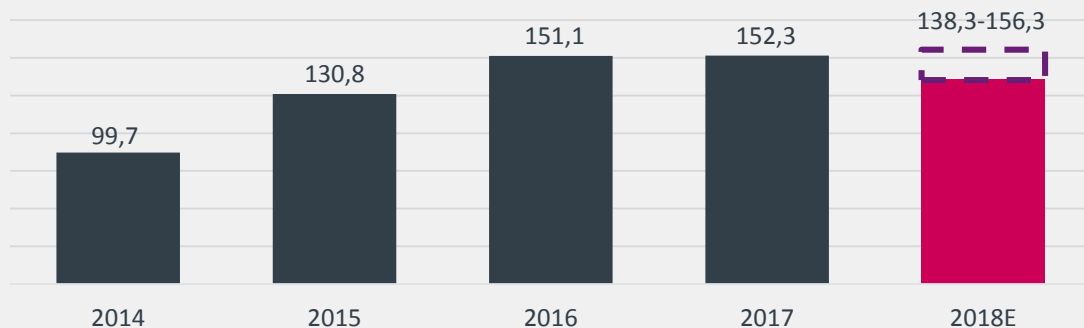


# TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT 2018

## OPERATIIVINEN LIIKEVOITTO



## OPERATIIVINEN TULOS



**Operatiivinen liikevoitto**

Me -15 - +1

**Operatiivinen tulos**

Me -14 - +4

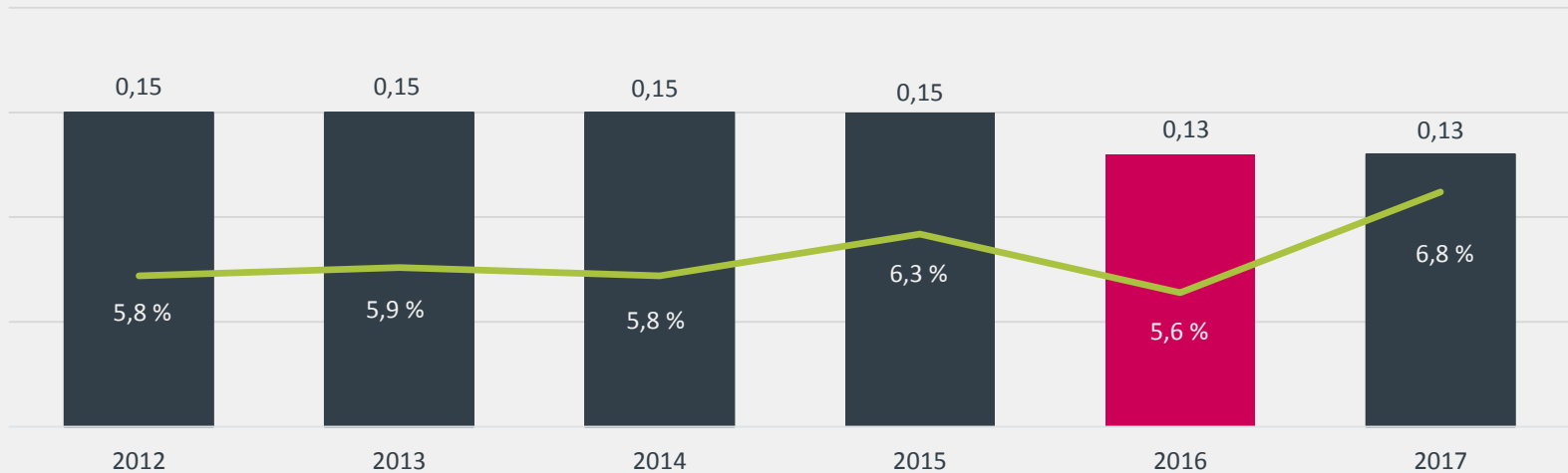
**Operatiivinen tulos/osake**

EUR 0.155 - 0.175

# EHDOTETTAVA OSINGONJAKO

Varsinaiselle yhtiökokoukselle 2018 ehdotettava osinko: 0,13 euroa per osake

OSINKO/PÄÄOMANPALAUTUS<sup>1)</sup>

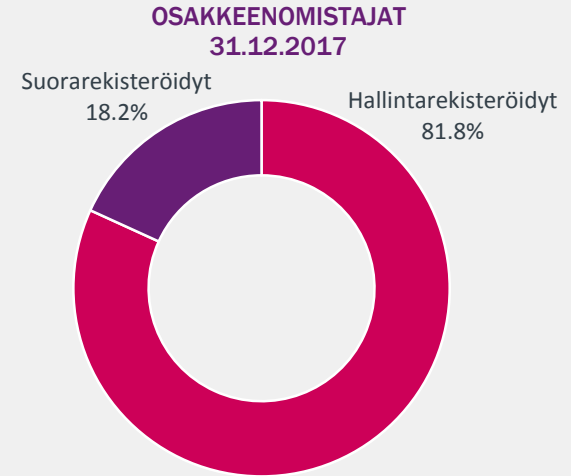






## OMISTUS, 31.12.2017

- Perustettu ja listattu Helsingin pörssissä vuodesta 1988
- Rekisteröityneitä osakkeenomistajia 15 368
- Suurimmat osakkeenomistajat:
  - Gazit-Globe 44%
  - CippiB 15%
  - Ilmarinen 7%
  - Alecta 5%
- Citycon on mukana mm. seuraavissa indekseissä: FTSE EPRA/NAREIT Global Real Estate Index ja the iBoxx Euro Financials BBB index (500 miljoonan euron joukkovelkakirjalaina)



**KIITOS**