



CITYCON

Citycon Oyj's Annual General Meeting
CEO, Marcel Kokkeel
19 March 2014



Citycon's Vision



Iso Omena, Helsinki Area

Citycon's Vision

- Be the household name for Nordic and Baltic retail real estate
- Offer the best retail and social experience in urban, grocery-anchored shopping centres
- Be “recognised” by retailers, shoppers, and investors as the leader in its class



Helsinki-Vantaa Airport

Leading owner and manager of urban grocery-anchored shopping centres in the Nordics and Baltics

Strategy

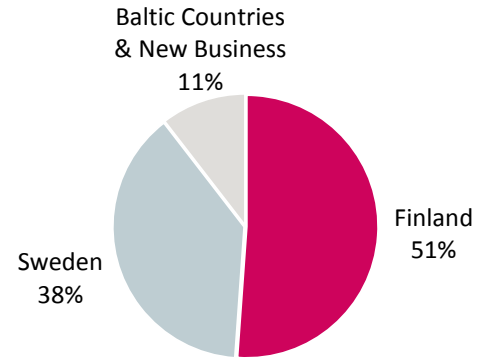


Liljeholmsstorget Galleria, Stockholm

Focus on Nordic and Baltic retail real estate



Geographical positioning¹⁾



¹⁾ Kista Galleria included 100%

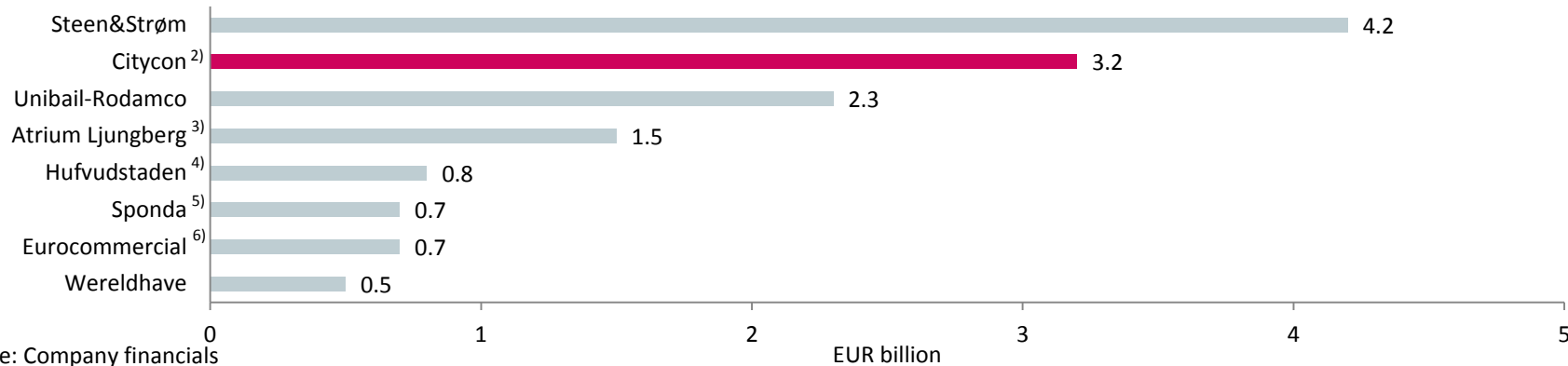


Myyrmanni, Helsinki Area

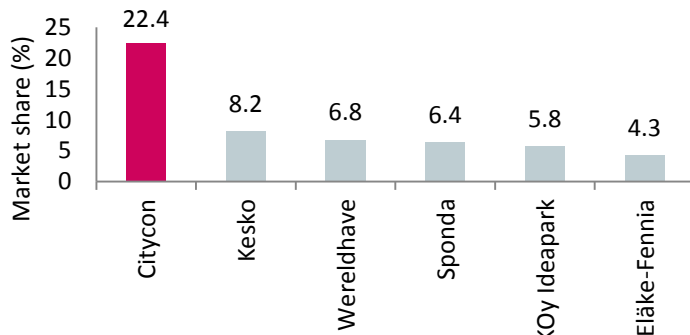
All operating countries have robust fundamentals

Leading position in core markets

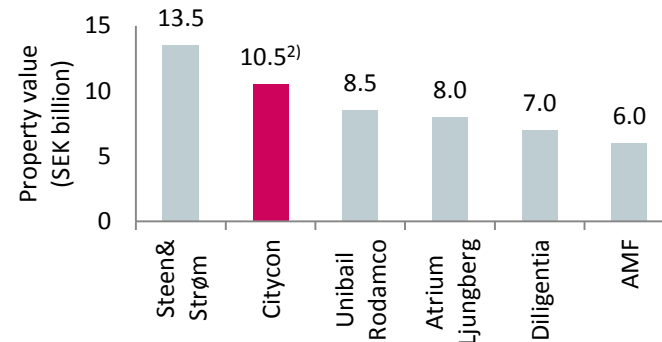
GAV¹⁾ of retail real estate portfolio in the Nordic and Baltic regions



#1 shopping centre owner and operator in Finland⁷⁾



#2 shopping centre owner and operator in Sweden



Source: Finnish Council of Shopping Centres, 2013

1) As of December 2012

2) Kista Galleria included 100%

3) Retail GAV is assumed to represent 52% of total GAV, in line with retail share of total rents

4) Retail GAV is assumed to represent 28% of total GAV, in line with retail share of total rentable space

5) Shopping centre segment does not include Russian assets

6) Assumed to include retail assets only

7) Market share by net leasable retail area for owned shopping centres

Top player in Nordic and Baltic retail real estate



Focus on urban locations driven by strong demographics

Core assets:

- Urban environments, located where people live and work
- Strong population growth and natural footfall
- Integrated with public transportation
- Benefit from high barriers to entry e.g., land constraints, zoning restrictions
- Shared access to education, healthcare, culture, municipality services

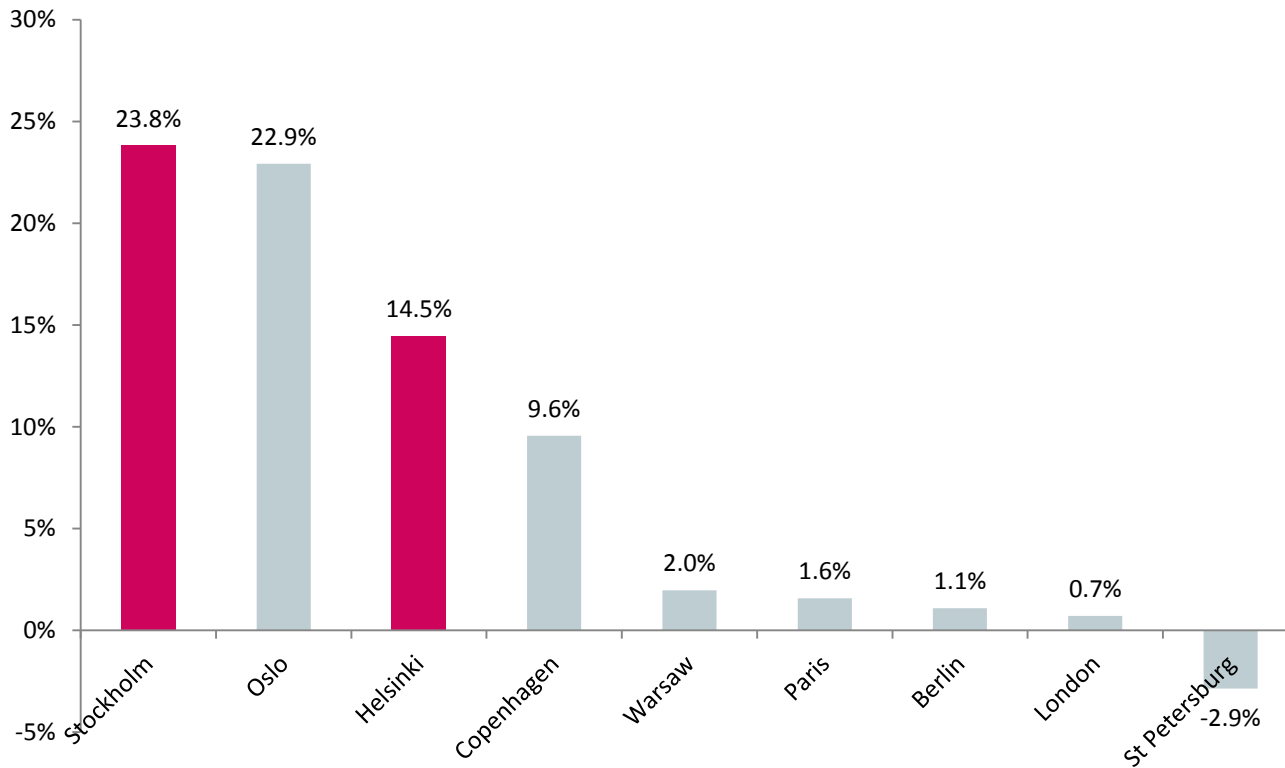


Iso Omena, Helsinki Area

Urban locations in growing cities

Strong urbanisation trend in Nordics

Population growth estimate % (2011-2025)



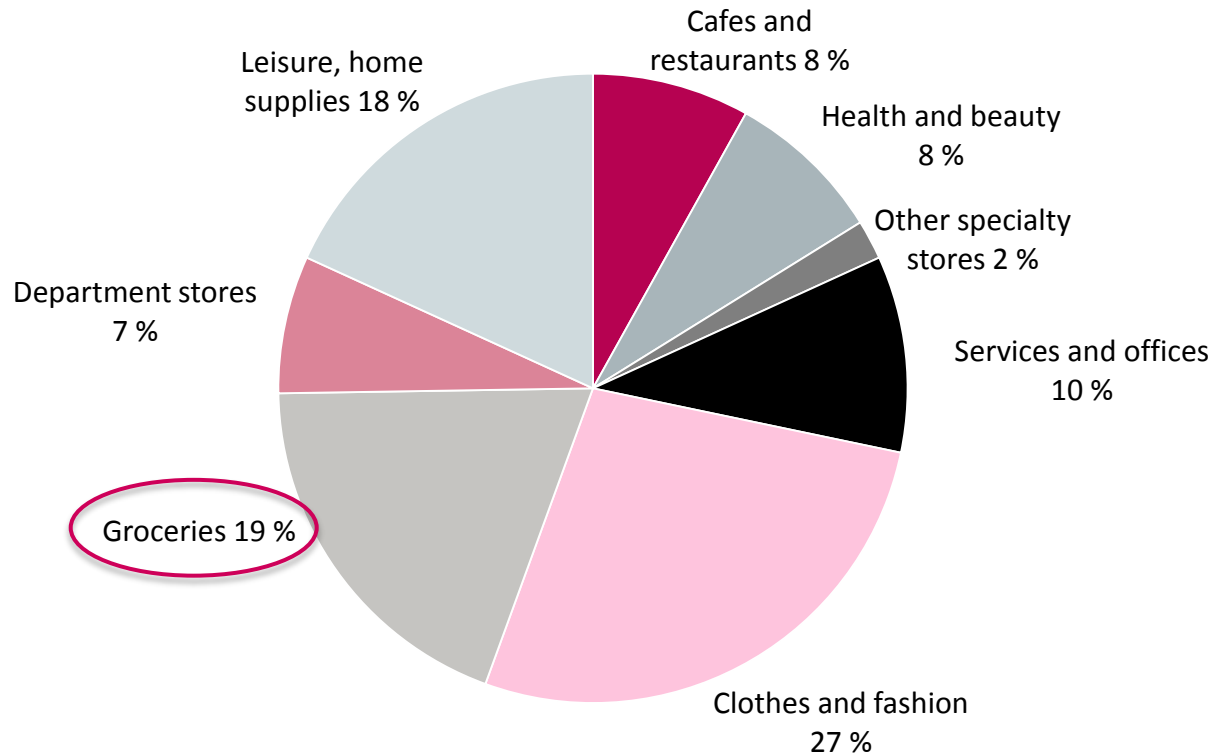
Source: Statistics Finland, Norway, Sweden, Denmark and www.demographia.com

Stockholm and Helsinki among the fastest growing cities in Europe



Core portfolio of grocery-anchored shopping centres, a stable asset class with predictable cash flows

Shopping centre rental income by branches,
Dec 2013



Approx. 20% of rental income derives from stable grocery-anchors

Responding to the changing retail landscape

Citycon:

Urbanisation

- Growing urban population;
Increased urban GDP per capita

Convenience

- More than a shopping destination:
health care, medical and municipal
services, education, culture

Social experience

- Providing a meeting place for the
community

Value and quality

- Well-informed consumers choose best
quality at lowest price

Multichannel retail

- Competition from online is
complementary
- Retail sales highly influenced by
technology

- 87% of total portfolio in main
cities
- 70% in capital cities
- Every day shopping connected to
public transportation and non-
retail services
- Increased offer of cafes,
restaurants, gyms,
entertainment, etc.
- Focus on mainstream retail
- Growing on-line Citycon
community 'Citycon-online'
- Adoption of both shopping centre
and company-wide apps

Citycon's portfolio well positioned for changing environment

Highlights 2013



Kista Galleria, Stockholm

Highlights 2013

Good financial performance

Substantial reduction of admin expenses

Acquisition of Kista Galleria

Stronger financial position

Recycling of capital

Start of accretive (re)developments



Nasdaq, New York

Highlights 2013

Good financial performance

EUR million	FY 2013	FY 2012	% Change
Net Rental Income	168.9	162.0	4.2%
Occupancy rate (economic)	95.7%	95.7%	-
Administrative expenses	20.6	26.5	-22.2%
EPRA Operating Profit	149.1	135.7	9.9%
Net financial income and expenses	-90.1	-68.1	32.2%
EPRA Earnings	86.7	63.9	35.8%
EPRA Earnings per share	0.204	0.199	2.5%

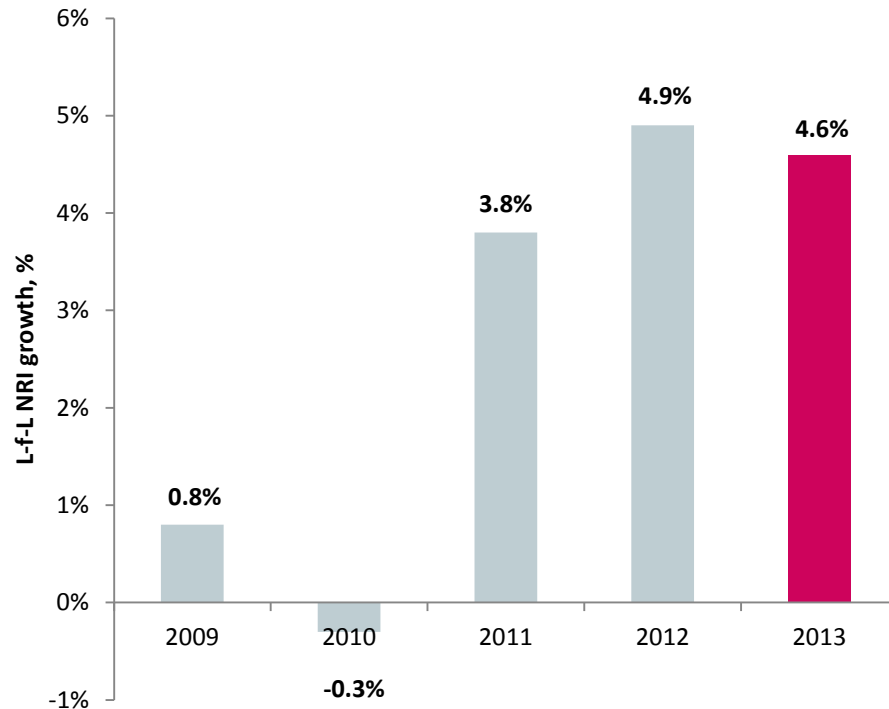
- Like-for-like net rental income growth: 4.6%
- EPRA EPS growth of 2.5% with 35% increase in number of shares
- Proposal to AGM: EUR 0.15 of dividend and equity return per share (approx. 5.9% dividend yield)

Strong earnings growth, driven by like-for-like NRI performance and cost cutting



Highlights 2013

Good financial performance



Like-for-like net rental income development 2013:

Continued strong like-for-like net rental income growth in both

- Shopping centres: 4.5%
- Supermarkets & shops: 5.6%

Strong growth in all regions

- Finland: 4.9%
- Sweden: 3.7%
- Baltic Countries & New Business: n/a (several (re)development projects ongoing)

Indexation in 2013 was approx. 1.9%

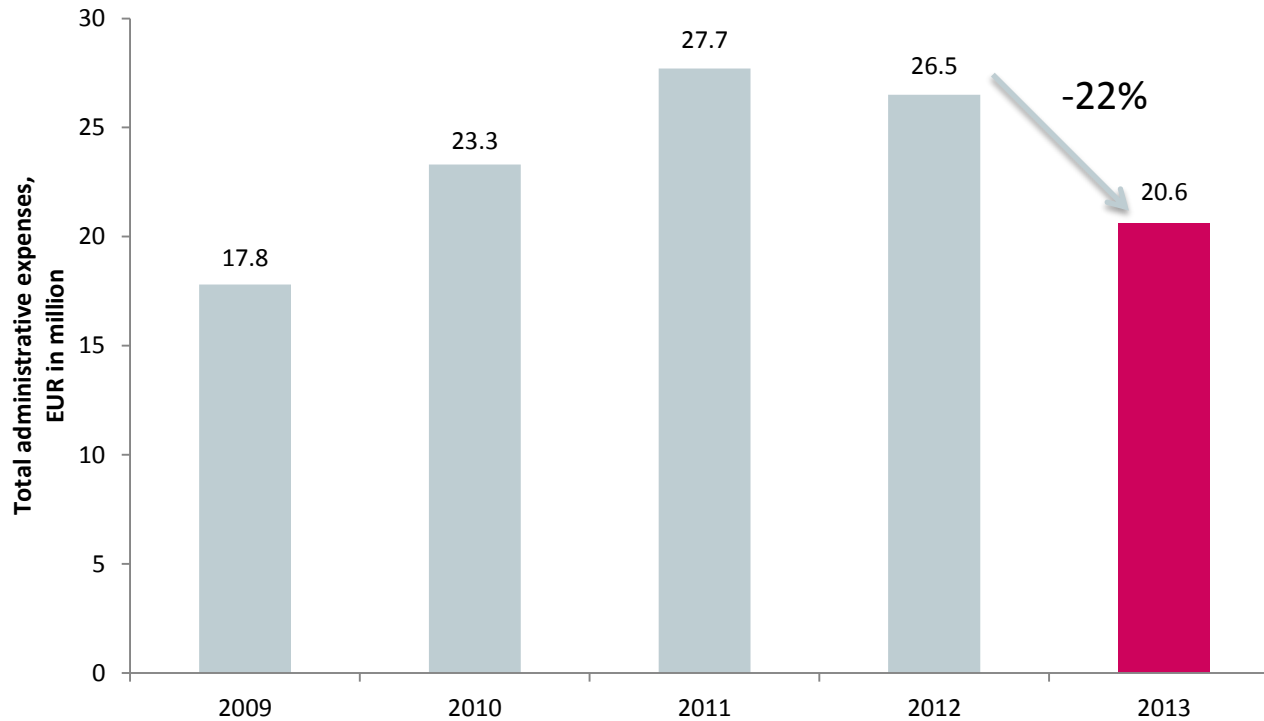
Clear outperformance of annual target of 1% above CPI

Highlights 2013

Substantial reduction of admin expenses

Target: up to EUR 5 million

Result: EUR 5.9 million



Cost savings target exceeded

CITYCON



Highlights 2013

Acquisition of Kista Galleria



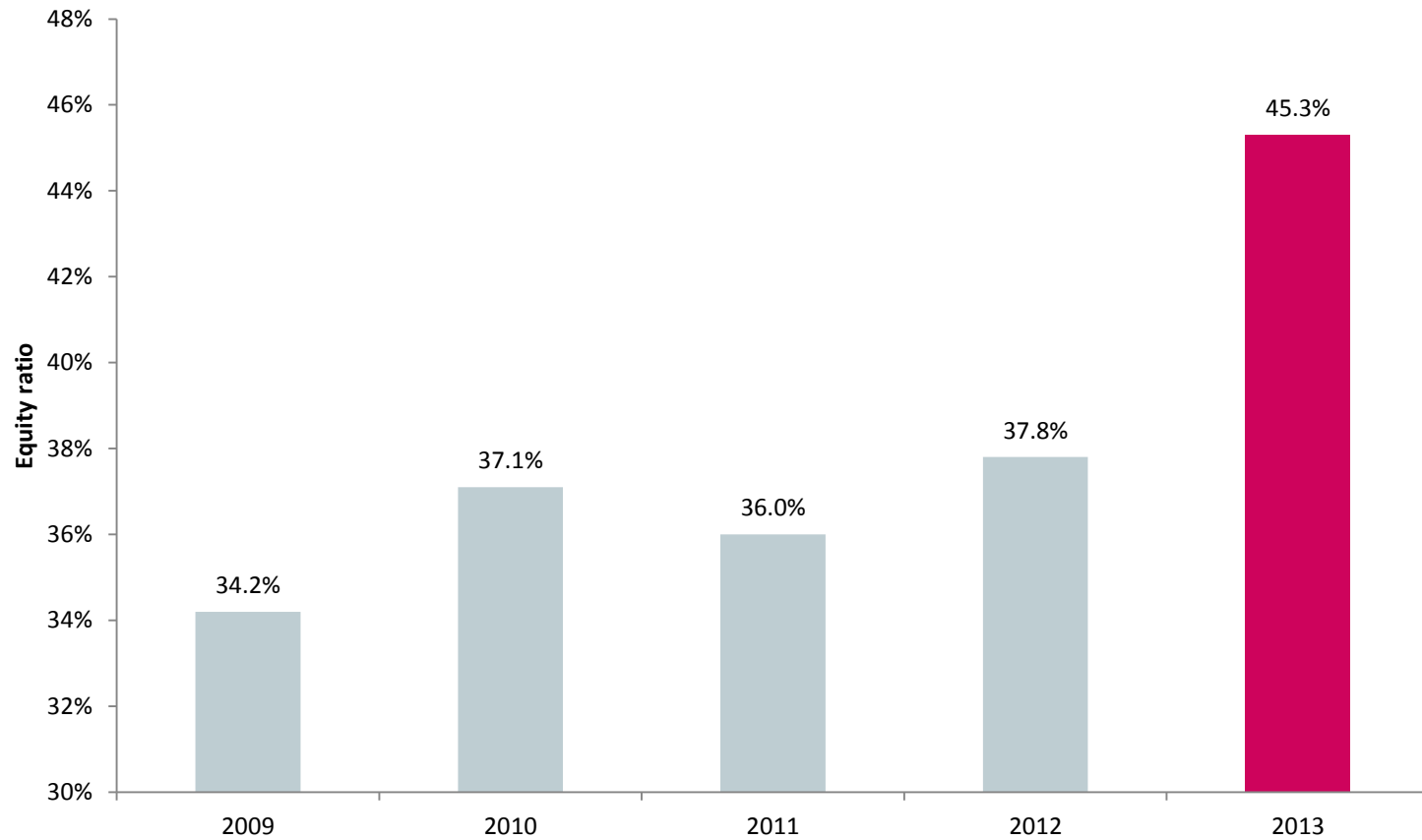
- Acquisition in January 2013 in 50% joint venture with CPPIB
- 18.5 million visitors p.a.
- Fully occupied
- First year performance in line with expectations
- Development opportunities ongoing

In the next 10-15 years over 3,000 apartments are planned for construction in Kista

Investment in urban environment with strong growth potential

Highlights 2013

Stronger financial position

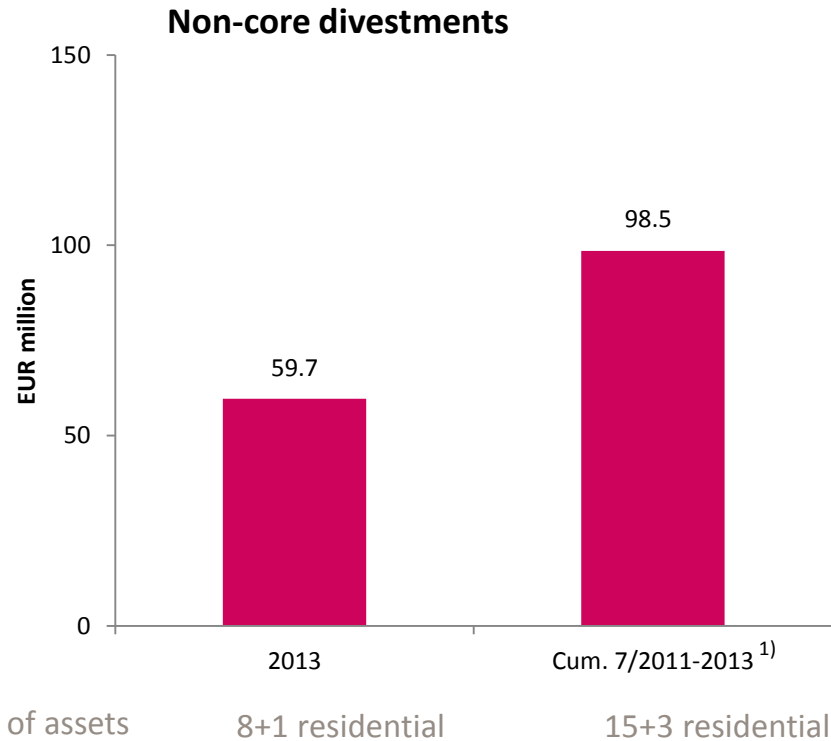


Improved equity ratio and more diversified funding sources



Highlights 2013

Recycling of capital



Proceeds invested in accretive (re)development projects and property upgrades

Three divestments signed/closed after Q4/2013 for a total value of EUR 8.7 million

¹⁾ Strategy update in July 2011

EUR 100 million divested at approx. 5% net premium to IFRS valuation

Highlights 2013

Start of accretive (re)developments



IsoKristiina, Lappeenranta
EUR 54 million, Q4/2015



Iso Omena, Helsinki Area
EUR 88 million, Q3/2016

Kista Galleria, Stockholm
EUR 5 million, Q4/2014



Stenungs Torg, Gothenburg
EUR 18 million, Q3/2015



CITYCON



(Re)development of core shopping centres

Continue to work on:

Stronger operational results

Stronger portfolio

Stronger balance sheet



Liljeholmstorget Galleria, Stockholm

Citycon on its way to become the household name for Nordic and Baltic shopping centres



Talous- ja
varatoimitusjohtaja
Eero Sihvonen

Taloudellinen
tulos 2013



Myyrmani, Vantaa

Yhteenveto vuoden 2013 taloudellisesta tuloksesta

Me	2013	2012	Muutos %
Nettovuokratuotto, yhteensä	168,9	162,0	4,2 %
Suomi	103,5	98,2	5,4 %
Ruotsi	39,7	39,2	1,3 %
Baltia ja uudet markkinat	25,6	24,6	4,1 %
Operatiivinen liikevoitto	149,1	135,7	9,9 %
Operatiivinen tulos	86,7	63,9	35,8 %
Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS)	0,204	0,199	2,5 %

- Cityconilla vahva tulos vuonna 2013
- Operatiivinen tulos kasvoi 35,8 prosenttia. Kasvun taustalla oli nettovuokratuottojen kasvu ja hallintokulujen pienentyminen
- Myös operatiivinen tulos/osake parani hieman. Citycon pystyi kasvattamaan tulosta samassa suhteessa kun laskettiin liikkeelle uusia osakkeita

Yhteenvedo vuoden 2013 taloudellisesta tuloksesta

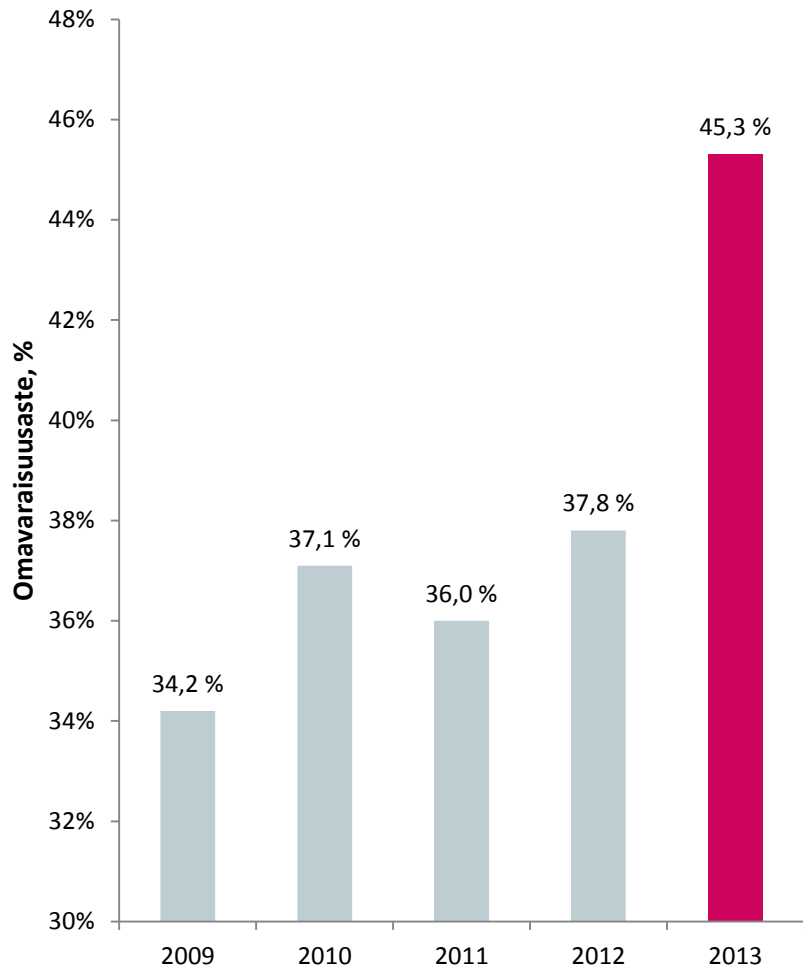
Me	2013	2012	Muutos %
Liikevaihto	248,6	239,2	3,9 %
Nettovuokratuotto	168,9	162,0	4,2 %
Hallinnon kulut	20,6	26,5	-22,2 %
Liikevoitto	176,0	163,4	7,7 %
Rahoituskulut (netto)	-90,1	-68,1	32,2 %
Tilikauden voitto	100,0	87,7	14,0 %

- Nettorahoituskulut kasvoivat edellisestä vuodesta johtuen koronvaihtosopimusten puruista ja joukkovelkakirjalainojen takaisinostoista

Citycon saavutti vuoden 2013 taloudelliset tavoitteensa

	Ohjaus	Toteuma
Liikevaihdon kasvu, Me	5–20	9,4
Operatiivinen liikevoiton kasvu, Me	5–20	13,4
Operatiivisen tuloksen kasvu, Me	15–30	22,8
Osakekohtainen operatiivinen tulos (EPRA EPS), euro/osake	0,19–0,24	0,204

Vahvempi tase



Tärkeimmät tapahtumat:

Q1: 200 milj. euron osakeanti

- Toteutettiin menestyksekkäästi (1,5x ylimerkintä)

Q2: Kaksi investointitason luottoluokitusta

- S&P (Baa3) and Moody's (BBB-)

Q2: 500 milj. euron vakuudeton joukkovelkakirjalaina

- Seitsemän vuoden laina laskettiin menestyksekkäästi liikkeelle



Forum, Jyväskylä

Lyhennelmä taseesta ja muita avainlukuja

Tase, Me	31.12.2013	31.12.2012
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo	2 733,5	2 714,2
Pitkäaikaiset varat	2 898,6	2 737,6
Lyhytaikaiset varat	74,5	75,5
Varat, yhteensä	2 975,4	2 818,5
Oma pääoma	1 340,6	1 059,9
Velat yhteensä	1 634,7	1 758,6
Oma pääoma ja velat, yhteensä	2 975,4	2 818,5

Avainlukuja	31.12.2013	31.12.2012
Nettovarallisuus (EPRA NAV), euroa	3,10	3,49
Oikaistu nettovarallisuus (EPRA NNNAV), euroa	2,90	3,08
Nettotuottovaatimus (ulkopuolisen arvioijan mukaan), %	6,3	6,3

- Nettovoitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon oli 26,1 milj. euroa
- Sijoituskiinteistöjen keskimääräinen nettotuottovaatimus pysyi 6,3 prosentissa

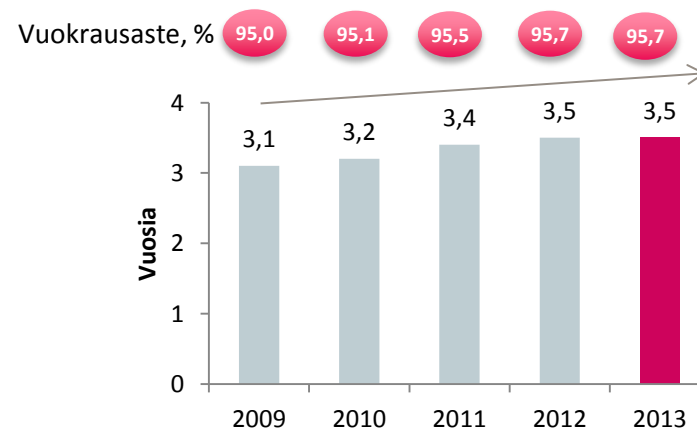
Kiinteistöomaisuus

- Vuokrattava pinta-ala **961 790 m²** (1 000 270 m²)
- Vuokrausaste pysynyt vakaana 95,7 % (95,7%)
- **3 287** (3 792) vuokrasopimusta, joiden keskimääräinen kesto oli **3,5** (3,5) vuotta
- Vuokran osuus vuokralaisten liikevaihdosta (OCR) oli vertailukelpoisissa kauppakeskuksissa **8.9 %**

Viisi suurinta vuokralaista

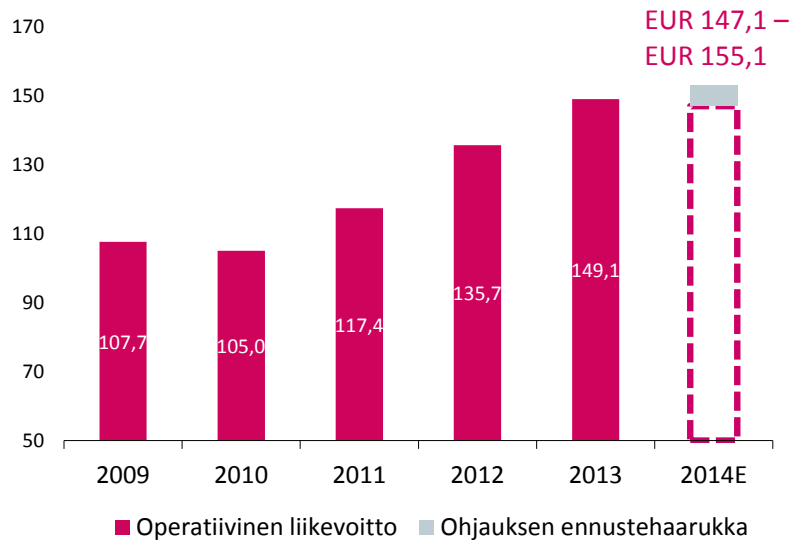
	%-osuus vuokratuotoista	Keskimääräinen jäljellä oleva vuokra- aika, vuosissa
Kesko	16,1	6,1
S Ryhmä	5,7	6,9
ICA Gruppen AB	4,2	3,5
Stockmann	2,7	2,3
Tokmanni	2,0	3,2
Top 5, yhteensä	30,6	5,4

Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika

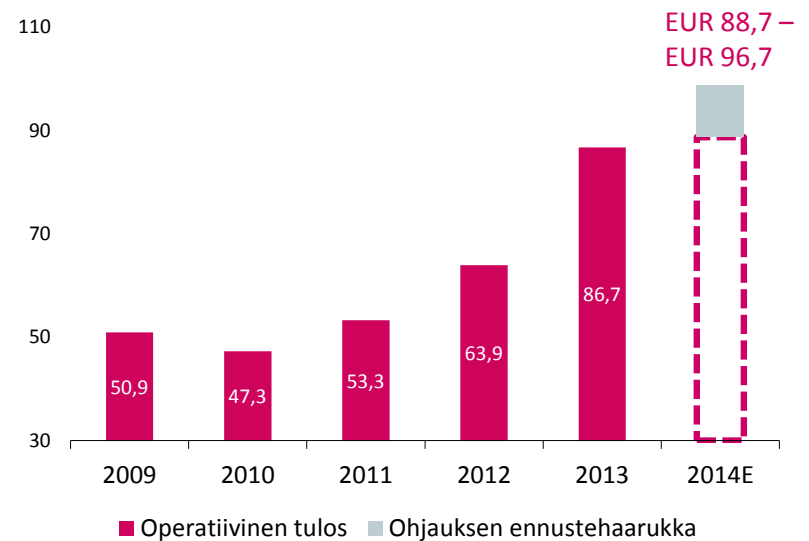


Tulevaisuuden näkymät

Operatiivinen liikevoitto, milj. euroa



Operatiivinen tulos, milj. euroa



- Taloudellinen ohjeistus vuodelle 2014:

- Liikevaihto kasvaa 1-9 miljoonalla eurolla
- EPRA operatiivinen liikevoitto kasvaa -2-6 miljoonalla eurolla
- EPRA operatiivinen tulos kasvaa 2-10 miljoonalla eurolla
- Osakekohtainen operatiivinen tulos (EPRA EPS) arvioidaan olevan 0.20–0.22 euroa perustuen nykyiseen kiinteistökantaan ja osakkeiden määrään

Rahoitus

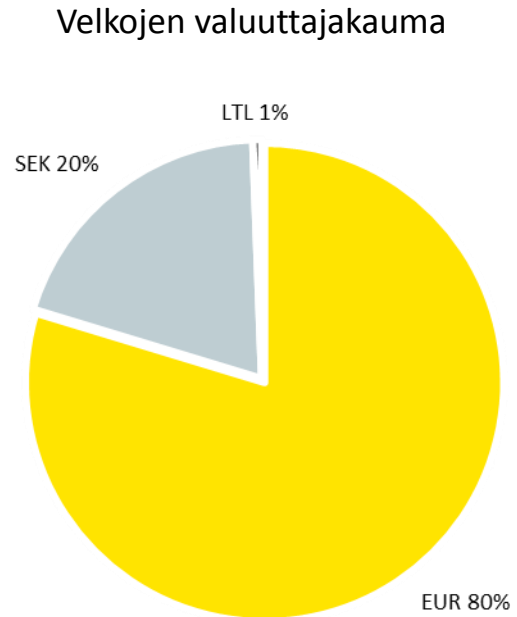
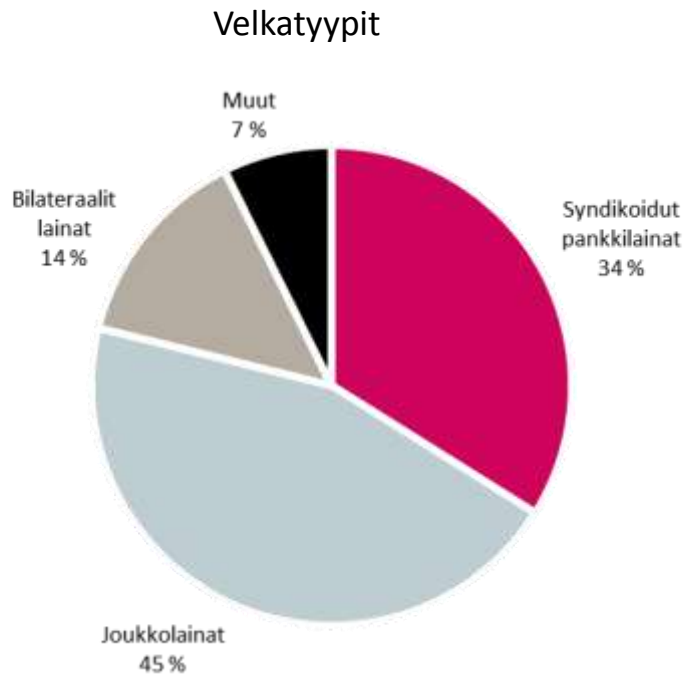


Rocca al Mare, Tallinna

Rahoitus – avainluvut

	31.12.2013	31.12.2012
Omavaraisuusaste, %	45.3	37.8
Loan-to-value (LTV), %	52.1	54.5
Bruttovelka, milj. euroa	1,462.4	1,538.8
Keskikorko kauden lopussa, %	4.12	4.25
Suojausaste, %	83.4	89.2
Keskimääräinen velkamaturiteetti, vuotta	4.1	3.2
Käytettävissä oleva likviditeetti, milj. euroa	435.4	268.4
Rahoituskovenantit:		
Omavaraisuusaste (>32,5 %)	45.2	40.5
Korkokate (>1.8)	2.4	2.1

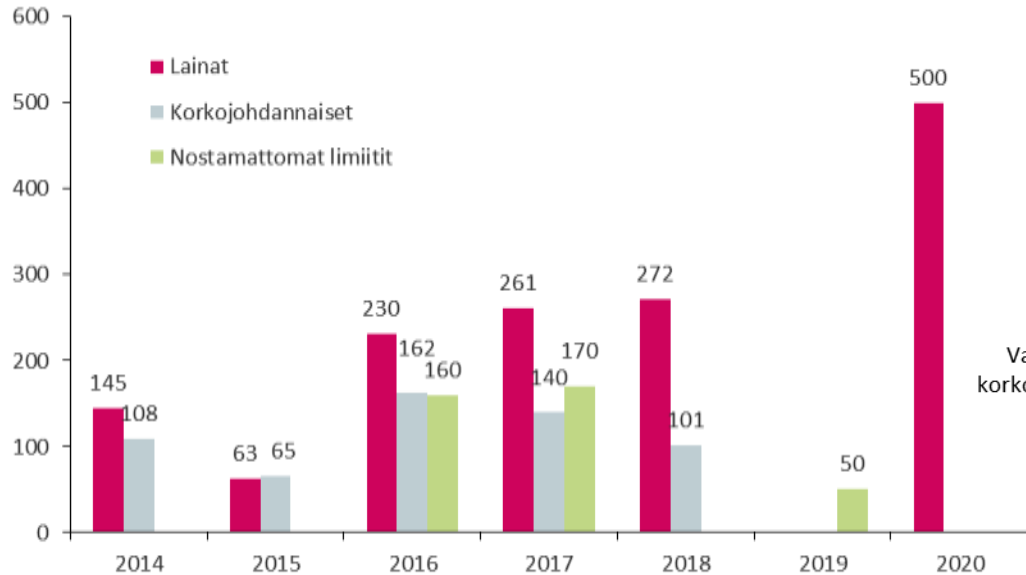
Velkasalkku



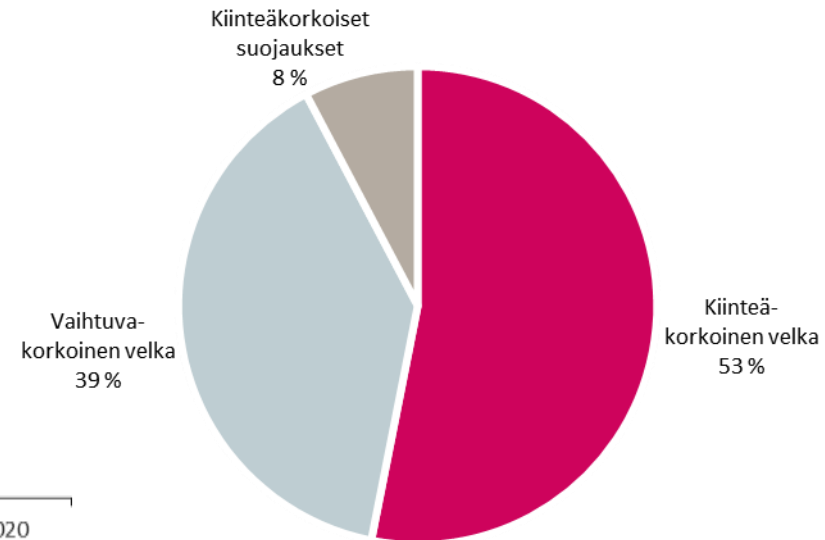
- 500 miljoonan euromääräisen joukkovelkakirjalainan liikkeellelaskun jälkeen Cityconin rahoitusrakenne on hyvin hajautettu noin 45 % Cityconin taseen korollisesta velasta koostuu joukkovelkakirjalainoista
- Joukkovelkakirjalainan liikkeeseenlasku on myös lisännyt euromääräisen velan painoa velkojen valuuttajakaumassa

Lainojen erääntyminen ja korkosuojaus

Lainojen ja johdannaisten erääntymisprofiilit



Korollinen velka korkosidonnaisuuden mukaan



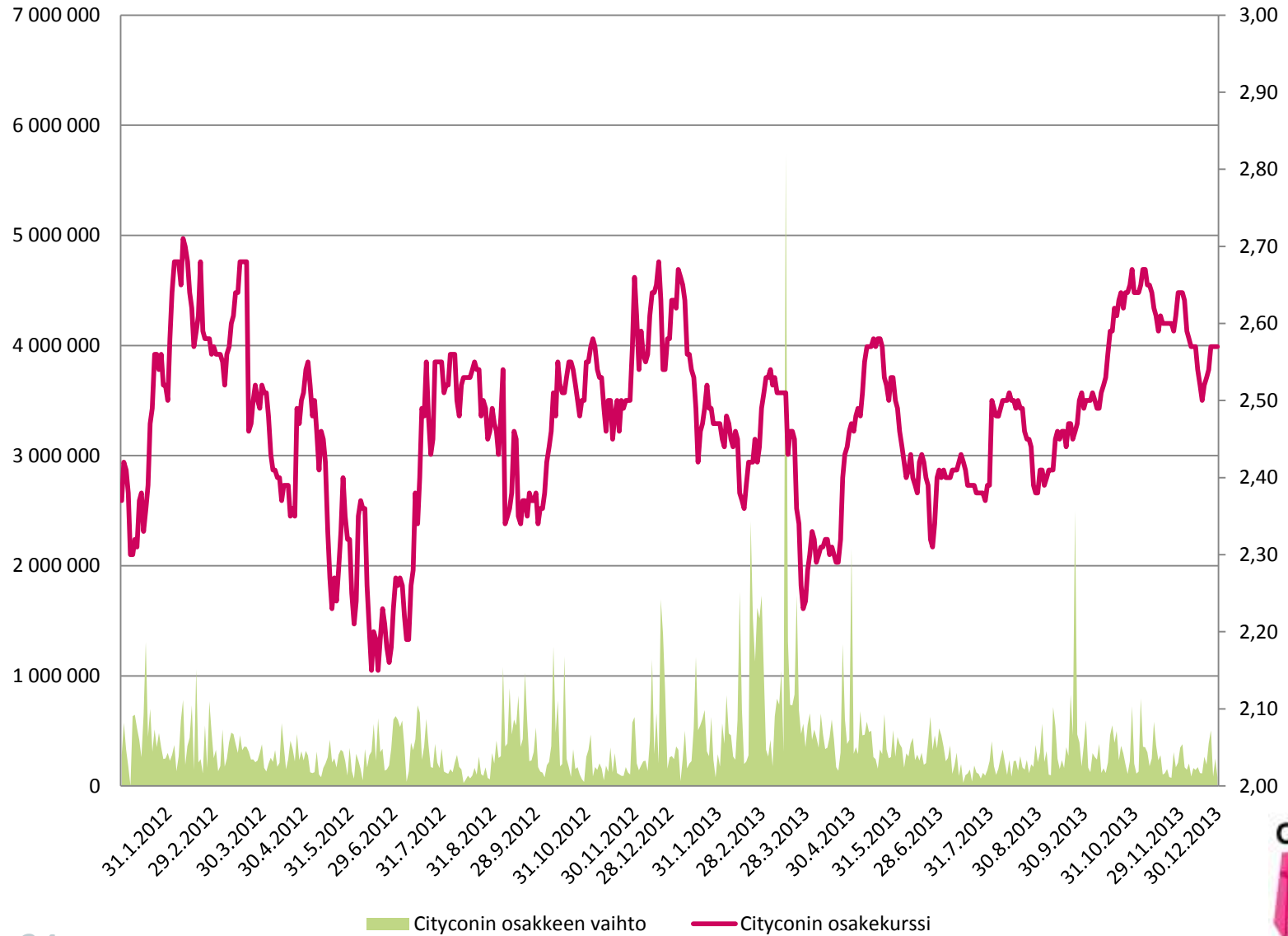
- Konservatiivinen erääntymiskuva
- 2014-2016 erääntyvät lainat ovat pääosin katettu 380,0 milj. euron limiitein

Osakekurssi & omistus



Koskikeskus, Tampere

Osakekurssi ja -vaihto

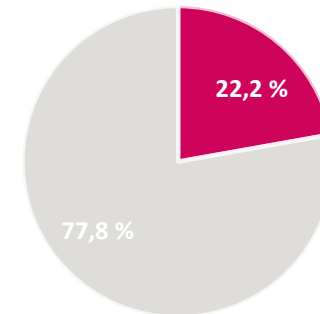


Omistus, 31.12.2013

- Listattu Helsingin pörssissä vuodesta 1988
- Yhtiön markkina-arvo **1 129,7** milj. euroa
- Kotimaisten omistajien osuus on pysynyt vakaana: yhteensä **8 820** (7 717) rekisteröitynyttä omistajaa eli **22,2 %** (23,3 %)
- Suurimmat omistajat:
 - Gazit-Globe **49,3 %**
 - Ilmarinen **8,98 %**
- Citycon on mukana Global Real Estate Sustainability Benchmark Survey Index:ssä ja mm. FTSE EPRA/NAREIT Global Real Estate Index:ssä ja iBoxx BBB Financial index (500 milj. euron JVK)

Osakkeenomistajat

■ Kotimaiset ■ Kansainväliset



Trio, Lahti



Lisätietoja



Koskikeskus, Tampere

Konsernituloslaskelma, IFRS

Me	1.1.–31.12.2013	1.1.–31.12.2012
Bruttovuokratuotto	233,8	225,9
Käyttökorvaukset ja palvelutuotot	14,7	13,3
Liikevaihto	248,6	239,2
Hoitokulut	78,4	75,8
Vuokraustoiminnan muut kulut	1,3	1,4
Nettovuokratuotto	168,9	162,0
Hallinnon kulut	20,6	26,5
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	0,9	0,2
Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	26,1	23,6
Nettovoitot sijoituskiinteistöjen myynneistä	0,8	4,2
Liikevoitto	176,0	163,4
Rahoituskulut (netto)	-90,1	-68,1
Osuus yhteisyritysten voitoista	4,1	0,2
Voitto ennen veroja	90,1	95,5
Tuloverot	10,0	-7,8
Tilikauden voitto	100,0	87,7
Tilikauden voiton jakautuminen		
Emoyhtiön omistajille	93,1	77,2
Määräysvallattomille omistajille	6,9	10,5
Emoyrityksen omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos:		
Laimentamaton osakekohtainen tulos (euro)	0,22	0,24
Laimennusvaikutuksella oikaistu osakekohtainen tulos (euro)	0,22	0,24
Muut laajan tuloksen erät		
Erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteiseksi		
Nettovoitot/ -tappiot rahavirran suojauksista	49,4	-19,3
Tuloverot liittyen rahavirran suojauksiin	-12,8	5,2
Osuus yhteisyrityksien muista laajan tuloksen eristä	0,3	-
Ulkomaan toimintojen tilinpäätöksen muuntamisesta johtuvat valuuttakurssivoitot	-3,8	3,3
Yhteensä erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi	33,1	-10,7
Muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen	33,1	-10,7
Katsauskauden laaja voitto/tappio	133,2	77,0
Tilikauden laajan voiton/tappion jakautuminen		
Emoyhtiön omistajille	126,4	65,4
Määräysvallattomille omistajille	6,8	11,6

Konsernitase, IFRS

Me	31.12.2013	31.12.2012
VARAT		
Pitkäaikaiset varat		
Sijoituskiinteistöt	2 733,5	2 714,2
Osuudet yhteisyrityksistä	153,1	0,9
Aineettomat hyödykkeet	2,1	1,7
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	0,8	1,4
Laskennalliset verosaamiset	9,1	19,5
Pitkäaikaiset varat yhteensä	2 898,6	2 737,6
Myytävinä olevat sijoituskiinteistöt	2,3	5,4
Lyhytaikaiset varat		
Johdannaissopimukset	2,4	-
Tilikauden tulokseen perustuvat verosaamiset	0,2	0,0
Myyntisaamiset ja muut saamiset	33,8	24,5
Rahavarat	38,0	51,0
Lyhytaikaiset varat yhteensä	74,5	75,5
VARAT YHTEENSÄ	2 975,4	2 818,5
OMA PÄÄOMA JA VELAT		
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma		
Osakepääoma	259,6	259,6
Ylikurssirahasto	131,1	131,1
Arvonmuutosrahasto	-22,8	-59,8
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	493,0	333,0
Muuntoerot	-9,2	-5,5
Kertyneet voittovarot	437,9	357,3
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä	1 289,6	1 015,7
Määräysvallattomien omistajien osuus	51,0	44,2
Oma pääoma yhteensä	1 340,6	1 059,9
VELAT		
Pitkäaikaiset velat		
Lainat	1 317,5	1 406,3
Johdannaissopimukset	27,1	75,6
Laskennalliset verovelat	57,7	66,0
Muut velat	0,8	1,0
Pitkäaikaiset velat yhteensä	1 403,1	1 548,9
Lyhytaikaiset velat		
Lainat	144,9	126,8
Johdannaissopimukset	5,2	0,7
Tilikauden tulokseen perustuvat verovelat	1,0	0,8
Ostovelat ja muut velat	80,5	81,4
Lyhytaikaiset velat yhteensä	231,6	209,7
VELAT YHTEENSÄ	1 634,7	1 758,6
OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ	2 975,4	2 818,5

Konsernin rahavirtalaskelma, IFRS

Me	1.1.-31.12.2013	1.1.-31.12.2012
Liiketoiminnan rahavirta		
Voitto ennen veroja	90,1	95,5
Oikaisut:		
Poistot ja arvonalennukset	0,9	1,2
Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	-26,1	-23,6
Voitot sijoituskiinteistöjen myynneistä	-0,8	-4,2
Rahoitustuotot	-33,0	-32,1
Rahoituskulut	123,1	100,3
Muut oikaisut	-3,9	1,3
Rahavirta ennen käyttö pääoman muutosta	150,2	138,4
Käyttö pääoman muutos	-4,5	8,6
Liiketoiminnan rahavirta	145,6	147,0
Maksetut korot ja muut rahoituskulut	-87,0	-62,4
Saadut korot ja muut rahoitustuotot	0,2	0,6
Toteutuneet kurssitappiot	-1,5	-22,9
Maksetut/saadut välittömät verot	-0,7	-0,8
Liiketoiminnan nettorahavirta	56,6	61,5
Investointien rahavirta		
Tytäryritysten hankinnat vähennettynä hankintahetken rahavaroilla	-2,0	-41,0
Sijoituskiinteistöjen hankinnat	0,0	-1,1
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	-75,6	-92,6
Investoinnit yhteisyrityksiin, aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-151,0	-1,3
Sijoituskiinteistöjen myynti	60,2	31,1
Investointien nettorahavirta	-168,4	-104,9
Rahoituksen rahavirta		
Omien osakkeiden myynti		-
Maksullinen merkintä etuoikeusanti ja osakeanti	196,0	89,9
Lyhytaikaisten lainojen nostot	96,7	117,1
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut	-228,9	-157,5
Pitkäaikaisten lainojen nostot	612,4	623,5
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-527,7	-600,6
Määräysvallattomien omistajien osuuksien hankinnat	0,0	-28,5
Maksetut osingot ja pääoman palautukset sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta	-49,0	-41,7
Rahoituksen nettorahavirta	99,4	2,3
Rahavarojen muutos	-12,3	-41,1
Rahavarat tilikauden alussa	51,0	91,3
Valuuttakurssien muutosten vaikutus	-0,6	0,8
Rahavarat tilikauden lopussa	38,0	51,0