

Citycon Oyj's Annual General Meeting

CEO, Marcel Kokkeel

19 March 2015

Q1-Q4
2014

CITYCON



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

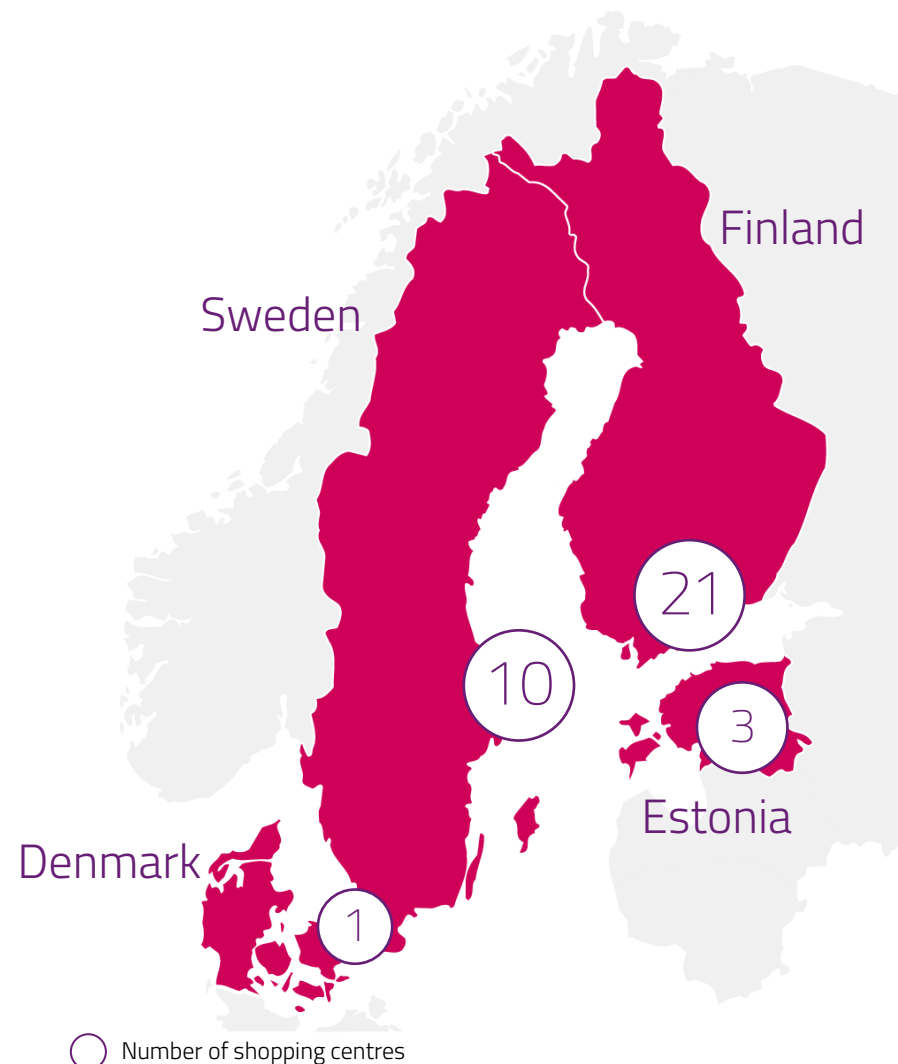
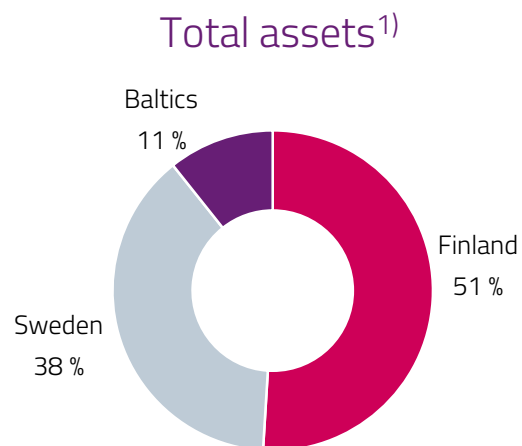
WE ARE
NORDIC

MOST STABLE REGION IN EUROPE

Leading owner, manager, and developer of shopping centres in the Nordics and Baltics

Key figures 31 December 2014

- # of shopping centres¹⁾ 35
- # of assets 60
- Gross leasable area, sq.m. 933,040
- Total assets, EUR billion¹⁾ 3.3
- Market cap, EUR billion 1.5
- S&P BBB; Moody's Baa2



1) Including Kista Galleria 100%

WE ARE
URBAN

STRONG DEMOGRAPHICS

URBAN CROSSPOINTS THAT ARE MORE THAN RETAIL ONLY

- INTEGRATED WITH PUBLIC TRANSPORTATION
- SHARED ACCESS TO
 - EDUCATION
 - HEALTHCARE
 - CULTURE
 - MUNICIPALITY SERVICES
- CONCENTRATION OF NET RENTAL INCOME



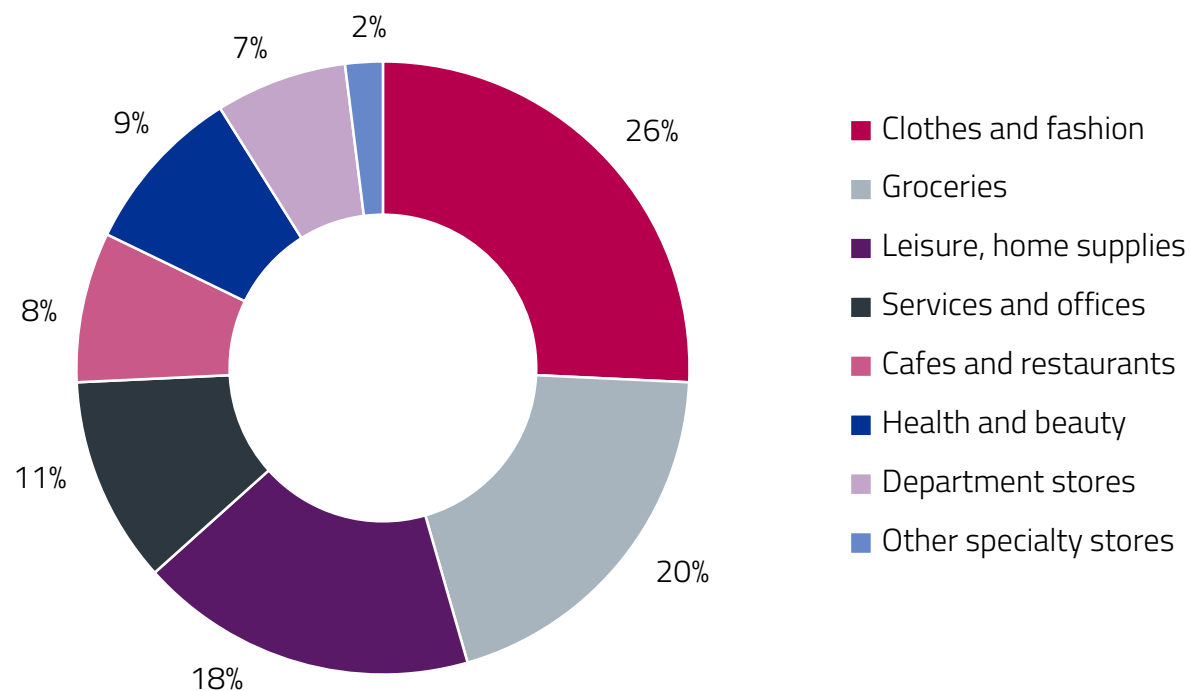
WE ARE

DAILY SHOPPING

GROCERY ANCHORED

Core portfolio of grocery-anchored shopping centres

Rental income by category
for shopping centres FY2014



WE ARE
COMMUNITY

LOCALLY ENGAGED



WE ARE
DIGITAL

BUILDING INTERACTION AND LOYALTY

Cityconline – building community and loyalty



506 000 facebook likers
+ 23%



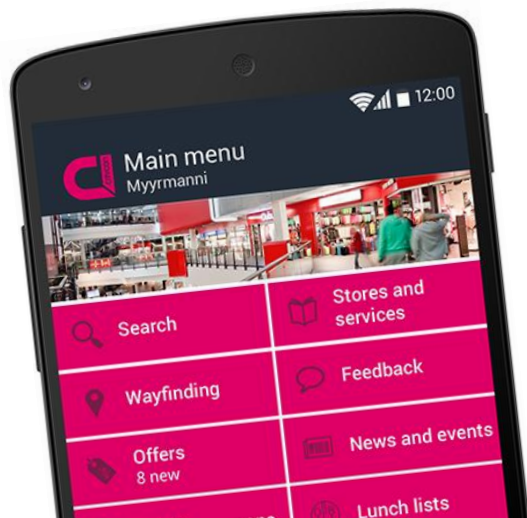
135 000 newsletter subscribers



Mobile apps in all largest centres



22 pick-up points



225
digital
screens
(+73%)

**GREAT PEOPLE
MAKE GREAT
SHOPPING
CENTRES**



2014: A YEAR OF ACTION WITH SOLID PERFORMANCE AND A MUCH STRONGER BALANCE SHEET

2014: A year of action

EUR 200 million directed share issue – CPPIB becomes a 15% shareholder

EUR 200 million rights issue – significant deleveraging

Investment-grade credit ratings upgraded to BBB & Baa2

JV with NCC regarding (re)development of Mölndals Galleria in Gothenburg

Successful placement of EUR 350 million Eurobond – decreased cost of debt

Acquisition of GIC's 40% stake in Iso Omena – full ownership of top asset

EUR 500 million revolving credit facility signed

Divestment of 11 non-core properties in Finland and one shopping centre in Lithuania

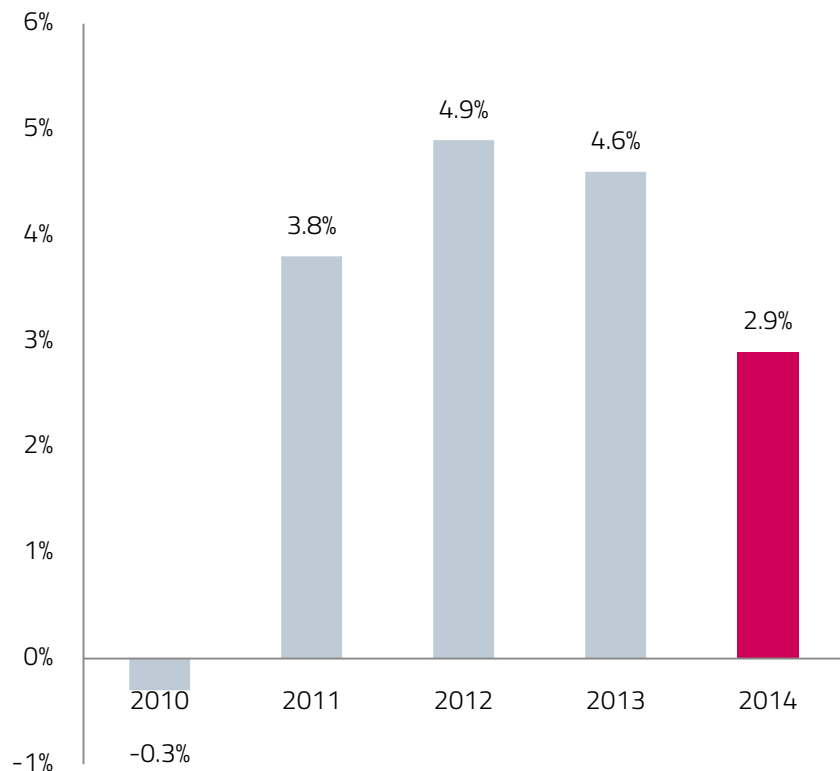
Solid financial and operating performance

EUR million	FY2014	FY2013	Change-%
Net rental income	169.4	168.9	0.3
EPRA Operating profit	149.8	149.1	0.4
EPRA Earnings	99.7	86.7	14.9
EPRA Earnings per share (basic)	0.191	0.203	-5.9
EPRA NAV	3.01	3.13	-3.7

- Like-for-like gross rental income increase of 1.3%
- Like-for-like net rental income (NRI) increase of 2.9%
- EPRA EPS decrease of 5.9% driven by:
 - 22% increase in average number of shares
 - Strong like-for-like NRI
 - Decreased leverage

Continued growth in like-for-like NRI in all regions

Like-for-like NRI growth



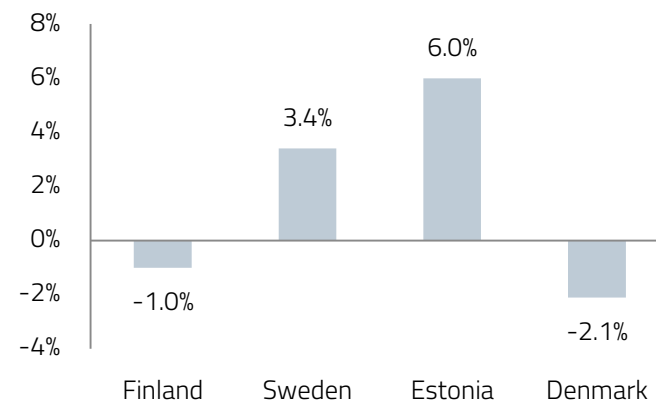
- Continued strong like-for-like NRI growth in a close to zero inflation environment
 - Shopping centres: 3.2%
 - Supermarkets & shops: 0.1%
- Growth in all regions
 - Finland: 2.5%
 - Sweden: 3.8%
 - Baltics & New Business: n.a. due to (re)development projects
- Occupancy rate 96.3%
 - Increase of 0.6 ppt driven by strong leasing in Sweden and supermarkets and shops leasing in Finland

Retail environment continues to be challenging in Finland and positive in Sweden

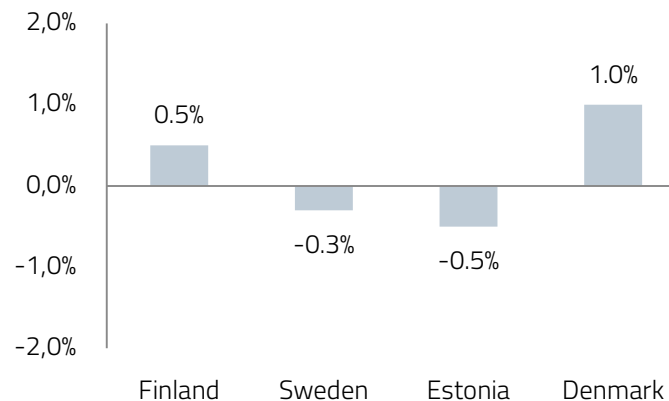
- Finland
 - GDP forecast for 2015 modest
 - Consumers hold back on spending
- Sweden
 - Strong economic fundamentals drive retail spending
- Baltics
 - Steady retail outlook

Urban, grocery-anchored shopping centre strategy provides solid cash flow

Retail sales 2014



Consumer price index 2014



Portfolio improvement in 2014

Divestments

- 12 properties approx. EUR 30 million (Note: 26 properties approx. EUR 111 million since July 2011)

(Re)developments

- Total investment volume approx. EUR 122 million
 - Mainly Iso Omena, IsoKristiina & Stenungs Torg

Selective acquisitions

- GIC's 40% minority stake in Iso Omena
- Mölndals Galleria in Gothenburg approx. EUR 120 million



DEVELOPMENT PORTFOLIO

Stenungs Torg - phase 1 completed



- Phase 1 completed in Oct 2014
 - New main entrance
 - H&M & Nordic Wellness new anchor tenants
- Phase 2 further extension and upgrade

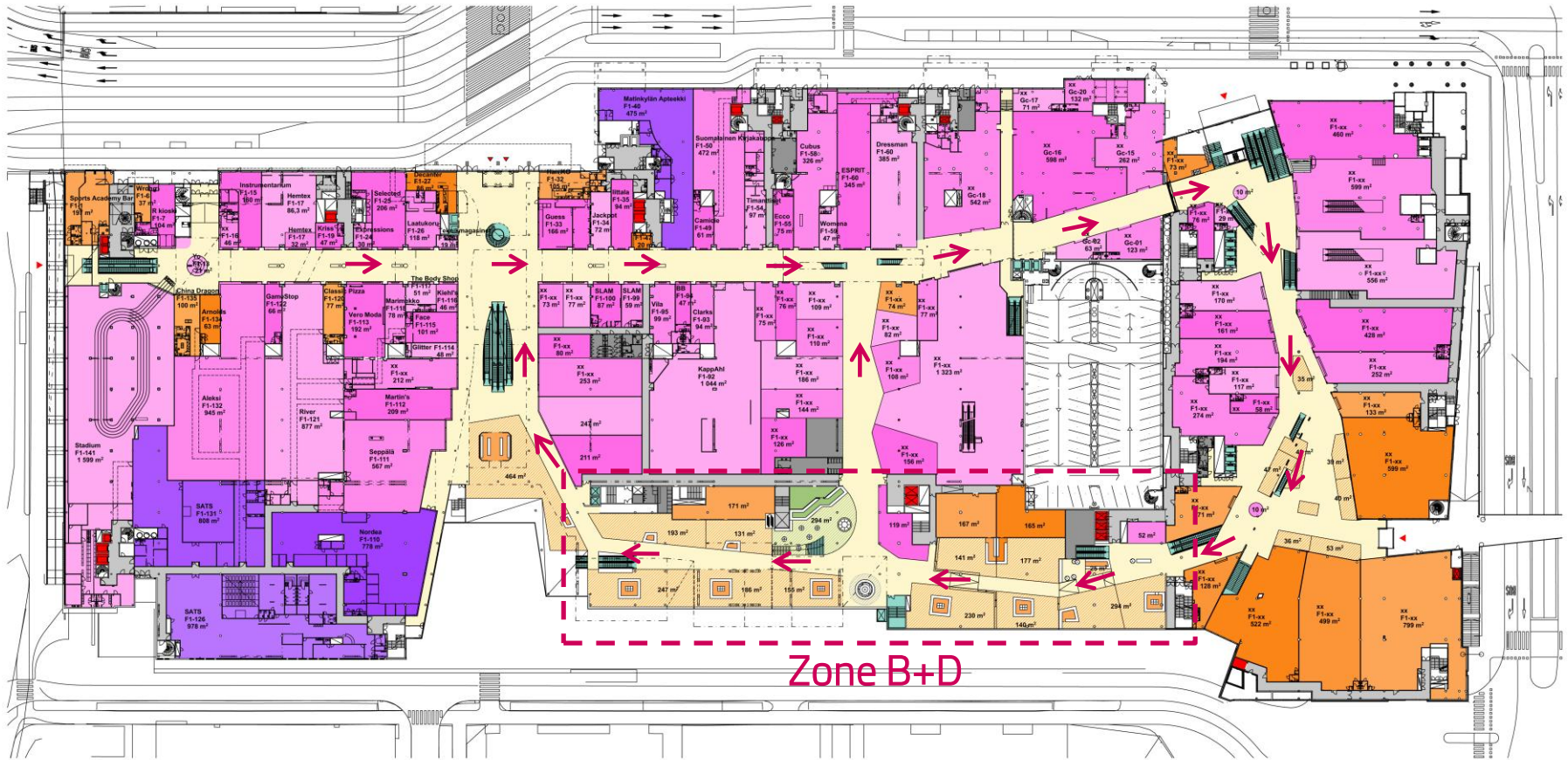
Iso Omena - top shopping centre in the Helsinki region



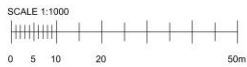
- New concept with improved circulation
 - Total extension approx. 35,000 sq.m. (of which retail 29,000 sq.m.)
- Grand opening Q4/2016
- Full integration with new metro
 - 35,000 passengers/day

Iso Omena - top shopping centre in the Helsinki region

Ground floor



Zone B+D



- Culture / Leisure
- Fashion / Retail
- Food / Beverage / Retail
- Public elevators and stairs
- Office
- Service / Health
- Hypermarket / Grocery / Alko
- Service elevators

IsoKristiina – prime shopping and entertainment location



- Opening of phase 1 in May 2015
- Grand opening Oct 2015
- Theater, healthcare, gym, and cinema integrated
- Strong anchor profile e.g. Sokos / Marks & Spencer, Kesko, Claes Ohlson

Kista Galleria – continue (re)development and extension in a three step program

Full action since January 2013

- 1) Upgrade tenant mix/enhance customer flow
 - Digital library
 - New northern entrance
- 2) Food court upgrade
- 3) Extension 10,000m² (Kista Gateway) ~2017/2018



2015

~2017/2018

⇒ Total investment so far EUR 25 million (incl. new Citycon Sweden HQ)

Strong performance

- Fair value Dec 2014: EUR 568 million
+16% in SEK since Jan 2013
- NRI 2014: EUR 30.3 million
+ 6% in SEK since 2012 with CPI in Sweden -0.2%



Mölnåls Galleria – urban city gallery focusing on daily necessities



- 50% JV with NCC PD
- Acquisition of NCC's share at completion
- Construction start in 2015 after finalised zoning and pre-leasing
- Main tenants about to sign
- Grand opening early 2018

Forward purchase of Straedet in Køge

- Announced 28 Jan 2015
- Forward purchase from TK Development at fixed 6.25% yield
- Modern high-street like open-air shopping centre in the Copenhagen area
- Completion and acquisition Q2/2017



(Re)developments and refurbishments put pressure on 2015 and starts contributing in 2016

IsoKristiina (re)development

- Grand opening Oct 2015

Iso Omena (re)development

- Connection to extension incl. partial demolition of parking building
 - 7% of GLA offline since Feb 2015

Lippulaiva refurbishment

- Restructuring of Anttila premises
 - 23% of GLA offline since Feb 2015

Myyrmanni refurbishment

- Phase 1: Restructuring of Anttila premises
 - 17% of GLA offline since Feb 2015
- Phase 2: Upgrade of food court in 2016

Going forward

2015 EPRA EPS guidance
17.5-19.5

(Re)developments and selected
acquisitions support further
earnings growth 2016/2017

Maintain strong capital base
Target LTV: 40-45%



TALOUDELLINEN TULOS 2014

Eero Sihvonen
Talous- ja
varatoimitusjohtaja

Yhteenvedo vuoden 2014 operatiivisesta tuloksesta

Q1-Q4
2014

Me	2014	2013	Muutos-%
Nettovuokratuotto, yhteensä	169,4	168,9	0,3
Suomi	103,0	103,5	-0,5
Ruotsi	38,9	39,7	-2,1
Baltia ja uudet markkinat	27,5	25,6	7,3
Operatiivinen liikevoitto	149,8	149,1	0,4
Operatiivinen tulos	99,7	86,7	14,9
Operatiivinen tulos/osake	0,191	0,203	-5,9

- Cityconilla vankka tulos vuonna 2014
- Operatiivinen tulos kasvoi 14,9 %. Kasvun taustalla oli lähinnä pienentyneet rahoituskulut
- Operatiivinen tulos osaketta kohti laski hieman edellisvuodesta, mikä johtui lähinnä kesä-heinäkuussa toteutetuista osakeanneista

Yhteenveto vuoden 2014 IFRS tuloksesta

Me	2014	2013	Muutos-%
Liikevaihto	245,3	248,6	-1,3
Hoitokulut	74,4	78,4	-5,1
Nettovuokratuotto	169,4	168,9	0,3
Hallinnon kulut	20,7	20,6	0,3
Liikevoitto	165,0	176,0	-6,2
Rahoituskulut (netto)	-77,5	-90,1	-13,9
Tilikauden voitto	89,7	102,0	-12,1

- Vertailukelpoisten kiinteistöjen nettovuokratuotot kasvoivat 2,9 % nousseiden vuokratuottojen ja kustannusten tarkan hallinnan tuloksena
- Tämä oli vahva tulos matalan inflaation ympäristössä sekä Suomessa vallinneessa vaikeassa vähittäiskaupan tilanteessa

Vuoden 2014 ohjeistus ja toteuma

Me	Ohjeistus	Toteuma
Liikevaihto, muutos	(-4) – 2	-3,3
Operatiivinen liikevoitto, muutos	(-2) – 4	0,7
Operatiivinen tulos, muutos	8 – 14	13,0
Osakekohtainen operatiivinen tulos, euro/osake	0,18 – 0,19	0,191

- Liikevaihdon lasku johtui pääosin heikentyneestä Ruotsin kruunusta
- Operatiivisen tuloksen ja operatiivisen osakekohtaisen tuloksen osalta huomioitava merkittävä osakemäärän kasvu

Lyhennelmä taseesta ja nettovarallisuus

Me	31.12.2014	31.12.2013
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo	2 769,1	2 733,5
Pitkäaikaiset varat	2 965,2	2 896,2
Lyhytaikaiset varat	64,8	74,5
Varat, yhteensä	3 037,2	2 973,0
Oma pääoma	1 652,5	1 278,8
Velat yhteensä	1 384,8	1 694,2
Oma pääoma ja velat, yhteensä	3 037,2	2 973,0

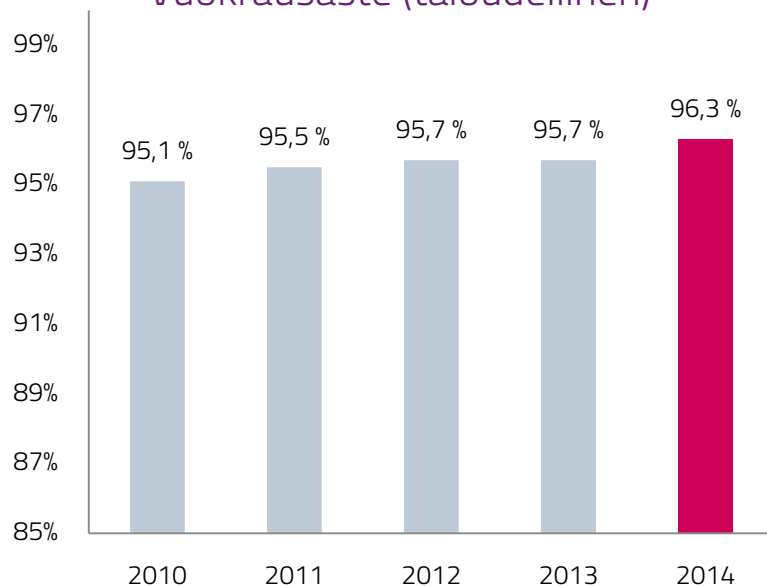
	31.12.2014	31.12.2013
Nettovarallisuus (EPRA NAV), euroa	3,01	3,13
Oikaistu nettovarallisuus (EPRA NNNAV), euroa	2,63	2,78
Nettotuottovaatimus, %	6,1	6,3

- Merkittävästi vahvempi tase osakeantien ja jälleenrahoituksen seurauksena

Kiinteistöomaisuus

- Vuokrattava pinta-ala 933 040 m² (961 790 m²)
- Vuokrausaste parani 96,3 %:iin (95,7 %)
- Vuokrasopimuksia 3 158 kpl (3 287 kpl), joiden keskimääräinen kesto 3,2 vuotta (3,5)
- Vuokran osuus vuokralaisten liikevaihdosta (OCR) 8,6 %

Vuokrausaste (taloudellinen)



Viisi suurinta vuokralaista

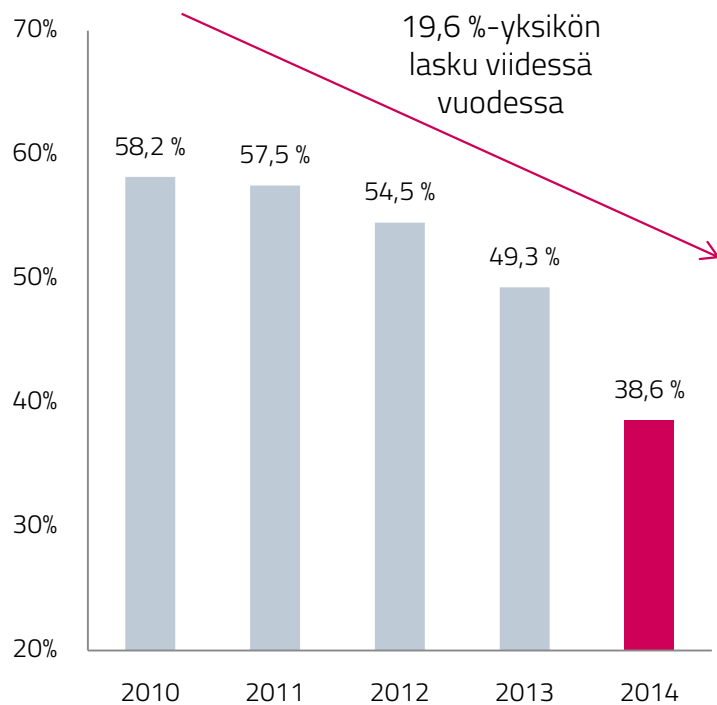
	Osuus vuokratuotoista, %
Kesko	15,4
S-ryhmä	6,0
ICA Gruppen	4,1
Stockmann	2,8
H&M	2,1
Top 5, yhteensä	30,3

RAHOITUS

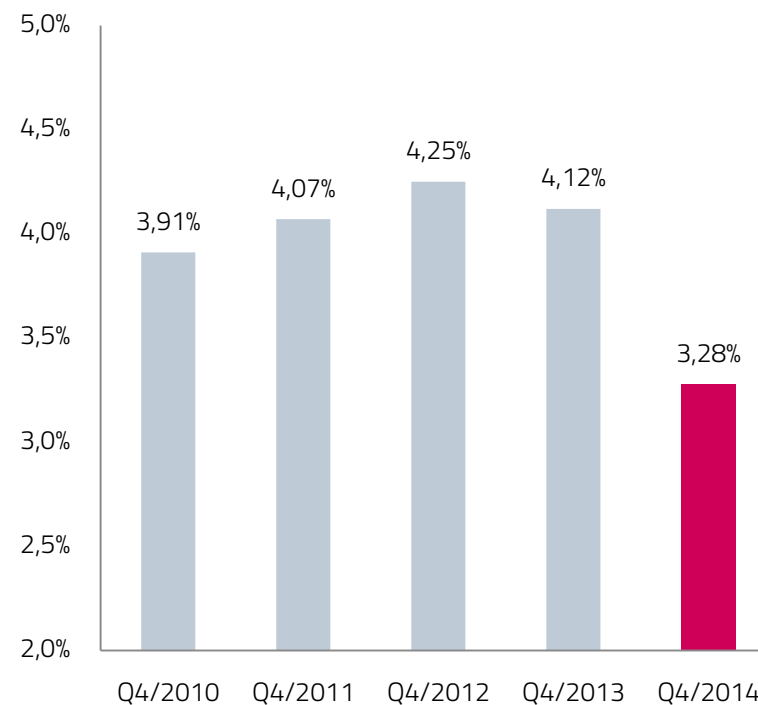


Huomattavasti vahvempi tase

Luototusaste (LTV)



Keskikorko kauden lopussa



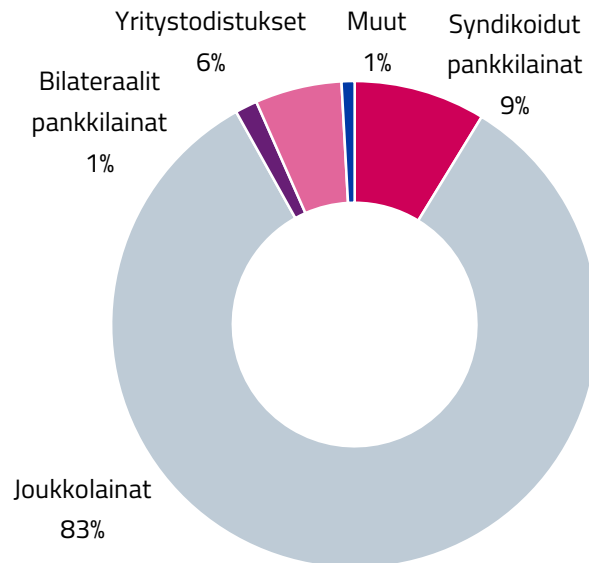
Rahoituksen tunnuslukuja

	Q4/2014	Q4/2013
Bruttovelka, milj. euroa	1 188,4	1 471,3
Käytettävissä oleva likviditeetti, milj. euroa	449,8	435,4
Keskimääräinen velkamaturiteetti, vuotta	5,9	4,1
Korkosuojausaste, %	88,0	83,4
Keskikorko kauden lopussa, % ¹⁾	3,28	4,12
Luototusaste (LTV), %	38,6	49,3
Rahoituskovenantit: Omavaraisuusaste (>32,5 %)	54,8	45,2
Rahoituskovenantit: Korkokate (>1,8)	3,1	2,4

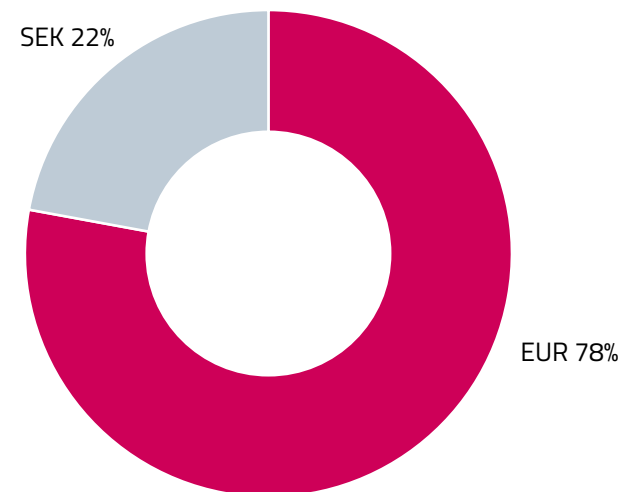
- Keskikorko laski ja keskimääräinen velkamaturiteetti piteni joukkovelkakirjalainan liikkeeseenlaskemisen, pankkilainojen enneaikaisten takaisinmaksujen ja koronvaihtosopimusten sulkemisten seurauksena
- Korkokate ja omavaraisuusaste paranivat entisestään
- Käytettävissä oleva likviditeetti konservatiivisella tasolla

Velkatyypit ja velkojen valuuttajakauma

Velkatyypit ¹⁾



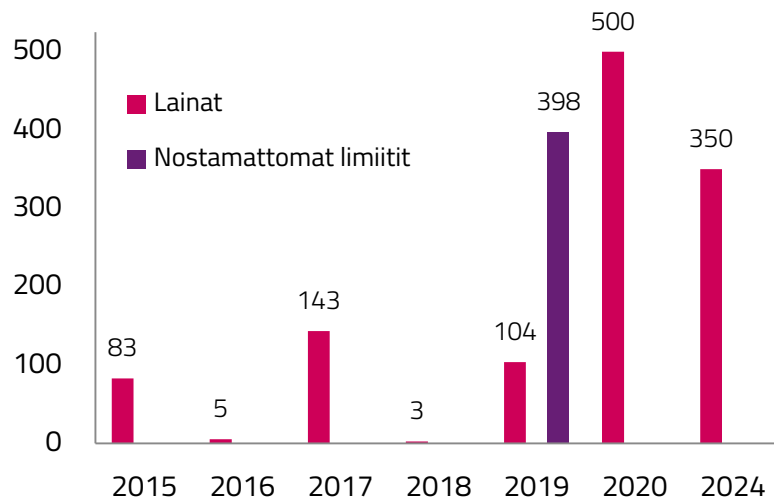
Velkojen valuuttajakauma ¹⁾



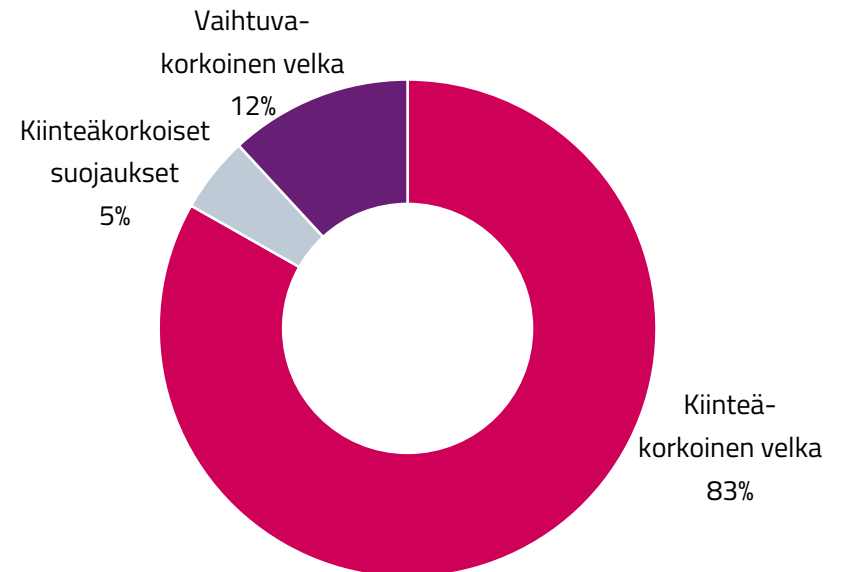
- Joukkovelkakirjalainojen osuus on noussut 83 %:iin
- Joukkovelkakirjalainan liikeeseenlasku on myös lisännyt euromääräisen velan painoa velkojen valuuttajakaumassa

Velkamaturiteet ja korkosuojaus

Lainojen ja luottolimiittien erääntymisprofiilit ¹⁾



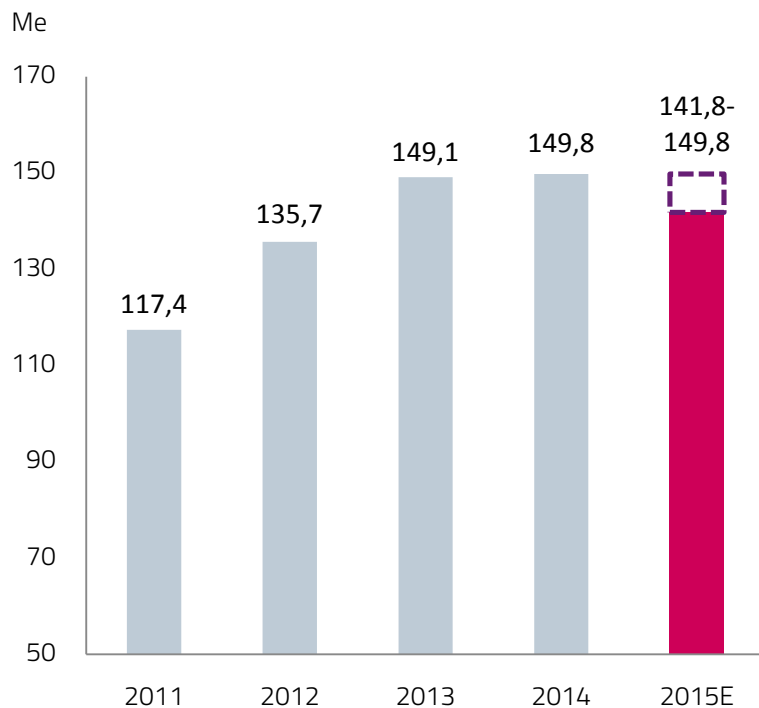
Korollinen velka korkosidonnaisuuden mukaan



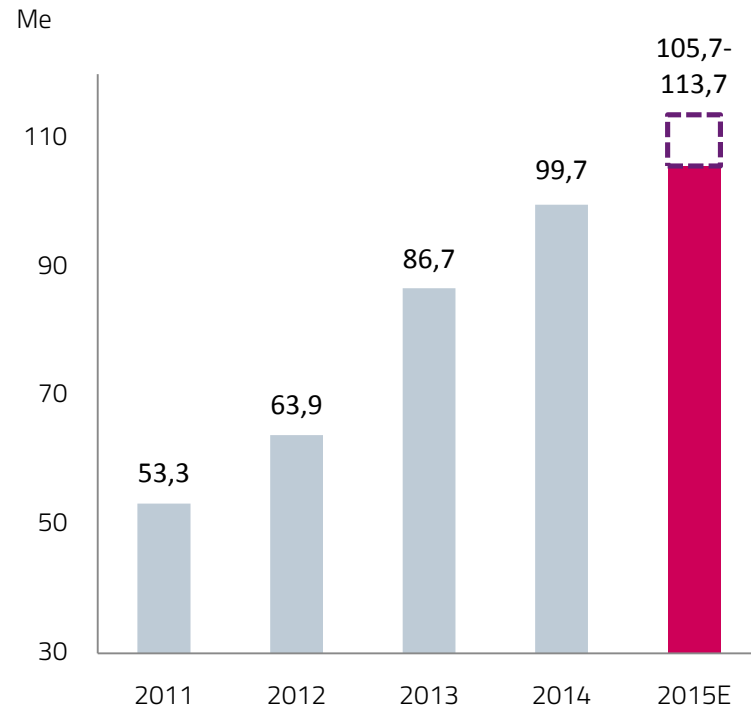
- Konservatiivinen erääntymiskuva
- Suurin osa vuonna 2015 erääntyvistä lainoista ovat yritystodistuksia, jotka erääntyessään voidaan jatkaa

Tulevaisuuden näkymät 2015

Operatiivinen liikevoitto



Operatiivinen tulos



- Operatiivinen liikevoitto, muutos
- Operatiivinen tulos, muutos
- Osakekohtainen operatiivinen tulos

(-8) – 0 milj. euroa

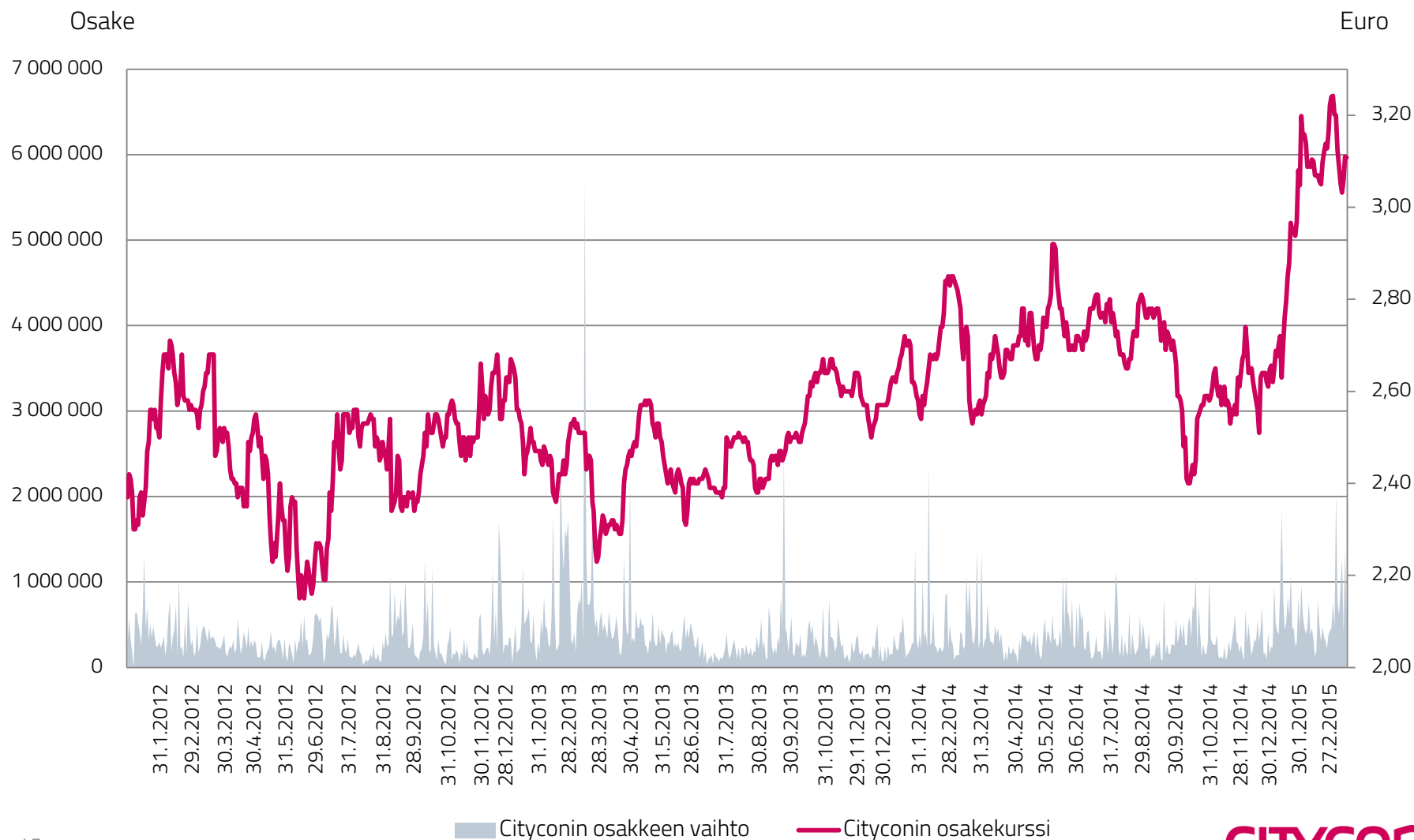
6 – 14 milj. euroa

0,175 – 0,195 euroa



OSAKEKURSSI JA OMISTUS

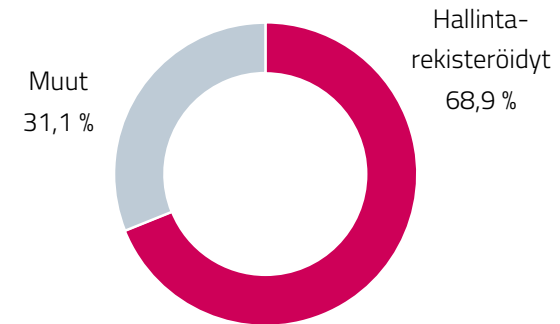
Osakekurssi ja -vaihto



Omistus, 31.12.2014

- Listattu Helsingin pörssissä vuodesta 1988
- Yhtiön markkina-arvo **1 530,8 milj. euroa**
- Rekisteröityneistä osakkeenomistajia **7 657 (8 820)**, joista hallintarekisteröityjä **68,9 % (77,8 %)**
- Suurimmat osakkeenomistajat:
 - Gazit-Globe 42,8 %
 - CPPIB 15,0 %
 - Ilmarinen 7,6 %
- Citycon on mukana mm. FTSE EPRA/NAREIT Global Real Estate Index:ssä, iBoxx BBB Financial index (EUR 500 milj. euron JVK)

Osakkeenomistajat





Yhteystiedot

Henrica Ginström
Sijoittajasuhde- ja viestintäjohtaja
Puh. 050 554 4296



LISÄTIETOJA

Konsernituloslaskelma, IFRS

MC	1.1.-31.12.2014	1.1.-31.12.2013
Bruttovuokratuotto	232,0	235,4
Käyttökorvaukset ja palvelutuotot	13,3	13,2
Liikevaihto	245,3	248,6
Hoitokulut	74,4	78,4
Vuokraustoiminnan muut kulut	1,6	1,3
Nettovuokratuotto	169,4	168,9
Hallinnon kulut	20,7	20,6
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	1,0	0,9
Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	15,7	26,1
Nettotappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä	-0,3	0,8
Liikevoitto	165,0	176,0
Rahoitustuotot	55,3	33,0
Rahoituskulut	-132,8	-123,1
Rahoituskulut (netto)	-77,5	-90,1
Osuus yhteisyritysten voitoista	14,9	1,7
Voitto ennen veroja	102,4	87,6
Tilikauden tulokseen perustuvat verot	-0,3	-0,7
Laskennalliset verot	-12,4	15,1
Tuloverot	-12,7	14,4
Tilikauden voitto	89,7	102,0
Tilikauden voiton jakautuminen		
Emoyhtiön omistajille	84,5	94,9
Määräysvallattomille omistajille	5,2	7,1
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos:		
Laimentamaton osakekohtainen tulos (euro)	0,16	0,22
Laimennusvaikutuksella oikaistu osakekohtainen tulos (euro)	0,16	0,22
Muut laajan tuloksen erät		
Erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteiseksi		
Nettovoitot/ -tappiot rahavirran suojauksista	23,7	49,4
Tuloverot liittyen rahavirran suojauksiin	-4,7	-12,8
Osuus yhteisyrityksien muista laajan tuloksen eristä	-3,3	0,3
Ulkomaan toimintojen tilinpäätöksen muuntamisesta johtuvat valuuttakurssitappiot	-9,7	-3,0
Yhteensä erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi	6,0	33,9
Muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen	6,0	33,9
Katsauskauden laaja voitto/tappio	95,7	136,0
Tilikauden laajan voiton/tappion jakautuminen		
Emoyhtiön omistajille	90,7	129,0
Määräysvallattomille omistajille	5,0	7,0

Konsernitase, IFRS

MC	31.12.2014	31.12.2013
Pitkäaikaiset varat		
Sijoituskiinteistöt	2 769,1	2 733,5
Osuudet yhteisyrityksistä	182,8	150,7
Aineettomat hyödykkeet	5,3	2,1
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	0,7	0,8
Laskennalliset verosaamiset	5,7	9,1
Johdannaissopimukset ja muut pitkävaikutteiset varat	1,7	-
Pitkäaikaiset varat yhteensä	2 965,2	2 896,2
Myytävinä olevat sijoituskiinteistöt	7,2	2,3
Lyhytaikaiset varat		
Johdannaissopimukset	0,2	2,4
Tilikauden tulokseen perustuvat verosaamiset	0,4	0,2
Myyntisaamiset ja muut saamiset	29,8	33,8
Rahavarat	34,4	38,0
Lyhytaikaiset varat yhteensä	64,8	74,5
VARAT YHTEENSÄ	3 037,2	2 973,0
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma		
Osakepääoma	259,6	259,6
Ylikurssirahasto	131,1	131,1
Arvonmuutosrahasto	-7,1	-22,8
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	841,2	493,0
Muuntoerot	-19,7	-10,3
Kertyneet voittovarot	445,7	385,6
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä	1 650,7	1 236,2
Määräysvallattomien omistajien osuus	1,8	42,6
Oma pääoma yhteensä	1 652,5	1 278,8
Pitkäaikaiset velat		
Lainat	1 094,5	1 317,5
Johdannaissopimukset	6,0	27,1
Laskennalliset verovelat	129,6	117,1
Muut velat	0,6	0,8
Pitkäaikaiset velat yhteensä	1 230,7	1 462,5
Lyhytaikaiset velat		
Lainat	83,1	144,9
Johdannaissopimukset	2,2	5,2
Tilikauden tulokseen perustuvat verovelat	0,8	1,0
Ostovelat ja muut velat	67,9	80,4
Lyhytaikaiset velat yhteensä	154,1	231,6
VELAT YHTEENSÄ	1 384,8	1 694,2
OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ	3 037,2	2 973,0

Konsernin rahavirtalaskelma, IFRS

MC	1.1.-31.12.2014	1.1.-31.12.2013
Liiketoiminnan rahavirta		
Voitto ennen veroja	102,4	87,6
Oikaisu:		
Poistot ja arvonalennukset	0,8	0,9
Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	-15,7	-26,1
Tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä	0,3	-0,8
Rahoitustuotot	-55,3	-33,0
Rahoituskulut	132,8	123,1
Osuus yhteisyritysten voitoista ja muut oikaisu	-14,7	-1,5
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	150,7	150,2
Käyttöpääoman muutos	-5,3	-4,5
Liiketoiminnan rahavirta	145,4	145,6
Maksetut korot ja muut rahoituskulut	-78,7	-87,0
Saadut korot ja muut rahoitustuotot	0,0	0,2
Maksetut/saadut välittömät verot	-0,7	-0,7
Liiketoiminnan nettorahavirta	66,0	58,1
Investointien rahavirta		
Tytäryritysten hankinnat vähennettynä hankintahetken rahavaroilla	-	-2,0
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	-97,8	-75,6
Investoinnit yhteisyrityksiin, aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-33,3	-151,0
Sijoituskiinteistöjen myynti	29,5	60,2
Investointien nettorahavirta	-101,5	-168,4
Rahoituksen rahavirta		
Maksullinen merkintäetuoikeusanti ja osakeanti	401,1	196,0
Lyhytaikaisten lainojen nostot	271,3	96,7
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut	-203,2	-228,9
Pitkäaikaisten lainojen nostot	446,9	612,4
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-801,1	-527,7
Määräysvallattomien omistajien osuuksien hankinnat	-57,0	-
Maksetut osingot ja pääoman palautukset sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta	-66,3	-49,0
Toteutuneet kurssivoitot/tappiot	41,4	-1,5
Rahoituksen nettorahavirta	33,0	97,9
Rahavarojen muutos	-2,6	-12,3
Rahavarat tilikauden alussa	38,0	51,0
Valuuttakurssien muutosten vaikutus	-1,0	-0,6
Rahavarat tilikauden lopussa	34,4	38,0

CITYCON

citycon.com