



CITYCON OYJ'S
ANNUAL GENERAL MEETING

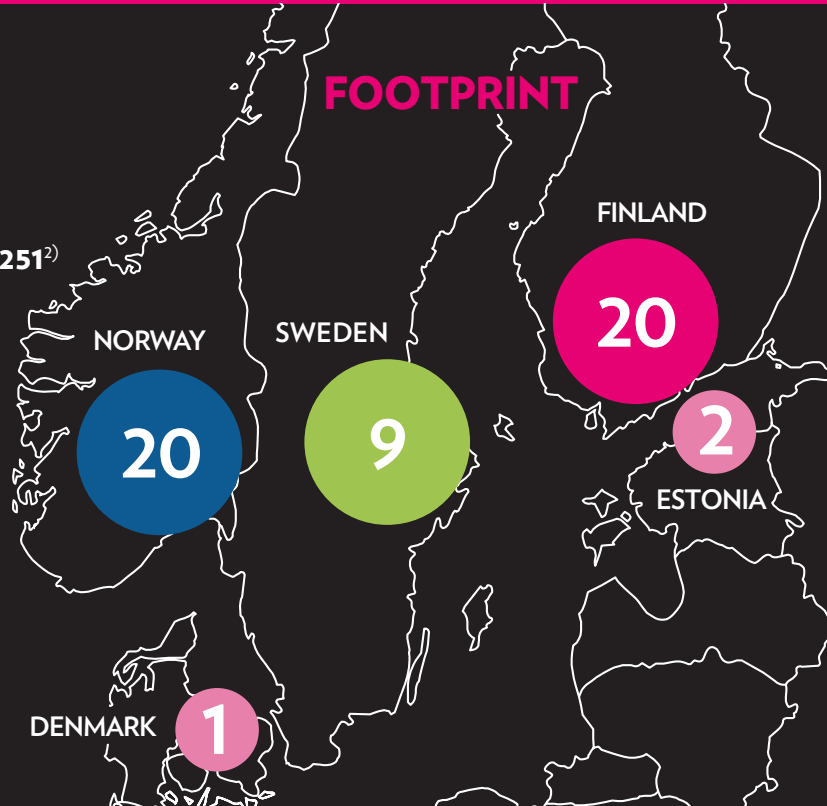
CEO, MARCEL KOKKEEL

22 March 2017

LEADING OWNER, MANAGER AND DEVELOPER OF SHOPPING CENTRES IN THE NORDICS

KEY FIGURES

- 52 SHOPPING CENTRES¹⁾
- 13 MANAGED/RENTED ASSETS
- GROSS RENTAL INCOME MEUR 251²⁾
- GLA 1.2 MILLION SQ.M.
- 200 MILLION VISITORS P.A.¹⁾
- 4,200 LEASE AGREEMENTS

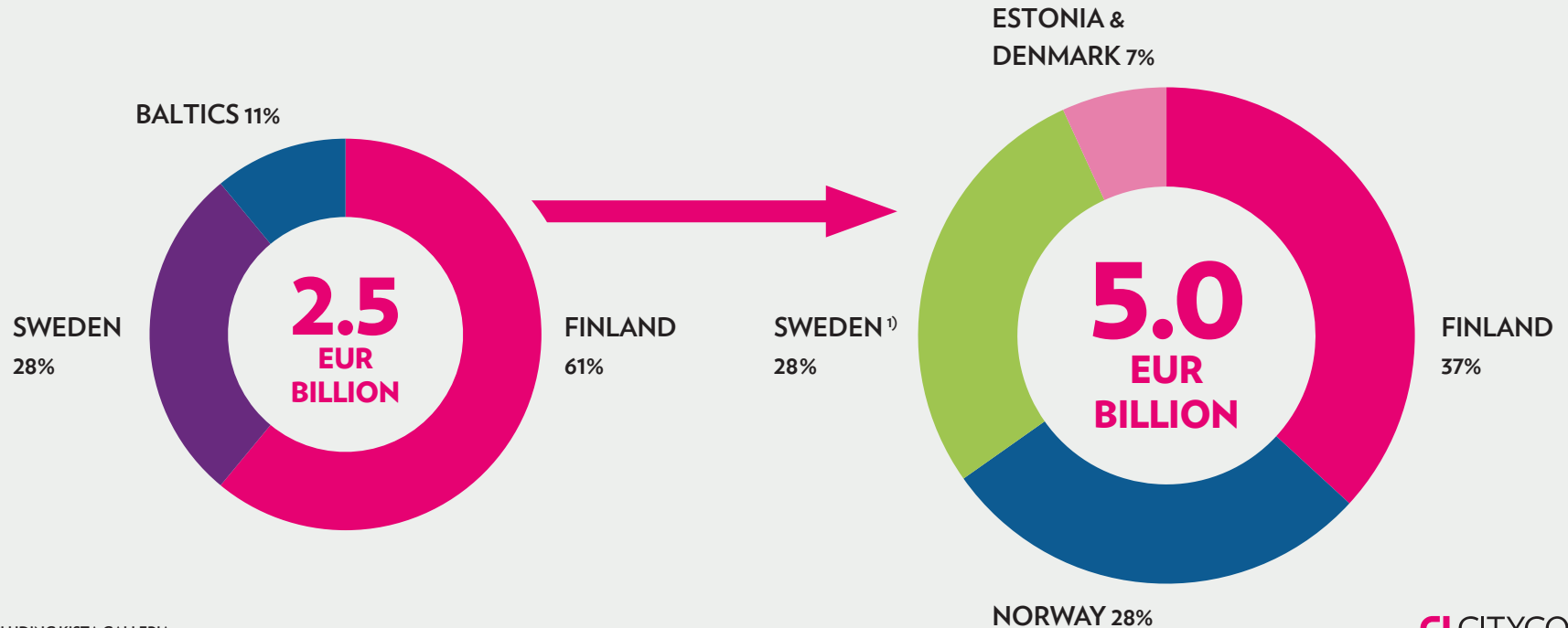


NUMBER OF
SHOPPING
CENTRES

¹⁾ INCLUDING KISTA GALLERIA

²⁾ FULL YEAR 2016

CITYCON'S TRANSFORMATION 2011-2016: IMPROVED PORTFOLIO QUALITY

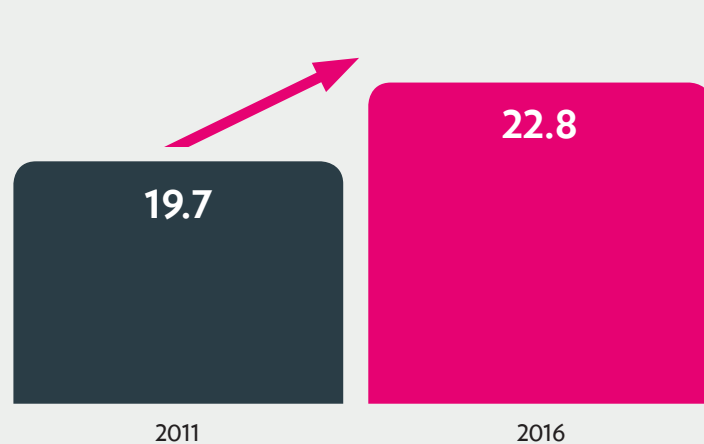


¹⁾ INCLUDING KISTA GALLERIA 100%

CITYCON'S TRANSFORMATION 2011-2016: IMPROVED PORTFOLIO QUALITY

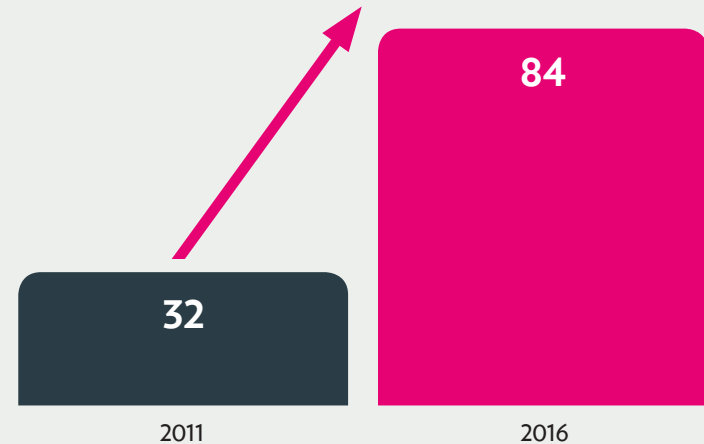
AVERAGE RENT

EUR/SQ.M./MTH



AVERAGE VALUE OF PROPERTY

MEUR

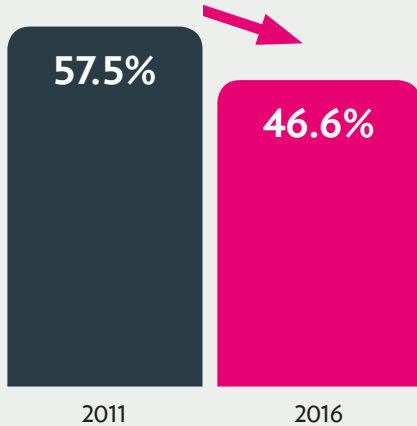


STRONGER
PROPERTY
FUNDAMENTALS

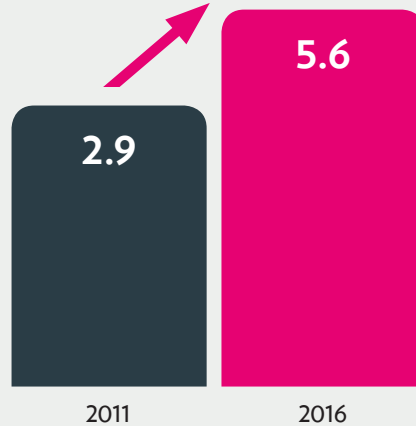
CITYCON'S TRANSFORMATION 2011-2016: STRONGER CREDIT PROFILE

INVESTMENT-GRADE CREDIT RATINGS FROM S&P (BBB) AND MOODY'S (Baa1)

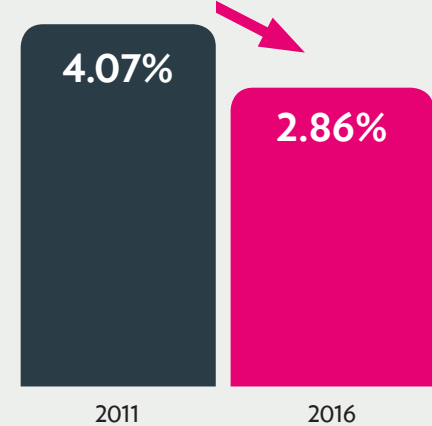
LOAN TO VALUE



AVERAGE LOAN MATURITY (YEARS)



AVERAGE INTEREST RATE



IMPROVED COMPANY PROFILE

STRICT INVESTMENT CRITERIA

URBAN > POPULATION GROWTH

DAILY > GROCERY-ANCHORED

COMMUNITY > MORE THAN SHOPPING

VALUE CREATION > (RE)DEVELOPMENT POTENTIAL

DIGITAL > ONLINE/OFFLINE

IT'S ALL ABOUT
**A NEW URBAN
LIFESTYLE**

WE LIVE

- > IN CITIES
- > SINGLE
- > LONGER
- > SMARTER
- > CONNECTED

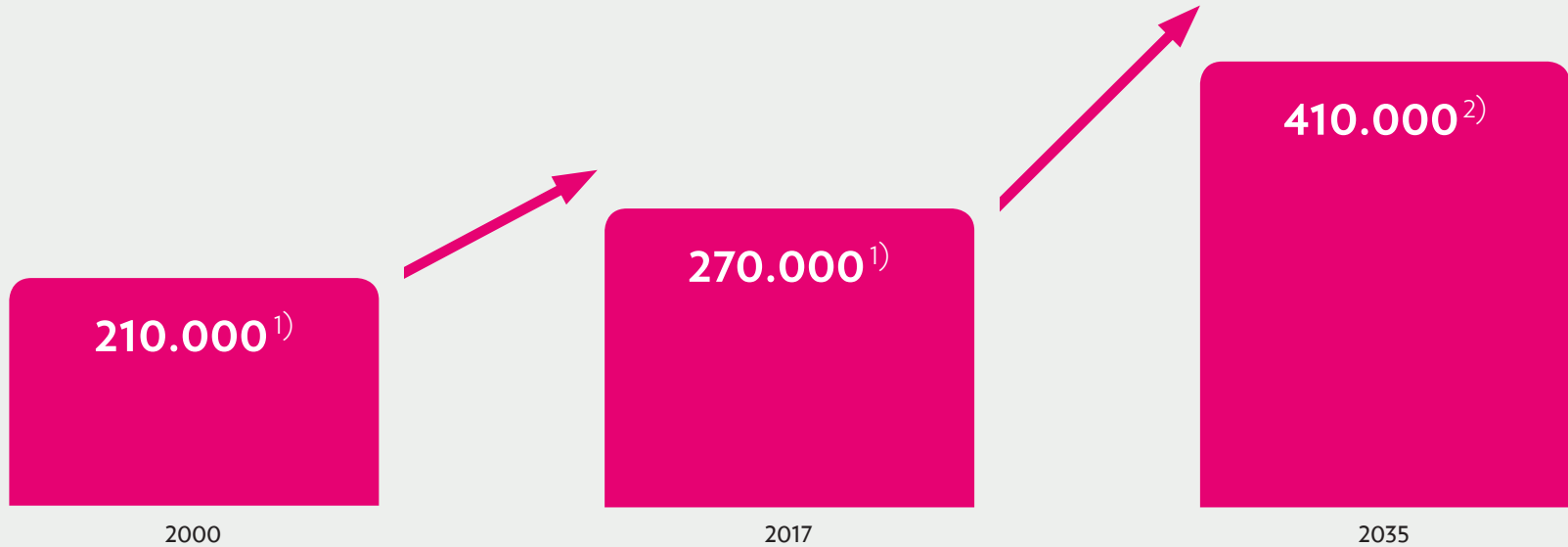
CITYCON'S RESPONSE: WELCOME TO THE NEW ISO OMENA



URBAN CROSSPOINTS DRIVEN BY STRONG DEMOGRAPHICS



ESPOO: 2.5 - 3% POPULATION GROWTH p.a.



¹⁾ WWW.STAT.FI

²⁾ WWW.ESPOO.FI

DIRECT CONNECTION TO PUBLIC TRANSPORTATION



**35% EXTRA VISITORS
PER DAY**



MORE ENTERTAINMENT OFFERING



DUDESON'S ACTIVITY PARK TO BE OPENED IN ISO OMENA



THE PUBLIC SERVICE SQUARE OF ESPOO



**1.5 MILLION ESTIMATED
VISITS PER YEAR***



*FORECAST BY THE CITY OF ESPOO

CITYCON

LAUNCH OF NEW CITYCON F&B CONCEPT M.E.E.T



**31% OF PEOPLE VISIT A SHOPPING CENTRE
JUST TO EAT AND DRINK**



SOURCE: CBRE FOOD & BEVERAGE 2015

 CITYCON

STRONG INTERNATIONAL BRANDS



ZARA

PeakPerformance®

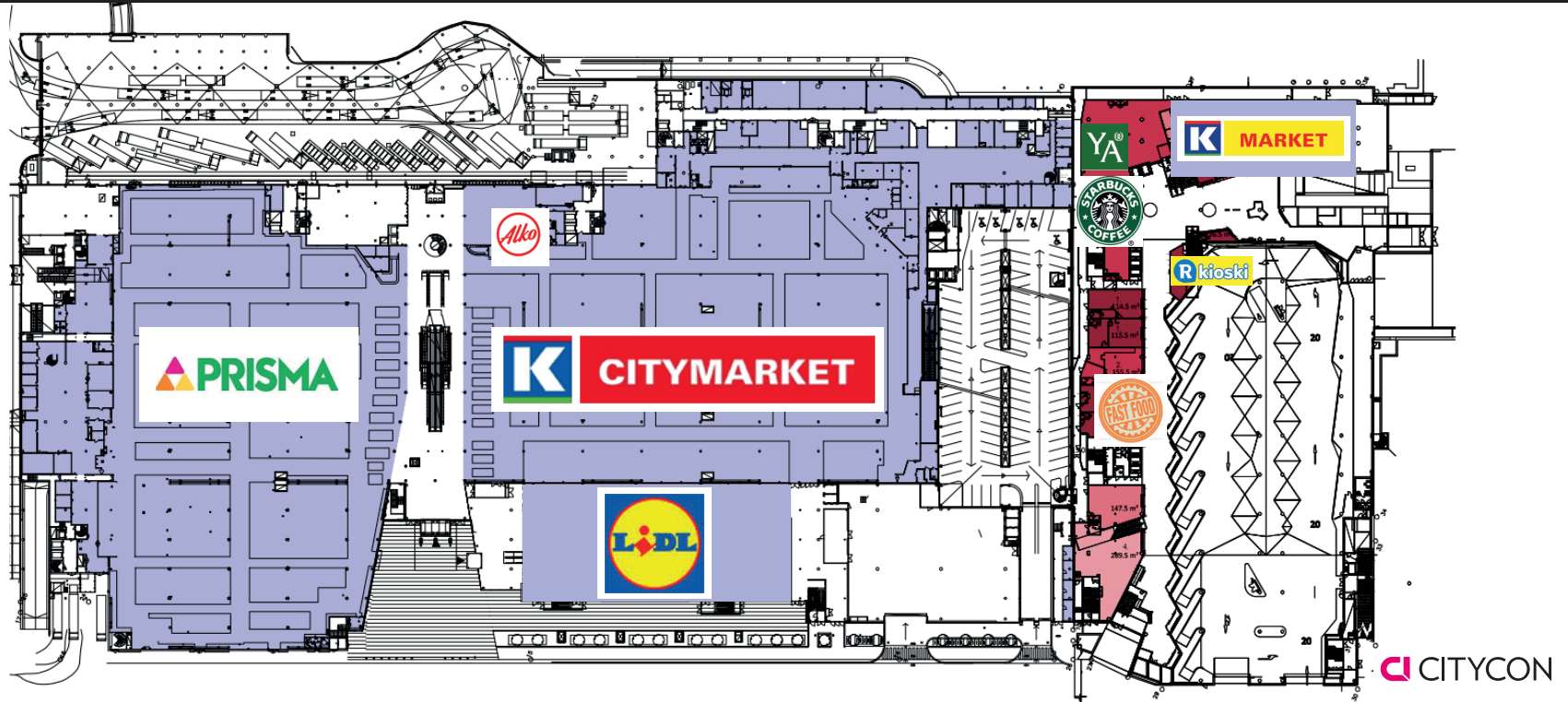
NESPRESSO®

VOLT

極度乾燥(しなさい)
Superdry.

DAILY SHOPPING AT THE CORE

→ 27% OF GLA IS GROCERIES





LAUNCH OF CITYCON LOYALTY CLUB -ALREADY 31,000 MEMBERS

**>30% FOOTFALL
INCREASE SINCE
THE FIRST PHASE
OPENING**

HIGHEST SUSTAINABILITY RATING

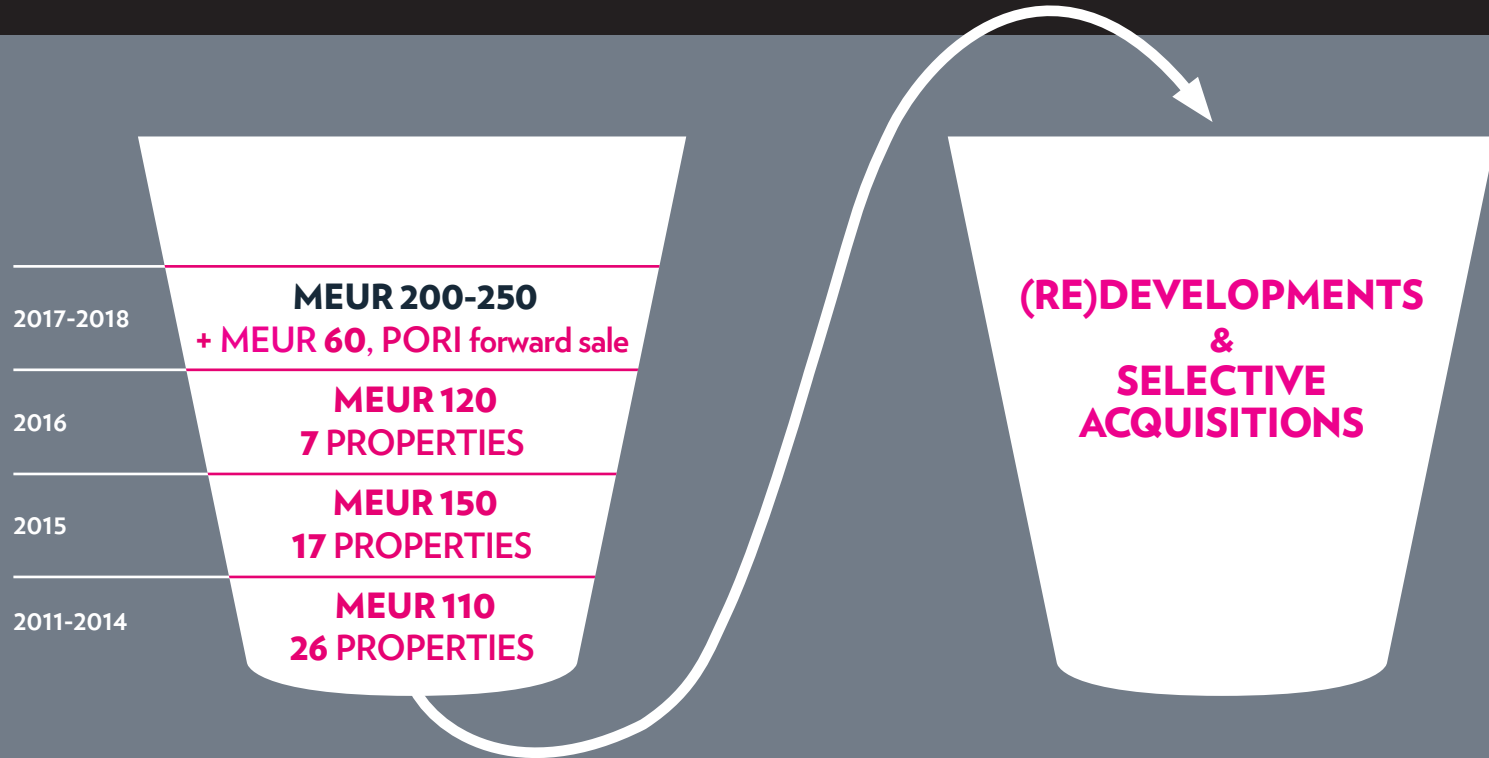


IT'S ALL ABOUT
SAFE
CASH FLOWS

SO:

**UPDATE
PORTFOLIO BY
RECYCLING
CAPITAL**

TOTAL DIVESTMENTS OF MEUR 380 (2011-2016)



BETTER QUALITY OF ASSETS IMPROVED QUALITY OF CASHFLOW

**SMALL, NON URBAN
LESS QUALITY
ASSETS WITH
AVERAGE
YIELD OF 7-8%**

**BUT
DECLINING
TREND**



**LARGER, URBAN
HIGH QUALITY
ASSETS WITH
AVERAGE
YIELD OF 5.5 - 6.5%**

**BUT
GROWING
TREND**



FUEL THE (RE)DEVELOPMENT PIPELINE

- MEUR **800** IN **RETAIL**
- AVERAGE **YIELD 6.5%**

ESPOO LIPPULAIVA – DEVELOPMENT TO URBAN COMMUNITY CENTRE



STOCKHOLM LILJEHOLMSTORGET: CONTINUATION OF SUCCESS STORY



GOTHENBURG MÖLNDAL GALLERIA – 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
- 70% pre-leased
- Opening in Q3/2018



OSLO TREKANTEN: TRANSFORMING NEIGHBOURHOOD CENTRE INTO A CITYCON FLAGSHIP IN NORWAY



BEFORE



AFTER

TREKANTEN

CITYCON

BERGEN OASEN – CREATING A MIXUSED URBAN SHOPPING CENTRE



KEY TARGET AREAS 2017 AND ONWARDS: FROM TRANSFORMATION TO CONSOLIDATION



FURTHER UPGRADE OF PORTFOLIO QUALITY

- MEUR 200-250 divestments, mainly in Finland within the coming 1-1.5 years
- MEUR 150-200 p.a. in developments within the existing portfolio with an average YoC of 150 bps over yield requirement
- Selective acquisitions

LONG-TERM LFL NRI GROWTH OF 100 BPS ABOVE INFLATION

- Following completion of disposal program

LOAN TO VALUE TARGET 40-45%

- Recycling of capital
- Selective joint venture opportunities

**GREAT PEOPLE
MAKE GREAT
SHOPPING
CENTRES**

citycon.com

THANK YOU.

 CITYCON

A photograph of two young women with long brown hair, smiling and talking to each other in a brightly lit, blurred city street at night. They are both holding coffee cups and shopping bags. The woman on the left is wearing a maroon turtleneck sweater and a watch, while the woman on the right is wearing a grey sweater over a yellow top. The background is filled with warm, out-of-focus lights from buildings and street lamps.

CITYCONIN VARSINAINEN YHTIÖKOKOUS 2017

EERO SIHVONEN

 CITYCON



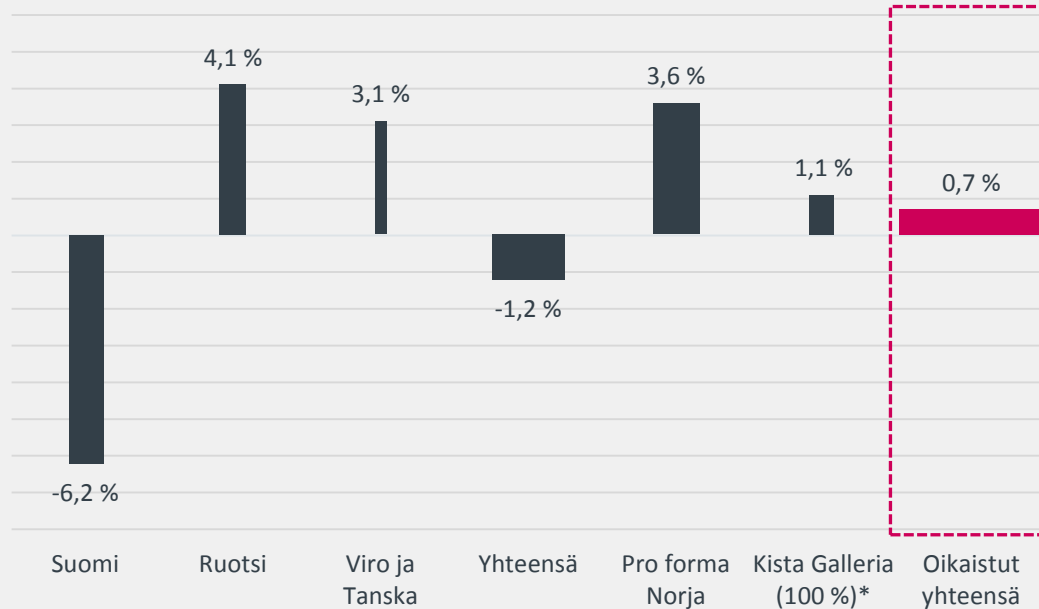
TILIKAUDEN TULOS

		2016	2015	%	2016 sis. KISTA
Bruttovuokratuotto	Me	251,4	223,9	12,3	285,8
Nettovuokratuotto	Me	224,9	199,6	12,7	255,0
Operatiivinen liikevoitto	Me	198,5	175,4	13,2	227,3
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings)	Me	151,1	130,8	15,5	n.a.
Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic)	EUR	0,170	0,173	-1,9	n.a.
Nettovarallisuus/osake (EPRA NAV per share)	EUR	2,82	2,74	3,2	n.a.

- Operatiivisen liikevoiton ja operatiivisen tuloksen kasvu oli pääasiassa seurausta Norjan liiketoimintojen hankinnasta ja tiukasta kustannusten hallinnasta
- Osakekohtainen operatiivinen tulos 0,170 euroa, lähellä viime vuoden tasoa
 - Keskimääräinen osakkeiden määrä kasvoi 18 % johtuen heinäkuussa 2015 toteutetusta merkintätuoikeusannista
- Kista Galleria kasvatti IFRS:n mukaista liikevoittoa noin 16,0 miljoonalla eurolla vuonna 2016

VERTAILUKELPOISTEN NETTOVUOKRATUOTTOJEN POSITIIVINEN KASVU VAHVAN NORJAN JA RUOTSIN ANSIOSTA

VERTAILUKELPOISTEN NETTOVUOKRATUOTTOJEN KASVU

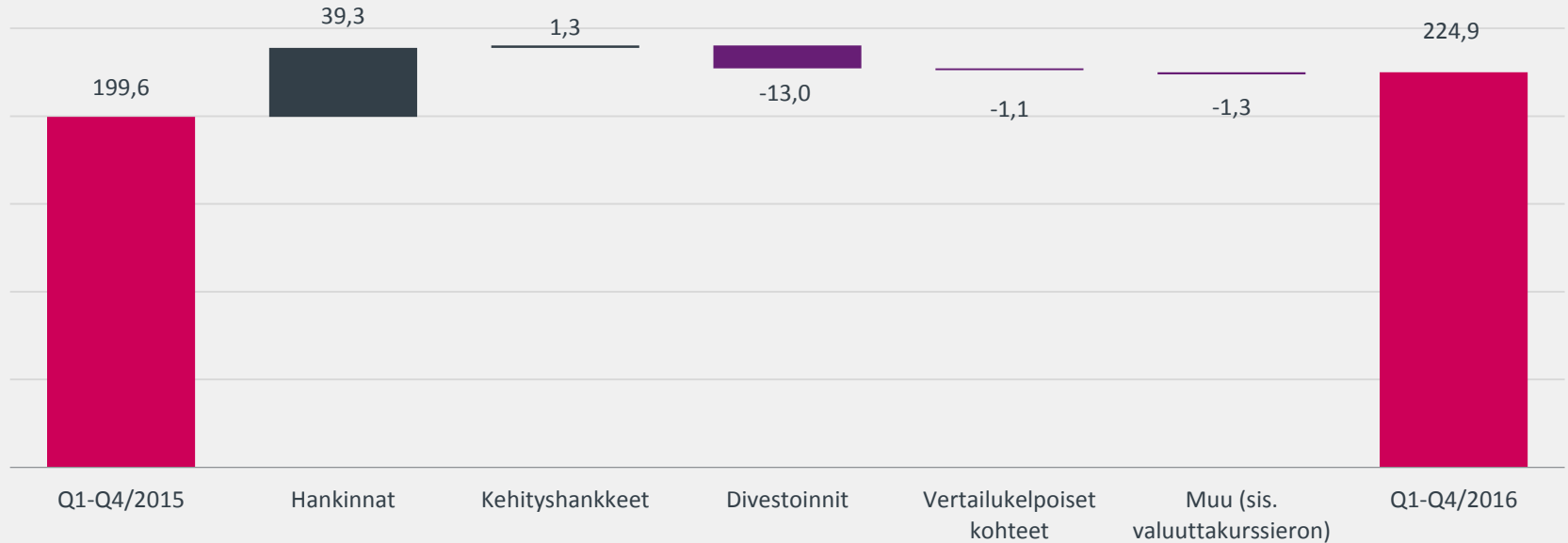


- Operatiivinen tulos heijastaa maiden yleistä taloudellista kehitystä
- Kehityshankkeet käynnissä tärkeimmissä kohteissamme pääkaupunkiseudulla (Iso Omena, Myyrmanni, Lippulaiva)
- Standardimääritelmä vertailukelpoisesta portfoliosta kattaa ainoastaan 35 % Cityconin portfoliosta

NORJAN LIIKETOIMINTOJEN HANKINTA KASVATTI NETTOVUOKRATUOTTOJA

NETTOVUOKRATUOTTOJEN KEHITYS

Me



NETTOVUOKRATUOTTO MAITTAIN

Me	2016	2015	%
Nettovuokratuotto, yhteensä	224,9	199,6	12,7
Suomi	87,8	96,9	-9,4
Norja	74,0	36,8	101,1
Ruotsi	38,5	39,7	-3,2
Viro ja Tanska	24,2	26,2	-7,5



KESKIMÄÄRÄINEN NELIÖVUOKRA NOUSI, VUOKRAUSASTE KORKEALLA TASOLLA

		Q4/2016	Q3/2016
Taloudellinen vuokrausaste	%	96,2	96,0
Keskimääräinen vuokra	EUR/m ²	22,8	22,7
Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika	vuotta	3,3	3,4

		2016	2015
Alkaneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra	EUR/m ²	21,9	23,2
Päätyneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra	EUR/m ²	20,8	20,1
Vuokrasopimusten vuokranmuutos, uusitut ja uudelleenvuokratut	%	-3,1	-

- Vuokranmuutos vuonna 2016 oli -3,1 %, kuitenkin parantuen vuoden aikana
- Vuokranmuutos vuonna 2016 sis. Kista Galleria (100%) oli -2,0 %

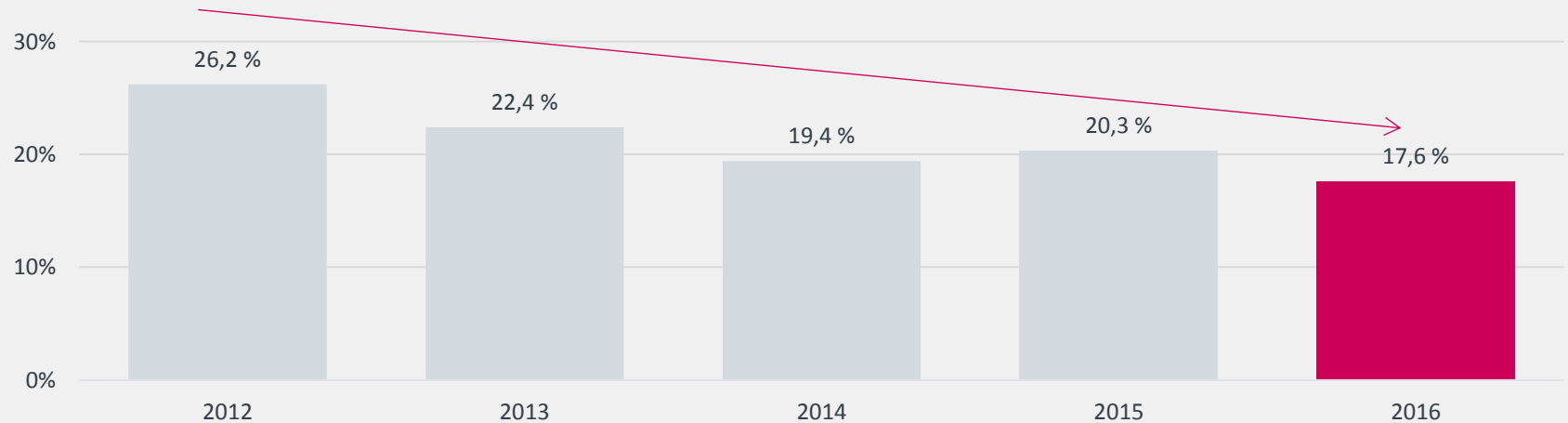
TULOSLASKELMA

Me	2016	2015	%
Bruttovuokratuotto	251,4	223,9	12,3
Ylläpito- ja palvelutuotot	80,3	71,7	12,0
Hoitokulut	-105,5	-94,6	11,6
Vuokraustoiminnan muut kulut	-1,4	-1,4	-3,0
Nettovuokratuotto	224,9	199,6	12,7
Hallinnon kulut	-28,2	-34,5	-18,4
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	-2,6	-6,4	-59,2
Nettovoitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	25,9	7,3	253,2
Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä	4,3	-17,1	-
Liikevoitto	224,4	148,9	50,7
Rahoituskulut (netto)	-57,7	-52,3	10,2
Osuus osakkuus- ja yhteisyritysten voitoista	14,8	19,4	-23,8
Voitto ennen veroja	181,5	116,0	56,6
Tilikauden voitto	161,3	110,4	46,1

LASKENEET OPERATIIVISET KUSTANNUKSET (EPRA COST RATIO)

OPERATIIVISET KUSTANNUKSET SUHTEESSA BRUTTOVUOKRATUOTTOON

Sis. vajaakäytön kustannukset



– Operatiiviset kustannukset vuonna 2016 olivat 46,7 miljoonaa euroa



KIINTEISTÖOMAISUUDEN ARVO KASVOI RUOTSIN JA NORJAN VAUHDITTAMANA

KÄYVÄN ARVON MUUTOS, Me	Q4/2016	2016	2015
Suomi	-18,3	-33,2	-37,1
Norja	-5,0	19,8	0,2
Ruotsi	10,5	39,7	39,6
Viro ja Tanska	0,3	-0,4	4,7
Yhteensä	-12,5	25,9	7,3

TUOTTOVAATEEN PAINOTETTU KESKIARVO, %	31.12.2016	30.9.2016	31.12.2015
Suomi	5,6	5,7	5,9
Norja	5,3	5,2	5,2
Ruotsi	5,2	5,2	5,4
Viro ja Tanska	6,7	6,7	6,9
Keskimäärin	5,5	5,6	5,7

– Käyvän arvon muutos vuonna 2016 sisältäen Kista Gallerian (100 %) oli 37,0 miljoonaa euroa

CITYCON SAAVUTTI VUODEN 2016 OHJEISTUKSEN TALOUDELLISET TAVOITTEET

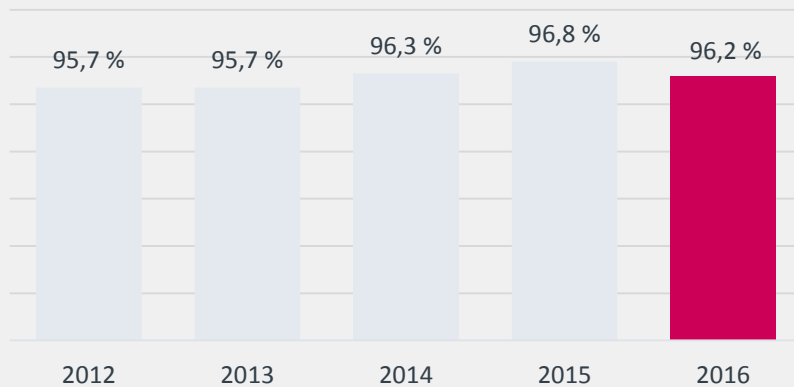
Me	OHJEISTUS Q1/2016	OHJEISTUS Q2/2016	OHJEISTUS Q3/2016	TOTEUMA
Operatiivinen liikevoitto, muutos Me	20-34	17-26	16-23	23
Operatiivinen tulos, muutos Me	9-23	11-20	13-20	20
Operatiivinen tulos/osake, euroa	0,155-0,175	0,1575-0,1725	0,16-0,17	0,17

TIIVISTETTY TASE, NETTOVARALLISUUS

Me	31.12.2016	31.12.2015
Sijoituskiinteistöt	4 337,6	4 091,6
Pitkäaikaiset varat yhteensä	4 762,8	4 573,6
Myytavissä olevat sijoituskiinteistöt	81,9	1,7
Lyhytaikaiset varat yhteensä	56,2	89,1
Varat yhteensä	4 900,9	4 664,4
Oma pääoma yhteensä	2 312,3	2 245,5
Velat yhteensä	2 588,7	2 418,8
Oma pääoma ja velat yhteensä	4 900,9	4 664,4
	2016	2015
Nettovarallisuus/osake, euroa	2,82	2,74
Oikaistu nettovarallisuus/osake, euroa	2,47	2,46
EPRA:n alkunettotuotto, %	5,5	5,4

KIINTEISTÖOMAISUUS

VUOKRAUSASTE (taloudellinen)



- Vuokrasopimuksia 4 230, keskimääräinen kesto 3,3 vuotta
- Vuokrattava pinta-ala 1 225 690 m²
- Pääosa vuokrasopimuskannasta on sidottu indeksitarkistukseen (CPI)
- Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo koko kiinteistökannalle on 339 miljoonaa euroa

VIISI SUURINTA VUOKRALAISTA

2016	OSUUS VUOKRATUOTOISTA, %
Kesko	6,6
S-ryhmä	4,5
VarnerGruppen	4,4
NorgesGruppen	2,2
Stockmann-konserni	2,0
Top 5, yhteensä	19,7

RAHOITUS



 CITYCON



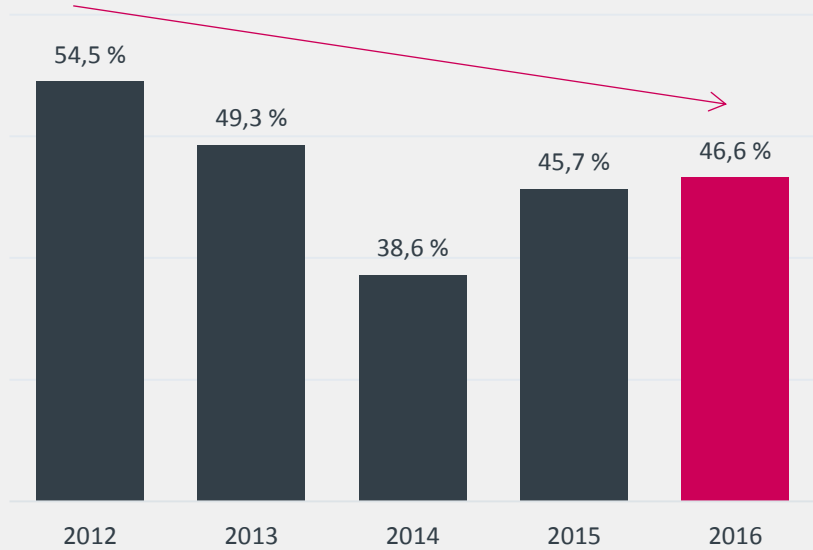
RAHOITUKSEN TAVOITTEET

	TAVOITE	31.12.2016
Luototusaste (LTV)	40-45 %	46,6 %
Keskimääräinen laina-aika, vuotta	> 5	5,6
Korkosuojausaste, %	70-90 %	93

- Ylläpitää tai parantaa investointitason luottoluokituksia (S&P BBB ja Moody's Baa1)
- Rahoitus pääasiassa vakuudetonta (tällä hetkellä 98 % konsernin varoista kiinnittämätöntä)
- Ylläpitää riittävää likvideettivarantoa (tällä hetkellä 560 miljoonaa euroa)

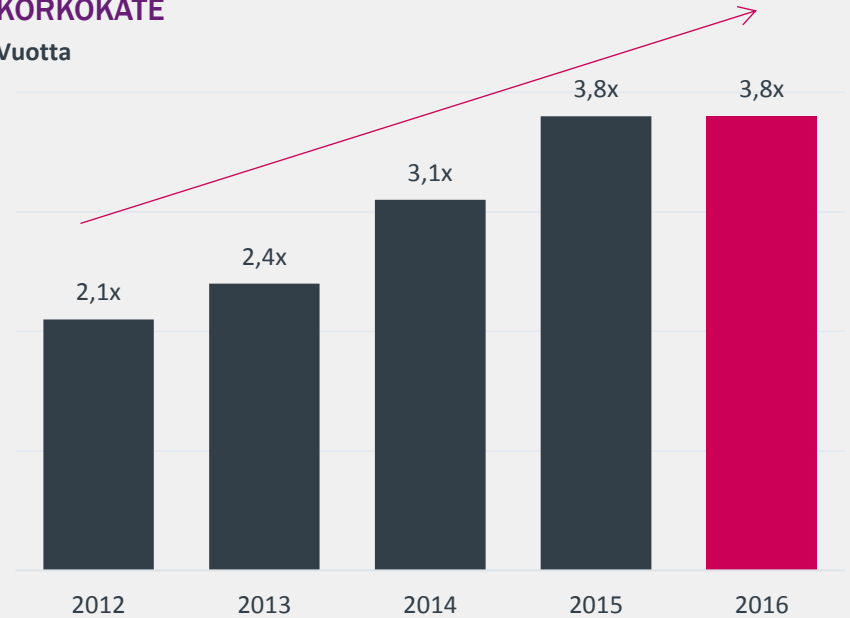
TASAISESTI PARANTUNUT KORKOKATE

LUOTOTUSASTE (LTV)



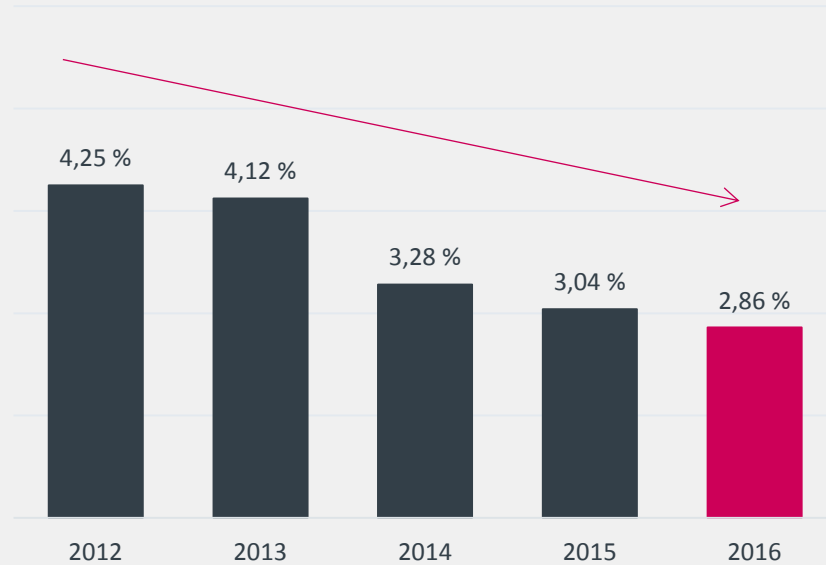
KORKOKATE

Vuotta



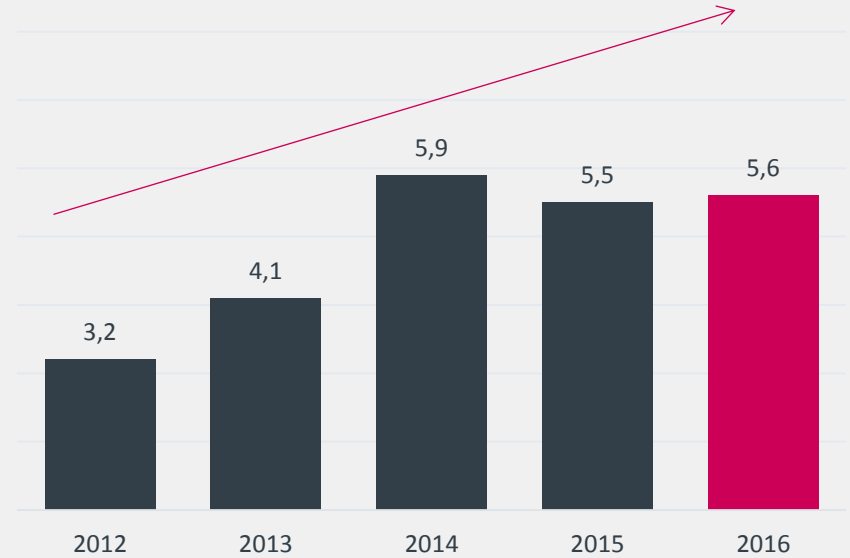
ALHAISEMPI KESKIKORKO JA PIDENTYNYT KESKIMÄÄRÄINEN LAINA-AIKA

KESKIKORKO



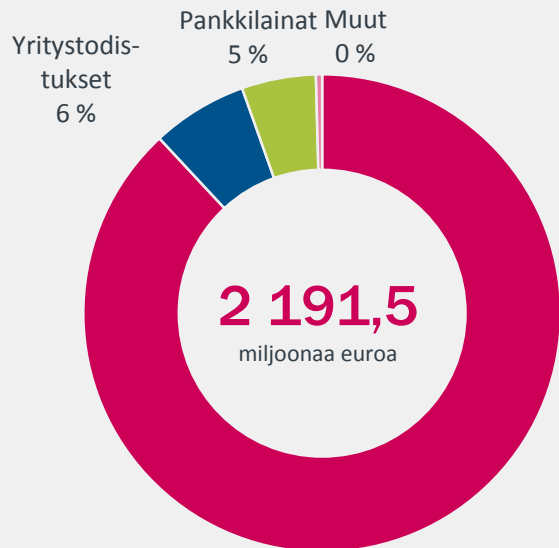
KESKIMÄÄRÄINEN LAINA-AIKA

Vuotta



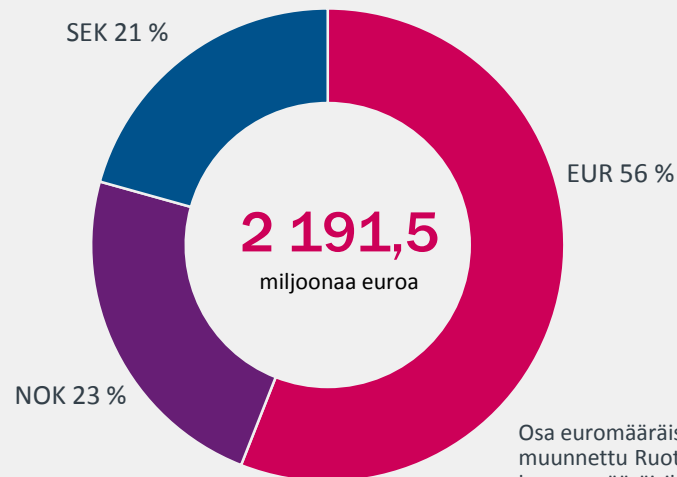
VELOISTA 93 % ON KIINTEÄKORKKOISTA, SUURIN OSA JOUKKOVELKAKIRJALAINOJA

VELKATYYPIT



Joukkovelka-
kirjalainat
88 %

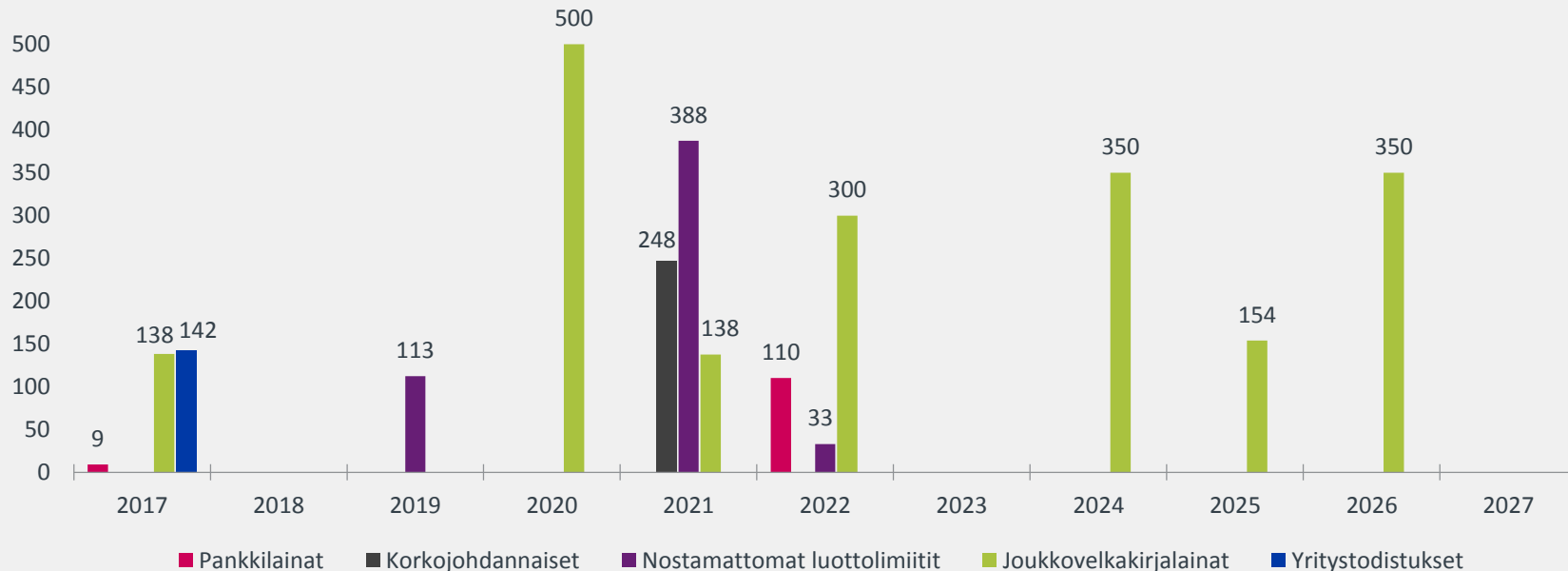
VELKOJEN VALUUTTAJAKAUMA



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

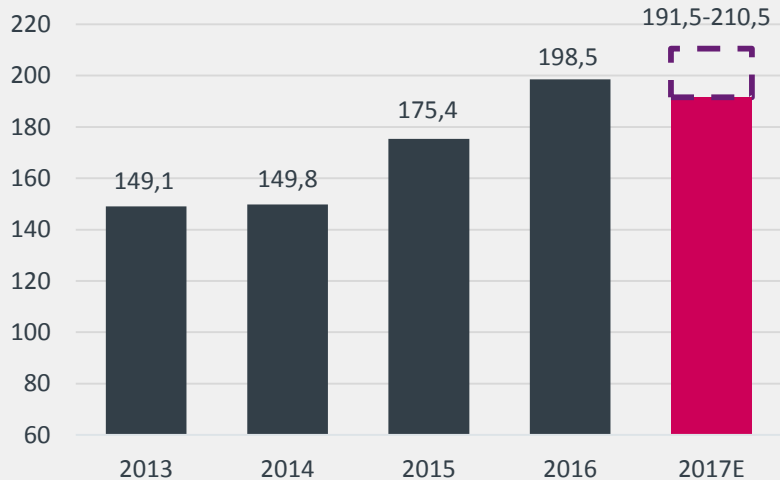
KONSERVATIIVINEN ERÄNTYMISPROFIILI, VAIN VÄHÄN LÄHITULEVAISUUDESSA ERÄÄNTYVIÄ VELKOJA

VELKOJEN ERÄNTYMISPROFIILI

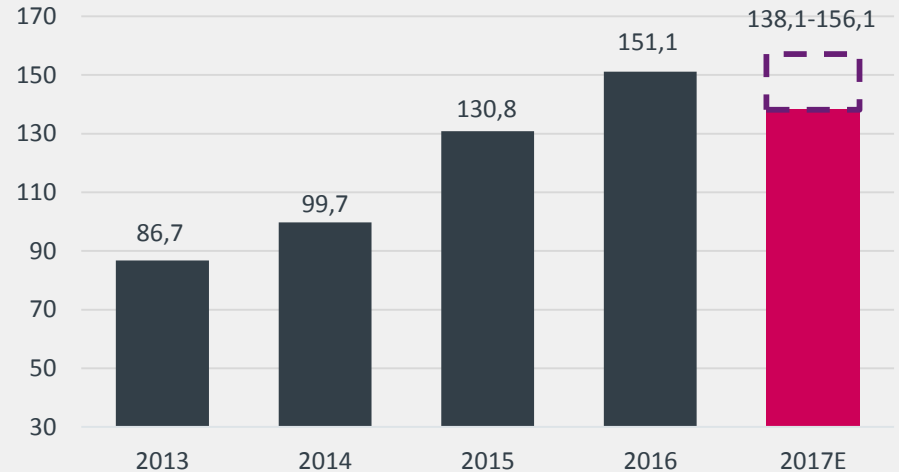


TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT 2017

OPERATIIVINEN LIIKEVOITTO



OPERATIIVINEN TULOS

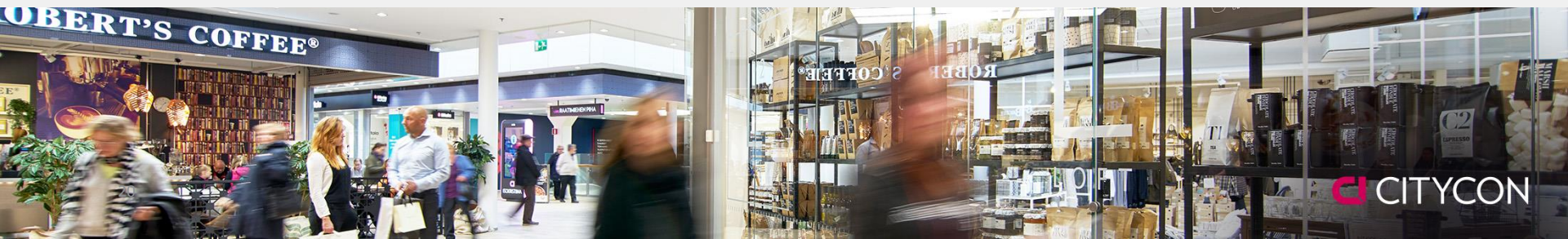


- Operatiivinen liikevoitto -7 – 12 miljoonaa euroa
- Operatiivinen tulos -13 – 5 miljoonaa euroa
- Operatiivinen tulos/osake 0,155 – 0,175 euroa

EHDOTETTAVA OSINGONJAKO

Varsinaiselle yhtiökokoukselle 2017 ehdotettava osinko: 0,13 euroa per osake

- Ehdotus perustuu:
 - Kiinteistökannan ja tuottojen laadun parantumiseen ei-ydinkohteiden divestoinneilla sekä kehityshankkeiden ja investointien avulla
 - Taseen vahvistamistavoitteeseen
- Nykyisellä osakekurssilla vastaa noin 5,5 % osinkotuottoa
- Vastaa noin 75 % pääoman palautusta tilikauden osakekohtaisesta tuloksesta (EPRA EPS)

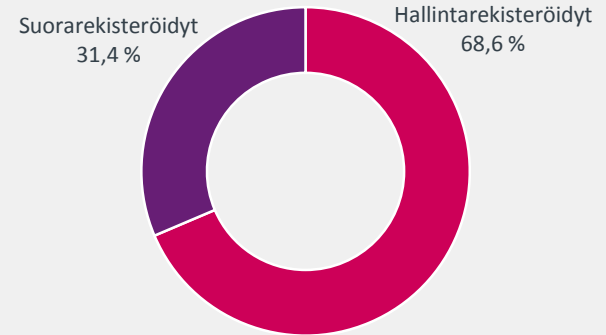




OMISTUS, 31.12.2016

- Perustettu ja listattu Helsingin pörssissä vuodesta 1988
- Markkina-arvo 2 081 miljoonaa euroa
- Rekisteröityneitä osakkeenomistajia 12 419
- Suurimmat osakkeenomistajat:
 - Gazit-Globe 44 %
 - CPPIB 15 %
 - Ilmarinen 7 %
- 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 miljoonan euron joukkovelkakirjalaina)

OSAKKEENOMISTAJAT 31.12.2016



citycon.com

THANK YOU.

 CITYCON