

# Citycon Oyj:n tilinpäätöstiedote 1.1.–31.12.2016: Vakaa vuositulos Ruotsin ja Norjan hyvän tuloksen tukemana

Citycon Oyj Tilinpäätöstiedote 9.2.2017 kello 09.00

## LOKAKUU – JOULUKUU 2016

- Bruttovuokratuotot olivat 64,1 miljoonaa euroa (Q4/2015: 65,3) laskien hieman johtuen vuosina 2015 ja 2016 Suomessa ja Ruotsissa toteutettujen ydinliiketoimintaan kuulumattomien kiinteistöjen myynneistä.
- Nettovuokratuotot olivat 55,9 miljoonaa euroa (57,5). Norjan liiketoiminnot kasvattivat nettovuokratuottoja 0,5 miljoonaa euroa ja Ison Omenan laajennuksen ensimmäisen osan avaaminen 0,6 miljoonaa euroa, kun taas kiinteistöjen myynnit vähensivät nettovuokratuottoja 1,8 miljoonaa euroa.
- Operatiivinen tulos (EPRA Earnings) nousi 3,5 miljoonaa euroa eli 10,2 % 37,9 miljoonaan euroon erityisesti johtuen alhaisemmista hallinto- ja rahoituskuluista. Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic) oli 0,043 euroa (0,039 euroa).
- Tulos/osake nousi 0,04 euroon (0,03) johtuen pääasiassa korkeammista myyntivoitoista ja muista liiketoiminnan tuotoista ja kuluista sekä alhaisemmista hallinnon kuluista.

## TAMMIKUU – JOULUKUU 2016

- Bruttovuokratuotot nousivat 251,4 miljoonaan euroon (Q1-Q4/2015: 223,9) johtuen lähinnä Norjan liiketoimintojen hankinnasta. Cityconin Norjan liiketoimintojen bruttovuokratuotot olivat 85,3 miljoonaa euroa (43,0). Yrityskauppa kasvatti myös nettovuokratuottoja 37,2 miljoonaa euroa, jotka olivat 224,9 miljoonaa euroa (199,6).
- Operatiivinen tulos (EPRA Earnings) kasvoi 20,3 miljoonaa euroa eli 15,5 % 151,1 miljoonaan euroon erityisesti Norjan liiketoimintojen hankinnan seurauksena. Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic) laski hieman 0,170 euroon (0,173) johtuen suuremmasta osakemäärästä.
- Tulos/osake nousi 0,18 euroon (0,14). Tulos/osake nousu johtui lähinnä suuremmista käyvän arvon nettovoitoista ja kiinteistöjen myyntivoitoista sekä alhaisemmista hallinnon kuluista.
- Liiketoiminnan nettorahavirta/osake pysyi samalla tasolla 0,15 eurossa (0,15).
- Hallitus ehdottaa, että hallitus valtuutetaan päättämään harkintansa mukaan osingonjaosta tilikaudelta 2016, ja varojen jakamisesta sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta. Valtuutuksen perusteella jaettavan osingon määrä on enintään 0,01 euroa osakkeelta ja osakkeenomistajille sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta jaettavan pääoman palautuksen määrä on enintään 0,12 euroa osakkeelta. Varat maksettaisiin osakkeenomistajille neljässä erässä.

## Avainluvut

|                                                       |     | Q4/2016 | Q4/2015 | %1)  | 2016    | 2015    | %1)  |
|-------------------------------------------------------|-----|---------|---------|------|---------|---------|------|
| Nettovuokratuotto                                     | Me  | 55,9    | 57,5    | -2,8 | 224,9   | 199,6   | 12,7 |
| Operatiivinen liikevoitto (Direct Operating profit)2) | Me  | 49,9    | 48,2    | 3,6  | 198,5   | 175,4   | 13,2 |
| Tulos/osake                                           | EUR | 0,04    | 0,03    | 17,8 | 0,18    | 0,14    | 25,2 |
| Sijoituskiinteistöjen käypä arvo                      | Me  | 4 337,6 | 4 091,6 | 6,0  | 4 337,6 | 4 091,6 | 6,0  |
| Luototusaste (LTV)2)                                  | %   | 46,6    | 45,7    | 1,9  | 46,6    | 45,7    | 1,9  |
| <b>EPRA:n mukaiset tunnusluvut2)</b>                  |     |         |         |      |         |         |      |
| Operatiivinen tulos (EPRA Earnings)                   | Me  | 37,9    | 34,4    | 10,2 | 151,1   | 130,8   | 15,5 |
| Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic)           | EUR | 0,043   | 0,039   | 10,2 | 0,170   | 0,173   | -1,9 |
| Nettovarallisuus/osake (EPRA NAV per share)           | EUR | 2,82    | 2,74    | 3,2  | 2,82    | 2,74    | 3,2  |

1) Muutos edeltävästä vuodesta. Muutosprosentti on laskettu tarkoista luvuista.

2) Citycon esittää vaihtoehtoisia tunnuslukuja Euroopan arvopaperimarkkinaviranomaisen (ESMA) ohjeiden mukaisesti. Lisätietoja on esitetty liitetietojen laadinta- ja laskentaperiaatteissa.

## TOIMITUSJOHTAJA, MARCEL KOKKEEL:

Citycon jatkoi vuonna 2016 kiinteistökantansa ja toimintansa kehittämistä sekä viimeisteli Norjan liiketoimintojensa integrointiprosessin. Osakekohtainen operatiivinen tulos oli lähes edellisvuotisella tasolla, vaikka keskimääräinen osakemäärä oli 18 % korkeampi. Yleisesti Cityconin vuokrausaste pysyi korkeana erityisesti kauppakeskusten päivittäistavaravetoisuuden ja hyvän sijainnin ansiosta.

Kulunut vuosi osoitti Cityconin hajautetun pohjoismaisen strategian vahvuuden: vahva tulos Ruotsissa ja Norjassa kompensoi Suomen heikompa tulosta. Norjan liiketoiminnoissa ensimmäinen kokonainen vuosi tuotti vahvaa 3,6 %:n kasvua vertailukelpoisissa nettovuokratuotoissa.

Pääoman kierrättäminen ja kiinteistökannan laadun parantaminen ovat olleet johdon tärkeimpiä painopistealueita. Myimme ydinliiketoimintaamme kuulumattomia kohteita 120 miljoonalla eurolla ja hankimme Bergenistä 78 miljoonalla eurolla kohteen, joka mahdollistaa meille kauppakeskuksemme laajentamisen. Lisäksi investoimme noin 230 miljoonaa euroa kehityshankkeisiin, kuten Isoon Omenaan ja Mölndal Galleriaan. Usean käynnissä olevan kehityshankkeen vuoksi vuoden tulokseen kohdistui jonkin verran painetta, vaikka samanaikaisesti kehityshankkeet parantavat tuloksen laatua jatkuvasti. Aiomme myydä ydinliiketoimintaan kuulumattomia kiinteistöjä vielä 200 –250 miljoonalla eurolla pääasiassa Suomessa ja Norjassa. Sijoitamme varat uudelleen kohteisiin, joissa näemme suurempia kasvumahdollisuuksia. Olemme pohjoismainen yhtiö, joten kiinteistökantamme tulisi ilmentää toimintamaidemme vahvuuksia ja kokoa.

Vuoden merkittävin kohokohta oli Ison Omenan ensimmäisen laajennusosan avaaminen. Ison Omenan kävijämäärä kasvoi joulukuussa 35 % edellisvuoteen verrattuna. Neljä kuukautta ennen toisen vaiheen avaamista koko kauppakeskuksen esivuokrausaste nousi yli 95 %:iin.

Lippulaivakohteemme Iso Omena on loistava esimerkki strategiastamme: luomme urbaaneja kohtaamispaikkoja, joissa monipuolisia arjen ostosmahdollisuuksia ja päivittäispalveluita täydentävät erilaiset ravintolat, julkiset palvelut ja vapaa-ajanviettomahdollisuudet.

Kymmenvuotisen euromääräisen joukkovelkakirjalainan onnistunut liikkeellelasku syyskuussa kiinteällä 1,25 %:n korolla osoittaa, että Cityconin luottoprofiili on vahva ja että yhtiö pystyy saamaan joukkovelkakirjarahoitusta edullisin ehdoin. Olemme edelleen sitoutuneet pitkän tähtäimen luototusastetavoitteeseemme, joka on 40–45 %.

## TOIMINTAYMPÄRISTÖN KEHITYS

Cityconin makrotaloudellisessa toimintaympäristössä ei tapahtunut merkittäviä muutoksia vuoden 2016 aikana. Euroopan komission (ennusteen) mukaan vuonna 2016 euroalueen BKT:n kasvu oli 1,7 %. Cityconin toimintamaiden taloudelliset olosuhteet ovat yhä melko eriävät: liiketoimintaympäristö Norjassa, Ruotsissa, Virossa ja Tanskassa pysyttelee vahvana tai melko vahvana, kun taas Suomen talouden kasvu on edelleen heikompa.

Vuodelle 2017 Euroopan komissio ennustaa euroalueen BKT:n kasvun olevan 1,5 %. BKT:n kasvu tulee olemaan vahvempaa kuin euromaiden keskiarvo muissa Cityconin toimintamaissa, paitsi Suomessa, jossa kasvun ennustetaan olevan 0,8 %. Suomessa kasvun ennustetaan pysyvän muutaman vuoden matalana, mutta kuitenkin positiivisena. Yleisesti BKT:n kasvuvauhdin odotetaan lähenevän toisiaan Cityconin toimintamaissa tulevaisuudessa.

### Liiketoimintaympäristön avainluvut

| %                                           | Suomi | Norja | Ruotsi | Viro | Tanska | Euroalue |
|---------------------------------------------|-------|-------|--------|------|--------|----------|
| BKT:n kasvuennuste 2016                     | 0,8   | 0,7   | 3,4    | 1,1  | 1,0    | 1,7      |
| BKT:n kasvuennuste 2017                     | 0,8   | 1,6   | 2,4    | 2,3  | 1,7    | 1,5      |
| Työttömyys, joulukuu 2016                   | 8,7   | 4,7   | 6,9    | 6,7  | 6,2    | 9,6      |
| Vähittäismyynnin kasvu, tammi-joulukuu 2016 | 0,7   | 2,9   | 3,3    | 3,0  | -0,1   | 1,1      |

Lähteet: Euroopan komissio, Eurostat, Tilastokeskus, Statistics Norway/Sweden/ Estonia/ Denmark

Työttömyys kasvoi vuoden 2016 aikana hiukan Tanskassa ja Virossa, mutta laski Suomessa ja Ruotsissa. Norjassa työttömyys oli vain 4,7 %. Työttömyys on pysynyt kaikissa Cityconin toimintamaissa euroalueen keskiarvoa (9,6 %) matalampana. Vähittäiskaupan myynnin kasvu oli vahvaa Ruotsissa, Virossa ja Norjassa, positiivista Suomessa ja lievästi negatiivista Tanskassa. (Lähteet: Tilastokeskus, Statistics Norway/Sweden/Estonia/Denmark)

Ruotsissa ja Suomessa kuluttajien luottamus talouden kehitykseen on vuoden 2016 aikana jatkanut positiivista kehitystä. Virossa ja euroalueella keskimäärin kuluttajien luottamus talouteen on kuitenkin edelleen negatiivinen. (Lähde: Eurostat) Kuluttajahintojen nousua on nähty kaikissa Cityconin toimintamaissa vuoden 2016 aikana, ja myös euroalueella yleisesti. (Lähteet: Tilastokeskus, Statistics Norway/Sweden/Estonia/Denmark)

Suomessa parhaiden kohteiden vuokrat ovat laskeneet vuodentakaiseen verrattuna ja vuokrien ennustetaan pysyvän vakaana tai kasvavan hieman vuonna 2017. Norjassa prime-kohteiden vuokrien ennustetaan pysyvän muuttumattomana. Ruotsissa prime-kohteiden vuokrat ovat kasvaneet vuoden aikana, kun taas Virossa vuokrat ovat laskeneet ja vuokrien laskupaineen odotetaan jatkuvan kiristyneen kilpailun myötä. (Lähde: JLL)

Suomessa core-kohteiden kysyntä on edelleen vahvaa ja sijoituskysyntä on laajentunut myös näiden kohteiden ulkopuolelle. Norjassa sijoituskysyntä ylittää tarjonnan ja markkinan ennustetaan pysyvän aktiivisena vuonna 2017. Ruotsissa parhaiden kauppakeskuskohteiden tuottovaateet ovat laskeneet ja tasoittuneet viimeisen vuoden aikana. Virossa prime-kohteiden tuottovaateiden laskun odotetaan jatkuvan. (Lähde: JLL)

## RISKIT JA EPÄVARMUUSTEKIJÄT

Cityconin liiketoiminnan merkittävimmät lähiajan riskit ja epävarmuustekijät liittyvät yleiseen talouden ja kuluttajaluottamuksen kehitykseen Pohjoismaissa ja Virossa sekä siihen, miten tämä vaikuttaa kauppakeskusten käypään arvoon, vuokrausteeseen ja vuokratasoon ja sitä kautta Cityconin tulokseen. Erityisesti Suomen talouden hitaampi elpyminen voisi vaikeuttaa asetettujen taloudellisten tavoitteiden saavuttamista.

Keskeiset riskit, joilla saattaa olla olennaista vaikutusta Cityconin liiketoimintaan ja taloudelliseen tulokseen, sekä tärkeimmät riskienhallintatoimenpiteet on esitelty laajemmin liitetiedossa 3.5 A) ja sivuilla 73-74 tilinpäätöksessä 2016, sekä Cityconin verkkosivuilla Hallinnointi-osiossa.

## KATSAUSKAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

Cityconin kauppakeskus Oasenin vieressä Bergenissä sijaitsevan toimistorakennuksen hankinta toteutui 5.1. 19,000 neliömetrin kokoisen rakennuksen kauppahinta oli noin 78 miljoonaa euroa. Hankinta tarjoaa Cityconille uusia mahdollisuuksia kehittää ja laajentaa kauppakeskus Oasenia.

Uumajassa sijaitsevan liikekiinteistö Länkenin myynti toteutui 31.1. Cityconin saama kauppahinta on noin 24 miljoonaa euroa.

## TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT

Yhtiö odottaa vuoden 2017 osakekohtaisen operatiivisen tuloksensa (EPRA EPS, basic) olevan 0,155–0,175 euroa. Lisäksi Citycon odottaa operatiivisen liikevoittonsa (Direct operating profit) muuttuvan -7–12 miljoonalla eurolla ja operatiivisen tuloksensa (EPRA Earnings) muuttuvan -13-5 miljoonalla eurolla edellisvuodesta.

Arviot perustuvat nykyiseen kiinteistökantaan sekä vallitsevaan inflaatioon ja EUR-SEK- sekä EUR-NOK-valuuttakurssitasoihin sekä nykyisiin korkotasoihin. Tilat, jotka eivät ole vuokralla suunnitteilla tai käynnissä olevien kehityshankkeiden vuoksi, vähentävät nettovuokratuottoja vuoden aikana.

## **CITYCONIN SELVITYS HALLINTO- JA OHJAUSJÄRJESTELMÄSTÄ 2016**

Citycon on tänään julkaissut selvityksen Citycon-konsernin hallinto- ja ohjausjärjestelmästä vuodelta 2016. Selvitys on laadittu Arvopaperimarkkinayhdistys ry:n julkaiseman Hallinnointikoodin (Corporate Governance 2015)suositusten mukaisesti. Selvitys on tämän tiedotteen liitteenä ja saatavilla myös yhtiön verkkosivuilla [www.citycon.fi/hallinnointi](http://www.citycon.fi/hallinnointi).

## **CITYCONIN TALOUDELLINEN RAPORTOINTI JA YHTIÖKOKOUS 2017**

Citycon Oyj:n varsinainen yhtiökokous pidetään Helsingissä keskiviikkona 22.3.2017 kello 12.00 alkaen.

Citycon julkistaa kolme osavuositarkastusta tilikaudella 2017. Osavuositarkastukset julkistetaan seuraavasti:

1–3/2017 torstaina 20.4.2017 noin klo 9

1–6/2017 torstaina 13.7.2017 noin klo 9

1–9/2017 torstaina 19.10.2017 noin klo 9

Lisää sijoittajatietoa Cityconin verkkosivuilta osoitteesta [www.citycon.fi](http://www.citycon.fi).

Helsinki, 8. helmikuuta 2017

Citycon Oyj

Hallitus

### **Lisätiedot:**

Eero Sihvonen

Talous- ja varatoimitusjohtaja

Puhelin 050 557 9137

[eero.sihvonen@citycon.com](mailto:eero.sihvonen@citycon.com)

Henrica Ginström, Sijoittajasuhde- ja viestintäjohtaja

Puhelin 050 554 4296

[henrica.ginstrom@citycon.com](mailto:henrica.ginstrom@citycon.com)

Citycon omistaa, kehittää ja johtaa kaupunkien keskustoissa sijaitsevia päivittäistavaravetoisia kauppakeskuksia Pohjoismaissa ja Baltiassa. Yhtiön hallinnoiman kiinteistöomaisuuden arvo on yhteensä noin 5 miljardia euroa ja yhtiön markkina-arvo on yli 2 miljardia euroa. Citycon on markkinajohtaja Suomessa, se on markkinajohtajien joukossa Norjassa, Ruotsissa ja Virossa ja sillä on jalansija Tanskan markkinoilla.

Cityconilla on investointitason luottoluokitukset Moody's:ltä (Baa1) ja Standard & Poor's:ltä (BBB). Citycon Oyj:n osake on listattu Nasdaq Helsinkiin.

[www.citycon.fi](http://www.citycon.fi)