

Citycon Q1: Vakaa kvartaalitulos Norjan hyvän tuloksen tukemana

Citycon Oyj Pörssitiedote 28.4.2016 kello 09.00

TAMMIKUU-MAALISKUU 2016

- Bruttovuokratuotot nousivat 63,3 miljoonaan euroon (Q1/2015: 46,1) johtuen lähinnä norjalaisen kauppakeskusyhtiö Sektor Gruppen AS:n (Sektor) hankinnasta heinäkuussa 2015. Cityconin Norjan liiketoimintojen bruttovuokratuotot olivat 20,7 miljoonaa euroa. Yrityskauppa kasvatti myös nettovuokratuottoja 18,3 miljoonaa euroa.
- Operatiivinen tulos (EPRA Earnings) kasvoi 8,7 miljoonaa euroa eli 32,1 % 36,0 miljoonaan euroon erityisesti Norjan liiketoimintojen hankinnan seurauksena. Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic) laski hieman 0,040 euroon (0,043) johtuen merkittävästi suuremmasta osakemäärästä.
- Tulos/osake oli 0,06 euroa (0,04). Tulos/osake nousu johtui lähinnä suuremmista käyvän arvon nettovoitoista.
- Tulevaisuuden näkymät pysyivät muuttumattomina.

AVAINLUVUT

		Q1/2016	Q1/2015	%2)	2015
Nettovuokratuotto	Me	55,2	39,8	38,9	199,6
Operatiivinen liikevoitto (Direct Operating profit)	Me	47,9	34,9	37,3	175,4
Tulos/osake1)	EUR	0,06	0,04	52,1	0,14
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo	Me	4 079,1	2 801,7	45,6	4 091,6
Luototusaste (LTV)	%	45,0	40,8	10,3	45,7
EPRA:n mukaiset tunnusluvut					
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings)	Me	36,0	27,2	32,1	130,8
Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic)1)	EUR	0,040	0,043	-5,4	0,173
Nettovarallisuus/osake (EPRA NAV per share)	EUR	2,78	2,92	-4,7	2,74

1) Laskettu osakeantioikaistulla osakkeiden määrällä heinäkuussa 2015 toteutetun merkintäoikeusannin seurauksena.

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

TOIMITUSJOHTAJA, MARCEL KOKKEEL:

Vuoden 2016 ensimmäinen neljännes aloitti vuoden hyvin, sillä hajautettu pohjoismainen portfoliostrategiamme tuotti tulosta: Norjan ja Ruotsin liiketoimintojen tulos oli vahva ja tasapainotti Suomen heikompaan liiketoimintaympäristöä. Norjan kiinteistökannan laadun osoitti hyvä nettovuokratuottojen kasvu sekä vahva käypien arvojen nousu. Kaiken kaikkiaan Cityconin vertailukelpoisten nettovuokratuottojen kasvu oli 0,6 %, mukaan lukien Norjan kohteet ja Kista Galleria. Osakekohtainen operatiivinen tulos oli lähellä viimevuotista tasoa, vaikka osakkeiden keskimääräinen lukumäärä oli 40 % korkeampi kuin Q1/2015.

Vuonna 2016 keskityimme edelleen toimintamme tehostamiseen ja kasvaneen Cityconin synergioiden saavuttamiseen. Lisäksi parannamme kiinteistökantamme laatua kierrättämällä varoja ja kehittämällä kiinteistöjä edelleen. Ison Omenan kehityshankkeen ensimmäisen vaiheen esivuokrausaste on noussut yli 90 %:n, ja odotammekin hankkeen ensimmäisen vaiheen avausta elokuussa, jolloin 28 000 neliömetrin laajennus aukeaa yleisölle. Kauppakeskuksen varsinaiset avajaiset pidetään vuoden 2017 toukokuussa, jolloin kauppakeskuksen koko 100 000 neliömetriä tulee käyttöön. Valmistuvat kehityshankkeet ja sovitut kiinteistöhankinnat, yhteisarvoltaan 450 miljoonaa euroa, alkavat tuottaa tulosta vuoden 2016 kolmannelta neljännekseltä lähtien. Tämän johdosta odotamme vuokratuottojen ja tuloksen nousevan vuonna 2017.

TOIMINTAYMPÄRISTÖN KEHITYS

Makrotaloudellinen ympäristö Cityconin toimintamaissa pysytteli vakaana vuoden 2016 ensimmäisen kvartaalin aikana. Cityconin toimintamaissa on kuitenkin tällä hetkellä hyvin eriävät makrotaloudelliset olosuhteet: liiketoimintaympäristö Norjassa, Ruotsissa, Virossa ja Tanskassa pysyttelee vahvana tai melko vahvana, kun taas Suomen talouden kehitys laahaa edelleen muiden maiden perässä.

Vuonna 2016 Euroopan komissio ennustaa euroalueen BKT:n kasvun saavuttavan 1,7 %. Kasvu yltää Ruotsissa ja Virossa alueen keskiarvon yläpuolelle ja Tanskassa euroalueen tasolle, kun taas Suomessa BKT:n kasvu on lähes pysähtynyt ja sen ennustetaan pysyttelevän melko vaatimattomalla tasolla kuudetta vuotta peräkkäin. Suomessa BKT:n kasvu riippuu kotimaisen kysynnän kasvusta, rakennemuutoksista sekä maan seisahtuneiden vientimarkkinoiden elpymisestä. Norjan BKT:n odotetaan kasvavan hieman alle euroalueen keskiarvon johtuen viimeaikaisesta öljyn hinnanlaskusta, mutta vakaa kasvu viennissä ja julkisessa kulutuksessa tukee maan taloudellista kasvua.

LIIKETOIMINTAYMPÄRISTÖN AVAINLUVUT

%	Suomi	Norja	Ruotsi	Viro	Tanska	Euroalue
BKT:n kasvuennuste 2016	0,5	1,5	3,2	2,1	1,7	1,7
Työttömyys, helmikuu 2016	9,3	4,8	7,1	6,4	5,8	10,3
Vähittäismyynnin kasvu, tammi-helmikuu 2016	-0,2	3,1	3,0	5,0	0,9	2,4

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

Työttömyys on euroalueen keskiarvoa (10,3 %) matalampi kaikissa Cityconin toimintamaissa. Kuluttajien luottamus oman taloutensa kehitykseen on vuoden 2016 alussa pysynyt vakaana Cityconin toimintamaissa. Suomessa, Ruotsissa ja Tanskassa kuluttajien luottamus on pysytellyt positiivisena, kun taas Norjassa, Virossa ja keskimäärin koko euroalueella kuluttajien luottamus jäi yhä niukasti negatiiviseksi. (Lähde: Eurostat) Kuluttajahinnat ovat pysytelleet lähes muuttumattomina edellisvuoteen nähden kaikissa muissa Cityconin toimintamaissa, paitsi Norjassa, jossa hinnat ovat nousseet. (Lähteet: Tilastokeskus, Statistics Norway/Sweden/Estonia/Denmark)

Vähittäiskaupan myynnin kasvu oli tammi-helmikuun aikana vahvaa Virossa, Norjassa ja Ruotsissa, positiivista Tanskassa, mutta niukalti negatiivista Suomessa. (Lähteet: Tilastokeskus, Statistics Norway/Sweden/Estonia/Denmark)

Suomessa vähittäiskaupan myynnin heikko kasvuennuste rajoittaa vuokrien nousupotentiaalia ja prime-kohteiden vuokrien ennustetaan pysyvän muuttumattomina vuonna 2016. Myös Norjassa vuokrien ennustetaan pysyvän muuttumattomina. Ruotsissa prime-kohteiden vuoden 2016 vuokrien kasvun ennustetaan olevan 2-3 %. Virossa kiristynyt kilpailu ja markkinoille tulleet uudet kohteet ovat asettaneet vuokrillemaskupaineita. (Lähde: JLL)

Suomessa investointimarkkinoiden aktiivisuus on jatkunut korkeana ja transaktiovolyymi kaksinkertaistui vuoden 2016 ensimmäisellä kvartaalilla verrattuna edelliseen vuosineljännekseen. Prime-kohteiden kysyntä on vahvaa ja sijoitusksyntä on laajentunut myös näiden kohteiden ulkopuolelle. Norjassa vuoden 2016 transaktiovolyymissä saatetaan nähdä pienoista laskua johtuen norjalaisten pankkien tiukemmista pääomavaatimuksista. Ruotsissa liikekiinteistöjen transaktiovolyymi vuoden 2016 ensimmäisellä neljänneksellä oli melko vaatimaton. Markkina on kuitenkin yhä houkutteleva, ja tarjonnan pysyessä rajallisena sijoittajien riskinottohalukkuus on siirtynyt opportunistisempaan suuntaan. Prime-kauppakeskusten tuottovaade on laskenut viimeisen vuoden aikana ja myös kakkosluokan kauppakeskusten tuottovaateet ovat laskeneet rahoituksen saannin helpottumisen, sijoittajien kasvaneen riskinottohalun ja prime-kohteiden tarjonnan vähäisyyden myötä. Virossa prime-kohteiden tuottovaateiden koetaan jo lähestyvän syklin pohjalukemia, mutta laskun odotetaan kuitenkin jatkuvan kiinteistöjen pysyessä houkuttelevana sijoitusluokkana alhaisen korkotason ympäristössä. (Lähde: JLL)

RISKIT

Yhtiön keskeiset riskit ja epävarmuustekijät sekä tärkeimmät riskienhallintatoimenpiteet ja -periaatteet käsitellään laajemmin tilinpäätöksessä 2015 ja vuosikertomus- ja vastuullisuusraportissa 2015.

Cityconin hallitus arvioi, että tärkeimmät riskit ovat säilyneet pääosin muuttumattomina. Keskeiset riskit liittyvät sijoituskiinteistöjen käypien arvojen laskuun, vuokraustoimintaan, kiinteistökehitysprojekteihin, operatiiviseen toimintaan, ympäristöön ja ihmisiin, sekä rahoituksen saatavuuteen ja kustannukseen.

OSINKO JA MUU VAROJEN JAKAMINEN

Varsinainen yhtiökokous 2016 päätti varojen jakamisesta tilikaudelta 2015 seuraavasti:

Varsinaisen yhtiökokouksen 2016 päätös		
Osinko	EUR/osake	0,01
Pääoman palautus	EUR/osake	0,0275
- täsmäytyspäivä		18.3.2016
- maksupäivä		29.3.2016
Varsinaisen yhtiökokouksen 2016 antama valtuutus hallitukselle1)		
Pääoman palautus	EUR/osake	enintään 0,1125
- täsmäytyspäivät päätetään erikseen		
- maksupäivät		30.6.2016
		30.9.2016
		31.12.2016

1) Ellei hallitus perustellusta syystä päättää toisin, valtuutuksen perusteella jaetaan pääoman palautusta kolme kertaa ja pääoman palautusten maksupäivät ovat 30.6.2016, 30.9.2016 ja 31.12.2016. Hallituksen päätöksen perusteella jaettava pääoman palautus maksetaan osakkeenomistajalle, joka pääoman palautuksen täsmäytyspäivänä on merkittynä Euroclear Finland Oy:n pitämään yhtiön osakasluetteloon. Hallitus päättää täsmäytyspäivästä jokaisen pääoman palautusta koskevan päätöksen yhteydessä. Citycon julkistaa tällaiset päätökset erikseen. Valtuutus on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen alkuun asti.

TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT

Yhtiön näkymät ovat pysyneet muuttumattomina. Citycon odottaa vuoden 2016 operatiivisen liikevoiton (Direct Operating profit) muuttuvan 20–34 miljoonalla eurolla ja operatiivisen tuloksensa (EPRA Earnings) muuttuvan 9–23 miljoonalla eurolla edellisvuodesta. Lisäksi yhtiö odottaa osakekohtaisen operatiivisen tuloksensa (EPRA EPS, basic) olevan 0,155–0,175 euroa.

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.

TALOUDELLINEN RAPORTOINTI

Osavuositarkastus tammi-kesäkuu 2016 14.heinäkuuta noin klo 9

Osavuositarkastus tammi-syyskuu 2016 20.lokuuta noin klo 9

Helsinki, 27.huhtikuuta 2016

Citycon Oyj

Hallitus

Lisätiedot:

Eero Sihvonen, Talous- ja varatoimitusjohtaja

Puhelin 050 557 9137

eero.sihvonen@citycon.com

Henrica Ginström, Sijoittajasuhde- ja viestintäjohtaja

Puhelin 050 554 4296

henrica.ginstrom@citycon.com

Citycon omistaa, kehittää ja johtaa kaupunkien keskustoissa sijaitsevia päivittäistavaravetoisia kauppakeskuksia Pohjoismaissa ja Baltiassa. Yhtiön hallinnoiman kiinteistöomaisuuden arvo on yhteensä 4,7 miljardia euroa ja yhtiön markkina-arvo on noin 2 miljardia euroa. Citycon on markkinajohtaja Suomessa ja Virossa, se on markkinajohtajien joukossa Norjassa ja Ruotsissa ja sillä on jalansija Tanskan markkinoilla.

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