

Citycon H1/2017: Vakaa ensimmäinen vuosipuolisko – hyvä tulos Ruotsissa ja Norjassa

Citycon Oyj Puolivuosikatsaus 13.7.2017 kello 9.00

HUHTIKUU-KESÄKUUN 2017

- Nettovuokratuotot nousivat 59,4 miljoonaan euroon (Q2/2016: 57,0) johtuen lähinnä valmistuneista kehityshankkeista (pääasiassa Ison Omenan laajennushanke) ja Norjan Bergenissä kauppakeskus Oasenin viereisen rakennuksen hankinnasta. Lisäksi positiivinen vertailukelpoisten vuokratuottojen kasvu nosti nettovuokratuottoja 0,6 miljoonalla eurolla. Vuosina 2016 ja 2017 toteutetut ydinliiketoimintaan kuulumattomien kiinteistöjen myynnit laskivat nettovuokratuottoja 1,0 miljoonalla eurolla.
- Operatiivinen tulos (EPRA Earnings) nousi 2,2 miljoonalla eurolla eli 5,7 % 40,9 miljoonaan euroon johtuen erityisesti nettovuokratuottojen kasvusta ja alhaisemmista operatiivisista hallinnon kuluista. Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic) nousi 0,046 euroon (0,043).
- Tulos/osake laski 0,03 euroon (0,04) johtuen pääasiassa toisella vuosineljänneksellä kirjatusta käyvän arvon tappioista.
- Yhtiö täsmentää ohjeistustaan koskien operatiivista liikevoittoa, operatiivista tulosta ja osakekohtaista operatiivista tulosta

TAMMIKUUN-KESÄKUUN 2017

- Nettovuokratuotot nousivat 116,0 miljoonaan euroon (Q1-Q2/2016: 112,2) johtuen lähinnä valmistuneista kehityshankkeista (pääasiassa Ison Omenan laajennushanke) ja Norjan Bergenissä kauppakeskus Oasenin viereisen rakennuksen hankinnasta. Lisäksi positiivinen vertailukelpoisten vuokratuottojen kasvu nosti nettovuokratuottoja 1,2 miljoonalla eurolla. Vuosina 2016 ja 2017 toteutetut ydinliiketoimintaan kuulumattomien kiinteistöjen myynnit laskivat nettovuokratuottoja 3,2 miljoonalla eurolla.
- Operatiivinen tulos (EPRA Earnings) nousi 4,6 miljoonalla eurolla eli 6,1 % 79,2 miljoonaan euroon johtuen erityisesti nettovuokratuottojen kasvusta ja alhaisemmista operatiivisista hallinnon kuluista. Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic) nousi 0,089 euroon (0,084).
- Tulos/osake laski 0,07 euroon (0,11) johtuen pääasiassa käyvän arvon tappioista kauden aikana.

AVAINLUVUT

		Q2/2017	Q2/2016	%1)	Q1-Q2/2017	Q1-Q2/2016	%1)	2016
Nettovuokratuotto	Me	59,4	57,0	4,1	116,0	112,2	3,3	224,9
Operatiivinen liikevoitto (Direct operating profit)2)	Me	52,7	50,5	4,4	103,0	98,4	4,7	198,5
Tulos/osake	euroa	0,03	0,04	-18,9	0,07	0,11	-37,9	0,18
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo	Me	4 156,1	4 110,0	1,1	4 156,1	4 110,0	1,1	4 337,6
Luototusaste (LTV)2)	%	47,3	45,4	4,1	47,3	45,4	4,1	46,6
EPRA:n mukaiset tunnusluvut2)								
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings)	Me	40,9	38,7	5,7	79,2	74,6	6,1	151,1
Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic)	euroa	0,046	0,043	5,7	0,089	0,084	6,1	0,170
Nettovarallisuus/osake (EPRA NAV per share)	euroa	2,78	2,80	-0,6	2,78	2,80	-0,6	2,82

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:

Vuoden 2017 ensimmäinen vuosipuolisko oli vakaa ja vertailukelpoisten nettovuokratuottojen vahva kasvu jatkui Ruotsissa ja Norjassa. Vertailukelpoinen tulos Suomen liiketoiminnoissa pysyi heikkona johtuen siitä, että suurimmassa osassa Cityconin pääkaupunkiseudulla sijaitsevista vahvoista kauppakeskuksista oli käynnissä kehityshankkeita. Kokonaisuudessaan vertailukelpoiset nettovuokratuotot kasvoivat 1,6 %, mukaan lukien Kista Gallerian (50 %). Osakekohtainen operatiivinen tulos (EPRA EPS) kasvoi 6 % vahvan nettovuokratuottojen kasvun ja tiukan kustannusten hallinnan tukemana. Tästä syystä olemme täsmentäneet ohjeistustamme vuodelle 2017. Odotamme vähittäiskaupan alan jatkavan parantumistaan Suomessa, erityisesti pääkaupunkiseudulla, sillä Suomen talous näyttää elpymisen merkkejä.

Toisen neljänneksen selvä kohokohta oli Espoon Ison Omenan laajennuksen toisen vaiheen avaus. Laajennuksen ensimmäisen vaiheen avauduttua elokuussa 2016 kävijämäärät ovat kasvaneet 28 %, vaikka uusi metrolinja ei vielä ole aloittanut toimintaansa. Etenkin uusi ravintolakonseptimme M.E.E.T (Meet, Eat, Enjoy, Together) on saanut hyvän vastaanoton, ja Taloustutkimus palkitsi Ison Omenan pääkaupunkiseudun suositteluluimpaa ja mukavimpana kauppakeskuksena.

Pääoman kierrättäminen ja ydinliiketoimintaan kuulumattomien kohteiden divestoinnit ovat edelleen johdon tärkeimpiä painopistealueita. Ensimmäisen vuosipuoliskon aikana olemme divestoineet kohteita noin 118 miljoonalla eurolla ja odotamme pystyvämme divestoimaan vielä lisää tulevan vuoden aikana.

TOIMINTAYMPÄRISTÖN KEHITYS

Yleisesti ottaen Suomessa kuluttajien luottamus talouteen on saavuttanut pitkän aikavälin keskiarvonsa ja myös Suomen talous kasvoi nopeammin ensimmäistä kertaa viiteen vuoteen. Rakentaminen ja yksityinen kulutus ovat edelleen talouskasvun päätekijät, mutta yksityisen kulutuksen lisääntyminen on tullut aikana, jolloin palkkatasot eivät ole nousseet. Vienti pysyttelee vielä maltillisena, mutta sen odotetaan vahvistuvan globaalin kysynnän kasvaessa. Työttömyyden ennustetaan vähentyvän yllä mainittujen tekijöiden ansiosta. Kiinteistösektorin investointikysyntä pysyi korkealla ensimmäisen vuosipuoliskon aikana, mutta kaupankäyntivolyyymi kuitenkin laski johtuen vähäisestä tarjonnasta. Tämä on myös aiheuttanut suuremman eron tuottovaateiden välillä prime- ja toissijaisten kohteiden osalta.

Norjan talouden odotetaan jatkavan kasvuaan pääasiassa kotimaisen kulutuksen, asuntokaupan ja vahvan viennin tukemana. Työttömyyden odotetaan laskevan ja inflaation pysyvän korkealla, selvästi Euroalueen keskiarvoa korkeampana. Vähittäiskaupan myynti on kasvanut

vahvasti viimeisen neljänneksen aikana ja kauppakeskusten vuokrat ovat pysyneet vakaina viimeisen 12 kuukauden aikana. Norjan liikekiinteistöjen transaktiivolyymi oli kaikkien aikojen toiseksi suurin vuonna 2016 ja sama kehitys jatkui myös vuoden 2017 ensimmäisen vuosipuoliskon aikana, jolloin se vastasi noin 22 %:ia koko kiinteistömarkkinoiden transaktiivolyymistä.

Ruotsin talouden odotetaan jatkavan kasvuaan vahvojen makrotaloudellisten perusteiden, kotimaisen kysynnän ja viennin ansiosta. Kotimaisen kysynnän kasvun odotetaan pysyvän maltillisena vuonna 2017, mutta viennin odotetaan tukevan yleistä talouskasvua. Kiinteistömarkkinoilla vahva sijoituskysyntä ja rajoitettu tarjonta, yhdistettynä matalaan korkotasoon, on aiheuttanut painetta prime-kauppakeskusten tuottovaateisiin viimeisen vuoden aikana. Lisäksi prime-kauppakeskusten vuokrat ovat nousseet viimeisen vuoden aikana 2-4 % vahvan vähittäismyynnin kasvun avulla.

Tanskassa ja Virossa talouskasvun ennustetaan olevan positiivista, johtuen yksityisestä kulutuksesta ja asteittain kasvavasta investointiaktiivisuudesta. Virossa vähittäiskaupan myynnin jatkuva kasvu on vaikuttanut positiivisesti liikekiinteistömarkkinaan, mikä näkyy suurempana kysyntänä liiketiloista ja alentuneena vajaakäyttönä prime-kauppakeskuksissa. Kuitenkin Tallinnassa lisääntyneen kilpailun odotetaan lisäävän painetta jälleenmyyjien tuotoissa ja aiheuttavan vajaakäyttöä toissijaisissa kauppakeskuksissa. Tanskassa prime-kauppakeskusten vuokratasot, vajaakäyttöasteet ja investointi kysyntä ovat pysyneet tasaisina viime vuodet ja tulevaisuudessa parhaissa kauppakeskuksissa tämän odotetaan jatkuvan.

(Lähteet: Nordea Economic Outlook, Danske Bank Nordic Outlook, Euroopan komissio, CBRE, Tilastokeskus, Statistics Norway/Sweden/Estonia/Denmark, Eurostat)

LIIKETOIMINTAYMPÄRISTÖN AVAINLUVUT

%	Suomi	Norja	Ruotsi	Viro	Tanska	Euroalue
BKT:n kasvuennuste, 2017	2,8	2,0	2,0	3,2	1,9	1,7
BKT:n kasvuennuste, 2018	1,5	2,3	2,0	2,9	1,7	1,8
Työttömyys, 5/2017	8,8	4,6	6,7	6,2	5,7	9,3
Inflaatio, 5/2017	0,7	2,1	1,7	3,3	0,8	1,4
Vähittäismyynnin kasvu, 1-5/2017	1,8	2,7	2,2	1,0	0,2	2,5

Lähteet: Danske Bank Nordic Outlook, Euroopan komissio, Eurostat, Tilastokeskus, Statistics Norway/Sweden/Estonia/Denmark

RISKIT JA EPÄVARMUUSTEKIJÄT

Cityconin liiketoiminnan merkittävimmät lähiajan riskit ja epävarmuustekijät liittyvät yleiseen talouden ja kuluttajien luottamuksen kehitykseen Pohjoismaissa ja Virossa sekä siihen, miten tämä vaikuttaa kauppakeskusten käypään arvoon, vuokrausasteeseen ja vuokratasoon ja sitä kautta Cityconin tulokseen. Kovempi kilpailu saattaa vaikuttaa liiketilojen kysyntään, mikä laskee vuokratasoa tai kasvattaa vajaakäyttöastetta, varsinkin pääkaupunkiseutujen ulkopuolella.

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. Esitetyissä riskeissä ei arvioida tapahtuneen ensimmäisen vuosipuoliskon aikana olennaista muutosta.

OSINKO JA PÄÄOMAN PALAUTUS

Cityconin osingot sekä pääoman palautukset vuonna 2017:

Maksetut osingot ja pääoman palautukset 30.6.2017(1)	Täsmäytyspäivä	Maksupäivä	euroa/osake
Osinko tilikaudelta 2016	24.3.2017	31.3.2017	0,01
Pääoman palautus Q1	24.3.2017	31.3.2017	0,0225
Pääoman palautus Q2	22.6.2017	30.6.2017	0,0325
Hallituksen jäljellä oleva valtuutus pääoman palautuksiin(2)	Alustava täsmäytyspäivä	Alustava maksupäivä	0,065
Pääoman palautus Q3	22.9.2017	29.9.2017	
Pääoman palautus Q4	14.12.2017	29.12.2017	

1) Varsinaisen yhtiökokouksen 2017 antamaan valtuutukseen perustuva hallituksen päätös.

2) Varsinainen yhtiökokous 2017 valtuutti hallituksen päättämään harkintansa mukaan osingonjaosta 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. Ellei hallitus perustellusta syystä päättää toisin, valtuutuksen perusteella jaetaan osinkoa ja/tai pääoman palautusta neljä kertaa valtuutuksen voimassaolokaikana. Tällöin hallitus tekee erilliset päätökset kustakin osingonmaksusta ja/tai pääoman palautuksesta siten, että osinkojen ja/tai pääoman palautusten alustavat täsmäytys- ja maksupäivät ovat yllä mainitut. Citycon julkistaa tällaiset päätökset erikseen

KATSASTUSKAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

Norjan Skienissä sijaitsevan kauppakeskus Lietorvetin myynti saatettiin päätökseen 7.7. Cityconin saama kauppahinta on noin 13 miljoonaa euroa. Lisäksi Citycon osti 4.7. suur-Kööpenhaminan alueelle Køgeen rakennettavan kauppakeskus Straedetin ensimmäisen osan noin 12 miljoonalla eurolla.

TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT

Citycon odottaa vuoden 2017 operatiivisen liikevoittonsa (Direct operating profit) muuttuvan -1–9 miljoonalla eurolla (aiemmin -7-12) ja operatiivisen tuloksensa (EPRA Earnings) muuttuvan -4–5 miljoonalla eurolla (aiemmin -13-5) edellisvuodesta. Lisäksi yhtiö odottaa osakekohtaisen operatiivisen tuloksensa (EPRA EPS, basic) olevan 0,165–0,175 euroa (aiemmin 0,155-0,175).

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

Citycon julkistaa kolmannen vuosineljänneksen osavuositiedot, ajalta 1–9/2017, torstaina 19.10.2017 noin klo 9.

Espoo, 12. heinäkuuta 2017

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 on päivittäistavarakauppavetoisten, kaupungeissa sijaitsevien kauppakeskusten johtava omistaja, kehittäjä ja hallinnoija Pohjoismaissa ja Baltiassa. Yhtiön hallinnoiman kiinteistöomaisuuden arvo on yhteensä 5 miljardia euroa ja sen osakkeiden markkina-arvo on 2 miljardia euroa. Citycon on markkinajohtaja Suomessa ja 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