

# Citycon Oyj:n tilinpäätöstiedote 1.1.–31.12.2015: Kasvun vuosi, vakaa kannattavuus

Citycon Oyj Pörssitiedote 11.2.2016 kello 09.00

## LOKAKUU – JOULUKUU 2015

- Bruttovuokratuotot nousivat 65,3 miljoonaan euroon (Q4/2014: 46,4 milj. euroa) johtuen lähinnä norjalaisen kauppakeskusyhtiö Sektor Gruppen AS:n (Sektor) hankinnasta. Cityconin Norjan liiketoimintojen bruttovuokratuotot olivat 21,9 miljoonaa euroa. Yrityskauppa vaikutti positiivisesti myös nettovuokratuottoihin, jotka olivat 57,5 miljoonaa euroa (41,5 milj. euroa).
- Operatiivinen tulos (EPRA Earnings) kasvoi 10,2 miljoonaa euroa eli 42,1 % 34,4 miljoonaan euroon erityisesti hankinnan seurauksena. Yrityskaupan vaikutus operatiiviseen liikevoittoon oli 16,0 miljoonaa euroa. Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic) nousi hieman 0,039 euroon (0,038 euroa).
- Tulos/osake oli 0,03 euroa (0,04 euroa). Tulos/osake laski johtuen lähinnä pienemmistä käyvän arvon nettovoitoista ja kertaluonteisista tapahtumista kuten myyntien yhteydessä tuloutuvista käyvän arvon voitoista ja tappioista.

## TAMMIKUU – JOULUKUU 2015

- Bruttovuokratuotot nousivat 223,9 miljoonaan euroon (Q1–Q4/2014: 189,4 milj. euroa) johtuen lähinnä Sektorin hankinnasta, mikä kasvatti bruttovuokratuottoja 43,0 miljoonaa euroa. Divestoinnit laskivat bruttovuokratuottoja 7,6 miljoonaa euroa.
- Nettovuokratuotot nousivat 30,3 miljoonaa euroa eli 17,9 % ja olivat 199,6 miljoonaa euroa (169,4 milj. euroa), johtuen lähinnä edellä esitetyistä syistä. Vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotot kasvoivat 1,2 miljoonaa euroa eli 1,1 % ilman valuuttakurssien muutosta.
- Operatiivinen tulos (EPRA Earnings) kasvoi 31,1 miljoonaa euroa eli 31,2 % lähinnä Sektorin hankinnan seurauksena. Lisäksi matalammat operatiiviset rahoituskulut kasvattivat operatiivista tulosta 4,8 miljoonaa euroa. Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic) oli 0,173 euroa (0,178 euroa).
- Tulos/osake oli 0,14 euroa (0,15 euroa).
- Liiketoiminnan nettorahavirta/osake nousi 0,15 euroon (0,12 euroa) johtuen pääasiassa alhaisemmista maksetuista koroista.
- Hallitus ehdottaa varsinaiselle yhtiökokoukselle, että tilikaudelta 2015 maksettaisiin osinkoa 0,01 euroa osakkeelta, ja että osakkeenomistajille maksettaisiin sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta pääomanpalautusta 0,0275 euroa osakkeelta. Hallitus ehdottaa lisäksi, että hallitus valtuutettaisiin päättämään harkintansa mukaan varojen jakamisesta sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta enintään 0,1125 euroa osakkeelta.

## AVAINLUVUT1)

		Q4/2015	Q4/2014	% 3)	2015	2014	% 3)
Bruttovuokratuotto	Me	65,3	46,4	40,7	223,9	189,4	18,2
Nettovuokratuotto	Me	57,5	41,5	38,6	199,6	169,4	17,9
Operatiivinen liikevoitto (Direct Operating profit)	Me	48,2	35,0	37,5	175,4	149,8	17,1
Katsauskauden voitto/tappio emoyhtiön omistajille	Me	24,6	23,4	5,4	108,8	84,5	28,7
Tulos/osake 2)	EUR	0,03	0,04	-21,9	0,14	0,15	-4,7
Liiketoiminnan nettorahavirta/osake 2)	EUR	0,02	0,04	-59,7	0,15	0,12	22,2
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo	Me	4 091,6	2 769,1	47,8	4 091,6	2 769,1	47,8
Luototusaste (LTV)	%	45,7	38,6	18,4	45,7	38,6	18,4
<b>EPRA:n mukaiset tunnusluvut</b>							
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings)	Me	34,4	24,2	42,1	130,8	99,7	31,2
Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic) 2)	EUR	0,039	0,038	1,7	0,173	0,178	-2,8
Nettovarallisuus/osake (EPRA NAV per share) 4)	EUR	2,74	3,01	-9,1	2,74	3,01	-9,1

- 1) Citycon on muuttanut tuloslaskelmamuotoaan vertailukelpoisemmaksi verokkiyhtiöiden kanssa. Citycon ei enää raportoi liikevaihtoa riviä ja ylläpitokorvaukset (vuonna 2015 53,4 milj. euroa ja vuonna 2014 42,6 milj. euroa) on siirretty bruttovuokratuotoista ylläpito ja palvelutuottoihin.
- 2) Osakekohtaiset tulostunnusluvut on laskettu osakeantioikaistulla osakkeiden määrällä heinäkuussa 2015 toteutetun merkintäoikeusannin seurauksena.
- 3) Muutos% on laskettu tarkoista luvuista ja viittaa vuosien 2015 ja 2014 väliseen muutokseen.
- 4) Citycon on tarkentanut nettovarallisuuden laskentaa, ja esittää nettovarallisuuden laskennallisista veroista syntyneellä liikearvolla oikaistuna.

## TOIMITUSJOHTAJA, MARCEL KOKKEEL:

Cityconille vuosi 2015 oli täynnä tapahtumia ja toimintaa. Paransimme kiinteistökantamme kokoa ja laatua huomattavasti ostamalla norjalaisen kauppakeskusyhtiö Sektorin sekä jatkuvilla kehitystoimillamme. Sektorin hankinta oli merkittävä virstanpylväs Cityconin historiassa ja teki meistä aidosti pohjoismaisen toimijan ja Pohjoismaiden suurimman kauppakeskuksiin erikoistuneen yhtiön.

Cityconin tämän vuoden taloudellinen tulos oli vankka. Tulosta tukivat Ruotsissa ja Norjassa saavutettu vahva tulos sekä aiempaa pienemmät rahoituskulut. Vaikka liiketoimintaympäristö Suomessa oli haasteellinen, onnistuimme pitämään tuloksen vakaana aktiivisen johtamisen ja tiukan kulukurin ansiosta. Tulos osoittaa jälleen, että Cityconin päivittäistavaravetoisiin kauppakeskuksiin perustuva kestävä liiketoimintamalli on toimiva.

Norjan toimintojen integrointi on edennyt hyvin ja on edellä alkuperäisestä aikataulustaan. Odotamme saavuttavamme jopa alun perin arvioitua suurempia synergiaetuja. Tämä on ennen kaikkea onnistuneen jälleenerahoituksen ansiota: Sektorin hankinnan jälleenerahoituskulut olivat noin 3 %, mikä on alhaisempi kuin alkuperäinen arviomme.

Cityconin koko vuoden operatiivinen tulos oli positiivinen: vertailukelpoiset nettovuokratuotot kasvoivat 1,1 % ja vuokrausaste nousi 96,8 %:iin. Kiinteistökannan laadun parantaminen on ollut yksi johdon painopistealueista. Sektorin hankinnan lisäksi muita merkittäviä tapahtumia kuluneena vuonna olivat 17 ydinliiketoimintaan kuulumattoman kiinteistön myynnit yhteensä noin 150 miljoonalla eurolla, sekä noin 170

miljoonan euron investoinnit kehityshankkeisiin esimerkiksi Isossa Omenassa, IsoKristiinassa ja Mölndal Galleriassa. Myös Moody's huomioi Cityconin kiinteistökannan parantuneen laadun ja maantieteellisen hajautuksen sekä vahvan taseen. Cityconin pitkän aikavälin luottoluokitusta nostettiin yhdellä pykälällä luokkaan Baa1 pian tilikauden päättymisen jälkeen.

Vuonna 2016 keskeisiä painopistealueitamme ovat Norjan toimintojen harmonisointi ja integroinnin jatkaminen sekä vahva tase 40–45%:n pitkän aikavälin luototusastetavoitteella. Alkanutta vuotta leimaavat useat käynnissä olevat kehityshankkeet, joiden myötä osa kauppakeskusten tiloista ei ole vuokrauskäytössä ja jotka valmistuvat vasta vuoden 2016 lopulta lähtien. Tämä rasittaa jonkin verran osakekohtaista operatiivista tulosta. Vuodesta 2017 alkaen odotamme kuitenkin vuokratuottojen kasvavan ja operatiivisen tuloksen paranevan, kunhan kehityshankkeet ja sovitut hankinnat ovat toteutuneet.

## **TOIMINTAYMPÄRISTÖN KEHITYS**

Makrotaloudellinen ympäristö Ruotsissa, Virossa ja Tanskassa pysyi vahvana tai melko vahvana vuoden 2015 aikana, kun taas Suomessa taloudellinen epävarmuus jatkui ja Norjan talouteen vaikutti öljyn hinnanlasku. Euroopan komission (ennusteen) mukaan BKT:n kasvu oli vuonna 2015 euroalueella 1,6 %, Suomessa 0,0 %, Norjassa 2,1 %, Ruotsissa 3,6 %, Virossa 0,9 % ja Tanskassa 1,2 %.

Vuonna 2016 Euroopan komissio ennustaa euroalueen BKT:n kasvun saavuttavan 1,7 %. Kasvu yltää Ruotsissa (3,2 %) ja Virossa (2,1 %) alueen keskiarvon yläpuolelle ja Tanskassa euroalueen tasolle (1,7 %), kun taas Suomessa BKT:n kasvun ennustetaan kuitenkin pysyttelevän melko vaatimattomalla tasolla (0,5 %) viidettä vuotta peräkkäin. Suomessa BKT:n kasvu riippuu sekä maan vientimarkkinoiden elpymisestä että kotimaisen kysynnän kasvusta. Norjan BKT:n odotetaan kasvavan 1,5 %:lla vuonna 2016, mikä on hieman alle euroalueen keskiarvon.

Kuluttajien luottamus oman taloutensa kehitykseen on vuoden 2015 aikana 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 2,3 %:lla. (Lähteet: Tilastokeskus, Statistics Norway/Sweden/Estonia/Denmark) Työttömyys on euroalueen keskiarvoa (10,5 %) matalampi kaikissa Cityconin toimintamaissa. (Lähde: Eurostat)

Vähittäiskaupan myynnin kasvu oli vuoden aikana erityisen vahvaa Virossa (8,0 %) ja Ruotsissa (5,7 %), positiivista Norjassa (3,1 %) ja Tanskassa (1,3 %), mutta niukalti negatiivista Suomessa (-0,8 %). (Lähteet: Tilastokeskus, Statistics Norway/Sweden/Estonia/Denmark)

Suomessa prime-kohteiden vuokrat pysyivät muuttumattomina verrattuna edelliseen vuosineljännekseen ja laskivat noin 2 % verrattuna vuodentakaiseen tilanteeseen. Vähittäiskaupan myynnin heikko kasvuennuste rajoittaa vuokrien nousupotentiaalia ja prime-kohteiden vuokrien ennustetaan edelleen laskevan hieman vuonna 2016. Norjassa vuokrien ennustetaan pysyvän muuttumattomana. Ruotsissa prime-kohteiden vuokrat nousivat noin 2-3 % verrattuna vuodentakaiseen ja myös tulevan vuoden kasvun ennustetaan olevan vastaavalla tasolla. Virossa voimistunut kilpailu ja markkinoille tulleet uudet kohteet ovat asettaneet vuokriin laskupaineita ja prime-kohteiden vuokrien kasvun ennustetaan pysyttelevän kuluttajahintainflaation alapuolella vuosien 2016–2017 aikana. (Lähde: JLL)

Suomessa reaaliatalouden vaikeuksista huolimatta investointimarkkinan aktiivisuus on jatkunut korkeana ja transaktiovolyymi miltei kaksinkertaistui vuonna 2015 verrattuna edelliseen vuoteen. Prime-kohteiden kysyntä on vahvaa ja sijoituskysyntä on laajentunut myös näiden kohteiden ulkopuolelle, mitä etenkin uusien rahastojen perustaminen ja kansainvälisten sijoittajien paluu ovat vauhdittaneet. Norjassa investointimarkkinan aktiivisuus rikkoi vuonna 2015 edellisvuoden kaikkien aikojen ennätysten nostaen transaktiovolyymien 115 miljardiin Norjan kruunuun. Ennätyskorkea transaktiovolyymi oli seurausta Norjan kruunun houkuttelevasta vaihtokurssista, alhaisista koroista sekä kansainvälisten sijoittajien kasvavasta läsnäolosta Norjan investointimarkkinoilla. Muiden kuin prime-kohteiden transaktiovolyymien ennustetaan laskevan hieman vuonna 2016, johtuen pankkien tiukemmista pääomavaatimuksista vaikeuttaen rahoituksen saatavuutta. Prime-kohteiden tuottovaateen ennustetaan säilyvän muuttumattomana 4,25 prosentissa. Ruotsissa transaktiovolyymi vuonna 2015 oli edeltäviä vuosia huomattavasti korkeampi. Liikekiinteistöjen transaktiovolyymi oli 23,5 miljardia Ruotsin kruunua. Prime-kauppakeskusten tuottovaateet ovat laskeneet viimeisen vuoden aikana vahvan kysynnän, vähäisen tarjonnan sekä alhaisena pysyneen korkotason vuoksi 4,25–4,5 prosenttiin. Myös kakkosluokan kauppakeskusten tuottovaateet ovat laskeneet sijoittajien kasvaneen riskinottohalun ja prime-kohteiden tarjonnan vähäisyyden myötä. Sijoittajien on myös havaittu olevan valmiita maksamaan portfolioista preemiota yksittäisiin kohteisiin verrattuna. Virossa prime-kohteiden tuottovaateiden koetaan jo lähestyvän syklin pohjalukemia (ollen 6,5-7,0 %) 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 ja tulevassa vuosikertomus- ja vastuullisuusraportissa.

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.

## **KATSUSAUKAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT**

Moody's nosti Cityconin pitkäaikaisen luottoluokituksen Baa1:een (vakaat näkymät) 15.1. Luottoluokitusta nostettiin pääasiassa Cityconin Sektorin hankinnan myötä parantuneen liiketoimintaprofiilin vuoksi.

## **TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT**

Yhtiö odottaa vuonna 2016 osakekohtaisen operatiivisen tuloksensa (EPRA EPS, basic) olevan 0,155–0,175 euroa. Lisäksi Citycon odottaa operatiivisen liikevoiton (Direct Operating Profit) muuttuvan 20–34 miljoonalla eurolla ja operatiivisen tuloksensa (EPRA Earnings) muuttuvan 9–23 miljoonalla eurolla edellisvuodesta.

Arviot perustuvat nykyiseen kiinteistökantaaan 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 TALOUDELLINEN RAPORTOINTI JA YHTIÖKOKOUS 2016**

Cityconin varsinainen yhtiökokous pidetään Helsingissä 16.3.2016 klo 14.00 alkaen.

Citycon julkistaa kolme osavuosisikatsausta tilikaudella 2016. Osavuosisikatsaukset julkistetaan seuraavasti:

1-3/2016 28.4.2016 noin klo 9  
1-6/2016 14.7.2016 noin klo 9  
1-9/2016 20.10.2016 noin klo 9

Citycon Oyj:n tilinpäätöstiedote 1.1.–31.12.2015 on kokonaisuudessaan tämän tiedotteen liitteenä ja se on saatavilla myös yhtiön verkkosivuilla osoitteessa [www.citycon.fi](http://www.citycon.fi). Lisää sijoittajätietoa Cityconin verkkosivuilta osoitteesta [www.citycon.fi](http://www.citycon.fi).

Helsinki, 10. helmikuuta 2016  
Citycon Oyj  
Hallitus

**Lisätiedot:**

Marcel Kokkeel  
Toimitusjohtaja  
Puhelin 020 766 4521 tai 040 154 6760  
[marcel.kokkeel@citycon.com](mailto:marcel.kokkeel@citycon.com)

Eero Sihvonen  
Talous- ja varatoimitusjohtaja  
Puhelin 020 766 4459 tai 050 557 9137  
[eero.sihvonen@citycon.com](mailto:eero.sihvonen@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.