

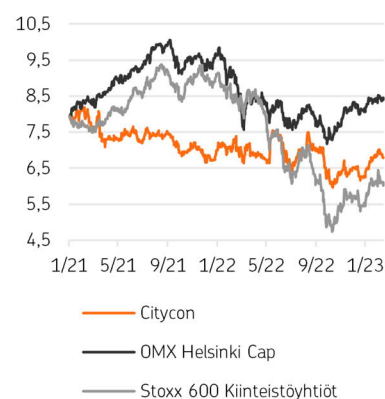
Avaamme Cityconille Trading MYY -idean

- Citycon raportoi Q4-tuloksensa huomenna torstaina 16.2. noin klo.19:00. Yhtiön osakekurssi on noussut vuoden alusta noin 8,2 prosenttia, joka ei arviomme mukaan perustele toimintaympäristön epävarmuustekijöitä ja taseeseen kohdistuvia realisointitarpeita täysimääräisesti.
- Näkemyksemme mukaan sijoituskiinteistöjen käypiin arvoihin kohdistuu laaja-alaista laskupainetta, jonka odotamme realisoituvan nousevien tuottovaatimuksien myötä asteittain vuonna 2023. Odotamme muuttuneen korkoympäristön seurauksena yhtiön tekävän Q4:lla noin 5-6 prosentin alaskirjauksen sijoitus-kiinteistöjen käypiin arvoihin (Q3/22: 4094 milj. euroa).
- Konsensusennusteet indikoivat tällä hetkellä vuoden 2023 operatiivisen liikevoiton asettuvan 184 milj. euron tasolle sekä EPRA NRV:n olevan 11,00 euroa. Katsomme konsensusennusteihin kohdistuvan merkittävää laskupainetta arvomuutokset, ostovoiman heikentyminen ja kuluttajakäyttäytymisen muutos huomioiden.
- Avaamme Cityconille Trading MYY-idean.

Hinta (€)*	6,78
Ylin (12kk)	7,22
Alin (12kk)	5,79

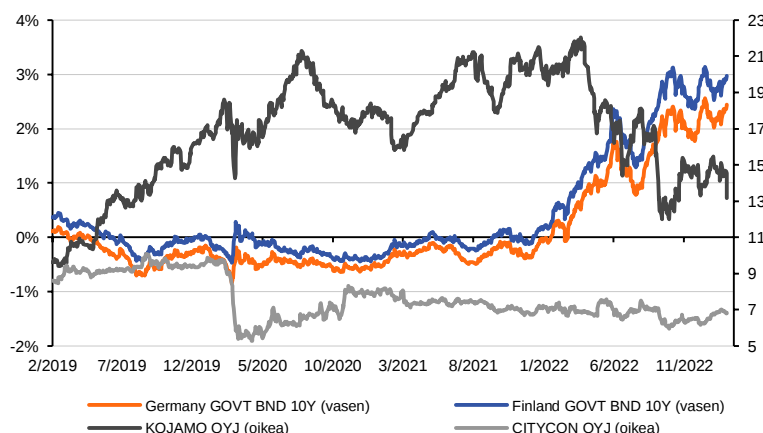
Markkina-arvo (M€)	1 138
Indeksipaino	0,5 %
Beta	0,74
Kaupankäyntitunnus	CTY1S
Seuraava tulospöytäkirja	16.2.2023

Kurssikehitys	1kk	3kk	12kk
Hinta (€)	6,68	6,29	6,78
Muutos	1,4 %	7,7 %	-0,1 %



Lähde: OP Markets, Bloomberg, *) 15.2. 15:43

Kojamo/Citycon vs. Saksan and Suomen 10v valtiolainojen korkotasot (%)



Lähde: OP Markets, Bloomberg



Analyytikko

Carlo Gylling

+358 10 252 4392

carlo.gylling@op.fi

Lisätietoja OP Yrityspankki Oyj:stä ja sen tuottamista sijoitustutkimuksista:

Tämän tutkimusraportin on laatinut OP Yrityspankki Oyj:n Markets-liiketoiminta-alueen (OP Markets) Analyysi-tiimi (OP Analyysi). OP Yrityspankki Oyj on luottolaitostoinnasta annetun lain mukainen toimiluvan omaava luottolaitos, jonka toimintaa valvoo Euroopan Keskuspankki ja Finanssivalvonta. OP Yrityspankki Oyj:n Pankki- ja sijoituspalvelutoimintaan kuuluvilla liiketoiminta-alueilla voidaan käydä omaan lukuun arvopaperikauppaa ja laskea liikkeeseen rahoitusvälineitä. Lisäksi liiketoiminta-alueilla voidaan tarjota liikkeeseenlaskuun ja emissiotaakamiseen liittyviä palveluja ja rahoitusvälineitä koskevaa sijoitusneuvontaa sekä harjoittaa toisen lukuun arvopapereiden myyntiä, ostoa ja välitystä. Asiakastoimeksiantoihin perustuvat liikkeeseenlaskuun liittyvät Corporate Finance -toiminnot on eriytetty sijoitustutkimukseen ja välitystoimintaan liittyvistä toiminnoista Finanssivalvonnan edellyttämällä tavalla sekä fyysisesti että operatiivisen toiminnan osalta. Lisäksi eturistiriitalanteena on tunnistettu, että OP Yrityspankki Oyj:n hallituksen puheenjohtaja on Kesko Oyj:n hallituksen jäsen. Tämän eturistiriitalanteen ei arvioida vaarantavan OP Yrityspankki Oyj:n Analyysi-tiimin tuottaman Kesko Oyj:tä koskevan sijoitustutkimuksen puolueettomuutta ja riippumattomuutta. OP Yrityspankki Oyj noudattaa Finanssivalvonnan määräysten perusteella laadittua eturistiriitapolitiikkaa.

Materiaali on tarkoitettu vain yksityiseen käyttöön ja sen levittäminen ilman OP Yrityspankki Oyj:n kirjallista lupaa ei ole sallittua. OP Yrityspankki Oyj:n tuottamaa materiaalia ei tule pitää sijoitusneuvona, tarjouksena eikä kehotuksena yksittäisen sijoituksen toteuttamiseen. Raportit ja näiltä sivuilta saatava muu informaatio perustuvat julkisiin lähteisiin ja informaatioon, joita OP Yrityspankki Oyj pitää luotettavana. Tämä ei kuitenkaan sulje pois mahdollisuutta, että esitetyt tiedot eivät kaikilta osin olisi täydellisiä ja virheettömiä. OP Yrityspankki Oyj tai sen palveluksessa oleva henkilökunta eivät vastaa raporteista ja näiltä sivuilta saatavan muun informaation perusteella tehtyjen sijoituspäätösten taloudellisesta tuloksesta tai muista vahingoista, joita OP Yrityspankki Oyj:stä saadun informaation käytöstä mahdollisesti aiheutuu. Asiakas vastaa aina itse omien sijoituspäätöstensä taloudellisesta tuloksesta.

OP Analyysin analytiikot ja heidän lähipiirinsä voivat omistaa OP Analyysin analysoimien yhtiöiden liikkeeseen laskemia arvopapereita. OP Yrityspankki Oyj:n ja muiden OP Ryhmän keskusyhteisökonserniin kuuluvien yritysten omistusosuus ylittää 5 %:n rajan Terveystalo Oyj:ssä ja SRV Yhtiöt Oyj:ssä Pohjola Vakuutus Oy:n osakeomistusten kautta. Muissa analyysin kohteena olevissa yhtiöissä OP Yrityspankki Oyj:llä tai muulla OP Ryhmän keskusyhteisökonserniin kuuluvalla yrityksellä ei ole yli 5 %:n omistusosuutta. OP Ryhmän liputussääntelyä koskevan poikkeuksen soveltamisen perusteella OP-Rahastoyhtiö Oy:n hallinnoimien sijoitusrahastojen omistamia suomalaisten yhtiöiden arvopapereita ja niiden tuottamia ääniä ei lueta mukaan laskettaessa OP Ryhmän keskusyhteisökonsernin kanssa samaan konserniin kuuluvien yritysten omistusosuutta analyysin kohteena olevissa yhtiöissä.

OP Yrityspankki Oyj:n eri liiketoiminnot pyrkivät aktiivisesti luomaan erilaisia toimeksiantosuhteita eri liikkeeseenlaskijoiden kanssa OP Yrityspankki Oyj:n tarjoamien palvelujen osalta. OP Yrityspankki Oyj tai sen kanssa samaan OP Ryhmän keskusyhteisökonserniin kuuluva yritys on toiminut pääjärjestäjänä tai järjestäjänä seuraavissa analyysin kohteena olevan liikkeeseenlaskijan arvopapereita koskeneessa julkistetussa liikkeeseenlaskussa tai tarjouksessa tai osapuolena muussa liikkeeseenlaskijan kanssa tehdyssä investointipankkipalvelujen tarjoamiseen liittyvässä sopimuksessa analyysin julkistamishetkellä tai viimeisen 12 kuukauden aikana: Aspö, Asuntosalkku, Capman, Cibus, Kojamo ja VR.

Tiettyjen seurannassa olevien yhtiöiden osalta OP Yrityspankki Oyj harjoittaa ns. komissiopohjaista osaketutkimusta, jossa tutkimus on tuotettu maksua vastaan seuranta-kohteen kanssa solmitun sopimuksen nojalla. Tutkimuksesta perittävä maksu ei ole OP Yrityspankki Oyj:n kannalta merkittävä, eikä se OP Yrityspankki Oyj:n arvion mukaan vaaranna OP Analyysin riippumattomuutta. Tämän raportin julkaisuhetkellä OP Yrityspankki Oyj:llä oli komissiopohjaista tutkimusta koskeva sopimus seuraavien yhtiöiden kanssa: Aspö, Exel Composites, Modulight ja Rapala.

Päivän Osakeidea

OP Yrityspankki Oyj tuottaa myös lyhyen aikavälin kaupankäynti-ideoita (Päivän Osakeidea). Päivän Osakeidean sijoitushorisontti on korostetun lyhyt (1-4 viikkoa) ja sen tarkoituksena on näin ollen tarjota sijoittajille vaihtuvia sijoitusideoita. Päivän Osakeideassa käytetyt lyhyen aikavälin sijoitusideoiden perustelut voivat erota fundamenttianalyysin perusteluista ja tästä syystä lyhyen aikavälin kaupankäynti-ideat voivat poiketa 12 kuukauden sijoitussuosituksistamme ja niihin liittyvä riskitaso on lyhyestä aikavälivuudesta johtuen korkea.

Päivän Osakeideat perustuvat muun muassa uutisvirtaan, tulosestimaateihin, verrokkiyhtiöiden kurssiliikkeisiin, yleiseen markkinatunnelmaan, makrotaloudellisiin muutoksiin (esimerkiksi valuuttakurssit, korot ja raaka-aineet) sekä kaupankäyntivolyyymeihin ja tuleviin yhtiötapahtumiin tai edellä mainittujen tekijöiden yhdistelmiin.

Päivän Osakeideoissa OP Yrityspankki Oyj antaa osakkeille vain kahdenlaisia suosituksia: Trading OSTA ja Trading MYY. Jos osakkeen suositus on Trading OSTA, odotetaan osakkeen kurssin nousevan seuraavan 1-4 viikon aikana. Jos suositus on Trading MYY, odotetaan osakkeen kurssin laskevan seuraavan 1-4 viikon aikana. Trading-suositusten (Trading OSTA ja Trading MYY) perusteella OP Yrityspankki Oyj ei aseta osakkeelle tavoitehintaa.

Annetut trading-suositukset eivät takaa, että osakkeen kurssi kehittyisi tehdyn arvion mukaisesti. Osakemarkkinoiden luonteen mukaisesti maltillisetkin yhtiön toiminnan tai toimintaympäristön muutokset tai osakemarkkinoiden yleiset vaihtelut voivat aiheuttaa tuntuvia kurssimuutoksia. Osakkeen arvon aiempi kehitys ei myöskään välttämättä ohjaa sen arvon tulevaa kehitystä.

Lisätietoja OP Yrityspankki Oyj:n analyyseistä ja raporteista löytyy OP-verkkopalvelusta OP Analyysin sivuilta (Henkilöasiakkaat -> Säästöt ja sijoitukset -> Kurssit ja markkinat -> OP Analyysi)