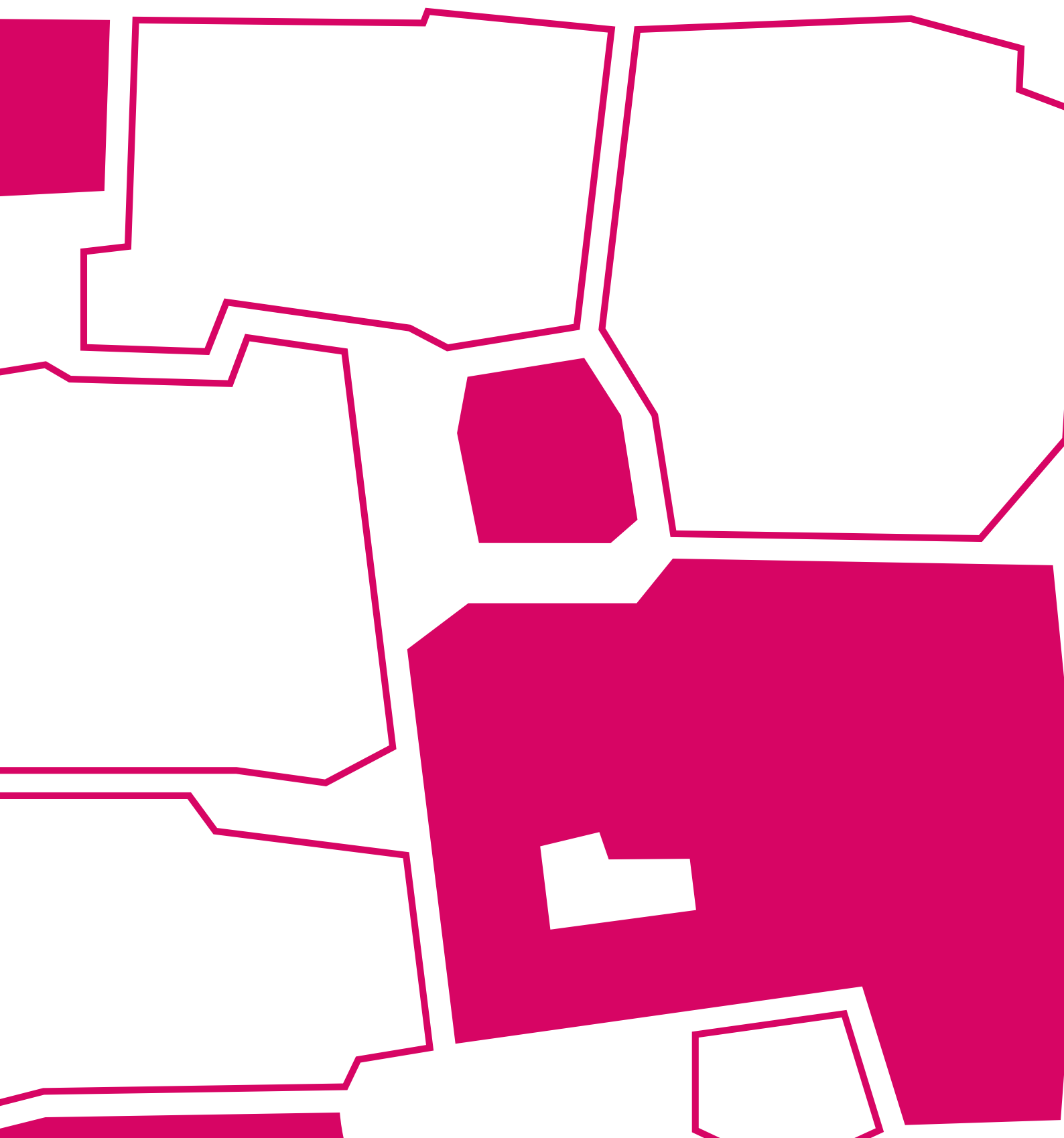


Arviointilausunto

31.12.2011

CITYCON

creating success for retailing



1. ARVIOINTILAUSUNTO

1. Toimeksianto

Citycon Oyj:n ("Yritys") toimeksiannosta olemme määrittäneet Yrityksen hallussa olevien sijoituskiinteistöjen markkina-arvon arvo-päivänä 31. joulukuuta 2011. Määritetty markkina-arvo ei sisällä mahdollisia kaupankäyntikuluja.

Markkina-arvon määritelmä:

"Markkina-arvolla tarkoitetaan kohteesta saatavaa todennäköisintä kauppahintaa, mikäli kohde myytäisiin vapaaehtoisella kaupalla normaalein kauppaehtoin toisistaan riippumattomien osapuolten kesken tehdyllä kaupalla arvoajankohtana." (Kansainväliset arviointistandardit)

Arvio on tehty taloudellista raportointia varten kansainvälisten tilinpäätös- (IFRS) ja arviointistandardien (IVS) kriteerejä noudattaen. Vakuutamme, että Jones Lang LaSallen arviointiasiantuntijat ovat suorittaneet Citycon Oyj:n sijoituskiinteistöjen arvioinnin riippumattomina ja ulkopuolisina kiinteistönarvioitsijoina. Tiedossamme ei myöskään ole mitään toimeksiantoon liittyviä eturistiriitoja.

Olemme suorittaneet katselmuksen jokaiseen arvioinnin kohteena olevaan kiinteistöön aikavälillä syyskuu-joulukuu 2011. Emme ole suorittaneet pinta-alojen tarkistusmittauksia vaan luottaneet Yrityksen meille toimittamiin tietoihin. Emme ole myöskään nähneet vuokrasopimuksia tai niihin liittyviä muita dokumentteja vaan luottaneet Yrityksen toimittamaan vuokralaislistaukseen.

Suomessa ja Ruotsissa arvioinnit ovat suorittaneet Jones Lang LaSallen paikalliset toimistot. Virossa ja Liettuassa paikalliset yhteistyökumppanimme ovat toimineet apunamme arviointien suorittamisessa.

Tämä lausunto on tarkoitettu Citycon Oyj:n ja sen sijoittajien käyttöön yllä mainittuun käyttötarkoitukseen ja sen käyttö muuhun tarkoitukseen ilman Jones Lang LaSallen kirjallista lupaa on kielletty. Jones Lang LaSallen vastuu rajoittuu yhtä lailla edellä mainittuihin tahoihin.

2. Yleinen markkinatilanne

Läntisen Euroopan kuluttajien ja yritysten luottamus talouteen on laskenut huomattavasti viime kuukausien aikana euroalueen velkakriisin ja sitä seuranneen rahoitusmarkkinoiden epävarmuuden myötä. Vahvasti alkanut taloudellinen toipuminen on heikentynyt ja bkt:n kasvuennusteet ovat laskeneet selvästi aiemmista. Samaan aikaan hajonta alueiden välillä on kasvanut, joka konkretisoituu selvimmin vertailtaessa vahvoja Pohjoismaita ja Saksaa Etelä-Euroopan heikompiin talousalueisiin.

Suomi

Suomen talous jatkoi kasvuaan vuoden 2011 kolmannella neljänneksellä bruttokansantuotteen noustessa Tilastokeskuksen mukaan 2,7 % verrattuna vastaavaan ajankohtaan vuotta aiemmin. Arviot koko vuoden kasvusta ovat kolmen prosentin tietämillä, joka on selvästi euroalueen keskiarvoa korkeampi. Suomen vientivetoinen talous kärsii kuitenkin heikkenevästä kansainvälisestä markkinatilanteesta, joten ennusteita bkt:n kasvusta vuodelle 2012 on jouduttu laskemaan viime kuukausina. Markkinoilla vallitsevasta epävarmuudesta johtuen ennusteet vaihtelevat huomattavasti. Pessimistisimmät arviot povaavat jopa 1,5 prosentin laskua optimistisimpien ennustaessa noin prosentin kasvua.

Vaikka kuluttajien luottamus talouteen on heikentynyt ja on selvästi pitkän ajan keskiarvon alapuolella (marraskuussa 0,4 vs. 13,0 vuodesta 1995 alkaen), vähittäiskaupan myynti on jatkanut kasvuaan. Positiivinen kehitys on saanut tukea mm. yhä vahvistuneesta työllisyystilanteesta ja matalasta korkotasosta. Tilastokeskuksen mukaan vähittäiskaupan myynti kasvoi lokakuussa 2011 5,4 % ja myynnin volyyymi 2,3 % verrattaessa edellisvuoden vastaavaan ajankohtaan. Vuoden 2011 ensimmäisten 11 kuukauden aikana vähittäiskaupan myynti kasvoi 5,8 %.

Ruotsi

Vahva kasvu jatkui Ruotsissa vuonna 2011 ja bruttokansantuotteen nousuksi koko vuodelle ennustetaan 4,3 prosenttia – lukema, joka on yksi korkeimpia läpi Euroopan. Vahvan kasvun taustalla ovat hyvin vetävä vienti, kotitalouksien kulutus ja yksityiset investoinnit yhdistettynä matalaan korkotasoon ja valtion ekspansiiviseen talouspolitiikkaan. Bkt:n kasvun uskotaan kuitenkin lähes pysähtyvän vuonna 2012, kun maailmantalouden epävarmuus ja erityisesti euroalueen vaikeudet alkavat vaikuttaa myös Ruotsiin. Tämän hetkinen ennuste bkt:n kasvulle vuonna 2012 on 0,5 %.

Ruotsalaisen vähittäiskaupan instituutin – HUI:n – mukaan Ruotsin vähittäismyynti on kasvanut joka vuosi viimeisen 14 vuoden ajan. Vuonna 2010 vähittäiskaupan kokonaismyynti kasvoi nimellisesti 3,7 %. Päivittäistavaran myynnin kasvaessa 2,2 % muiden tuotteiden myynti kasvoi 5,0 %. Viimeisimmän ennusteen mukaan vähittäiskaupan kokonaismyynti kasvoi 0,5 % vuonna 2011 päivittäistavaran myynnin kasvaessa 1,0 % ja muiden tuotteiden myynnin 0,5 %. Vuodelle 2012 odotetaan yhden prosentin kokonaiskasvua.

Viro

Vuoden 2011 ensimmäisellä puoliskolla Viron bruttokansantuote kasvoi reaalisesti jopa yhdeksän prosentin vuosivauhtia, mutta hidastui hieman kolmannella vuosineljänneksellä, jolloin kasvuvauhdiksi kirjattiin 7,9 %. Viron talous lepää vahvasti viennin varassa, mutta myös yksityisen ostovoiman kasvu, joka johtuu laskeneesta työttömyydestä ja nousseesta palkkatasosta, siivitti bkt:n kasvua. Vientivetoisuuden johdosta talouden tulevaisuus on vahvasti riippuvainen tärkeimpien vientimaiden/-alueiden – Skandinavian, Baltian, Venäjän ja Saksan – näkymistä. Mikäli nämä alueet ajautuvat vaikeuksiin, tulee Viro mitä luultavimmin seuraamaan perässä.

Vuoden 2011 ensimmäisten 11 kuukauden aikana Viron vähittäismyynti kasvoi vuositasolla mitattuna reaalisesti 4,0 prosenttia, josta ruokakaupan kasvu kattoi yli puolet. Nimellisesti vähittäiskaupan myynti kasvoi 9,5 prosenttia tammi-marraskuussa 2011. Hidastunut inflaatio käänsi kuitenkin ruoan hinnan laskuun loppuvuonna 2011 ja marraskuussa ruoan hinta laski 4,3 % verrattuna edellisvuoden vastaavaan ajankohtaan. Syyskuussa vastaava luku oli 9,3 % ja lokakuussa 6,0 %.

Liettua

Liettuan talous kasvoi nopeasti vuoden 2011 ensimmäisellä vuosipuoliskolla ja bkt:n vuosikasvu päättyi arvoon 6,3 %, joka kiihtyi 6,7 % prosenttiin kolmannella vuosineljänneksellä. Euroopan komission ennusteen mukaan Liettua saavuttanee toiseksi korkeimman bkt:n kasvun EU:ssa heti Viron jälkeen. Viron tapaan Liettuan talous nojaa vahvasti viennin varaan, jota yksityinen kulutus tukee. Vuodelle 2012 ekonomistit ennustavat reaalisen bruttokansantuotteen kasvun olevan 2,5–3,4 %.

Vuoden 2011 ensimmäisten 11 kuukauden aikana vähittäiskaupan myynti kasvoi reaalisesti 7,6 % vuositasolla. Erityisen vahvaa kasvu oli ruokakaupassa, joka kasvoi kaksinkertaista vauhtia verrattuna muiden vähittäiskaupan tuotteiden myyntiin.

Lähteet: Paikalliset tilastokeskukset, tutkimusinstituutit ja rahoituslaitokset

3. Kiinteistömarkkinatilanne

Sijoitukset liikekiinteistöihin Euroopassa pysyivät vahvalla tasolla vuoden 2011 viimeisellä vuosineljänneksellä ja tämän hetkisen ennusteen mukaan suorat sijoitukset ylittivät 28 miljardia euroa vuonna 2011, joka kuvaa vahvaa kasvua edellisvuosista. Vuonna 2010 kokonaisvolyyymi oli 20,7 miljardia euroa ja vuonna 2009 12,3 miljardia euroa. Maantieteellisesti pääosa transaktioista tapahtui Isonsa-Britanniassa ja Saksassa, mutta myös Ranskassa ja Ruotsissa markkinat olivat aktiivisia erityisesti viimeisellä neljänneksellä. Ylipäänsä vuosi 2011 jakoi Eurooppaa kahtia; kansallinen talouskasvu ja vakaus ohjasivat myös kiinteistösijoituksia ja vaikuttivat toteutuneisiin hintoihin.

Suomi

Suomen kiinteistösijoitusmarkkinoiden transaktiivolyyymi on pysynyt alhaisella tasolla vuonna 2008 Suomeen rantautuneen finanssikriisin jälkeen. Vaikka sijoituskysyntä on kasvanut, parhaiden kohteiden rajallinen tarjonta on pitänyt volyymit matalalla tasolla. Liikekiinteistöjen transaktiivolyyymi jäi alle 400 miljoonaan euroon vuonna 2011. Vahvasta kysynnästä johtuen sekä kauppakeskusten että tilaa vevän kaupan prime-kohteiden tuottovaatimukset ovat olleet lievässä laskussa vuoden 2010 ensimmäisestä vuosineljänneksestä alkaen. Tämän hetkisten ennusteiden mukaan tuottovaatimusten lasku on kuitenkin tällä erää takanapäin.

Myös markkinoiden polarisaatio näyttäisi jatkuvan – samalla kun parhaiden kohteiden kysyntä on edelleen vahvaa, heijastuu rahoituksen saatavuuden ja rahoitusehtojen kiristyminen velkavipuun nojaavien value added- ja opportunistisijoittajien hinnoitteluun.

Vähittäiskaupan myynnin positiivisen kehityksen myötä myös liiketilojen vuokrat ovat jatkaneet nousuaan. Vuokrien nousu on painottunut kuitenkin parhaisiin sijainteihin, joka näkyy erityisesti tilaa vevän kaupan liiketilojen vuokrien kehityksessä. Vuokralaiskysyntä on myös vahvinta keskusta-sijainneissa ja kauppakeskuksissa.

Ruotsi

Liikekiinteistöjen transaktiivolyyymi kasvoi vuoden 2010 ensimmäisen puoliskon 3,22 miljardista kruunusta yli viisi miljardia kruunua 8,54 miljardiin kruunuun vuoden 2011 ensimmäisellä puoliskolla. Sijoituskysyntää on kasvattanut bkt:n ja yksityisen kulutuksen suotuisa kasvu yhdistettynä rahoituksen saatavuuden paranemiseen (erityisesti prime-kohteet) viime vuosina. Kysyntä on kuitenkin heikompa kakkosluokan kohteille. Vuoden 2011 ensimmäisen puoliskon liikekiinteistökaupoista 79 % oli kauppakeskuksia ja 15 % tilaa vevän kaupan kiinteistöjä.

Liikekiinteistöjen tuottovaatimukset lähtivät nopeaan nousuun taantuman iskiessä 2008. Vuoden 2009 puolesta välistä lähtien tuottovaatimukset ovat kuitenkin olleet laskussa. Prime-kauppakeskusten tuottovaatimukset ovat laskeneet 6,5 %:sta 5,5 %:iin vuoden 2011 loppuun mennessä ja parhaiden tilaa vevän kaupan kohteiden tuottovaatimus on laskenut samaan aikaan 6,75 %:sta 6,0 %:iin.

Keskustakohteiden vahva kysyntä on pitänyt liiketilojen vuokrat kasvussa. Kansainvälisten tuotemerkkien lisääntyminen on osaltaan tukenut tilakysyntää, mutta trendinä on yleisemminkin ollut parhaiden kohteiden ja sijaintien suosiminen.

Viro

Kauppakeskustilojen kysyntä on jatkanut kasvuaan asiakkaiden ostotottumusten muuttuessa yhä enemmän kauppakeskuksia suosiviksi ja ketjujen laajentaessa verkostoaan. Yleisestä epävarmasta taloustilanteesta huolimatta Viron vähittäiskaupan kehitys näyttää positiiviselta ja kauppakeskusten laajentamissuunnitelmat on pidetty voimassa. Vuokrat ovat nousseet 3-5 % suurimmissa kauppakeskuksissa ja vajaakäyttö pysyttelee lähes 0 %:ssa.

Keskimäärin liikekiinteistöjen tuottovaatimukset ovat Baltian maissa yli 8 %. Yleisesti tuottovaatimukset ovat hieman korkeampia Liettuaissa ja Latviassa kuin Virossa, joka heijastaa Viron vakaampaa taloutta.

Liettua

Vilnassa ei ole yhtään uutta kauppakeskushanketta vireillä, mutta muutamia super- ja hypermarketteja on rakenteilla. Liiketilavuokrat keskuksissa kääntyivät kasvuun vuonna 2010 ja hitaan kasvun odotetaan jatkuvan vuonna 2012. Hyvin ylläpidetyissä kauppakeskuksissa ei ole käytännössä lainkaan vajaakäyttöä ja liiketilojen kokonaisvajaakäyttö Vilnassa on viiden prosentin tietämillä.

4. Arviointimenetelmät

Pääasiallisena arviointimenetelmänä on käytetty 10-vuoden kassavirtamenetelmää. Mallinnus on tehty käyttäen Citycon Oyj:n kassavirtamallia. Laskennassa on kunkin vuokratun tilan osalta huomioitu vuokrasopimusten mukaiset vuokrat ja vuokrakauden jälkeiseltä ajalta vuokrana on käytetty arvioitsijan arvioimaa markkinavuokratasoa.

Potentiaalinen bruttovuokratuotto on saatu laskemalla yhteen vuokrasopimusten mukainen tuotto ja tyhjiä tilojen markkinavuokralla laskettu tuottopotentiali. Efektiiivinen vuokratuotto on saatu vähentämällä laskentahetken mukainen vajaakäyttö sekä uudelleenvuokrauksen jälkeiseltä ajalta rakenteellinen vajaakäyttöoletus. Nettotuotto on saatu vähentämällä edelleen kiinteistönhoitokulut ja vuokralaisparannukset. Vähentämällä peruskorjaustyyppisten korjausten ja investointien arvo on saatu nettotuotto peruskorjausten jälkeen. Kassavirtojen nykyarvo on laskettu diskonttaamalla edellä mainittu nettotuotto nykyhetkeen.

Jäännösarvo kassavirtakauden lopussa on laskettu pääomittamalla 11. vuoden nettotuotto peruskorjausten jälkeen päätearvon tuottovaatimuksella. Kiinteistön kokonaisarvo on saatu laskemalla yhteen kassavirtakauden vuosittaisten nettokassavirtojen nykyarvot sekä tarkasteluhetken diskontattu jäännösarvo ja muut mahdolliset arvoa lisäävät erät kuten hyödynnettävissä olevan käyttämättömän rakennusoikeuden arvo.

Kehityshankkeet on sisällytetty arvioitavaan kokonaisuuteen Citycon Oyj:ltä saamamme informaation perusteella. Laskennassa kohteiden tuleva vuokratuotto huomioidaan solmittujen sopimusten ja markkinavuokraolettamien perusteella. Vastaavasti hankkeen rakennusaika huomioidaan periodina, jolloin tiloista ei saada tuottoja tai tuottoja saadaan rajallisesti. Jäljellä olevat sitoutumatomat investoinnit on huomioitu laskelman kulupuolella arvoa vähentävänä tekijänä. Tästä johtuen kehityshankkeiden arvo nousee automaattisesti investointien realisoituessa ja uudistetun keskuksen avaushetken lähestyessä.

5. Arviointi

Kiinteistösalkku

Kiinteistösalkku koostuu pääasiassa liikekiinteistöistä, joita Citycon Oyj omistaa Suomessa 60, Ruotsissa 14, Virossa kolme ja Liettuassa yhden. Yhteensä 78 kiinteistön salkun runko koostuu 36 kauppakeskuksesta, jotka edustavat 79 % koko portfolion vuokratavasta alasta ja muodostavat selvästi suurimman osan koko kiinteistösalkun arvosta. Kauppakeskusten lisäksi portfolio sisältää muita toimitiloja ja kehityskohteita. Kaikki omistetut kiinteistöt, pois lukien yksi tontti pääkaupunkiseudulla, ovat rakennettuja.

Citycon Oyj on myynyt muutaman kiinteistön viime arvioinnin jälkeen, joista Suomessa kauppakeskus Tullintori Tampereella ja osaomistus Otaniemen Liikekeskus Oy:stä Espoossa. Ruotsissa Yritys on myynyt toimitiloja ja asuntoja – Landvetter Härrydassa, Floda Lerumissa ja Jakobsberg LB Bostäder AB nimisen yhtiön, joka omistaa 57 asuntoa Jakobsbergs Centrum -ostoskeskuksessa. Myyttyjen kohteiden markkina-arvo edellisessä arvioinnissa (Q3) oli noin 23 500 000 euroa.

Kiinteistösalkun markkina-arvoksi 31.12.2011 on arvioitu noin 2 515 miljoonaa euroa. Verrattaessa edelliseen arvioon salkun markkina-arvo, pois lukien myydyt kohteet, on noussut 33 000 000 euroa eli 1,3 %, mutta painotettu keskimääräinen tuottovaatimus on pysynyt samana (6,4 %). Suurimmat arvonnousun aiheuttajat ovat neljännellä kvartaalilla tehdyt investoinnit sekä Ruotsin kruunun valuuttakurssin vahvistumisesta.

Seuraavalla sivulla olevassa taulukossa on esitetty painotetut keskimääräiset tuottovaatimukset (kohteen markkina-arvolla painotettuna). Citycon Oyj:n portfolio sisältää muutaman erittäin arvokkaan kiinteistön verrattuna salkun muihin kohteisiin. Tämä johtaa siihen, että painotetut keskiarvot seuraavat pitkälti näiden muutaman kohteen muutoksia. Kauppakeskus Iso Omena Espoossa on portfolion arvokkain kohde.

Kiinteistöt Suomessa

Suomen kohteiden markkina-arvo on 1 542 miljoonaa euroa, joka on 0,6 % (9 miljoonaa euroa) alhaisempi kuin edellisessä arvioissa (Q3/2011). Painotettu tuotto-vaatimus (6,3 %) on pysynyt ennallaan. Painotettu alkutuottovaatimus on laskenut 10 korkopistettä ollen nyt 6,8 %.

Markkina-arvon muutos johtuu pääasiassa market- ja myymäläkohteiden arvon laskusta. Kun kyseiset omistukset jätetään huomioimatta, on arvonmuutos -0,2 %.

Kiinteistöt Ruotsissa

Ruotsin kiinteistöjen markkina-arvo on 695 miljoonaa euroa ja on näin ollen noussut 2,2% verrattuna edelliseen arvioon (680 miljoonaa euroa). Painotettu tuottovaatimus on laskenut 10 korkopistettä ollen nyt 5,9 %.

Ruotsissa on myyty seuraavat kohteet edellisen arvion jälkeen: Landvetter Härrydassa, Floda Lerumissa ja Jakobsberg LB Bostäder AB niminen yhtiö, joka omistaa 57 asuntoa Jakobsbergs Centrum -ostoskeskuksessa. Myytyjen kiinteistöjen arvo edellisessä arvioissa oli noin 17 miljoonaa euroa. Kun mydyt kiinteistöt jätetään pois vertailusta on Ruotsin kiinteistöjen arvo noussut 4,8 % eli 32 miljoonaa euroa.

Kiinteistöt Virossa ja Liettuaassa

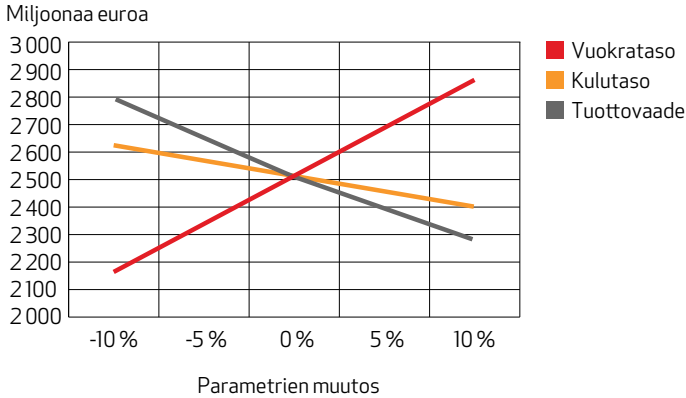
Virossa ja Liettuaassa sijaitsevien kohteiden markkina-arvo on 278 miljoonaa euroa ja on näin ollen noussut 1,5 % verrattuna edelliseen arvioon. Painotettu tuottovaatimus on noussut 10 korkopisteellä ollen nyt 8,0 %. Myös painotettu alkutuottovaatimus sekä painotettu tuottovaatimus markkinavuokrille ovat nousseet verrattuna edelliseen arvioon – alkutuottovaatimus on nyt 8,2 % eli 90 korkopistettä korkeampi ja tuottovaatimus markkinavuokrille 8,4 % eli 10 korkopistettä korkeampi.

31.12.2011	Kohteiden lukumäärä	Markkina-arvo, Me	Nettotuotto-vaatimuksen painotettu keskiarvo (%)	Alkutuoton painotettu keskiarvo, %	Tuotto markkina-vuokrille, painotettu keskiarvo, %	Markkina-vuokran painotettu keskiarvo euroa/m ² /kk	Hoitokulujen painotettu keskiarvo euroa/m ² /kk
Kiinteistöomaisuus							
Suomi	60	1542	6,3 %	6,0 %	6,8 %	24,4	6,1
Ruotsi	14	695	5,9 %	5,5 %	6,6 %	23,6	7,2
Baltia	4	278	8,0 %	8,2 %	8,4 %	20,8	3,6
Yhteensä	78	2515	6,4 %	6,1 %	6,9 %	23,8	6,1
Suomi							
Pääkaupunkiseutu							
Kauppakeskukset	10	784	5,8 %	5,6 %	6,2 %	27,9	7,1
Muut kiinteistöt	19	87	8,0 %	7,4 %	9,2 %	15,8	4,8
PKS yhteensä	29	871	6,0 %	5,7 %	6,5 %	26,8	6,9
Muu Suomi							
Kauppakeskukset	13	551	6,4 %	6,2 %	6,7 %	23,3	5,6
Muut kiinteistöt	18	120	7,8 %	7,1 %	9,4 %	13,2	3,4
Muu Suomi yhteensä	31	671	6,7 %	6,3 %	7,2 %	21,5	5,2
Ruotsi							
Tukholman alue ja Uumaja							
Kauppakeskukset	8	601	5,8 %	5,3 %	6,4 %	25,0	7,5
Muut kiinteistöt	2	21	7,2 %	7,6 %	7,5 %	15,4	4,2
Yhteensä	10	622	5,8 %	5,3 %	6,5 %	24,7	7,4
Göteborgin alue							
Yhteensä	4	74	6,8 %	6,7 %	7,8 %	14,3	5,2
Baltia							
Yhteensä	4	278	8,0 %	8,2 %	8,4 %	20,8	3,6

6. Herkkyysanalyysi

Kiinteistökannan markkina-arvon herkkyysanalyysiä varten on muodostettu yhteenvetokassavirta, jossa yksittäiset kassavirtalaskelmat on yhdistetty yhdeksi kokonaisuudeksi kuvaamaan koko kiinteistökantaa. Tämän jälkeen markkina-arvon muutoksia on tarkasteltu muuttamalla laskennan keskeisiä muuttujia yksi kerrallaan. Tarkastelussa mukana olevat muuttujat ovat tuottovaatimus, markkinavuokrat ja hoitokulut. Vertailu- ja lähtökohtana on käytetty kiinteistökannan nykyistä markkina-arvoa. Herkkyystarkastelu on suoritettu muuttamalla yhden parametrin arvoa kerrallaan ja laskemalla kiinteistökannalle vastaava uusi markkina-arvo. Kyseessä on yksinkertaistettu malli, jonka tarkoitus on osoittaa suuntaa antavasti eri muuttujien vaikutus kiinteistösalkun arvon muodostamisessa. 10 % nousu markkinavuokrissa aiheuttaa noin 14 % nousun arvossa ja 10 % lasku tuottovaateessa aiheuttaa noin 11 % nousun arvossa. Kulujen muutoksen vaikutus arvoon on selkeästi muita tarkasteltuja parametreja pienempi.

Herkyystarkastelu



*Huom! Vajaakäyttöasteen osalta käytetty eri skaalausta.

7. Markkina-arvo 31.12.2011

Mielestämme Citycon Oyj:n sijoituskiinteistöjen markkina-arvojen yhteissumma velattomana, kiinnityksistä ja rasituksista vapaana on yhteensä 2 515 000 000 (kaksituhatta viisisataaviisitoistamiljoonaa) euroa.

Helsingissä ja Tukholmassa 19.1.2012

Tero Lehtonen
Johtaja
Jones Lang LaSalle Finland Oy

Åsa Linder
Johtaja
Jones Lang LaSalle AB

Maria Sirén
Analyttikko
Jones Lang LaSalle Finland Oy