



JONES LANG
LASALLE®

Real value in a changing world

Ulkoisen arvioijan *lausunto*

Citycon Oyj

Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon määrittäminen

31.12.2013



Tiivistelmä

Vuoden 2013 joulukuun lopussa Citycon omisti 72 kiinteistöä (sisältäen Kista Gallerian). Kaikki muut kohteet paitsi Kista Galleria, joka arvioidaan erikseen, kuuluvat tämän arvioinnin piiriin. Portfolio jakautuu maantieteellisesti kolmeen alueeseen, jotka ovat Suomi, Ruotsi ja Baltia ja Tanska. Alla olevassa taulukossa on esitetty portfolion avainluvut.

31.12.2013	Kohteiden lukumäärä	Markkina-arvo (M€)	Nettotuotto-vaatimuksen painotettu keskiarvo	Alkutuoton painotettu keskiarvo	Tuotto markkina-vuokrilla, painotettu keskiarvo	Markkina-vuokran painotettu keskiarvo (€/m ² /kk)	Hoitokulujen painotettu keskiarvo (€/m ² /kk)
Kiinteistöomaisuus							
Suomi	55	1 669	6,2 %	6,3 %	6,7 %	26,4	6,1
Ruotsi	11	719	5,9 %	5,9 %	6,6 %	25,3	7,0
Baltia ja Tanska	5	342	7,3 %	7,7 %	7,7 %	20,4	3,5
Yhteensä	71	2 730	6,3 %	6,4 %	6,8 %	25,3	6,0

Citycon Oyj:n portfolio sisältää muutaman erittäin arvokkaan kiinteistön verrattuna salkun muihin kohteisiin. Tämä johtaa siihen, että tunnuslukujen painotetut keskiarvot seuraavat pitkälti näiden muutaman kohteen muutoksia. Kauppakeskus Iso Omena Suomessa on arvioitavan salkun arvokkain kohde.

Kiinteistösalkun käyväksi arvoksi 31.12.2013 on arvioitu noin 2 730 miljoonaa euroa. Verrattaessa edelliseen vuosineljännekseen salkun käypä arvo on noussut noin 10,6 miljoonaa euroa eli 0,4 %, poislukien Torikeskus joka myytiin vuoden viimeisellä vuosineljänneksellä. Keskeiset arvonnousuun vaikuttaneet tekijät ovat sitoutuneet investoinnit, tuottovaateiden muutos ja ykkösluokan kauppakeskusten vuokrien positiivinen kehitys.

Sisällysluettelo

TIIVISTELMÄ.....	I
TOIMEKSIANNON KUVAUS	1
MARKKINAKATSAUS	2
SUOMI.....	2
RUOTSI	2
VIRO	3
LIETTUA	4
TANSKA.....	4
ARVIOINTIMENETELMÄT	6
ARVIOINTI.....	7
KIINTEISTÖSALKKU	7
KIINTEISTÖT SUOMESSA	10
KIINTEISTÖT RUOTSISSA.....	10
KIINTEISTÖT BALTIASSA JA TANSKASSA.....	10
HERKKYYSANALYYSI.....	11
KÄYPÄ ARVO 31. JOULUKUUTA 2013.....	12

Toimeksiannon kuvaus

Olemme Citycon Oyj:n ("Yritys") toimeksiannosta määrittäneet Yrityksen hallussa olevien sijoituskiinteistöjen käyvän arvon arvopäivänä 31. joulukuuta 2013. Käypä arvo on määritelty IASB:n (International Accounting Standards Board) ja IFRS 13:n mukaisesti.

Käyvän arvon määritelmä on seuraava:

"Hinta, joka saataisiin omaisuuserän myynnistä tai maksettaisiin velan siirtämistä markkinaosapuolten välillä arvostuspäivänä toteutuvassa tavanmukaisessa liiketoimessa."

Kansainvälisten arviointistandardien (IVS) mukaan käypä arvo rinnastetaan tyypillisesti markkina-arvoon. Määritetty käypä arvo ei sisällä mahdollisia kaupankäyntikuluja.

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, kun arvioimme kiinteistöportfolion ensimmäistä kertaa. Lisäksi olemme katselmoineet uudelleen 59 kohdetta tämän jälkeen. Tämän lisäksi olemme katselmoineet kaikki ensimmäisen arvion jälkeen portfolioon lisätyt kohteet.

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, Liettuassa ja Tanskassa paikalliset yhteistyökumppanimme ovat toimineet apunamme arviointien suorittamisessa.

Tämä lausunto on tarkoitettu Citycon Oyj:n 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.



Markkinakatsaus

Suomi

Tilastokeskuksen mukaan BKT:n kasvu vuoden kolmannella neljänneksellä oli 0 % verrattuna edelliseen neljännekseen ja -1,0 % verrattuna vuodentakaiseen. Valtiovarainministeriön ennusteen mukaan BKT:n kasvu kokonaisuudessaan vuodelle 2013 on -1,2 %. Vuodelle 2014 ennusteet ovat positiivisempia sijoittuen välille -0,8 % ja 2,3 %. Investointien ja yksityisen kulutuksen kasvun ennustetaan pysyttelevän vaisuna, joten yksityinen sektori ei vauhdita kasvua.

Vähittäiskaupan myynti kasvoi marraskuussa 0,2 % verrattuna vuodentakaiseen johtuen pääasiassa päivittäistavara-kaupan myynnin kasvusta. Toisaalta myynnin volyyymi laski samalla aikavälillä 0,3 %. Ennustetta vähittäiskaupan myynnin kasvulle vuosina 2013-2015 on tarkistettu alaspäin ja tämän hetkinen ennuste on keskimäärin 1,5 % vuodessa. Maltillinen kasvuennuste johtuu alhaisesta kuluttajien luottamuksesta (enemmistö kuluttajista uskoo Suomen talouden jatkavan heikentymistään, mutta luottaa toisaalta varovaisesti henkilökohtaisen taloutensa tulevaisuuteen ja näkee kasvua omissa säästämismahdollisuuksissaan), heikoista työllisyysennusteista ja veronkiristyksistä sekä maltillisista palkankorotuksista johtuvasta ostovoiman vaisusta kasvusta.

Prime-kauppakeskusten vuokrat säilyivät muuttumattomina verrattuna edelliseen neljännekseen sekä vuodentakaiseen tilanteeseen. Samanaikaisesti vähittäiskaupan myynnin heikentyneet ennusteet rajoittavat vuokrien nousupotentiaalia ja näkyvät markkinassa pidentyneinä vuokrausneuvotteluina sekä vuokralaisten päätöksenteon hidastumisena. Vuonna 2014 prime-vuokrien ennustetaan kasvavan 0,7 % kasvun rajoittuessa vain parhaisiin kohteisiin ja sijainteihin.

Vuoden 2013 viimeinen neljännes oli suhteellisen aktiivinen investointimarkkinoilla investointivolyymin noustessa korkeimmilleen sitten vuoden 2008 ensimmäisen neljänneksen. Liikekiinteistöjen osalta suurin julkistettu transaktio oli Helsingin keskustassa sijaitsevan kauppakeskus Kampin 50 % omistusosuuden myynti. Core-kohteiden kysyntä on edelleen vahvaa isolla oman pääoman osuudella operoivien sijoittajien etsiessä turvasatamaa pääomilleen. Ensimmäisiä merkkejä riskinottohalun maltillisesta kasvusta on kuitenkin havaittavissa sijoittajien laajentaessa sijoitushorisonttiaan sekä riskin että sijainnin osalta, mutta ilmiön vahvistuminen laajemmassa mittakaavassa edellyttäisi talouden fundamenttien paranemista nykyisestä. Prime-kauppakeskusten tuottovaade on pysynyt vakaana johtuen vahvasta sijoituskysynnästä, eikä tilanteeseen odoteta merkittäviä muutoksia vuonna 2014.

Ruotsi

National Institute of Economic Researchin (NIER) mukaan Ruotsin BKT:n kasvu vuoden 2013 kolmannella neljänneksellä oli heikkoa, joskin ennakkotietojen mukaan kasvu olisi vahvistunut vuoden viimeisellä neljänneksellä. Koko vuodelle NIER ennustaa BKT:n kasvun olevan 1,0 % ja vuodelle 2014 2,4 %. Veroleikkaukset ja matala inflaatio tukevat kotitalouksien ostovoiman kasvua ja lisäksi myös yritysten investoinnit ja vienti ovat kasvussa. Työmarkkinoidenkin kehitys näyttää positiiviselta, sillä arvio vuoden 2013 työttömyysasteesta on 8,0 %, mutta ennusteen mukaan työttömyys laskisi 7,7 %:n vuoden 2014 loppuun mennessä. Ruotsin keskuspankin päätöksen laskea korkokantaa 1,0 %:sta 0,75 %:n vuoden viimeisellä neljänneksellä pitäisi myös tukea talouden elpymistä.



Vähittäiskaupan myynti kasvoi 1,7 % vuoden 2013 tammi- ja lokakuun välillä ja viimeisimmän HUI Researchin ennaketiedon mukaan koko vuoden kasvu olisi 2,0 %, mikä vastaa vuoden 2012 tasoa. Vähittäiskaupan liikevaihdon HUI Researchin ennuste ennakoi kasvavan 3 % vuonna 2014. Päivittäistavaroiden myynnin ennustetaan nousevan käyttötavaramyynnin yläpuolelle sekä vuonna 2013 että 2014, joskin käyttötavaroiden myynnin ennustetaan saavuttavan päivittäistavaroiden myynnin kasvuvauhtia vuonna 2014 asteittain parantuvan talouden ja patoutuneen kysynnän tukemana.

Prime-kauppakeskusvuokrat ovat nousseet hitaasti ja kasvun arvioidaan olleen noin 1,5 % vuoden 2013 aikana. Maltillinen vähittäiskaupan kasvu ja kilpailu rajoittavat kuitenkin vuokranousupotentiaalia ja vuonna 2014 prime-vuokrien ennustetaan nousevan noin 2,0-2,5 %. Vastaavasti prime-vuokrien kasvun ennustetaan jatkuvan kakkosluokan kohteiden vuokrien nousua vahvempana.

Core-kohteiden kysyntä on edelleen vahvaa isolla oman pääoman osuudella operoivien sijoittajien etsiessä turvasatamaa pääomilleen. Transaktiovolyymi liikekiinteistöjen osalta oli vuoden viimeisellä neljänneksellä noin viisi miljardia Ruotsin kruunua jääden selkeästi alle vuoden 2012 7,6 miljardin kruunun. Kokonaisuudessaan vuoden 2013 volyyymi jäi hieman vuoden 2012 volyymin alle ollen noin 12,7 miljardia kruunua, joka vastaa 95 %:a vuoden 2012 transaktiovolyymistä. Vuoden 2013 viimeisen neljänneksen suurin raportoitu kauppa oli samalla koko vuoden suurin: KF Fastigheter myi seitsemän kohteen portfolion, joka sisälsi mm. Bromma-korttelin Tukholmassa 3,9 miljardilla kruunulla (19 024 SEK/m²) Starwoodille. Prime-kauppakeskusten tuottovaade on pysynyt muuttumattomana verrattuna edelliseen vuosineljännekseen sekä vuodentakaiseen, eikä tilanteeseen odoteta merkittäviä muutoksia vuonna 2014.

Viro

Viron tilastokeskuksen mukaan BKT:n kasvu vuoden kolmannella neljänneksellä oli 0,6 % verrattuna edelliseen neljännekseen ja 0,7 % verrattuna vuodentakaiseen. Ennuste koko vuoden 2013 BKT:n kasvusta on 1,0 %. Talouden odotetaan kääntyvän vahvempaan kasvuun vuonna 2014 kasvuennusteiden liikkua välillä 2,0-3,0 %. Keskeisenä kasvuveturina toimii kotimainen kysyntä, jota tukevat työllisyysasteen sekä käytettävissä olevien tulojen kasvu.

Vähittäiskaupan myynti kasvoi marraskuussa 7 % verrattuna vuoden takaiseen. Keskeisin kasvuun vaikuttanut tekijä oli käyttötavaroiden myynnin kasvu 14 %:lla. Viron Pankki ennustaa yksityisen kulutuksen kasvavan 3,4 %. Kasvua tukevat kasvavat reaalitytulot, vahvistuva työmarkkina sekä vahva kuluttajaluottamus (kaikkien indikaattorien ollessa hiukan yli pitkän aikavälin keskiarvon). Vastaavasti ostovoiman ennustettu kasvu tukee vähittäiskaupan myynnin positiivisia ennusteita vuosille 2014 ja 2015.

Prime-kauppakeskusvuokrat pysyivät muuttumattomina vuoden viimeisellä neljänneksellä, mutta kasvoivat inflaation mukaisesti noin 2,0 % verrattuna vuodentakaiseen. Vajaakäyttö ammattimaisesti johdetuissa kauppakeskuksissa on lähellä nollaa ja pienten sekä keskikokoisten tilojen kysyntä vahvaa. Samanaikaisesti vähittäiskaupan ketjut jatkavat myymäläverkostojensa optimoimista, joka asettaa haasteita kakkosluokan kohteiden omistajille. Vuonna 2014 prime-vuokrien ennustetaan nousevan 1,0-1,5 %.

Vuoden 2013 viimeisellä neljänneksellä investointimarkkinoilla nähtiin lähinnä toimisto- ja varastokiinteistöjen kauppooja, mutta vuoden 2014 ensimmäisellä neljänneksellä odotetaan



nähtävän myös liikekiinteistöjen transaktioita. Sopivien sijoituskohteiden puute on hillinnyt transaktiovolyymien kasvua. Prime-kauppakeskusten tuottovaade on laskenut 7,3 % tasolle. Vahvat talouden fundamentit tukevat tuottovaateiden laskua, mutta samanaikaisesti rahoituksen hinnan ennustettu asteittainen nousu vaikuttaa negatiivisesti tuottovaateisiin.

Liettua

Liettuan tilastokeskuksen mukaan BKT:n kasvu vuoden kolmannella neljänneksellä oli 0,2 % verrattuna edelliseen neljännekseen ja 2,3 % verrattuna vuodentakaiseen. Vastaavasti Liettuan Pankki ennustaa BKT:n kasvun koko vuodelle olevan 2,8 %. Talouden ennustetaan kasvavan myös vuonna 2014 kasvun ollessa noin 3,5 %. Talouden kasvua tukevat kotimainen kysyntä ja lisääntyvät investoinnit.

Liettuan tilastokeskuksen mukaan vähittäiskaupan myynti kasvoi marraskuussa 3,1 % verrattuna vuodentakaiseen. Ensimmäisen kymmenen kuukauden aikana muiden kuin elintarviketuotteiden myynnin kasvu oli 5,4 % elintarvikkeiden myynnin kasvaessa 4,0 %. Kuluttajien luottamus laski hieman vuoden 2013 lopussa, mutta ostovoiman ennustettu kasvu tukee vähittäiskaupan myynnin ennustetta vuodelle 2014.

Prime-kauppakeskusvuokrat nousivat 2 % vuoden viimeisellä vuosineljänneksellä verrattuna vuodentakaiseen, mutta kasvua nähtiin vain ammattimaisesti johdetuissa ykkösluokan keskuksissa. Muissa kohteissa vuokrat pysyivät muuttumattomina. Tilakysyntä kauppakeskuksissa on nousussa, joka tukee vajaakäyttöasteiden laskua. Toisaalta parhaissa kohteissa vajaakäyttö on nyt nollan tuntumassa. Vuonna 2014 prime-vuokrien ennustetaan nousevan noin 1,0 %.

Liettuan kiinteistösijoitusmarkkinoilla nähtiin aktiivisuutta toimisto- ja varasto-/tuotantokiinteistöjen osalla, mutta merkittäviä liikekiinteistöjen kauppvoja ei viimeisellä vuosineljänneksellä julkaistu. Kysyntä core-kohteille sekä toimisto- että liiketilasektoreilla on edelleen vahvaa, mutta kohdistuu pääasiassa pieniin ja keskikokoisiin kiinteistöihin. Toisaalta core-kohteiden tarjonta on rajallista, joka on hidastanut transaktiovolyymien kasvua. Prime-kauppakeskusten tuottovaade on laskenut 7,5 % tasolle ja vahvistuva sijoituskysyntä sekä talouden fundamentit tukevat tuottovaateiden laskua. Samanaikaisesti rahoituksen hinnan ennustettu asteittainen nousu vaikuttaa kuitenkin negatiivisesti tuottovaateisiin.

Tanska

Tanskan tilastokeskuksen mukaan BKT:n kasvu vuoden kolmannella neljänneksellä oli 0,4 % verrattuna edelliseen neljännekseen ja 0,5 % verrattuna vuodentakaiseen. Vastaavasti koko vuodelle ennustetaan maltillista 0,4 % kasvua. Vuodelle 2014 BKT:n kasvuennusteet ovat positiivisempia ja vaihtelevat yhdestä kahteen prosenttiin. Vuonna 2013 kasvun ajureina olivat julkisen puolen kulutus ja investoinnit, kun taas viennin ja yksityisen kulutuksen kasvun ennustetaan tukevan vuoden 2014 kasvua.

Vähittäiskaupan myynti marraskuussa laski prosentin verrattuna vuodentakaiseen johtuen pääasiallisesti käyttötavaroiden myynnin laskusta. Vastaavasti myynnin volyyymi laski 0,3 %. Myynnin odotetaan kuitenkin kääntyvän maltilliseen nousuun vuonna 2014 yksityisen kulutuksen kasvun tukemana. Myös kuluttajien luottamus on melko korkealla ja kokonaisuudessaan näkemys Tanskan talouden tulevaisuudesta positiivissävytteinen.



Prime-kauppakeskusvuokrat pysyivät muuttumattomina verrattuna edelliseen neljännekseen sekä vuodentakaiseen tilanteeseen. Vähittäiskaupan myynnin hidas kasvu rajoittaa vuokrannousupotentiaalia ja näkyy markkinassa pidentyneinä vuokrausneuvotteluina sekä vuokralaisten päätöksenteon hidastumisena. Kööpenhaminan high street -markkinassa sen sijaan nähtiin vuoden viimeisellä neljänneksellä huomattavia nousuja vuokrissa. Vuonna 2014 prime-vuokrien ennustetaan pysyvän vakaina ja kasvua on odotettavissa vasta sen jälkeen, kun talouskasvu on jatkunut useamman vuosineljänneksen peräkkäin.

Aktiivisuus kiinteistösijoitusmarkkinoilla on ollut nousussa vuoden kolmannella ja neljännellä neljänneksellä. NREP on perustanut uuden liikekiinteistörahaston, joka on sijoittanut pienempiin kauppakeskuksiin. Pelkästään viimeisen vuosineljänneksen aikana rahastoon ostettiin kolme kauppakeskusta kauppojen kokonaisvolyymin ollessa 500 miljoonaa Tanskan kruunua. Vuoden 2013 loppuun mennessä eläkerahastot ATP ja PensionDanmark ilmoittivat ostaneensa Magasin Du Nordin, Kööpenhaminassa sijaitsevan tavaratalon. Kauppahinnan arvioidaan olleen noin 2 miljardia Tanskan kruunua. Kokonaisuudessaan liikekiinteistöjen sijoitusvolyymi kaksinkertaistui vuodesta 2012. Prime-kauppakeskusten tuottovaade on pysynyt vakaana vahvan sijoituskysynnän tukemana, eikä merkittäviä muutoksia tilanteeseen odoteta myöskään vuonna 2014.



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 markkinavuokrilla laskettu tuottopotentiaali. Efektiiivinen vuokratuotto on saatu vähentämällä laskentahetken mukainen vajaakäyttö sekä uudelleenvuokrauksen jälkeiseltä ajalta rakenteellinen vajaakäyttöoletus. Nettotuotto on saatu vähentämällä edelleen kiinteistöhoitokulut ja vuokralaisparannukset. Vähentämällä peruskorjaustyypisten korjausten ja investointien arvo on saatu nettotuotto peruskorjausten jälkeen. Kassavirtojen nykyarvo on laskettu diskonttaamalla edellä mainittu nettotuotto nykyhetken.

Jäännösarvo kassavirtakauden lopussa on laskettu pääomittamalla 11. vuoden nettotuotto peruskorjausten jälkeen päätearvon tuottovaatimuksella. Kiinteistön arvo 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 sitoutumattomat investoinnit on huomioitu laskelman kulupuolella arvoa vähentävänä tekijänä. Tästä johtuen kehityshankkeiden arvo nousee automaattisesti investointien realisoituessa ja uudistetun keskuksen avaushetken lähestyessä.

Arviointi

Kiinteistösalkku

Vuoden 2013 syyskuun lopussa Citycon omisti 72 kiinteistöä (sisältäen Kista Gallerian). Kaikki muut kohteet paitsi Kista Galleria, joka arvioidaan erikseen, kuuluvat tämän arvioinnin piiriin. Arvioinnin kohteena oleva kiinteistösalkku koostuu pääasiassa liikekiinteistöistä, joista 55 sijaitsee Suomessa, 11 Ruotsissa, kolme Virossa sekä Liettuassa ja Tanskassa molemmissa yksi. Salkun runko koostuu 36 kauppakeskuksesta, jotka edustavat 81 % koko portfolion vuokrattavasta alasta ja muodostavat selvästi suurimman osan koko kiinteistösalkun arvosta. Kauppakeskusten lisäksi portfolio sisältää muita liiketiloja kuten supermarketteja ja pienempiä liikekiinteistöjä.

Ulkoisen arvonmäärityksen piiristä on poistunut yksi kohde edellisen vuosineljänneksen arvioinnin jälkeen: Torikeskus, joka sijaitsee Suomessa Seinäjoella myytiin vuoden viimeisellä vuosineljänneksellä.

Kiinteistösalkun käyväksi arvoksi 31.12.2013 on arvioitu noin 2 730 miljoonaa euroa. Verrattaessa edelliseen arvioon salkun käypä arvo on noussut noin 10,6 miljoonaa euroa eli 0,4 %, poislukien myyty Torikeskus. Painotettu keskimääräinen tuottovaatimus on pysynyt samana ollen 6,3 %. Keskeiset arvonnousuun vaikuttaneet tekijät ovat sitoutuneet investoinnit, tuottovaateiden muutos ja ykkösluokan kauppakeskusten vuokrien positiivinen kehitys.

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



31.12.2013	Kohteiden lukumäärä	Markkina-arvo (M€)	Nettotuotto-vaatimuksen painotettu keskiarvo	Alkutuoton painotettu keskiarvo	Tuotto markkina-vuokrille, painotettu keskiarvo	Markkina-vuokran painotettu keskiarvo (€/m ² /kk)	Hoitokulujen painotettu keskiarvo (€/m ² /kk)
Kiinteistöomaisuus							
Suomi	55	1 669	6,2 %	6,3 %	6,7 %	26,4	6,1
Ruotsi	11	719	5,9 %	5,9 %	6,6 %	25,3	7,0
Baltia ja Tanska	5	342	7,3 %	7,7 %	7,7 %	20,4	3,5
Yhteensä	71	2 730	6,3 %	6,4 %	6,8 %	25,3	6,0
Suomi							
Pääkaupunkiseutu							
Kauppakeskukset	11	872	5,8 %	6,0 %	6,2 %	29,0	6,9
Muut kiinteistöt	16	86	7,3 %	7,8 %	8,5 %	16,7	4,9
Yhteensä	27	958	5,9 %	6,2 %	6,4 %	27,9	6,7
Muu Suomi							
Kauppakeskukset	11	592	6,3 %	6,3 %	6,6 %	26,3	5,7
Muut kiinteistöt	17	119	7,6 %	7,8 %	9,2 %	14,3	3,5
Yhteensä	28	711	6,5 %	6,5 %	7,0 %	24,3	5,3
Ruotsi							
Tukholman alue ja Uumaja							
Kauppakeskukset	8	633	5,8 %	5,8 %	6,4 %	26,5	7,3
Muut kiinteistöt	2	20	7,4 %	7,7 %	8,0 %	15,5	3,9
Yhteensä	10	652	5,9 %	5,9 %	6,4 %	26,2	7,2
Göteborgin alue							
Kauppakeskukset	1	66	6,5 %	6,7 %	8,6 %	15,9	4,5
Yhteensä	1	66	6,5 %	6,7 %	8,6 %	15,9	4,5
Baltia ja Tanska							
Yhteensä	5	342	7,3 %	7,7 %	7,7 %	20,4	3,5



Kiinteistöt Suomessa

Suomen kohteiden käypä arvo on 1 669 miljoonaa euroa, joten salkun arvo on noussut edelliseen vuosineljännekseen verrattuna 8,4 miljoonaa euroa, kun vertailusta jätetään ulkopuolelle Torikeskus, joka myytiin vuoden viimeisellä vuosineljänneksellä. Painotettu tuottovaatimus (6,2 %) on pysynyt samana kuten myös painotettu tuottovaatimus markkinavuokrilla (6,7 %). Sen sijaan painotettu alkutuottovaatimus (6,3 %) on laskenut 10 korkopistettä, johtuen sopimusvuokrien hienoisesta laskusta. Arvon nousu johtuu pääasiassa sitoutuneista investoinneista ja yksittäisten kohteiden tuottovaatimusten muutoksista, jotka perustuvat tuoreisiin markkinahavaintoihin. Yli puolessa kohteita markkinavuokria on tarkistettu ja nostettu tai laskettu kuvastamaan markkinoilla tapahtuneita muutoksia. Yhdessä kohteessa hoitokuluja on laskettu johtuen toteutuneiden kulujen laskusta.

Kiinteistöt Ruotsissa

Ruotsin kiinteistöjen käypä arvo on 719 miljoonaa euroa ja on näin ollen laskenut 0,7 % verrattuna edelliseen arvioon. Portfolion arvonlasku johtuu Ruotsin kruunun kurssin heikentymisestä. Kun jätetään valuuttariskin vaikutus arvoon huomioimatta, portfolion arvo nousi 11,3 miljoonaa euroa. Painotettu tuottovaatimus on pysynyt samana ollen 5,9 %. Painotettu alkutuottovaatimus (5,9 %) on noussut 10 korkopistettä kuten myös painotettu tuottovaatimus markkinavuokrilla ollen nyt 6,6 %. Kahdessa kohteessa tuottovaadetta on laskettu, yhdessä johtuen keskuksen myyntien positiivisesta kehityksestä ja toisessa johtuen uuden projektin, jonka ankkurina on Hennes & Mauritz, alkamisesta kohteessa. Lähes kaikissa kohteissa markkinavuokria on tarkistettu ja korjattu kuvastamaan markkinoilla tapahtuneita muutoksia.

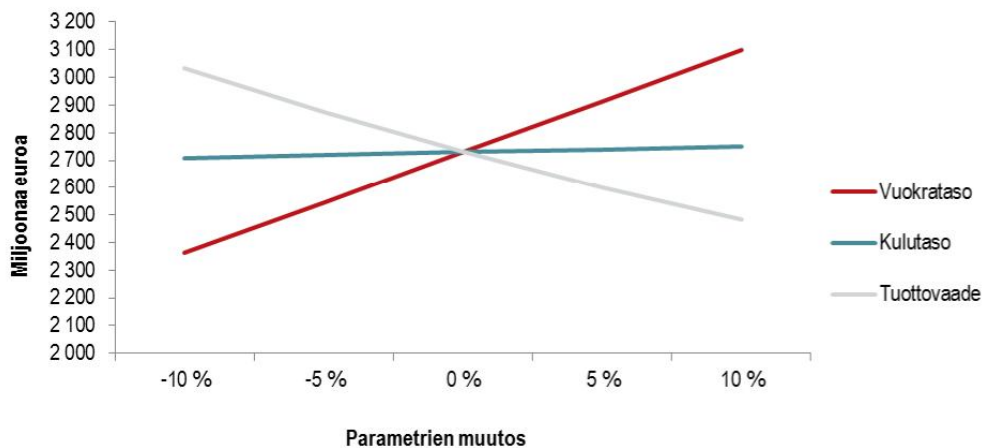
Kiinteistöt Baltiassa ja Tanskassa

Portfoliossa Baltia ja Tanska sijaitsevien kohteiden käypä arvo on 342 miljoonaa euroa ja on näin ollen noussut 2,2 % verrattuna edelliseen arvioon. Arvon nousu johtuu pääasiassa Baltian kohteiden tuottovaateiden muutoksesta. Painotettu tuottovaatimus on laskenut 30 korkopistettä ollen nyt 7,3 %. Painotettu alkutuottovaatimus on laskenut 20 korkopistettä ollen 7,7 % ja painotettu tuottovaatimus markkinavuokrilla on laskenut 30 korkopistettä ollen 7,7 %. Neljässä kohteessa tuottovaadetta on laskettu johtuen muutoksista kohteen ominaisuuksissa. Kolmessa kohteessa markkinavuokria on nostettu johtuen kohteissa tehdyistä parannuksista, jotka ovat kasvattaneet kohteiden vetovoimaa.

Herkkyyshanalyysi

Kiinteistökannan käyvän arvon herkkyyshanalyysiä varten on muodostettu yhteenvedokassavirta, jossa yksittäiset kassavirtalaskelmat on yhdistetty yhdeksi kokonaisuudeksi kuvaamaan koko kiinteistökantaa. Tämän jälkeen arvonmuutoksia on tarkasteltu muuttamalla laskennan keskeisiä muuttujia yksi kerrallaan. Tarkastelussa mukana olevat muuttujat ovat tuottovaatimus, markkinavuokrat ja hoitokulut. Vertailu- ja lähtökohtana on käytetty kiinteistökannan nykyistä käypää arvoa. Herkkyystarkastelu on suoritettu muuttamalla yhden parametrin arvoa kerrallaan ja laskemalla kiinteistökannalle vastaava uusi käypä arvo. Kyseessä on yksinkertaistettu malli, jonka tarkoitus on osoittaa suuntaa antavasti eri muuttujien vaikutus kiinteistösalkun arvon muodostumisessa. Alla oleva kuvaaja osoittaa herkkyyshanalyysin tulokset.

Herkkyystarkastelu



Kuten yllä olevasta kuvaajasta nähdään, on arvo herkin markkinavuokrien ja tuottovaateen muutoksille. 10 %:n nousu markkinavuokrissa aiheuttaa noin 13 %:n nousun arvossa ja 10 %:n lasku tuottovaateessa aiheuttaa noin 11 %:n nousun arvossa. Kulujen muutoksen vaikutus arvoon on selkeästi muita tarkasteltuja parametreja pienempi.



JONES LANG
LASALLE

Käypä arvo 31. joulukuuta 2013

Mielestämme Citycon Oyj:n sijoituskiinteistöjen käypien arvojen yhteissumma velattomana, kiinnityksistä ja rasituksista vapaana on yhteensä noin

€ 2 730 000 000

(Kaksituhatta seitsemänsataakolmekymmentämiljoonaa euroa)

Helsingissä ja Tukholmassa 21.1.2014

Tero Lehtonen
Johtaja
Jones Lang LaSalle Finland Oy

Benjamin Rush
Apulaisjohtaja
Jones Lang LaSalle AB

Maria Sirén
Analyytikko
Jones Lang LaSalle Finland Oy