

CITYCON

ARVIOINTILAUSUNTO
31.3.2012

Toimeksiannon kuvaus

Citycon Oyj:n ("Yritys") toimeksiannosta olemme määrittäneet Yrityksen hallussa olevien sijoituskiinteistöjen käyvän arvon arvopäivänä 31. maaliskuuta 2012. Määritetty käypä arvo ei sisällä mahdollisia kaupankäyntikuluja. Käypä arvo on määritelty IASB:n (International Accounting Standards Board) mukaisesti. Kansainvälisten arviointistandardien (IVS) mukaan käypä arvo rinnastetaan tyyppillisesti markkina-arvoon.

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. Lisäksi olemme katselmoineet uudelleen yhdeksän kohdetta vuoden 2012 ensimmäisen vuosineljänneksen aikana. 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.

Yleinen markkinatilanne

Läntisen Euroopan kuluttajien ja yritysten luottamus talouteen laski huomattavasti viime vuoden lopulla euroalueen velkakriisin ja sitä seuranneen rahoitusmarkkinoiden epävarmuuden myötä. Hieman positiivista virettä on kuitenkin havaittavissa Kreikan toisen lainapaketin hyväksymisen seurauksena, vaikka epävarmuus on edelleen läsnä. Taloudellinen toipuminen heikkeni vuoden 2011 toisella puoliskolla ja bkt:n kasvuennusteet eivät ole suuresti muuttuneet vuoden 2011 lopun jälkeen. Samaan aikaan hajonta alueiden välillä on kasvanut, joka konkretisoituu selvimmin vertailtaessa vahvoja Pohjoismaita ja Saksaa Etelä-Euroopan heikempiin talousalueisiin.

Suomi

Vuonna 2011 Suomen bruttokansantuotteen volyyymi kasvoi Tilastokeskuksen mukaan 2,9 %, joka on selvästi euroalueen keskiarvoa korkeampi. Suomen vientivetoinen talous on kuitenkin kärsinyt kansainvälisesti heikkenevästä markkinatilanteesta ja viennin volyyymi laski 0,7 % vuoden 2011 viimeisellä kvartaalilla verrattuna edelliseen kvartaaliin. Markkinoilla vallitsevasta epävarmuudesta johtuen ennusteet bkt:n kasvusta vuodelle 2012 vaihtelevat huomattavasti. Pessimistisimmät arviot povaavat tällä hetkellä noin prosentin laskua optimistisimpien ennustaessa vastaavasti noin prosentin kasvua.

Vaikka kuluttajien luottamus talouteen on heikentynyt ja on selvästi pitkän ajan keskiarvon alapuolella (maaliskuussa 8,0 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 helmikuussa 9,2 % ja myynnin volyyymi 5,5 % verrattaessa edellisvuoden vastaavaan ajankohtaan.

Ruotsi

Vahva kasvu jatkui Ruotsissa vuonna 2011 ja bruttokansantuotteen kasvu oli 4,0 % ja ylittää näin EU:n keskiarvon, joka oli 1,6 %. Vahvan kasvun taustalla ovat hyvin vetävä vienti, kotitalouksien kulutus ja yksityiset investoinnit yhdistettynä matalaan korkotasoon ja valtion ekspansiiviseen talouspolitiikkaan. Seuraavien vuosien osalta näyttää siltä, että vahva kasvu ei jatku ja kasvu jää selkeästi vuoden 2011 tason alle. Vuodelle 2012 on arvioitu kasvua 1 % ja vuosille 2012-2014 keskiarvon arvioidaan olevan 2 %. Ennuste jää kuitenkin EU:n samalle aikajaksolle arvioidun 1 % kasvuennusteen yläpuolelle.

Ruotsalaisen vähittäiskaupan instituutin - HUI:n - mukaan Ruotsin vähittäismyynti on kasvanut joka vuosi viimeisen 14 vuoden ajan. Ruotsin vähittäismyynnin on ennustettu myös jatkuvan selkeästi vahvempaan kuin monissa muissa Länsi-Euroopan maissa aikavälillä 2011-2015. Vuonna 2010 vähittäiskaupan kokonaismyynti kasvoi nimellisesti 3,7 %. Vuonna 2011 vähittäiskaupan myynti nousi 0,8 %, josta päivittäistavaran myynti kasvoi 2,5 % ja muiden tuotteiden myynti 0,5 %. Vuodelle 2012 odotetaan 1,3 % kokonaiskasvua.

Viro

Vuonna 2011 Virossa nähtiin ennätysellinen 7,6 % kasvu bruttokansantuotteessa. Tästä huolimatta vuoden 2012 kasvuennuste ei näytä samalta johtuen Suomen ja Ruotsin matalista taloudellisista ennusteista. Useat yksityiset ja valtion instituutiot arvioivat taloudellisen kasvun olevan vuonna 2012 1,2-1,7 %. Kasvavaa kotimaista kysyntää ovat tukeneet työllisyyden ja tulojen kasvu, mutta tulevaisuudessa nähtävä hidastuva kysyntä viennin puolella voi vaikuttaa sitoutumiseen vientivetoisilla sektoreilla.

Viron vähittäismyynti kääntyi kasvuun helmikuussa 2011 ja jatkui tasaisena seuraavinakin kuukausina ollen 2-6 % verrattuna vuoden takaiseen. Vuoden 2012 tammikuussa vähittäiskaupan myynti kasvoi 16 % laskien helmikuussa 12 %:iin. Myynnin kasvua havaittiin kaikissa tuoteryhmissä. Vähittäiskauppa kasvoi 10 % helmikuussa alhaisen inflaation tukemana. Vuotuinen inflaatio vuoden 2011 viimeisen kolmen kuukauden aikana oli 4 % tasolla, mutta hidastui 2,9 %:iin vuoden 2012 helmikuussa. Valtiovaraministeriö ennustaa vuotuisen inflaation pysyvän lähes 3,3 % vuonna 2012 ja laskevan jatkossa.

Liettua

Liettuan talous kasvoi nopeasti vuoden 2012 ensimmäiseen kvartaaliin asti, mutta johtuen alhaisemmista kasvuennusteista Liettuan suurimmissa vientimaissa ja luottoindikaatioiden heikentymisestä Liettuassa ja muissa maissa, Liettuassa saatetaan nähdä talouden hidastumista tulevissa kvartaaleissa. Liettuan keskuspankki ennustaa bruttokansantuotteen kasvavan 2,2 % vuonna 2012, kun kasvu oli vuonna 2011 5,9 %.

Vuosittainen inflaatio kasvoi 4,1 % vuonna 2011. Johtuen hidastuneesta taloudellisesta kehityksestä ja hintoihin kohdistuvasta ulkoisesta paineesta inflaation odotetaan laskevan vuonna 2012 2,1 %:iin.

Liettuan vähittäiskaupan myynnit kasvoivat 9 % vuoden 2011 aikana. Vähittäiskaupan myynti kasvoi elintarvikkeiden osalta kaksinkertaisella vauhdilla verrattuna ei-elintarviketuotteisiin.

Lähteet: Paikalliset tilastokeskukset, tutkimusinstituutit ja rahoituslaitokset

Kiinteistömarkkinat

Suomi

Suomen kiinteistösijoitusmarkkinoiden transaktiovolyymi on pysynyt alhaisella tasolla vuonna 2008 Suomeen rantautuneen finanssikriisin jälkeen. Vaikka sijoituskysyntä on kasvanut, parhaiden kohteiden rajallinen tarjonta on pitänyt volyymit matalalla tasolla. Huolimatta siitä, että vuoden 2012 ensimmäisellä kvartaalilla liikekiinteistöjen transaktiovolyymi melkein kaksinkertaistui verrattuna vuoden 2011 ensimmäiseen kvartaaliin, ei vuoden 2012 odoteta tuovan merkittävää muutosta transaktiovolyymeihin. Vahvasta kysynnästä johtuen sekä kauppakeskusten että tilaa vievän 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 liikelilojen vuokrat ovat jatkaneet nousuaan. Vuokrien nousu on painottunut kuitenkin parhaisiin sijainteihin, joka näkyy erityisesti tilaa vievän kaupan liikelilojen vuokrien kehityksessä. Vuokralaiskysyntä on myös vahvinta keskusta-sijainneissa ja kauppakeskuksissa.

Ruotsi

Liikekiinteistöjen transaktiovolyymi kasvoi vuoden 2010 ensimmäisen puoliskon 3,22 miljardista kruunusta yli viisi miljardia kruunua 8,54 miljardiin kruunuun vuoden 2011 ensimmäisellä puoliskolla. Vaikka vuoden 2012 ensimmäisen vuosipuolikkaan lukua ei voida vielä tarkasti ennustaa, johtuen ensimmäisen kvartaalin luvusta joka oli 0,6 miljardia, voidaan olettaa että se tulee olemaan heikompi kuin aiempina vuosina. Ensimmäisen kvartaalin aikana tehdyistä kaupoista liikekiinteistöjen osuus on 3 %, kun pääpainon voidaan havaita olevan selkeästi toimistoissa (40 %) ja asunnoissa (42 %).

Vuoden 2011 ensimmäisen vuosipuolikkaan aikana tehdyistä liikekiinteistötransaktioista 94 %:ssa joko myyjä tai ostaja oli ulkomainen, luvun ollessa vuonna 2010 70 %. Vuoden 2012 ensimmäisen kvartaalin aikana noin 84 % liikekiinteistöjen transaktioista oli kansainvälisiä ja näin ollen kansainvälisten kiinteistökauppojen osuus säilyy korkeana.

Prime-kauppakeskusten tuottovaatimukset ovat tällä hetkellä 5,5 % ja parhaiden tilaa vievän kaupan kohteiden tuottovaatimus on 6,0 % ja nämä luvut ovat pysyneet muuttumattomina viimeisen kolmen kvartaalin ajan.

Viro

Liikekiinteistöt ovat kaikista aktiivisimmin kehittyvä sektori Viron kiinteistömarkkinoilla. 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. vuonna 2011 Virossa avattiin useita uusia supermarketteja ja ruokakauppiat etsivät mahdollisuuksia laajentamiseen. Suurimmat kauppakeskukset ovat nauttineet 3-5 % vuokrannoususta ja vajaakäyttö pysyttelee lähes 0 %:ssa.

Keskimäärin liikekiinteistöjen tuottovaatimukset ovat Baltian maissa yli 8 %. Osa sijoittajista saattaa kuitenkin vaatia korkeampaa riskipreemiota kohteille jotka sijaitsevat Latviassa tai Liettussa. Tämä heijastelee Viron vakaampaa taloutta.

Liettua

Vilnassa ei ole yhtään uutta kauppakeskushanketta vireillä, mutta muutamia super- ja hypermarketteja on rakenteilla. Suurimpien kaupunkien ulkopuolella on nähty kolmen uuden vähittäiskaupan alueen muodostuminen ja muutamia uusia pieniä kauppakeskuksia suunnitellaan Vilnaan. Liikelilavuokrat keskuksissa kääntyivät kasvuun vuonna 2010 ja hitaan kasvun odotetaan jatkuvan vuonna 2012. Ensimmäisen ja toisen luokan kohteiden välinen vuokratasojen suuri ero on säilynyt. Hyvin ylläpidetyissä kauppakeskuksissa ei ole käytännössä lainkaan vajaakäyttöä ja liikelilojen kokonaisvajaakäyttö Vilnassa on laskenut 4 %:iin. Vuokrataso ja vajaakäyttö pysynee ennallaan vuonna 2012.

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 tyhjen tilojen markkina- vuokrilla laskettu tuottopotentiali. Efektiivinen vuokratuotto on saatu vähentämällä laskentahetken mukainen vajaakäyttö sekä uudelleenvuokrauksen jälkeiseltä ajalta rakenteellinen vajaakäyttöoletus. Nettotuotto on saatu vähentämällä edelleen kiinteistön- hoitokulut 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 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 sitoutumattomat investoinnit on huomioitu laskelman kulupuolella arvoa vähentävänä tekijänä. Tästä johtuen kehityshankkeiden arvo nousee automaattisesti investointien realisoituessa ja uudistetun keskuksen avaushetken lähestyessä.

Arviointi

Kiinteistösalkku

Kiinteistösalkku koostuu pääasiassa liikekiinteistöistä, joita Citycon Oyj omistaa Suomessa 58, Ruotsissa 14, Virossa kolme ja Liettuassa yhden. Yhteensä 76 kiinteistön salkun runko koostuu 35 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 yhden kiinteistön edellisen arvioinnin jälkeen. Myyty kiinteistö On Valtari, joka sijaitsee Kouvolassa. Myydyin kohteen käypä arvo edellisessä arvioinnissa (Q4) oli noin 2 000 000 euroa. Tämän lisäksi Valkeakoskella sijaitseva Valtakatu 5-7 on siirretty myytävissä oleviin sijoituskiinteistöihin eikä näin ollen kuulu enää arvioitavaan kokonaisuuteen. Kiinteistön arvoksi arvioitiin edellisessä kvartaalissa 80 000 euroa.

Kiinteistösalkun käyväksi arvoksi 31.3.2012 on arvioitu noin 2 542 miljoonaa euroa. Verrattaessa edelliseen arvioon salkun käypä arvo, pois salkusta poistuneet kohteet, on noussut 29 000 000 euroa eli 1,2 %, mutta painotettu keskimääräinen tuottovaatimus on pysynyt samana (6,4 %). Suurimmat arvonnousun aiheuttajat ovat ensimmäisellä kvartaalilla tehdyt investoinnit, vuokrien nousu sekä Ruotsin kruunun valuuttakurssin vahvistuminen.

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

Kiinteistöt Suomessa

Suomen kohteiden käypä arvo on 1 549 miljoonaa euroa, jolloin salkun arvo on noussut edelliseen kvartaaliin verrattuna 0,6 % (10 miljoonaa euroa) pois lukien myyty kohde. Painotettu tuotto-vaatimus (6,3 %) on pysynyt ennallaan. Painotettu alkutuottovaatimus ja tuottovaatimus markkinavuokrilla ovat kumpikin nousseet 10 korkopistettä, painotetun alkutuottovaatimuksen ollen nyt 6,1 % ja tuottovaatimuksen markkinavuokrilla ollen nyt 6,9 %.

Käyvän arvon muutos johtuu pääasiassa kauppakeskusten arvon noususta. Kun salkusta poistuneet kohteet otetaan huomioon, on arvomuutos 0,5 %.

Kiinteistöt Ruotsissa

Ruotsin kiinteistöjen käypä arvo on 707 miljoonaa euroa ja on näin ollen noussut 1,1 % verrattuna edelliseen arvioon (695 miljoonaa euroa). Painotettu tuottovaatimus on pysynyt samana kuin edellisessä kvartaalissa ollen 5,9 %. Sekä painotettu alkutuottovaatimus että painotettu tuottovaatimus markkinavuokrilla on noussut painotetun alkutuottovaatimuksen ollessa nyt 5,8 % (5,5 % Q4) ja painotetun tuottovaatimuksen markkinavuokrilla ollessa nyt 6,7 % (6,6 % Q4).

Kiinteistöt Virossa ja Liettuassa

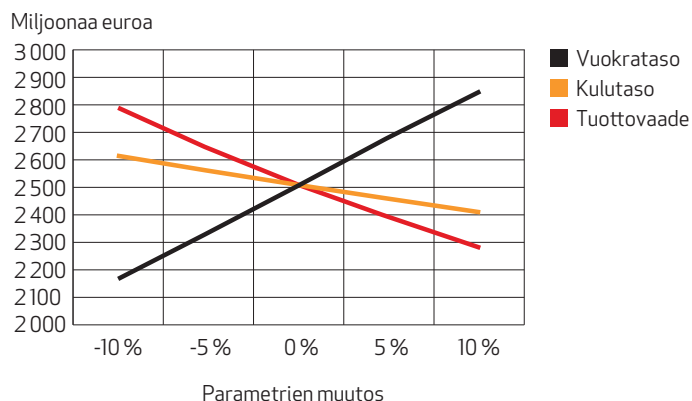
Virossa ja Liettuassa sijaitsevien kohteiden käypä arvo on 285 miljoonaa euroa ja on näin ollen noussut 2,8 % verrattuna edelliseen arvioon. Painotettu tuottovaatimus on pysynyt samana ollen 8,0 %. Painotettu alkutuottovaatimus on noussut 10 korkopistettä ollen nyt 8,3 % ja painotettu tuottovaatimus markkinavuokrilla on laskenut ollen nyt 8,3 % eli 10 korkopistettä matalampi.

31.03.2012	Kohteiden lukumäärä	Markkina-arvo, Me	Nettotuotto-vaatimuksen painotettu keskiarvo (%)	Alkutuoton painotettu keskiarvo, %	Tuotto markkinavuokrille, painotettu keskiarvo, %	Markkinavuokran painotettu keskiarvo euroa/m2/kk	Hoitokulujen painotettu keskiarvo euroa/m2/kk
Kiinteistöomaisuus							
Suomi	58	1549	6,3%	6,1%	6,9%	25,6	6,3
Ruotsi	14	707	5,9%	5,8%	6,7%	24,0	7,1
Baltia	4	285	8,0%	7,4%	8,3%	20,8	3,5
Yhteensä	76	2542	6,4%	6,3%	7,0%	24,6	6,2
Suomi							
Pääkaupunkiseutu							
Kauppakeskukset	10	791	5,8%	5,7%	6,2%	28,2	7,1
Muut kiinteistöt	19	86	8,0%	7,9%	9,2%	15,9	5,0
PKS yhteensä	29	878	6,0%	5,9%	6,5%	27,1	6,9
Muu Suomi							
Kauppakeskukset	12	549	6,4%	6,2%	7,1%	25,9	5,8
Muut kiinteistöt	17	120	7,8%	7,5%	9,4%	13,4	3,6
Muu Suomi yhteensä	29	669	6,6%	6,4%	7,5%	23,7	5,4
Ruotsi							
Tukholman alue ja Uumaja							
Kauppakeskukset	8	601	5,8%	5,6%	6,5%	25,4	7,4
Muut kiinteistöt	2	21	7,2%	7,5%	7,6%	16,1	4,6
Yhteensä	10	622	5,8%	5,7%	6,5%	25,1	7,3
Göteborgin alue							
Yhteensä	4	74	6,9%	6,7%	7,7%	14,8	5,1
Baltia							
Yhteensä	4	285	8,0%	7,4%	8,3%	20,8	3,5

Herkkyysanalyysi

Kiinteistökannan käyvän arvon herkkyysanalyysiä varten on muodostettu yhteenvedokassavirta, jossa yksittäiset kassavirtalaskelmat on yhdistetty yhdeksi kokonaisuudeksi kuvaamaan koko kiinteistökantaa. Tämän jälkeen käyvän 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 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 herkkyysanalyysin tulokset.

Herkkyystarkastelu



Kuten yllä olevasta kuvaajasta nähdään on arvo herkin markkinavuokrien ja tuottovaateen muutoksille. 10 % nousu markkinavuokriin aiheuttaa noin 14 % nousun arvossa ja 10 % lasku tuottovaateessa aiheuttaa noin 11 % nousun arvossa. Kulujen muutoksen vaikutus arvoon on selkeästi muita tarkasteltuja parametreja pienempi.

Käypä arvo 31. maaliskuuta 2012

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

€ 2 542 000 000

Helsingissä ja Tukholmassa 12.4.2012

Tero Lehtonen
Johtaja
Jones Lang LaSalle Finland Oy

Åsa Linder
Johtaja
Jones Lang LaSalle AB

Maria Sirén
Analyttikko
Jones Lang LaSalle Finland Oy