



JONES LANG
LASALLE®

Real value in a changing world

Ulkoisen arvioijan *lausunto*

Citycon Oyj

Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon määrittäminen

30.9.2013



Tiivistelmä

Vuoden 2013 syyskuun lopussa Citycon omisti 73 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.

| 30.9.2013 | Kohteiden lukumäärä | Markkina-arvo (M€) | Nettotuotto-vaatimuksen painotettu keskiarvo | Alkutuoton painotettu keskiarvo | Tuotto markkina-vuokralle, painotettu keskiarvo | Markkina-vuokran painotettu keskiarvo (€/m ² /kk) | Hoitokulujen painotettu keskiarvo (€/m ² /kk) |
|---------------------------|---------------------|--------------------|--|---------------------------------|---|--|--|
| Kiinteistöomaisuus | | | | | | | |
| Suomi | 56 | 1 675 | 6,2 % | 6,4 % | 6,7 % | 26,1 | 6,1 |
| Ruotsi | 11 | 724 | 5,9 % | 6,0 % | 6,5 % | 25,8 | 7,2 |
| Baltia ja Tanska | 5 | 335 | 7,6 % | 7,9 % | 8,0 % | 20,4 | 3,2 |
| Yhteensä | 72 | 2 734 | 6,3 % | 6,5 % | 6,8 % | 25,3 | 6,0 |

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 Suomessa on arvioitavan salkun arvokkain kohde.

Kiinteistösalkun käyväksi arvoksi 30.9.2013 on arvioitu noin 2 734 miljoonaa euroa. Verrattaessa edelliseen arvioon salkun käypä arvo on noussut noin 29,7 miljoonaa euroa eli 1,1 %, kun jätetään pois myydyt kohteet (Backa, Espoon Louhenkulma sekä Wavulinintie) sekä Jakobsbergin kohteesta arvioinnin piiristä poistetut myytäväksi tulevat asunnot. Keskeiset arvonnousuun vaikuttaneet tekijät ovat sitoutuneet investoinnit, Ruotsin kruunun vahvistuminen, Baltian tuottovaateiden muutos ja kauppakeskusvuokrien positiivinen kehitys.

Sisällysluettelo

| | |
|--|----------|
| TIIVISTELMÄ..... | 1 |
| TOIMEKSIANNON KUVAUS | 1 |
| MARKKINAKATSAUS | 2 |
| SUOMI | 2 |
| RUOTSI | 2 |
| VIRO | 3 |
| LIETTUA..... | 4 |
| TANSKA | 4 |
| ARVIOINTIMENETELMÄT | 6 |
| ARVIOINTI | 7 |
| KIINTEISTÖSALKKU | 7 |
| KIINTEISTÖT SUOMESSA..... | 9 |
| KIINTEISTÖT RUOTSISSA | 9 |
| KIINTEISTÖT BALTIASSA JA TANSKASSA | 9 |
| HERKKYYSANALYYSI | 10 |
| KÄYPÄ ARVO 30. SYYSKUUTA 2013..... | 11 |

Toimeksiannon kuvaus

Olemme Citycon Oyj:n ("Yritys") toimeksiannosta määrittäneet Yrityksen hallussa olevien sijoituskiinteistöjen käyvän arvon arvopäivänä 30. syyskuuta 2013. Käypä arvo on määritelty IASB:n (International Accounting Standards Board) mukaisesti. Kansainvälisten arviointistandardien (IVS) mukaan käypä arvo rinnastetaan tyyppillisesti 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. Lisäksi olemme katselmoineet uudelleen 55 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 kasvoi vuoden toisella neljänneksellä 0,2 % verrattuna edelliseen neljännekseen ja -1,2 % verrattuna vuodentakaiseen. Vuodelle 2013 tehdyt ennusteet vaihtelevat suuresti; optimistisimmat arviot ennustavat 0,8 % kasvua ja pessimistisimmät saman verran laskua. Vuodelle 2014 ennusteet ovat selkeästi positiivisempia ja sijoittuvat välille 0,7 % ja 2,1 %. Kasvu perustuu pääosin viennin kasvuun, kun taas investointien ja yksityisen kulutuksen kasvun ennustetaan pysyttelevän vaisuna.

Vähittäiskaupan myynti kasvoi elokuussa 0,7 % verrattuna vuodentakaiseen johtuen pääasiassa päivittäistavarakaupan myynnin kasvusta. Toisaalta myynnin volyyymi laski samalla aikavälillä 0,1 %. Ennusteet vähittäiskaupan myynnin kasvulle vuosina 2013-2015 ovat myös maltillisia ollen keskimäärin 2,1 % vuodessa. Maltillinen kasvuennuste johtuu alhaisesta kuluttajien luottamuksesta (enemmistö kuluttajista uskoo Suomen talouden jatkavan heikentymistään, mutta luottaa toisaalta henkilökohtaisen taloutensa tulevaisuuteen), heikoista työllisyysennusteista ja veronkiristyksistä sekä maltillisista palkankorotuksista johtuvasta ostovoiman vaisusta kasvusta.

Prime-kauppakeskusten vuokrat säilyivät muuttumattomina verrattuna edelliseen neljännekseen, mutta nousivat 0,9 % vuodentakaisesta. Samanaikaisesti vähittäiskaupan myynnin heikentyneet ennusteet rajoittavat vuokrien nousupotentiaalia ja näkyvät markkinassa pidentyneinä vuokrausneuvotteluina sekä vuokralaisten päätöksenteon hidastumisena. Vuonna 2014 prime-vuokrien ennustetaan kasvavan 2,2 % kasvun rajoittuessa vain parhaisiin kohteisiin ja sijainteihin.

Passiivisuus investointimarkkinoilla jatkui ja vuoden kolmannella neljänneksellä julkistettiin vain yksi liikekiinteistöjä koskeva kauppa, Porissa myyty elokuvateatterikiinteistö. 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 sijoitussalkkuaan sekä riskin että sijainnin osalta, mutta ilmiön vahvistuminen laajemmassa mittakaavassa edellyttäisi talouden fundamenttien paranemista nykyisestä. Prime-kauppakeskusten tuottovaade on pysynyt vakaana johtuen vahavasta sijoituskysynnästä, eikä tilanteeseen odoteta merkittäviä muutoksia vuonna 2014.

Ruotsi

National Institute of Economic Researchin (NIER) mukaan Ruotsin BKT:n kasvu vuoden 2013 toisella neljänneksellä oli -0,1 % verrattuna edelliseen neljännekseen. Koko vuodelle NIER ennustaa BKT:n kasvun olevan 1,1 % ja vuodelle 2014 2,5 %. Ylipäätään vahvistunut kuluttajien ja talouselämän luottamus indikoivat muutosta parempaan kohti vuoden 2013 loppua. Myös työmarkkinoiden ennuste näyttää positiivisemmalta, kun työttömyys on kääntynyt laskuun ja taloutta stimuloidaan veroleikkauksilla sekä alhaisilla koroilla. Talouspolitiikan asteittainen kiristäminen on kuitenkin välttämätöntä, mikäli tavoite ylijäämäisestä valtion taloudesta halutaan saavuttaa.

Vähittäiskaupan myynti kasvoi 1,5 % vuoden 2013 ensimmäisellä puolikkaalla verrattuna 3,0 % kasvuun vastaavalla ajanjaksolla vuotta aiemmin. Maltillinen kasvu johtuu pääasiassa siitä, että kuluttajat käyttivät suhteessa enemmän rahaa ravintolakäynteihin ja matkustamiseen kuin



vähittäiskauppaan. HUI Researchin mukaan vähittäiskaupan liikevaihdon ennustetaan kasvavan 2 % vuonna 2013 sekä 3 % vuonna 2014 ja nousun odotetaan johtuvan pääasiassa päivittäistavaroiden myynnin kasvusta. HUI Researchin mukaan vähittäiskaupan tilanne on ylipäättään parantunut verrattaessa tilannetta edelliseen neljännekseen. Kohentuneen tilanteen merkittävin tekijä on ollut Ruotsin talouden asteittainen elpyminen.

Prime-kauppakeskusvuokrat pysyivät muuttumattomina verrattuna edelliseen neljännekseen, mutta nousivat 2 % vuositasolla tarkasteltuna. Maltillinen vähittäiskaupan liikevaihdon kasvu rajoittaa kuitenkin vuokrannousupotentiaalia ja vuonna 2014 prime-vuokrien ennustetaan nousevan noin 2,5 %. Vastaavasti prime-vuokrien kasvun ennustetaan jatkuvan kakkosluokan kohteiden vuokrien nousua vahvempaan.

Core-kohteiden kysyntä on edelleen vahvaa isolla oman pääoman osuudella operoivien sijoittajien etsiessä turvasatamaa pääomilleen. Huolimatta vahvasta kysynnästä on markkina-aktiiviteetti pysynyt vähäisenä ja liikekiinteistöjen transaktiovolyymi jäi kolmannella neljänneksellä vuoden aiempia neljänneksiä alhaisemmaksi. Merkittävin transaktio kolmannella neljänneksellä oli Atrium Ljungbergin Axfastille myymän PUB-tavaratalon kauppa Tukholman keskustassa. Kauppahinta oli 980 miljoonaa ruotsin kruunua. Prime-kauppakeskusten tuottovaade on pysynyt vakaana johtuen vahvasta sijoituskysynnästä, eikä tilanteeseen odoteta merkittäviä muutoksia vuonna 2014.

Viro

Viron tilastokeskuksen mukaan BKT:n kasvu vuoden toisella neljänneksellä oli -0,2 % verrattuna edelliseen neljännekseen ja 1,0 % verrattuna vuodentakaiseen. Vuoden 2013 BKT:n kasvuennusteet sijoittuvat välille 1,0-2,0 %. Talouden odotetaan kääntyvän vahvempaan kasvuun vuonna 2014 kasvuennusteiden liikkua välillä 3,3-4,2 %. Keskeisenä kasvuveturina toimii kotimainen kysyntä.

Vähittäiskaupan myynti kasvoi elokuussa 6 % verrattuna vuoden takaiseen. Keskeisin kasvuun vaikuttanut tekijä oli kulutustavaroiden myynnin kasvu 12 %:lla. Viron pankki ennustaa yksityisen kulutuksen kasvavan 3,4 %. Kasvua tukevat kasvavat reaali tulot, vahvistuva työmarkkina sekä vahva kuluttajaluottamus (kaikkien indikaattorien ollessa hiukan yli pitkänaikavälin keskiarvon). Vastaavasti ostovoiman ennustettu kasvu tukee vähittäiskaupan myynnin positiivisia ennusteita vuosille 2014 ja 2015.

Prime-kauppakeskusvuokrat pysyivät muuttumattomina kolmannella neljänneksellä, mutta kasvoivat inflaation mukaisesti noin 3 % 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 2-3 %.

Vaikka markkinoilla ei ole volyymiltään merkittäviä transaktioita, oli vuoden kolmas neljännes kiinteistösijoitusten näkökulmasta aktiivinen merkittävimmän transaktion ollessa BPT:n hallinnoiman portfolion myynti. Suurin liikekiinteistökauppa oli Tallinnassa sijaitsevan K-raudan myynti. Kauppahinta oli 12,9 miljoonaa euroa tuottovaateen ollessa alle 8 %. Sopivien sijoituskohteiden puute on hillinnyt transaktiovolyymien kasvua, mutta toisaalta vuoden viimeisellä neljänneksellä on markkinoille tulossa kaksi keskikokoista kiinteistöportfoliota. Prime-kauppakeskusten tuottovaade on laskenut 7,5 % 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 toisella neljänneksellä oli 0,6 % verrattuna edelliseen neljännekseen ja 4,1 % verrattuna vuodentakaiseen. Vastaavasti Liettuan pankki ennustaa BKT:n kasvun koko vuodelle olevan 2,8 %. Talouden ennustetaan kasvavan myös seuraavana vuonna kasvun ollessa noin 3,5 %. Talouden kasvua tukevat vienti, elpyvä kotimainen kysyntä ja kasvavat investoinnit.

Latvian tilastokeskuksen mukaan vähittäiskaupan myynti kasvoi elokuussa 5,5 % verrattuna vuodentakaiseen. Ensimmäisen kahdeksan kuukauden aikana muiden kuin elintarviketuotteiden myynnin kasvu oli 6 % elintarvikkeiden myynnin kasvaessa 4 %. Kuluttajien luottamus laski hieman syyskuussa, mutta ostovoiman ennustettu kasvu tukee vähittäiskaupan myynnin ennustetta vuodelle 2014.

Prime-kauppakeskusvuokrat nousivat 3 % kolmannella vuosineljänneksellä, mutta kasvua nähtiin vain ammattimaisesti manageeratuissa parhaissa keskuksissa. Muissa kohteissa vuokrat pysyivät muuttumattomina. Tilakysyntä kauppakeskuksissa on nousussa, joka tukee vajaakäyttöasteiden laskua. Toisaalta parhaissa kohteissa vajaakäyttö on jo nyt nollan tuntumassa. Vuonna 2014 prime-vuokrien ennustetaan nousevan 2-3 %.

Liettuan kiinteistösiirtomarkkinoilla nähtiin aktiivisuutta toimisto- ja varasto-/tuotantokiinteistöjen osalla, mutta merkittäviä liikekiinteistöjen kauppvoja ei kolmannella vuosineljänneksellä tehty. Kysyntä core-kohteille sekä toimisto- että liikekilasektoreilla 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 kasvava sijoituskysyntä sekä vahvat talouden fundamentit tukevat tuottovaateiden laskua, mutta samanaikaisesti rahoituksen hinnan ennustettu asteittainen nousu vaikuttaa negatiivisesti tuottovaateisiin.

Tanska

Tanskan tilastokeskuksen mukaan BKT:n kasvu vuoden toisella neljänneksellä oli 0,5 % verrattuna edelliseen neljännekseen ja -0,01 % verrattuna vuodentakaiseen. Vastaavasti koko vuodelle ennustetaan maltillista 0,1 % kasvua. Vuodelle 2014 BKT:n kasvuennusteet ovat positiivisempia ja vaihtelevat yhdestä kahteen prosenttiin. Tänä vuonna kasvun ajureina ovat julkisen puolen kulutus ja investoinnit, kun taas viennin ja yksityisen kulutuksen kasvun ennustetaan tukevan vuoden 2014 kasvua.

Vähittäiskaupan myynti sekä myynnin volyyymi laskivat elokuussa 0,01 % verrattuna vuodentakaiseen johtuen pääasiallisesti kulutustavaroiden myynnin laskusta. Myynnin odotetaan kuitenkin kääntyvän maltilliseen nousuun vuonna 2014 yksityisen kulutuksen kasvun tukemana. Myös kuluttajien luottamus on tällä hetkellä melko korkealla ja kokonaisuudessaan näkemys Tanskan talouden tulevaisuudesta positiivisävytteinen.

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. Myös vuonna 2014 prime-vuokrien ennustetaan pysyvän vakaina ja kasvua on odotettavissa vasta sen jälkeen, kun talouskasvu on jatkunut useamman vuosineljänneksen peräkkäin.

Aktiivisuus kiinteistösiirtomarkkinoilla on pysynyt liikekiinteistöjen osalta alhaisena ja kolmannella vuosineljänneksellä julkistettiin vain yksi merkittävämpi kauppa. M. Goldsmith Ejendomme myi portfolion, joka sisälsi viisi Sjællandin alueella sijaitsevaa supermarketia. Core-kohteiden kysyntä on edelleen vahvaa isolla oman pääoman osuudella operoivien sijoittajien etsiessä turvasatamaa pääomilleen ja yleisesti ottaen kansainväliset sijoittajat ovat edelleen hyvin kiinnostuneita prime-kauppakesuksista sekä high street -kohteista Toisaalta ko. kohteiden tarjonta on rajallista. Meneillään on kuitenkin useita kauppaneuvotteluita, jotka saatetaan todennäköisesti maaliin vielä tämän vuoden puolella. 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 kiinteistönhoitokulut 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 73 kiinteistöä (sisältäen Kista Gallerian). Kaikki muut kohteet paitsi Kista Galleria, joka arvioidaan erikseen, kuuluvat tämän arvioinnin piiriin. Arvioinnin piiriin kuuluva kiinteistösalkku koostuu pääasiassa liikekiinteistöistä, joista 56 sijaitsee Suomessa, 11 Ruotsissa, kolme Virossa sekä Liettuassa ja Tanskassa molemmissa yksi. Salkun runko koostuu 37 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 kauppoja.

Ulkoisen arvonmäärityksen piiristä on poistunut kaksi kohdetta edellisen arvioinnin jälkeen: Backa, joka sijaitsee Ruotsin Göteborgissa sekä Espoon Louhenkulma. Tämän lisäksi Citycon on myynyt Wavulinintien, joka sijaitsee Helsingissä. Wavulinintie on poistunut ulkoisen arvonmäärityksen piiristä jo vuoden 2012 neljännellä kvartaalilla.

Kiinteistösalkun käyväksi arvoksi 30.9.2013 on arvioitu noin 2 734 miljoonaa euroa. Verrattaessa edelliseen arvioon salkun käypä arvo on noussut noin 29,7 miljoonaa euroa eli 1,1 %, kun jätetään pois arvioinnin ulkopuolelle siirretyt kohteet (Backa, Espoon Louhenkulma ja Wavulinintie) sekä Jakobsbergin kohteesta arvioinnin piiristä poistetut myytäväksi tulevat asunnot. Painotettu keskimääräinen tuottovaatimus on pysynyt samana ollen 6,3 %. Keskeiset arvonnousuun vaikuttaneet tekijät ovat sitoutuneet investoinnit, Ruotsin kruunun vahvistuminen ja Baltian tuottovaateiden muutos.

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 painotetut keskiarvot seuraavat pitkälti näiden muutaman kohteen muutoksia. Kauppakeskus Iso Omena Suomessa on arvioitavan salkun arvokkain kohde.

| 30.9.2013 | Kohteiden lukumäärä | Markkina-arvo (M€) | Nettotuotto-vaatimuksen painotettu keskiarvo | Alkutuoton painotettu keskiarvo | Tuotto markkina-vuokriille, painotettu keskiarvo | Markkina-vuokran painotettu keskiarvo (€/m ² /kk) | Hoitokulujen painotettu keskiarvo (€/m ² /kk) |
|---------------------------------|---------------------|--------------------|--|---------------------------------|--|--|--|
| Kiinteistöomaisuus | | | | | | | |
| Suomi | 56 | 1 675 | 6,2 % | 6,4 % | 6,7 % | 26,1 | 6,1 |
| Ruotsi | 11 | 724 | 5,9 % | 6,0 % | 6,5 % | 25,8 | 7,2 |
| Baltia ja Tanska | 5 | 335 | 7,6 % | 7,9 % | 8,0 % | 20,4 | 3,2 |
| Yhteensä | 72 | 2 734 | 6,3 % | 6,5 % | 6,8 % | 25,3 | 6,0 |
| Suomi | | | | | | | |
| Pääkaupunkiseutu | | | | | | | |
| Kauppakeskukset | 11 | 868 | 5,8 % | 6,1 % | 6,2 % | 28,8 | 6,9 |
| Muut kiinteistöt | 16 | 83 | 7,4 % | 8,1 % | 8,8 % | 16,7 | 4,9 |
| Yhteensä | 27 | 951 | 5,9 % | 6,2 % | 6,4 % | 27,7 | 6,7 |
| Muu Suomi | | | | | | | |
| Kauppakeskukset | 12 | 605 | 6,3 % | 6,4 % | 6,7 % | 25,9 | 5,7 |
| Muut kiinteistöt | 17 | 119 | 7,6 % | 8,0 % | 9,2 % | 14,2 | 3,5 |
| Yhteensä | 29 | 724 | 6,6 % | 6,7 % | 7,1 % | 24,0 | 5,3 |
| Ruotsi | | | | | | | |
| Tukholman alue ja Uumaja | | | | | | | |
| Kauppakeskukset | 8 | 638 | 5,8 % | 5,9 % | 6,4 % | 27,1 | 7,5 |
| Muut kiinteistöt | 2 | 20 | 7,4 % | 7,7 % | 8,1 % | 15,8 | 4,0 |
| Yhteensä | 10 | 659 | 5,9 % | 5,9 % | 6,4 % | 26,7 | 7,4 |
| Göteborgin alue | | | | | | | |
| Kauppakeskukset | 1 | 65 | 6,8 % | 6,9 % | 7,6 % | 16,2 | 5,1 |
| Yhteensä | 1 | 65 | 6,8 % | 6,9 % | 7,6 % | 16,2 | 5,1 |
| Baltia ja Tanska | | | | | | | |
| Yhteensä | 5 | 335 | 7,6 % | 7,9 % | 8,0 % | 20,4 | 3,2 |



Kiinteistöt Suomessa

Suomen kohteiden käypä arvo on 1 675 miljoonaa euroa, joten salkun arvo on noussut edelliseen kvartaaliin verrattuna 8,8 miljoonaa euroa, kun vertailusta jätetään ulkopuolelle arvioinnin piiristä poistunut Espoon Louhenkulma sekä jo aiemmin poistettu Wavulinintie. Painotettu tuottovaatimus (6,2 %) on pysynyt samana kuten myös painotettu alkutuottovaatimus (6,4 %). Sen sijaan painotettu tuottovaatimus markkinavuokriille (6,7 %) on laskenut 10 korkopistettä, johtuen markkinavuokrien hienoisesta laskusta huolimatta siitä, että kohteiden arvot ovat nousseet. Arvon nousu johtuu pääasiassa sitoutuneista investoinneista ja laskeneista hoitokuluista. Kahdessa kohteessa tuottovaatimusta on laskettu johtuen vajaakäytön laskusta. Yhdessä kohteessa tuottovaadetta on nostettu johtuen haastavista paikallisista markkinaolosuhteista. Yli puolessa kohteita markkinavuokria on tarkistettu ja nostettu tai laskettu kuvastamaan markkinoilla tapahtuneita muutoksia. Seitsemässä kohteessa hoitokuluja on laskettu johtuen toteutuneiden kulujen laskusta. Yhdessä kohteessa hoitokuluja on nostettu johtuen toteutuneiden kulujen kasvusta.

Kiinteistöt Ruotsissa

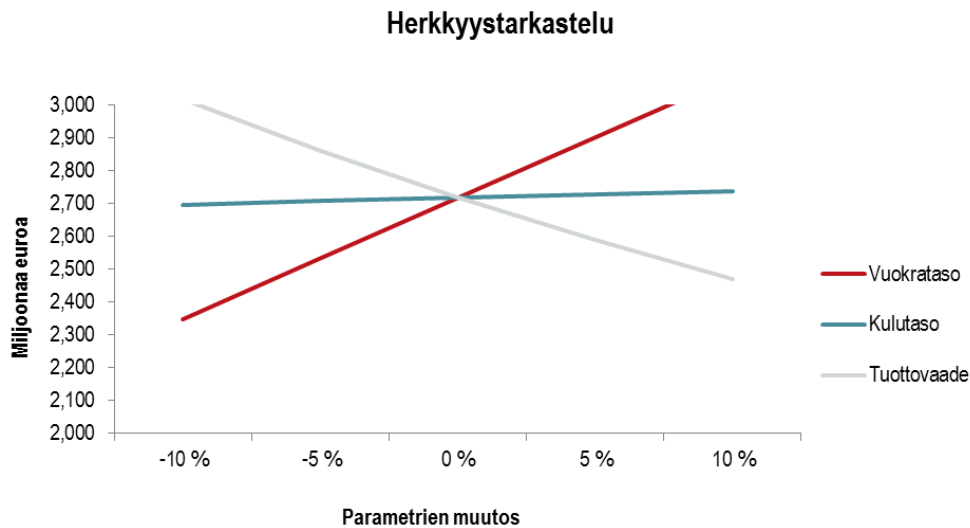
Ruotsin kiinteistöjen käypä arvo on 724 miljoonaa euroa ja on näin ollen noussut 1,3 % verrattuna edelliseen arvioon, kun vertailusta on poistettu Backa (myyty Q3) ja Jakobsbergin myytäväksi tulevat asunnot. Arvon nousu johtuu pääosin ruotsin kruunun kurssin vahvistumisesta ja hoitokulujen laskusta. Painotettu tuottovaatimus on laskenut 10 korkopistettä ollen nyt 5,9 %. Painotettu alkutuottovaatimus (5,8 %) on noussut 20 korkopistettä ja painotettu tuottovaatimus markkinavuokriille (6,5 %) laskenut 10 korkopistettä. Yhdessä kohteessa tuottovaadetta on nostettu johtuen asuntojen määrän laskusta kohteessa. Lähes kaikissa kohteissa markkinavuokria on tarkistettu ja korjattu kuvastamaan markkinoilla tapahtuneita muutoksia. Neljässä kohteessa hoitokuluja on laskettu johtuen toteutuneiden kulujen laskusta.

Kiinteistöt Baltiassa ja Tanskassa

Portfoliossa Baltia ja Tanska sijaitsevien kohteiden käypä arvo on 335 miljoonaa euroa ja on näin ollen noussut 3,6 % verrattuna edelliseen arvioon. Arvon nousu johtuu pääasiassa sitoutuneista investoinneista, vuokratuottojen noususta ja Baltian kohteiden tuottovaateiden muutoksesta. Painotettu tuottovaatimus on pysynyt samana ollen 7,6 %. Painotettu alkutuottovaatimus on laskenut 10 korkopistettä ollen 7,9 % ja painotettu tuottovaatimus markkinavuokriille on laskenut myös 10 korkopistettä ollen 8,0 %. Kolmessa kohteessa tuottovaadetta on laskettu johtuen muutoksista kohteen ominaisuuksissa. Melkein kaikissa kohteissa markkinavuokria on nostettu. Kahdessa kohteessa tämä johtuu pääasiassa siitä, että kohteissa tehdyt vuokralaismuutostyöt ovat kasvattaneet kohteiden vetovoimaa, kolmannessa kohteessa nousu perustuu sopimusvuokrien kasvuun osassa tiloja.

Herkkyysanalyysi

Kiinteistökannan käyvän arvon herkkyysanalyysiä varten on muodostettu yhteenvetokassavirta, 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 lähtökohdaksi 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.



Kuten yllä olevasta kuvaajasta nähdään, on arvo herkin markkinavuokrien ja tuottovaateen muutoksille. 10 %:n nousu markkinavuokrissa aiheuttaa noin 14 %: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 30. syyskuuta 2013

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

€ 2 734 000 000

(Kaksituhatta seitsemänsataakolmekymmentäneljämiljoonaa euroa)

Helsingissä ja Tukholmassa 3.10.2013

Tero Lehtonen
Johtaja
Jones Lang LaSalle Finland Oy

Benjamin Rush
Apulaisjohtaja
Jones Lang LaSalle AB

Maria Sirén
Analyytikko
Jones Lang LaSalle Finland Oy