

CITYCON
creating success for retailing



ARVIOINTILAUSUNTO
31.12.2012

TOIMEKSIANNON KUVAUS

Olemme Citycon Oyj:n ("Yritys") toimeksiannosta määrittäneet Yrityksen hallussa olevien sijoituskiinteistöjen käyvän arvon arvopäivänä 31. joulukuuta 2012. Käypä arvo on määritelty IASB:n (International Accounting Standards Board) mukaisesti. 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. Lisäksi olemme katselmoineet uudelleen 35 kohdetta vuoden 2012 aikana. Tämän lisäksi olemme katselmoineet kaikki vuoden 2012 aikana 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.

YLEINEN MARKKINATILANNE

Taloudellinen tilanne Euroopassa on pysynyt haastavana ja arviot talouskasvusta vuodelle 2012 indikoivat taantumaa eteläisessä Euroopassa sekä lievää supistumista Benelux-maissa ja Isossa-Britanniassa. Sen sijaan Saksassa ja Pohjoismaissa nähtiin jonkin verran kasvua ja joissain Keski- ja Itä-Euroopan maissa suhteellisen vahvaa kasvua. Ennusteet vuodelle 2013 lupaavat lievää parannusta vaikkakin kasvun oletetaan pysyvän heikkona. Vahvinta kasvua odotetaan nähtävän Keski- ja Itä-Euroopassa, Pohjoismaissa sekä Turkissa.

Suomi

Vuonna 2011 Suomen bruttokansantuotteen volyymi kasvoi Tilastokeskuksen mukaan 2,7 % ylittäen selvästi euroalueen keskiarvon. Vuoden 2012 kolmannella neljänneksellä bruttokansantuote laski 0,1 % verrattuna edelliseen neljännekseen ja 1,2 % verrattuna vastaavaan ajankohtaan vuotta aiemmin. Vuodelle 2013 esitetyt arviot bruttokansantuotteen kehityksestä lupaavat kaikkia kasvua vaihteluvälillä ollessa edelleen suuri ulottuen 0,5 prosentista noin 2,5 prosenttiin. Vastaavasti viennin volyymi kasvoi vuoden 2012 kolmannella neljänneksellä 2,4 prosenttia verrattuna edelliseen neljännekseen, mutta oli kuitenkin 1,8 prosenttia pienempi kuin vuotta aiemmin.

Kuluttajien luottamus talouteen oli joulukuussa 3,5, joka on alhainen verrattuna pitkän aikavälin keskiarvoon (12,6). Luottamus oli kuitenkin hieman aiempia kuukausia korkeammalla tasolla (marraskuussa 1,0 ja lokakuu -1,6). Vastaavasti vähittäiskaupan luottamus heikkeni syksyn 2012 aikana. Luottamusindikaattorin saldoluku oli joulukuussa -9. Pitkän aikavälin keskiarvo on 0. Huolimatta vaatimattomasta luottamuksesta vähittäiskaupan myynti kasvoi marraskuussa 4,9 % ja myynnin määrä 1,7 % vuodentakaisesta.

Ruotsi

Vahva kasvu jatkui Ruotsissa vuonna 2011 bruttokansantuotteen noustessa 3,9 % ja ylittäen näin EU:n keskiarvon (1,5 %). Kasvun taustalla olivat kasvava vienti, kotitalouksien kulutus ja yksityiset investoinnit yhdistettynä matalaan korkotasoon ja valtion ekspansiiviseen talouspolitiikkaan. Ennusteissa vuoden 2012 kasvuksi on arvioitu 0,8 % ja vuoden 2013 kasvuksi 1,5 %, joista kumpikin ylittää ennusteet Euroopan Unionille (2012 -0,4 % ja 2013 -0,2 %).

Kuluneen vuosikymmenen aikana yksityisen kulutuksen kasvu Ruotsissa on ollut reilusti yli Euroopan Unionin keskiarvon. Vuosien 2001 ja 2011 välillä reaalin kasvu EU:ssa oli 14,1 % ja Ruotsissa 23,1 %. Seuraavan viiden vuoden aikana kasvun on ennustettu olevan hieman EU:n keskiarvoa ylempänä (Global Insight).

Myös vähittäiskaupan myynnin kehitys on ollut Ruotsissa viime vuosina positiivista ja ennusteiden mukaan kasvu jatkuu vuosina 2011-2015 vahvempana kuin suurimmassa osassa muita Länsi-Euroopan maita. Vähittäiskaupan myynnin nimelliskasvu vuonna 2011 oli 0,8 %, josta päivittäistavaroiden myynnin kasvun osuus oli 2,5 % muiden tavaroiden myynnin laskiessa 0,5 %. Vähittäiskaupan Instituutti HUI:n viimeisimmän ennusteen mukaan vuonna 2012 vähittäiskaupan myynnin nimelliskasvu olisi 2,0 %, joka on selkeästi korkeampi kuin ensimmäisellä neljänneksellä annettu 1,3 %:n ennuste. Syynä muutokseen on ollut pelättyä vähäisempi irtisanomisten määrä sekä oletettua hitaampi työttömyysasteen kasvu.

Viro

Talouden kasvu hidastui odotetusti vuonna 2012, mutta pysyi kuitenkin Euroalueen keskiarvoa vahvempana. Viron talouskasvun tarkistettu lukema vuoden 2012 kolmannella neljänneksellä oli 3,5 %, jota tuki pääasiallisesti kotimainen kysyntä. Viron Pankki ennustaa bruttokansantuotteen kasvun saavuttaneen 2,9 % vuonna 2012 ja kasvun olevan vuonna 2013 3,0 % ja vuonna 2014 4,0 %. Kysynnän Viron vientimarkkinoilla odotetaan kasvavan 3,2 % vuonna 2013 ja 5,6 % vuonna 2014.

Inflaatio oli vuonna 2012 4,3 % johtuen pääsääntöisesti energian ja ruoan hintojen noususta. Inflaation ennustetaan kuitenkin olevan hidastumassa, sillä ennuste vuodelle 2013 on 3,6 % ja vuodelle 2014 2,4 %.

Marraskuussa 2012 vähittäiskaupan yritysten yhteenlaskettu liikevaihto oli 446 miljoonaa euroa, josta tavaroiden vähittäismyynti edusti 80 %:a. Verrattuna vuoden 2011 marraskuun vastaavaan lukuun liikevaihto kasvoi 9 % kun taasen keskimääräinen kasvu vuoden 11 ensimmäisen kuukauden aikana oli 15 %.

Liettua

Liettuan talouskasvu on ylittänyt selvästi Euroalueen keskimääräisen kasvun maatalouden ja teollisuuden toimiessa keskeisinä kasvun ajureina. Huolimatta tästä kansainvälisen talouskasvun heikkeneminen vaikuttaa negatiivisesti myös Liettuan ennusteisiin. Liettuan Pankki ennustaa bruttokansantuotteen kasvun olleen 3,0 % vuonna 2012 ja olevan 3,1 % alkavana vuonna. Vastaavasti kuluttajien luottamuksen ollessa pitkän aikavälin keskiarvonsa alapuolella odotetaan yksityisen kulutuksen kasvavan vain maltillisesti vuonna 2013. Inflaatioennuste vuodelle 2012 on 3,2 % ja vuodelle 2013 2,8 %.

Marraskuussa 2012 vähittäiskaupan yritysten yhteenlaskettu liikevaihto kasvoi 5,1 %. Vuoden 2012 11 ensimmäisen kuukauden aikana yritysten liikevaihto nousi elintarvikkeiden osalta 1,4 % ja muiden tuotteiden osalta 11,3 %.

Tanska

Euroopan velkakriisin vaikutukset heijastuvat myös Tanskan talouteen. Ennusteiden mukaan bruttokansantuotteen kasvu vuonna 2012 jäi negatiiviseksi, mutta sen odotetaan elpyvän vuonna 2013 pääasiassa yksityisen kulutuksen, viennin ja investointien kasvun ansiosta.

Toiveet siitä, että vuosi 2012 olisi edustanut taloudellisen alamäen loppua ja kasvun alkua, murskaantuivat jo vuoden ensimmäisten kuukausien aikana, kun kävi selväksi, että Euroopan taluskriisi ei olisi hetkessä ohi. Varsinkin Tanskan vienti on ollut viime vuosina paineen alla johtuen siitä, että useat vientikumppanit ovat kärsineet Euroopan velkakriisin vaikutuksista. Huolimatta haastavista markkinaolosuhteista tanskalaiset yritykset ovat onnistuneet jatkamaan kasvuaan tukien samalla bruttokansantuotteen kehitystä. Lisäksi Tanskan valtion päätös verovapaudesta varhaiseläkesäästöjen nostamisen osalta vuonna 2012 tuki yksityistä kulutusta. Toisaalta merkittävä osa tästä kulutuksesta kohdistui tuontitavaraan kuten autoihin. Bruttokansantuotteen kasvun on ennustettu olleen -0,5 % vuonna 2012 ja kohoavan 0,7 %:iin vuonna 2013 ja 1,6 %:iin vuonna 2014.

Myös vähittäiskaupan myynti pysyi heikkona vuonna 2012. Marraskuun lopussa myyntien määrä oli laskenut 2 % ja arvossa 0,5% verrattuna vuoden takaiseen tilanteeseen. Vähittäiskaupan myynnin kehitykseen vaikuttaa keskeisesti heikko talouskehitys, joka on laskenut kuluttajien luottamusta tulevaan.

Lähteet: Paikalliset tilastokeskukset, tutkimusinstituutit ja rahoituslaitokset.

KIINTEISTÖMARKKINAT

Suomi

Suomessa vuoden 2008 ensimmäisestä vuosipuoliskosta lähtien kiinteistösijoitusmarkkinoiden transaktio volyyymi on ollut alhainen. Vaikka sijoituskysyntä on säilynyt suhteellisen vakaana, on parhaiden kohteiden rajallinen tarjonta pitänyt sijoitusvolyymit matalalla tasolla. Liikekiinteistöjen transaktiovolyyymi asettui vuonna 2012 noin 400 miljoonaa euroon ollen hieman vuoden 2011 tasoa korkeampi. Myöskään ennuste alkavalle vuodelle ei odota tilanteeseen merkittäviä muutoksia.

Sijoitusmarkkinoiden polarisaatio näyttää jatkuvan – samalla kun parhaiden kohteiden kysyntä on edelleen vahvaa, kun sijoittajat joilla on pääomaa etsivät turvasatamia, heijastuu rahoituksen saatavuuden ja rahoitusehtojen kiristymisen velkavipuun nojaavien value added- ja opportunistisijoittajien hinnoitteluun. Vahvasta kysynnästä johtuen parhaiden kohteiden tuottovaatimukset ovat pysyneet vakaina tai olleet edelleen jopa lievässä laskussa, mutta kakkosluokan kohteissa tuottovaatimukset ovat kääntymässä nousuun.

Vähittäiskaupan myynnin positiivisen kehityksen myötä liiketilojen vuokrat ovat jatkaneet nousuaan. Vuokrien nousu on painotunut kuitenkin parhaisiin sijainteihin – poikkeuksena tilaa vievä kauppa, jossa vuokrien nousu näyttää tällä erää olevan takanapäin. Ylipäätään vuokralaiskysyntä on vahvinta keskustasijainneissa ja kauppakeskuksissa.

Ruotsi

Liikekiinteistöjen transaktiovolyymi vuoden 2012 viimeisellä neljänneksellä oli noin 7,6 miljardia kruunua ollen hieman korkeampi kuin vuoden 2011 vastaavana ajankohtana (6,8 miljardia kruunua). Koko vuoden 2012 volyyymi jäi kuitenkin 13,4 miljardiin kruunuun, ollen selkeästi vuoden 2011 volyyymiä (16,1 miljardia kruunua) alhaisempi. Noin 80 % liikekiinteistöjen transaktiovolyymistä vuoden 2012 viimeisellä neljänneksellä edusti kauppvoja, joissa jompikumpi kaupan osapuolista oli kansainvälinen sijoittaja.

Sijoittajien kiinnostus kiinteistöihin, jotka sijaitsevat hyvällä sijainnilla ja joissa on vahvat vuokralaiset sekä alhainen vajaakäyttö, on vahvaa. Sen sijaan niiden kohteiden myyminen, jotka eivät täytä joitakin tai kaikkia näistä kriteereistä on huomattavasti haastavampaa.

Prime-kauppakeskusten tuottovaatimukset ovat tällä hetkellä 5,5 % ja parhaiden tilaa vevän kaupan kohteiden 6,25 %. Luvut ovat pysyneet vakaina vuoden 2011 puolivälistä saakka lukuun ottamatta tällä kvartaalilla tehtyä 25 korkopisteen nostoa tilaa vevän kaupan kohteiden osalta.

Viimeaikoina liiketilojen prime-vuokrien nousu on ollut linjassa inflaation kanssa tai hiukan sen yläpuolella, kun taasen kakkosluokan kohteiden vuokrat ovat pysyneet muuttumattomina tai jopa laskeneet hieman. Viimekuukausina kauppakeskusten vuokrien kasvu on ylittänyt tilaa vevän kaupan vuokrien kehityksen. Hidastuvan talouskasvun ja vähittäiskaupan myynninkasvun yhdistelmä uusien liiketilojen rakentamisen kanssa on heikentänyt liiketilavuokrien kasvua kasvun jäädessä alhaisemmaksi kuin mihin Ruotsissa on viimeisen vuosikymmenen aikana totuttu.

Viro

Virossa kuluttajien luottamus oli joulukuussa 2012 korkeammalla verrattuna vuoden takaiseen ja saavutti pitkänaikavälin keskiarvonsa. Kasvavan kysynnän tukemana myös vähittäiskaupan yritysten luottamus oli selkeästi 10-vuoden keskiarvonsa yläpuolella. Vahva myynnin kasvu on lisännyt liiketilojen kysyntää erityisesti Tallinnan keskustassa ja moderneissa kauppakeskuksissa. Vajaakäyttö Tallinnan kauppakeskuksissa on lähellä nollaa, kun taasen liiketilojen vuokrat ovat nousseet linjassa inflaation kanssa.

Seuraavan 24 kuukauden aikana Tallinnan on tulossa noin 100 000 neliometriä uutta liiketilaa. Luku sisältää kaksi uutta kauppakeskusta, joista toinen sijaitsee Tallinnan itäosassa ja toinen keskustassa. Kaiken kaikkiaan liiketilaa on tällä hetkellä suunnitteluvaiheessa yhteensä noin 500 000 neliometriä, mutta vain osa pöydällä olevista hankkeista tulee realisoitumaan edes pitkällä aikavälillä. Vastaavasti hyper- ja supermarkettien saralla päivittäistavarakaupan ketjut laajentavat toimintaansa ja kasvupotentiaalia on nähtävissä myös pienten paikalliskeskuksien osalta.

Myös sijoitusmarkkinat ovat aktivoituneet ja super- ja hypermarket-kauppojen lisäksi vuoden 2012 kolmannella neljänneksellä Tallinnassa tehtiin yksi kauppakeskustransaktio, jossa kauppahinta oli 21,5 miljoonaa euroa (liiketilaa 21 500 m²). Toisen samaa suuruusluokkaa olevan kauppakeskustransaktion odotetaan tapahtuvan tammikuussa 2013. Kysynnän vahvistuessa liikekiinteistöjen tuottovaatimukset ovat laskeneet alle 8 %:n.

Liettua

Vilnan liikekiinteistömarkkinat ovat kasvussa ja lähitulevaisuudessa markkinoille on tulossa noin 60 000 neliometriä uutta tilaa kansainvälisten muotiketjujen imussa sekä kotimaisten ketjujen puolustaessa asemiaan. Vastaavasti IKEA avaa noin 30 000 neliometrin yksikön vuonna 2013. Prime-kauppakeskusten vajaakäyttö on laskenut erittäin matalalle tasolle uusien vähittäiskaupan brändien saapuessa markkinoille. Vuonna 2010 myönnetty vuokrien alennukset ovat päättymässä ja samalla vuokratasot ovat elpymässä. Parhaiden ja kakkosluokan kohteiden välinen ero vuokratasoissa on kuitenkin pysynyt huomattavana.

Vuoden 2012 puoliväliin saakka kansainvälisten sijoittajien kiinnostus kohdistui pääosin Viroon, mutta nyt kysyntä on asteittain laajentumassa koko Baltiaan. Vuoden 2012 viimeisellä neljänneksellä tehtiin 25 miljoonan euron kauppa, jossa ruotsalainen sijoitusrahasto East Capital osti Gedimino Street 9:n (17 000 neliometrin kauppakeskus Vilnan keskustassa). Prime-kauppakeskusten tuottovaade on 8,0 % tuntumassa ja sijoittajien aktiivisuus vaikuttanee jatkossa tuottovaateisiin laskevasti.

Tanska

Sijoitusaktiivisuus kiinteistömarkkinoilla pysyi suhteellisen matalana vuonna 2012. Kokonaistransaktiovolyymi oli samalla tasolla kuin vuonna 2011, mutta liikekiinteistöjen osuus volyyymistä laski huomattavasti. Vuonna 2011 liikekiinteistöjen osuus transaktiovolyymistä oli 30 %, mutta vuonna 2012 luku puolittui ollen 15 %. Ensisijainen syy tähän oli se, että Kööpenhaminassa sijaitseva kauppakeskus Illum myytiin vuonna 2011. Edellä mainittu kauppa yksistään oli arvoltaan 1,6 miljardia kruunua, eikä vuonna 2012 tehty näin suuria kauppvoja liikekiinteistöjen osalta.

Sijoittajien kiinnostus on keskittynyt tällä hetkellä Kööpenhaminan keskustan parhailla paikoilla sijaitseviin kiinteistöihin. Erityisesti kansainvälisten sijoittajien kiinnostus näitä kiinteistöjä kohtaan on kasvanut ja tuottovaade prime-kohteiden osalta on laskenut

4,75 %:iin. Kauppakeskusten likviditeetti on edelleen huono johtuen siitä, että suurin osa kauppakeskuksista on kahden markkinoita hallitsevan sijoittajan omistuksessa, jotka eivät ole erityisen halukkaita myymään kohteitaan. Prime-kauppakeskusten tuottovaade oli vuoden 2012 lopussa 5-5,5 % tuntumassa ja on pysynyt muuttumattomana viimeiset 12 kuukautta.

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 tuottopotentiaali. Efektiivinen vuokratuotto on saatu vähentämällä laskentahetken mukainen vajaakäyttö sekä uudelleenvuokrauksen jälkeiseltä ajalta rakenteellinen vajaakäyttöoletus. Nettotuotto on saatu vähentämällä edelleen kiinteistön- hoitokulut 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 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 57, Ruotsissa 14, Virossa kolme sekä Liettuassa ja Tanskassa molemmissa yhden. Salkun runko koostuu 37 kauppakeskuksesta, jotka edustavat 91,4 % koko portfolion vuokrattavasta alasta ja muodostavat selvästi suurimman osan koko kiinteistösalkun arvosta. Kauppakeskusten lisäksi portfolio sisältää muita toimitiloja ja kehityskohteita.

Ulkoisen arvonmäärityksen piiriin on tullut kaksi uutta kohdetta edellisen arvioinnin jälkeen: kauppakeskus Citytalo Oulussa, joka on osa Cityconin omistamaa Oulun Galleriaa ja kauppakeskus Albertslund Kööpenhaminassa.

Kiinteistösalkun käyväksi arvoksi 31.12.2012 on arvioitu noin 2 704 miljoonaa euroa. Verrattaessa edelliseen arvioon salkun käypä arvo on noussut noin 48 000 000 euroa eli 1,8 % ja painotettu keskimääräinen tuottovaatimus on pysynyt samana ollen 6,3 %. Suurimmat arvon nousun aiheuttajat ovat neljännellä kvartaalilla tehdyt investoinnit ja arvonmäärityksen piiriin lisätyt uudet kohteet.

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 Espoossa on portfolion arvokkain kohde.

Kiinteistöt Suomessa

Suomen kohteiden käypä arvo on 1 652 miljoonaa euroa, joten salkun arvo on noussut edelliseen kvartaaliin verrattuna 1,8 % (29,8 miljoonaa euroa). Painotettu tuottovaatimus (6,2 %) on laskenut 10 korkopistettä ja painotettu tuottovaatimus markkinavuokrille (6,8 %) sekä painotettu alkutuottovaatimus (6,2 %) ovat pysyneet ennallaan. Arvon nousu johtuu pääasiassa kauppakeskusten arvon noususta.

Kiinteistöt Ruotsissa

Ruotsin kiinteistöjen käypä arvo on 736 miljoonaa euroa ja on näin ollen laskenut 0,6 % verrattuna edelliseen arvioon. Arvon lasku johtuu kurssieroista sekä tuottovaateiden lievästä noususta. Painotettu tuottovaatimus on noussut 10 korkopistettä ollen 6,0 %. Painotettu alkutuottovaatimus (5,6 %) on laskenut 10 korkopistettä ja painotettu tuottovaatimus markkinavuokrille (6,6 %) on pysynyt samana.

Kiinteistöt Baltiassa ja Tanskassa

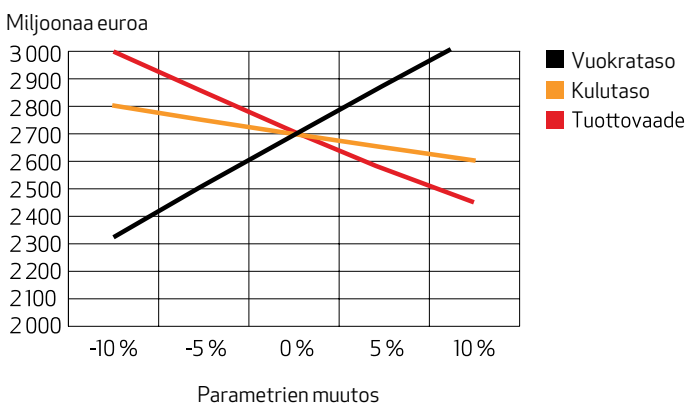
Portfoliossa Baltia ja uudet markkinat sijaitsevien kohteiden käypä arvo on 316 miljoonaa euroa ja on näin ollen noussut 7,5 % verrattuna edelliseen arvioon. Arvon nousu johtuu pääasiassa siitä, että Albertslundin kauppakeskus on lisätty tähän portfolioon. Painotettu tuottovaatimus on laskenut 20 korkopistettä ollen nyt 7,7 %. Painotettu alkutuottovaatimus on laskenut 30 korkopistettä ollen 7,9 % ja painotettu tuottovaatimus markkinavuokrille on noussut ollen nyt 8,2 % eli 20 korkopistettä korkeampi kuin edellisen kvartaalin lopussa.

31.12.2012	Kohteiden lukumäärä	Markkina-arvo, Me	Nettotuottovaatimuksen painotettu keskiarvo (%)	Alkutuoton painotettu keskiarvo, %	Tuotto markkinavuokrille, painotettu keskiarvo, %	Markkinavuokran painotettu keskiarvo euroa/m ² /kk	Hoitokulujen painotettu keskiarvo euroa/m ² /kk
Kiinteistöomaisuus							
Suomi	57	1 652	6,2 %	6,2 %	6,8 %	25,9	6,3
Ruotsi	14	736	6,0 %	5,6 %	6,6 %	25,6	7,4
Baltia ja Tanska	5	316	7,7 %	7,9 %	8,2 %	20,0	3,4
Yhteensä	76	2 704	6,3 %	6,2 %	6,9 %	25,1	6,3
Suomi							
Pääkaupunkiseutu							
Kauppakeskukset	11	848	5,8 %	5,8 %	6,1 %	28,5	7,2
Muut kiinteistöt	17	80	7,9 %	8,4 %	9,0 %	16,3	5,1
PKS yhteensä	28	929	6,0 %	6,1 %	6,4 %	27,4	7,0
Muu Suomi							
Kauppakeskukset	12	607	6,4 %	6,2 %	6,8 %	25,8	5,8
Muut kiinteistöt	17	117	7,8 %	7,6 %	9,1 %	13,8	3,7
Muu Suomi yhteensä	29	723	6,6 %	6,4 %	7,2 %	23,9	5,5
Ruotsi							
Tukholman alue ja Uumaja							
Kauppakeskukset	8	636	5,8 %	5,4 %	6,4 %	27,1	8,5
Muut kiinteistöt	2	21	7,3 %	7,0 %	7,8 %	16,5	4,7
Yhteensä	10	657	5,8 %	5,5 %	6,4 %	26,8	7,7
Göteborgin alue							
Yhteensä	4	80	6,9 %	6,5 %	7,7 %	15,3	5,2
Baltia ja Tanska							
Yhteensä	5	316	7,7 %	7,9 %	8,2 %	20,0	3,4

HERKKYYSANALYYSI

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

Herkkyystarkastelu



Kuten yllä olevasta kuvaajasta nähdään, on arvo herkin markkinavuokrien ja tuottovaateen muutoksille. 10 %:n nousu markkinavuokriin 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.

KÄYPÄ ARVO 31. JOULUKUUTA 2012

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

€ 2 704 000 000

(Kaksituhatta seitsemänsataaneljämiljoonaa euroa)

Helsingissä ja Tukholmassa 16.1.2012

Tero Lehtonen
Johtaja
Jones Lang LaSalle Finland Oy

Åsa Linder
Johtaja
Jones Lang LaSalle AB

Maria Sirén
Analyytikko
Jones Lang LaSalle Finland Oy