

CITYCON
creating success for retailing



ARVIOINTILAUSUNTO
31.3.2013

TOIMEKSIANNON KUVAUS

Olemme Citycon Oyj:n ("Yritys") toimeksiannosta määrittäneet Yrityksen hallussa olevien sijoituskiinteistöjen käyvän arvon arvo-päivänä 31. maaliskuuta 2013. Käypä arvo on määritetty 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 37 kohdetta tämän jälkeen. 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

Alkuvuonna euroalueella vallinnut lievä optimismi otti kevään edetessä takapakkia Kyproksen tilanteen kärjistymisen ja Italian vaalituloksen myötä. Kokonaiskuva taloudessa on kuitenkin muuttumaton – arviot talouskasvusta alkavalle vuodelle indikoivat taantuma eteläisessä Euroopassa, mutta lievää kasvua mm. Isoon-Britanniaan ja Pohjoismaihin. Vastaavasti vahvinta kasvua odotetaan nähtävän Keski- ja Itä-Euroopassa.

Suomi

Vuonna 2012 Suomen bruttokansantuotteen volyymi laski Tilastokeskuksen mukaan -0,2 % kehityksen ollessa vain hiukan euroalueen keskiarvoa vahvempaa. Vuoden 2012 neljännellä neljänneksellä bruttokansantuote laski -0,5 % verrattuna edelliseen neljänneeseen ja -1,5 % verrattuna vastaavaan ajankohtaan vuotta aiemmin. Suurin osa vuodelle 2013 esitetyistä arvioista bruttokansantuotteen kehityksestä lupaa kasvua vaihteluvälillä ollessa edelleen suuri ulottuen -0,2 prosentista noin 1,7 prosenttiin. Viennin volyymi laski vuoden 2012 viimeisellä neljänneksellä -4,4 % verrattuna edelliseen neljänneeseen ja -2,9 % vuoden takaisesta.

Kuluttajien luottamus talouteen vahvistui maaliskuussa 10,2 pisteeseen, joka on edelleen alhainen verrattuna pitkän aikavälin keskiarvoon (12,6). Luottamus oli kuitenkin alkuvuotta korkeammalla tasolla (tammikuu 4,5 ja helmikuu 9,6). Vastaavasti vähittäiskaupan luottamus heikkeni maaliskuussa alkuvuoden kasvun jälkeen. Luottamusindikaattorin saldoluku oli maaliskuussa -7 (joulukuu 2012 -9 ja helmikuu 2013 -3), kun pitkän aikavälin keskiarvo on 0. Vähittäiskaupan myynti laski helmikuussa -0,8 % ja myynnin määrä -1,9 % vuodentakaisesta.

Ruotsi

Vahva kasvu jatkui Ruotsissa vuonna 2012 bruttokansantuotteen noustessa 0,8 % ja ylittäen näin EU:n keskiarvon (-0,3 %). Kasvun taustalla olivat kasvava vienti, kotitalouksien kulutus ja yksityiset investoinnit yhdistettynä matalaan korkotasoon ja valtion ekspansiiviseen talouspolitiikkaan. Ennusteissa vuoden 2013 kasvuksi on arvioitu 1,3 % ja vuoden 2014 kasvuksi 2,3 %, joista kumpikin ylittää ennusteet Euroopan Unionille (2013 0,1 % ja 2014 1,6 %).

Kuluneen vuosikymmenen aikana yksityisen kulutuksen kasvu Ruotsissa on ollut reilusti yli Euroopan Unionin keskiarvon. Vuosien 2002 ja 2012 välillä reaalin kasvu oli keskiarvoltaan euroalueella 0,8 % vuodessa ja Ruotsissa 2,4 % vuodessa. Seuraavan viiden vuoden aikana vuosittaisen kasvun on ennustettu pysyttelevän suunnilleen saman verran euroalueen kasvun yläpuolella kuin se on ollut viimeisen kymmenen vuoden aikana (Oxford Economics).

Myös vähittäiskaupan myynnin kehitys on ollut Ruotsissa viime vuosina positiivista ja ennusteiden mukaan kasvu jatkuisi vuosina 2013-2016 vahvempana kuin suurimmassa osassa muita Länsi-Euroopan maita. Vähittäiskaupan myynnin nimelliskasvu vuonna 2012 oli 2,1 %, josta päivittäistavaroiden myynnin kasvun osuus oli 3,3 % muiden tavaroiden myynnin kasvaessa 1,1 %. Vähittäiskaupan Instituutti HUI:n ennusteen mukaan vähittäiskaupan myynnin nimelliskasvu olisi 2,0 % vuonna 2013 ja saavuttaisi 3 % vuonna 2014 talouden hiljalleen elpymässä.

Viro

Vuonna 2012 Viron talous kasvoi 3,2 %. Kasvu kiihtyi vuoden loppua kohden ollen 3,7 % vuoden viimeisellä neljänneksellä. Kolmella ensimmäisellä neljänneksellä kasvua vauhditti pääasiassa rakentaminen, kun taas vuoden viimeisellä neljänneksellä merkittävimmiksi kasvutekijöiksi nousivat kuljetus ja varastointi. Viron Pankki ennustaa BKT:n reaalisen kasvun olevan 3,0 % vuonna 2013 ja 4,0 % vuonna 2014. Ulkomaisen kysynnän kasvun odotetaan jäävän vuonna 2012 noin 2,5 prosenttiin ja kiihtyvän sen jälkeen tasaisesti. Kysynnän Viron vientimarkkinoilla odotetaan kasvavan 3,2 % vuonna 2013 ja 5,6 % vuonna 2014.

Inflaatio oli vuonna 2012 3,9 % johtuen pääsääntöisesti sähkön, lämmityksen ja polttoaineen hintojen noususta. Vuoden 2013 ensimmäisen kahden kuukauden aikana inflaatio pysytteli keskimäärin 3,6 % tasolla. Inflaatioennuste vuodelle 2013 on 3,6 % ja vuodelle 2014 2,4 %.

Helmikuussa 2013 vähittäiskaupan yritysten yhteenlaskettu liikevaihto oli 381 miljoonaa euroa, josta tavaroiden vähittäismyynti edusti 83 %:a. Verrattuna vuoden 2012 helmikuun vastaavaan lukuun liikevaihto väheni 1,6 % kun taasen keskimääräinen kasvu vuoden 2012 aikana oli 10,6 %.

Liettua

Liettuan talous kasvaa melko vakaasti. Ulkomaankauppa tukee yhä talouskasvua ja vienti on kiihtynyt viimeisen noin puolen vuoden ajan. Vuoden 2012 talouskasvu oli 3,6 % ja vuoden viimeisellä neljänneksellä talous kasvoi 4,1 %. Liettuan Pankki ennustaa BKT:n kasvavan 3,1 % vuonna 2013 ja 3,8 % vuonna 2014. Yksityisen kulutuksen kasvu on hidastunut johtuen kotitalouksien tulojen hitaasta kehityksestä, mutta sen uskotaan tasaantuvan samalla kun kuluttajien luottamus talouteen kohenee.

Vuonna 2012 inflaatio oli 3,2 % ja sitä vauhditti pääasiassa ruoan sekä säädelyjen hyödykehintojen nousu. Vuoden 2013 kahden ensimmäisen kuukauden aikana inflaatio oli keskimäärin 2,5 %. Inflaatioennuste vuodelle 2013 on 2,4 % ja vuodelle 2014 3,0 %.

Vähittäiskaupan yritysten yhteenlaskettu liikevaihto kasvoi vuonna 2012 5,7 % verrattuna vuoden 2011 liikevaihtoon. Vuoden 2013 ensimmäisen kahden kuukauden aikana vähittäiskaupan liikevaihto kasvoi keskimäärin 1,7 % verrattuna vuoden takaiseen. Yritysten liikevaihto nousi elintarvikkeiden osalta 0,2 % ja muiden tuotteiden osalta 3,6 %.

Tanska

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

Vaikka talouden kehitystä koskevat odotukset ovat muuttumassa positiivisempaan suuntaan, ei talouden indikaattoreissa tois-taiseksi ole havaittavissa merkittävää muutosta. Bruttokansantuotteen kasvun on ennustettu olleen -0,6 % vuonna 2012 ja koho-avan 0,4 %:iin vuonna 2013 ja 1,5 %:iin vuonna 2014. Kysyntä oli vuonna 2012 positiivista yksityisen kulutuksen ja investointien kasvaessa hieman, mutta viennin vaikeudet painoivat BKT:n kehityksen negatiiviseksi. Osakemarkkinat, joita pidetään usein keskeisenä talouden indikaattorina, ovat osoittaneet positiivista kehitystä vuoden 2013 ensimmäisinä kuukausina, mikä on luonut uskoa talouden elpymisestä.

Euroalueen velkakriisi vaikuttaa edelleen myös Tanskan talouteen ja ihmiset pelkäävät tilanteen pahenevan huolimatta siitä, että kriisi on vaikuttanut pysyeneen hallinnassa alkuvuodesta 2013. Monet Etelä-Euroopan maat kärsivät yhä korkeasta velkaantumisas-teesta ja heikosta talouskasvusta, mikä heijastuu viennistä riippuvaiseen kansantalouteen. Tämän vuoksi Tanskan talous voi kasvaa merkittävästi vasta, kun velkakriisi on ratkennut.

Myös vähittäiskaupan myynti pysyi heikkona vuonna 2012, eikä tilanne ole merkittävästi muuttunut vuoden 2013 ensimmäisinä kuukausina. Helmikuussa 2013 myynnin määrä oli laskenut hieman ja arvo noussut hieman verrattuna vuoden takaiseen tilanteeseen. Vähittäiskaupan myynnin kehitykseen vaikuttaa yleinen heikko talouskehitys, joka on laskenut kuluttajien luottamusta tulevaan.

Lähteet: Paikalliset tilastokeskukset, tutkimusinstituutit ja rahoituslaitokset

KIINTEISTÖMARKKINAT

Suomi

Vuoden 2013 ensimmäisellä neljänneksellä Suomessa tehtiin vain muutama yksittäinen liikekiinteistökauppa transaktiovolyymin jäädessä selvästi alle sadan miljoonan euron. Kokonaiskuva oli vastaava myös muilla sektoreilla, joten vuoden 2008 ensimmäisestä vuosipuoliskosta lähtien alhaisena pysynyt kaupallisten kiinteistösijoitusten volyyymi sai jatkoa myös päättyneellä kvartaalilla. Myöskään ennuste loppuvuodelle ei odota tilanteeseen merkittäviä muutoksia. Vaikka sijoituskysyntä on hieman vahvistunut, pitää parhaiden kohteiden rajallinen tarjonta yhä sijoitusvolyymit matalalla tasolla.

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 prime-kauppakeskusten tuottovaatimukset ovat pysyneet vakaina, mutta kakkosluokan kohteissa kääntyneet lievään 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 2013 ensimmäisellä neljänneksellä oli noin 1,6 miljardia kruunua ollen hieman korkeampi kuin vuoden 2012 vastaavana ajankohtana (0,6 miljardia kruunua), mutta kuitenkin huomattavasti matalampi kuin vuoden 2012 viimeisellä neljänneksellä (7,6 miljardia kruunua). On kuitenkin tyypillistä, että ensimmäisen kvartaalin sijoitusvolyymi jää huomattavasti neljättä kvartaalia matalammaksi. Kansainväliset sijoittajat dominoivat yhä markkinaa ja vuoden 2013 ensimmäisellä kvartaalilla tehdyistä kaupoista suurimmassa osassa jompikumpi osapuoli oli kansainvälinen sijoittaja.

Sijoittajien kiinnostus kiinteistöihin, jotka sijaitsevat hyvällä sijainnilla ja joissa on suhteellisen 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 tuottovaatimus on tällä hetkellä 5,5 % ja parhaiden tilaa vievän kaupan kohteiden 6,25 %. Luvut ovat pysyneet vakaina vuoden 2011 puolivälistä saakka lukuun ottamatta vuoden 2012 lopun 25 korkopisteen nousua tilaa vievän kaupan kohteiden osalta.

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

Viro

Virossa kuluttajien luottamus oli maaliskuussa 2013 korkeammalla kuin vuotta aiemmin ja on nyt pitkän aikavälin keskiarvonsa yläpuolella. Vähittäiskaupan yritysten luottamus laski hieman vuoden 2013 kolmen ensimmäisen kuukauden aikana, mutta pysytteli kymmenen vuoden keskiarvonsa yläpuolella. Vahva myynnin kasvu on lisännyt liiketilojen kysyntää erityisesti Tallinnan keskustassa ja moderneissa kauppakeskuksissa. Vajaakäyttö Tallinnan kauppakeskuksissa on lähellä nollaa ja vuokrat ovat nousseet lähes kaksi prosenttia.

Seuraavan 24 kuukauden aikana Tallinnaan on tulossa noin 100 000 neliometriä uutta liiketilaa. Luku sisältää kaksi uutta kauppa-keskusta, 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 päivittäistavara-kaupan ketjut laajentavat toimintaansa ja kasvupotentiaalia on nähtävissä myös pienten paikalliskeskusten osalta.

Myös sijoitusmarkkinat ovat aktivoituneet ja super- ja hypermarket-kauppojen lisäksi vuoden 2012 toisella puoliskolla Tallinnassa tehtiin kaksi kauppakeskustransaktiota. Vuoden 2013 ensimmäisellä neljänneksellä tehtiin pienempien transaktioiden ohella yksi suurempi hypermarket-kauppa. Kysynnän vahvistuessa liikekiinteistöjen tuottovaatimukset ovat laskeneet alle 8 %:n.

Liettua

Sijoitusaktiivisuus Vilnan liikekiinteistömarkkinoilla on kasvanut vuoden 2012 viimeisestä neljänneksestä eteenpäin. Vuoden 2012 lopussa tehtiin 25 miljoonan euron transaktio, jossa ruotsalainen sijoitusrahasto East Capital osti Gedinimo Street 9:n (17 000 neliometrin kauppakeskus Vilnan keskustassa). Prime-kauppakeskusten tuottovaade on 8 % tuntumassa, ja sijoittajien lisääntyneen aktiivisuuden myötä sen odotetaan laskevan edelleen.

Modernien kauppakeskusten keskimääräinen vajaakäyttöaste on jo jonkin aikaa ollut lähellä nollaa. Pienten vuokralaisten vuokratasot nousevat tasaisesti, kun taas suurten vuokralaisten vuokrat ovat pysyneet melko vakaina. Tähän on kuitenkin odotettavissa muutoksia loppuvuodesta, kun IKEA ja H&M avaavat myymälänsä.

Vilnaan on lähitulevaisuudessa tulossa noin 60 000 neliometriä uutta tilaa. IKEA avaa noin 30 000 neliömetrin yksikön, minkä lisäksi vuosien 2013-2014 aikana on valmistumassa 11 000 neliömetrin retail park -keskus ja 18 000 neliömetrin kauppakeskus Vilnan pohjoisosaan. Lisäksi seuraavan kahden tai kolmen vuoden aikana rakennetaan todennäköisesti joitakin paikalliskeskuksia Vilnan reuna-alueille.

Tanska

Sijoitusaktiivisuus kiinteistömarkkinoilla on yhä merkittävästi pitkän aikavälin keskiarvon alapuolella. Vuoden 2012 transaktiivisyys oli hieman korkeampi kuin vuonna 2011 ja volyymin odotetaan kasvavan edelleen vuonna 2013. Sijoittajien kiinnostus on kuitenkin keskittynyt Kööpenhaminan asuinkiinteistöihin ja kaupallisten kiinteistöjen markkina on ongelmallinen.

Liikekiinteistömarkkinoilla sijoittajien kiinnostus keskittyi vuonna 2012 Kööpenhaminan keskustassa sijaitseviin kohteisiin. Erityisesti kansainvälisten sijoittajien kiinnostus näitä kiinteistöjä kohtaan on lisääntynyt ja tuottovaade on prime-kohteiden osalta laskenut 4,75 %:iin. Vuoden 2013 alkupuolella tehtiin yksi Tanskan historian suurimmista yksittäisistä transaktioista, kun yksi maan suurimmista kauppakeskuksista, Odensessa sijaitseva Rosegårdcentret myytiin lähes kolmella miljardilla Tanskan kruunulla. Prime-kauppakeskusten tuottovaade oli vuoden 2013 ensimmäisen neljänneksen 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 vuokratuottojen jälkeiseltä ajalta vuokrana on käytetty arvioitsijan arvioimaa markkinavuokratasoa.

Potentiaalinen bruttovuokratuotto on saatu laskemalla yhteen vuokrasopimusten mukainen tuotto ja tyhjen 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 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 arviotavaan 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 maaliskuun lopussa Citycon omisti 77 kiinteistöä (sisältäen Kista Gallerian) ja näistä 75 kuuluvat tämän arvioinnin piiriin. Arvioinnin piiriin kuuluva kiinteistösalkku koostuu pääasiassa liikekiinteistöistä, joista 57 sijaitsee Suomessa, 13 Ruotsissa, kolme Virossa sekä Liettuassa ja Tanskassa molemmissa yksi. Salkun runko koostuu 37 kauppakeskuksesta, jotka edustavat 91,5 % koko portfolion vuokrattavasta alasta ja muodostavat selvästi suurimman osan koko kiinteistösalkun arvosta. Kauppakeskusten lisäksi portfolio sisältää muita toimitiloja ja kehityskohteita.

Ulkoisen arvonmäärityksen piiristä on poistunut yksi kohde edellisen arvioinnin jälkeen: Citycon on myynyt Hindásin joka sijaitsee Ruotsin Härrydyssä. Citycon on myös myynyt kauppakeskus IsoKristiinasta 50% osuuden ja omistaa näin kaupan jälkeen 50% kohteesta.

Kiinteistösalkun käyväksi arvoksi 31.3.2013 on arvioitu noin 2 732 miljoonaa euroa. Verrattaessa edelliseen arvioon salkun käypä arvo on noussut noin 27 miljoonaa euroa eli 1.0 % ja painotettu keskimääräinen tuottovaatimus on pysynyt samana olleen 6,3 %. Suurimmat arvonnousun aiheuttajat ovat neljännellä kvartaalilla tehdyt investoinnit ja sopimusvuokrien 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 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 0,4 miljoonaa euroa. Kun jätetään huomioimatta vertailuluvuissa kauppakeskus IsoKristiinasta myyty 50 % osuus arvonnousu on 17 miljoonaa euroa (1,0 %). Painotettu tuottovaatimus (6,2 %) on pysynyt samana kuten myös painotettu tuottovaatimus markkinavuokrilta (6,8 %). Sen sijaan painotettu alkutuottovaatimus (6,5 %) on noussut 30 korkopistettä. Arvon nousu johtuu pääasiassa sopimusvuokrien kehityksestä, tehdyistä investoinneista ja muutoksista hoitokuluissa.

Kiinteistöt Ruotsissa

Ruotsin kiinteistöjen käypä arvo on 761 miljoonaa euroa ja on näin ollen noussut 3,4 % verrattuna edelliseen arvioon. Kun edellisen arvion vertailuluvuista poistetaan myyty kohde, Hindås on arvonnousu 3,6%. Arvon nousu johtuu kurssieroista sekä muutoksista hoitokuluissa. Painotettu tuottovaatimus on pysynyt samana ollen 6,0 %. Painotettu alkutuottovaatimus (5,9 %) on noussut 30 korkopistettä ja painotettu tuottovaatimus markkinavuokrilta (6,6 %) on pysynyt samana.

Kiinteistöt Baltiassa ja Tanskassa

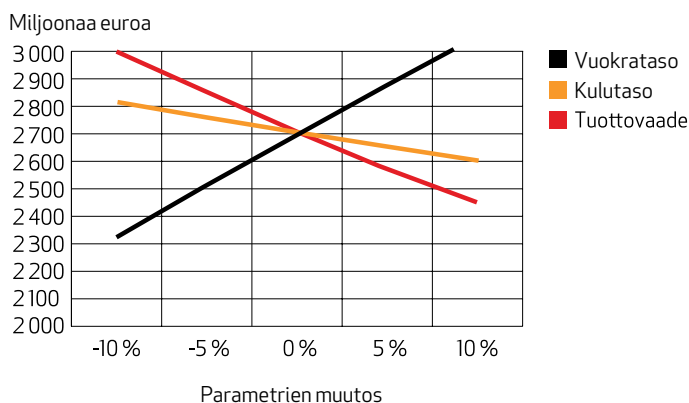
Portfoliossa Baltia ja uudet markkinat sijaitsevien kohteiden käypä arvo on 318 miljoonaa euroa ja on näin ollen noussut 0,7 % verrattuna edelliseen arvioon. Arvon nousu johtuu pääasiassa sopimusvuokrien kehityksestä ja hoitokulujen muutoksesta. Painotettu tuottovaatimus on laskenut 10 korkopistettä ollen nyt 7,6 %. Painotettu alkutuottovaatimus on noussut 20 korkopistettä ollen 8,1 % ja painotettu tuottovaatimus markkinavuokrilta on laskenut ollen nyt 8,1 % eli 10 korkopistettä korkeampi kuin edellisen kvartaalin lopussa.

31.3.2013	Kohteiden lukumäärä	Markkina-arvo, Me	Nettotuotto-vaatimuksen 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%	6,5%	6,8%	26,1	6,2
Ruotsi	13	761	6,0%	5,9%	6,6%	26,2	7,5
Baltia ja uudet markkinat	5	318	7,6%	8,1%	8,1%	20,1	3,5
Yhteensä	75	2 732	6,3%	6,5%	6,9%	25,4	6,2
Suomi							
Pääkaupunkiseutu							
Kauppakeskukset	11	860	5,8%	6,0%	6,2%	28,7	7,0
Muut kiinteistöt	17	80	7,9%	8,7%	9,2%	16,4	5,0
PKS yhteensä	28	940	6,0%	6,3%	6,5%	27,6	6,8
Muu Suomi							
Kauppakeskukset	12	596	6,3%	6,5%	6,8%	26,1	5,8
Muut kiinteistöt	17	116	7,8%	8,1%	9,2%	13,8	3,5
Muu Suomi yhteensä	29	712	6,6%	6,7%	7,2%	24,1	5,4
Ruotsi							
Tukholman alue ja Uumaja							
Kauppakeskukset	8	659	5,8%	5,7%	6,4%	27,8	8,5
Muut kiinteistöt	2	21	7,4%	7,5%	7,9%	16,4	4,2
Yhteensä	10	680	5,9%	5,8%	6,4%	27,5	7,7
Göteborgin alue							
Yhteensä	3	81	6,8%	6,4%	7,8%	15,8	5,1
Baltia ja uudet markkinat							
Yhteensä	5	318	7,6%	8,1%	8,1%	20,1	3,5

HERKKYYSANALYYSI

Kiinteistökannan käyvän arvon herkkyyssanalyysiä varten on muodostettu yhteenvetokassavirta, 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. MAALISKUUTA 2013

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

€ 2 732 000 000

(Kaksituhatta seitsemänsataakolmekymmentäkaksimiljoonaa euroa)

Helsingissä ja Tukholmassa 10.4.2013

Tero Lehtonen
Johtaja
Jones Lang LaSalle Finland Oy

Benjamin Rush
Apulaisjohtaja
Jones Lang LaSalle AB

Maria Sirén
Analyytikko
Jones Lang LaSalle Finland Oy