



## Citycon Oyj arvo Q3/2017

### ENNUSTEEN OLETTAMUKSET:

Osakkeen arvonmäärittäminen vuoden 2016 tilinpäätöstietojen perusteella olettaen, että

- kasvu olisi vuonna 2017 Q3:n mukainen
- sen jälkeen 2 % /v
- kannattavuus, tuottavuus yms säilyvät v 2017/Q3 saavutetulla tasolla.

Tehty P-Analyzer Profit tekoälyennusteohjelmistolla.

## Citycon Oyj (Konserni), Luvut 1 euro, Tulevien nettotulosten nykyarvo (100 v) per osake vuonna 2017

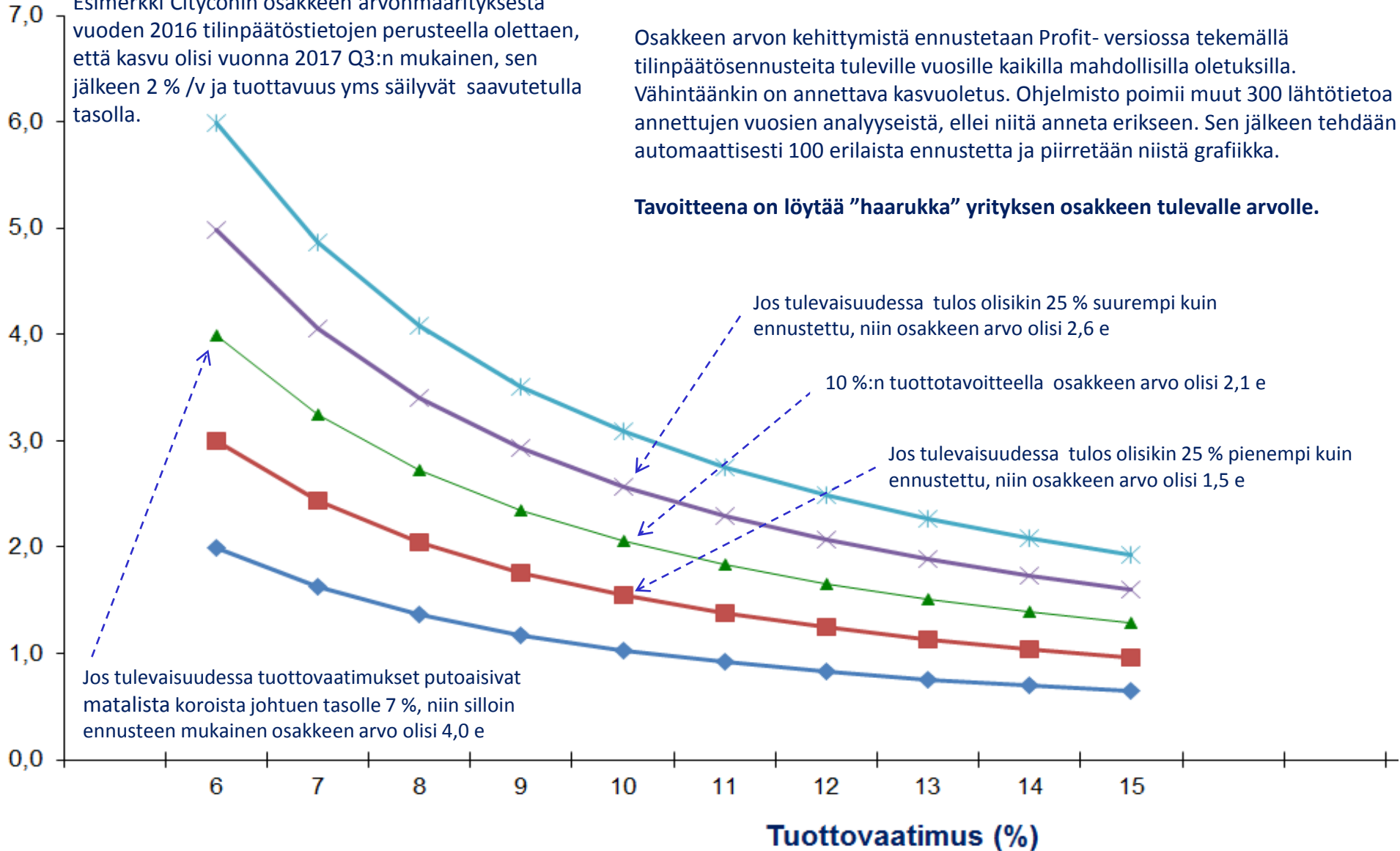
◆ - 50 %   ■ - 25 %   ▲ - 0 %   ✕ + 25 %   ✧ + 50 %

Esimerkki Cityconin osakkeen arvonmäärityksestä vuoden 2016 tilinpäätöstietojen perusteella olettaen, että kasvu olisi vuonna 2017 Q3:n mukainen, sen jälkeen 2 % /v ja tuottavuus yms säilyvät saavutetulla tasolla.

Osakkeen arvon kehittymistä ennustetaan Profit- versiossa tekemällä tilinpäätösennusteita tuleville vuosille kaikilla mahdollisilla oletuksilla. Vähintäänkin on annettava kasvuoletus. Ohjelmisto poimii muut 300 lähtötietoa annettujen vuosien analyyseistä, ellei niitä anneta erikseen. Sen jälkeen tehdään automaattisesti 100 erilaista ennustetta ja piirretään niistä grafiikka.

**Tavoitteena on löytää "haarukka" yrityksen osakkeen tulevalle arvolle.**

Tulevien nettotulosten nykyarvo (100 v) per osake vuonna 2017



# Osakekannan ja osakkeen arvon laskeminen erilaisilla tuotto- odotuksilla

Osakkeen arvon kehittymistä ennustetaan P-Analyzer Profit- versiossa tekemällä tilinpäätösennusteita tuleville vuosille kaikilla mahdollisilla oletuksilla. Vähintäänkin on annettava kasvuoletus. Ohjelmisto poimii muut 300 lähtötietoa annettujen vuosien analyysistä, ellei niitä anneta erikseen. Sen jälkeen tehdään automaattisesti 100 erilaista ennustetta ja piirretään niistä grafiikka.

Tavoitteena on löytää ”haarukka” yrityksen osakkeen tulevalle arvolle.

## Analyysin tekovaiheet:

1. Syötä tai hae analyysiohjelmaan (Analyzer.xlsb) tutkittavan yrityksen tilinpäätös
2. Tee tarpeen mukaan lähivuosien ennusteet käyttäen Käskyt- taulukon käskyä Tee tekoälyennuste Prognosi- ohjelmistolla. Ennusteita ei ole pakko tehdä.
3. Anna analyysiohjelman Arvo2 tai FCF2 taulukoissa oleviin harmaisiin taulukoihin omat arviot tulevien vuosien tuotoille tai kassavirroille viimeisen tarkkaan lasketun / ennustetun vuoden jälkeen.
4. Paina käskynappia Tee arvokäyrät taulukossa Arvo2 tai FCF2.
5. Ennusteohjelmisto tekee sata erilaista arvonmäärittystä ja piirtää niistä grafiikan. Arvonmäärittökset numeroina selityksineen ovat taulukossa Value100 ja grafiikka on taulukossa GraValue100.

Osakekohtaisen arvon saa napilla Laske osakkeen arvo

Arvokäyrät piirretään tuottovaatimus- %:n funktiona käyttäen viittä erilaista oletusta tulevien nettotulosten tai vapaiden kassavirtojen tasosta eli

Annetut luvut - 50 %, Annetut luvut - 25 %, Annetut luvut,  
Annetut luvut + 25 %, Annetut luvut + 50 %.

Tuottovaatimus- %:na käytetään arvoja 5 % - 24 %.

Ottaen huomioon, että tulevien tuottojen vaihteluvälinä on (oma arvio - 50 %) - (oma arvio + 50 %) ja tuottovaatimus vaihtelee välillä 5 % - 24 %, pitäisi yrityksen osakkeen arvo olla selvästi ylimmän ja alimman käyrän välissä.