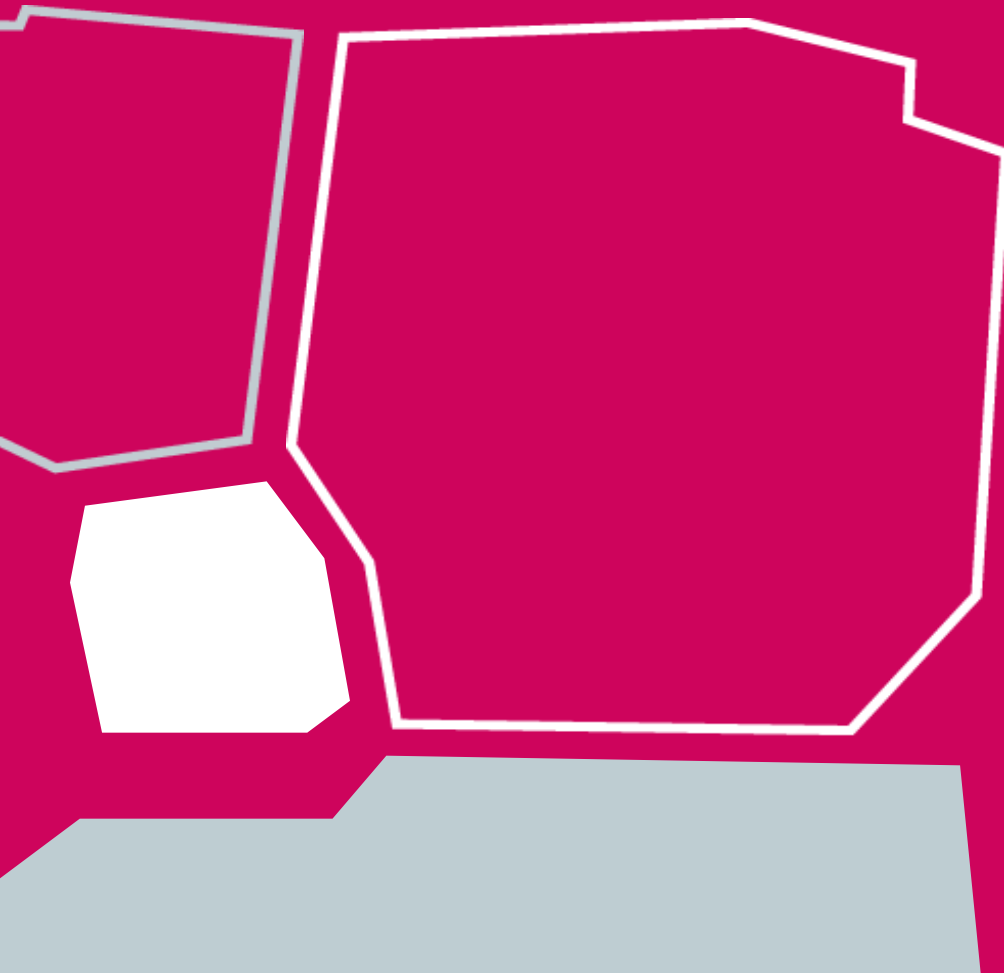


Cityconin yhtiökokous 21.3.2012

Katsaus vuodesta 2011

Eero Sihvonen



CITYCON
creating success for retailing



Sisältö

Strategia

Toiminnan tulokset vuonna 2011

Toimintaympäristö

Kiinteistökanta

Ympäristövastuu

Rahoitus

Osakkeen kehitys

Omistajat

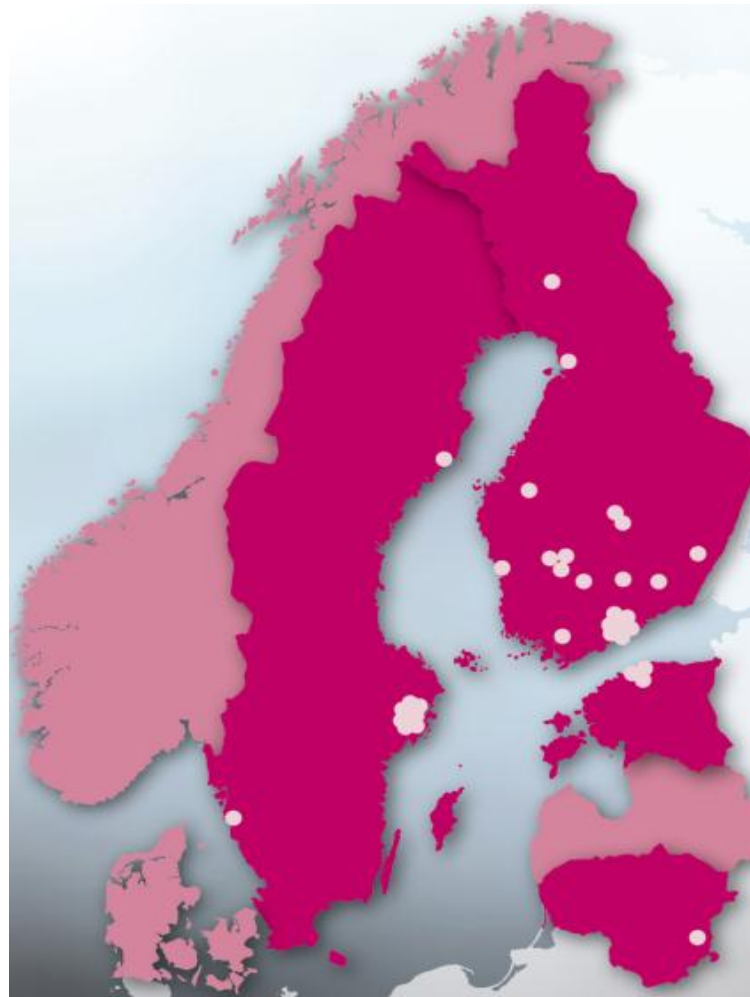
Tuloslaskema ja tase

Citycon - Creating Success for Retailing

- Vuonna 2011 Cityconin kauppakeskuksissa vieraili yli **130** miljoonaa asiakasta ja kokonaismyynti ylsi yli **2,1** miljardiin euroon.
- Citycon sijoittaa elinvoimaisissa kaupungeissa sijaitseviin kauppakeskuksiin Pohjoismaissa ja Baltiassa.
- Yhtiö hakee kasvua kauppakeskushankinnoin sekä uudistamalla ja laajentamalla omistamiaan kauppakeskuksiaan.
- Yhtiö hakee aktiivisesti joint venture-kumppaneita omistamiinsa kauppakeskuksiin sekä vuokraa ja johtaa kaupallisesti kauppakeskuksia kumppanin puolesta omistamatta niitä itse.
- Noudattaa toiminnassaan vastuullisuuden periaatteita

Viiden vuoden strategia: Tasapainoinen kiinteistösalkku

- Pohjoismaiden uskotaan jatkavan vakaata talouskasvuun
- Ostovoiman kasvaessa kansainväliset vähittäiskaupan toimijat kiinnostuvat alueesta entistä enemmän
- Tarjoamalla kattavan kiinteistöportfolion laadukkaita kauppakeskuksia, Citycon pystyy paremmin vastaamaan kansainvälisten brändien kysyntään
- Citycon pystyy alentamaan uusien toimijoiden markkinoille pääsyn esteitä ja luomaan lisäarvoa



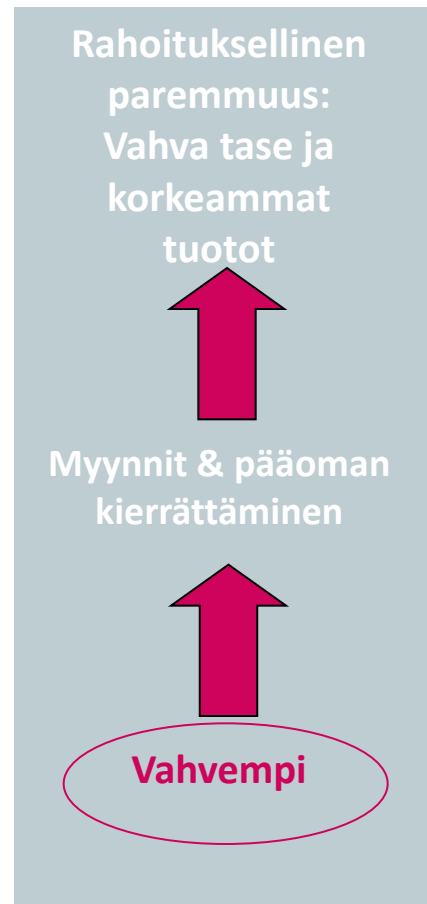
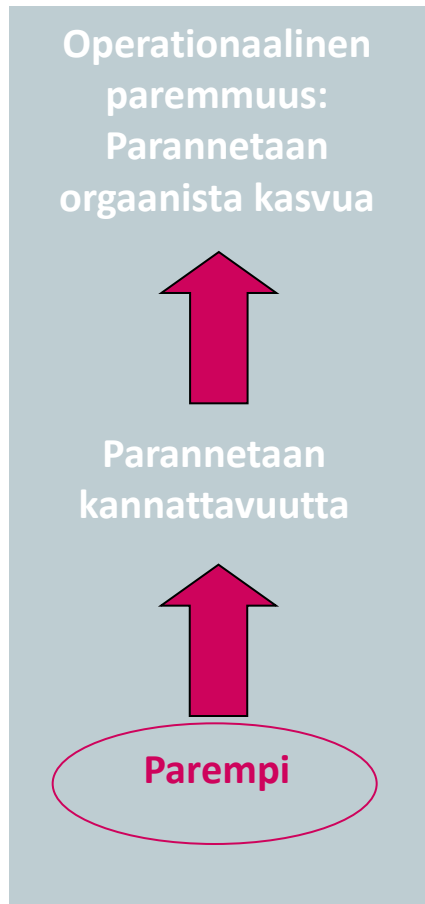
**Laajempi
maantieteellinen
jakauma**

**Hajautettu riski
ja kassavirta**

**Vahvempi
markkina-asema**

**Uusien
vuokralaisten
houkuttelevuus**

Viiden vuoden strategia: Selkeämpi fokus -> Paremmat tulokset



Toiminnan tulokset

Martinlaakson Ostarin avajaiset joulukuussa 2011



2011 – Muutoksen vuosi

- Heinäkuussa julkaistiin uudistettu strategia:
 - Uudelleen määritelty ydinliiketoiminta:
laadukkaat kauppakeskukset
 - Pohjoismaat ja Baltia
 - Kasvu; ulkoinen ja orgaaninen kasvu
- Muutoksia yhtiön johdossa
- Project Now! – sisäinen liiketoiminnan parantamis- ja kulunsäästöohjelma
 - Tavoitteena on parantaa yhtiön operatiivista osakekohtaista tulosta vähintään yhdellä sentillä vuonna 2012 ja toisella sentillä 2013.

2011 – Yhteenveto

Me	2011	2010	kasvu-%
Nettovuokratuotto, Suomi	90,5	86,7	4,3
Nettovuokratuotto, Ruotsi	35,4	28,7	23,3
Nettovuokratuotto, Baltia	18,4	11,8	56,5
Nettovuokratuotto, yhteensä	144,3	127,2	13,4
Operatiivinen liikevoitto	117,4	105,0	11,8
Operatiivinen tulos	53,3	47,3	12,7
Osakekohtainen operatiivinen tulos (EPRA EPS)	0,21	0,21	
Oikaistu nettovarallisuus/osake (EPRA NNNAV/share)	3,29	3,47	
Vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotto, yhteensä	3,8%		
Vertailukelpoisten kauppakeskusten nettovuokratuotto, yhteensä	7,3%		
Vertailukelpoisten market-kohteiden nettovuokratuotto, yhteensä	-10,7%		

Citycon saavutti vuoden 2011 taloudelliset tavoitteensa

Ohjaus:

toteutunut:

Liikevaihdon kasvu **18–23** Me



21,1 Me

Operatiivinen liikevoiton kasvu **10–15** Me



12,4 Me

Operatiivisen tuloksen kasvu **4–8** Me



6,0 Me

2011 – Merkittävimmät tapahtumat

- Osinko + pääomanpalautusta korotettu, yhteensä **0,15** EUR/osake
- Liikevaihto ensimmäistä kertaa yli 200 Me: **217,1** Me
- Vuokrausaste nousi **95,5** %:n
- Kauppakeskushankintoja: Högdalen Centrum Tukholmassa ja Kristiine Tallinnassa.
- Ydinliiketoimintaan kuulumattomien kiinteistöjen myyntejä: 7 kohdetta, 18,1 Me.
- Valmistuneita ja käynnissä olevia hankkeita kaikissa toimintamaissa:
 - Vuokrattava pinta-ala nousi 52,500 m² tai **5,6**%
- Yhtiö vahvisti likviditeettiään:
 - Keräämällä 99 Me:n suunnatulla osakeannilla heinäkuussa (33 milj. uutta osaketta)
 - Allekirjoittamalla 330 Me:n vakuudettoman, 5 vuoden luottosopimuksen
 - Allekirjoittamalla 75 Me:n vakuudettoman 7 vuoden lainasopimuksen
 - **Likviditeetti 345 Me**

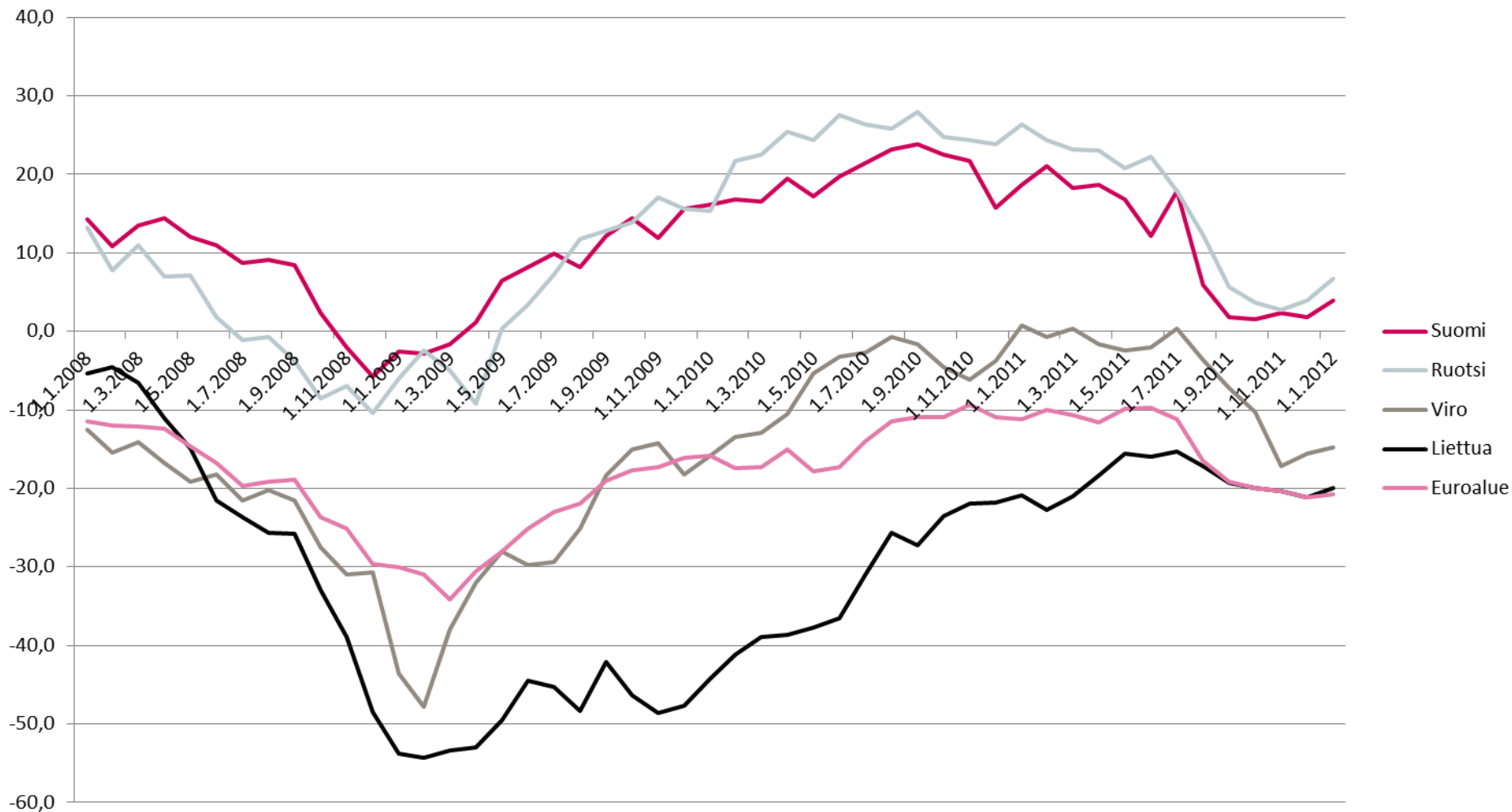
Toimintaympäristö

Liljeholmstorgetin tulos parani merkittävästi 2011



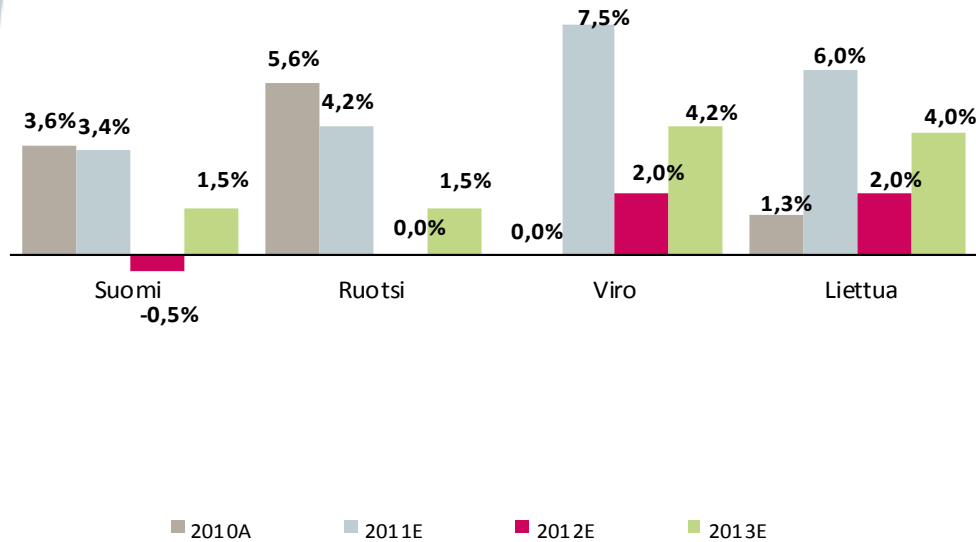
Toimintaympäristö

KULUTTAJIEN LUOTTAMUSINDIKAATTORIN TULOKSET

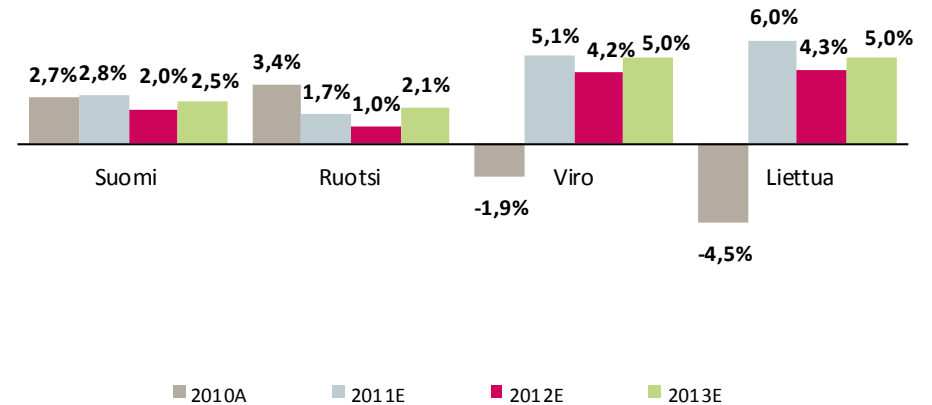


Toimintaympäristö

BKT



YKSITYISEN KULUTUKSEN KASVU (% pa)



Lähde: Nordea

Toimintaympäristö

2011 vähittäiskauppa kasvoi Suomessa 5,3%, Ruotsissa 1,2%, Virossa 4,0% ja Liettuassa 8,8%. Suhteellisen alhainen työttömyys, kohtuullisen hyvä kuluttajien luottamus ja alhainen korkotaso -> positiivinen vaikutus vähittäiskauppaan.

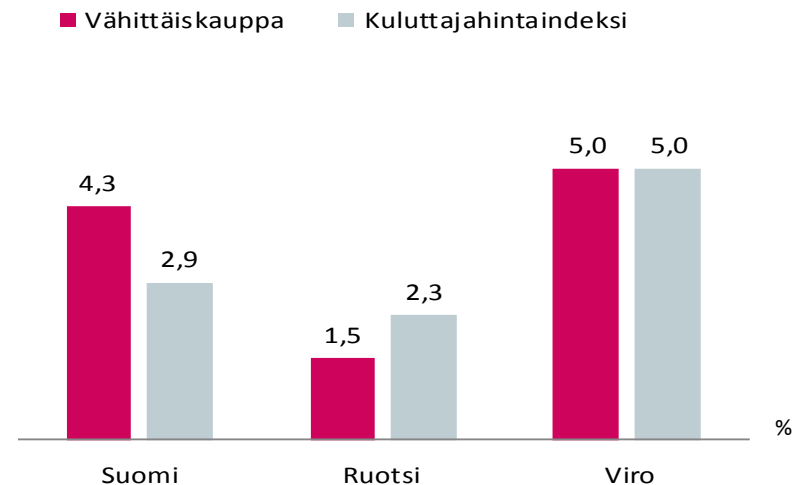
Työttömyys on alle eurooppalaisen keskitason (10,0%).

Joulukuun työttömyysluvut:

- Suomi 7,4%
- Ruotsi 7,1%
- Viro 10,9% (syyskuu 2011)

Kiinteistömarkkinoilla yleistunnelma odottava. Ero parhaiden ja muiden kohteiden välillä vahvistunut.

Vähittäiskauppa ja kuluttajahintaindeksi, joulukuu 2011



Lähteet:

Tilastokeskus, Statistics Sweden, Statistics Estonia, Eurostat, Jones Lang Lasalle

Kiinteistöomaisuus

Kristiine, kauppakeskushankinta Tallinnasta toukokuussa 2011



Maantieteellinen jakauma 2011

SUOMI

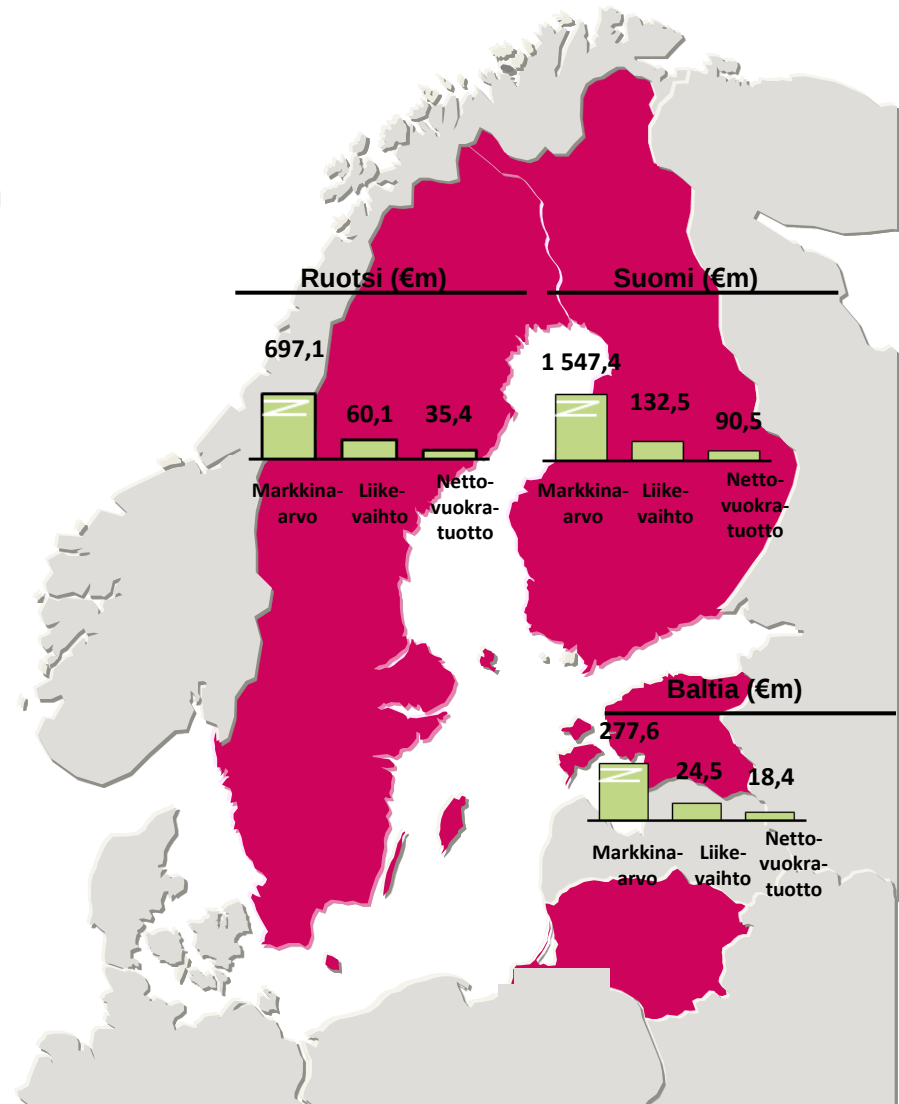
- Markkinajohtaja
- Nettovuokratuotot olivat 90,5 milj. euroa
- 62,7 % yhtiön nettovuokratuotoista
- 23 kauppakeskusta, 36 muuta liikekiinteistöä ja yksi rakentamaton tontti

RUOTSI

- Nettovuokratuoton osuus 24,5% Cityconin nettovuokratuotoista
- Nettovuokratuotot 60,1 milj. euroa
- 9 kauppakeskusta ja 7 muuta liikekiinteistöä

BALTIA

- 12,8% yhtiön vuokratuotoista
- Nettovuokratuotot 18,4 milj. euroa
- 4 kauppakeskusta



Cityconin suurimmat kauppakeskukset

Suomi



Iso Omena
Rakennettu 2001
Vuokr.m² 60 500 m²
Omistus 60 %



Koskikeskus
1988
27 700 m²
88 %

Myymanni
1994/2007/2010
45 700 m²
100 %



Jyväskylän Forum
1953/91/2010
22 000 m²
Citycon 69 %

Trio (sis. Hansa)
1977/87/2008
45 700 m²
89.3 %



Lippulaiva
1993
18 500 m²
100 %

Columbus
1997/07
21 000 m²
100 %

Ruotsi



Liljeholmstorget
2009
40 900 m²
100 %



Stenungstorg
1967/93
36 400 m²
85 %



Åkersberga Centrum
1985/96/2011
27 500 m²
75 %



Tumba Centrum
1952/2002
29 100 m²
100 %



Strömpilen
1927/1997
26 800 m²
75 %



Jakobsbergs Centrum
1959/93
56 300 m²
100 %

Baltia



Rocca al Mare Viro
1998/2009
53 300 m²
100 %



Kristiine Viro
1999/2002/2010
42 500 m²
100 %



Mandarinas Liettu
2005
8 000 m²
100 %



Magistral Viro
2000
9 500 m²
100 %

Kiinteistöomaisuus

- Vuonna 2011 valmistui 5 kehityshanketta, joista suurin Åkersberga Centrum
- Vuokrausaste **95,5%** (95,1%)
- **3,955 (3,765)** vuokrasopimusta, joiden keskimääräinen kesto on **3,4 (3,2)** vuotta
- Vuokrattava pinta-ala oli **999 270 m²**
- Vuokran osuus vuokralaisen liikevaihdosta vertailukelpoisissa kauppakeskuksissa oli **8,9%**
- Vuokrat ovat sidottu elinkustannusindeksiin (lähes kaikki sopimukset). Vuoden 2011 lopussa **49,0%** (2010: 43,0%) vuokrasopimuksista oli sidottu myös vuokralaisen liikevaihtoon.
 - Vuokrasopimusten liikevaihtosidonnainen osa muodosti noin **1,8%** (1,3%) nettovuokratuotoista 2010.

5 suurinta vuokralaista	Osuus vuokratuotoista 31.12.2011 voimassa olevan sopimuskannan mukaan, %
Kesko	17,2 %
S Group	5,6 %
ICA	3,4 %
Stockmann	3,1 %
Tokmanni	1,7 %
5 suurinta yhteensä	31,1 %

Kiinteistöomaisuus

KOKO KIINTEISTÖKANTA	Q4/2011	Q4/2010	2011	2010
Kauden aikana alkaneet vuokrasopimukset, kpl	228	245	782	789
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m ² ¹⁾	49 370	47 621	177 006	160 215
Alkaneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra, EUR/m ² ¹⁾	19,8	18,3	19,7	17,9
Kauden aikana päättyneet vuokrasopimukset, kpl	284	294	877	1,279
Päättyneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m ² ¹⁾	53 143	24 114	186 120	190 489
Päättyneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra, EUR/m ² ¹⁾	16,5	20,0	17,9	16,2
Keskimääräinen vuokra, EUR/m ²			19,7	18,7
Vuokrausaste kauden lopussa, %			95,5	95,1

1) Alkaneet ja päättyneet vuokrasopimukset eivät välttämättä kohdistu samoihin tiloihin.

Meneillään olevat kehityshankkeet

Kiinteistö	Pinta-ala, m ² ennen ja jälkeen	Hankkeen lisäinvestointiarvio, Me	Kumulatiiviset toteutuneet bruttoinvestoinnit, vuoden lopussa, Me	Arvioitu tuotto hankkeen valmistuttua ja vakiinnuttua,% ¹⁾	Esivuokrausaste, %	Arvioitu valmistumisen	
Koskikeskus Tampere	27 700 28 600	37,9	12,0	6,6	80	11/ 2012	Kauppakeskuksen täydellinen uudistus: sisätilat, sisäänkäynnit, julkisivut ja rakennuksen kiinteistötekniset järjestelmät uudistetaan hankkeessa perusteellisesti.
Myllypuro Helsinki	7 700 7 300	21,3	21,3 ²⁾	7,4	71	05/ 2012	Uuden ostoskeskuksen rakentaminen nykyisen tilalle Myllypuron metroaseman viereen.
Iso Omena Espoo	60 600 63 000	7,6	0,6	-	63	11/ 2012	Ison Omenan laajennushanke, jossa kauppakeskuksen entinen kattopysäköintialue toisessa kerroksessa otetaan liiketiläkäyttöön.
Magistral Tallinna	9 500 11 900	7,0	2,3	8,3	80	05/ 2012	Kauppakeskuksen uudistus- ja laajennushanke, jossa sisätilat uudistetaan kokonaisuudessaan. Kauppakeskus on hankkeen aikana kokonaan suljettu.
Åkermymntan Centrum Tukholma	8 500 10 100	6,9	0,2	6,9	83	12/ 2012	Kauppakeskuksen uudistushanke, jossa kauppakeskus ja sen pysäköinti uudistetaan ja sen energiatehokkuutta parannetaan.

¹⁾ Tuotto hankkeen valmistuttua,% = arvioidut nettovuokrat kohteen vakiinnuttua (kolmantena vuonna hankkeen valmistuttua) sis. mahdollinen vajaakäyttö / kokonaisinvestointi (=kaikki Cityconin kohteeseen investoima pääoma)

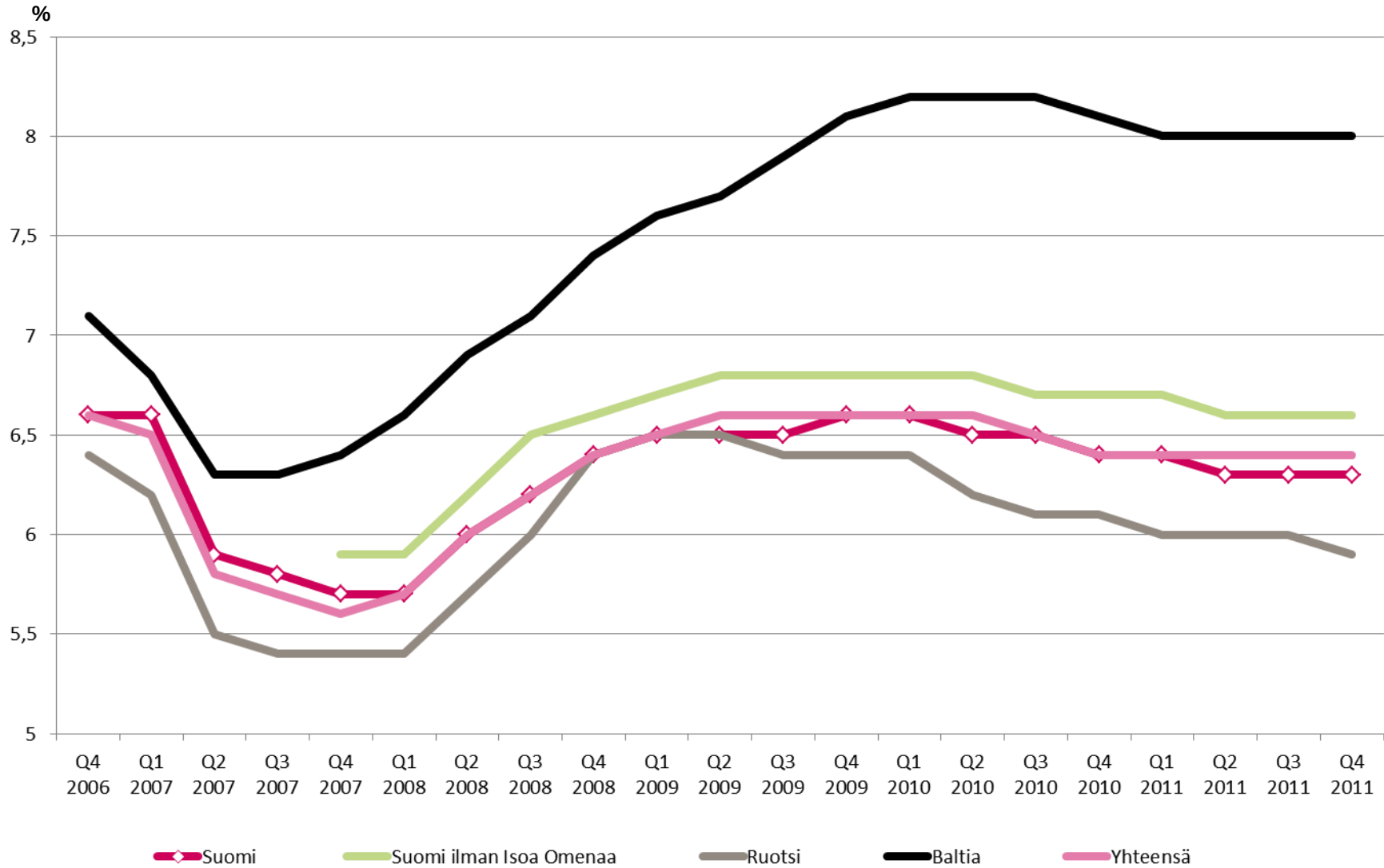
²⁾ Helsingin kaupungilta vuonna 2008 saatu 5,9 milj. euron kertakorvaus verovaikutuksineen on vähennetty toteutuneista bruttoinvestoinneista.

Vuoden 2011 hankinnat Kristiine ja Högdalen Centrum

	Kristiine	Högdalen Centrum
	Kristiine sijaitsee Tallinnan keskustan länsipuolella ja on Tallinnan toiseksi suurin kauppakeskus Cityconin Rocca al Maren jälkeen. Kauppahinta: 105,0 Me	on paikallisesti tunnettu kauppakeskus Tukholman eteläpuolella, noin viisi kilometriä keskustasta. Kauppakeskuksen nettotuotto investoinnille hankintahetkellä, ennen suunniteltua ylläpitoinvestointia, on noin 6,5 prosenttia. Kauppahinta: 23,1 Me
Vuokrattava pinta-ala, m ²	42 500 m ² (sis. laajennuksen)	19 200 m ² , yhteensä josta, 15 900 m ² liikeiloja
Liikkeiden lukumäärä	170	44
Pysäköintipaikat	1 100	560
Ankkurivuokralaiset	PRISMA, Zara, New Yorker, M&S, Benetton, JYSK	ICA, MatDax, Lindex, Dressman, Apoteket
Vuokrausaste, %	100,0%	96,0%
Rakennettu/uudistettu	Rakennettu vaiheittain 1999 ja 2002, Kristiineä laajennettiin viime syksynä yli 12 000 m ² :lla	1959/1995
Kävijät ja myynnit, 2011	7,1 milj. -> +22% 102,9 Me -> + 43%	Kävijät n.a. 41,6 Me ->+4%



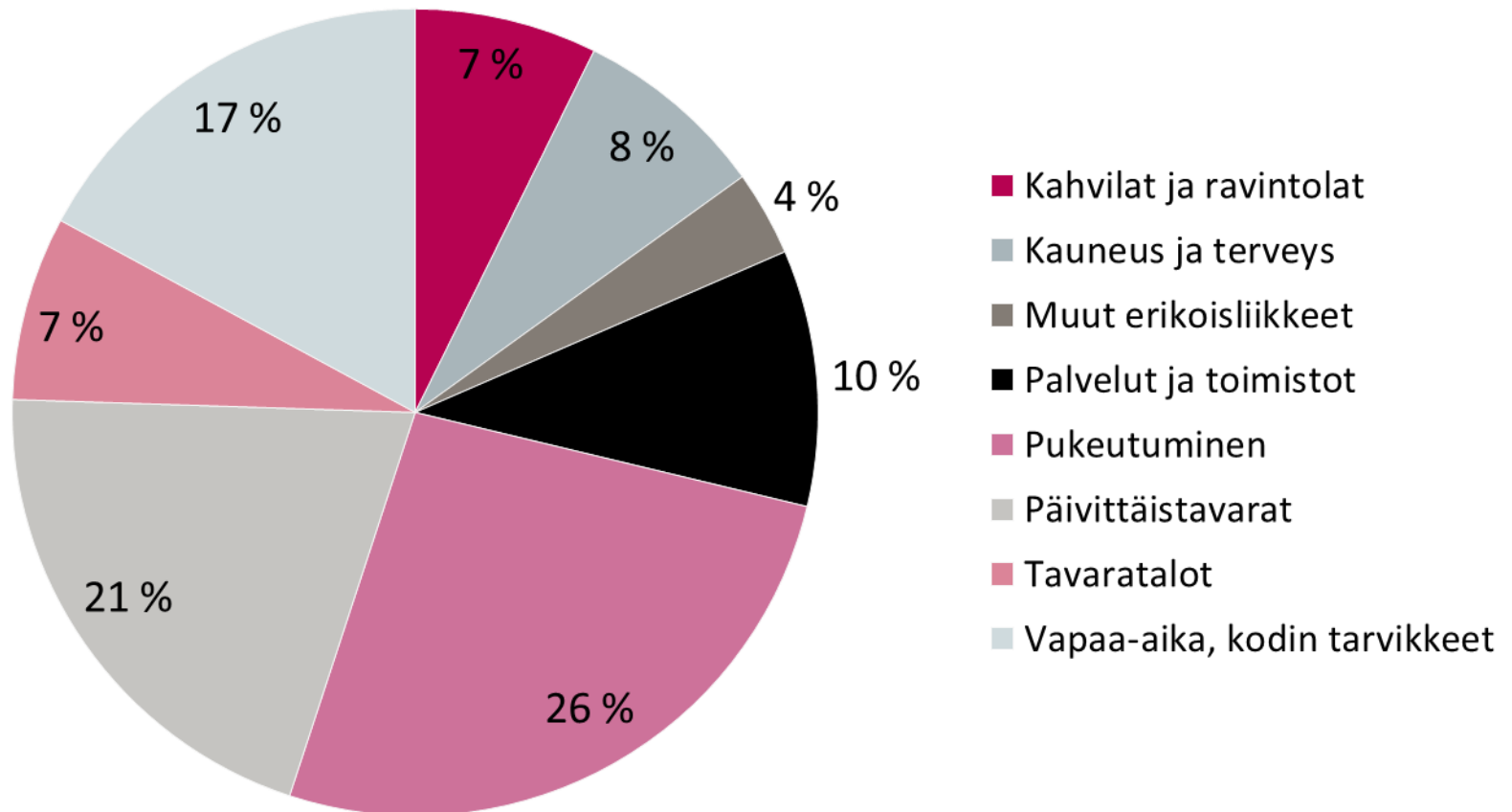
Kiinteistökannan tuottovaatimuksen kehitys



Kiinteistökannan tuottovaatimus on ulkopuolisen arvioijan määrittelemä.

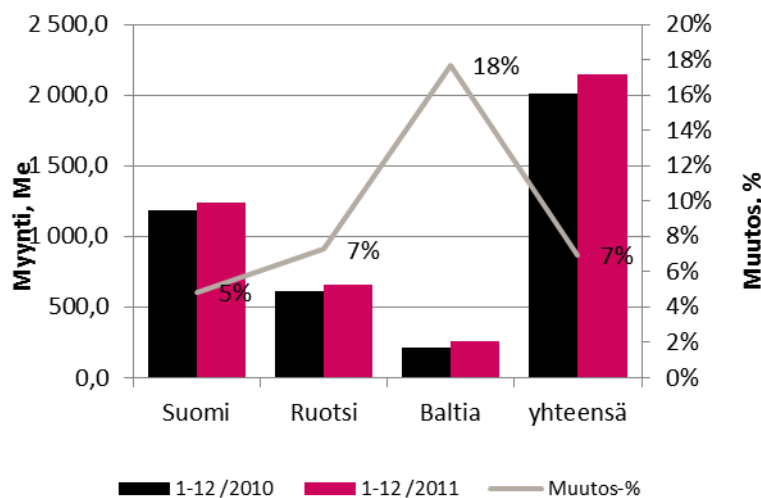
Kauppakeskusten vuokratuotot toimialoittain, 31.12.2011

Pukeutumisen merkitys on kasvanut

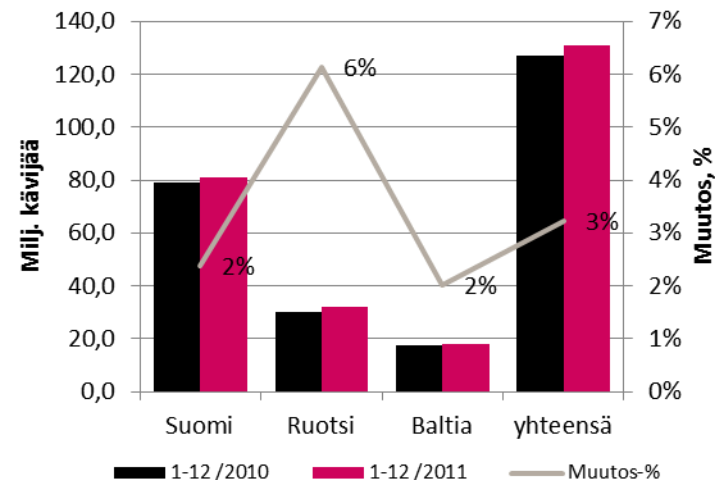


Kävijät ja myynnit Cityconin kauppakeskuksissa

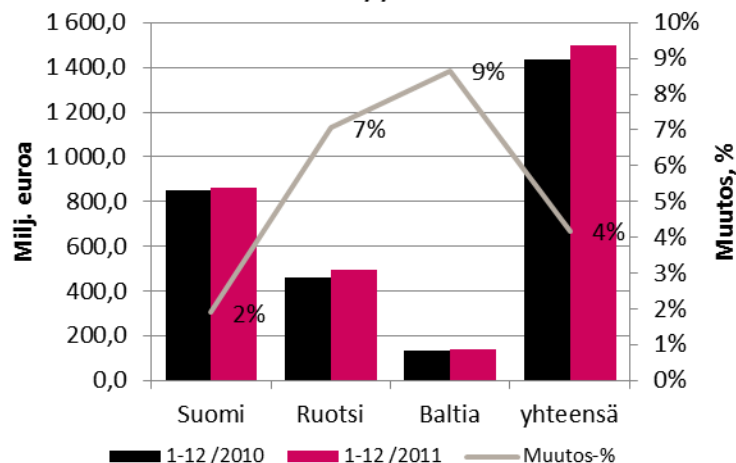
Kauppakeskusten myynti



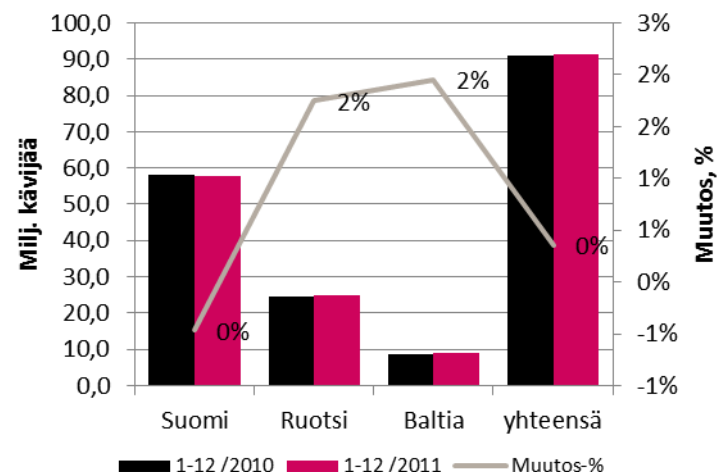
Kauppakeskusten kävijät



Vertailukelpoisten kauppakeskusten myynnit



Vertailukelpoisten kauppakeskusten kävijät



Ympäristövastuu

Cityconin ja Mannerheimin lastensuojeluliiton Lelukeräys on palkittu vuoden 2011 markkinointitekona



Ympäristövastuun strategiset tavoitteet



Ilmastomuutos

Kasvihuonepäästöjen vähentäminen 20 % vuoteen 2020 mennessä vuoden 2009 tasoon verrattuna (EU:n tavoitteena vähentää päästöjä 20 % vuoteen 2020 mennessä verrattuna 1990 tasoon)



Energia

Energiankulutusta (sähkö- ja lämpö) pienennetään 9 % vuoteen 2016 mennessä vuoden 2009 tasoon verrattuna.
Energiatehokkuuden parantaminen.
Uusiutuvaan energiaan liittyvien ratkaisujen löytäminen



Vesi

Vedenkulutuksen alentaminen keskimäärin tasolle 3.5 l/kävijä/vuosi



Jätteiden käsittely

Vähintään 80 % kierrätysasteen saavuttaminen kauppakeskusten jätteenkäsittelyssä vuoteen 2015 mennessä.
Kaatopaikkajätteen osuuden pudottaminen kokonaisjättemäärästä enintään 20 %:iin vuoteen 2015 mennessä



Maankäyttö – kehityshankkeiden ympäristöluokitus

Kaikki kehityshankkeet toteutetaan ympäristöluokitusten periaatteiden mukaisesti.
Kehityshankkeet sijaitsevat rakennetussa ympäristössä hyvien joukkoliikenneyhteyksien ulottuvilla

Ympäristövastuun tavoitteet ja tulokset 2011

Tavoitteet vuodelle 2011				Tulokset 2011
Ilmastonmuutos				
Kasvihuonekaasupäästöjen vähentäminen 20 prosentilla vuoteen 2020 mennessä vuoden 2009 tasosta.	2-3%	vert.kelp. kauppakeskukset -0,8%		☹️
Energia				
Energiankulutuksen (sähkö, lämpö ja jäähdytys) pienentäminen 9 prosentilla vuoteen 2016 mennessä vuoden 2009 tasoon verrattuna.	2-3%	vert.kelp. kauppakeskukset -2,4%		😊
Vesi				
Veden kulutuksen alentaminen: keskimäärin alle 3,5 l/kävijä/vuosi.	3,8 l/kävijä	4,3 l/kävijä		☹️
Jätteet				
Vähintään 80 prosentin kierrätysasteen saavuttaminen kauppakeskusten jätteenkäsittelyssä vuoteen 2015 mennessä.	78 %	78 %		😊
Kaatopaikkajätteen osuuden pudottaminen kokonaisjättemäärästä enintään 20 prosenttiin vuoteen 2015 mennessä	22 %	22 %		😊
Maankäyttö ja kestävän kehityksen mukainen rakentaminen				
Kaikki kehityshankkeet toteutetaan ympäristöluokitusten periaatteiden mukaisesti.	Kaikki 2011 valmistuneet hankkeet arvioitu LEED kriteereillä	saavutettu		😊
Kehityshankkeet sijaitsevat rakennetussa ympäristössä hyvien joukkoliikenneyhteyksien ulottuvilla.	100 %	saavutettu		😊

Rahoitus

Åkersberga Centrumin hanke valmistu Österåkerissa Ruotsissa

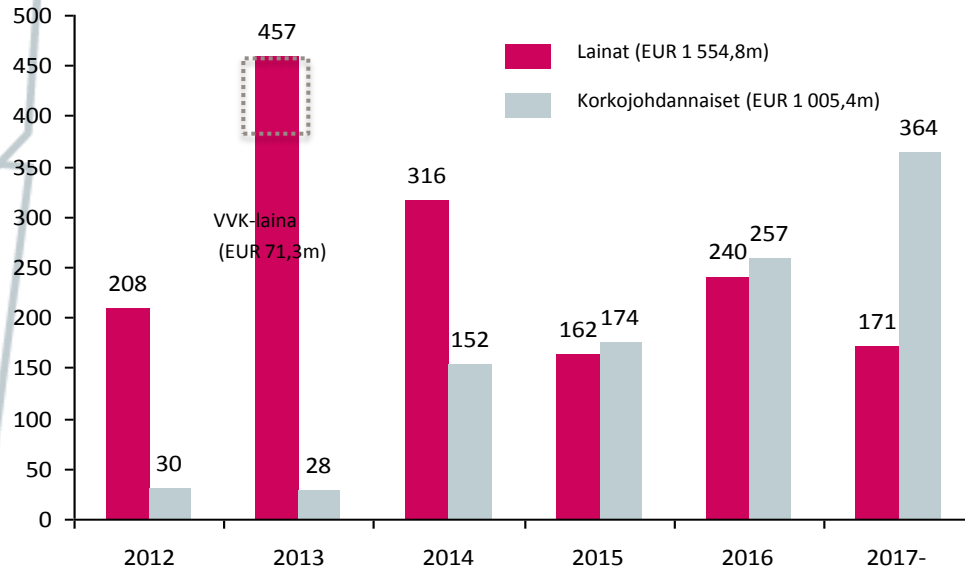


Ohjaus ja rahoituksen pääkohdat

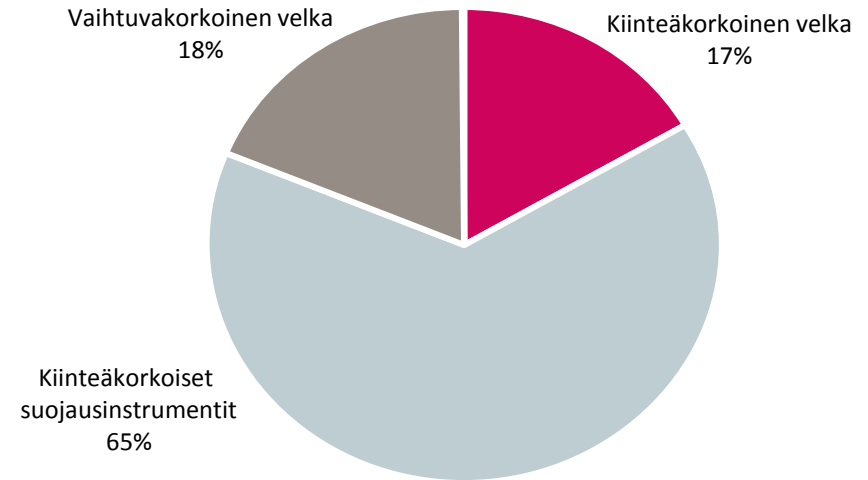
- Vuoden 2012 ohjaus:
 - liikevaihdon odotetaan kasvavan 7–16 milj. eurolla,
 - operatiivisen liikevoiton odotetaan kasvavan 8–16 milj. eurolla,
 - operatiivisen tuloksen odotetaan kasvavan 4–11 milj. eurolla edellisvuodesta
 - osakekohtaisen operatiivisen tuloksen (EPRA EPS:n) odotetaan olevan 0,21–0,23 euroa
- Omavaraisuusaste oli **36,0%**, lainasalkun suojausaste **81,3%**
- Keskimääräinen lainapääomilla painotettu laina-aika oli **2,9** vuotta (3,1 vuotta).
Nettorahoituskulut olivat **62,4** milj. euroa (54,9 Me)
- Vuoden alusta laskettu korollisten velkojen painotettu kesikorko pysyi lähes ennallaan ja oli 4,03 % (4,04%). Vuoden lopun korollisten velkojen painotettu kesikorko koronvaihtosopimuksen mukaan lukien nousi 4,07% (3,91%).
- Kaksi lainakovenanttia
 - Omavaraisuusaste: kovenanttitaso 32,5%. Lainasopimusten mukainen omavaraisuusaste oli **39,0%**
 - Korkokatekovenantti: kovenanttitaso 1,8x. Lainasopimusten mukainen korkokate **2,0**

Avainluvut – Rahoitus

Lainakanta ja korkosuojaukset



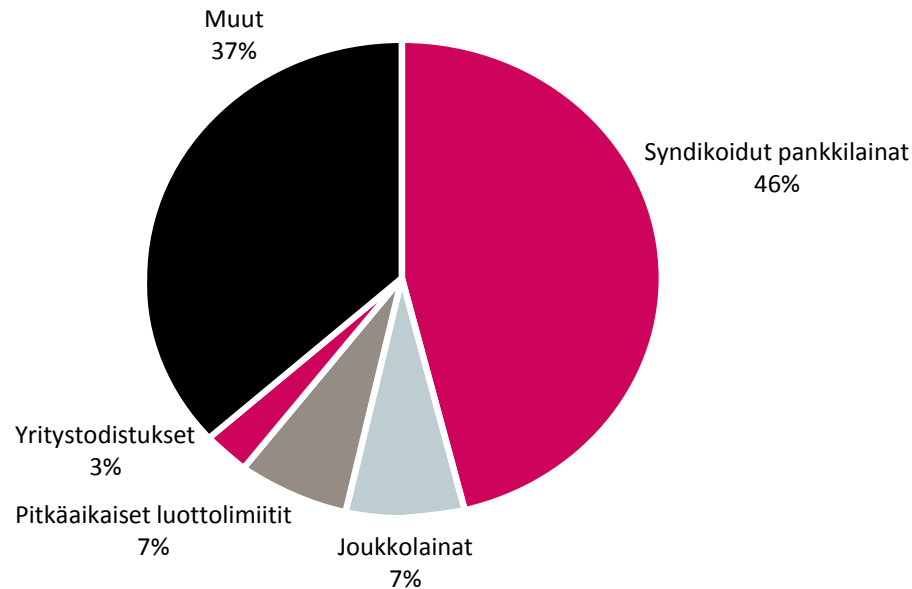
Korollisten velkojen jakautuminen



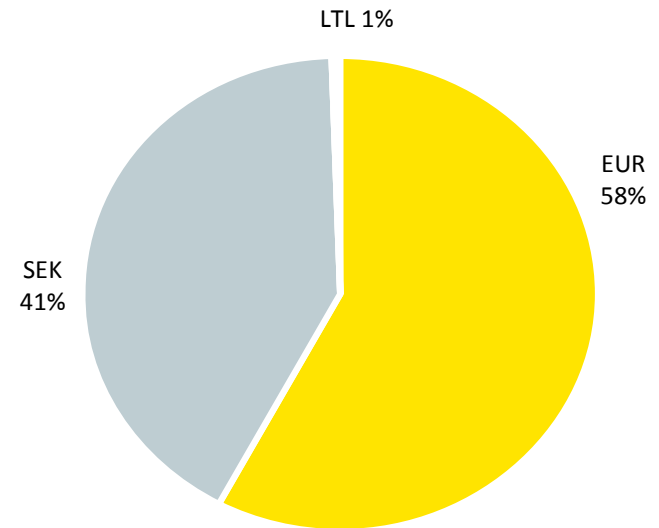
- Vuoden neljännellä kvartaalilla korollinen nettovelka **kasvoi 18 miljoonalla eurolla** pääasiassa vahvistuneen Ruotsin kruunun seurauksena
- Vuoden lopussa Cityconilla oli käytössään **likviditeettiä 345,0 miljoonaa euroa**, joka koostui nostamattomista sitovista luottolimiiteistä (253,7 miljoonaa euroa) ja rahavaroista (91,3 miljoonaa euroa). Pois lukien yritystodistukset Citycon likviditeetti oli 296,3 miljoonaa euroa
- Elokuussa allekirjoitetun 7 vuoden pituisen lainan toinen 25 miljoonan euron suuruinen erä vahvistui loppuvuonna
- **Maltillinen rahoituspolitiikka** jatkui: lainojen keskipituus 2,9 vuotta ja keskimääräinen korkosidonnaisuus 2,6 vuotta

Avainluvut - Velkasalkku

Velkatyypit



Velkojen valuuttajakauma



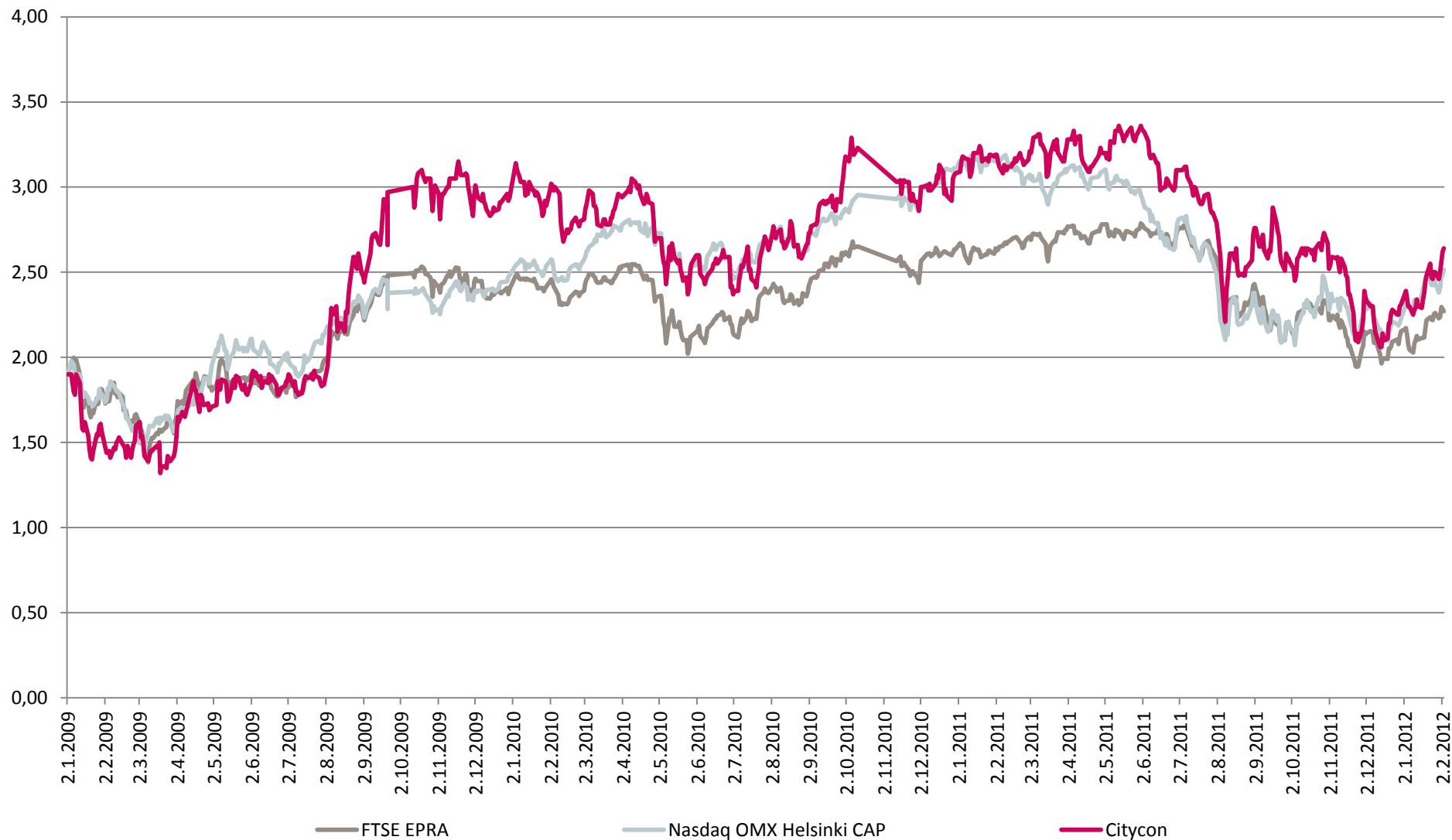
- Yhtiön rahoitus perustuu syndikoituihin pankkilainoihin, pitkäaikaisiin luottolimiitteihin ja joukkovelkakirjalainoihin, jotka kattavat 60 % korollisesta velasta
- Vuoden 2011 painotettu keskikorko pysyi matalana ja oli 4,03%. Myös katsauskauden lopun lainasalkun keskikorkotasoa pysyi maltillisella tasolla ollen 4,07 % johtuen matalasta markkinakorkotasosta ja matalakorkoisten lyhytaikaisten lainojen määrän kasvusta

Osakekurssi ja omistus

Myyrmannin muodinmaailma valmistui vuoden 2011 aikana



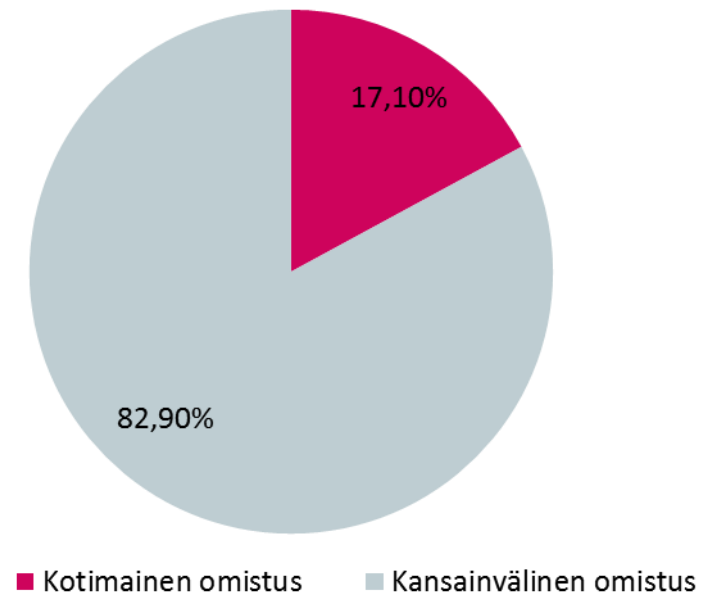
Osake¹⁾



Omistus

- Vuoden 2011 lopussa yhtiön markkina-arvo oli **641,7** milj. euroa
- **82,9%** osakkeen omistajista kansainvälisiä
- **4 276** rekisteröityä osakkeen omistajaa
- Suurimmat omistajat
 - Ilmarinen **8,99%**
 - Gazit-Globe **48,0%**
- Citycon on mukana GPR 250 Property Securities Index:ssä, jossa on mukana 250 maailman vaihdetuinta osaketta.
- Yhtiö on lisäksi mm. FTSE EPRA/NAREIT Global Real Estate Index:ssä.

Omistusjakauma



Tuloslaskelma ja tase

Isoa Omenaa laajennetaan nyt ja tulevaisuudessa



Lyhennetty laaja konsernituloslaskelma, IFRS

Me	2011	2010
Lyhennetty laaja konsernituloslaskelma, IFRS, Me		
Bruttovuokratuotto	206,0	185,9
Käyttökorvaukset ja palvelutuotot	11,1	10,0
Liikevaihto	217,1	195,9
Hoitokulut	71,6	67,4
Vuokraustoiminnan muut kulut	1,2	1,3
Nettovuokratuotto	144,3	127,2
Hallinnon kulut	28,0	23,3
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	0,2	0,3
Nettotappiot/-voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	-35,3	50,8
Nettotappiot/ - voitot sijoituskiinteistöjen myynneistä	0,6	2,6
Liikevoitto	81,8	157,7
Rahoituskulut (netto)	-62,4	-54,9
Osuus yhteisessä määräysvallassa olevien yksikköjen voitoista/tappioista	0,3	-
Tappio/voitto ennen veroja	19,7	102,8
Tilikauden tulokseen perustuvat verot	-0,9	-0,6
Laskennalliset verot	2,5	-11,8
Katsauskauden tappio/voitto	21,3	90,4
Katsauskauden tappion/voiton jakautuminen		
Emoyhtiön omistajille	13,0	78,3
Määräysvallattomille omistajille	8,3	12,0
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta tappiosta laskettu osakekohtainen tulos		
Tulos/osake, euroa	0,05	0,34
Tulos/osake, laimennettu, euroa	0,05	0,34
Muut laajan tuloksen erät		
Nettotappiot /-voitot rahavirran suojauksista	-35,9	5,1
Tuloverot liittyen rahavirran suojauksiin	9,0	-1,3
Ulkomaan toimintojen tilinpäätöksen muuntamisesta johtuvat valuuttakurssivoitot/-tappiot	0,6	3,1
Muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen	-26,2	6,9
Katsauskauden laaja tappio/voitto	-4,9	97,3

Lyhennetty konsernitase - varat, IFRS

Me	31.12.2011	31.12.2010
VARAT		
Pitkäaikaiset varat		
Sijoituskiinteistöt	2 522,1	2 367,7
Osuudet yhteisessä määräysvallassa olevissa yksiköissä	0,6	-
Aineettomat hyödykkeet	1,9	1,5
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	1,0	1,0
Laskennalliset verosaamiset	14,5	5,6
Johdannaissopimukset ja muut pitkävaikutteiset varat	0,0	2,3
Pitkäaikaiset varat yhteensä	2 540,1	2 378,1
Myytävinä olevat sijoituskiinteistöt	12,7	1,5
Lyhytaikaiset varat		
Myyntisaamiset ja muut saamiset	33,2	37,4
Johdannaissopimukset	0,5	-
Rahavarat	91,3	19,5
Lyhytaikaiset varat yhteensä	125,0	56,9
Varat yhteensä	2 677,7	2 436,5

Lyhennetty konsernitase – omapääoma ja velat, IFRS

Me	31.12.2011	31.12.2010
OMA PÄÄOMA JA VELAT		
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma		
Osakepääoma	259,6	259,6
Ylikurssirahasto	131,1	131,1
Arvonmuutosrahasto	-45,7	-18,8
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	273,7	198,8
Kertyneet voittovarot	284,0	278,8
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä	902,6	849,5
Vähemmistön osuus	59,2	50,7
Oma pääoma yhteensä	961,8	900,2
 VELAT		
 Pitkäaikaiset velat		
Pitkäaikaiset korolliset velat	1339,5	1212,4
Johdannaissopimukset	54,4	19,2
Laskennalliset verovelat	59,8	62,6
Pitkäaikaiset velat yhteensä	1453,7	1294,2
 Lyhytaikaiset velat		
Lyhytaikaiset korolliset velat	208,4	185,3
Johdannaissopimukset	0,6	1,6
Ostovelat ja muut velat	53,2	55,3
Lyhytaikaiset velat yhteensä	262,2	242,2
 Velat yhteensä	1715,9	1536,3
Oma pääoma ja velat yhteensä	2677,7	2436,5

Emoyhtiön tuloslaskelma, FAS

Me	1.1.–31.12.2011	1.1.–31.12.2010
Bruttovuokratuotto	102,8	98,8
Käyttökorvaukset ja palvelutuotot	4,4	4,7
Liikevaihto	107,3	103,5
Hoitokulut	55,1	66,6
Vuokraustoiminnan muut kulut	0,3	0,4
Nettovuokratuotto	51,9	36,5
Hallinnon kulut	32,7	22,5
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	2,2	6,1
Liikevoitto	21,3	20,1
Rahoitustuotot	101,1	112,4
Rahoituskulut	-116,4	-137,5
Rahoituskulut (netto)	-15,3	-25,1
Voitto/ Tappio ennen veroja	6,0	-5,0
Tuloverot	-1,6	0,0
Tilikauden voitto/ tappio	7,6	-5,0

Emoyhtiön tase – vastaavaa, FAS

Me	31.12.2011	31.12.2010
VASTAAVAA		
Pysyvät vastaavat		
Aineettomat hyödykkeet	24,5	12,9
Aineelliset hyödykkeet	31,0	30,8
Sijoitukset		
Tytäryhtiöosakkeet	1 252,6	857,5
Osakkuusyhtiöosakkeet	33,0	34,8
Muut sijoitukset	699,4	972,9
Sijoitukset yhteensä	1 985,0	1 865,2
Pysyvät vastaavat yhteensä	2 040,4	1 908,8
Vaihtuvat vastaavat		
Pitkäaikaiset saamiset	1,6	-
Lyhytaikaiset saamiset	28,8	25,9
Rahat ja pankkisaamiset	63,6	0,8
Vaihtuvat vastaavat yhteensä	94,1	26,7
Vastaavaa yhteensä	2 134,6	1 935,5

Emoyhtiön tase – vastattavaa, FAS

Me	31.12.2011	31.12.2010
VASTATTAVAA		
Oma pääoma		
Osakepääoma	259,6	259,6
Ylikurssirahasto	133,1	133,1
Sijoitetun vapaan pääoman rahasto	277,2	201,5
Edellisten tilikausien voitto/tappio	3,9	18,6
Tilikauden voitto/ tappio	7,6	-5,0
Oma pääoma yhteensä	681,3	607,8
Vieras pääoma		
Pitkäaikaiset velat		
Pääomaehtoinen vaihtovelkakirjalaina 1/2006	68,1	66,3
Joukkolaina 1/2009	39,6	39,5
Muu pitkäaikainen vieras pääoma	1 088,1	987,9
Pitkäaikaiset velat yhteensä	1 195,8	1 093,7
Lyhytaikaiset velat		
Muu lyhytaikainen vieras pääoma	257,5	234,1
Lyhytaikaiset velat yhteensä	257,5	234,1
Vieras pääoma yhteensä	1 453,3	1 327,7
Vastattavaa yhteensä	2 134,6	1 935,5



Kiitos!