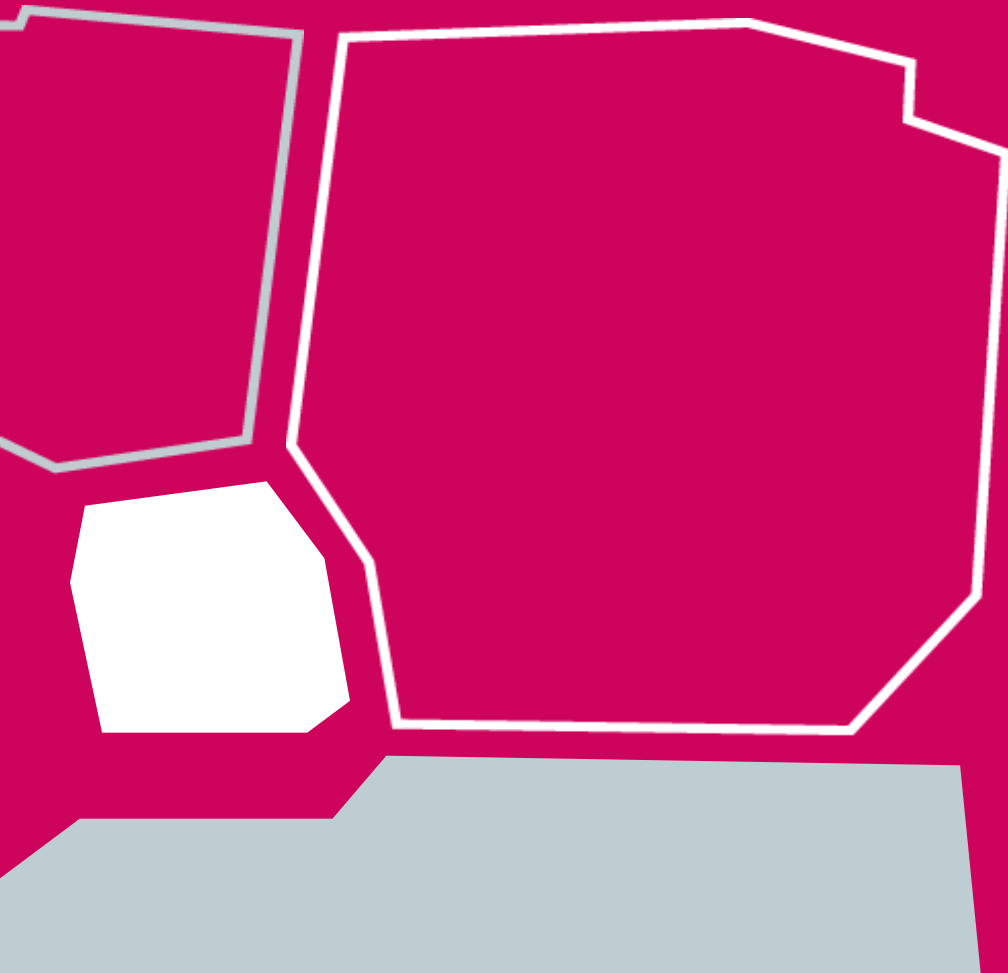


Cityconin yhtiökokous 21.3.2013

Katsaus vuodesta 2012

Eero Sihvonen



CITYCON
creating success for retailing

Sisältö

Strategia ja toiminnan tulokset vuonna 2012

Toimintaympäristö

Kiinteistöomaisuus

Rahoitus

Osakekurssi ja omistus

Tuloslaskema ja tase



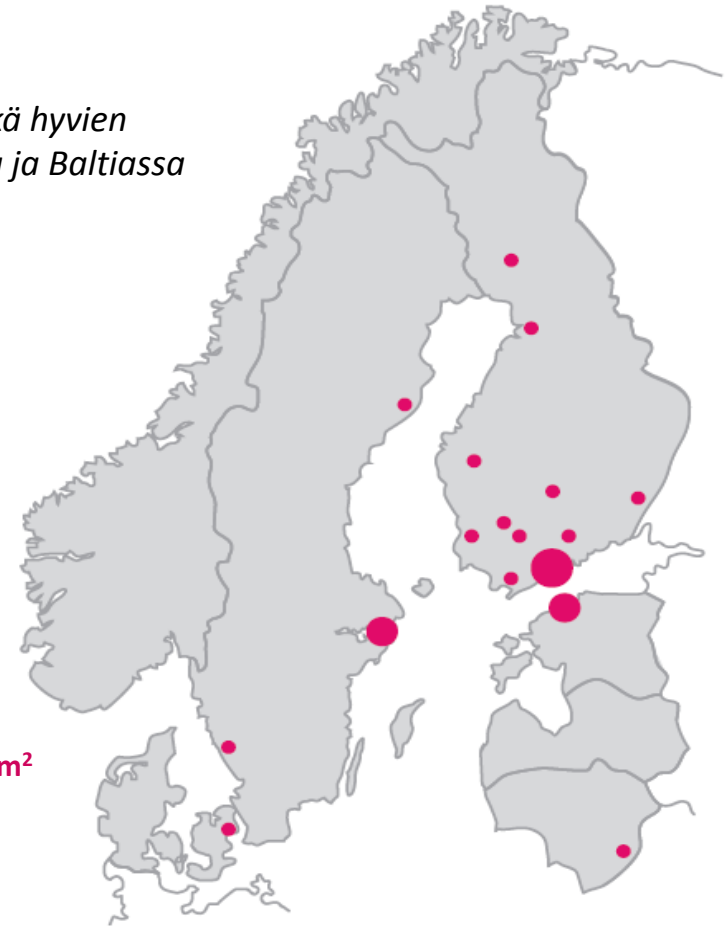
Citycon lyhyesti

Strategia

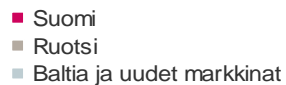
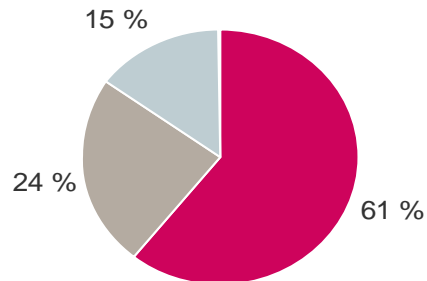
Kasvavissa kaupungeissa ja kaupunkiympäristössä sijaitsevat sekä hyvien liikenneyhteyksien päässä olevat kauppakeskukset Pohjoismaissa ja Baltiassa

Avainluvut (31.12.2012, ellei toisin mainittu)

Kiinteistöjen lukumäärä	78
Kauppakeskusten lukumäärä	38 ¹
Vuokrattava pinta-ala, m ²	1,000,270
Varat yhteensä, EURm	2,819
Nettovarallisuus (EPRA NAV), EURm	1,140
Markkina-arvo, EURm	791 ¹
Luototusaste (loan-to-value)	54.8%
Omavaraisuusaste	37.8%

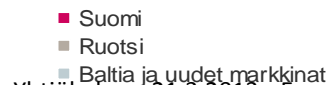
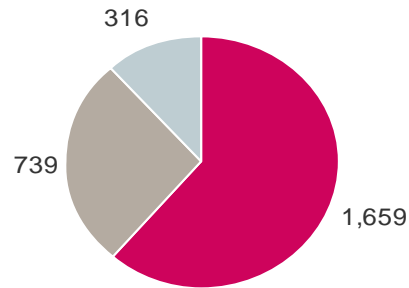


Nettovuokratuotto, 2012



1) 8.2.2013

Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, EURm²



Yhtiökokous 21.3.2013 - Eero Sihvonen

Viiden vuoden strategia: Selkeämpi fokus -> Paremmat tulokset

#1

Parempi

Operatiivinen
paremmuus:

- *Parannetaan orgaanista kasvua*
- *Keskitytään isoihin kauppakeskuksiin kaupunki-ympäristössä*

Parannetaan kannattavuutta

#2

Vahvempi

Taloudellinen
paremmuus:

Vahva tase

Myynnit ja pääoman kierrättäminen

#3

Isompi

Osaamisen
hyödyntäminen:

- *Valikoidut kiinteistö-sijoitukset ja nopeutettu kiinteistöjen kehittäminen*

Kasvu ja suuruuden ekonomian hyödyntäminen

Yhteenveto vuoden 2012 taloudellisesta tuloksesta

Me	Q4 2012	Q4 2011	Q3 2012	2012	2011	Muutos-%
Nettovuokratuotto, yhteensä	42,1	37,3	42,6	162,0	144,3	12,3
Nettovuokratuotto, Suomi	25,7	23,2	25,2	98,2	90,5	8,5
Nettovuokratuotto, Ruotsi	10,0	8,6	10,6	39,2	35,4	10,8
Nettovuokratuotto, Baltia	6,5	5,5	6,7	24,6	18,4	33,6
Operatiivinen liikevoitto	34,2	28,9	37,3	135,7	117,4	15,5
Operatiivinen tulos	16,2	12,5	17,8	63,9	53,3	20,0
Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS)	0,049	0,043	0,062	0,214	0,197	8,5
Oikaistu nettovarallisuus/osake (EPRA NNNAV/share)			3,24	3,08	3,29	-6,4

Citycon saavutti vuoden 2012 taloudelliset tavoitteensa

ohjaus:

Liikevaihdon kasvu **16–21** Me
 Operatiivinen liikevoiton kasvu **14–19** Me
 Operatiivisen tuloksen kasvu **6–11** Me
 Osakekohtainen operatiivinen tulos (EPRA EPS) **0,195–0,215** Me

toteutunut:

22,2 Me
18,3 Me
10,6 Me
0,214 Me

Vuoden 2012 kohokohdat

Jälleenrahoitus ja rahoitusmuotojen hajauttaminen 2012

- **360** milj. euron uusi, vakuudeton luottosopimus pohjoismaisen pankkiryhmän kanssa
- **150** milj. euron kotimaisen joukkovelkakirjalainan liikkeeseenlasku
- **90,7** milj. euron merkintäoikeusanti syys-lokakuussa (anti merkittiin yli)

Liiketoiminnan tehostaminen

- Viime vuonna vähensimme hallinnollisia kustannuksia, ja kulujensäästöohjelma jatkuu: Hallinnollisten kustannusten säästötavoite on vuonna 2013 noin 5 miljoonaa euroa verrattuna vuoden 2012 tasoon
- Muutos maaorganisaatioista klustereihin: One Citycon
- Kiinteistökannan käypä arvo:
 - Ulkopuolisen arvioitsijan määrittelemä nettotuottovaatimus: 6.3% (6.4%)
 - Nettovoitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon 23,6 milj. euroa (-35.3 Me)

Kasvu

- Kauppakeskus Kista Gallerian hankinta yhdessä CPPIB:n kanssa noin 530 milj. eurolla, kauppa toteutui tammikuussa 2013

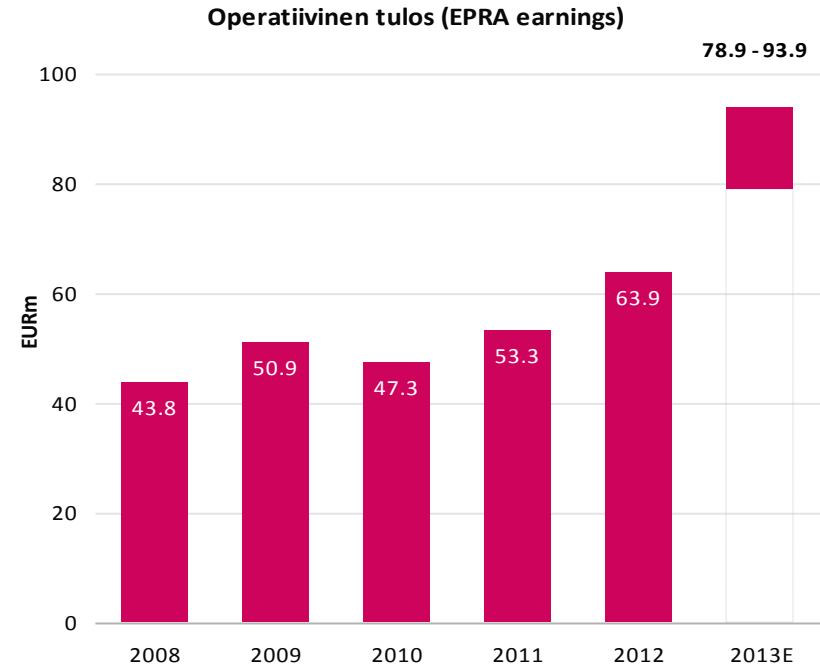
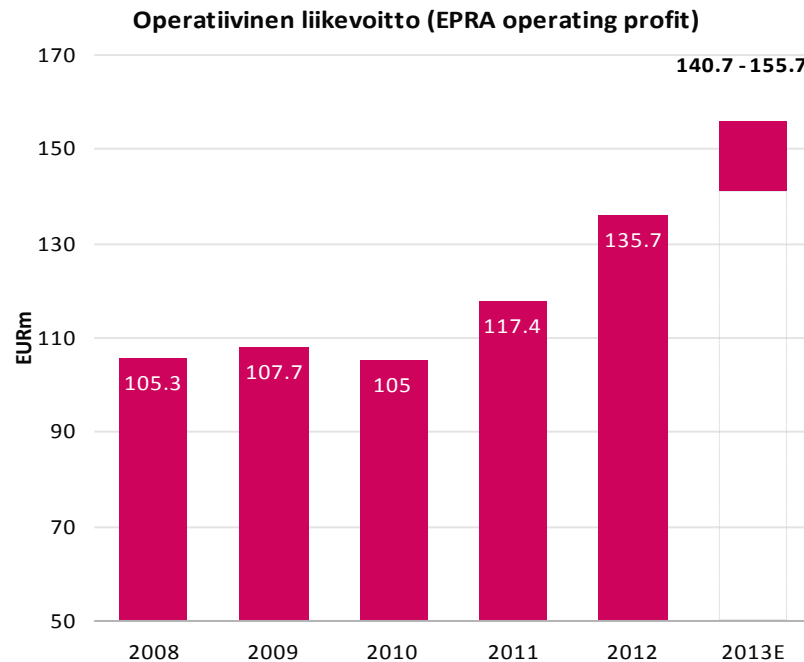
Tulevaisuuden näkymät

Vuosi 2013

- Citycon keskittyy edelleen liiketoiminnan nettorahavirran ja operatiivisen liikevoiton kasvattamiseen
- Pysyvä muutos velkaisuusasteessa

Taloudellinen ohjeistus

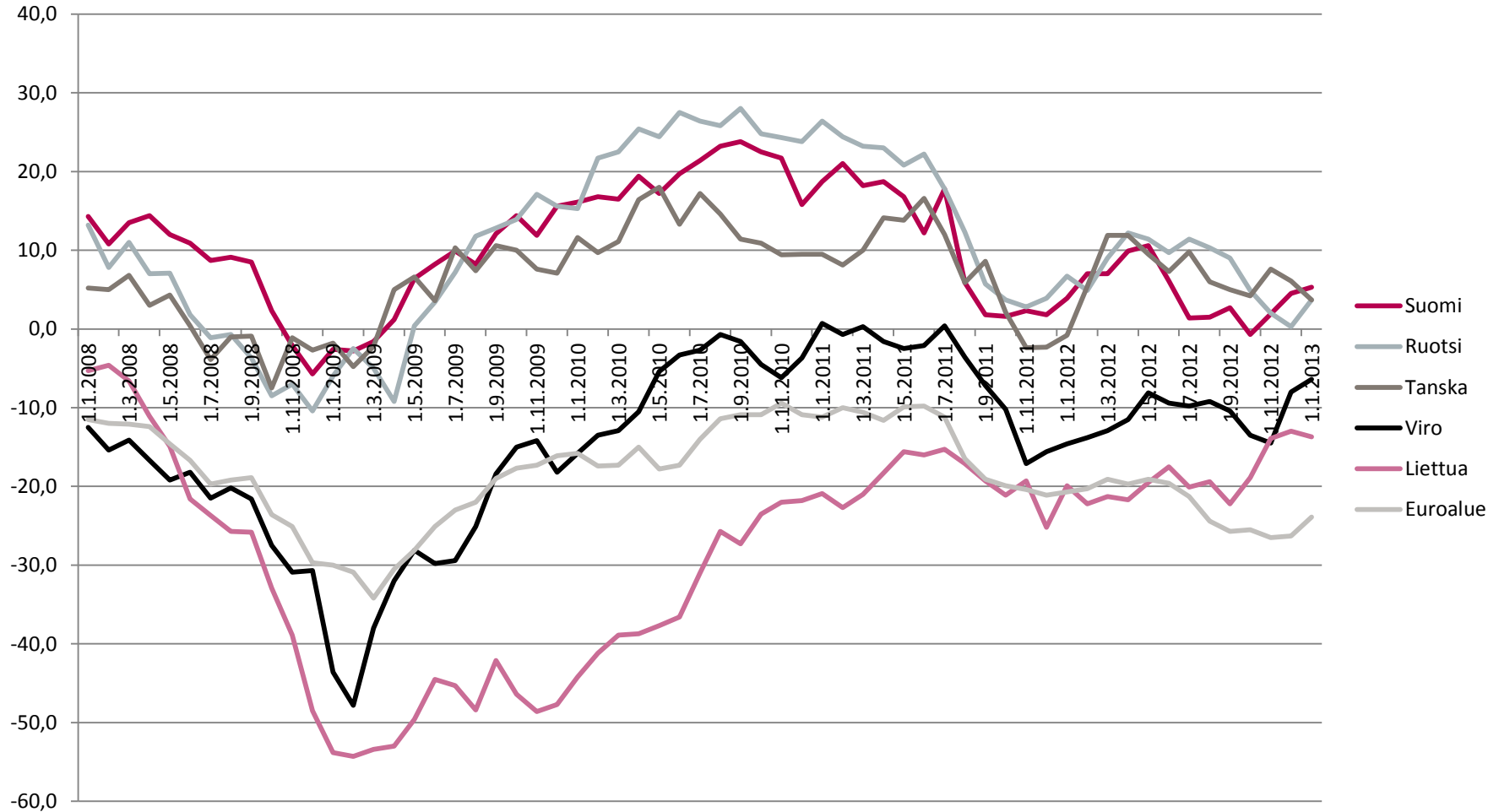
- Liikevaihto kasvaa EUR 5–20 miljoonalla
- EPRA operatiivinen liikevoitto kasvaa EUR 5–20 miljoonalla
- EPRA operatiivinen tulos kasvaa EUR 15–30 miljoonalla
- Osakekohtainen operatiivinen tulos arvioidaan olevan (EPRA EPS:n) EUR 0.19–0.24 olettaen täyden osakkeiden merkinnän annissa



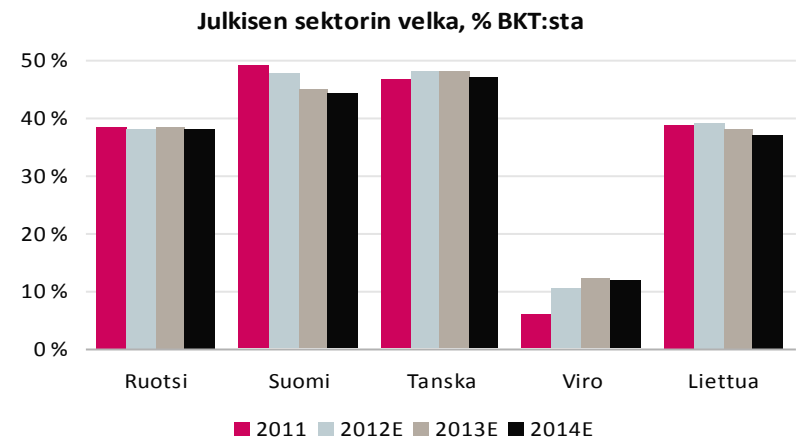
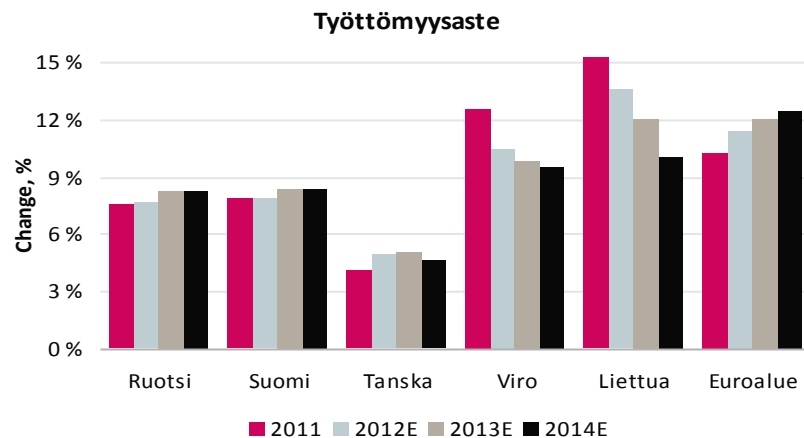
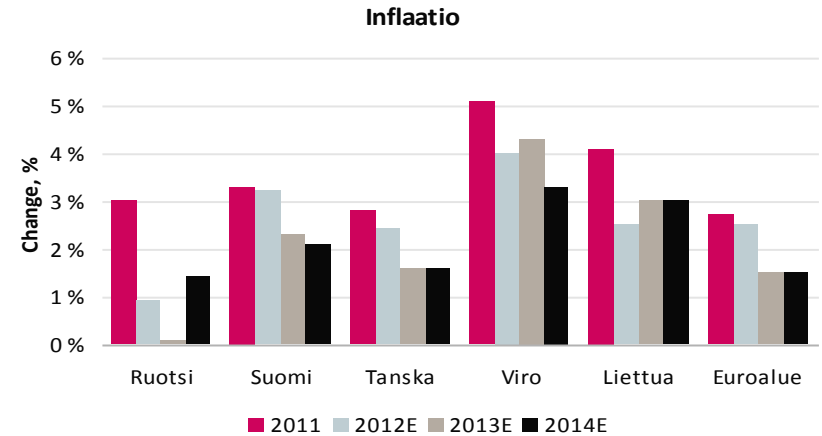
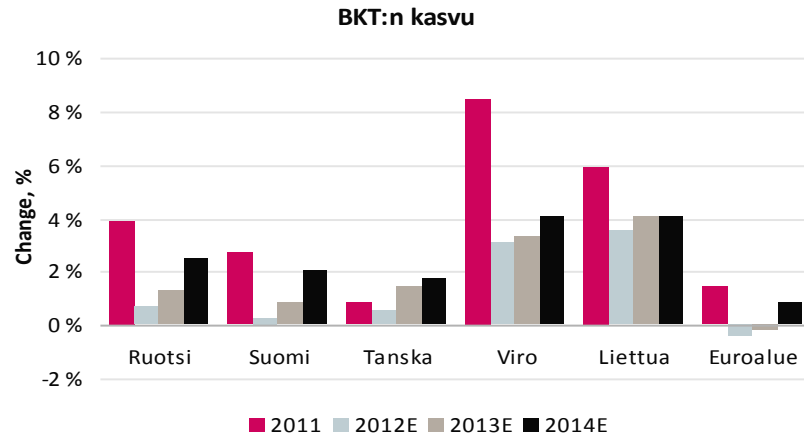
Toimintaympäristö

Toimintaympäristö

KULUTTAJIEN LUOTTAMUSINDIKAATTORIN TULOKSET



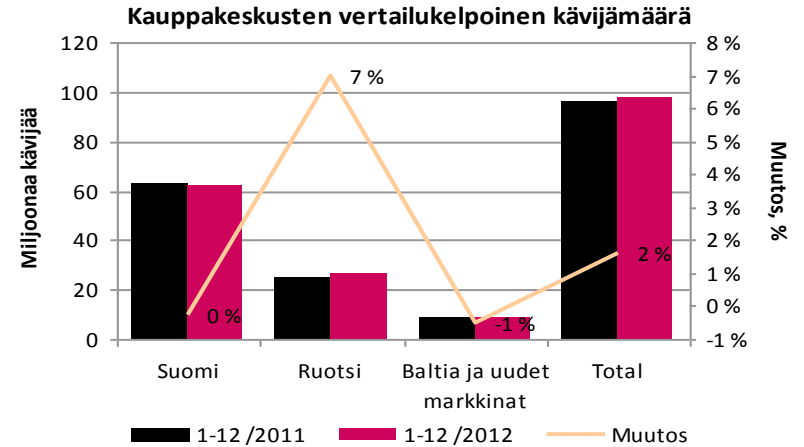
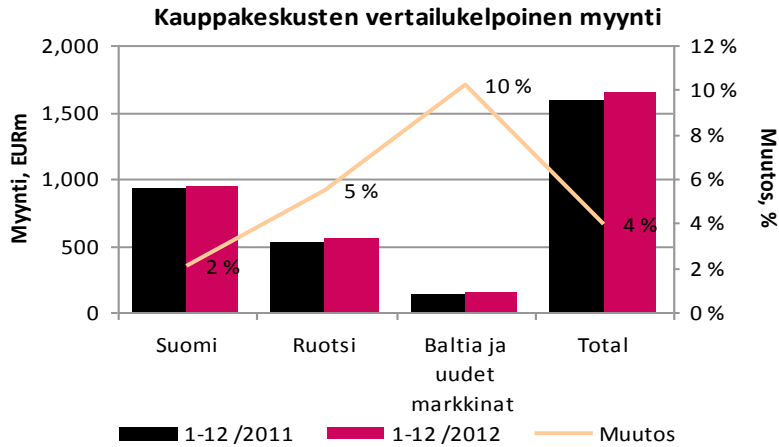
Vahvat taloudelliset näkymät Cityconin toiminta-alueella



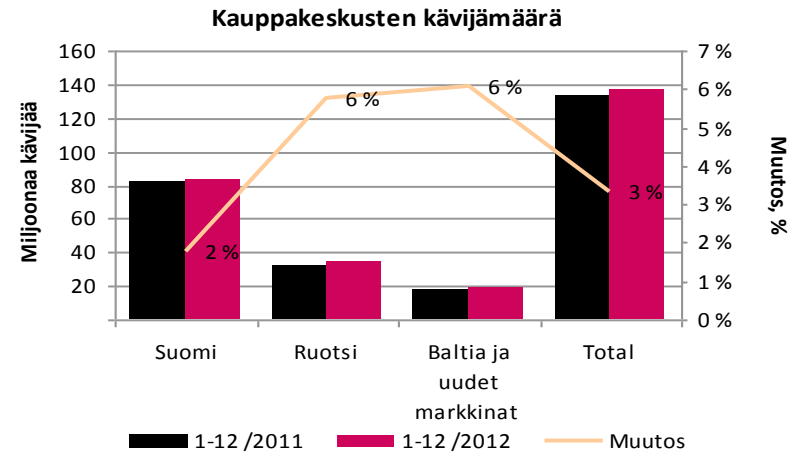
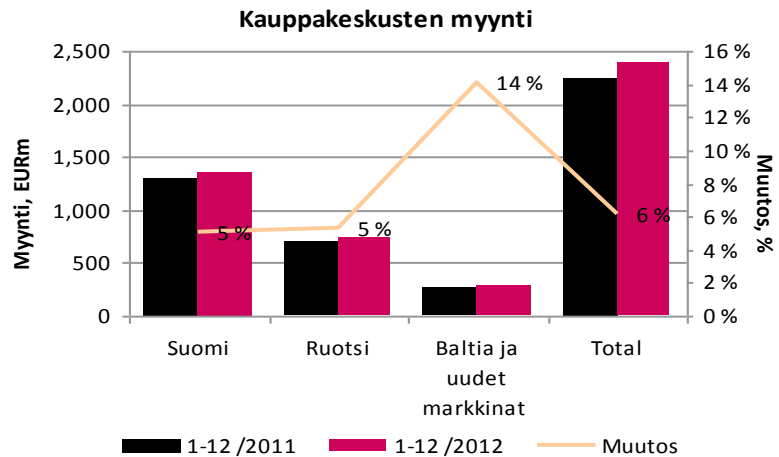
Lähde: SEB Nordic Outlook raportti

Kävijät ja myynnit Cityconin kauppakeskuksissa

Vertailukelpoiset



Todelliset



Kiinteistöomaisuus

Cityconin suurimmat kauppakeskukset

Suomi



Iso Omena
Rakennettu 2001
Vuokr.m² 60,500 m²
Omistussuus 60 %



Myyrmanni
1994/2007/2010
45,700 m²
100 %



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



Lippulaiva
1993
18,500 m²
100 %

Columbus
1997/07
21,000 m²
100 %

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

Koskikeskus
1988
27,700 m²
100 %

Ruotsi



Kista Galleria
1977, 2002, 2009
90,000 m²
50 %



Liljeholmstorget
2009
40,900 m²
100 %



Stenungstorg
1967/93
36,400 m²
100 %



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



Tumba Centrum
1952/2002
29,100 m²
100 %



Strömpilen
1927/1997
26,800 m²
100 %



Jakobsbergs Centrum
1959/93
56,300 m²
100 %

Baltia ja uudet
markkinat



Rocca al Mare Viro
1998/2009
53,500 m²
100 %



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



Mandarin Lietuva
2005
8,000 m²
100 %



Magistral Viro
2000/2012
11,900 m²
100 %



Albertslund Centrum Tanska
1965
16,000 m²
100 %

Kista Galleria lyhyesti

Yksi Tukholman suurimmista kauppakeskuksista

- ~90,000 m² vuokrattavaa pinta-alaa, 60,000 m² kaupan pinta-alaa
- Pysäköintitila jossa 2,500 parkkipaikkaa
- Kävijöitä (2011): 18.1 miljoonaa (>50,000 päivittäin)

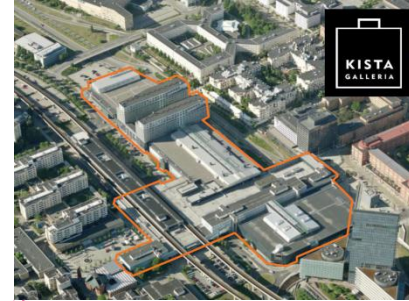
Keskittynyt työ- ja asuinalue

- Kista on Ruotsin kehittynein ICT keskus
- Suurimmat IT yhtiöt kävelymatkan päässä (Ericsson, Oracle, IBM)
- >70,000 henkilöä kulkee päivittäin työmatkoillaan Kistaan – laajin toimistokeskittymä keskustan ulkopuolella

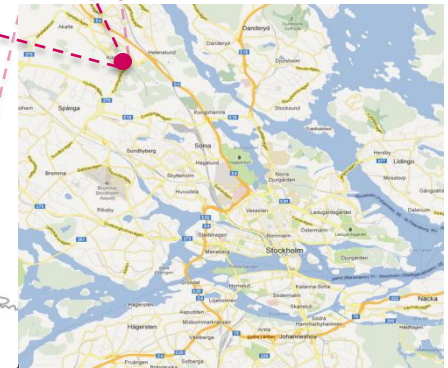
Erinomaiset kulkuyhteydet

- Yhdistetty Kistan metroasemaan, 17 minuuttia Tukholman keskustasta
- Lähellä suuria moottoriteitä

Kista Galleria



Tukholma

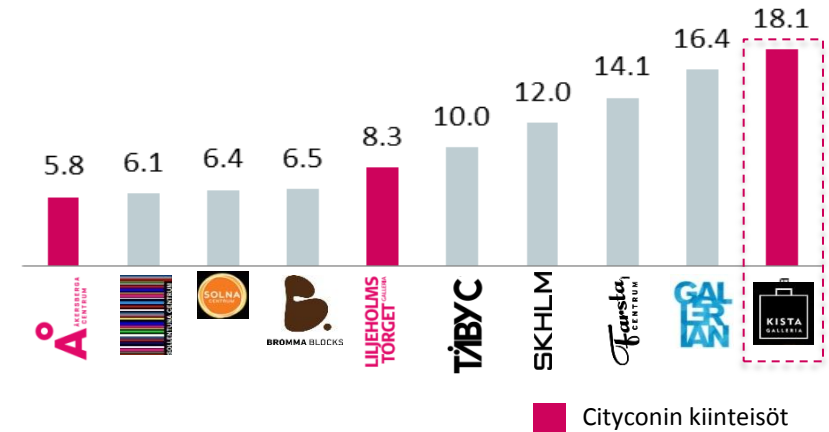


Voittava kauppakeskus vaikutusalueellaan

Erinomainen kokonaisuus brändejä jotka sopivat Kistan demografiaan sekä alueen asukas- ja työntekijäkantaan

- Yksi Tukholman suurimmista kauppakeskuksista
- Erinomaiset julkiset yhteydet
- Hyvin asemoitu vaikutusalueellaan
- Ostovoiman odotetaan kasvavan vaikutusalueella 62% vuoteen 2025 mennessä väestön- ja taloudellisen kasvun seurauksena
- Selvä asemointiero Kista Gallerian (valtavirta kaupat, luonnollinen päivittäinen asiakasvirta) ja valmistuvan Mall of Scandinavian välillä (high-end kaupat, sijainti)

Tukholman suurin kävijämäärä 2011 (m)



Tukholman tärkeimmät kauppakeskukset



Asukkaita vaikutusalueella: 345,000
 Asukkaita ensisijaisella vaikutusalueella:
 125,000 + 70,000 päivässä
 Luonnollinen kävijämäärä: >50,000 päivittäin

Vuonna 2012 valmistuneet 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⁾	(Esi)vuokrausaste, %	
Magistral Tallinna	9 500 11 700	7,0	7,0	8,3	100	Kauppakeskuksen uudistus- ja laajennushanke, jossa sisätilat uudistetaan kokonaisuudessaan. Kauppakeskus on hankkeen aikana kokonaan suljettu.
Myllypuro Helsinki	7 700 7 300	21,3	21,3 ²⁾	7,4	85,3	Uuden ostoskeskuksen rakentaminen nykyisen tilalle Myllypuron metroaseman viereen.
Koskikeskus Tampere	27 700 28 600	37,9	40,5	6,6	90,5	Kauppakeskuksen täydellinen uudistus: sisätilat, sisäänkäynnit, julkisivut ja rakennuksen kiinteistötekniset järjestelmät uudistetaan hankkeessa perusteellisesti.
Iso Omena Espoo	60 600 63 000	7,6	7,5	n.a.	100	Ison Omenan laajennushanke, jossa kauppakeskuksen entinen kattopysäköintialue toisessa kerroksessa otetaan liiketiläkäyttöön.

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.

Tärkeimmät tulevat kiinteistökehityshankkeet

- Yhtiö ei vielä ole sitoutunut Ison Omenan ja Myyrmannin laajennusprojekteihin, mutta hankkeiden odotetaan virallisesti alkavan seuraavan 12 kuukauden aikana

Iso Omena laajennus³

Espoo



IsoKristiina kehitys

Lappeenranta



Myyrmanni laajennus

Vantaa



Hankkeen
koko, m²¹

27,000

32,000⁵

16,000

Cityconin osuus,
Me²

80-90

55

55

Tavoiteajoitus:
aloitus/valmis-
tuminen

2013/2016⁴

2013/2015

2014/2016⁴

Esivuokrausaste

n.a.

>50%

n.a.

Lisätietoja

- Hanke toteutetaan yhteistyössä NCC:n kanssa
- LOI allekirjoitettu Debenhamsin kanssa
- GIC omistusosuus 40%

- Nykyisen kauppakeskuksen kunnostus ja laajentaminen yhteistyössä Ilmarisen kanssa. Ilmarinen omistaa 50% keskuksesta
- Yhteistyösopimus Lappeenrannan kaupungin kanssa

- Suunniteltu laajennus
- Pysäköinnin siirtäminen maan alle
- Prisman ja asuintalojen liittäminen keskukseen suunnitteilla

1) Hankkeen koko viittaa suunnitellun laajennuksen kokoon.

2) Cityconille kohdistettava osuus kokonaisijoituksesta. Sijoituksen koko muuttuu ja tarkentuu suunnittelun edetessä.

3) Osittain omistettu kiinteistö.

Yhtiökokous 21.3.2013 - Eero Sihvonon

4) Kohteen aloitus- ja valmistumisaikataulu voi muuttua kaavoituksen sisältyvän riskin takia.

5) Hankkeen koko viittaa kunnostettavien nykyisten alueiden sekä uuden laajennuksen pinta-alaan yhteensä.

Kiinteistöomaisuus

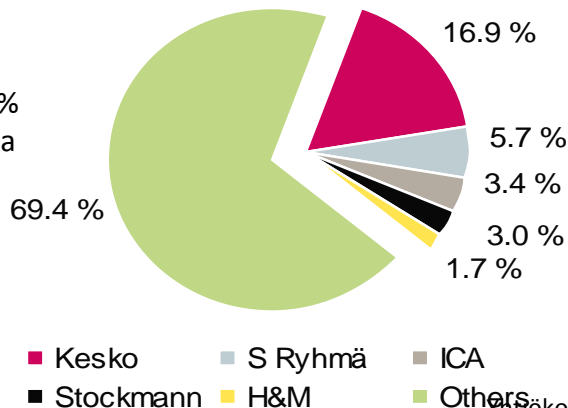
- Vuokrattava pinta-ala ensimmäisen kerran yhtiön historiassa yli miljoonan neliometriä: **1 000 270 m²**
- Vuokrausaste **95,7%** (95,5%)
- **3,864** (3,955) vuokrasopimusta, joiden keskimääräinen kesto **4** vuotta
- Vuokran osuus vuokralaisen liikevaihdosta vertailukelpoisissa kauppakeskuksissa oli **8,9%**

Typillisen vuokrasopimuksen rakenne

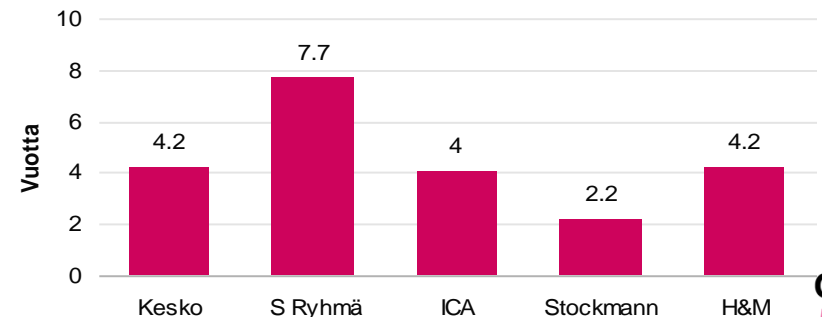


Top 5 vuokralaisten osuus vuokratuotosta, %

Viisi suurinta vuokralaista edustavat yhteensä 30.6% vuokratuotosta



Top 5 vuokralaisten keskimääräinen vuokramaturiteetti, vuotta



Vuokrasopimuskannan yhteenveto

Koko portfolio	2012	2011	Change-%
Kiinteistöjen lukumäärä	78	80	-2.5 %
Vuokrattava pinta-ala, m ²	1,000,270	994,730	0.6 %
Annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo, EURm ¹⁾	245.9	228.5	7.6 %
Keskimääräinen vuokra (EUR/m ²)	20.7	19.7	5.1 %
Kauden aikana alkaneet vuokrasopimukset, kpl	792	782	1.3 %
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m ² ²⁾	141,167	177,006	-20.2 %
Alkaneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra (EUR/m ²) ²⁾	20.5	19.7	4.1 %
Kauden aikana päättyneet vuokrasopimukset, kpl	1,064	877	21.3 %
Päättyneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m ² ²⁾	149,972	186,120	-19.4 %
Päättyneiden vuokrasopimusten keskimääräinen vuokra EUR/m ² ²⁾	18.6	18.1	2.8 %
Taloudellinen vuokrausaste kauden lopussa, %	95.7	95.5	-
Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika kauden lopussa, vuotta	3.5	3.4	2.9 %
Nettotuotto, % ³⁾	6.4	6.0	-
Nettotuotto, vertailukelpoiset kohteet, %	6.4	6.1	-
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, EURm	2,714.2	2,522.1	-7.1 %

1) Kiinteistökannan annualisoitu laskennallinen vuokra-arvo sisältää annualisoidun bruttovuokratuoton, joka perustuu kauden lopussa voimassaolevaan vuokrasopimuskantaan, vapaiden tilojen markkinavuokraan, liikevaihtosisidonnaisista sopimuksista saatuun vuokratuottoon (arvio) sekä mahdollisiin muihin vuokratuottoihin

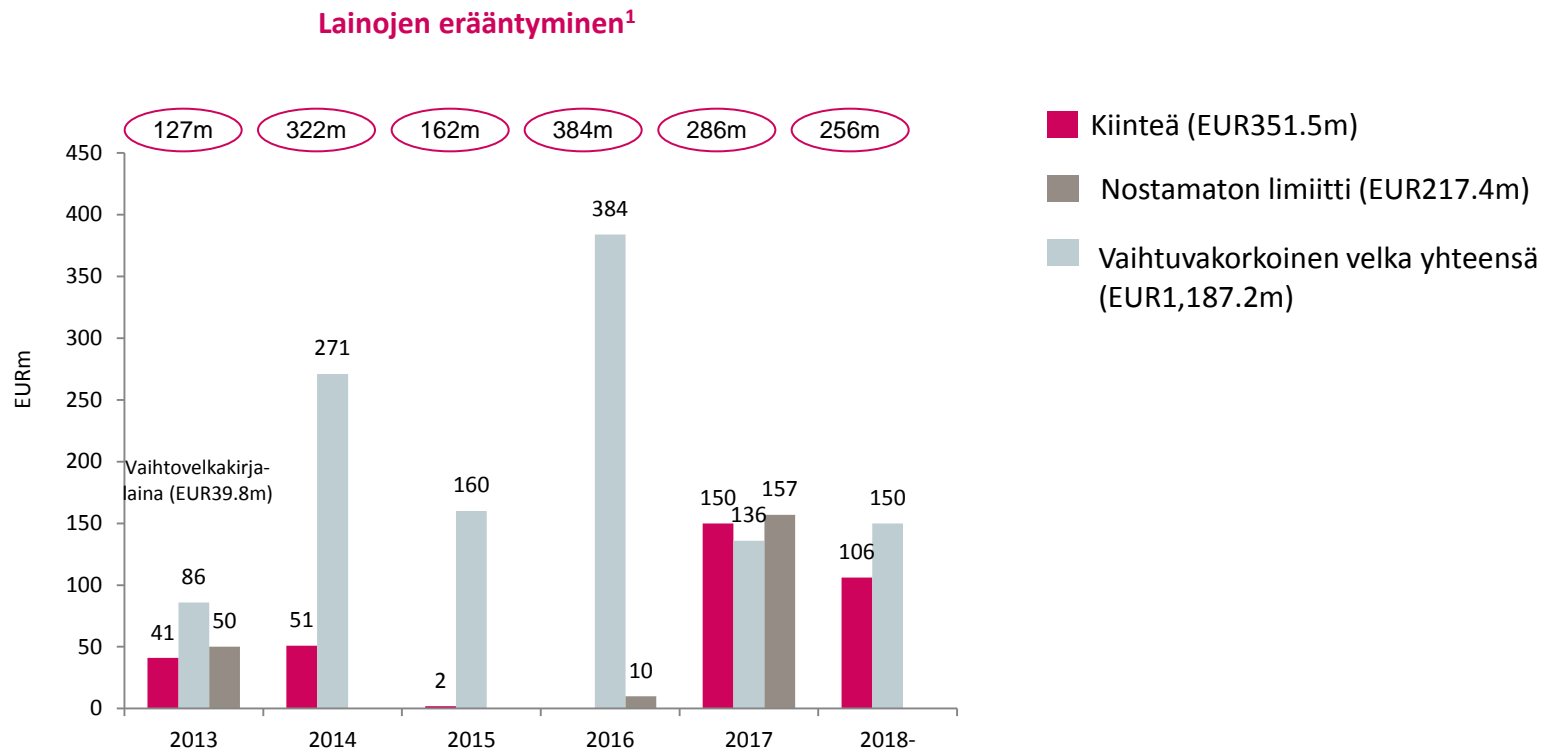
2) Alkaneet ja päättyneet vuokrasopimukset eivät välttämättä kohdistu samoihin tiloihin

3) Sisältää laajennushankkeiden tontit



Rahoitus

Lainojen erääntyminen



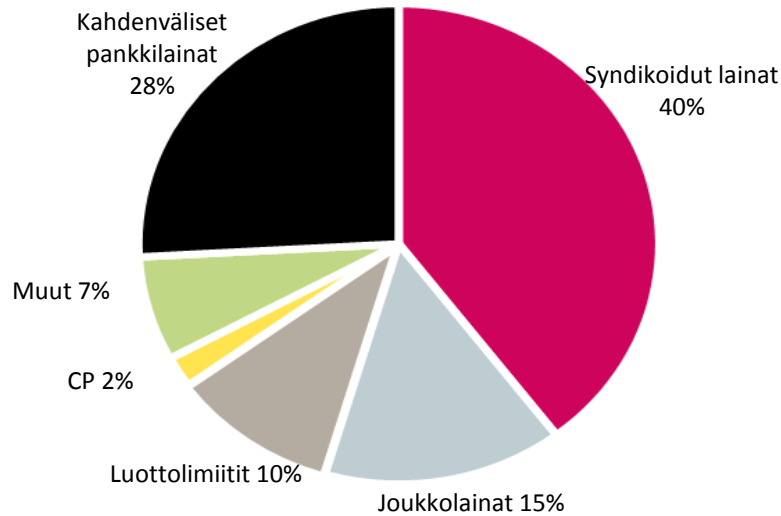
- Yhtiöllä ei ole lähiaikoina erääntyviä lainoja, joita nykyisin rahoituslähtein ei ole katettu
 - 2013 erääntyvät lainat on täysin katettu EUR 217.4 miljoonan limiitein
- Citycon jatkaa velkasalkun hajauttamisvaihtoehtojen selvittämistä

1) Lainojen erääntyminen per 2012 vuoden loppu

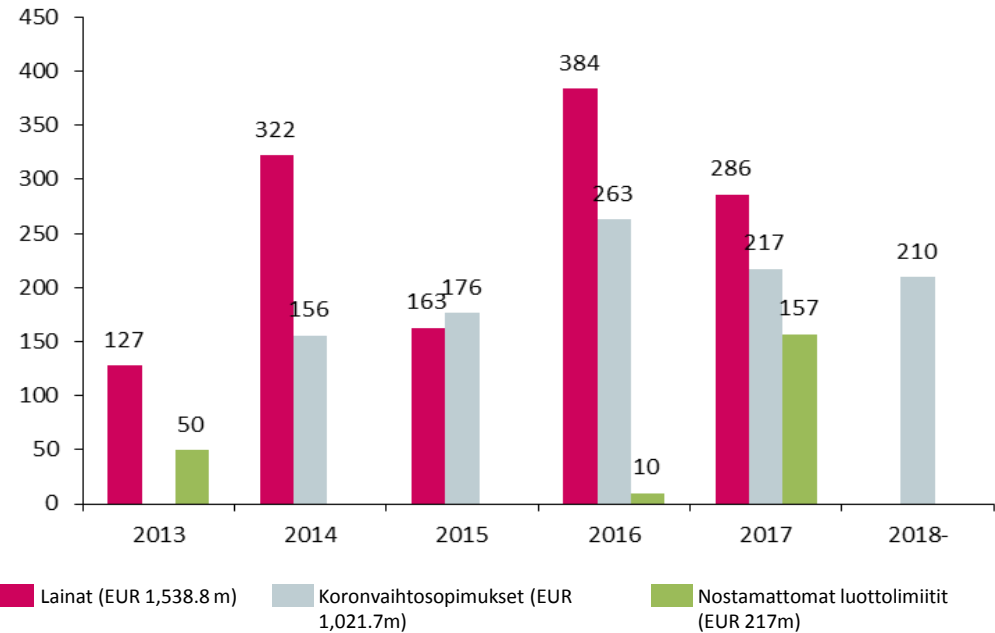
2) Perustuen 200 Me osakeantiin nettotuotoiltaan 192.6 Me, josta saadut nettovarot käytetään täysimääräisesti velkaantumisen vähentämiseen (oletus: ei investointeja kiinteistökehityshankkeisiin)

Aktiivinen rahoituspolitiikka (1/2)

Korollinen velka lähteen mukaan
EUR1,538.8m¹⁾



Lainojen ja koronvaihtosopimusten eräntyminen

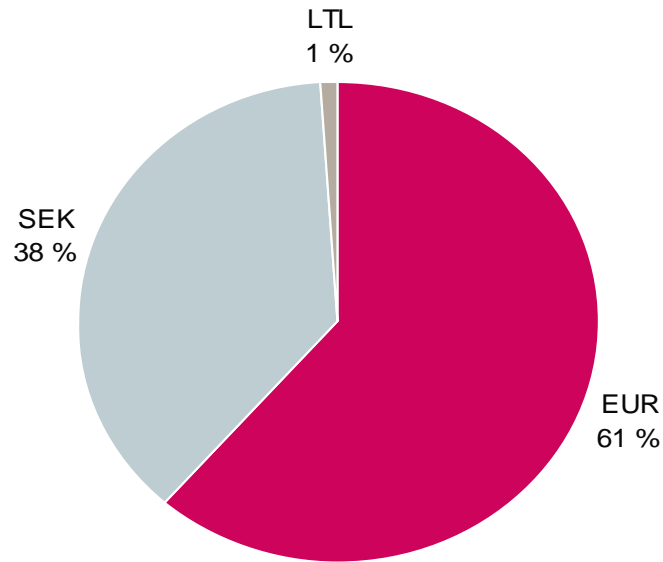


- Vuonna 2012 toteutetut uudelleenrahoitukset lisäsivät velan lähteiden määrää sekä pidensivät velkasalkun keskimääräistä laina-aikaa
- Keskimääräinen korko: 4.07%
- Velkasalkun suojausaste: 89.2%
- Keskimääräinen laina-aika: 3.2 vuotta

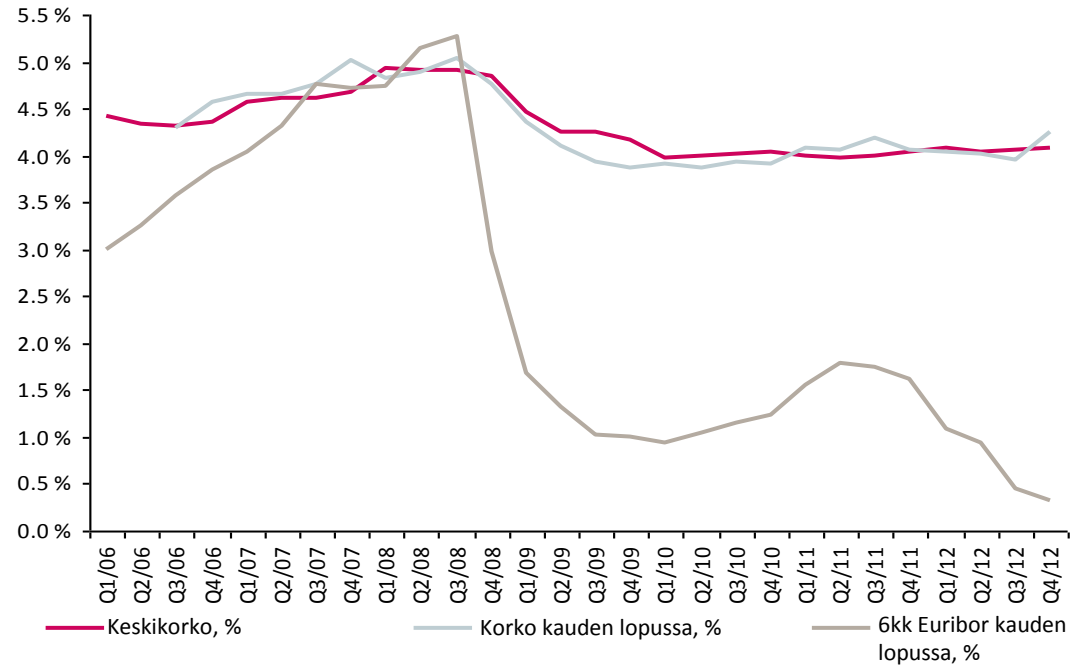
1) Korollisten velkojen kirja-arvo 30.12.2012 oli EUR 1,533.0 miljoonaa. Käyvän arvon ja kirja-arvon ero johtuu pitkäaikaisten lainojen ja joukkovelkakirjojen aktivoiduista palkkioista sekä vaihtovelkakirjalainan oman pääoman ehtoisesta komponentista, joka on kirjattu omaan pääomaan.

Aktiivinen rahoituspolitiikka (2/2)

Korollinen velka valuutan mukaan
EUR1,538.8m¹⁾



Korkojen kehittyminen kvartaaleittain, 2006-2012

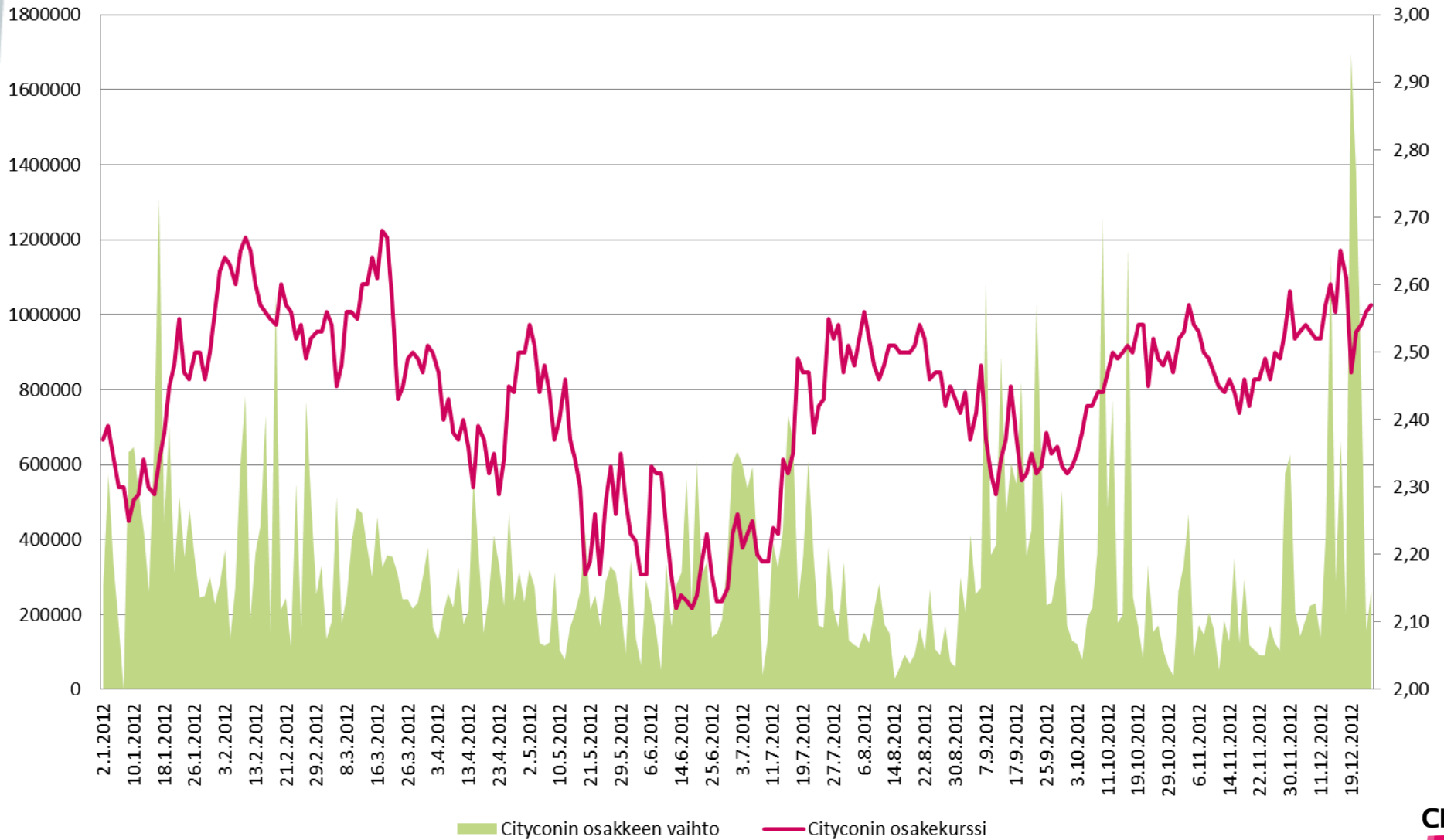


- Velkarahoitus hankitaan pääasiassa samassa valuutassa jossa investoinnit tehdään
- Keskikorko 31.12.2012 päättyneellä 12 kuukauden jaksolla nousi hieman ollen 4.07% (Q3/12: 4.06%). Nousu johtui 30.11.2012 nostetun EUR 360 miljoonan pitkäaikaisen vakuudettoman lainan korkeammasta marginaalista

1) Korollisten velkojen kirja-arvo 30.12.2012 oli EUR 1,533.0 miljoonaa. Käyvän arvon ja kirja-arvon ero johtuu pitkäaikaisen lainojen ja joukkovelkakirjojen aktivoiduista palkkioista sekä vaihtovelkakirjalainan oman pääoman ehtoista komponentista, joka on kirjattu omaan pääomaan.

Osakekurssi ja omistus

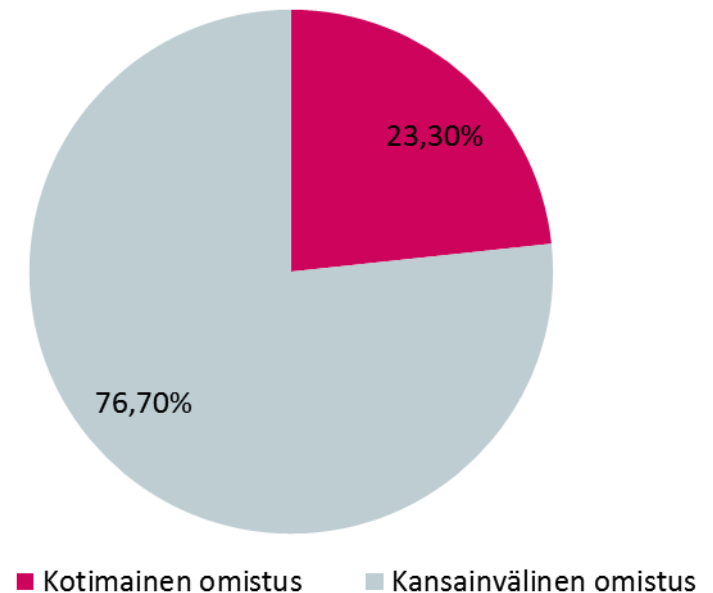
Osake¹⁾



Omistus

- Vuoden 2012 lopussa yhtiön markkina-arvo oli **840,1** milj. euroa
- Kotimaisten omistajien osuus on noussut: yhteensä 7 177 (4 276) rekisteröitynyttä omistajaa eli 23,3% (17,1%)
- Suurimmat omistajat
 - Gazit-Globe **49,0%**
 - Ilmarinen **8,99%**
- Citycon saavutti kansainvälisessä Global Real Estate Sustainability Benchmark-tutkimuksessa (GRESB) korkeimman Green Star –tason - > tärkeä kriteeri monelle sijoittajalle
- Citycon on mukana myös mm. FTSE EPRA/NAREIT Global Real Estate Index:ssä

Omistusjakauma



Tuloslaskelma ja tase

Konsernituloslaskelma, IFRS

Konsernituloslaskelma, EURm	2012	2011
Bruttovuokratuotto	225.9	206.0
Käyttökorvaukset ja palvelutuotot	13.3	11.1
Liikevaihto	239.2	217.1
Hoitokulut	75.8	71.6
Vuokraustoiminnan muut kulut	1.4	1.2
Nettovuokratuotto	162.0	144.3
Hallinnon kulut	26.5	27.7
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	0.2	0.2
Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	23.6	-35.3
Nettovoitot sijoituskiinteistöjen myynneistä	4.2	0.3
Liikevoitto	163.4	81.8
Rahoituskulut (netto)	-68.1	-62.4
Osuus yhteisessä määräysvallassa olevien yksikköjen voitoista	0.2	0.3
Voitto ennen veroja	95.5	19.7
Tilikauden tulokseen perustuvat verot	-1.4	-0.9
Laskennalliset verot	-6.4	2.5
Tilikauden voitto	87.7	21.3
Tilikauden voiton jakaantuminen		
Emoyhtiön omistajille	77.2	13.0
Määräysvallattomille omistajille	10.5	8.3
Emoyrityksen omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos ¹⁾		
Laimentamaton osakekohtainen tulos, EUR	0.26	0.05
Laimennusvaikutuksella oikaistu osakekohtainen tulos, EUR	0.26	0.05
Muut laajan tuloksen erät		
Nettotappiot rahavirran suojauksista	-19.3	-35.9
Tuloverot liittyen rahavirran suojauksiin	5.2	9.0
Ulkomaan toimintojen tilinpäätöksen muuntamisesta johtuvat valuuttakurssivoitot	3.3	0.6
Muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen	-10.7	-26.2
Katsauskauden laaja voitto/tappio	77.0	-4.9
Tilikauden laajan voiton/tappion jakautuminen		
Emoyhtiön omistajille	65.4	-13.4
Määräysvallattomille omistajille	11.6	8.5

1) Osakekohtaiset luvut laskettu lokakuun 2012 osakeannilla oikaistulla osakkeiden määrällä

Konsernitase, IFRS

Varat, EURm	31.12.2012	31.12.2011
Pitkäaikaiset varat		
Sijoituskiinteistöt	2,714.2	2,522.1
Osuudet yhteisessä määräysvallassa olevissa yksiköissä	0.9	0.6
Aineettomat ja aineelliset hyödykkeet	3.1	2.9
Laskennalliset verosaamiset	19.5	14.5
Pitkäaikaiset varat yhteensä	2,737.6	2,540.1
Myytavissä olevat sijoituskiinteistöt	5.4	12.7
Lyhytaikaiset varat		
Johdannaissopimukset	-	0.5
Myyntisaamiset ja muut saamiset	24.5	33.2
Rahavarat	51.0	91.3
Lyhytaikaiset varat yhteensä	75.5	125.0
Varat yhteensä	2,818.5	2,677.7
Oma pääoma ja velat, EURm	31.12.2012	31.12.2011
Emoyhtiön omistajille kuuluva pääoma		
Osakepääoma	259.6	259.6
Ylikurssirahasto	131.1	131.1
Arvonmuutosrahasto	-59.8	-45.7
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	333.0	273.7
Kertyneet voittovarot ja muuntoero	351.8	284.0
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä	1,015.7	902.6
Määräysvallattomien omistajien osuus	44.2	59.2
Oma pääoma yhteensä	1,059.9	961.8
Pitkäaikaiset velat		
Lainat	1,406.3	1,339.5
Johdannaissopimukset ja muut velat	76.6	54.4
Laskennalliset verovelat	66.0	59.8
Pitkäaikaiset velat yhteensä	1,548.9	1,453.7
Lyhytaikaiset velat		
Lainat	126.8	208.4
Johdannaissopimukset	0.7	0.6
Ostovelat ja muut velat	82.2	53.2
Lyhytaikaiset velat yhteensä	209.7	262.2
Velat yhteensä	1,758.6	1,715.9
Oma pääoma ja velat yhteensä	2,818.5	2,677.7

Konsernin rahavirtalaskelma

Konsernin rahavirtalaskelma, EURm	2012	2011
Liiketoiminnan rahavirta		
Voitto ennen veroja	95.5	19.7
Oikaisut	42.9	99.2
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	138.4	118.9
Käyttöpääoman muutos	8.6	1.6
Liiketoiminnan rahavirta	147.0	120.5
Maksetut korot ja muut rahoituskulut	-62.4	-60.1
Saadut korot ja muut rahoitustuotot	0.6	0.6
Toteutuneet kurssitappiot	-22.9	-1.8
Maksetut/saadut välittömät verot	-0.8	7.2
Liiketoiminnan nettorahavirta	61.5	66.3
Investointien rahavirta		
Tytäryritysten hankinnat vähennettynä hankintahetken rahavaroilla	-41.0	-33.7
Sijoituskiinteistöjen hankinnat	-1.1	-105.5
Investoinnit sijoituskiinteistöihin, yhteisessä määräysvallassa oleviin yksiköihin, aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-93.9	-82.4
Sijoituskiinteistöjen myynti	31.1	18.3
Investointien nettorahavirta	-104.9	-203.3
Rahoituksen rahavirta		
Omien osakkeiden myynti	-	0.4
Maksullinen merkintäetu oikeusanti ja osakeanti	89.9	98.9
Lyhytaikaisten lainojen nostot	117.1	160.9
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut	-157.5	-100.2
Pitkäaikaisten lainojen nostot	623.5	594.6
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-600.6	-511.8
Määräysvallattomien omistajien osuuksien hankinnat	-28.5	-
Maksetut osingot ja pääoman palautukset sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta	-41.7	-34.3
Rahoituksen nettorahavirta	2.3	208.5
Rahavarojen muutos	-41.1	71.6
Rahavarat tilikauden alussa	91.3	19.5
Valuuttakurssien muutosten vaikutus	0.8	0.2
Rahavarat tilikauden lopussa	51.0	91.3

Emoyhtiön tuloslaskelma, FAS

Me	1.1.–31.12.2012	1.1.–31.12.2011
Bruttovuokratuotto	26,9	102,8
Käyttökorvaukset ja palvelutuotot	1,3	4,4
Liikevaihto	28,2	107,3
Hoitokulut	18,4	55,1
Vuokraustoiminnan muut kulut	0,0	0,3
Nettovuokratuotto	9,8	51,9
Hallinnon kulut	11,5	32,7
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	-0,2	2,2
Liikevoitto	-1,9	21,3
Rahoitustuotot	91,9	101,1
Rahoituskulut	-100,0	-116,4
Rahoituskulut (netto)	-8,1	-15,3
Voitto/ Tappio ennen veroja	-10,1	6,0
Konserniavustukset	27,1	
Tuloverot	0,0	-1,6
Tilikauden voitto/ tappio	17,0	7,6

Emoyhtiön tase – vastaavaa, FAS

Me	31.12.2011	31.12.2011
VASTAAVAA		
Pysyvät vastaavat		
Aineettomat hyödykkeet	0,5	24,5
Aineelliset hyödykkeet	8,3	31,0
Sijoitukset		
Tytäryhtiöosakkeet	1 226,8	1 252,6
Osakkuusyhtiöosakkeet	-	33,0
Muut sijoitukset	858,6	699,4
Sijoitukset yhteensä	2 085,4	1 985,0
Pysyvät vastaavat yhteensä	2 094,2	2 040,4
Vaihtuvat vastaavat		
Pitkäaikaiset saamiset	-	1,6
Lyhytaikaiset saamiset	72,0	28,8
Rahat ja pankkisaamiset	16,6	63,6
Vaihtuvat vastaavat yhteensä	88,6	94,1
Vastaavaa yhteensä	2 182,7	2 134,6

Emoyhtiön tase – vastattavaa, FAS




Me	31.12.2011	31.12.2011
VASTATTAVAA		
Oma pääoma		
Osakepääoma	259,6	259,6
Ylikurssirahasto	133,1	133,1
Sijoitetun vapaan pääoman rahasto	337,3	277,2
Edellisten tilikausien voitto/tappio	0,4	3,9
Tilikauden voitto/ tappio	17,0	7,6
Oma pääoma yhteensä	747,3	681,3
Vieras pääoma		
Pitkäaikaiset velat		
Pääomaehtoinen vaihtovelkakirjalaina 1/2006	-	68,1
Joukkolaina 1/2009	39,7	39,6
Joukkolaina 1/2012	149,5	-
Muu pitkäaikainen vieras pääoma	1 074,0	1 088,1
Pitkäaikaiset velat yhteensä	1 263,3	1 195,8
Lyhytaikaiset velat		
Pääomaehtoinen vaihtovelkakirjalaina 1/2006	39,1	-
Muu lyhytaikainen vieras pääoma	133,0	257,5
Lyhytaikaiset velat yhteensä	172,1	257,5
Vieras pääoma yhteensä	1435,4	1 453,3
Vastattavaa yhteensä	2182,7	2 134,6



Lisätietoa

#1 Kannattavuuden kehittäminen

- Parempi

Mittari	5 vuoden tavoite	Tulos 2011	Tulos 2012	Kommentti
Vertailukelpoisten nettovuokratuottojen kasvu	Korkeampi kuin kuluttajahinta-indeksi	Kasvu 3.8%	Kasvu 4.9%	
Kauppakeskusten vuokrausaste	Yli 98%	97.1%	96.8%	Vakaa korkea vuokrausaste
Neliövuokran kasvu	Korkeampi kuin kuluttajahinta-indeksi	Vuokra 19.7 euroa/m ² kasvu 5.3%	Vuokra 20.7 euroa/m ² kasvu 5.2%	
Specialty leasing -vuokratuottojen kasvu	Tuplaaminen	Tuotot: EUR 2.0m kasvu 60%	Tuotot: EUR 2.8m kasvu 40%	Kehitys tukee tavoitteen saavuttamista
Hoitokulujen edelleenveloitus	Edelleenveloitus 100%	Alle 100%	Alle 100%	Kehittynyt suotuisasti
Hallinnon kulujen kasvu	Hallinnon kulujen kasvu selkeästi alhaisempaa kuin kiinteistökannan kasvu	Kasvu suurempi kuin kiinteistökannan kasvu johtuen kertaluonteisista eristä	Hallinnon kulut vähenivät EUR 1.2m (4.3%), portfolio kasvoi 7.6%	

#2 Myynnit ja pääoman kierrättäminen - *Vahvempi*

Mittari	5 vuoden tavoite	Tulos 2011	Tulos 2012	Kommentti
Myynnit	EUR 250-350 miljoonaa	EUR 18.1 miljoonaa	EUR 31.1 miljoonaa	Valikoituja myyntejä tehty. Suurempia myyntejä kun kiinteistöjen arvon edistämisen prosessi valmistunut (vuokrien pidentäminen jne)
Omavaraisuusaste	40-45% yli syklin	36.0%	37.8%	Anti nostaa omavaraisuusasteen 42,7 prosenttiin, myynnit tukevat velkaantuneisuuden vähentämistä
Velkasalkun suojausaste	70% - 90%	81.3%	89.2%	✓
Keskimääräinen laina-aika	Keskimäärin >5 vuotta	2.9 vuotta	3.2 vuotta	✓ Kehittynyt suotuisasti

#3 Keskittyminen sijoituksiin ja kiinteistökehitykseen - Isompi

Mittari	5 vuoden tavoite	Tulos 2011	Tulos 2012	Kommentti
Yhtiön hallinnoimien kiinteistöjen markkina-arvo	Hallinnoitavien kiinteistöjen markkina-arvo EUR 4,0 – 5,0 mrd (täysin, osittain tai JV-kumppanin kanssa omistettuja)	EUR 2.5 mrd <i>Kasvu 0.2 mrd</i>	EUR 2.7 mrd <i>Kasvu 0.2 mrd</i> Kistan osto lisää EUR 0.5 mrd ¹ vuoden 2013 alusta	✓ Kehittyy positiivisesti
Hankintojen vaikutus osakekohtaiseen tulokseen	Osakekohtaista tulosta parantava	Ostot Kristiine: tuotto n/a Högdalen Centrum: tuotto 6.5% Portfolion nettovuokratuotto 6.0%	Ostot Arabia: tuotto 7.0% Albertslund : tuotto 7.5% Kista: tuotto 5.5% (2013) Portfolion nettovuokratuotto 6.4%	✓ 2012 ostot yhdessä ovat osakekohtaista tulosta parantavia
Kehityshanke-investoinnit	Keskimäärin EUR 125-150 miljoonaa vuosittain	EUR 75.0 miljoonaa	EUR 101.6 miljoonaa	✓ Valikoituja sijoituksia tehty kun tuottovaatimus- ja vuokrausasterajat ovat täyttyneet – houkutteleva (ei sitouduttu) lähiajan projektisuunnitelma

Kiitos!

