



## CITYCON OYJ

### Osakeanti

**enintään 49.032.002 Osaketta**

Citycon Oyj ("Citycon" tai "Yhtiö"), joka on Suomessa rekisteröity julkinen osakeyhtiö, tarjoaa osakkeenomistajilleen merkittäväksi enintään 49.032.002 uutta osaketta ("Osakkeet") osakkeenomistajien merkintäetuoikeuden perusteella merkintähintaan 1,85 euroa Osakkeelta ("Merkintähinta") jäljempänä esitettyjen osakeannin ehtojen mukaisesti ("Osakeanti").

Citycon antaa kaikille osakkeenomistajilleen yhden merkintäoikeuden ("Merkintäoikeus") jokaista Osakeannin täsmäytyspäivänä 12.9.2012 ("Täsmäytyspäivä") omistettua osaketta kohden. Jokaiset seitsemäntoista (17) Merkintäoikeutta oikeuttavat haltijansa merkitsemään kolme (3) Osaketta ("Ensisijainen Merkintäoikeus"). Merkintäoikeudet ovat vapaasti luovutettavissa, ja ne ovat julkisen kaupankäynnin kohteena NASDAQ OMX Helsinki Oy:n ("Helsingin Pörssi") pörssilistalla 17.9.2012 ja 24.9.2012 välisenä aikana. Osakkeiden merkintäaika Merkintäoikeuksilla alkaa 17.9.2012 klo 9.30 ja päättyy 1.10.2012 klo 16.30 ("Merkintäaika"). Merkintäoikeudet, joita ei ole käytetty Merkintäajan loppuun mennessä, raukeavat arvottomina. Ohjeita Merkintäoikeuksien käytämisestä on esitetty kohdissa "Osakeannin ehdot" ja "Ohjeita osakkeenomistajille ja merkitsijöille". Lisäksi Cityconin osakkeenomistajalla tai muulla sijoittajalla, joka on merkinnyt Osakkeita Ensisijaisen Merkintäoikeuden nojalla, on oikeus merkitä Osakkeita, joita ei ole merkitty Ensisijaisen Merkintäoikeuden nojalla ("Toissijainen Merkintä"). Yhtiön suurimmat osakkeenomistajat Gazit-Globe Ltd. ja Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen ovat antaneet merkintäsitoumukset, joiden mukaisesti nämä tahot sitoutuvat merkitsemään Osakeannissa Osakkeita suhteellisen omistusosuutensa mukaisesti, eli yhteensä 27.952.929 Osaketta, mikä vastaa noin 57,0 prosenttia Osakeannin enimmäismäärästä.

Osakeantiin liittyvä esite ("Esite") koostuu tästä arvopaperiliitteestä ja tiivistelmästä ("Arvopaperiliite") sekä Cityconin 23.9.2011 päivätystä perusesitteestä ("Perusesite"). Perusesite sisältää tietoja Cityconista, sen liiketoiminnasta ja taloudellisesta asemasta. Tämä Arvopaperiliite sisältää tietoja Osakeannista ja Osakkeista sekä myös päivityksiä Perusesitteeseen.

Merkintäoikeuksia ja Osakkeita ei ole rekisteröity eikä tulla rekisteröimään Yhdysvaltain vuoden 1933 arvopaperimarkkinalain (US Securities Act of 1933) ja sen muutosten mukaisesti ("Yhdysvaltain arvopaperimarkkinalaki") eikä minkään Yhdysvaltain osavaltioiden lakien mukaisesti, eikä niitä siis saa tarjota tai myydä Yhdysvalloissa tai Yhdysvaltoihin suoraan tai välillisesti, paitsi sellaisen liiketoimien yhteydessä, jotka on vapautettu Yhdysvaltain arvopaperimarkkinalain mukaisesta rekisteröinnistä. Yhdysvaltain ulkopuolella Merkintäoikeuksia ja Osakkeita tarjotaan ostettavaksi ja myydään Yhdysvaltain arvopaperimarkkinalain alaisen Regulation S -säädöksen mukaisesti. Henkilöt, jotka ovat kvalifioituja institutionaalisia sijoittajia (qualified institutional buyers, kuten määritelty Yhdysvaltain arvopaperimarkkinalain Rule 144A -säännössä) voivat käyttää Merkintäoikeuksia ja hankkia Osakkeita Yhdysvalloissa Yhdysvaltain arvopaperimarkkinalain rekisteröintivaatimuksiin sovellettavien poikkeusten mukaisesti. Osakeantiin osallistuminen tietyiltä lainkäyttöalueilta on rajoitettua.

Esitettä ei saa lähettää kenellekään Australiassa, Kanadassa, Hongkongissa, Japanissa, Etelä-Afrikassa tai tietyin poikkeuksin Yhdysvalloissa tai millään muulla sellaisella alueella, jossa Merkintäoikeuksien toimittaminen tai tarjouksen tekeminen Merkintäoikeuksista tai Osakkeista ei olisi sallittua, olevalle henkilölle. Merkintäoikeuksia tai Osakkeita ei saa, suoraan tai välillisesti, tarjota, myydä, jälleennyydä, siirtää eikä toimittaa mihinkään tällaiseen maahan.

Cityconin osakkeet ovat julkisen kaupankäynnin kohteena Helsingin Pörssin pörssilistalla kaupankäyntitunnuksella "CTY1S". Merkintäoikeuksien perusteella merkityt Osakkeet otetaan julkisen kaupankäynnin kohteeksi Helsingin Pörssin pörssilistalla väliaikaisina osakkeina kaupankäyntitunnuksella "CTY1SN0112". Kaupankäynti väliaikaisilla osakkeilla alkaa arviolta Merkintäajan päättymistä seuraavana ensimmäisenä kaupankäyntipäivänä 2.10.2012. Osakeannissa annettavat Osakkeet merkitään kaupparekisteriin arviolta 8.10.2012, minkä jälkeen väliaikaiset osakkeet yhdistetään Yhtiön olemassa olevaan osakelajiin Helsingin Pörssissä ja otetaan kaupankäynnin kohteeksi Helsingin Pörssissä osana Cityconin nykyistä osakelajia arviolta 9.10.2012.

*Pääjärjestäjä:*

**Pohjola Corporate Finance Oy**

## ARVOPAPERILIITETTÄ KOSKEVIA TIETOJA

Tämä Arvopaperiliite on laadittu seuraavien säädösten mukaisesti: arvopaperimarkkinalaki (26.5.1989/495, muutoksineen), valtiovarainministeriön asetus arvopaperimarkkinalain 2 luvussa tarkoitettua esitteestä (23.6.2005/452), Euroopan komission asetus (EY) N:o 809/2004, annettu Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivin 2003/71/EY täytäntöönpanosta esitteiden sisältämien tietojen, esitteiden muodon, viittauksina esitettyjen tietojen, julkistamisen ja mainonnan osalta (liite III), komission delegoitu asetus (EU) N:o 486/2012, annettu 30 päivänä maaliskuuta 2012, asetuksen (EY) N:o 809/2004 muuttamisesta esitteen, ohjelmaesitteen, tiivistelmän ja lopullisten ehtojen muodon ja sisällön sekä tiedonantovelvollisuuksien osalta (“Komission Asetus 486/2012”) (liite XXII) sekä Finanssivalvonnan säännöt ja määräykset. Tämä Arvopaperiliite sisältää myös arvopaperimarkkinalain 2 luvun 3a pykälän 2 momentissa tarkoitettua tiivistelmän Komission Asetuksen 486/2012 edellyttämässä muodossa. Tästä Arvopaperiliitteestä on laadittu englanninkielinen käännös, joka vastaa tätä suomenkielistä Arvopaperiliitettä tiettyjä muille kuin suomalaisille osakkeenomistajille ja sijoittajille tarkoitettuja lisätietoja lukuun ottamatta. Finanssivalvonta on hyväksynyt tämän suomenkielisen Arvopaperiliitteen, mutta ei vastaa siinä esitettyjen tietojen oikeellisuudesta. Finanssivalvonnan hyväksymispäätöksen diaarinumero on 90/02.05.04/2012. Finanssivalvonta on myös hyväksynyt Perusesitteen suomenkielisen version. Finanssivalvonnan Perusesitettä koskevan hyväksymispäätöksen diaarinumero on 26/02.05.04/2011. Alkuperäisestä suomenkielisestä Perusesitteestä on myös laadittu englanninkielinen käännös, mutta Finanssivalvonta ei ole hyväksynyt käännöstä. Mikäli Arvopaperiliitteen ja/tai Perusesitteen alkuperäisten suomenkielisten versioiden ja englanninkielisten käännösten välillä on eroavaisuuksia, suomenkielinen versio on ratkaiseva.

Tässä Arvopaperiliitteessä termit ”Yhtiö”, ”Citycon” tai ”Citycon Konserni” tarkoittavat Cityconia ja sen tytäryhtiötä yhdessä, ellei asiayhteydestä ilmene, että termillä tarkoitetaan ainoastaan Cityconia tai tiettyä tytäryhtiötä tai liiketoimintaa. Viittauksilla Yhtiön osakkeisiin, osakepääomaan ja hallintotapaan tarkoitetaan kuitenkin Cityconin osakkeita, osakepääomaa ja hallintotapaa.

Osakkeenomistajien ja mahdollisten sijoittajien tulee luottaa ainoastaan Esitteen sisältämiin tietoihin sekä Cityconin julkistamiin pörssitiedotteisiin. Citycon tai Pohjola Corporate Finance Oy (“Pääjärjestäjä”) ei ole valtuuttanut ketään antamaan mitään muita kuin Esitteeseen sisältyviä tietoja tai lausuntoja. Tämän Arvopaperiliitteen luovuttaminen ei missään olosuhteissa merkitse sitä, että sen sisältämät tiedot pitäisivät paikkaansa muulloin kuin Arvopaperiliitteen päivämääränä tai että Cityconin liiketoiminnassa ei olisi tapahtunut muutoksia Arvopaperiliitteen päivämäärän jälkeen. Mikäli tässä Arvopaperiliitteessä kuitenkin ilmenee ennen Osakkeiden ottamista julkisen kaupankäynnin kohteeksi virhe tai puute, jolla saattaa olla olennaista merkitystä sijoittajille, Arvopaperiliitettä täydennetään arvopaperimarkkinalain mukaisesti. Tämän Arvopaperiliitteen sisältämät tiedot eivät ole Cityconin tai Pääjärjestäjän vakuutus tai takuu tulevista tapahtumista, eikä niitä tule pitää sellaisina. Ellei toisin mainita, Cityconiin tai sen toimialaan liittyvästä markkinakehityksestä esitetyt arviot perustuvat Yhtiön johdon kohtuullisella tavalla varmistamiin arvioihin.

Monissa maissa, erityisesti Australiassa, Kanadassa, Hongkongissa, Japanissa, Etelä-Afrikassa ja Yhdysvalloissa, Esitteen jakelu, Merkintäoikeuksien käyttäminen sekä Osakkeiden tarjoaminen ovat lakisääteisten rajoitusten alaisia (rajoitukset koskevat esimerkiksi rekisteröintiä, listalleottoa sekä muita asioita). Osakkeiden merkittäväksi tarjoaminen ei koske henkilöitä, jotka ovat sellaisilla alueilla, joilla tällainen tarjoaminen olisi lainvastaista. Yhtiön tai Pääjärjestäjän toimesta ei ole tehty eikä tulla tekemään mitään toimia Esitteen (tai muun Osakeantiin liittyvän tarjous- tai julkistusmateriaalien tai lomakkeiden) hallussapidon tai jakelun sallimiseksi sellaisilla lainkäyttöalueilla, joilla tällainen jakaminen voi muutoin johtaa lakien tai säännösten rikkomiseen.

Esitettä tai muuta ilmoitusta taikka osakeantimateriaalia ei saa jaella tai julkaista millään lainkäyttöalueella muutoin kuin sellaisissa olosuhteissa, joiden vallitessa menettely on yhdenmukaista soveltuvan lainsäädännön ja säännösten kanssa. Yhtiö ja Pääjärjestäjä edellyttävät niiltä henkilöiltä, jotka saavat Esitteen haltuunsa, tällaisten rajoitusten selvittämistä. Yhtiö tai Pääjärjestäjä ei ota mitään oikeudellista vastuuta sellaisten henkilöiden puolesta, jotka ovat hankkineet Esitteen vastoin näitä rajoituksia riippumatta siitä ovatko nämä henkilöt tulevia Osakkeiden ja/tai Merkintäoikeuksien merkitsijöitä tai ostajia. Esite ei muodosta Merkintäoikeuksien tai Osakkeiden myyntitarjousta henkilöille, jotka ovat millään sellaisella lainkäyttöalueella, jossa tällaisen tarjouksen tekeminen on lainvastaista, eikä kehotusta Merkintäoikeuksia tai Osakkeita koskevan ostotarjouksen tekemiseen henkilöille, joka on lainkäyttöalueella, josta tällaisten kehotusten tekeminen on lainvastaista.

Yhtiö varaa oikeuden yksinomaisella harkinnallaan päättää sellaisen Osakkeiden merkinnän, jonka Yhtiö tai sen edustaja uskoo voivan johtaa minkä tahansa lain, säännön tai säännöksen rikkomiseen, hylkäämisestä.

# SISÄLLYSLUETTELO

Sivu

<b>TIIVISTELMÄ</b> .....	<b>5</b>
<b>RISKITEKIJÄT</b> .....	<b>19</b>
OSAKEANTIIN LIITTYVIÄ RISKEJÄ.....	19
<b>TÄRKEITÄ PÄIVÄMÄÄRIÄ</b> .....	<b>22</b>
<b>ESITTEESTÄ VASTUULLISET TAHOT</b> .....	<b>23</b>
<b>ESITETTÄ KOSKEVA VAKUUTUS</b> .....	<b>23</b>
<b>ULKOPUOLISISTA LÄHTEISTÄ OLEVAT TIEDOT</b> .....	<b>23</b>
<b>ARVOPAPERILIITTEEN SAATAVILLA OLO</b> .....	<b>23</b>
<b>TULEVAISUUTTA KOSKEVAT LAUSUMAT</b> .....	<b>23</b>
<b>OSAKEANNIN TAUSTAA SEKÄ VAROJEN KÄYTTÖ</b> .....	<b>25</b>
OSAKEANNIN TAUSTAA .....	25
VAROJEN KÄYTTÖ .....	25
<b>OSAKEANNIN EHDOT</b> .....	<b>26</b>
MERKINTÄOIKEUS .....	26
MERKINTÄSITOUMUKSET .....	26
MERKINTÄHINTA.....	26
MERKINTÄAIKA.....	27
MERKINTÖJEN TEKEMINEN JA MAKSU .....	27
MERKINTÖJEN PERUUTTAMINEN TIETYISSÄ OLOSUHTEISSA .....	27
JULKINEN KAUPANKÄYNTI MERKINTÄOIKEUKSILLA .....	27
MERKINTÖJEN HYVÄKSYMINEN .....	28
UUSIEN OSAKKEIDEN KIRJAAMINEN ARVO-OSUUSTILEILLE .....	28
OSAKASOIKEUDET .....	28
OPTIO-OIKEUKSIEN JA VAIHTOVELKAKIRJOJEN HALTIJAT .....	28
INFORMAATIO.....	29
SOVELLETTAVA LAKI JA RIITAISUUKSIIEN RATKAISEMINEN .....	29
MUUT SEIKAT .....	29
<b>OHJEITA OSAKKEENOMISTAJILLE JA MERKITSIJÖILLE</b> .....	<b>30</b>
OIKEUS OSAKEANNISSA TARJOTTAVIEN OSAKKEIDEN MERKINTÄÄN.....	30
ENSISIJAISEN MERKINNÄN TEKEMINEN.....	30
TOISSIJAISEN MERKINNÄN TEKEMINEN.....	30
MERKINTÄOIKEUDEN LUOVUTETTAVUUS.....	30
SIOITTAJILLE ASETETUT AIKARAJAT .....	31
OSAKEANNIN TULOKSEN JULKISTAMINEN JA MERKINTÖJEN VAHVISTAMINEN .....	31
KAUPANKÄYNTI UUSILLA OSAKKEILLA .....	31
TOIMENPIDEKULUT .....	31
LISÄTIETOJA.....	31
<b>PÄÄOMARAKENNE JA VELKAANTUNEISUUS</b> .....	<b>32</b>
KÄYTTÖPÄÄOMAN RIITTÄVYYS .....	32
<b>OSAKKEENOMISTAJIEN OIKEUDET</b> .....	<b>33</b>
YLEISTÄ .....	33
YHTEENVETO YHTIÖN OSAKKEISIIN LIITTYVISTÄ OIKEUKSISTA.....	33
<b>VEROTUS</b> .....	<b>36</b>
SUOMEN VEROTUS.....	36
YLEISTÄ .....	36
OSINKOJEN VEROTUS.....	37

LUOVUTUSVOITTOVEROTUS .....	38
VARAINSIIRTOVERO .....	40
<b>PÄÄJÄRJESTÄJÄN KANSSA TEHDYT SOPIMUKSET SEKÄ MERKINTÄSITOUMUKSET.....</b>	<b>41</b>
JÄRJESTÄMISSOPIMUS .....	41
MERKINTÄSITOUMUKSET .....	41
<b>OIKEUDELLISET SEIKAT .....</b>	<b>42</b>
<b>TILINTARKASTAJAT.....</b>	<b>42</b>
<b>PERUSESITEPÄIVITYS.....</b>	<b>43</b>
<b>VIITTAUKSIN SISÄLLETYT TIEDOT .....</b>	<b>53</b>
<b>TILINTARKASTAJAN LAUSUNTO TULOSENNUSTEESTA.....</b>	<b>54</b>

## TIIVISTELMÄ

Tiivistelmät laaditaan tiedonantovelvollisuuksien mukaisesti ”Osatekijöittäin”. Nämä Osatekijät on numeroitu jaksoiksi A – E (A.1 – E.7).

Tämä tiivistelmä sisältää kaikki ne Osatekijät, jotka on sisällytettävä tällaisia arvopapereita ja tällaista liikkeenlaskijaa varten laadittuun tiivistelmään. Koska kaikkien Osatekijöiden käsittelyä ei vaadita, Osatekijöiden numeroinnissa voi olla aukkoja.

Vaikka Osatekijä olisikin sisällytettävä tiivistelmään arvopapereiden tai liikkeenlaskijan tyyppin vuoksi, on mahdollista, että Osatekijän osalta ei ole annettavissa mitään relevanttia tietoa. Tällaisessa tapauksessa tiivistelmään on sisällytetty Osatekijästä lyhyt kuvaus sekä maininta ”ei sovelleta”.

<b>Jakso A – Johdanto ja varoitukset</b>		
<b>A.1</b>	<b>Varoitus</b>	<p>Tätä tiivistelmää tulee pitää Esitteen johdantona. Sijoittajan tulee perustaa kaikki päätöksensä sijoittaa arvopapereihin Esitteeseen kokonaisuutena.</p> <p>Jos tuomioistuimessa pannaan vireille Esitteeseen sisältyviä tietoja koskeva kanne, kantajana toimiva sijoittaja voi sovellettavan lainsäädännön mukaan joutua ennen oikeudenkäynnin vireillepanoa vastaamaan Esitteen käännskustannuksista. Citycon vastaa siviilioikeudellisesti tästä tiivistelmästä vain, jos tiivistelmä on harhaanjohtava, epätarkka tai epäjohdonmukainen suhteessa Esitteen muihin osiin tai jos tiivistelmässä ei anneta yhdessä Esitteen muiden osien kanssa keskeisiä tietoja sijoittajien auttamiseksi, kun he harkitsevat sijoittamista näihin arvopapereihin.</p>

<b>Jakso B – Liikkeeseenlaskija</b>		
<b>B.1</b>	<b>Virallinen nimi ja muu liiketoiminnassa käytetty toiminimi</b>	Liikkeeseenlaskijan virallinen nimi ja liiketoiminnassa käytetty toiminimi on Citycon Oyj.
<b>B.2</b>	<b>Asuinpaikka/oikeudellinen muoto/sovellettava laki/liikkeeseenlaskijan perustamismaa</b>	Cityconin kotipaikka on Helsinki, Suomi. Citycon on julkinen osakeyhtiö, joka on perustettu Suomessa ja sen toimintaan sovelletaan Suomen lakia.
<b>B.3</b>	<b>Kuvaus liikkeenlaskijan tämänhetkisen toiminnan luonteesta ja päätoimialoista (ja niihin liittyvistä avaintekijöistä)</b>	Citycon keskittyy kauppakeskusliiketoimintaan Pohjoismaissa ja Baltiassa. Yhtiön Suomessa, Ruotsissa, Virossa ja Liettuaissa paikallisesti työskentelevä ammattitaitoinen henkilökunta kehittää ja hallinnoi aktiivisesti Yhtiön kauppakeskuksia. Citycon osti 1.7.2012 ensimmäisen Tanskassa sijaitsevan kauppakeskuksensa, jonka hallinnointi on toistaiseksi ulkoistettu. Yhtiö on Pohjoismaissa edelläkävijä kestävä kehityksen periaatteiden noudattamisessa kauppakeskusliiketoiminnassaan. Citycon pyrkii jatkuvasti parantamaan kiinteistöomistustensa kaupallista kiinnostavuutta, ottaen huomioon kunkin kiinteistön vaikutusalueen erityispiirteet, kuten ostovoiman, kilpailun ja kulutuskysynnän. Kantavana tavoitteena on luoda vuokratiloja, jotka tuottavat lisäarvoa vuokralaisille ja kuluttajille.

		<p>Cityconin liikevaihto koostuu pääasiassa vuokratuloista, joihin vaikuttavat monet tekijät. Pääasialliset vuokratuloihin vaikuttavat tekijät ovat yleinen vuokratason kehitys, Cityconin kiinteistöjen vuokrausaste sekä Yhtiön kiinteistöomistuksen koko, eli kiinteistöjen hankinnat ja myynnit. Pääosa Yhtiön vuokrasopimuksista koostuu kahdesta osasta, jolloin kokonaisvuokra sisältää elinkustannusindeksiin sidotun pääomavuokran sekä ylläpitovuokran. Näin ollen vuokratulotaso riippuu suurelta osin myös tulevaisuuden inflaatiotasosta. Markkinoiden vuokrataso ja kiinteistöjen vuokrausaste ovat riippuvaisia muun muassa vähittäiskaupan kasvuvauhdista, kuluttajien ostovoimasta sekä yksittäisten kiinteistöjen ollessa kyseessä kiinteistön houkuttelevuudesta. Yhtiöllä on myös liikevaihtosidonnaisia sopimuksia, joissa vuokraan sisältyy liikevaihtoon sidottu pääomavuokra sekä ylläpitovuokra. Lähes kaikissa liikevaihtosidonnaisissa sopimuksissa on lisäksi sovittu markkinoiden vuokratason mukaisesta minimivuokrasta, joka on sidottu elinkustannusindeksiin.</p> <p>Cityconin sijoituskiinteistöjen käypä arvo 30.6.2012 oli 2.602,0 miljoonaa euroa, joista suomalaisten kiinteistöjen osuus oli 1.604,0 miljoonaa euroa, ruotsalaisten kiinteistöjen osuus 708,3 miljoonaa euroa ja Baltian maissa sijaitsevien kiinteistöjen osuus 289,6 miljoonaa euroa. 30.6.2012 Citycon omisti 36 kauppakeskusta, joista 23 sijaitsee Suomessa, 9 Ruotsissa ja 4 Baltiassa, minkä lisäksi Yhtiö hallinnoi ja vuokraa kahta kauppakeskusta omistamatta niitä itse. Kauppakeskusten lisäksi Citycon omisti 40 muuta liikekiinteistöä 30.6.2012. Citycon-konsernin palveluksessa oli 30.6.2012 yhteensä 134 henkilöä, joista 89 oli Suomessa, 34 Ruotsissa, kymmenen Baltiassa ja yksi Hollannissa. 31.12.2011 päättyneen tilikauden liikevaihto oli 217,1 miljoonaa euroa ja liikevoitto oli 81,8 miljoonaa euroa sisältäen 35,3 miljoonan euron negatiivisen muutoksen sijoituskiinteistöjen käyvässä arvossa. Liikevaihto oli 30.6.2012 päättyneeltä kuuden kuukauden ajanjaksolta 116,2 miljoonaa euroa ja liikevoitto oli 71,2 miljoonaa euroa sisältäen 6,0 miljoonan euron positiivisen muutoksen sijoituskiinteistöjen käyvässä arvossa.</p> <p>Cityconin liiketoiminta on jaettu kolmeen liiketoimintayksikköön Suomi, Ruotsi sekä Baltia ja Uudet Markkinat. Suomen yksikkö on jaettu viiteen toimintoon: Kauppakeskusjohtaminen (kauppakeskusten operatiivinen johtaminen), Vuokraus, Markkinointi, Kiinteistökehitys sekä Talous ja Hallinto. Ruotsin yksikkö on jaettu kolmeen toimintoon: Kauppakeskusjohtaminen, Vuokraus ja Hankekehitys. Baltia ja Uudet Markkinat –yksikkö koostuu Virossa, Liettuassa ja Tanskassa sijaitsevista kauppakeskuksista. Toiminnot Virossa ja Liettuassa on jaettu kahteen toimintoon: Kauppakeskusjohtaminen sekä Kiinteistökehitys, kun taas Tanskassa sijaitsevan kauppakeskuksen hallinnointi on toistaiseksi ulkoistettu.</p>
<b>B.4a</b>	<b>Merkittävimmät viimeaikaiset suuntaukset</b>	<p>Yleisesti ottaen vuoden 2012 ensimmäinen puolikas osoitti ristiriitaisia merkkejä Cityconin toimintamaissa vähittäiskaupan kasvaessa, mutta markkinoiden epävarmuus kasvoi joidenkin euroalueen valtioiden valtiollisen velkakriisin vuoksi, mikä on viime aikoina vaikuttanut jonkin verran myös kuluttajaluottamukseen Suomessa.</p> <p>Vähittäiskaupan kehitys on ollut vahvaa kaikissa Cityconin toimintamaissa ja vähittäiskauppa on kasvanut vuoden 2012 ensimmäisen puoliskon aikana. Vähittäiskaupan kasvuvauhti vuoden 2012 ensimmäisen puolen vuoden aikana oli 5,5 prosenttia Suomessa, 3,0 prosenttia Ruotsissa, 9,0 prosenttia Virossa ja 6,0 prosenttia Liettuassa. <i>(Lähteet: Tilastokeskus, Statistiska Centralbyrån, Statistics Estonia ja Statistics Lithuania)</i></p> <p>Kotitalouksien luottamus on selvästi heikentynyt Suomessa muutaman viimeisen kuukauden aikana, mutta se on silti pysynyt heinäkuussa 2012 positiivisena. Kotitalouksien luottamus pysyi vahvana Ruotsissa, missä heinäkuun kotitalouksien luottamusindikaattori oli selvästi positiivinen toisin kuin Virossa ja Liettuassa. <i>(Eurostat)</i></p> <p>Vähittäiskaupan kasvu sekä inflaatio ovat tärkeitä tekijöitä Cityconin liiketoiminnassa, ja ne vaikuttavat liiketiloista saataviin vuokriin. Vuoden 2012 aikana kuluttajahinnat jatkoivat kasvuaan kaikissa Cityconin toimintamaissa. Kesäkuussa inflaatio oli Suomessa 3,1 prosenttia, Ruotsissa 0,7 prosenttia, Virossa 3,6 prosenttia ja Liettuassa 2,8 prosenttia. <i>(Tilastokeskus, Statistiska Central Byrån, Statistics</i></p>

		<p><i>Estonia, Statistics Lithuania)</i></p> <p>Kausivaihtelulla tasoitettu työttömyys on Suomessa ja Ruotsissa Euroopan Unionin keskiarvoa (10,4 prosenttia) matalampi: kesäkuun lopussa 2012 työttömyysaste oli sekä Suomessa että Ruotsissa 7,5 prosenttia, kun taas Virossa ja Liettuassa työttömyysasteet ovat edelleen korkealla: maaliskuussa 2012 Virossa 10,9 prosentissa ja kesäkuussa 2012 Liettuassa 13,7 prosentissa. (<i>Eurostat</i>)</p> <p>Suomen kiinteistösjoiutusmarkkinoilla sijoituskysyntä on kasvanut, mutta parhaiden kohteiden tarjonta on rajoittanut transaktiovolyymejä. Vuoden 2012 ei odoteta tuovan tähän merkittävää muutosta huolimatta siitä, että ensimmäisellä vuosipuoliskolla liikekiinteistöjen transaktiovolyymi kasvoi noin 25 prosenttia vuoden 2011 ensimmäiseen vuosipuoliskoon nähden. Vahvasta sijoituskysynnästä johtuen parhaiden kohteiden tuottovaatimukset ovat pysyneet vakaina mutta kakkosluokan kohteissa tuottovaatimukset ovat kääntymässä nousuun. Vähittäiskaupan myynnin verrattain positiivisen kehityksen myötä liiketilojen vuokrat ovat myös nousseet, mutta nousu on painottunut kuitenkin vain parhaisiin sijainteihin. Ruotsissa liikekiinteistöjen transaktiovolyymi jäi vuoden 2012 ensimmäisellä vuosipuoliskolla edellistä vuotta heikommaksi ollen vain noin 40 prosenttia vuoden 2011 ensimmäisen vuosipuolikkaan transaktiovolyymista. Parhaiden kauppakeskusten tuottovaatimukset ovat pysyneet muuttumattomina tätä Arvopaperiliitettä edeltävän viimeisen neljän kvartaalin ajan. Virossa yleisestä globaalisti epävarmasta taloustilanteesta huolimatta vähittäiskaupan kehitys näyttää positiiviselta. Myös sijoitusmarkkinat ovat aktivoituneet ja liikekiinteistöjen tuottovaatimukset ovat laskeneet alle 8 prosentin. (<i>Lähde: Jones Lang LaSalle Finland Oy</i>)</p> <p>Pankkien halukkuus lainata rahaa kiinteistösjoiutusyhtiöille on pysynyt maltillisena, rahoituksen saatavuus on rajoitettua ja luottomarginaalit ovat pysyneet korkealla tasolla tai jopa nousseet entisestään. Tulevaisuudessa tiukentuva pankki- ja vakuutussektoreita koskeva sääntely (Basel III ja Solvency II –säännökset) tulee ylläpitämään velkarahoituksen korkeampia kustannuksia ja rajoittamaan pitkäaikaisen pankkirahoituksen saatavuutta. Tämä on omiaan nostamaan Cityconin uuden lainarahoituksen hintaa.</p>
<b>B.5</b>	<b>Konserni</b>	<p>Citycon on Citycon-konsernin emoyhtiö. Citycon-konsernissa oli 23.8.2012 96 tytäryhtiötä ja yhteensä 14 omistusyhteisyritystä. Lisäksi Cityconilla oli vähemmistöosuuksia kolmessa yhtiössä.</p>
<b>B.6</b>	<b>Suurimmat osakkeenomistajat</b>	<p>Gazit-Globe Ltd. joka omisti 30.6.2012 noin 48,0 prosenttia kaikista Cityconin osakkeista ja äänistä, on Yhtiön suurin osakkeenomistaja. Gazit-Globe Ltd:n omistus on hallintarekisteröity. Gazit-Globe Ltd. on ilmoittanut Yhtiölle, että se soveltaa kansainvälisiä tilinpäätösstandardeja (IFRS) raportoinnissaan vuodesta 2007 alkaen. IFRS-standardien mukaan yhtiöllä voi olla toisessa yhtiössä määräysvalta, vaikka sen omistusosuus yhtiössä ei ylittäisi 50 prosenttia. Gazit-Globe Ltd. on katsonut, että sillä on IFRS-standardien tarkoittama määräysvalta Cityconissa, koska se on pystynyt osakeomistuksensa perusteella käyttämään määräysvaltaa Cityconin yhtiökokouksissa.</p> <p>Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen, joka omisti 30.6.2012 noin 9,0 prosenttia kaikista Cityconin osakkeista ja äänistä, on Yhtiön toiseksi suurin osakkeenomistaja.</p> <p>Yhtiö ei ole tietoinen siitä, että kenelläkään osakkeenomistajalla olisi arvopaperimarkkinalain 1 luvun 5 §:n mukainen määräysvalta Yhtiössä taikka mistään muustakaan järjestelystä, joka voisi johtaa määräysvallan vaihtumiseen Yhtiössä. Jokainen Yhtiön osake oikeuttaa yhteen ääneen. Gazit-Globe Ltd.:n omistusosuus Yhtiössä kuitenkin mahdollistaa sen, että Gazit-Globe Ltd. voi estää sellaisten päätösten tekemisen Yhtiössä, jotka edellyttävät yhtiökokouksessa kahden kolmasosan enemmistöä edustetuista osakkeista ja annetuista äänistä. Tällaisia päätöksiä ovat esimerkiksi yhtiöjärjestyksen muuttaminen, osakkeiden liikkeeseen laskeminen osakkeenomistajien merkintäetuoikeudesta poiketen sekä tietyissä tapauksissa Yhtiön sulautumista, jakautumista tai selvitystilaan asettamista koskevat päätökset.</p>

<b>B.7</b>	<b>Valikoidut historialliset keskeiset taloudelliset tiedot</b>	Seuraavissa taulukoissa esitetään eräitä 31.12.2011, 31.12.2010 ja 31.12.2009 päättyneiden tilikausien konsernitilinpäätöstietoja ja vastaavia 30.6.2012 päättyneen kuuden kuukauden jakson tietoja sekä vertailutietoja edelliseen, vuoden 2011 tilikauden vastaavaan jaksoon. Tiedot perustuvat Citycon Konsernin tilinpäätöksiin 31.12.2011, 31.12.2010 ja 31.12.2009 päättyneiltä tilikausilta sekä osavuosikatsaukseen 30.6.2012 päättyneeltä kuuden kuukauden jaksolta. Konsernitilinpäätökset sekä osavuosikatsaukset on laadittu kansainvälisten tilinpäätöstandardien (IFRS) mukaisesti. Alla olevassa taulukossa 31.12.2011, 31.12.2010 ja 31.12.2009 päättyneiltä tilikausilta esitetyt tiedot ovat tilintarkastettuja, mutta 30.6.2012 ja 30.6.2011 päättyneiden kuuden kuukauden jaksojen osalta esitetyt tiedot ovat tilintarkastamattomia.				
		<b>2011</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
		(tilintarkastettu)	(tilintarkastettu)	(tilintarkastettu)	(tilintarkastettu)	
		<b>1.1. – 31.12.</b>			<b>1.1. – 30.6.</b>	
	<b>TULOSLASKELMA TIEDOT,</b>					
	<b>miljoonaa euroa</b>					
	<b>Liikevaihto</b>	<b>217,1</b>	<b>195,9</b>	<b>186,3</b>	<b>116,2</b>	<b>106,0</b>
	Hoitokulut ja vuokraus-					
	toiminnan muut kulut	-72,8	-68,7	-60,9	-38,9	-37,3
	<b>Nettovokratuotto</b>	<b>144,3</b>	<b>127,2</b>	<b>125,4</b>	<b>77,3</b>	<b>68,7</b>
	Hallinnon kulut	-28,0	-23,3	-17,8	-13,6	-12,1
	Liiketoiminnan muut					
	tuotot ja kulut	0,2	0,3	0,0	0,1	0,1
	Nettotappiot/-voitot					
	sijoituskiinteistöjen					
	arvostuksesta käypään					
	arvoon	-35,3	50,8	-97,4	6,0	-3,9
	Nettovoitot/-tappiot					
	sijoituskiinteistöjen					
	myynneistä	0,6	2,6	0,1	1,5	1,3
	<b>Liikevoitto/-tappio</b>	<b>81,8</b>	<b>157,7</b>	<b>10,3</b>	<b>71,2</b>	<b>54,2</b>
	Rahoituskulut	-62,4	-54,9	-47,7	-32,7	-30,1
	Osuus yhteisessä mää-					
	räysvallassa olevien					
	yksiköiden voitois-	0,3	-	-	-0,1	-0,1
	ta/tappioista					
	<b>Voitto/tappio ennen</b>					
	<b>veroja</b>	<b>19,7</b>	<b>102,8</b>	<b>-37,5</b>	<b>38,5</b>	<b>23,9</b>
	Tuloverot	-0,9	-0,6	-6,5	-0,7	-0,5
	Laskennalliset verot	2,5	-11,8	7,0	-6,4	0,5
	<b>Katsauskauden voit-</b>					
	<b>to/tappio</b>	<b>21,3</b>	<b>90,4</b>	<b>-36,9</b>	<b>31,4</b>	<b>23,9</b>



	Jakautuminen					
	Emoyhtiön omistajil- le	13,0	78,3	-34,3	26,6	19,1
	Määräysvallattomille omistajille <sup>1</sup>	8,3	12,0	-2,6	4,8	4,8
		<b>2011</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
		<b>(tilin- tarkas- tettu)</b>	<b>(tilin- tarkas- tettu)</b>	<b>(tilin- tarkas- tettu)</b>	<b>(tilintar- kastama- ton)</b>	<b>(tilin- tarkas- tama- ton)</b>
		<b>1.1. – 31.12.</b>			<b>1.1. – 30.6.</b>	
	<b>LAAJAN TULOKSEN ERÄT, miljoonaa euroa</b>					
	Muut laajan tuloksen erät					
	Nettotappiot/-voitot rahavirran suojauksis- ta	-35,9	5,1	-6,7	-3,9	8,4
	Tuloverot liittyen rahavirran suojauk- siin	9,0	-1,3	1,8	1,2	-2,2
	Ulkomaan toiminto- jen tilinpäätöksen muuntamisesta johtu- vat valuuttakurssivoitot/- tappiot	0,6	3,1	2,0	1,6	-1,6
	<b>Muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen</b>	<b>-26,2</b>	<b>6,9</b>	<b>-3,0</b>	<b>-1,1</b>	<b>4,6</b>
	<b>Katsauskauden laaja tappio/voitto</b>	<b>-4,9</b>	<b>97,3</b>	<b>-39,9</b>	<b>30,4</b>	<b>28,6</b>
	Katsauskauden laajan tappion/voiton jakautuminen					
	Emoyhtiön omistajil- le	-13,4	83,4	-38,4	25,1	24,3
	Määräysvallattomille omistajille	8,5	13,9	-1,4	5,2	4,3

<sup>1</sup> IFRS:n mukaan Cityconin keskinäiset kiinteistöosakeyhtiöt konsolidoidaan IAS 31 -standardin ("Osuudet yhteisyrityksissä") vaatimusten mukaisesti ja muut Cityconin tytäryhtiöt konsolidoidaan IAS 27 -standardin ("Konsolidoidut ja erilliset tilinpäätökset") vaatimusten mukaisesti. Määräysvallattomien omistajien osuus konsolidoiduissa IFRS:n mukaan valmisteluissa tilinpäätöksissä koostuu joistakin määräysvallattomien omistajien osuuksista ulkomailta omistetuissa tytäryhtiöissä. Lisätietoa osittaiseen konsolidointiin ja keskinäisiin kiinteistöosakeyhtiöihin liittyen on esitetty Perusesitteen kohdassa "Liiketoiminnan tulos, taloudellinen asema ja tulevaisuuden näkymät – Keskeiset tilinpäätöksen laadintaperiaatteet".

	2011 (tilin- tarkas- tettu)	2010 (tilin- tarkas- tettu)	2009 (tilintar- kastettu)	2012 (tilintar- kastama- ton)	2011 (tilintar- kastama- ton)
	1.1. – 31.12.			1.1. – 30.6.	
<b>TASETIEDOT, miljoonaa euroa</b>					
Pitkäaikaiset varat	2.540,1	2.378,1	2.161,4	2.621,0	2.517,3
Myytavissä olevat sijoituskiinteistöt	12,7	1,5	26,0	11,6	-
Lyhytaikaiset varat	125,0	56,9	65,9	88,0	61,0
<b>Varat yhteensä</b>	<b>2.677,7</b>	<b>2.436,5</b>	<b>2.253,2</b>	<b>2.720,5</b>	<b>2.578,3</b>
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä	902,6	849,5	731,1	887,1	839,8
Määräysvallattomien omistajien osuus	59,2	50,7	36,8	64,4	55,0
Velat	1.715,9	1.536,3	1.485,3	1.768,9	1.683,5
<b>Oma pääoma ja velat yhteensä</b>	<b>2.677,7</b>	<b>2.436,5</b>	<b>2.253,2</b>	<b>2.720,5</b>	<b>2.578,3</b>
<b>KASSAVIRTATIEDOT, miljoonaa euroa</b>					
Liiketoiminnan netto-rahavirta	66,0	20,0	66,2	30,8	18,8
Investointien nettora- havirta	-203,0	-67,5	-127,9	-59,4	-162,9
Rahoituksen nettora- havirta	208,5	45,2	63,8	6,3	154,4
	<b>2011</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
	<b>(tilin- tarkas- tettu)</b>	<b>(tilin- tarkas- tettu)</b>	<b>(tilin- tarkas- tettu)</b>	<b>(tilin- tarkas- tama- ton)</b>	<b>(tilin- tarkas- tama- ton)</b>
	1.1. – 31.12.			1.1. – 30.6.	
<b>TALOUDELLISET TUNNUSLUVUT JA MUUT TIEDOT</b>					
Korollinen nettovelka (käypä arvo), miljoonaa euroa	1.463,5	1.386,0	1.312,2	1.530,3	1.540,1
Omavaraisuusaste, %	36,0	37,1	34,2	35,0	34,8
Nettovelkaantumisaste (gearing), %	151,4	153,1	169,5	160,2	171,2
Oman pääoman tuotto (ROE), %	2,3	11,1	-4,7	N/A	N/A
Sijoitetun pääoman tuotto (ROI), %	3,8	10,6	-0,5	N/A	N/A
Operatiivinen tulos (EPRA earnings), miljoonaa euroa <sup>2</sup>	53,3	47,3	50,9	29,9	25,8

<sup>2</sup> 31.12.2011 alkaen Citycon on käyttänyt aiemmin nimellä ”Operatiivinen liikevoitto” julkistetuista luvuista uutta nimitystä ”Operatiivinen liikevoitto (EPRA operating profit)” ja aiemmin nimellä ”Operatiivinen tulos” julkistetuista luvuista uutta nimitystä ”Operatiivinen tulos (EPRA earnings)”. Citycon on aikaisemmin raportoinut ainoastaan laimennetun osakekohtaisen operatiivisen tuloksen (EPRA EPS, diluted). Vuoden 2011 tilinpäätöksessä Citycon raportoi myös laimentamattoman osakekohtaisen operatiivisen tuloksen (EPRA EPS, basic) ja tulee tulevaisuudessa raportoimaan ainoastaan laimentamatonta osakekohtaista operatiivista tulosta (EPRA earnings, basic) EPRA:n suositusten mukaisesti.

		<b>OSAKEKOHTAISET TIEDOT</b>				
	Tulos/osake, euroa	0,05	0,34	-0,16	0,10	0,08
	Tulos/osake laimennettu, euroa	0,05	0,34	-0,16	0,10	0,08
	Operatiivinen tulos/osake (EPRA EPS, basic), euroa	0,21	0,21	0,23	0,11	0,11
	Liiketoiminnan nettorahavirta/osake, euroa	0,25	0,09	0,30	0,11	0,08
	Oma pääoma/osake, euroa	3,25	3,47	3,31	3,19	3,43
	Nettovarallisuus/osake (EPRA NAV), euroa <sup>3</sup>	3,62	3,79	3,64	3,60	3,73
	Oikaistu nettovarallisuus/osake (EPRA NNNAV per share), euroa	3,29	3,49	3,35	3,21	3,43
	Osinko/osake, euroa	0,04	0,04	0,04	-	-
	Sijoitetun vapaan oman pääoman palautus/osake, euroa	0,11	0,10	0,10	-	-
	Osinkokohtainen osinko ja sijoitetun vapaan oman pääoman palautus, yhteensä, euroa	0,15	0,14	0,14	-	-
		<b>TOIMINNALLISET TUNNUSLUVUT</b>				
	Nettotuotto-% <sup>4</sup>	6,0	5,8	6,1	6,2	5,8
	Taloudellinen vuokrausaste, %	95,5	95,1	95,0	95,6	95,1
	Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, Me <sup>5</sup>	2.522,1	2.367,7	2.147,4	2.602,0	2.506,4
	henkilöstö keskimäärin tilikaudella	131	123	117	133	131
	Henkilöstö katsastuskauden lopussa	136	129	119	134	134

<sup>3</sup> EPRA:n vuoden 2010 suositusten mukaisesti Citycon on muuttanut vuosien 2009 ja 2010 tilinpäätöksissä nettovarallisuuden (EPRA NAV) laskentaa siten, että nettovarallisuudesta eliminoidaan kaikkien rahoitusinstrumenttien käyvät arvot.

<sup>4</sup> Sisältää kehityshankkeiden tontit.

<sup>5</sup> 1.1.2009 alkaen voimaan tulleen IAS 40 Sijoituskiinteistöt -standardin muutoksen myötä sijoituskiinteistöjen käypä arvo sisältää myös rakenteilla olevat kiinteistöt.

		2011	2010	2009	2012	2011
		(tilin- tarkas- tettu)	(tilin- tarkas- tettu)	(tilin- tarkas- tettu)	(tilin- tarkas- tama- ton)	(tilin- tarkas- tama- ton)
		1.1. – 31.12.			1.1. – 30.6.	
	<b>OPERATIIVINEN/EI- OPERATIIVINEN TULOS, miljoonaa euroa</b>					
	<b>Katsauskauden tulos IFRS:n laajan tuloslas- kelman mukaan</b>	<b>13,0</b>	<b>78,3</b>	<b>-34,3</b>	<b>26,6</b>	<b>19,1</b>
	+/- Nettotappiot/-voitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	35,3	-50,8	97,4	-6,0	3,9
	- /+Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä	-0,6	-2,6	-0,1	-1,5	-1,3
	+ Sijoituskiinteistöjen myynneistä aiheutuneet transaktiokulut	1,0	0,8	0,1	0,3	0,5
	- /+ Nettovoitot/- tappiot rahoitusinstru- menttien käyvän arvon muutoksista	-	-0,2	0,1	-	-
	-/+ Osuus yhteisessä määräysvallassa olevi- en yksiköiden käyvän ar- von nettovoitoista/- tappioista	-0,3	-	-	-	-0,2
	+/- Edellä esitetyistä eristä syntyneet tilikau- den tulokseen perustuvat verot	0,5	-	0,3	-	-
	-/+ Edellä esitetyistä eristä syntyneet laskennalliset verot	-2,2	11,6	-7,3	6,6	-0,1
	+/- Määräysvallat- tomien omistajien osuus edellä esitetyistä eristä	6,7	10,3	-5,3	3,7	4,0
	<b>Operatiivinen tulos (EPRA Earnings)</b>	<b>53,3</b>	<b>47,3</b>	<b>50,9</b>	<b>29,9</b>	<b>25,8</b>
	Keskimääräinen osake- määrä, milj. kpl	259,8	228,1	221,0	277,8	244,6
	<b>Operatiivinen tu- los/osake (EPRA EPS, basic), euroa</b>	<b>0,21</b>	<b>0,21</b>	<b>0,23</b>	<b>0,11</b>	<b>0,11</b>
	Yhtiön näkemyksen mukaan tarkastellulla ajanjaksolla taloudellisessa asemassa ja tuloksessa ei ole tapahtunut merkittäviä muutoksia.					
<b>B.8</b>	<b>Valikoidut pro</b>	Ei sovelleta; Yhtiön toiminnassa ei ole tapahtunut sellaisia olennaisia muutoksia,				

	<b>forma - muotoisiksi yksilöidyt taloudelliset tiedot</b>	jotka edellyttäisivät pro forma -muotoisten taloudellisten tietojen esittämistä.
<b>B.9</b>	<b>Tulosennuste ja -arvio</b>	<p><i>Tämä "Tulosennuste ja -arvio" -kappale sisältää tulevaisuutta koskevia lausumia. Nämä lausumat eivät ole takeita tulevasta taloudellisesta suorituksesta ja Cityconin todellinen tulos voi merkittävästi erota tässä esitetyistä tai tarkoitettavista tulevaisuutta koskevista lausumista monien tekijöiden johdosta. Citycon varoittaa sijoittajia antamasta kohtuutonta painoarvoa näille tulevaisuutta koskeville lausumille, jotka ovat ajantasaisia ainoastaan tämän Arvopaperiliitteen päivämääränä.</i></p> <p>Cityconin 11.7.2012 julkaiseman Tulevaisuuden näkymät -katsauksen mukaan Citycon odottaa vuonna 2012 jatkavansa vakaan kassavirran tuottamista sekä odottaa liikevaihtonsa kasvavan 13–19 miljoonalla eurolla ja operatiivisen liikevoittonsa (EPRA operating profit) 12–18 miljoonalla eurolla verrattuna edelliseen vuoteen nykyisellä kiinteistöomistuksella sisältäen viimeaikaiset hankinnat ja myynnit. Yhtiö odottaa operatiivisen tuloksensa (EPRA earnings) kasvavan 5–11 miljoonalla eurolla edellisvuodesta. Lisäksi Yhtiö odottaa osakekohtaisen operatiivisen tuloksensa (EPRA EPS basic) olevan 0,21–0,23 euroa perustuen nykyiseen kiinteistökantaan ja osakemäärään. Arvio perustuu valmistuneisiin ja valmistuviin kehityshankkeisiin sekä vallitsevaan inflaatio- ja euro-kruunu valuuttakursitasoon sekä nykyisiin korkoihin. Kohteet, jotka eivät ole vuokralla suunnitteilla olevien kehityshankkeiden vuoksi, vähentävät nettovuokratuottoja vuoden aikana.</p> <p>Yllä oleva EPRA EPS (basic) ennuste perustuu Cityconin osakkeiden lukumäärään. Yhtiö on siksi ilmoittanut 7.9.2012, että Osakeannin seurauksena Citycon ennustaa sen osakekohtaisen operatiivisen tuloksen (EPRA EPS) olevan 0,195–0,215 euroa nykyiseen kiinteistökantaan ja Osakeannin seurauksena kasvaneeseen osakkeiden lukumäärään perustuen olettaen, että Osakeanti merkitään täysimääräisesti.</p>
<b>B.10</b>	<b>Tilintarkastuskertomuksessa esitetyt muistutukset</b>	Ei sovelleta; tilintarkastuskertomukset eivät sisällä muistutuksia.
<b>B.11</b>	<b>Käyttöpääoman riittävyys</b>	Ei sovelleta; Yhtiön johdon käsityksen mukaan Yhtiöllä on riittävästi käyttöpääomaa kattamaan Yhtiön nykyiset tarpeet tämän Arvopaperiliitteen päivämäärää seuraavien 12 kuukauden ajaksi.

### *Jakso C – Arvopaperit*

<b>C.1</b>	<b>Arvopapereiden tyyppi ja laji</b>	Osakeannissa annettavat Osakkeet ovat Cityconin uusia osakkeita, jotka vastaavat Cityconin olemassa olevaa osakelajia. Merkintäoikeuksien perusteella merkityt Osakkeet otetaan ensin julkisen kaupankäynnin kohteeksi Helsingin Pörssin virallisella pörssilistalla väliaikaisina osakkeina (ISIN-tunnus FI4000047329) kaupankäyntitunnuksella "CTY1SN0112". Osakeannissa annettavat Osakkeet merkitään kaupparekisteriin arviolta 8.10.2012, minkä jälkeen väliaikaiset osakkeet yhdistetään Yhtiön olemassa olevaan osakelajiin Helsingin Pörssissä ja otetaan kaupankäynnin kohteeksi Helsingin Pörssissä osana Cityconin nykyistä osakelajia (ISIN-tunnus FI0009002471), jonka kaupankäyntitunnus on "CTY1S".
<b>C.2</b>	<b>Arvopapereiden liikkeeseenlaskun valuutta</b>	Arvopapereiden liikkeeseenlaskun valuutta on euro.
<b>C.3</b>	<b>Osaketiedot</b>	Tämän Arvopaperiliitteen päivämääränä Yhtiön osakkeiden lukumäärä on 277.848.010. Kaikki osakkeet on täysin maksettu. Yhtiön osakkeilla ei ole nimel-

		lisarvoa.
<b>C.4</b>	<b>Arvopapereihin liittyvät oikeudet</b>	Osakkeisiin liittyvät oikeudet sisältävät muun muassa etuoikeuden merkitä uusia osakkeita Yhtiössä, oikeuden osallistua yhtiökokoukseen ja käyttää yhtiökokouksessa äänioikeutta, oikeuden osinkoon ja muuhun vapaan oman pääoman varojenjakoan ja oikeuden vaatia osakkeidensa lunastusta käypään hintaan osakkeenomistajalta, joka omistaa yli 90 prosenttia kaikista osakkeista ja äänistä Yhtiössä, sekä muut osakeyhtiölain mukaiset yleiset oikeudet.  Osakkeet oikeuttavat omistajansa täyteen osinkoon ja muuhun mahdolliseen Yhtiön toteuttamaan varojenjakoan, sekä muihin osaksoikeuksiin Yhtiössä sen jälkeen, kun uudet Osakkeet on rekisteröity kaupparekisteriin ja Yhtiön osakseluetteloon arviolta 8.10.2012.
<b>C.5</b>	<b>Arvopapereiden vapaata luovutettavuutta koskevat rajoitukset</b>	Ei sovelleta; Yhtiön osakkeet ovat vapaasti luovutettavissa.
<b>C.6</b>	<b>Ottaminen kaupankäynnin kohteeksi</b>	Yhtiö tulee tekemään hakemuksen Osakkeiden ottamisesta julkisen kaupankäynnin kohteeksi Helsingin Pörssissä. Osakkeet yhdistetään Yhtiön olemassa olevaan osakelajiin Helsingin Pörssissä ja otetaan kaupankäynnin kohteeksi Helsingin Pörssissä osana Cityconin nykyistä osakelajia.
<b>C.7</b>	<b>Osingonjakoperiaatteet</b>	Yhtiön aikomuksena on jakaa vähintään 50 prosenttia tilikauden tuloksesta vähennettynä veroilla ja sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutoksilla osinkona ja pääomanpalautuksena Yhtiön osakkeenomistajille. Vaikka osingonjakoperiaatteisiin ei ole suunnitteilla muutoksia, ei ole takeita siitä, että osinkoja ja pääomanpalautuksia tullaan maksamaan tulevaisuudessa, eikä myöskään tietynä vuonna maksettavien osinkojen ja pääomanpalautusten määrästä.

<b>Jakso D – Riskit</b>		
<b>D.1</b>	<b>Liikkeeseenlaskijalle ja sen toimialalle ominaiset riskit</b>	<p>Yhtiöön liikkeeseenlaskijana ja sen toimintaympäristöön ja liiketoimintaan sekä Osakeantiin ja Osakkeisiin liittyä riskitekijöitä. Riskitekijät liittyen Yhtiöön liikkeeseenlaskijana ja sen toimintaympäristöä ja liiketoimintaa koskien on lueteltu jäljempänä. Tämä luettelo ei ole tyhjentävä, ja myös riskit tai epävarmuustekijät, joista Yhtiö ei tällä hetkellä ole tietoinen tai joita se juuri nyt pitää epäolennaisina, saattavat vaikuttaa haitallisesti Yhtiön liiketoimintaan, tulokseen ja taloudelliseen asemaan tai Yhtiöön tehtyyn sijoitukseen.</p> <p>Yhtiön toimintaympäristöön liittyvät riskit sisältävät seuraavat tekijät:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hidas talouskasvu vaikuttaa epäedullisesti kiinteistömarkkinoihin.</li> <li>- Heikentyvä yksityinen kulutus voi laskea Yhtiön liiketilojen kysyntää.</li> <li>- Kiinteistömarkkinoiden lisääntynyt kilpailu saattaa heikentää Yhtiön asemaa ja kasvumahdollisuuksia.</li> <li>- Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon kehitykseen liittyy paljon epävarmuutta taloustilanteesta johtuen.</li> <li>- Operatiiviseen toimintaan ja investointeihin liittyvien kustannusten nousu voi heikentää Yhtiön kannattavuutta.</li> <li>- Uusien liiketilojen rakentaminen lisää kilpailua vuokralaisista ja kasvattaa markkinointikulua.</li> <li>- Lisääntynyt kilpailu hyvistä liiketiloista ja vaikeutunut rahoituksen saanti saattavat hidastaa Yhtiön suunniteltua kasvua.</li> <li>- Euroalueen osittaisella jakautumisella tai romahduksella olisi olennainen vaikutus Yhtiön liiketoimintaan.</li> <li>- Yhtiö on riippuvainen viranomaisista kehitys- ja uudistushankkeidensa toteuttamisen osalta.</li> <li>- Liiketilojen kysyntään ja markkinavuokratasoihin liittyy haasteita hi-</li> </ul>

		<p>taan talouskasvun ympäristössä.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Mahdolliset muutokset säädoskehikossa saattavat aiheuttaa vaikeasti ennakoitavia sopeuttamiskustannuksia.</li> <li>- Mahdolliset muutokset kansainvälisissä tilinpäätösstandardeissa (IFRS) saattavat johtaa vähentyneeseen liiketilan kysyntään.</li> </ul> <p>Yhtiöön ja sen liiketoimintaan liittyvät riskit sisältävät seuraavat tekijät:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Yhtiön kehitys- ja uudistushankkeet ovat alttiita viivästyksille ja kustannusten nousulle.</li> <li>- Kyky tunnistaa mahdollisia kannattavia hankintakohteita ja tehdä hankintoja on edellytys Yhtiön kasvulle.</li> <li>- Kyky integroida hankittuja kohteita menestyksekkäästi on edellytys kannattavalle kasvulle.</li> <li>- Kilpailusääntely saattaa rajoittaa Yhtiön hankintoja.</li> <li>- Yhtiö ei välttämättä kykene toteuttamaan kiinteistömyyntejä hyvään hintaan vallitsevassa taloustilanteessa.</li> <li>- Kiinteistösijoyitukset yhdessä muiden sijoittajien kanssa tuovat mukanaan uusia riskejä.</li> <li>- Kiinteistöomaisuuden keskittyminen ja riippuvuus vähittäiskaupasta altistavat Yhtiön paikallisille ja toimialakohtaisille riskeille.</li> <li>- Suuri osa Yhtiön vuokrasopimuksista saattaa päättyä samanaikaisesti.</li> <li>- Yhtiö on riippuvainen suurimmista asiakkaistaan.</li> <li>- Päivittäistavarakaupan voimakas keskittyminen Suomessa rajoittaa kilpailua ja vuokratasoja.</li> <li>- Mahdolliset rakentamiseen liittyvät vahingot ja niistä seuraavat vastuut voivat alentaa kiinteistöjen käypää arvoa.</li> <li>- Yhtiön liiketoiminnan laajentuminen Suomen ulkopuolelle tuo mukanaan uusia riskejä.</li> <li>- Yhtiö saattaa epäonnistua ostettavien palveluiden hankkimisessa tai niihin liittyvän kustannusten nousun siirtämisessä asiakkaalle.</li> <li>- Yhtiö on riippuvainen ammattitaitoisesta johdosta ja avainhenkilöstöstä.</li> <li>- Yhtiön vakuutusurva saattaa osoittautua riittämättömäksi.</li> <li>- Yhtiö on altis ympäristövastuulle.</li> <li>- Yhtiön maine voi vahingoittua, millä saattaa olla epäedullinen vaikutus Yhtiön kykyyn hankkia ja säilyttää asiakkaita sekä pitää palveluksessaan henkilöstöä.</li> <li>- Merkittävä osakkeenomistaja kykenee estämään määräenemmistö päätökset yhtiökokouksissa ja saattaa myydä huomattavan osan omistuksistaan.</li> <li>- Luottotappiot voivat kasvaa vuokralaisten maksuvaikeuksien seurauksena.</li> </ul> <p>Yhtiön liiketoimintaan liittyvät rahoitusriskit sisältävät seuraavat tekijät:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Korkotason ja luottomarginaalien nousu lisää Yhtiön rahoituskustannuksia.</li> <li>- Yhtiö ei välttämättä tulevaisuudessa kykene varmistamaan rahoituksen saatavuutta tai kohtuullista hintaa.</li> <li>- Yhtiön rahoitussopimukseen liittyy vastapuoliriski.</li> <li>- Yhtiö on altis valuuttakurssien vaihteluille.</li> </ul>
<b>D.3</b>	<b>Arvopapereille ominaiset riskit</b>	<p>Yhtiöön liikkeeseenlaskijana ja sen toimintaympäristöön ja liiketoimintaan sekä Osakeantiin ja Osakkeisiin liittyy riskitekijöitä. Riskitekijät liittyen Osakeantiin ja sen puitteissa annettaviin Osakkeisiin on lueteltu jäljempänä. Tämä luettelo ei ole tyhjentävä, ja myös riskit tai epävarmuustekijät, joista Yhtiö ei tällä hetkellä ole tietoinen tai joita se juuri nyt pitää epäolennaisina, saattavat vaikuttaa haitallisesti Yhtiön liiketoimintaan, tulokseen ja taloudelliseen asemaan tai Yhtiöön tehtyyn sijoitukseen.</p> <p>Osakeantiin ja Osakkeisiin liittyvät riskit sisältävät seuraavat tekijät:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Osakkeiden ja Merkintäoikeuksien arvo ja volatiliteetti voi vaihdella.</li> </ul>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Merkintäoikeuksien raukeaminen arvottomina.</li> <li>- Merkintöjen peruuttamattomuus.</li> <li>- Osakeannissa ei mahdollisesti saada kerättyä kaikkia varoja täysimääräisesti.</li> <li>- Gazit-Globe Ltd:n omistusosuuden mahdollinen nouseminen yli 50 prosentin ja tästä aiheutuva määräysvallan vaihtumista koskevien ”change of control” -lausekkeiden laukeaminen.</li> <li>- Osakeanteihin osallistumattoman osakkeenomistajan omistuksen laimentuminen.</li> <li>- Muiden kuin suomalaisten osakkeenomistajien merkintäetuoikeuksien käyttö voi olla rajoitettua.</li> <li>- Tulevien osinkojen maksamisesta ei ole takeita.</li> <li>- Tulevien huomattavien osakemäärien liikkeeseenlaskujen tai myyntien mahdollinen negatiivinen vaikutus Osakkeiden markkinahintaan.</li> </ul>
--	--	---

<i>Jakso E – Tarjous</i>		
<b>E.1</b>	<b>Kokonaisnettotuotot ja kokonaiskustannukset</b>	Osakeannin kokonaisnettotuotot Yhtiölle sille maksettavaksi tulevien maksujen ja kulujen jälkeen tulevat olemaan noin 89,7 miljoonaa euroa edellyttäen, että Osakeanti merkitään täysimääräisesti. Citycon arvioi, että Osakeannin kokonaiskustannukset tulevat olemaan noin 1,0 miljoonaa euroa. Liikkeeseenlaskija ei veloita sijoittajilta mitään kustannuksia.
<b>E.2a</b>	<b>Osakeannin syyt ja varojen käyttö</b>	<p>Citycon keskittyy edelleen liiketoiminnan nettorahavirran ja operatiivisen liikevoiton kasvattamiseen. Toteuttaakseen kasvustrategiaansa Yhtiö keskittyy lisäarvoa tuottaviin toimenpiteisiin, kehityshankkeisiin, valikoituihin hankintoihin ja proaktiiviseen omaisuudenhoitoon. Citycon pyrkii myös jatkamaan ydinliiketoimintaansa kuulumattomien kohteiden myyntiä kiinteistöomistuksen parantamiseksi ja taseen vahvistamiseksi.</p> <p>Kasvustrategiaansa toteuttaessaan Yhtiö aikoo hyödyntää omaa pääomaansa, oman pääoman ehtoista rahoitusta sekä lainarahoitusta joustavalla tavalla varmistaa Yhtiön optimaalisen taserakenteen ottaen huomioon investointisuunnitelmiansa edistymisen.</p> <p>Osakeannin kokonaisnettotuotot Cityconille sille maksettavaksi tulevien maksujen ja kulujen jälkeen tulevat olemaan noin 89,7 miljoonaa euroa edellyttäen, että Osakeanti merkitään täysimääräisesti. Cityconin Osakeannista saamat nettotuotot aiotaan käyttää Yhtiön strategian mukaisesti kehityshankkeiden ja potentiaalisten hankintojen rahoittamiseen, Yhtiön taseen vahvistamiseen, olemassa olevien lainojen takaisinmaksuun ja muihin yleisen yritystoiminnan tarkoituksiin.</p>
<b>E.3</b>	<b>Tarjousehdot</b>	<p>Citycon tarjoaa Osakeannissa osakkeenomistajilleen merkittäväksi enintään 49.032.002 Osaketta 1,85 euron Merkintähintaan Osakkeelta osakkeenomistajien merkintäetuoikeuteen perustuen. Osakkeenomistajat saavat yhden (1) Merkintäoikeuden jokaista täsmäytyspäivänä 12.9.2012 omistamaansa yhtä (1) Yhtiön osaketta kohden. Jokaiset seitsemäntoista Merkintäoikeutta oikeuttavat omistajansa merkitsemään kolme Osaketta.</p> <p>Merkintäoikeudet ovat vapaasti luovutettavissa ja ne ovat julkisen kaupankäynnin kohteena Helsingin Pörssissä 17.9.2012 ja 24.9.2012 välisenä aikana.</p> <p>Osakkeenomistajat ja muut Merkintäoikeuksien haltijat voivat merkitä Osakkeita Osakeannissa Merkintäaikana, joka alkaa 17.9.2012 klo 9.30 ja päättyy 1.10.2012 klo 16.30.</p> <p>Tehdyt merkinnät ovat sitovia, eikä niitä voi peruuttaa tai muuttaa Osakeannin ehdoissa mainittua poikkeusta lukuun ottamatta enää sen jälkeen, kun merkintä on tehty.</p> <p>Merkintäoikeudet, joita ei ole käytetty Merkintäajan loppuun eli 1.10.2012</p>



		<p>mennessä, raukeavat arvottomina.</p> <p>Lisäksi osakkeenomistajalla tai muulla sijoittajalla, joka on merkinnyt Osakkeita Ensisijaisen Merkintäoikeuden nojalla, on oikeus merkitä Toissijaisessa Merkinnässä Osakkeita, joita ei ole merkitty Ensisijaisen Merkintäoikeuden perusteella.</p> <p>Kaupankäynti väliaikaisilla osakkeilla alkaa arviolta 2.10.2012, eli ensimmäisenä kaupankäyntipäivänä Merkintäajan päättymisen jälkeen.</p> <p>Osakeannissa annetut Osakkeet merkitään kaupparekisteriin arviolta 8.10.2012. Kaupankäynti Osakkeilla alkaa arviolta 9.10.2012.</p> <p>Osakeannissa Ensisijaisen Merkintäoikeuden perusteella merkityt Osakkeet kirjataan merkitsijän arvo-osuustilille merkinnän rekisteröimisen jälkeen väliaikaisina osakkeina (ISIN tunnus FI4000047329), jotka vastaavat uusia Osakkeita. Väliaikaiset osakkeet yhdistetään Yhtiön nykyiseen osakelajiin (ISIN-tunnus FI0009002471) arviolta 9.10.2012. Toissijaisessa Merkinnässä merkityt ja hyväksytyt Osakkeet kirjataan merkitsijöiden arvo-osuustileille, kun uudet Osakkeet on merkitty kaupparekisteriin, arviolta 8.10.2012.</p> <p>Cityconin olemassa olevat osakkeet ovat julkisen kaupankäynnin kohteena Helsingin Pörssin pörssilistalla kaupankäyntitunnuksella "CTY1S". Cityconin osakkeen päätöskurssi Helsingin Pörssissä 6.9.2012 oli 2,48 euroa.</p>
<b>E.4</b>	<b>Olellaiset intressit</b>	<p>Gazit-Globe Ltd omisti 30.6.2012 noin 48,0 prosenttia kaikista Cityconin osakkeista ja äänistä ja se on Yhtiön suurin osakkeenomistaja. Gazit-Globe Ltd.:llä on edustus Yhtiön hallituksessa.</p> <p>Yhtiön suurimmat osakkeenomistajat Gazit-Globe Ltd. ja Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen, ovat antaneet merkintäsitoumukset, joiden mukaisesti nämä tahot sitoutuvat merkitsemään Osakeannissa Osakkeita suhteellisen omistussuutensa mukaisesti seuraavasti: Gazit-Globe Ltd. 23.551.221 Osaketta ja Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen 4.401.708 Osaketta. Merkintäsitoumusten toteutuminen edellyttää tiettyjen tavanomaisten ehtojen täyttymistä. Gazit-Globe Ltd.:n antama merkintäsitoumus on lisäksi ehdollinen sille, että Finanssivalvonta myöntää Gazit-Globe Ltd.:lle pysyvän poikkeusluvan velvollisuudesta tehdä arvopaperimarkkinalain mukainen pakollinen julkinen ostotarjous Yhtiön loppuista osakkeista ja Yhtiön liikkeeseen laskemista sen osakkeisiin oikeuttavista arvopapereista siinä tapauksessa, että Gazit-Globe Ltd.:n omistusosuus ylittäisi merkintäsitoumuksen johdosta 50 prosenttia Yhtiön kaikkien osakkeiden tuottamista äänistä Osakeannin seurauksena. Finanssivalvonta on 11.9.2012 myöntänyt mainitun poikkeusluvan Gazit-Globe Ltd.:lle. Poikkeuksen ehtona on, ettei Gazit-Globe Ltd. hanki tai merkitse lisää Cityconin osakkeita tai muutoin kasvata ääniosuuttaan Cityconissa sen jälkeen, kun se on merkinnyt Osakkeita merkintäsitoumuksensa mukaisesti. Gazit-Globe Ltd. voi kuitenkin poikkeusluvan mukaan lisätä omistusosuuttaan Cityconissa ennen Osakkeiden merkitsemistä merkintäsitoumuksensa mukaisesti edellyttäen, että Gazit-Globe Ltd.:n omistusosuus ei ylitä 50 prosenttia Yhtiön äänimäärästä tällaisen lisäyksen seurauksena.</p>
<b>E.5</b>	<b>Arvopapereita myyntiin tarjoavien henkilöiden nimet/ Myyntirajoitussopimukset</b>	<p>Arvopapereita myyntiin tarjoavien henkilöiden nimiä ei sovelleta; Osakeanti koskee Yhtiön liikkeeseen laskemia uusia Osakkeita.</p> <p>Yhtiö on tehnyt Pääjärjestäjän kanssa myyntirajoitussopimuksen, jossa Yhtiö on sitoutunut tietyin poikkeuksin olemaan myymättä tai laskematta liikkeeseen Cityconin osakkeita ajanjaksona, joka päättyy 90 päivän kuluttua Osakeannin päättymisestä.</p> <p>Yhtiön suurimmat osakkeenomistajat Gazit-Globe Ltd. ja Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen ovat antamiensa merkintäsitoumusten yhteydessä sitoutuneet tietyin edellytyksin olemaan luovuttamatta Cityconin osakkeita ennen Osakkeiden ottamista kaupankäynnin kohteeksi Helsingin Pörssissä.</p>
<b>E.6</b>	<b>Laimentuminen</b>	<p>Siinä tapauksessa, että Yhtiön nykyiset osakkeenomistajat eivät merkitsisi Osakkeita Osakeannissa, olemassa olevien osakkeenomistajien kokonaisomis-</p>

		<p>tusosuus laimenisi noin 15,0 prosentilla edellyttäen, että Osakeanti merkitään kokonaisuudessaan.</p> <p>Osakeannissa liikkeeseen laskettavat Osakkeet vastaavat noin 17,6 prosenttia kaikista Yhtiön osakkeista ja äänistä ennen Osakeantia.</p>
<b>E.7</b>	<b>Arvioidut kustannukset, jotka veloitetaan sijoittajalta</b>	Ei sovelleta; Yhtiö ei veloita kustannuksia sijoittajilta.

## RISKITEKIJÄT

*Sijoitusta harkitsevien tulee ennen sijoituspäätöksen tekemistä huolellisesti perehtyä seuraavassa esitettäviin riskitekijöihin, Cityconin Perusesitteen kohdassa ”Riskitekijät” esitettäviin riskitekijöihin sekä muihin Esitteen tietoihin. Jokainen esitettävistä riskeistä saattaa vaikuttaa olennaisesti Cityconin liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, toiminnan tulokseen tai Osakkeisiin tehdyn sijoituksen arvoon. Myös muut kuin tässä kuvatut riskit ja epävarmuustekijät voivat vaikuttaa Cityconin liiketoimintaan ja Osakkeisiin tehdyn sijoituksen arvoon. Lisäksi tällä hetkellä tuntemattomat tai vähäisinä pidettävät riskit ja epävarmuustekijät voivat vaikuttaa haitallisesti Cityconin liiketoimintaan tai Osakkeisiin tehdyn sijoituksen arvoon. Riskitekijöiden esitysjärjestyksellä tässä Arvopaperiliitteessä tai Perusesitteessä ei ole tarkoitus osoittaa niiden toteutumisen todennäköisyyttä tai mahdollista vaikutusta Cityconin liiketoimintaan.*

### **Osakeantiin liittyviä riskejä**

#### ***Osakkeiden ja Merkintäoikeuksien arvostus ja volatilitteetti voi vaihdella***

Yhtiön tarkoituksena on hakea uudet Osakkeet julkisen kaupankäynnin kohteeksi, ja niitä edeltävät väliaikaiset osakkeet ja Merkintäoikeudet otetaan ilman eri hakemusta julkisen kaupankäynnin kohteeksi Helsingin Pörssin pörssilistalle. Ei ole kuitenkaan varmaa, kehittykö Osakkeille, väliaikaisille osakkeille ja Merkintäoikeuksille aktiiviset markkinat. Toisaalta Osakkeiden, väliaikaisten osakkeiden ja Merkintäoikeuksien julkisen kaupankäynnin aloittamisen jälkeen niiden markkinahinta saattaa vaihdella huomattavasti, esimerkiksi tilanteessa, jossa vallitsevan velkakriisin johdosta yksi tai useampi valtio, jotka kuuluvat Euroopan talous- ja rahaliittoon (”EMU”) joko eroaa euroalueesta tai EMU:sta tai joutuu uuden, odottamattoman hätärahoituksen piiriin tai muista syistä, jotka lisäävät markkinoiden epävarmuutta. Markkinahinta voi vaihdella johtuen markkinoiden suhtautumisesta Osakkeisiin, väliaikaisiin osakkeisiin ja Merkintäoikeuksiin tai vastauksena useisiin muihin tekijöihin ja tapahtumiin, kuten Cityconin toimintaan vaikuttavan lainsäädännön muutoksiin taikka vaihteluihin Cityconin toiminnan tuloksessa tai liiketoiminnan kehityksessä. Osakkeiden hinnat ja vaihdettujen osakkeiden määrät vaihtelevat osakemarkkinoilla ajoittain huomattavasti, mikä vaikuttaa arvopapereiden hintoihin eikä välttämättä liity Cityconin liiketoiminnan menestyksellisyteen tai tulevaisuudennäkymiin. Lisäksi Cityconin liiketoiminnan tulos ja tulevaisuudennäkymät voivat alittaa osakeanalyttikkojen ja sijoittajien odotukset. Mikä tahansa näistä tekijöistä voi johtaa Osakkeiden markkinahinnan laskemiseen Merkintähinnan alapuolelle. Lisäksi uudet Osakkeet tai väliaikaiset osakkeet eivät ole julkisen kaupankäynnin kohteena Merkintäajan aikana, ja näin ollen Osakeannissa merkittävät Osakkeita ei voi välttämättä myydä ennen Merkintäajan päättymistä.

#### ***Merkintäoikeuden raukeaminen arvottomina***

Merkintäaika alkaa 17.9.2012 ja päättyy 1.10.2012. Merkintäajan päättymispäivä on samalla viimeinen päivä, jolloin Merkintäoikeuksia voi käyttää. Halutessaan käyttää Merkintäoikeuksiaan Merkintäoikeuksien haltijan tulee antaa Osakeantia koskevat toimintaohjeensa tilinhoitajayhteisölleen merkintäpaikalla Merkintäajan kuluessa noudattaen tilinhoitajayhteisöjen mahdollisesti asettamia aikaisempia määräaikoja. Merkintäajan päättyessä kaikki käyttämättömät Merkintäoikeudet raukeavat arvottomina.

#### ***Merkintöjen peruuttamattomuus***

Merkintä on sitova, eikä sitä voida peruuttaa tai muuttaa Osakeannin ehdossa mainittua poikkeusta lukuun ottamatta enää sen jälkeen, kun merkintä on tehty (katso ”Osakeannin ehdot”). Näin ollen sijoittajat joutuvat tekemään sijoituspäätöksensä siinä vaiheessa, kun Osakeannin lopullinen tulos ei ole vielä tiedossa.

#### ***Osakeannista ei mahdollisesti saada kerättyä varoja täysimääräisesti***

Mikäli Osakeannissa tarjottuja Osakkeita ei merkitä täysimääräisesti, voi se vaikuttaa sekä Yhtiön tulokseen että taloudelliseen asemaan, koska Yhtiö ei tällöin saa Osakeannista odotettuja arviolta noin 89,7 miljoonan euron suuruisia nettovaroja. Jos Osakeannilla kerättyjä varoja olisi olennaisesti odotettua vähemmän, tämä saattaisi vaikuttaa Yhtiön mahdollisuuksiin käyttää tuottoja suunnitellusti tulevien kehityshankkeiden ja hankintojen rahoittamiseen ja taseen vahvistamiseen. Tästä johtuen myös Yhtiön osakkeiden markkinahinta saattaisi laskea alle Osakeannin Merkintähinnan. Näissä olosuhteissa sijoittajat, jotka ovat osallistuneet Osakeantiin merkitsemällä Osakkeita, saattavat kärsiä sijoituksensa johdosta välittömän realisoitumattoman tappion.

### ***Gazit-Globe Ltd:n omistusosuuden mahdollinen nouseminen yli 50 prosentin ja tästä aiheutuva määräysvallan vaihtumista koskevien ”change of control” -lausekkeiden laukeaminen***

Huolimatta Gazit-Globe Ltd:n ja Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarisen antamista sitoumuksista käyttää Merkintäoikeutensa täysimääräisinä, mikä vastaa yhteensä noin 57,0 prosenttia Osakeannin kokonaismäärästä, Osakeannilla ei ole täysimääräistä merkintätakausta. Siinä tapauksessa, että muut osakkeenomistajat tai sijoittajat jättäisivät käyttämättä uusien Osakkeiden merkitsemiseen huomattavan osuuden niistä Merkintäoikeuksista, joita Gazit-Globe Ltd:n ja Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarisen antamat merkintäsitoumukset eivät kata, Gazit-Globe Ltd:n osuus Yhtiön osakkeiden äänimäärästä voisi Osakeannin seurauksena ylittää 50 prosenttia. Tämä laukaisisi Gazit-Globe Ltd:lle velvollisuuden tehdä pakollinen julkinen ostotarjous lopuista Yhtiön osakkeista ja osakkeisiin oikeuttavista arvopapereista arvopaperimarkkinalain mukaisesti.

Finanssivalvonta on 11.9.2012 myöntänyt Gazit-Globe Ltd:lle pysyvän poikkeusluvan velvollisuudesta tehdä pakollinen julkinen ostotarjous Yhtiön lopuista osakkeista ja Yhtiön liikkeeseen laskemista sen osakkeisiin oikeuttavista arvopapereista siinä tapauksessa, että Gazit-Globe Ltd:n omistusosuus ylittäisi merkintäsitoumuksen johdosta 50 prosenttia Yhtiön kaikkien osakkeiden tuottamista äänistä Osakeannin seurauksena. Poikkeuksen ehtona on, ettei Gazit-Globe Ltd. hanki tai merkitse lisää Cityconin osakkeita tai muutoin kasvata ääniosuuttaan Cityconissa sen jälkeen, kun se on merkinnyt Osakkeita merkintäsitoumuksensa mukaisesti. Gazit-Globe Ltd. voi kuitenkin poikkeusluvan mukaan lisätä omistusosuuttaan Cityconissa ennen Osakkeiden merkitsemistä merkintäsitoumuksensa mukaisesti edellyttäen, että Gazit-Globe Ltd:n omistusosuus ei ylitä 50 prosenttia Yhtiön äänimäärästä tällaisen lisäyksen seurauksena.

Gazit-Globe Ltd:n omistusosuuden nouseminen yli 50 prosenttiin Yhtiön äänimäärästä aiheuttaisi määräysvallan vaihtumisen Yhtiössä, kuten tämä on määritelty suurimmassa osassa Yhtiön lainarahoitus sopimuksia. Tällainen määräysvallan vaihtuminen asettaisi Yhtiölle velvollisuuden joko aloittaa neuvottelut asianomaisten lainanantajien kanssa vaihtoehtoista rahoituksen jatkumiseksi, tai vaihtoehtoisesti maksamaan kyseessä olevat lainat takaisin. Citycon uskoo, että riskiä Merkintäoikeuksien jäämisestä käyttämättä siinä määrin, että Gazit-Globe Ltd:n omistusosuus ylittäisi 50 prosenttia Yhtiön äänimäärästä, lieventävät Osakeannin ehdot, jotka sisältävät selkeän alennuksen Yhtiön osakkeiden markkinahintaan, ja myös se seikka, että käytännössä on osakkeenomistajien etujen mukaista käyttää Merkintäoikeuksia, jotta heidän omistuksensa ei menettäisi arvoaan tai laimentuisi. Yhtiö uskoo myös, että vaikka määräysvallan vaihtumista koskevia ”change of control” -lausekkeitä laukeaisikin Osakeannin seurauksena, niin relevanttien lainasopimusten mukaiset lainanantajat suostuisivat siihen, että Gazit-Globe Ltd:n omistusosuus ylittää 50 prosenttia tietyinä ajanjaksona, sillä oman pääoman vahvistaminen on yleisesti lainanantajien edun mukaista. Ei kuitenkaan ole takeita siitä, että relevantit lainanantajat antaisivat tällaisen suostumuksen, mikä tarkoittaa sitä, että Gazit-Globe Ltd:n Yhtiön osakkeiden äänimäärää koskevan omistusosuuden mahdollinen nousu yli 50 prosentin saattaisi johtaa korkeampiin rahoituskustannuksiin Yhtiölle tai velvollisuuteen maksaa lainoja takaisin ennaikaisesti.

### ***Osakeantehin osallistumattoman osakkeenomistajan omistuksen laimentuminen***

Osakeannin tarkoituksena on varojen kerääminen tavalla, joka antaa mahdollisuuden merkitä uusia liikkeeseen laskettavia Osakkeita kaikille paitsi tietyille osakkeenomistajille, joilla on rekisteröity osoite maassa, jonka lain-säädäntö asettaa esteitä Osakeantiin osallistumiselle tai jotka asuvat vakinaisesti kyseisissä maissa, tai Osakkeiden haltijoille, joiden osoite on kyseisissä maissa. Osakkeenomistajan, joka päättää olla merkitsemättä täyttä määrää Osakkeita tai joka ei rajoitusten johdosta voi täysimääräisesti merkitä Osakkeita, joihin kyseinen osakkeenomistaja olisi Osakeannissa oikeutettu, suhteellinen omistusosuus ja ääniosuus Cityconissa laimentuu vastaavasti, ja kyseisen osakkeenomistajan alkuperäisten osakkeiden prosenttiosuus Yhtiön kaikkien liikkeeseenlaskettujen osakkeiden kasvaneesta lukumäärästä vähenee vastaavassa suhteessa. Lisäksi kaikki Yhtiön mahdollisesti tulevaisuudessa toteuttamat suunnatut osakeannit laimentaisivat Yhtiön niiden osakkeenomistajien, jotka eivät voi osallistua suunnattuun osakeantiin, omistusosuutta.

### ***Muiden kuin suomalaisten osakkeenomistajien merkintätuoikeuksien käyttö voi olla rajoitettua***

Osakeyhtiölain mukaisesti Yhtiön osakkeenomistajilla on osakeomistuksensa suhteessa etuoikeus merkitä annissa uusia osakkeita, ellei kyseistä antia koskevassa Yhtiön päätöksessä toisin mainita. Osakeyhtiölain mukaan merkintätuoikeudesta voidaan poiketa vain, jos päätös hyväksytään vähintään kahden kolmasosan enemmistöllä kaikista annetuista äänistä ja kaikista yhtiökokouksessa edustetuista osakkeista.

Ne Cityconin osakkeenomistajat, jotka asuvat tai joilla on rekisteröity osoite muualla kuin Suomessa, mukaan lukien ”Yhdysvalloissa sijaitsevat henkilöt” (US persons, kuten Yhdysvaltain arvopaperimarkkinalain alaisessa

Regulation S -sääöksessä on määritelty) eivät välttämättä voi käyttää osakeomistukseensa liittyviä merkintäetu-oikeuksia tai muita etuoikeuksia, ellei osakkeilla ole kyseisen lainkäyttöalueen soveltuvien lakien mukaista voimassa olevaa rekisteröintiä tai vastaavaa tai ellei niihin soveltu kyseisellä lainkäyttöalueella jokin soveltuvien lakien mukainen rekisteröintivaatimuksia tai muita vastaavia vaatimuksia koskeva poikkeus.

#### ***Tulevien osinkojen maksamisesta ei ole takeita***

Citycon ei voi taata, että se maksaa tulevaisuudessa osinkoa Osakkeille, eikä mahdollisesti maksettavan osingon määrää myöskään voida taata. Osingon maksu ja määrä riippuu Cityconin hallituksen harkinnasta ja viime kädessä Yhtiön yhtiökokouksen päätöksestä sekä saatavilla olevista kassavaroista, arvioiduista rahoitustarpeista, Cityconin toiminnan tuloksesta, taloudellisesta asemasta ja mahdollisista Cityconia sitovista lainasopimusten rajoituksista sekä muista asiaan vaikuttavista seikoista.

#### ***Tulevien huomattavien osakemäärien liikkeeseenlaskujen tai myyntien mahdollinen negatiivinen vaikutus Osakkeiden markkinahintaan***

Mikäli merkittäviä määriä Yhtiön osakkeita laskettaisiin tulevaisuudessa liikkeeseen tai myytäisiin, taikka mikäli joillain tahoilla olisi käsitys, että tällaisia liikkeeseenlaskuja tai myyntejä saattaisi tulevaisuudessa tapahtua, tämä voisi vaikuttaa haitallisesti Yhtiön osakkeiden markkina-arvoon, mukaan lukien Osakkeet, sekä Yhtiön kykyyn tulevaisuudessa hankkia varoja osakeanneilla. Lisäksi mahdollisesti tulevaisuudessa toteutettavat Yhtiön osakkeiden suunnatut annit laimentaisivat niiden osakkeenomistajien omistusta Yhtiössä, jotka eivät voi osallistua suunnattuun antiin.

## TÄRKEITÄ PÄIVÄMÄÄRIÄ

10.9.2012	Merkintäoikeuksien irtoamispäivä
12.9.2012	Täsmäytyspäivä
17.9.2012	Merkintäaika alkaa Kaupankäynti Merkintäoikeuksilla alkaa Helsingin Pörssissä
24.9.2012	Kaupankäynti Merkintäoikeuksilla päättyy Helsingin Pörssissä
1.10.2012	Merkintäaika päättyy Merkintäoikeudet, joita ei ole käytetty Merkintäajan päättyessä, raukeavat arvottomina
2.10.2012 (arvio)	Osakeannissa Ensisijaisen Merkintäoikeuden perusteella merkityt Osakkeet otetaan julkisen kaupankäynnin kohteeksi Helsingin Pörssissä väliaikaisina osakkeina
2.10.2012 (arvio)	Pörssitiedote Osakeannin alustavasta tuloksesta
5.10.2012 (arvio)	Pörssitiedote Osakeannin lopullisesta tuloksesta
8.10.2012 (arvio)	Uudet Osakkeet merkitään kaupparekisteriin Kaupankäynti väliaikaisilla osakkeilla päättyy Helsingin Pörssissä Toissijaisen Merkinnän perusteella tehtyjen merkintöjen hyväksymisestä ilmoitetaan sijoittajille kirjallisesti
9.10.2012 (arvio)	Väliaikaiset osakkeet yhdistetään Yhtiön olemassa olevaan osakelajiin Helsingin Pörssissä ja otetaan Osakkeina kaupankäynnin kohteeksi Helsingin Pörssin pörssilistalla yhdessä Toissijaisessa Merkinnässä liikkeeseen laskettujen Osakkeiden kanssa

## ESITTEESTÄ VASTUULLISET TAHOT

Citycon Oyj

Yritys- ja yhteisötunnus: 0699505-3

Kotipaikka: Helsinki, Suomi

Osoite: Pohjoisesplanadi 35 AB, 00100 Helsinki, Finland

## ESITETTÄ KOSKEVA VAKUUTUS

Yhtiö on laatinut Esitteen ja vastaa sen sisältämien tietojen oikeellisuudesta. Yhtiö vakuuttaa varmistaneensa riittävän huolellisesti, että sen parhaan ymmärryksen mukaan Esitteessä esitetyt tiedot vastaavat tosiseikkoja eikä tiedoista ole jätetty pois mitään asiaan todennäköisesti vaikuttavaa.

## ULKOPUOLISISTA LÄHTEISTÄ OLEVAT TIEDOT

Mikäli Arvopaperiliitteen sisältämä tieto on peräisin ulkopuolisesta lähteestä, kyseinen lähde on yksilöity. Yhtiön parhaan tietämyksen mukaan Arvopaperiliitteeseen sisältyvät ulkopuolisista lähteistä tuotetut tiedot on toistettu Arvopaperiliitteessä asianmukaisesti, ja sikäli kun Yhtiö tietää ja on pystynyt kyseisissä ulkopuolisissa lähteissä esitettyjen tietojen perusteella varmistamaan, tiedoista ei ole jätetty pois seikkoja, jotka tekisivät toistetuista tiedoista harhaanjohtavia tai epätarkkoja.

## ARVOPAPERILIITTEEN SAATAVILLA OLO

Tämä Arvopaperiliite ja Perusesite ovat saatavilla 13.9.2012 alkaen suomenkielisenä Yhtiön internetsivuilta osoitteesta [www.citycon.fi](http://www.citycon.fi) sekä suomen- ja englanninkielisenä Yhtiön toimipisteestä osoitteesta Pohjoisesplanadi 35 AB, 00100 Helsinki ja Helsingin Pörssin palvelupisteestä osoitteesta Fabianinkatu 14, 00100 Helsinki. Lisäksi tämä Arvopaperiliite ja Perusesite ovat saatavilla 13.9.2012 alkaen suomenkielisenä Osakkeiden listauksen arviolta 9.10.2012 asti Pääjärjestäjän internetsivuilta osoitteesta [www.op.fi/merkinta](http://www.op.fi/merkinta).

## TULEVAISUUTTA KOSKEVAT LAUSUMAT

Eräät tässä Arvopaperiliitteessä esitetyt lausumat, kuten kohdissa ”*Tiivistelmä*”, ”*Riskitekijät*” ja ”*Osakeannin taustaa ja varojen käyttö*”, perustuvat Yhtiön johdon näkemyksiin ja oletuksiin sekä Yhtiön johdon tiedossa tällä hetkellä oleviin seikkoihin, ja näitä lausumia voidaan siten pitää tulevaisuutta koskevinä lausumina. Muun muassa lausumia, jotka sisältävät verbin ”uskoa”, ”odottaa”, ”ennakoida”, ”aikoa”, ”suunnitella” tai näitä vastaavan verbin tai ilmaisun, voidaan pitää tulevaisuutta koskevinä lausumina.

Tällaisiin tulevaisuutta koskeviin lausumiin liittyy tunnettuja ja tuntemattomia riskejä, epävarmuustekijöitä sekä muita tärkeitä tekijöitä, joiden seurauksena Cityconin todellinen tulos, toiminnan taso, saavutukset tai sen toimialan tulokset saattavat poiketa merkittävästikin tulevaisuutta koskevissa lausumissa esitetyistä tai arvioiduista tuloksista, toiminnan tasosta tai saavutuksista. Arvopaperiliitteen ja Perusesitteen kohdissa ”*Riskitekijät*” esitetään esimerkkejä näistä riskeistä, epävarmuustekijöistä ja muista tekijöistä. Tällaisia ovat muun muassa: yleiset taloudelliset ja liiketaloudelliset suhdanteet, muutokset markkinoiden kilpailutilanteessa, kyky hankkia rahoitusta suotuisilla tai Cityconin odotuksia vastaavilla ehdoilla, toiminta- ja rahoituskustannuksissa tapahtuvien muutosten vaikutus, mukaan lukien muutokset koroissa, sekä lainsäädännölliset tai oikeudelliset muutokset, Osakkeiden ja Merkintäoikeuksien volatilitteetti ja arvostus, Osakeannilla kerättävien varojen mahdollinen vajaaksi jääminen, käyttämättömien Merkintäoikeuksien raukeaminen arvottomina, omistuksen laimentuminen niiden osakkeenomistajien osalta, jotka eivät osallistu Osakeantiin, muiden kuin suomalaisten osakkeenomistajien merkintätuoikeuteen liittyvät mahdolliset rajoitukset, epävarmuus Yhtiön mahdollisesti maksamista tulevista osingoista ja tulevien huomattavien osakemäärien liikkeeseenlaskujen tai myyntien mahdollinen negatiivinen vaikutus Yhtiön osakkeiden markkina-arvoon. Edellä mainittu luettelo ei ole tyhjentävä, ja aika ajoin voi ilmetä uusia riskejä. Jos yksi tai useampi näistä tai muista riskeistä tai epävarmuustekijöistä toteutuisi tai jos taustaolettamuk-

set osoittautuisivat vääriksi, Cityconin liiketoiminnan todellinen tulos tai sen taloudellinen asema saattaa erota huomattavasti siitä, mitä tässä Arvopaperiliitteessä kuvataan odotetuksi, uskotuksi, arvioituksi tai ennakoituksi.



## OSAKEANNIN TAUSTAA SEKÄ VAROJEN KÄYTTÖ

### **Osakeannin taustaa**

Citycon keskittyy edelleen liiketoiminnan nettorahavirran ja operatiivisen liikevoiton kasvattamiseen. Toteutukseen kasvustrategiaansa Yhtiö keskittyy lisäarvoa tuottaviin toimenpiteisiin, kehityshankkeisiin, valikoituihin hankintoihin ja proaktiiviseen omaisuudenhoitoon. Citycon pyrkii jatkamaan ydinliiketoimintaansa kuulumattomien kohteiden myyntiä kiinteistöomistuksen parantamiseksi ja taseen vahvistamiseksi.

Kasvustrategiaansa toteuttaessaan Yhtiö aikoo hyödyntää omaa pääomaansa, oman pääoman ehtoista rahoitusta sekä lainarahoitusta joustavalla tavalla varmistaakseen Yhtiön optimaalisen taserakenteen ottaen huomioon investointisuunnitelmien edistyminen.

### **Varojen käyttö**

Osakeannin kokonaisnettotuotot Yhtiölle sille maksettavaksi tulevien maksujen ja kulujen jälkeen tulevat olemaan noin 89,7 miljoonaa euroa edellyttäen, että Osakeanti merkitään täysimääräisesti. Citycon arvioi, että Osakeannin kokonaiskustannukset tulevat olemaan noin 1,0 miljoonaa euroa. Cityconin Osakeannista saamat nettotuotot aiotaan käyttää Yhtiön strategian mukaisesti kehityshankkeiden ja potentiaalisten hankintojen rahoittamiseen, Yhtiön taseen vahvistamiseen, olemassa olevien lainojen takaisinmaksuun ja muihin yleisen yritystoiminnan tarkoituksiin.

## OSAKEANNIN EHDOT

Citycon Oyj:n ("Yhtiö") 21.3.2012 pidetty varsinainen yhtiökokous valtuutti Yhtiön hallituksen päättämään joko yhdellä tai useammalla päätöksellä osakeannista ja osakeyhtiölain 10 luvun 1 §:ssä tarkoitettujen osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisesta sekä Yhtiön hallussa olevien omien osakkeiden luovuttamisesta joko maksullisella tai maksuttomalla osakeannilla. Annettavien uusien osakkeiden ja luovutettavien Yhtiön hallussa olevien omien osakkeiden enimmäismäärä, mukaan lukien erityisten oikeuksien perusteella merkittävät osakkeet, saa olla yhteensä enintään 50 miljoonaa kappaletta, mikä vastaa noin 18 prosenttia kaikista Yhtiön osakkeista tämän Arvopaperiliitteen päivämääränä. Valtuutus on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättämiseen saakka. Tämän valtuutuksen nojalla on annettu hallituksen 29.5.2012 tekemän päätöksen perusteella 36.713 uutta osaketta osana Yhtiön pitkäaikaista kannustinjärjestelmää, josta päätettiin 26.4.2007.

Yhtiön hallitus päätti 7.9.2012 laskea liikkeelle yllä olevan varsinaisen yhtiökokouksen antaman valtuutuksen nojalla enintään 49.032.002 uutta osaketta ("Osakkeet") osakkeenomistajien merkintäoikeuteen perustuvassa osakeannissa näiden Osakeannin ehtojen mukaisesti ("Osakeanti").

Osakeannissa liikkeeseen laskettavat Osakkeet vastaavat noin 17,6 prosenttia kaikista Yhtiön osakkeista ja äänistä ennen Osakeantia sekä noin 15,0 prosenttia kaikista Yhtiön osakkeista ja äänistä Osakeannin jälkeen edellyttäen, että Osakeanti merkitään täysimääräisesti.

### **Merkintäoikeus**

#### *Ensisijainen Merkintäoikeus*

Osakkeet tarjotaan Yhtiön osakkeenomistajien merkittäväksi heidän osakeomistuksensa suhteessa.

Osakkeenomistaja, joka on Osakeannin täsmäytyspäivänä 12.9.2012 ("Täsmäytyspäivä") merkitty Euroclear Finland Oy:n ylläpitämään Yhtiön osakasluetteloon, saa automaattisesti yhden (1) vapaasti luovutettavissa olevan arvo-osuusmuotoisen merkintäoikeuden ("Merkintäoikeus") (ISIN-tunnus FI4000047311) jokaista Täsmäytyspäivänä omistamaansa yhtä (1) osaketta kohden ("Ensisijainen Merkintäoikeus").

Osakkeenomistaja tai se henkilö tai yhteisö, jolle Ensisijaiset Merkintäoikeudet ovat siirtyneet, on oikeutettu merkitsemään jokaista seitsemäätoista (17) Merkintäoikeutta kohden kolme (3) Osaketta. Osakkeiden murto-osia ei voi merkitä.

#### *Toissijainen Merkintä*

Lisäksi osakkeenomistajalla tai muulla sijoittajalla, joka on merkinnyt osakkeita Ensisijaisen Merkintäoikeuden nojalla, on oikeus merkitä Osakkeita, joita ei ole merkitty Ensisijaisen Merkintäoikeuden perusteella ("Toissijainen Merkintä").

### **Merkintäsitoumukset**

Yhtiön suurimmat osakkeenomistajat Gazit-Globe Ltd. ja Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen ovat antaneet merkintäsitoumukset, joiden mukaisesti nämä tahot sitoutuvat merkitsemään Osakeannissa Osakkeita suhteellisen omistusosuutensa mukaisesti seuraavasti: Gazit-Globe Ltd. 23.551.221 Osaketta ja Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen 4.401.708 Osaketta.

Merkintäsitoumusten toteutuminen edellyttää tiettyjen tavanomaisten ehtojen täyttymistä. Annetut merkintäsitoumukset edustavat yhteensä noin 57,0 prosenttia Osakeannissa liikkeeseen laskettavien Osakkeiden enimmäismäärästä.

### **Merkintähinta**

Osakkeiden merkintähinta Osakeannissa on 1,85 euroa Osakkeelta ("Merkintähinta"). Osakkeen Merkintähinta kirjataan kokonaisuudessaan sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon. Osakkeen Merkintähinta on määritelty siten, että se sisältää noin 25 prosentin alennuksen Yhtiön osakkeen osakeantipäätöstä edeltävän kaupankäyntipäivän päätöskurssiin nähden.

## **Merkintäaika**

Merkintäaika alkaa 17.9.2012 klo 9.30 ja päättyy 1.10.2012 klo 16.30 ("Merkintäaika"). Tilinhoitajayhteisöt voivat asettaa merkinnän tekemiselle Merkintäajan päättymistä aikaisemmin päättyviä aikarajoja.

## **Merkintöjen tekeminen ja maksu**

Merkintäoikeuksien haltija voi osallistua Osakeantiin merkitsemällä Osakkeita arvo-osuustilillään olevilla Merkintäoikeuksilla ja maksamalla Merkintähinnan. Jokaiset seitsemäntoista (17) Merkintäoikeutta oikeuttavat haltijansa merkitsemään kolme (3) Osaketta. Osakkeiden murto-osia ei voi merkitä. Voidakseen osallistua Osakeantiin Merkintäoikeuksien haltijan on annettava merkintätoimeksianto Pääjärjestäjän tai asianomaisen tilinhoitajayhteisön ohjeiden mukaisesti.

Merkintätoimeksiantoja voidaan antaa seuraavissa merkintäpaikoissa:

- OP-Pohjola -ryhmään kuuluvien osuuspankkien ja Helsingin OP Pankki Oyj:n pankkien toimipisteissä niiden aukioloaikoina;
- OP 0100 0500 puhelinalvelun kautta. Asiakkailta, jotka tekevät merkintöjä puhelimitse, tulee olla henkilökohtainen verkkopankkipalvelusopimus OP-Pohjola -ryhmän kanssa. Tehtäessä merkintöjä puhelimitse osakkeenomistajan henkilöllisyys todennetaan verkkopankkitunnuksilla; ja
- sellaisten tilinhoitajayhteisöjen kautta, joilla on merkintöjen vastaanottamista koskeva sopimus Pääjärjestäjän kanssa.

Osakeannissa merkittävien Osakkeiden Merkintähinta on maksettava kokonaisuudessaan merkinnän tekemisen yhteydessä Pääjärjestäjän tai asianomaisen tilinhoitajayhteisön antamien ohjeiden mukaisesti.

Niiden osakkeenomistajien tai muiden Osakeantiin osallistuvien sijoittajien, joiden osakkeet tai Merkintäoikeudet on rekisteröity hallintarekisterin hoitajan nimiin, on annettava merkintätoimeksianto hallintarekisterin hoitajan ohjeiden mukaisesti.

Ensisijaisen Merkintäoikeuden ja Toissijaisen Merkinnän perusteella tehdyt merkinnät ovat sitovia, eikä niitä voi muuttaa tai peruuttaa muutoin kuin näiden ehtojen kohdan "*Merkintöjen peruuttaminen tietyissä olosuhteissa*" mukaisesti.

Merkintäoikeudet, joita ei ole käytetty ennen Merkintäajan päättymistä 1.10.2012, raukeavat arvottomina.

## **Merkintöjen peruuttaminen tietyissä olosuhteissa**

Arvopaperimarkkinalain mukaan, jos Osakeantiin liittyvää Esitettä täydennetään sen jälkeen kun Finanssivalvonta on hyväksynyt Esitteen ja ennen kuin kaupankäynti Osakkeilla alkaa sellaisen olennaisen Esitteessä olevan virheen tai puutteen johdosta, jolla saattaa olla olennaista merkitystä sijoittajalle, sijoittajilla, jotka ovat merkinneet Osakkeita ennen täydennyksen julkaisemista, on oikeus peruuttaa merkintänsä. Sijoittajilla on oikeus peruuttaa tekemänsä merkintä kahden (2) pankkipäivän tai Finanssivalvonnan erityisestä syystä päättämisen pidemmän ajan, kuitenkin enintään neljän (4) pankkipäivän, kuluessa siitä, kun täydennys on julkistettu. Peruutus-oikeutta voi käyttää vain, mikäli sijoittaja on merkinnyt Osakkeita ennen Esitteen täydennyksen julkistamista ja tällainen täydennys on julkistettu Merkintäajan alkamisen ja Merkintäoikeuksien perusteella merkittyyä Osakkeita vastaavien väliaikaisten osakkeiden Helsingin Pörssissä tapahtuvan kaupankäynnin alkamisen välillä. Merkinnän peruutus koskee peruutettavalla merkinnällä tehtyjä merkintöjä kokonaisuudessaan. Peruuttamisoikeudesta ja siihen liittyvistä menettelyohjeista ilmoitetaan pörssitiedotteella samanaikaisesti Esitteen mahdollisen täydentämisen kanssa. Jos Merkintäoikeuden haltija on myynyt tai muuten siirtänyt Merkintäoikeutensa, myyntiä tai siirtoa ei voi peruuttaa.

## **Julkinen kaupankäynti Merkintäoikeuksilla**

Merkintäoikeuksien haltijat voivat myydä Merkintäoikeutensa milloin tahansa ennen kuin julkinen kaupankäynti Merkintäoikeuksilla päättyy. Merkintäoikeudet ovat julkisen kaupankäynnin kohteena Helsingin Pörssissä 17.9.2012 klo 9.30 ja 24.9.2012 klo 18.30 välisenä aikana.

## **Merkintöjen hyväksyminen**

Yhtiön hallitus hyväksyy kaikki Ensisijaisen Merkintäoikeuden perusteella ja näiden Osakeannin ehtojen mukaisesti tehdyt merkinnät, jotka on tehty osakemerkintään soveltuviin lakien ja säännösten mukaisesti.

Ellei kaikkia Osakeannissa annettavia Osakkeita ole merkitty Ensisijaisen Merkintäoikeuden perusteella, Yhtiön hallitus tekee päätöksen merkitsemättömien Osakkeiden jakamisesta niiden osakkeenomistajien ja sijoittajien kesken, jotka ovat tehneet Toissijaisen Merkinnän. Toissijaisen Merkinnän perusteella tehtyjen merkintöjen ylimerkintätilanteessa hyväksytään osakkeenomistajan tai muun sijoittajan tekemät merkinnät hänen Ensisijaisen Merkintäoikeuden yhteydessä käyttämiensä Merkintäoikeuksien suhteessa enintään arvo-osuustilikohtaisesti tehdyn merkinnän enimmäismäärään saakka, ja mikäli tämä ei ole mahdollista, arpomalla. Jos tiettyyn arvo-osuustiliin liittyen annetaan useita merkintätoimeksiantoja, nämä merkintätoimeksiannot yhdistetään yhdeksi arvo-osuustilillä koskevaksi merkintätoimeksiannoksi. Mikäli merkitsijä ei saa kaikkia Toissijaisen Merkinnän perusteella merkitsemiään Osakkeita, palautetaan saamatta jääneiden Osakkeiden Merkintähinta merkitsijän merkinnän yhteydessä ilmoittamalle pankkitilille arviolta 8.10.2012. Palautettaville varoille ei makseta korkoa.

Yhtiön hallitus päättää merkintöjen hyväksymisestä arviolta 5.10.2012. Yhtiö julkistaa Osakeannin lopullisen tuloksen pörssitiedotteella arviolta 5.10.2012.

## **Uusien Osakkeiden kirjaaminen arvo-osuustileille**

Osakeannissa Ensisijaisen Merkintäoikeuden perusteella merkityt Osakkeet kirjataan merkitsijän arvo-osuustilille merkinnän rekisteröimisen jälkeen väliaikaisina osakkeina (ISIN-tunnus FI4000047329), jotka vastaavat uusia Osakkeita. Väliaikaiset osakkeet yhdistetään Yhtiön nykyiseen osakelajiin (ISIN-tunnus FI0009002471) arviolta 9.10.2012. Toissijaisessa Merkinnässä merkityt ja hyväksytyt Osakkeet kirjataan merkitsijöiden arvo-osuustileille, kun uudet Osakkeet on merkitty kaupparekisteriin, arviolta 8.10.2012.

## **Osakasoikeudet**

Uudet Osakkeet oikeuttavat Yhtiön mahdollisesti jakamaan täyteen osinkoon ja muuhun varojenjakoon sekä tuottavat muut osakkeenomistajan oikeudet Yhtiössä siitä lähtien, kun uudet Osakkeet on merkitty kaupparekisteriin ja merkitty Yhtiön osakasluetteloon arviolta 8.10.2012.

## **Optio-oikeuksien ja vaihtovelkakirjojen haltijat**

Yhtiön hallituksen 3.5.2011 varsinaisen yhtiökokouksen 13.3.2007 antaman valtuutuksen nojalla hyväksymien optio-oikeuksien ehtojen ("Optio-oikeudet 2011") mukaan Optio-oikeuksien 2011 haltijalla on sama tai samanarvoinen oikeus kuin osakkeenomistajalla, mikäli Yhtiö päättää ennen Optio-oikeuksilla 2011 tapahtuvaa osakemerkintää osakeannista tai uusien optio-oikeuksien tai muiden osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisesta siten, että osakkeenomistajalla on merkintäetuoikeus. Yhdenvertaisuus toteutetaan hallituksen päättämällä tavalla siten, että merkittävässä olevien osakkeiden määriä, merkintähintoja tai molempia muutetaan.

Optio-oikeuksien 2011 haltijoiden ja osakkeenomistajien yhdenvertaisen kohtelun varmistamiseksi Yhtiön hallitus on 7.9.2012 Osakeannin johdosta tarkistanut Optio-oikeuksien 2011 merkintäsuhdetta ja merkintähintaa Optio-oikeuksien 2011 ehtojen mukaisesti. Optio-oikeuksien 2011A—D(I) osalta tarkistettu merkintäsuhte on 1,1765 ja merkintähinta 2,9720 euroa osakkeelta. Optio-oikeuksien 2011A—D(II) osalta tarkistettu merkintäsuhte on 1,1765 ja merkintähinta 3,0910 euroa osakkeelta. Optio-oikeuksien 2011A—D(III) osalta tarkistettu merkintäsuhte on 1,1765 ja merkintähinta 2,5130 euroa osakkeelta.

Osakkeiden enimmäismäärä pyöristetään osakkeiden merkitsemisen yhteydessä alaspäin täysiin osakkeisiin ja kokonaismerkintähinta lasketaan käyttäen pyöristettyä osakkeiden lukumäärää ja pyöristäen lähimpään senttiin. Yllä kuvattujen tarkistusten johdosta Optio-oikeuksilla 2011 merkittävien osakkeiden tarkistettu enimmäismäärä on 8.106.085.

Osakeannin johdosta tehtävät edellä kuvatut tarkistukset Optio-oikeuksien 2011 ehtoihin tulevat voimaan, kun Optio-oikeuksilla 2011 merkittävien osakkeiden tarkistettu enimmäismäärä tulee rekisteröidyksi kaupparekisteriin arviolta 8.10.2012 edellyttäen, että Osakeanti toteutetaan täysimääräisesti suunnitellun mukaisesti. Näin ollen Optio-oikeudet 2011 eivät oikeuta osallistumaan Osakeantiin.

Lisätietoja Optio-oikeuksien 2011 ehdoista on Perusesitteen kohdassa "*Osakkeet ja osakepääoma*".

Cityconin 22.8.2006 liikkeeseen laskeman pääomanehtoisen vaihtovelkakirjalainan ehtojen määräyksen 6(b)(iv) mukaan muun muassa vaihtovelkakirjalainan vaihtohintaa muutetaan kun Yhtiö toteuttaa Osakeannin osakkeenomistajilleen hintaan, joka on alle 95 prosenttia osakkeiden markkinahinnasta. Pääomanehtoisen vaihtovelkakirjalainan ehtojen määräyksen 6(f) mukaan Yhtiön on annettava ilmoitus vaihtovelkakirjan haltijoille kaikista vaihtohintaan tehdyistä muutoksista sen jälkeen, kun muutoksista on päätetty. Yhtiön hallitus on kokouksessaan 7.9.2012 päättänyt muuntaa vaihtohintaa 4,20 eurosta 4,05 euroon edellyttäen, että Osakeanti toteutetaan täysimääräisenä näissä ehdoissa kuvatulla tavalla. Uusi vaihtohinta on voimassa 2.10.2012 alkaen. Ilmoitus uudesta vaihtohinnasta on annettu vaihtovelkakirjan haltijoille 10.9.2012.

### **Informaatio**

Osakeyhtiölain 5 luvun 21 §:ssä tarkoitetut asiakirjat ovat nähtävillä Merkintäajan alkamisesta lähtien Yhtiön pääkonttorissa osoitteessa Pohjoisesplanadi 35 AB, 00100 Helsinki.

### **Sovellettava laki ja riitaisuuksien ratkaiseminen**

Osakeantiin ja Osakkeisiin sovelletaan Suomen lakia. Osakeantia mahdollisesti koskevat riidat ratkaistaan toimivaltaisessa tuomioistuimessa Suomessa.

### **Muut seikat**

Yhtiön hallitus päättää Osakeantiin liittyvistä muista seikoista ja niistä aiheutuvista käytännön toimenpiteistä.

Lisätietoja Osakkeiden merkitsemiseen liittyvistä seikoista löytyy kohdasta *"Ohjeita osakkeenomistajille ja merkitsijöille"*.

## OHJEITA OSAKKEENOMISTAJILLE JA MERKITSIJÖILLE

### Oikeus Osakeannissa tarjottavien Osakkeiden merkintään

Osakeannin täsmäytyspäivä on 12.9.2012. Täsmäytyspäivänä Euroclear Finland Oy:n (rekisteröity osoite: Urho Kekkosen katu 5 C, 00100 Helsinki, Suomi) ylläpitämään arvo-osuusjärjestelmän osakasluetteloon merkityille Yhtiön osakkeenomistajille annetaan arvo-osuusmuotoisia Merkintäoikeuksia, joilla voi merkitä Osakkeita Osakeannissa (ks. tarkemmin kohta "Osakeannin ehdot").

### Ensisijaisen merkinnän tekeminen

Osakkeenomistaja tai muu sijoittaja voi osallistua Osakeantiin merkitsemällä Osakkeita arvo-osuustilillään olevilla Merkintäoikeuksilla ja maksamalla Merkintähinnan oman säilytys- tai tilinhoitajayhteisönsä, tai hallintarekisteriin merkittyjen sijoittajien tapauksessa oman hallintarekisteröinnin hoitajansa, antamien ohjeiden mukaisesti. Osakeantiin osallistuakseen osakkeenomistajan tai sijoittajan on annettava merkintätoimeksianto oman säilytys- tai tilinhoitajayhteisönsä antamien ohjeiden mukaisesti. Tilinhoitajayhteisöt tiedottavat Osakeannista ja merkintätoimeksiannon tekemisestä osakkeenomistajille ja mahdollisesti muille sijoittajille omien käytäntöjensä mukaisesti. Mahdolliset tiedustelut Ensisijaisen Merkintäoikeuden perusteella käytettävään merkintätoimeksiantoon liittyen tulisi ensisijaisesti osoittaa osakkeenomistajan tai sijoittajan omalle tilinhoitajayhteisölle. Osakkeenomistajat tai Merkintäoikeuden haltijat, jotka eivät saa merkintään liittyviä ohjeita tilinhoitajayhteisöltään, voivat ottaa yhteyttä Pääjärjestäjään sähköpostitse osoitteessa paaomajarjestelyt@pohjola.fi, josta he saavat tarvittavat tiedot merkintätoimeksiintojen tekemiseksi.

Osakeantiin osallistuvien osakkeenomistajien ja sijoittajien, joiden osakkeet tai Merkintäoikeudet on rekisteröity hallintarekisteröinnin hoitajan tai muun säilytysyhteisön nimiin, on annettava merkintätoimeksianto oman hallintarekisteröinnin hoitajansa antamien ohjeiden mukaisesti.

Useimmat tilinhoitajayhteisöt tarjoavat osakkeenomistajille merkintäohjeen antamisen yhteydessä mahdollisuuden antaa toimeksiannon myydä merkintäsuhteen ylittävä osa Merkintäoikeuksista eli enintään kuusitoista (16) Merkintäoikeutta. Useimmat tilinhoitajayhteisöt tarjoavat osakkeenomistajille myös mahdollisuuden antaa toimeksiannon ostaa merkintäsuhteen alittava osa Merkintäoikeuksista eli enintään kuusitoista (16) Merkintäoikeutta. Lisäksi kaikilla osakkeenomistajilla ja sijoittajilla on mahdollisuus ostaa ja myydä Merkintäoikeuksia Helsingin Pörssin julkisessa kaupankäynnissä antamalla myynti- tai ostotoimeksianto omalle säilytysyhteisölleen, tilinhoitajayhteisölleen tai mille tahansa välittäjälle. Julkinen kaupankäynti Merkintäoikeuksilla päättyy 24.9.2012. Merkintäoikeuksien hinta määräytyy vallitsevan markkinatilanteen mukaan.

Merkintäoikeuksien perusteella tehty merkintä on sitova eikä sitä voi muuttaa tai peruuttaa muutoin kuin kohdassa "Osakeannin ehdot – Merkintöjen peruuttaminen tietyissä olosuhteissa" esitetyn mukaisesti.

Merkintäoikeudet, joita ei ole käytetty viimeistään 1.10.2012 klo 16.30 mennessä, raukeavat arvottomina.

### Toissijaisen Merkinnän tekeminen

Osakkeenomistaja tai muu sijoittaja, joka on merkinnyt Osakkeita Ensisijaisen Merkintäoikeuden nojalla, voi merkitä Osakkeita Toissijaisen Merkinnän perusteella antamalla merkintätoimeksiannon ja maksamalla Merkintähinnan oman säilytys- tai tilinhoitajayhteisönsä, tai hallintarekisteriin merkittyjen sijoittajien tapauksessa oman hallintarekisteröinnin hoitajansa antamien ohjeiden mukaisesti. Osakkeenomistajat tai Merkintäoikeuksien haltijat, jotka eivät saa merkintään liittyviä ohjeita tilinhoitajayhteisöltään, voivat ottaa yhteyttä Pääjärjestäjään sähköpostitse osoitteessa paaomajarjestelyt@pohjola.fi, josta he saavat tarvittavat tiedot merkintätoimeksiintojen tekemiseksi.

Toissijaisen Merkinnän perusteella tehtyä merkintää ei voi muuttaa tai peruuttaa muutoin kuin kohdassa "Osakeannin ehdot – Merkintöjen peruuttaminen tietyissä olosuhteissa" esitetyn mukaisesti.

### Merkintäoikeuden luovutettavuus

Merkintäoikeudet ovat vapaasti luovutettavissa, ja niillä voidaan käydä kauppaa Helsingin Pörssissä 17.9.2012 klo 9.30 alkaen. Julkinen kaupankäynti Merkintäoikeuksilla päättyy 24.9.2012 klo 18.30. Merkintäoikeuksien hinta määräytyy vallitsevan markkinatilanteen mukaan. Merkintäoikeuksien haltija voi luovuttaa Merkintäoikeu-

det antamalla myyntitoimeksiannon omalle säilytysyhteisölleen, tilinhoitajayhteisölleen tai mille tahansa välittäjälle.

Merkintäoikeuksien pörssierä on yksi ja kaupankäyntitunnus "CTY1SU0112".

### **Sijoittajille asetetut aikarajat**

Merkintäoikeuksien haltijan tulee kiinnittää erityistä huomiota säilytys- tai tilinhoitajayhteisönsä asettamiin määräaikoihin, joiden puitteissa hänen tulee antaa Osakeantia koskevat toimintaohjeensa asianomaiselle säilytys- tai tilinhoitajayhteisölle. Jotkin säilytys- ja tilinhoitajayhteisöt pyrkivät omaisuudenhoitosopimustensa perusteella myymään käyttämättä jääneet Merkintäoikeudet asiakkaittensa lukuun Helsingin Pörssissä. Näin ollen ne saattavat ohjeistaa asiakkaitaan antamaan merkintätoimeksiantonsa hyvissä ajoin ennen Merkintäoikeuksien kaupankäynnin päättymistä. Erityisesti ostettaessa Merkintäoikeuksia lähellä Merkintäajan päättymistä tulisi merkintätoimeksianto antaa ostotoimeksiannon yhteydessä. Merkintäajan päätyttyä käyttämättä jääneet Merkintäoikeudet raukeavat arvottomina.

### **Osakeannin tuloksen julkistaminen ja merkintöjen vahvistaminen**

Osakeannin lopullinen tulos julkistetaan pörssitiedotteella arviolta 5.10.2012. Osakeannin merkintöjen hyväksymisestä Ensisijaisen Merkintäoikeuden perusteella ei lähetetä vahvistuskirjeitä. Toissijaiseen Merkintään osallistuneille osakkeenomistajille ja muille sijoittajille lähetetään vahvistuskirje kyseiselle henkilölle Toissijaisen Merkinnän perusteella jaettavien Osakkeiden lukumäärästä arviolta 5.10.2012.

### **Kaupankäynti uusilla Osakkeilla**

Merkintäoikeuksien perusteella merkityt Osakkeet otetaan julkisen kaupankäynnin kohteeksi Helsingin Pörssin pörssilistalla väliaikaisina osakkeina kaupankäyntitunnuksella "CTY1SN0112". Kaupankäynti väliaikaisilla osakkeilla alkaa ensimmäisenä kaupankäyntipäivänä Merkintäajan päättymisen jälkeen, arviolta 2.10.2012.

Osakeannissa Ensisijaisen Merkintäoikeuden perusteella merkityt Osakkeet kirjataan merkitsijän arvo-osuustilille merkinnän rekisteröimisen jälkeen väliaikaisina osakkeina (ISIN-tunnus FI4000047329). Osakkeet merkitään kaupparekisteriin arviolta 8.10.2012. Toissijaisessa Merkinnässä merkityt ja hyväksytyt Osakkeet kirjataan merkitsijöiden arvo-osuustileille, kun Osakkeet on merkitty kaupparekisteriin. Väliaikaiset osakkeet yhdistetään Yhtiön olemassa olevaan osakelajiin ja otetaan kaupankäynnin kohteeksi Helsingin Pörssissä osana Cityconin nykyistä osakelajia arviolta 9.10.2012.

Osakkeet ovat vapaasti luovutettavissa.

### **Toimenpidekulut**

Merkitsijöiltä ei veloiteta Osakkeiden merkinnästä Osakeannissa erillisiä kuluja tai palkkioita. Säilytysyhteisöt, tilinhoitajayhteisöt tai välittäjät voivat veloittaa kaupankäynnistä Merkintäoikeuksilla hinnastonsa mukaisen tavanomaisen palkkion. Säilytys- ja tilinhoitajayhteisöt veloittavat kukin hinnastonsa mukaiset palkkiot arvo-osuustilin ylläpidosta ja sille tulevista tapahtumista.

### **Lisätietoja**

Lisätietoja Yhtiön osakkeisiin liittyvistä oikeuksista on esitetty kohdassa "Osakkeenomistajien oikeudet". Lisätietoja verotuksesta on esitetty kohdassa "Verotus".

## PÄÄOMARAKENNE JA VELKAANTUNEISUUS

Seuraavassa taulukossa esitetään Citycon Konsernin pääomarakenne ja velkaantuneisuus 30.6.2012 IFRS-tilinpäätösperiaatteiden mukaisesti (i) toteutuneen tilanteen mukaan ja (ii) Osakeannin jälkeen ottaen huomioon Cityconin Osakeannista saamat nettovarot ja olettaen, että Osakeannissa lasketaan liikkeeseen ja merkitään kaikki tarjotut 49.032.002 Osaketta. Osakeannista saatavien varojen arvioitu nettomäärä on noin 89,7 miljoonaa euroa.

<b>Miljoonaa euroa</b>	<b>30.6.2012 (tilintarkastamaton)</b>	<b>30.6.2012 Osakean- nin jälkeen</b>
<b>Pääomarakenne</b>		
<b>Lyhytaikaiset korolliset velat</b>		
Vakuudettomat	69,4	69,4
Vakuudelliset <sup>1</sup>	0,1	0,1
<b>Lyhytaikaiset korolliset velat yhteensä</b>	<b>69,4</b>	<b>69,4</b>
<b>Pitkäaikaiset korolliset velat</b>		
Vakuudettomat	1.496,3	1.496,3
Vakuudelliset <sup>1</sup>	28,0	28,0
<b>Pitkäaikaiset korolliset velat yhteensä</b>	<b>1.524,4</b>	<b>1.524,4</b>
<b>Oma pääoma</b>		
Osakepääoma	259,6	259,6
Ylikurssirahasto	131,1	131,1
Käyvän arvon rahasto	-48,4	-48,4
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	243,1	332,9
Edellisten tilikausien voitto	301,8	301,8
Määräysvallattomien omistajien osuus	64,4	64,4
<b>Yhteensä</b>	<b>951,6</b>	<b>1.041,3</b>
<b>Oma pääoma ja korolliset velat yhteensä</b>	<b>2.545,4</b>	<b>2.635,1</b>
<b>Nettovelkaantuneisuus</b>		
Käteisvarat ja muut rahavarat	69,5	159,2
Lyhytaikaiset korolliset velat	69,4	69,4
<b>Lyhytaikainen korollinen nettovelka</b>	<b>0,0</b>	<b>-89,8</b>
Pitkäaikaiset lainat rahoituslaitoksilta	1.266,2	1.266,2
Joukkovelkakirjalainat	258,2	258,2
<b>Pitkäaikaiset korolliset velat yhteensä</b>	<b>1.524,4</b>	<b>1.524,4</b>
<b>Nettovelkaantuneisuus</b>	<b>1.524,3</b>	<b>1.434,6</b>

<sup>1</sup> Vakuudelliset korolliset velat ovat korollisia velkoja, jotka on taattu kiinteistökiinnityksin.

Osakeannissa saatavat varat kirjataan omassa pääomassa sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon ja vastavaa-puolella käteisvaroihin ja muihin rahavaroihin.

Alla olevassa taulukossa on esitetty Yhtiön vastuusitoumukset 30.6.2012.

<b>Milj. euroa</b>	<b>30.6.2012</b>
Maa-alueiden kiinnitykset ja kiinteistökiinnitykset	36,4
Pankkitakaukset	62,3
Ostositoumukset	27,6

30.6.2012 Citycon Konsernilla oli 27,6 miljoonaa euroa ostositoumuksia (15,8 miljoonaa euroa 30.6.2011) liittyen pääasiassa kehityshankkeisiin ja uudelleenkehityshankkeisiin.

### Käyttöpääoman riittävyys

Yhtiön johdon käsityksen mukaan Yhtiöllä on riittävästi käyttöpääomaa kattamaan Yhtiön nykyiset tarpeet seuraavien 12 kuukauden ajaksi tämän Arvopaperiliitteen päiväyksestä lähtien.



## OSAKKEENOMISTAJIEN OIKEUDET

### Yleistä

Yhtiön rekisteröity osakepääoma Arvopaperiliitteen päivämääränä on 259.570.510,20 miljoonaa euroa ja Yhtiöllä on 277.848.010 täysin maksettua osaketta. Sen jälkeen, kun 49.032.002 Osakeannissa merkittyä Osaketta on rekisteröity kaupparekisteriin arviolta 8.10.2012, Yhtiön osakemäärä on 326.880.012 osaketta osakepääoman pysyessä samana. Yhtiöllä on yksi sarja osakkeita ja jokainen osake oikeuttaa haltijan yhteen ääneen Yhtiön yhtiökokouksessa. Yhtiön osakkeisiin ei liity äänestämisrajoituksia. Yhtiön osakkeilla ei ole nimellisarvoa. Kaikki Cityconin osakkeet sisältävät yhtäläiset oikeudet osinkoihin ja muihin Yhtiön varojenjakoihin (mukaan lukien varojenjaon siinä tapauksessa, että Yhtiö asetetaan selvitystilaan). Yhtiön suurin osakkeenomistaja, Gazit-Globe Ltd, omisti 30.6.2012 noin 48,0 prosenttia Yhtiön koko osakekannasta. Yhtiön Yhtiöjärjestyksessä ei ole merkittynä enimmäis- tai vähimmäisosakepääoman määrää.

Yhtiön olemassa olevat osakkeet on annettu arvo-osuusmuotoisina Euroclear Finland Oy:n (osoite: Urho Kekkosen katu 5 C, 00100 Helsinki, Suomi) ylläpitämässä suomalaisessa arvo-osuusjärjestelmässä. Osakkeet ovat olleet julkisen kaupankäynnin kohteena Helsingin Pörssin pörssilistalla vuodesta 1988 lähtien. Tämän Arvopaperiliitteen päivämääränä Yhtiöllä ei ole hallussa sen omia osakkeita.

Yhtiö tulee hakemaan Osakkeiden listausta Helsingin Pörssin pörssilistalle. Osakkeiden julkisen kaupankäynnin odotetaan alkavan 9.10.2012 kaupankäyntitunnuksella "CTY1S".

Lisätietoja Yhtiön osakkeista ja niihin liittyvistä oikeuksista on esitetty Perusesitteen kohdassa "*Osakkeet ja Osakepääoma*".

### Yhteenveto Yhtiön osakkeisiin liittyvistä oikeuksista

Seuraavassa on esitetty yhteenveto Yhtiön osakkeiden tuottamista oikeuksista, jotka perustuvat osakeyhtiölakiin (624/2006) ja Yhtiön yhtiöjärjestykseen.

### *Merkintäetuoikeudet*

Osakeyhtiölain mukaan osakkeenomistajilla on etuoikeus merkitä Yhtiön uusia osakkeita. Päätös laskea liikkeen uusia osakkeita osakkeenomistajan merkintäetuoikeudesta poiketen sekä päätös myöntää optio-oikeuksia ja muita Yhtiön osakkeisiin oikeuttavia erityisiä oikeuksia vaatii vähintään kahden kolmasosan enemmistön yhtiökokouksessa annetuista äänistä ja edustetuista osakkeista. Lisäksi tällainen päätös edellyttää, että tähän on Yhtiön kannalta painava taloudellinen syy. Osakeyhtiölain mukaan päätös maksuttomasta osakeannista osakkeenomistajan merkintäetuoikeudesta poiketen edellyttää, että tähän on Yhtiön kannalta ja sen kaikkien osakkeenomistajien etu huomioon ottaen erityisen painava taloudellinen syy.

### *Yhtiökokous*

Osakeyhtiölain mukaan osakkeenomistajat käyttävät yhtiökokouksessa päätösvaltaansa Yhtiötä koskevissa asioissa. Yhtiön yhtiöjärjestyksen mukaisesti varsinainen yhtiökokous tulee pitää vuosittain huhtikuun loppuun mennessä hallituksen määräämänä ajankohtana. Yhtiökokous päättää muun muassa tilinpäätöksen vahvistamisesta, tilintarkastuskertomuksesta, osinkojen jakamisesta ja hallituksen jäsenten ja tilintarkastajan valitsemisesta sekä heidän palkkioistaan. Yhtiökokous päättää myös vastuuvapauden myöntämisestä hallitukselle ja toimitusjohtajalle. Ylimääräinen yhtiökokous on pidettävä tiettyjen asioiden käsittelyä varten silloin, kun hallitus katsoo sen tarpeelliseksi tai kun Yhtiön tilintarkastaja tai Yhtiön osakkeenomistajat, joilla on vähintään kymmenen prosenttia kaikista Yhtiön osakkeista, pyytävät sitä kirjallisesti.

Yhtiön yhtiöjärjestyksen mukaan yhtiökokous kutsutaan koolle kutsulla, joka tulee toimittaa aikaisintaan kahta kuukautta ja viimeistään kolme viikkoa ennen yhtiökokousta julkaisemalla kutsu Yhtiön internetsivuilla. Kutsu on kuitenkin toimitettava viimeistään yhdeksän päivää ennen yhtiökokouksen täsmäytyspäivää. Yhtiöjärjestyksen mukaan osakkeenomistajan on saadaksesen osallistua yhtiökokoukseen ja saadaksesen äänestää yhtiökokouksessa ilmoitauduttava Yhtiölle aikeestaan osallistua yhtiökokoukseen viimeistään kokouskutsussa mainittuna päivänä, joka voi olla aikaisintaan kymmenen päivää ennen yhtiökokousta. Oikeus osallistua yhtiökokoukseen ja

äänestää siellä edellyttää, että osakkeenomistaja on rekisteröity Euroclear Finland Oy:n ylläpitämään osakasluetteloon viimeistään kahdeksan arkipäivää ennen yhtiökokousta (yhtiökokouksen täsmäytyspäivä). Hallintarekisteröidyn osakkeen omistajan, joka haluaa osallistua yhtiökokoukseen, tulisi hakea tilapäistä rekisteröintiä osakasluetteloon. Tilapäistä rekisteröintiä koskeva ilmoitus on tehtävä viimeistään yhtiökokouskutsussa ilmoitettavana ajankohtana, joka on lain mukaan yhtiökokouksen täsmäytyspäivän jälkeen, ja tällainen ilmoitus tilapäisestä rekisteröinnistä katsotaan ilmoittautumiseksi yhtiökokoukseen. Jos osakkeenomistaja osallistuu yhtiökokoukseen usean asiamiehen välityksellä, on ilmoittautumisen yhteydessä ilmoitettava osakkeet, joiden perusteella kukin asiamies edustaa osakkeenomistajaa.

Yhtiökokouksen päätösvaltaisuus ei edellytä tietyn osakemäärän olevan edustettuna kokouksessa tiettyjä osakeyhtiölaissa määriteltyjä poikkeuksia lukuun ottamatta.

### ***Äänioikeus***

Osakkeenomistaja voi käyttää oikeuttaan osallistua yhtiökokoukseen ja äänestää yhtiökokouksessa henkilökohtaisesti tai valtuutetun asiamiehen välityksellä. Kukin Yhtiön osake oikeuttaa omistajan yhteen ääneen yhtiökokouksessa. Jos osakkeenomistajan osakkeet on kirjattu useammalle kuin yhdelle arvo-osuustilille, osakkeenomistajalla on oikeus käyttää eri asiamiestä kunkin arvo-osuustilin osakkeiden osalta. Osakkeenomistaja voi äänestää eri tavoin osalla omistamistaan äänistä. Voidakseen osallistua yhtiökokoukseen ja äänestää siellä osakkeenomistajan tulee olla rekisteröitynä Euroclear Finland Oy:n ylläpitämään osakasluetteloon.

Yhtiökokouksessa useimmat päätökset tehdään yksinkertaisella äänen enemmistöllä. Kuitenkin eräät päätökset, kuten yhtiöjärjestyksen muutokset, osakkeenomistajien merkintäetuoikeudesta poikkeaminen osakeannin yhteydessä ja päätökset Yhtiön sulautumisesta, jakautumisesta tai purkamisesta, edellyttävät vähintään kahden kolmasosan enemmistöä annetuista äänistä sekä kokouksessa edustetuista osakkeista.

### ***Osinko ja muun vapaan oman pääoman jakaminen***

Osingon jakamisesta ja muusta varojenjaosta päättää yhtiökokous äänen enemmistöllä. Kaikki Yhtiön osakkeet tuottavat yhtäläiset oikeudet Yhtiön osinkoihin ja muihin varojenjako-osuuksiin. Vallitsevan suomalaisen markkinakäytännön mukaisesti osinkoja maksetaan ainoastaan kerran vuodessa sen jälkeen, kun osakkeenomistajat ovat hyväksyneet Yhtiön tilinpäätöksen ja hallituksen osingonjakoehdotuksen. Osakeyhtiölain mukaan osingon jakamista koskevan päätöksen voi kuitenkin tehdä yhtiökokouksen ohella myös hallitus yhtiökokoukselta saamansa valtuutuksen nojalla.

Osakeyhtiölain mukaan jaettavan osingon määrä ei saa ylittää emoyhtiön jakokelpoisia varoja, toisin sanoen konsernitilinpäätös ei rajoita osingonjaon määrää. Citycon Konsernin tilinpäätös laaditaan IFRS-standardien mukaisesti. Emoyhtiön tilinpäätös laaditaan kuitenkin suomalaisten tilinpäätöstä koskevien lakien ja säännösten (Finnish Accounting Standards, FAS) mukaisesti. Osakeyhtiölain mukaan osakeyhtiön oma pääoma jakautuu sidottuun ja vapaaseen omaan pääomaan. Sidottu oma pääoma koostuu osakepääomasta, käyvän arvon rahastoista ja uudelleenarvostusrahastosta sekä aikaisemman osakeyhtiölain mukaan ennen 1.9.2006 perustetusta mahdollisesta vararahastosta ja ylikurssirahastosta. Muut oman pääoman rahastot kuuluvat vapaaseen omaan pääomaan. Vapaa oma pääoma sisältää siten edellisen tilikauden voiton, edellisten tilikausien kertyneet voittovarat ja Yhtiön muun vapaan oman pääoman erät, mukaan lukien sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto, joista on vähennetty taseen osoittama tappio, yhtiöjärjestyksen mukaan jakamatta jätettävät varat sekä eräät muut jakokelvottomat varat.

Osakeyhtiölaissa korostetaan yrityksen maksuvalmiuden säilyttämistä varojenjaon yhteydessä, ja näin ollen varoja ei saa jakaa, jos jaosta päätettäessä tiedetään tai pitäisi tietää Yhtiön olevan maksukyvytön tai jaon aiheuttavan maksukyvyttömyyden.

Osakeyhtiölain mukaan osingon määrä ei saa ylittää hallituksen esittämää tai hyväksymää määrää. Osakkeenomistajat, joilla on vähintään kymmenen prosenttia osakkeista, voivat kuitenkin varsinaisessa yhtiökokouksessa vaatia, että osinkona on jaettava vähintään puolet emoyhtiön edeltävän tilikauden voitosta, josta vähennetään mahdollisesti yhtiöjärjestyksen mukaan jakamatta jätettävät määrät ja kyseessä olevan tilikauden aikana mahdollisesti maksetut aikaisemmat osingot. Tällä tavalla jaettava osinko ei kuitenkaan saa ylittää määrää, joka on ilman velkojien suostumusta mahdollista jakaa, ja se saa olla enintään kahdeksan prosenttia emoyhtiön omasta pääomasta.

Osakeyhtiölain mukaan varojenjakoa saa perustua myös emoyhtiön alkaneen tai meneillään olevan tilikauden vahvistettuun taseeseen, ja näin ollen välisosinkoja voidaan jakaa meneillään olevan tilikauden tuloksen perusteella. Päätettäessä voiton jakamisesta on kuitenkin osakeyhtiölain säännösten ohella otettava huomioon Yhtiön taloudellisen aseman merkittävät muutokset, jotka ovat tapahtuneet viimeisimmän taseen vahvistamisen jälkeen.

Osakeyhtiölain mukaan osingot ja muut jako-osuudet maksetaan osakasluetteloon asianomaisena täsmäytyspäivänä merkityille osakkeenomistajille tai hallintarekisteröityjen osakkeidensa haltijaksi merkityille henkilöille. Osakasluetteloa pitää Euroclear Finland Oy tilinhoitajayhteisöjen välityksellä. Osinkoja ei makseta osakkeenomistajille, joita ei ole merkitty osakasluetteloon.

Oikeus osinkoihin vanhenee kolmessa vuodessa osingonmaksun eräpäivästä.

Muun vapaan oman pääoman jakaminen tapahtuu pääpiirteissään edellä osingonjaosta sanottua vastaavalla tavalla.

### ***Velvollisuus tehdä pakollinen ostotarjous sekä lunastusvelvollisuus ja -oikeus***

Arvopaperimarkkinalain mukaan osakkeenomistajan, jonka osuus kasvaa yli kolmeen kymmenesosaan tai yli puoleen Yhtiön osakkeiden äänimäärästä sen jälkeen, kun Yhtiön osake tai osakkeeseen oikeuttava arvopaperi on otettu julkisen kaupankäynnin kohteeksi, on tehtävä käypään hintaan perustuva julkinen ostotarjous kaikista muista Yhtiön liikkeeseen laskemista osakkeista ja Yhtiön liikkeeseen laskemista sen osakkeisiin oikeuttavista arvopapereista (pakollinen ostotarjous). Arvopaperimarkkinalain mukaan pakollista ostotarjousta ei kuitenkaan tarvitse tehdä, mikäli yllä mainittu raja on ylittynyt vapaaehtoisen ostotarjouksen seurauksena edellyttäen, että alkuperäinen vapaaehtoinen ostotarjous on tehty kohdeyhtiön kaikista osakkeisiin oikeuttavista arvopapereista.

Osakeyhtiölain mukaan osakkeenomistaja, jolla on yli 90 prosenttia Yhtiön kaikista osakkeista ja äänistä, on oikeutettu käyvää hinnasta lunastamaan muiden osakkeenomistajien osakkeet (lunastusoikeus). Lisäksi osakkeenomistajalla, jonka osakkeet voidaan lunastaa edellä kuvatulla tavalla, on vastaavasti oikeus vaatia enemmistöomistajalta osakkeidensa lunastamista (enemmistöomistajan lunastusvelvollisuus). Cityconin yhtiöjärjestyksessä ei ole lunastusvelvollisuutta tai -oikeutta koskevaa erillistä laista poikkeavaa määräystä.

### ***Omistuksen laimentuminen***

Osakkeenomistajan, joka päättää olla merkitsemättä täyttä määrää Osakkeita tai joka ei rajoitusten johdosta voi merkitä Osakkeita, suhteellinen omistusosuus ja äänimäärä Yhtiössä laimentuu vastaavasti, ja kyseisen osakkeenomistajan alkuperäisten osakkeiden prosenttiosuus Yhtiön kaikkien liikkeeseenlaskettujen osakkeiden kasvaneesta lukumäärästä vähenee vastaavassa suhteessa.

Tarjottavat Osakkeet vastaavat noin 17,6 prosenttia Yhtiön kaikkien liikkeeseenlaskettujen osakkeiden lukumäärästä ennen Osakeantia sekä noin 15,0 prosenttia Yhtiön kaikkien liikkeeseenlaskettujen osakkeiden lukumäärästä Osakeannin jälkeen olettaen, että Osakeanti merkitään täysimääräisesti. Mikäli Yhtiön nykyiset osakkeenomistajat eivät merkitse Osakeannissa Osakkeita, nykyisten osakkeenomistajien omistus laimenee noin 15,0 prosenttia, mikäli Osakeanti merkitään täysimääräisesti.

## VEROTUS

*Alla esitetty yhteenveto perustuu tämän Arvopaperiliitteen päivämääränä Suomessa voimassa olevaan verolainsäädäntöön. Muutokset verolainsäädännössä saattavat vaikuttaa verotukseen myös takautuvasti. Yhteenveto ei ole tyhjentävä eikä siinä ole huomioitu eikä selvitetty muiden maiden kuin Suomen verolainsäädäntöä. Sijoittamista harkitsevien tulisi kääntyä oman veroasiantuntijansa puoleen saadakseen tietoja Suomen tai muiden maiden veroseuraamuksista Osakkeiden tai Merkintäoikeuksien hankinnan, omistuksen tai luovuttamisen osalta. Sellaisen sijoitusta harkitsevan henkilön, jonka verotukseen jonkin muun maan lainsäädäntö saattaa vaikuttaa, tulisi ottaa yhteyttä veroasiantuntijaan omiin erityisolosuhteisiinsa liittyvien veroseuraamusten selvittämiseksi.*

### **Suomen verotus**

Seuraavassa esitetään kuvaus niistä olennaisista tuloveroseuraamuksista, joilla saattaa olla merkitystä Osakeainnin kannalta. Alla esitetty soveltuu Suomessa yleisesti ja rajoitetusti verovelvollisiin luonnollisiin henkilöihin ja osakeyhtiöihin, ja siinä käsitellään osingonjakoon sekä Osakkeiden ja Merkintäoikeuksien myynnistä saatavaan luovutusvoittoon sovellettavaa Suomen verolainsäädäntöä.

Seuraavassa ei käsitellä sellaisia Osakkeiden omistajien tai Merkintäoikeuksien haltijoiden erityisiä veroseuraamuksia, jotka liittyvät muun muassa erilaisiin yritysjärjestelyihin, ulkomaisiin välyhteisöihin, liiketoimintaa harjoittamattomiin yhteisöihin, tuloverosta vapautettuihin yhteisöihin taikka avoimiin tai kommandiittiyhtiöihin. Seuraavassa ei myöskään käsitellä Suomen perintö- tai lahjaveroseuraamuksia.

Kuvaus perustuu:

- tuloverolakiin (1535/1992 muutoksineen);
- lakiin elinkeinotulon verottamisesta (360/1968 muutoksineen);
- lakiin rajoitetusti verovelvollisen tulon verottamisesta (627/1978 muutoksineen) ja
- varainsiirtoverolakiin (931/1996 muutoksineen).

Lisäksi kuvauksessa on otettu huomioon oikeuskäytäntö sekä veroviranomaisten päätökset ja lausunnot, jotka ovat voimassa ja saatavilla tämän Arvopaperiliitteen päivämääränä.

Verolainsäädännön, oikeuskäytännön ja veroviranomaisten kannanottojen muutokset voivat aiheuttaa muutoksia alla kuvattuihin veroseuraamuksiin. Muutokset saattavat tulla voimaan myös takautuvasti.

Varallisuusverolaki (1537/1992 muutoksineen) on kumottu 1.1.2006 alkaen.

### **Yleistä**

Suomessa yleisesti verovelvollisia ja rajoitetusti verovelvollisia kohdellaan verotuksessa eri tavoin. Yleisesti verovelvolliset ovat Suomessa verovelvollisia maailmanlaajuisista tuloistaan. Rajoitetusti verovelvollisia verotetaan vain Suomesta saadusta tulosta. Lisäksi rajoitetusti verovelvollisen Suomessa sijaitsevasta kiinteästä toimipaikasta saamaa tuloa verotetaan Suomessa. Suomea sitovat verosopimukset voivat rajoittaa sisäisen verolainsäädännön soveltamista ja estää rajoitetusti verovelvollisen Suomesta saaman tulon verottamisen.

Luonnollisen henkilön katsotaan olevan Suomessa yleisesti verovelvollinen silloin, kun hän jatkuvasti oleskelee Suomessa yli kuuden kuukauden ajan tai hänellä on Suomessa varsinainen asunto ja koti. Ansiotuloa, palkkatulo mukaan lukien, verotetaan progressiivisen veroasteikon mukaan. Pääomatuloa verotetaan tällä hetkellä 30 prosentin verokannalla. Kuitenkin jos pääomatulojen yhteismäärä ylittää 50.000 euroa kalenterivuoden aikana, on vero ylimenevästä määrästä 32 prosenttia. Suomen lain mukaan perustetut yhtiöt ovat Suomessa yleisesti verovelvollisia ja siten Suomessa verovelvollisia maailmanlaajuisista tuloistaan. Yhteisöverokanta on tällä hetkellä 24,5 prosenttia.

Seuraavassa on yhteenveto tietyistä Osakkeiden ja Merkintäoikeuksien hankintaan, omistukseen ja myyntiin liittyvistä veroseuraamuksista Suomessa yleisesti ja rajoitetusti verovelvollisille osakkeenomistajille.

## **Osinkojen verotus**

### ***Yleisesti verovelvolliset luonnolliset henkilöt***

Luonnollisen henkilön tuloverolain 33 a §:n 2 momentissa tarkoitettusta julkisesti noteeratusta yhtiöstä ("Noteerattu Yhtiö") saamista osingoista 70 prosenttia verotetaan pääomatulona 30 prosentin verokannan mukaisesti (kuitenkin jos pääomatulojen yhteismäärä ylittää kalenterivuodessa 50.000 euroa, on vero ylimenevästä määrästä 32 prosenttia) ja loput 30 prosenttia on verovapaata tuloa.

Osinkoa jakavan, Noteeratun Yhtiön on toimitettava ennakonpidätys yleisesti verovelvollisille luonnollisille henkilöille maksettavista osingoista. Tällä hetkellä ennakonpidätyksen suuruus on 21 prosenttia maksettavasta osingosta. Osinkoa jakavan yhtiön toimittaman ennakonpidätyksen määrä hyvitetään luonnollisen henkilön saaman osinkotulon lopullisessa verotuksessa. Yleisesti verovelvollisen on tarkistettava esitäytetystä veroilmoituksesta verovuonna saamansa osinkotulot ja tarvittaessa korjattava osinkotulojen ja ennakonpidätysten oikea määrä veroilmoitukseen.

### ***Suomalaiset osakeyhtiöt***

Osingot, joita Noteerattu Yhtiö saa toiselta Noteeratulta Yhtiöltä, ovat lähtökohtaisesti verovapaata tuloa. Jos osakkeet kuitenkin kuuluvat osakkeenomistajan sijoitusomaisuuteen (ainoastaan raha-, vakuutus- ja eläkelaitoksilla voi olla tässä yhteydessä tarkoitettua sijoitusomaisuutta), niistä saatavista osingoista on verotettavaa tuloa 75 prosenttia loppuosan ollessa verovapaata tuloa.

Osingot, joita suomalainen julkisesti noteeraamaton yhtiö saa Noteeratulta Yhtiöltä, ovat lähtökohtaisesti 75 prosenttisesti verotettavaa tuloa loppuosan ollessa verovapaata tuloa. Jos kuitenkin julkisesti noteeraamaton yhtiö omistaa välittömästi vähintään kymmenen prosenttia osinkoa jakavan Noteeratulta Yhtiön osakepääomasta, on tällaisille osakkeille saatava osinko verovapaata edellyttäen, että osakkeet eivät kuulu osakkeenomistajan sijoitusomaisuuteen.

### ***Rajoitetusti verovelvolliset***

Suomalaisen yhtiön rajoitetusti verovelvolliselle osakkeenomistajalle maksamasta osingosta peritään vero lopullisena lähdeverona osingon maksajan toimesta osingon suorittamisen yhteydessä. Rajoitetusti verovelvollisen luonnollisen henkilön saamasta osingosta menevän lähdeveron määrä on 30 prosenttia ja rajoitetusti verovelvollisen yhteisön saamasta osingosta menevän lähdeveron määrä on 24,5 prosenttia, ellei soveltuvassa verosopimuksessa toisin määrätä.

Suomi on solminut useiden valtioiden kanssa tuloverosopimuksia, joiden mukaan verosopimuksen soveltamisalaan kuuluville tahoille maksetuista osingoista pidätettävä lähdeveroprosentti on alennettu. Seuraavassa on esitetty esimerkkejä lähdeveroprosenteista, joita Suomen ja kyseisen valtion välillä tehdyn tuloverosopimuksen perusteella yleensä sovelletaan portfolio-osakkeille maksettavaan osinkoon: Alankomaat 15 prosenttia, Belgia 15 prosenttia, Espanja 15 prosenttia, Irlanti 0 prosenttia, Iso-Britannia 0 prosenttia, Italia 15 prosenttia, Itävalta 10 prosenttia, Japani 15 prosenttia, Kanada 15 prosenttia, Norja 15 prosenttia, Ranska 0 prosenttia, Ruotsi 15 prosenttia, Saksa 15 prosenttia, Sveitsi 10 prosenttia, Tanska 15 prosenttia ja Yhdysvallat 15 prosenttia. Luettelo ei ole tyhjentävä. Tuloverosopimusten mukainen lähdeveroprosentti on yleensä vielä alhaisempi, jos osakkeenomistaja on yhtiö, joka omistaa tietyn osuuden osinkoa jakavasta yhtiöstä (yleensä vähintään 10 tai 25 prosenttia osinkoa jakavan yhtiön osakepääomasta tai äänistä). Soveltuvan tuloverosopimuksen mukaista alennettua lähdeveroprosenttia käytetään, jos osingon saaja esittää osingon maksajalle voimassaolevan lähdeverokorttinsa tai toimittaa tarpeelliset tiedot kansalaisuudestaan ja henkilöllisyydestään.

Kun hallintarekisteröity osakkeenomistaja on oikeutettu osinkoon, osinkoja maksava suomalainen yhtiö maksaa osingon omaisuudenhoitajalle, joka välittää maksetut osingot osakkeenomistajille. Jos hallintarekisteröidylle osakkeelle maksetun osingon saaja asuu tuloverosopimusvaltiossa, osingosta peritään tuloverosopimuksen mukainen lähdevero, kuitenkin aina vähintään 15 prosenttia (jos tuloverosopimuksen mukainen lähdevero on alhaisempi kuin 15 prosenttia, liikaa peritty lähdevero voidaan hakea palautettavaksi samassa yhteydessä kun esitetään tarpeelliset tiedot osingon saajan kansalaisuudesta ja henkilöllisyydestä). Tämä merkitsee sitä, että hallintarekisteröidylle osakkeelle maksettavasta osingosta peritään verosopimuksen mukainen tai aina vähintään 15 prosentin lähdevero ilman perusteellista selvitystä lopullisesta osingonsaajasta. Tällainen menettely kuitenkin edellyttää, että ulkomainen omaisuudenhoitaja on merkitty Verohallinnon pitämään rekisteriin ja että hänen kotipaikkansa on valtiossa, jonka kanssa Suomella on tuloverosopimus. Lisäksi edellytetään, että ulkomaisella omaisuudenhoitajalla on suomalaisen tilinhoitajayhteisön kanssa sopimus osakkeiden säilyttämisestä. Tässä

sopimuksessa on muun muassa sitouduttava ilmoittamaan osingonsaajan asuinvaltio tilinhoitajayhteisölle ja antamaan tarvittaessa lisätietoja veroviranomaisille. Mikäli mainitut kriteerit eivät täyty, hallintarekisteröidylle osakkeelle maksettavasta osingosta peritään 30 prosentin lähdevero.

### ***Euroopan unionin jäsenvaltioissa asuvat ulkomaiset yhteisöt***

Suomen verolainsäädännön mukaan lähdeveroa ei peritä osingoista, jotka maksetaan EU-jäsenvaltiossa asuville ja kotivaltiossaan tuloveronalaisille emo-tytäryhtiödirektiivin (90/435/ETY) 2 artiklan mukaisille yhteisöille, jotka välittömästi omistavat vähintään kymmenen prosenttia osinkoa jakavan suomalaisen yhtiön pääomasta.

### ***Euroopan talousalueella asuvat ulkomaiset yhteisöt***

Tietyille Euroopan talousalueella asuville ulkomaisille yhteisöille maksetut osingot ovat joko täysin verovapaita tai niihin sovelletaan alennettua lähdeveroprosenttia riippuen siitä, miten osinkoa verotettaisiin, jos se maksettaisiin vastaavalle suomalaiselle yhteisölle.

Lähdeveroa ei peritä Suomessa suomalaisen yhtiön rajoitetusti verovelvolliselle yhteisölle maksamista osingoista, jos (i) osinkoa saavan yhteisön kotipaikka on Euroopan talousalueella; (ii) jäsenvaltioiden toimivaltaisten viranomaisten keskinäisestä avusta välittömien verojen ja vakuutusmaksuista perittävien verojen alalla annettu neuvoston direktiivi 77/799/ETY tai jokin sopimus virka-avusta ja tietojenvaihdosta veroasioissa Euroopan talousalueella koskee osingonsaajan kotivaltiota; ja (iii) osinkoa saava yhteisö vastaa tuloverolain 33 d §:n 4 momentissa tai elinkeinotulon verottamisesta annetun lain 6 a §:ssä tarkoitettua suomalaista yhteisöä; (iv) osinko olisi kokonaan verovapaa, jos se maksettaisiin vastaavalle suomalaiselle yhtiölle tai yhteisölle (katso edellä ”*Suomalaiset osakeyhtiöt*”); ja (v) osinkoa saava yhtiö antaa selvityksen (asuinvaltion veroviranomaisten antaman todistuksen), että lähdeveroa ei tosiasiallisesti voida kokonaisuudessaan hyvittää osingonsaajan asuinvaltiossa soveltuvan kaksinkertaisen verotuksen poistamisesta tehdyn sopimuksen perusteella.

Jos osinkoa maksetaan ulkomaiselle yhteisölle, joka täyttää edellä kohdassa (iii) esitetyt edellytykset ja jonka kotipaikka on edellä kohdissa (i) ja (ii) esitetyt vaatimukset täyttävässä valtiossa, mutta maksettava osinko olisi ainoastaan osittain verovapaita, jos se maksettaisiin vastaavalle suomalaiselle yhteisölle (katso edellä ”*Suomalaiset osakeyhtiöt*”), maksettavasta osingosta peritään Suomessa lähdevero (katso edellä ”*Rajoitetusti verovelvolliset*”), mutta lähdeveroprosentti on tällaisten osinkojen osalta alennettu 18,38 prosenttiin (24,5 prosentin sijaan). Siten, lukuun ottamatta emo-tytäryhtiödirektiivissä tarkoitettuja yhteisöjä, jotka täyttävät verovapauden edellytykset omistamalla välittömästi vähintään kymmenen prosenttia osinkoa jakavan suomalaisen yhtiön pääomasta (katso edellä ”*Euroopan unionin jäsenvaltioissa asuvat ulkomaiset yhteisöt*”), 18,38 prosentin lähdeverokantaa sovelletaan ulkomaiselle yhteisölle, joka täyttää edellä kohdassa (iii) esitetyt edellytykset ja jonka kotipaikka on edellä kohdissa (i) ja (ii) esitetyt vaatimukset täyttävässä valtiossa, maksettaviin osinkoihin, mikäli osinkoa jakavan suomalaisen yhtiön osakkeet kuuluvat osinkoa saavan yhtiön sijoitusomaisuuteen tai mikäli osinkoa saava yhtiö ei ole Noteerattu Yhtiö. Sovellettavasta kaksinkertaisen verotuksen poistamista koskevasta sopimuksesta riippuen sovellettava lähdevero voi olla myös alempi kuin 18,38 prosenttia (katso edellä ”*Rajoitetusti verovelvolliset*”).

### ***Euroopan talousalueella asuvat ulkomaiset luonnolliset henkilöt***

Ulkomailla asuville rajoitetusti verovelvollisille luonnollisille henkilöille maksettavat osingot voidaan ao. henkilön pyynnöstä edellä kuvatun lähdeverotuksen (katso edellä ”*Rajoitetusti verovelvolliset*”) sijaan verottaa verotusmenettelystä annetun lain (1558/1995 muutoksineen) mukaisessa järjestyksessä eli vastaavasti kuin Suomessa yleisesti verovelvollisia verotetaan (katso edellä ”*Suomessa yleisesti verovelvolliset luonnolliset henkilöt*”), edellyttäen kuitenkin, että (i) osinkoa saavan henkilön kotipaikka on Euroopan talousalueella; (ii) jäsenvaltioiden toimivaltaisten viranomaisten keskinäisestä avusta välittömien verojen ja vakuutusmaksuista perittävien verojen alalla annettu neuvoston direktiivi 77/799/ETY tai jokin sopimus virka-avusta ja tietojenvaihdosta veroasioissa Euroopan talousalueella koskee osingonsaajan kotivaltiota; ja (iii) osingon saaja antaa selvityksen (asuinvaltion veroviranomaisten antaman todistuksen), että lähdeveroa ei tosiasiallisesti voida kokonaisuudessaan hyvittää osingonsaajan asuinvaltiossa soveltuvan kaksinkertaisen verotuksen poistamisesta tehdyn sopimuksen perusteella.

## **Luovutusvoittoverotus**

### ***Yleisesti verovelvolliset luonnolliset henkilöt***

Osakkeiden tai Merkintäoikeuksien myynnistä (muuten kuin elinkeinotoiminnan harjoittamisen yhteydessä) syntynyt luovutusvoitto tai -tappio verotetaan Suomessa yleisesti verovelvollisen luonnollisen henkilön pääoma-

tulona tai luovutusvoitosta vähennyskelpoisena luovutustappiona. Luovutusvoittoa verotetaan tällä hetkellä 30 verokannan mukaan prosentin (kuitenkin jos pääomatulojen yhteismäärä ylittää kalenterivuodessa 50.000 euroa on vero ylimenevästä määrästä 32 prosenttia). Jos osakkeiden luovutus kuitenkin liittyy myyjän elinkeinotoiminnan harjoittamiseen (elinkeinotulolähteeseen), osakkeiden luovutusvoiton katsotaan kuuluvan myyjän yritystuloon, joka jaetaan tuloverolain säännösten mukaan verotettavaksi ansiotulona progressiivisen asteikon mukaan ja pääomatulona 30 prosentin verokannan mukaan (kuitenkin jos pääomatulojen yhteismäärä ylittää kalenterivuodessa 50.000 euroa on vero ylimenevästä määrästä 32 prosenttia).

Luovutusvoitto tai -tappio lasketaan vähentämällä myyntihinnasta alkuperäinen hankintameno ja myynnistä aiheutuneet kulut. Vaihtoehtoisesti luonnolliset henkilöt voivat todellisen hankintamenon sijasta käyttää verotuksessa hankintameno-olettamaa, jonka suuruus on 20 prosenttia myyntihinnasta tai, jos osakkeet on omistettu vähintään kymmenen vuotta, 40 prosenttia myyntihinnasta. Mikäli hankintameno-olettamaa käytetään todellisen hankintamenon sijasta, voiton hankkimisesta aiheutuneiden kustannusten katsotaan sisältyvän hankintameno-olettamaan, eikä niitä voida siten vähentää erikseen myyntihinnasta.

Kun osakkeenomistaja myy Osakeannissa merkitsemänsä Osakkeet, niiden hankinta-ajankohdaksi katsotaan niiden osakkeiden hankinta-ajankohta, joiden perusteella Merkintäoikeudet saatiin. Kun osakkeenomistaja myy Osakeannin yhteydessä saadut Merkintäoikeudet käyttämättä niitä Osakkeiden merkitsemiseen Osakeannissa, Merkintäoikeuden hankintahinnan katsotaan olevan nolla ja osakkeenomistajan verotuksessa Merkintäoikeuksien hankinta-ajankohdaksi katsotaan niiden osakkeiden hankinta-ajankohta, joiden perusteella Merkintäoikeudet saatiin. Tällöin voidaan käyttää 20 prosentin tai, jos ne osakkeet, joiden perusteella Merkintäoikeudet saadaan, on omistettu kymmenen vuotta tai kauemmin, 40 prosentin hankintameno-olettamaa laskettaessa Merkintäoikeuksista saadun luovutusvoiton määrää.

Jos ostettujen Merkintäoikeuksien perusteella merkitään Osakkeita, katsotaan Osakkeet hankituiksi Merkintäoikeuksien hankinta-ajankohtana, jonka mukaan myös hankintameno-olettaman määrä ratkaistaan. Mikäli näin hankittujen osakkeiden myynnin yhteydessä luovutusvoiton tai -tappion laskemisessa halutaan käyttää todellista hankintamenoa, myyntihinnasta vähennetään Merkintäoikeuksista maksettu määrä ja Osakkeista maksettu määrä (sekä niiden myynnistä syntyneet kustannukset). Jos ostetut Merkintäoikeudet myydään käyttämättä niitä Osakkeiden merkitsemiseen Osakeannissa, niiden myyjä voi valita, käytetäänkö luovutusvoittoa laskettaessa hankintamenona hankintameno-olettamaa vai Merkintäoikeuksien todellisen hankintahinnan ja myyntikulujen yhteismäärää.

Yleisesti verovelvollinen luonnollinen henkilö voi vähentää arvopapereiden, kuten Osakkeiden, luovutuksesta mahdollisesti aiheutuneet tappiot luovutusvoitoistaan samana ja viitenä seuraavana vuotena. Koska luovutustappiot voidaan vähentää vain luovutusvoitoista eikä muista pääomatuloista, niitä ei huomioida vahvistettaessa pääomatulolajin alijäämää verovuodelle. Näin ollen tappiot eivät myöskään vaikuta alijäämähyvityksen määrään.

Yllä olevasta huolimatta, yleisesti verovelvollisen luonnollisen henkilön saama omaisuuden luovutusvoitto, kuten Osakkeista saatu luovutusvoitto, ei ole kuitenkaan verotettavaa tuloa, jos kalenterivuonna luovutetun omaisuuden yhteenlasketut luovutushinnat ovat enintään 1.000 euroa (lukuun ottamatta omaisuutta, jonka luovutus on verolainsäädännön nojalla verovapaata). Vastaavasti luovutustappio ei ole vähennyskelpoinen, jos kalenterivuonna luovutetun omaisuuden yhteenlasketut hankintamenot ovat enintään 1.000 euroa ja kaiken kalenterivuonna luovutetun omaisuuden luovutushinnat ovat samalla yhteensä enintään 1.000 euroa.

Suomessa yleisesti verovelvollisten luonnollisten henkilöiden on lisättävä esitetyttyyn veroilmoitukseen tiedot kalenterivuonna tapahtuneista arvopapereiden (kuten Osakkeiden tai Merkintäoikeuksien) luovutuksista.

### ***Suomalaiset osakeyhtiöt***

Seuraavassa esitetty koskee vain sellaisia suomalaisia osakeyhtiöitä, joita verotetaan elinkeinotulon verottamisesta annetun lain nojalla. Osakkeista tai Merkintäoikeuksista saatava luovutusvoitto on pääsääntöisesti osakeyhtiön verotettavaa tuloa.

Osakkeet voivat olla osakeyhtiön käyttö-, vaihto-, sijoitus- tai rahoitusomaisuutta. Osakkeiden luovutusten ja arvonalentumisten verotuskohtelu vaihtelee osakkeiden omaisuuslajista riippuen. Osakkeet voivat olla myös osakeyhtiön muun toiminnan tulolähteen omaisuutta. Tuloverolain säännöksiä sovelletaan luovutusvoittoihin, jotka kertyvät muun toiminnan tulolähteeseen kuuluvan omaisuuden luovutuksesta.

Osakkeiden myyntihinta on pääsääntöisesti osa suomalaisen yhtiön liiketoiminnan tuloa. Vastaavasti osakkeiden hankintameno on vähennyskelpoinen kyseisen yhtiön verotuksessa osakkeiden luovutuksen yhteydessä. Tietty-

jen tiukasti määriteltyjen edellytysten täytyttyä suomalaisen osakeyhtiön saamat osakkeiden luovutusvoitot ovat kuitenkin verovapaita. Muun kuin pääomasijoitustoimintaa harjoittavan suomalaisen yhtiön saama luovutusvoitto elinkeinotoiminnan käyttöomaisuusosakkeista ei pääsääntöisesti ole verotettavaa tuloa eikä luovutuksessa syntynyt tappio ole vastaavissa oloissa vähennyskelpoinen, jos muun muassa (i) verovelvollinen on omistanut yhtäjaksoisesti vähintään vuoden ajan ajanjaksona, joka on päättynyt enintään vuotta ennen luovutusta, vähintään kymmenen prosentin osuuden luovutettavan yhtiön osakepääomasta ja luovutettavat osakkeet kuuluvat näin omistettuihin osakkeisiin, (ii) luovutuksen kohteena oleva yhtiö ei ole kiinteistö- tai asunto-osakeyhtiö taikka osakeyhtiö, jonka toiminta tosiasiallisesti käsittää pääasiallisesti kiinteistöjen omistamista tai hallintaa, ja (iii) luovutuksen kohteena oleva yhtiö on yleisesti verovelvollinen Suomessa tai yhtiö, jota tarkoitetaan emotytyryhtiödirektiivin (1990/435/ETY) 2 artiklassa tai sen kotipaikka on sellaisessa valtiossa, jonka kanssa Suomi on solminut osinkoon soveltuvan tuloverosopimuksen.

Jos myyvän yhtiön käyttöomaisuuteen kuuluvien (muiden kuin verovapaasti luovutettavien) osakkeiden luovutuksesta syntyy verotuksessa vähennyskelpoinen luovutustappio, tällainen tappio voidaan vähentää vain osakkeiden luovutuksesta saaduista luovutusvoitoista verovuonna ja viitenä sitä seuraavana vuotena. Muiden kuin käyttöomaisuusosakkeiden luovutuksesta syntynyt vähennyskelpoinen luovutustappio voidaan vähentää verotettavasta tulosta verovuonna sekä kymmenenä sitä seuraavana vuonna yleisten tappiontasausta koskevien säännösten mukaisesti.

### ***Rajoitetusti verovelvolliset***

Rajoitetusti verovelvolliset eivät pääsääntöisesti ole Suomessa verovelvollisia suomalaisen yhtiön osakkeiden tai merkintäoikeuksien myynnistä saamastaan luovutusvoitosta, paitsi jos rajoitetusti verovelvollisella katsotaan olevan tuloverolaissa tarkoitettu kiinteä toimipaikka Suomessa ja osakkeet katsotaan kyseisen kiinteän toimipaikan omaisuudeksi.

### **Varainsiirtovero**

Julkisen kaupankäynnin kohteena olevien osakkeiden luovutuksesta kiinteää rahavastiketta vastaan ei pääsääntöisesti peritä varainsiirtoveroa. Varainsiirtoverovapauden edellytyksenä on, että luovutuksessa on välittäjänä tai osapuolena arvopaperimarkkinalaissa tarkoitettu arvopaperinvälittäjä tai luovutuksensaaja on hyväksytty kaupankäyntiosapuoleksi sillä markkinalla, jolla luovutus tapahtuu. Jos luovutuksessa on luovutuksensaajan välittäjänä tai toisena osapuolena muu kuin suomalainen sijoituspalveluyritys, suomalainen luottolaitos taikka ulkomaisen sijoituspalveluyrityksen tai luottolaitoksen Suomessa oleva sivuliike tai -konttori, verottomuuden edellytyksenä on, että verovelvollinen luovutuksensaaja antaa luovutuksesta ilmoituksen Suomen veroviranomaisille kahden kuukauden kuluessa luovutuksesta tai että välittäjä antaa luovutuksesta Verohallinnolle verotusmenettelylain mukaisen vuosi-ilmoituksen. Verovapaus ei koske pääomasijoituksena tai varojen jakona tapahtuvaa luovutusta eikä luovutusta, jossa vastike muodostuu osittain tai kokonaan työpanoksesta, eikä eräitä muita varainsiirtoverolaissa määriteltyjä luovutuksia.

Muista kuin yllä mainitut edellytykset täyttävistä osakkeiden luovutuksista ostaja on velvollinen maksamaan varainsiirtoveroa 1,6 prosenttia kauppahinnasta. Jos ostaja tällaisessa tilanteessa ei ole Suomessa yleisesti verovelvollinen tai ulkomaisen luottolaitoksen tai sijoituspalveluyrityksen tai rahastoyhtiön suomalainen sivuliike, on myyjän perittävä vero ostajalta. Mikäli kaupan välittäjänä on suomalainen arvopaperinvälittäjä tai luottolaitos tai ulkomaisen arvopaperinvälittäjän tai luottolaitoksen Suomessa oleva sivuliike, se on velvollinen perimään varainsiirtoveron ostajalta ja tilittämään sen tämän puolesta. Mikäli kumpikaan kaupan osapuolista ei ole Suomessa yleisesti verovelvollinen tai ulkomaisen luottolaitoksen tai sijoituspalveluyrityksen tai rahastoyhtiön suomalainen sivuliike tai konttori, ei osakeluovutuksesta peritä varainsiirtoveroa. Varainsiirtoveroa ei ole suoritettava, jos veron määrä on vähemmän kuin kymmenen euroa. Uusien osakkeiden liikkeeseen laskemisen ja merkinnän yhteydessä ei makseta varainsiirtoveroa.



## PÄÄJÄRJESTÄJÄN KANSSA TEHDYT SOPIMUKSET SEKÄ MERKINTÄSITOUMUKSET

### Järjestämissopimus

Pohjola Corporate Finance Oy toimii Osakeannin Pääjärjestäjänä. Yhtiö on 7.9.2012 tehnyt Pääjärjestäjän kanssa toimeksiantosopimuksen ja järjestämissopimuksen, joissa määritellään Pääjärjestäjän Osakeannin yhteydessä tarjoamat palvelut (mainitut sopimukset yhdessä ”Sopimus”). Yhtiö on sitoutunut maksamaan Pääjärjestäjälle enintään 0,7 miljoonan euron palkkion.

Sopimus Pääjärjestäjän kanssa sisältää tavanomaisia ehtoja, joiden mukaan Pääjärjestäjällä on oikeus tietyissä tilanteissa ja tietyin edellytyksin irtisanoa Sopimus. Tällaisiin tilanteisiin kuuluvat tietyt olennaiset negatiiviset muutokset liittyen Citycon Konsernin yleiseen toimintaan, liiketoimintaan, johtoon, tilaan (taloudelliseen tai muuhun), liiketoiminnan tulokseen tai Citycon Konsernin tulevaisuudennäkymiin sekä tietyt muutokset muun muassa kansallisissa tai kansainvälisissä poliittisissa tai taloudellisissa olosuhteissa. Lisäksi Yhtiö on antanut tavanomaisia vakuutuksia Pääjärjestäjille liittyen muun muassa Cityconin liiketoimintaan ja lakien noudattamiseen, Yhtiön nykyisiin osakkeisiin ja Osakkeisiin sekä tämän Esitteen sisältöön. Yhtiö on Sopimuksessa sitoutunut muun muassa vapauttamaan Pääjärjestäjän tietyistä vastuista sekä korvaamaan sille Osakeannista aiheutuneet kulut. Yhtiö on lisäksi solminut myyntirajoitussopimuksen, jonka mukaan Yhtiö on sitoutunut, tietytjä poikkeuksia lukuun ottamatta, olemaan laskematta liikkeeseen tai myymättä Cityconin tavallisia osakkeita Osakeantia seuraavana 90 päivänä.

Pääjärjestäjä ja sen kanssa samaan konserniin kuuluvat yhteisöt voivat ostaa ja myydä Merkintäoikeuksia ja Osakkeita omaan tai asiakkaidensa lukuun ennen Osakeantia, sen aikana sekä sen jälkeen soveltuvan lainsäädännön ja säännösten mukaisesti.

Pääjärjestäjä ja sen kanssa samaan konserniin kuuluvat yhteisöt ovat tarjonneet ja voivat tulevaisuudessa tarjota Yhtiölle investointi- tai muita pankkipalveluita tavanomaisen liiketoimintansa mukaisesti.

### Merkintäsitoumukset

Yhtiön suurimmat osakkeenomistajat Gazit-Globe Ltd. ja Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen ovat antaneet merkintäsitoumukset, joiden mukaisesti nämä tahot merkitsevät Osakkeita Osakeannissa suhteellisen omistusosuutensa mukaisesti seuraavasti: Gazit-Globe Ltd 23.551.221 Osaketta ja Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen 4.401.708 Osaketta.

Merkintäsitoumusten toteutuminen edellyttää tiettyjen tavanomaisten ehtojen täyttymistä. Gazit-Globe Ltd.:n antama merkintäsitoumus on lisäksi ehdollinen sille, että Finanssivalvonta myöntää Gazit-Globe Ltd.:lle pysyvän poikkeusluvan velvollisuudesta tehdä arvopaperimarkkinain mukainen pakollinen julkinen ostotarjous Yhtiön lopuista osakkeista ja Yhtiön liikkeeseen laskemista sen osakkeisiin oikeuttavista arvopapereista siinä tapauksessa, että Gazit-Globe Ltd.:n omistusosuus ylittäisi merkintäsitoumuksen johdosta 50 prosenttia Yhtiön kaikkien osakkeiden tuottamista äänistä Osakeannin seurauksena. Finanssivalvonta on 11.9.2012 myöntänyt mainitun poikkeusluvan Gazit-Globe Ltd.:lle. Poikkeuksen ehtona on, ettei Gazit-Globe Ltd. hanki tai merkitse lisää Cityconin osakkeita tai muutoin kasvata ääniosuuttaan Cityconissa sen jälkeen, kun se on merkinnyt Osakkeita merkintäsitoumuksensa mukaisesti. Gazit-Globe Ltd. voi kuitenkin poikkeusluvan mukaan lisätä omistusosuuttaan Cityconissa ennen Osakkeiden merkitsemistä merkintäsitoumuksensa mukaisesti edellyttäen, että Gazit-Globe Ltd.:n omistusosuus ei ylitä 50 prosenttia Yhtiön äänimäärästä tällaisen lisäyksen seurauksena.

Annetut merkintäsitoumukset edustavat yhteensä noin 57,0 prosenttia Osakeannin kokonaismäärästä. Annetut merkintäsitoumukset ovat tulleet voimaan 7.9.2012 ja 4.9.2012.

Gazit-Globe Ltd. ja Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen ovat antamiensa merkintäsitoumusten yhteydessä sitoutuneet tietyin edellytyksin olemaan luovuttamatta Cityconin osakkeita ennen Osakkeiden ottamista kaupankäynnin kohteeksi Helsingin Pörssissä.

## **OIKEUDELLISET SEIKAT**

Osakeannin tiettyihin oikeudellisiin seikkoihin liittyvästä neuvonannosta Cityconille vastaa Roschier Asianajotoimisto Oy.

## **TILINTARKASTAJAT**

Citycon Konsernin konsernitilinpäätöksen 31.12.2011, 31.12.2010 ja 31.12.2009 päättyneiltä tilikausilta on tarkastanut KHT-tilintarkastusyhteisö Ernst & Young Oy päävastuullisena tilintarkastajanaan KHT Tuija Korpelainen, joka toimii Yhtiön tilintarkastajana myös 31.12.2012 päättyvällä tilikaudella.

## PERUSESITTEPÄIVITYS

Tämä kappale päivittää Yhtiön 23.9.2011 päivätyn Perusesitteen sisältämiä tietoja. Tämä kappale sisältää erityisesti päivityksiä seuraaviin Perusesitteen kappaleisiin:

- “Liiketoiminnan tulos, taloudellinen asema ja tulevaisuudennäkymät”
  - “Tulevaisuudennäkymät vuodelle 2011”
  - “Maksuvalmius ja pääomalähteet”
- “Osingot ja osinkopolitiikka”
- “Liiketoiminta”
  - ”Yleiskatsaus”
  - ”Strategia”
  - “Juridinen rakenne”
  - ”Raportointi Gazit-Globe Ltd.:lle ja liiketoimet sen kanssa”
- “Cityconin kiinteistöomaisuus”
- “Hallinto”
  - “Cityconin Hallinto – Hallitus”
  - “Cityconin Hallinto – Johtoryhmä”
  - “Cityconin Hallinto – Hallituksen ja johtoryhmän omistukset”
- “Osakkeet ja osakepääoma”
  - “Tiedot osakkeista”
    - “Yleistä”
    - “Valtuutukset”
    - “Optio-oikeudet”
    - “Vaihtovelkakirjalaina”

23.9.2011 julkaistun Perusesitteen jälkeen Citycon on julkaissut seuraavat osavuosisikatsaukset ja tilinpäätökset, jotka sisältävät päivitettyjä tietoja Yhtiön taloudellisesta asemasta ja kiinteistöomaisuudesta verrattuna vastaaviin tietoihin Perusesitteessä. Osavuosisikatsaus 30.6.2012 päättyneeltä kuuden kuukauden jaksolta ja tilinpäätös 31.12.2011 päättyneeltä tilikaudelta on viittauksin sisällytetty tähän Esitteeseen. Suurimmat muutokset kussakin raportissa verrattuna Perusesitteeseen ovat seuraavat:

<u>Aikaväli</u>	<u>Päämuutokset Perusesitteeseen</u>
<i>Osavuosisikatsaukset</i>	Taloudellinen informaatio
1.1.–30.6.2012	Tunnusluvut ja muut tiedot, osakkeet ja osakepääoma, tulevaisuudennäkymät, kotimainen joukkovelkakirjalaina
1.1.—31.3.2012	Tunnusluvut ja muut tiedot, tulevaisuudennäkymät
1.1.–30.9.2011	Tiedot Yhtiön kiinteistöomaisuudesta
<i>Tilinpäätökset</i>	Taloudellinen informaatio
1.1.–31.12.2011	Tiedot osakkeista, osakepääomasta ja optio-oikeuksista

31.12.2011 päättyneenä tilikautena Cityconin liikevaihto oli 217,1 miljoonaa euroa ja liikevoitto oli 81,8 miljoonaa euroa sisältäen -35,3 miljoonan euron nettotappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon. 30.6.2012 päättyneenä kuuden kuukauden ajanjaksona Cityconin liikevaihto oli 116,2 miljoonaa euroa ja liikevoitto 71,2 miljoonaa euroa sisältäen 6,0 miljoonaa euroa nettovoittoa sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon.

### **Päivitykset kappaleeseen “Liiketoiminnan tulos, taloudellinen asema ja tulevaisuudennäkymät”**

#### ***Kappaleen “Tulevaisuudennäkymät vuodelle 2011” korvaaminen***

*Tämä kappale, ”Tulevaisuudennäkymät vuodelle 2011”, sisältää tulevaisuutta koskevia lausumia. Nämä lausumat eivät ole takeita tulevasta taloudellisesta suorituksesta ja Cityconin todellinen tulos voi merkittävästi erota tässä esitetyistä tulevaisuutta koskevista lausumista monien tekijöiden johdosta. Muun muassa tämän Arvopaperiliitteen sekä Perusesitteen kohdassa ”Riskitekijät” kuvataan sellaisia tekijöitä, joista johtuen todellinen tulos voi poiketa olennaisesti tässä kuvatuista tai tarkoitetuista tuloksista. Citycon varoittaa sijoittajia antamasta kohtuutonta painoarvoa näille tulevaisuutta koskeville lausumille, jotka ovat ajantasaisia ainoastaan tämän Arvopaperiliitteen päivämääränä.*

Citycon korvaa kappaleen “*Liiketoiminnan tulos, taloudellinen asema ja tulevaisuudennäkymät - Tulevaisuudennäkymät vuodelle 2011*” seuraavalla lausumalla:

### ***Tulevaisuudennäkymät vuodelle 2012***

Citycon on julkistanut seuraavan tulevaisuudennäkymän 11.7.2012:

”Citycon keskittyy edelleen liiketoiminnan nettorahavirran ja operatiivisen liikevoiton kasvattamiseen. Toteutukseen strategiaansa Yhtiö keskittyy lisäarvoa tuottaviin toimenpiteisiin, valikoituihin hankintoihin ja proaktiiviseen omaisuudenhoitoon.

Suunniteltujen hankkeiden käynnistämistä arvioidaan tarkasti tiukoilla esivuokrauskriteereillä. Yhtiö pyrkii jatkamaan ydinliiketoimintaansa kuulumattomien kohteiden myyntiä kiinteistöomistuksen parantamiseksi ja taseen vahvistamiseksi. Yhtiö on identifioinut myytäviä ydinliiketoimintaan kuulumattomia kohteita noin 200 miljoonan euron arvosta, vaikka ei ole mitään takeita siitä, että näiden kohteiden myyntejä pystytään toteuttamaan vallitsevassa epävarmassa markkinatilanteessa vuoden 2012 aikana. Yhtiö harkitsee myös muita kiinteistörahoituslähteitä.

Vuonna 2012 Citycon odottaa jatkavansa vakaan kassavirran tuottamista sekä odottaa liikevaihtonsa kasvavan 13–19 miljoonalla eurolla ja operatiivisen liikevoittonsa (EPRA operating profit) 12–18 miljoonalla eurolla verrattuna edelliseen vuoteen nykyisellä kiinteistökannalla sisältäen viimeaikaiset hankinnat ja myynnit. Yhtiö odottaa operatiivisen tuloksensa (EPRA earnings) kasvavan 5–11 miljoonalla eurolla edellisvuodesta. Lisäksi Yhtiö odottaa osakekohtaisen operatiivisen tuloksensa (EPRA EPS:n) olevan 0,21–0,23 euroa perustuen nykyiseen kiinteistökantaan ja osakemäärään. Arvio perustuu valmistuneisiin ja valmistuviin kehityshankkeisiin sekä vallitsevaan inflaatio- ja euro-kruunu valuuttakurssitasoon sekä nykyisiin korkoihin. Kohteet, jotka eivät ole vuokralla suunnitteilla olevien kehityshankkeiden vuoksi, vähentävät nettovuokratuottoja vuoden aikana.”

Yllä oleva EPRA EPS (basic) ennuste perustuu Cityconin osakkeiden lukumäärään. Yhtiö on siksi ilmoittanut 7.9.2012, että Osakeannin seurauksena Citycon ennustaa sen osakekohtaisen operatiivisen tuloksen (EPRA EPS) olevan 0,195–0,215 euroa nykyisen kiinteistökantaan ja Osakeannin seurauksena kasvaneeseen osakkeiden lukumäärään perustuen olettaen, että Osakeanti merkitään täysimääräisesti.

Yhtiön kiinteistöjen kysyntää, vuokrausastetta ja vuokratuloja sekä kilpailutilannetta ja yleistä korkotasoa koskevat oletukset perustuvat Yhtiön johdon kohtuullisella tavalla varmistamiin arvioihin sekä saatavilla oleviin ennusteisiin ja arvioihin koskien yleistä taloudellista kehitystä Yhtiön maantieteellisillä painopistealueilla. Vaikka näihin oletuksiin vaikuttavat Yhtiön johdon vaikutusmahdollisuuksien ulkopuolella olevat seikat, niiden vaikutusta vähentää se, että merkittävä osa Yhtiön vuokrasopimuksista on osittain sidottu elinkustannusindeksin muutoksiin siten, ettei elinkustannusindeksin lasku suurimmassa osassa tapauksista vaikuta vuokriin alentavasti. Lisäksi Yhtiön velkojen korkea suojausaste vähentää epävarmuutta tulevien rahoituskustannusten tasosta. Näin ollen Yhtiön johdon näkemyksen mukaan tulevaisuuden näkymiin ei voimassa olevien vuokrasopimusten indeksoinnin ja vaihtuvakorkoisten velkojen rahoituskustannusten osalta sisälly merkittäviä, Yhtiön johdon vaikutusmahdollisuuksien ulkopuolella olevia seikkoja.

Ei-operatiivisia tuloslaskelman eriä, joita ei ole sisällytetty operatiiviseen tulokseen (EPRA Earnings) eikä osakekohtaiseen operatiiviseen tulokseen (EPRA EPS) ovat pääasiassa nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon ja voitot/tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä sekä näistä eristä syntyneet muut ei-operatiiviset erät. Näitä muita ei-operatiivisia eriä ovat ei-operatiiviset hallinnon kulut, kuten kiinteistöjen myynneistä syntyneet transaktiokulut, liiketoiminnan muut tuotot ja kulut sekä sijoituskiinteistöjen arvon muutoksesta johtuvat laskennalliset verot, sijoituskiinteistöjen myynneistä syntyneet verot sekä määräysvallattomien omistusten ja yhteisyritysten tulosten osuudet johtuen sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutoksista. Lisäksi ei-operatiivisia eriä ovat rahoitusinstrumenttien käyvän arvon muutokset ja kertaluonteiset rahoituskulut, kuten lainojen uudelleenrahoituksesta syntyneet kertaluonteiset kulut. Näitä ei-operatiivisia tuloslaskelman eriä ei ole otettu huomioon Cityconin näkymissä vuodelle 2012.

Katso alla tästä Arvopaperiliitteestä tilintarkastajan lausunto tulosestuksesta. Tilintarkastajan lausunto on viitattu sisällytetty tähän Esitteeseen.

## **Päivitykset kappaleeseen “Liiketoiminnan tulos, taloudellinen asema ja tulevaisuudennäkymät – Maksuvalmius ja pääomalähteet”**

Cityconin taseen velat olivat 30.6.2012 yhteensä 1.768,9 miljoonaa euroa, josta lyhytaikaista velkaa oli 118,1 miljoonaa euroa. Cityconin käytettävissä olevan likviditeetin määrä oli 396,1 miljoonaa euroa, joista 326,7 miljoonaa euroa oli nostamattomia sitovia luottolimiittejä ja 69,5 miljoonaa euroa rahavaroja ja pankkisaamisia. Käytettävissä oleva likviditeetti pois lukien yritystodistukset 30.6.2012 oli 374,3 miljoonaa euroa. Korolliset velat olivat 1.593,8 miljoonaa euroa ja korollisten velkojen käypä arvo 30.6.2012 oli 1.599,7 miljoonaa euroa. Cityconin kassavarat olivat 69,5 miljoonaa euroa, jolloin korollisen nettovelan käypä arvo katsauskauden lopussa oli 1.530,3 miljoonaa euroa. Keskimääräinen lainan maturiteetti lainapääomien mukaan painotettuna oli noin 2,9 vuotta. Keskimääräinen korkosidonnaisuusaika oli 3,8 vuotta. Kiinteäkorkoinen velka muodosti 30.6.2012 87,3 prosenttia jakson lopun korollisesta vieraasta pääomasta koronvaihtosopimukset huomioiden. Velkasalkun suojausaste oli yhdenmukainen Yhtiön rahoituspolitiikan kanssa.

Yhtiön lainajärjestelyihin sisältyy tavanomaisia vakuutuksia ja kovenantteja, mukaan lukien sitoumus säilyttää Yhtiön oikaistu omavaraisuusaste 32,5 prosentin yläpuolella sekä korkokate vähintään 1,8:ssa. Yhtiön oikaistu omavaraisuusaste oli 30.6.2012 noin 37,9 prosenttia ja korkokate noin 2,0 lainasopimusten määritelmien mukaisesti laskettuna. Yhtiön lainajärjestelyihin liittyy tavanomaisia panttauskieltoja.

Yhtiö laski toukokuussa 2012 liikkeeseen 150 miljoonan euron suuruisen kotimaisen vakuudettoman joukkovelkakirjalainan. Lainan maturiteetti on viisi vuotta ja eräpäivä 11.5.2017. Lainalle maksetaan kiinteää 4,25 prosentin vuotuista korkoa.

Yhtiö allekirjoitti 4.9.2012 360 miljoonan euron suuruisen pitkäaikaisen vakuudettoman luottosopimuksen pohjoismaisen pankkiryhmän kanssa. Järjestely koostuu 190 miljoonan euron suuruudesta kertalyhenteisestä lainasta sekä 170 miljoonan euron suuruudesta luottolimiitistä. Laina-aika on keskimäärin viisi vuotta. Kertalyhenteisen lainan vuotuinen korkomarginaali on aluksi 2,20 prosenttia. Marginaalit määräytyvät marginaaliasteikon perusteella, jossa marginaali riippuu Cityconin korkokatekovenantista. Luottolimiitin marginaali on samalla tasolla kuin kertalyhenteisen lainan marginaali, jos sitä on merkittävästi nostettuna, ja se on lisäksi sidottu luottolimiitin käyttöasteeseen. Uudella syndikoidulla luotolla jälleenrahoitetaan olemassa oleva syndikoitu elokuussa 2013 erääntyvä luotto, jonka koko on noin 334 miljoonaa euroa. Lisäksi tämä uusi luotto yhdessä 150 miljoonan euron joukkovelkakirjalainan kanssa, joka laskettiin liikkeeseen toukokuussa 2012, jälleenrahoittavat 150 miljoonan euron nostamattoman luottolimiitin, joka erääntyy marraskuussa 2012. Lainan pääjärjestäjät ovat Pohjola Pankki Oyj, Danske Bank A/S, Helsinki Branch, Nordea Pankki Suomi Oyj, Swedbank AB ja Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ).

## **Päivitykset kappaleeseen “Osingot ja osinkopolitiikka”**

Cityconin varsinainen yhtiökokous, joka pidettiin 21.3.2012, päätti tilikauden 2011 osingoksi 0,04 euroa osakkeelta, minkä lisäksi yhtiökokous päätti 0,11 euron osakekohtaisesta pääoman palautuksesta sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta. Osinko ja pääoman palautus maksettiin 4.4.2012.

## **Päivitykset kappaleeseen “Liiketoiminta – Yleiskatsaus”**

Yhtiön ensimmäisen investoinnin Tanskassa, Albertslund Centrum –kauppakeskuksen, myötä Yhtiön Baltian liiketoimintayksikkö on nimetty uudelleen nimellä Baltia ja Uudet Markkinat, ja se sisältää myös Tanskan liiketoiminnan.

## **Päivitykset kappaleeseen “Liiketoiminta – Strategia”**

Cityconin strategiana on keskittyä korkealaatuisiin kauppakeskuksiin kehittyvissä kaupungeissa Pohjoismaissa ja Baltiassa ja saavuttaa johtava asema kauppakeskustoimialalla. Citycon hakee kasvua sekä kauppakeskushankinnoin että omistamiensa kauppakeskusten uudistamisen ja laajentamisen kautta. Yhtiö määritteli kesällä 2011 päivitettyssä strategiassaan keskittyvänsä kauppakeskuksiin ja strategia pitää sisällä ydinliiketoimintaan kuulumattomien kiinteistöjen, kuten market- ja myymäläkiinteistöjen, myymisen seuraavien vuosien aikana.

### **Päivitykset kappaleeseen “Liiketoiminta – Juridinen rakenne”**

2.4.2012 Citycon julkaisi sijoittajille tiedotteen, jonka mukaan Yhtiö oli muuttanut konsernirakennettaan 1.4.2012 alkaen. Muutos toteutettiin liiketoimintasiirroilla, joissa Cityconin Suomen kiinteistöliiketoiminnot siirrettiin kahteen uuteen holding-yhtiöön, Citycon Finland Oy:öön ja Etelä-Suomen Kauppakiinteistöt Oy:öön. Liiketoimintasiirtojen jälkeen nämä yhtiöt omistavat, johtavat ja ylläpitävät Cityconin Suomessa sijaitsevia kiinteistöjä. Muutos ei vaikuta Cityconin muuhun toimintaan.

Citycon on Citycon-konsernin emoyhtiö. Cityconilla oli 23.8.2012 yhteensä 96 tytäryhtiötä ja 14 omistusyhteisyyttä. Lisäksi Cityconilla on vähemmistöosakkeenomistajuuksia kolmessa yhtiössä.

### **Päivitykset kappaleeseen “Liiketoiminta – Raportointi Gazit-Globe Ltd.:lle ja liiketoimet sen kanssa”**

Yhtiö on 23.9.2011 päivätyn Perusesitteen julkistamisen jälkeen osana Yhtiön 22.8.2006 liikkeeseen laskeman pääomaehtoisen vuonna 2013 erääntyvän vaihtovelkakirjalainan (“Vaihtovelkakirjalaina”) velkakirjojen takaisinostoja 13.8.2012 ostanut Vaihtovelkakirjalainaa 20,0 miljoonan euron nimellis arvosta Gazit-Globe Ltd:ltä takaisinostohinnalla 100,4 prosenttia nimellis arvosta. Cityconin saamien tietojen mukaan Gazit-Globe Ltd ei omistanut Vaihtovelkakirjalainaa tämän Arvopaperiliitteen päivämääränä.

### **Päivitykset kappaleeseen “Cityconin kiinteistöomaisuus”**

Yhtiön koko kiinteistöomaisuuden käypä arvo oli 30.6.2012 2.602,0 miljoonaa euroa, joista Suomessa sijaitsevien kiinteistöjen osuus oli 1.604,0 miljoonaa euroa, Ruotsissa sijaitsevien kiinteistöjen osuus 708,3 miljoonaa euroa ja Baltiassa sijaitsevien kiinteistöjen osuus 289,6 miljoonaa euroa. 30.6.2012 Citycon omisti 36 kauppakeskusta, joista 23 sijaitsi Suomessa, 9 Ruotsissa ja 4 Baltiassa. Lisäksi Yhtiö hallinnoi ja vuokraa kahta kauppakeskusta omistamatta niitä. Kauppakeskusten lisäksi Citycon omisti 40 muuta liikekiinteistöä.

23.9.2011 päivätyn Perusesitteen julkistamisen jälkeen Citycon allekirjoitti 7.6.2012 sopimuksen suur-Kööpenhaminan alueella sijaitsevan Albertslund Centrum –kauppakeskuksen ostamisesta Albertslundin kunnalta 181 miljoonalla Tanskan kruunulla (noin 24 milj. eurolla). Hankinta on Yhtiön ensimmäinen investointi Tanskassa. Albertslund Centrumin vuokrattava pinta-ala on tällä hetkellä noin 16.000 neliometriä. Sopimukseen sisältyy lisäksi päivittäistavara-kauppalaajennus, jonka Yhtiö ostaa hankkeen valmistuttua vuonna 2014. Laajennuksen myötä vuokrattava kokonaispinta-ala laajenee noin 20.000 neliometriin. Kauppakeskuksen vuokrausaste hankintahetkellä oli 97,5 prosenttia. Sijoituksen nettotuottovaatimus hankintahetkellä oli noin 7,5 prosenttia. Kauppa toteutui 1.7.2012.

Yhtiö osti 2.7.2012 Oulussa sijaitsevan Citytalon 13,5 miljoonalla eurolla paikalliselta seurakuntayhtymältä sekä eräiltä yksityishenkilöiltä. Citytalo sijaitsee Cityconin omistaman kauppakeskus Gallerian vieressä Oulun ydinkeskustassa. Citytalon vuokrattava pinta-ala on yhteensä noin 2.800 neliometriä. Tilat ovat hankintahetkellä täyteen vuokrattuja ja ankkurivuokralaisina toimivat Clas Ohlson, Gina Tricot sekä DinSko. Pääasiallinen syy kiinteistön hankintaan on kauppakeskus Gallerian suunnitteilla oleva laajennus- ja uudistushanke. Hankintahetkellä kiinteistön nettotuotto on noin 6,5 prosenttia.

Citycon osti 2.7.2012 25 prosentin osuuden Uumajassa Ruotsissa sijaitsevasta kauppakeskus Strömpilenistä ja Länken-nimisestä liikekiinteistöstä noin 121 miljoonalla Ruotsin kruunulla (noin 13,8 milj. eurolla) Balticgruppen AB:ltä. Citycon hankki kiinteistöistä 75 prosentin omistusosuuden kesäkuussa 2007. Myyjä Balticgruppen AB jäi tuolloin vähemmistöosakkaaksi 25 prosentin osuudella. Alkuperäisen kaupan yhteydessä solmitun osakassopimuksen mukaisesti vähemmistöosakkaalla oli oikeus myydä omistuksensa Cityconille tietyn ajan kuluessa. Toteutunut kauppa perustuu tähän sopimukseen. Kauppahinta on määritelty kyseisen sopimuksen mukaisesti ja se on linjassa kiinteistöjen tuoreimman käyvän arvon kanssa. Kaupan jälkeen Citycon omistaa kauppakeskus Strömpilenin ja liikekiinteistö Länkenin kokonaisuudessaan.

Citycon sopi 16.5.2012 myyvänsä Citycon Jakobsberg Bostäder 3 AB:n kaikki osakkeet noin 90,0 miljoonalla Ruotsin kruunulla (noin 10,0 milj. eurolla) Akelius Lägenheter AB:n omistamalle Lärjungen Lägenheter 18 AB:lle. Kauppa toteutui 2.7.2012. Myyty yhtiö omistaa Ruotsissa Järfällan kunnassa Jakobsberg Centrumin yhteydessä 129 asuntoa. Asuntojen vuokrattava pinta-ala on yhteensä noin 9.800 neliometriä. Citycon kirjaa myynnistä noin 2,9 miljoonan euron myyntivoiton.

Yhtiö osti 30.4.2012 loput vähemmistöosakkeet kauppakeskus Koskikeskuksesta ostamalla 41,7 prosenttia Kiinteistö Oy Tampereen Koskenrannan osakkeista. Kaupan jälkeen Yhtiö omistaa kauppakeskus Koskikeskuksen kokonaisuudessaan, mikä edesauttaa keskuksessa käynnissä olevan kehityshankkeen sujuvaa toteuttamista.

Yhtiö hankki 4.4.2012 Helsingissä sijaitsevan kauppakeskus Arabian 19,5 miljoonalla eurolla Tapiola-yhtiöiltä. Kauppakeskuksen vuokrattava pinta-ala on yhteensä noin 14.000 neliometriä, josta liiketilan osuus on noin 11.400 neliometriä. Nettotuotto kauppahinnalle hankintahetkellä oli noin 6 prosenttia, mutta sen odotetaan nousevan nopeasti 7 prosenttiin suunniteltujen kaupallisten kehittämistoimenpiteiden toteuduttua. Kauppakeskus Arabia sijaitsee Helsingin koillisessa kantakaupungissa noin neljän kilometrin päässä ydinkeskustasta entisellä teollisuusalueella, joka on muuttunut urbaaniksi asuin- ja kampusalueeksi viime vuosikymmenten aikana. Arabianrannassa asuu noin 13.000 asukasta ja tuhansia koteja on rakennettu viimeisten kymmenen vuoden aikana, minkä lisäksi lisää koteja ollaan rakentamassa.

Tallinnassa sijaitseva kauppakeskus Magistral avattiin täyteen vuokrattuna toukokuussa 2012 uudelleen kahdeksan kuukautta kestäneen uudistus- ja laajennushankkeen jälkeen. Kauppakeskuksen vuokrattava pinta-ala kasvoi 2.200 neliometrillä 11.700 neliometriin. Myös Helsingin Myllypurossa sijaitsevan kauppakeskus Myllypuron Ostarin kehityshankkeen viimeinen osa valmistui toukokuussa 2012.

Citycon vaihtoi ulkopuolisen kiinteistöarvioitsijansa vuonna 2011. Kiinteistöjen arvon vuoden 2011 lopussa on ensimmäistä kertaa arvioinut Jones Lang LaSalle ("Jones Lang LaSalle"). Citycon on vaihtanut puolueetonta ulkopuolista arvioitsijaa tasaisin väliajoin. Vuoden 2011 kolmen ensimmäisen vuosineljänneksen kiinteistöarvioinneista vastasi Realia Management Oy ("Realia"), joka toimi arvioitsijana yli neljä vuotta.

Yhtiön Perusesite sisältää Realian 4.7.2011 päivätyn arviointilausunnon päivältä 30.6.2011. Tämän jälkeen Realia on antanut yhden arviointilausunnon ja Jones Lang LaSalle on antanut Cityconin kiinteistöistä kolme arviointilausuntoa, jotka ovat saatavissa Yhtiön kotisivuilla [www.citycon.fi](http://www.citycon.fi). Jones Lang LaSallen 29.6.2012 päivätty arviointilausunto päivältä 30.6.2012 on sisällytetty viittauksin tähän Esitteeseen, kuten alla on selostettu.

Alla oleva taulukko kuvaa Cityconin sijoituskiinteistöomaisuuden käypää arvoa 30.9.2011, 31.12.2011, 31.3.2012 ja 30.6.2012 (i) ulkopuolisten arvioitsijoiden arviointilausuntojen ja (ii) Yhtiön taseen mukaan. Ulkopuolisen arvioitsijan, Realian tai Jones Lang LaSallen, arvio Cityconin sijoituskiinteistöjen käyvästä arvosta eroaa Yhtiön taseessa käytetystä arvosta sen vuoksi, että Cityconin taseeseen kirjattava sijoituskiinteistöjen käypä arvo muodostuu ulkopuolisen arvioijan määrittämästä sijoituskiinteistöomaisuuden kokonaisarvosta lisätynä sellaisilla kehityshankeinvestoinneilla, joita ulkopuolinen arvioija ei ota huomioon käyvän arvon määrittämisessä sekä uusien, viimeisen kolmen kuukauden aikana hankittujen kohteiden hankintahinnoilla. Lisäksi Cityconin konsernitase voi sisältää erillisen erän Myytävänä olevat sijoituskohteet, joka sisältää sellaisia sijoituskiinteistöjä, joiden myynnin on katsottu olevan hyvin todennäköistä tai joissa myyntisopimus on jo allekirjoitettu, mutta joiden kauppaja ei ole vielä raportointipäivänä toteutettu.

<b>Arviointipäivä</b>	<b>Arviointilausunnon päivämäärä</b>	<b>Ulkopuolinen arvioitsija</b>	<b>Käypä arvo arviointilausunnon mukaan (milj. euroa)</b>	<b>Käypä arvo taseessa (milj. euroa)</b>
30.9.2011	3.10.2011	Realia	2.505,0	2.512,6
31.12.2011	19.1.2012	Jones Lang LaSalle	2.515,0	2.522,1
31.3.2012	12.4.2012	Jones Lang LaSalle	2.542,0	2.547,8
30.6.2012	29.6.2012	Jones Lang LaSalle	2.569,9	2.602,0

Yhtiön sijoituskiinteistöjen käypä arvo konsernitaseessa 30.6.2012 oli yhteensä 2.602,0 miljoonaa euroa. Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kasvoi 79,9 miljoonaa euroa 31.12.2011 tilanteesta (31.12.2011: 2.522,1 miljoonaa euroa) johtuen 76,5 miljoonan euron bruttoinvestoinneista ja laski 2,1 miljoonaa euroa kiinteistöjen myyntien seurauksena ja 11,6 miljoonaa euroa johtuen tiettyjen Jakobsberg Centrumin ja Tumba Centrumin yhteydessä olevien asuntojen siirrosta Myytävissä olevat sijoituskiinteistöt -kategoriaan. Lisäksi sijoituskiinteistöjen arvoa nostivat 6,0 miljoonan euron nettovoitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon. Ruotsin kruunun vahvistuminen nosti sijoituskiinteistöjen arvoa 11,1 miljoonalla eurolla.

Ulkopuolisen arvioijan määrittämä käypä arvo sijoituskiinteistöille oli 2.569,9 miljoonaa euroa 30.6.2012. Kesäkuun lopussa 2012 Cityconin sijoituskiinteistöjen taseeseen merkitty käypä arvo oli 2.602,0 miljoonaa euroa, josta 12,5 miljoonaa euroa oli sijoituksia kehityshankkeisiin ja 19,6 miljoonaa euroa oli viimeisen kolmen kuukauden aikana hankittujen uusien kiinteistöjen hankintamenoista.

## **Päivitykset kappaleeseen “Hallinto”**

### ***Päivitykset kappaleeseen “Hallinto – Cityconin Hallinto – Hallitus”***

Tämän Arvopaperiliitteen päivämääränä Yhtiön hallitus koostui seuraavista jäsenistä: Chaim Katzman (puheenjohtaja), Ronen Ashkenazi (varapuheenjohtaja), Roger Kempe, Bernd Knobloch, Kirsi Komi, Claes Ottosson, Dor J. Segal, Jorma Somninen, Per-Håkan Westin ja Ariella Zochovitzky. Perusesitteen 23.9.2011 päiväyksen jälkeen seuraava hallituksen jäsen on lähtenyt Yhtiön hallituksesta: Thomas W. Wernink (hallituksen jäsen 21.3.2012 asti).

Cityconin hallituksen jäsen Dor J. Segal on 7.9.2012 ilmoittanut eroavansa Yhtiön hallituksesta 11.10.2012 alkaen. Tämän johdosta Cityconin hallitus on 7.9.2012 kutsunut yhtiön osakkeenomistajat päättämään uuden hallituksen jäsenen valinnasta ylimääräiseen yhtiökokoukseen, joka pidetään torstaina 11.10.2012. Hallituksen nimitys- ja hallinnointivaliokunta ehdottaa, että Yuval Yanai valitaan hallituksen uudeksi jäseneksi toimikaudeksi, joka jatkuu seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättymiseen asti. Hallituksen kokoonpanoon ei ehdoteta muita muutoksia. Yuval Yanai on antanut suostumuksensa valintaan.

Hallituksen valiokuntien kokoonpano on tämän Arvopaperiliitteen osoittamana päivänä seuraava:

- Tarkastusvaliokunta: Ariella Zochovitzky (puheenjohtaja), Kirsi Komi, Jorma Somninen ja Bernd Knobloch.
- Palkitsemisvaliokunta: Chaim Katzman (puheenjohtaja), Roger Kempe, Claes Ottosson, Per-Håkan Westin ja Ariella Zochovitzky.
- Nimitys- ja hallinnointivaliokunta: Kirsi Komi (puheenjohtaja), Chaim Katzman, Ariella Zochovitzky, Roger Kempe ja Claes Ottosson.
- Strategia- ja investointivaliokunta: Ronen Ashkenazi (puheenjohtaja), Bernd Knobloch, Dor J. Segal, Jorma Somninen ja Per-Håkan Westin.

Alla on lisätietoa uudesta hallituksen jäsenestä, Bernd Knoblochista, joka valittiin hallitukseen varsinaisessa yhtiökokouksessa 21.3.2012:

Bernd Knobloch on riippumaton Yhtiöstä. Hänen Cityconin tehtäviensä ja yksityisten intressiensä välillä ei ole eturistiriitaa. Häntä ei ole tuomittu petoksellisista rikoksista tai rikkomuksista eikä hän ole ollut osallisena konkurssissa, selvitystilossa taikka pesänhoidossa Yhtiön hallintotehtävissä toimiessaan eikä hän ole ollut oikeus- ja valvontaviranomaisten esittämien virallisten syytteiden ja/tai määräämien seuraamusten kohteena viimeisen viiden vuoden aikana. Lisäksi tuomioistuimien ei ole todennut hänestä viimeisen viiden vuoden aikana, ettei hän saisi toimia jonkun yhtiön hallinto-, johto- tai valvontaelimen jäsenenä tai hoitaa sen liiketoimintaa. Bernd Knobloch, Yhtiön hallituksen ja Yhtiön johtoryhmän jäsenten välillä ei ole perhesiteitä. Tämän Arvopaperiliitteen päivämääränä Bernd Knobloch ei omista Yhtiön osakkeita tai arvopapereita, jotka oikeuttaisivat Yhtiön osakkeisiin.

Hallituksen jäsen

### **Bernd Knobloch**

Yliopistotutkinnot oikeustieteessä ja liikehallinnossa

s. 1951

Saksan kansalainen

Cityconin hallituksen jäsen vuodesta 2012

### *Merkittävä työura:*

Commerzbank AG, johtoryhmän jäsen 2006 – 2008

Eurohypo AG, johtoryhmän puheenjohtaja 2004 – 2008, varapuheenjohtaja 2002 – 2003

Frankfurter Hypothekenbank AG ja Frankfurter Hypotheken Centralboden AG, Eurohypo Aktiengesellschaft Europäische Hypothekenbank der Deutschen Bank, johtoryhmän jäsen 1992 – 2002



*Luottamustoimet:*

Johann Wolfgang Goethe University, yliopiston ystävien Trustee Boardin puheenjohtaja vuodesta 2003  
Palatium Investment Management Ltd., hallituksen jäsen vuodesta 2005  
Städelsches Kunstinstitut, johtoryhmän jäsen vuodesta 2005  
Hertie Stiftung, johtoryhmän jäsen vuodesta 2006  
Urban Land Institute (ULI), ULI Europe, Advisory Boardin jäsen vuodesta 2008  
Schörghuber Stiftung & Co. Holding KG, Trustee Boardin jäsen vuodesta 2009  
Hypo Real Estate Holding AG ja Hypo Real Estate Bank AG, hallintoneuvoston jäsen 2008 – 2009

Cityconin varsinainen yhtiökokous pidettiin 21.3.2012. Yhtiökokous päätti, että hallituksen jäsenten palkitseminen pysyy samana ja että hallituksen puheenjohtajalle maksetaan palkkiota vuosittain 160.000 euroa, varapuheenjohtajalle 60.000 euroa ja varsinaisille jäsenille 40.000 euroa. Lisäksi yhtiökokous päätti, että puheenjohtaja ja valiokuntien puheenjohtajat saavat kokouspalkkiona 700 euroa sekä varsinainen hallitus ja valiokuntien jäsenet 500 euroa per kokous. Tämän lisäksi päätettiin, että suur-Helsingin ulkopuolella asuville korvataan kertyneet matkustus- ja majoituskulut kuten myös muut mahdolliset hallitustyöskentelyyn liittyvät kulut.

***Päivitykset kappaleeseen “Hallinto – Cityconin Hallinto – Johtoryhmä”***

Tämän Arvopaperiliitteen päivämääränä Yhtiön johtoryhmä koostui seuraavista jäsenistä: Marcel Kokkeel (toimitusjohtaja), Eero Sihvonen (talousjohtaja, varatoimitusjohtaja), Anu Tuomola (lakiasiaintoiminnan johtaja), Johan Elfsadius (maajohtaja, Ruotsin liiketoiminnot), Harri Holmström (Senior Vice President, Group Leasing and Baltic Operations), Marko Juhokas (Maajohtaja, Suomen liiketoiminnot) ja Nils Styf (Sijoitusjohtaja).

Perusesitteen päivämäärän 23.9.2011 jälkeen, seuraavat jäsenet ovat lähteneet Yhtiöstä ja sen johtoryhmästä: Ulf Attebrant (maajohtaja, Ruotsin liiketoiminnot 1.12.2011 asti) ja Michael Schönach (Executive Vice President, Suomen liiketoimintojen maajohtaja 15.5.2012 asti).

Alla on lisätietoa uusista johtoryhmän jäsenistä Marko Juhokkaasta ja Nils Styfistä. Marko Juhokas nimitettiin johtoryhmän jäseneksi heinäkuussa 2012 ja hän otti toimensa vastaan 16.7.2012. Nils Styfin nimitys julkaistiin 11.4.2011 ja hän otti toimensa vastaan 12.6.2012.

Marko Juhokkaan ja Nils Styfin Cityconin tehtävien ja yksityisten intressien välillä ei ole eturistiriitaa. Heitä ei ole tuomittu petoksellisista rikoksista tai rikkomuksista eivätkä he ole olleet osallisena konkurseissa, selvitystiloissa taikka pesänhoidossa Yhtiön hallintotehtävissä toimiessaan eivätkä he ole olleet oikeus- ja valvontaviranomaisten esittämien virallisten syytteiden ja/tai määräämien seuraamusten kohteena. Lisäksi tuomioistuimien ei ole todennut heistä viimeisen viiden vuoden aikana, etteivät he saa toimia yhtiön hallinto-, johto- tai valvontaelimen jäsenenä tai hoitaa sen liiketoimintaa. Marko Juhokkaan, Nils Styfin, Yhtiön hallituksen ja Yhtiön johtoryhmän jäsenten välillä ei ole perhesiteitä.

Maajohtaja, Suomen liiketoiminnot

**Marko Juhokas**

Diplomi-insinööri (rakennusalan liiketoiminta ja johtaminen), MBA (rahoitus)  
s. 1964

Suomen kansalainen

Johtoryhmän jäsen 16.7.2012 alkaen

*Työkokemus:*

Citycon Oyj, kiinteistökehitysjohtaja, Suomen ja Baltian liiketoiminnot 2011 – 2012

Citycon Oyj, kiinteistökehitysjohtaja, Baltian liiketoiminnot 2007 – 2011

SRV International Oyj, johtaja, Baltian liiketoiminnot 2006 – 2007

SRV Viitokset Oy, projektijohtaja 2002 – 2006, projektipäällikkö 1997 – 2002

Züblin AG, projektipäällikkö, 1995 – 1997

*Tärkeimmät luottamustoimet:*

-

Sijoitusjohtaja

**Nils Styf**

Kauppätieteiden maisteri (M.Sc. in Business Administration and Economics)

s. 1976

Ruotsin kansalainen

Johtoryhmän jäsen 12.6.2012

*Muu merkittävä työkokemus:*

Areim AB, osakas 2008 – 2012

Doughty Hanson & Co Real Estate, pohjoisesta alueesta (mukaan luettuna Baltian maat) vastaava johtaja 2003 – 2008

Deutsche Bank (Lontoo), Real Estate Private Equity Group, Associate 2001 – 2003

Merrill Lynch (Lontoo), Investment Banking, Real Estate and Hospitality Group, analyytikko 2000 – 2001

*Luottamustoimet:*

-

### **Päivitykset kappaleeseen ”Hallinto – Cityconin Hallinto – Hallituksen ja johtoryhmän omistukset”**

Seuraavissa taulukoissa esitetään hallituksen ja johtoryhmän jäsenten sekä heidän lähipiirinsä omistamien Cityconin osakkeiden ja muiden arvopapereiden määrät 8.8.2012. Jokainen Optio-oikeus 2011 oikeuttaa haltijansa merkitsemään yhden Yhtiön osakkeen. Yhtiön hallitus on 7.9.2012 Osakeannin johdosta päättänyt muutoksista Optio-oikeuksien 2011 merkintäsuhteisiin ja merkintähintaan. Tarkempia tietoja muutoksista on esitetty jäljempänä kohdassa ”Päivitykset kappaleeseen ”Osakkeet ja osakepääoma – Tiedot osakkeista – Optio-oikeudet”. Yhtiön johtoryhmän hallussa olevilla Optio-oikeuksilla 2011 voidaan Osakeannin johdosta tehdyt muutokset merkintäsuhteisiin ja merkintähintaan huomioon ottaen merkitä yhteensä 4.100.103 Yhtiön osaketta.

<b>Johdon omistukset</b>	<b>Osakkeet</b>	<b>Osakepohjainen kannustinjärjestelmä<sup>1</sup></b>	<b>Optio-oikeudet 2011A-D(I)</b>	<b>Optio-oikeudet 2011A-D(II)</b>	<b>Optio-oikeudet 2011A-D(III)</b>	<b>Velkakirjat<sup>2</sup></b>
<b>Hallituksen jäsenet</b>						
Chaim Katzman	90.000	-	-	-	-	-
Ronen Ashkenazi	-	-	-	-	-	-
Roger Kempe	110.000	-	-	-	-	-
Bernd Knobloch	-	-	-	-	-	-
Kirsi Komi	-	-	-	-	-	-
Claes Ottosson	23.336	-	-	-	-	-
Dor J. Segal	7.174	-	-	-	-	-
Jorma Sonninen	10.000	-	-	-	-	-
Per-Håkan Westin	10.000	-	-	-	-	-
Ariella Zochovitzky	-	-	-	-	-	1
<b>Johtoryhmän jäsenet</b>						
Marcel Kokkeel	-	-	1.000.000	-	-	-
Harri Holmström	17.026	17.026	-	300.000	120.000	-
Eero Sihvonen	38.988	33.788	750.000	-	-	-
Johan Elfstadius	-	-	-	-	300.000	-
Marko Juhokas	8.091	-	375.000	40.000	-	-
Nils Styf	-	-	-	-	300.000	-
Anu Tuomola	-	-	-	-	300.000	-

<sup>1</sup> Sarake sisältää Cityconin johtoryhmälle vuosina 2008–2011 osakepohjaisen kannustinjärjestelmän perusteella jaetut osakkeet. Tässä sarakkeessa olevat osakemäärät sisältyvät edellisessä sarakkeessa mainittuun osakkeiden kokonaismäärään. Lisätietoja osakepohjaisesta kannustinjärjestelmästä on esitetty 23.9.2011 julkaistussa Perusesitteessä kohdassa ”Hallituksen ja johdon palkkiot ja etuudet”.

<sup>2</sup> Velkakirjat viittaavat Yhtiön 22.8.2006 liikkeeseenlaskemaan pääomailmaehtoiseen vaihtovelkakirjalainaan, jossa kunkin velkakirjan nimellisarvo on 50.000 euroa. Tarkempia tietoja vaihtovelkakirjalainasta on esitetty Perusesitteen kohdassa ”Osakkeet ja osakepääoma – Tiedot osakkeista – Vaihtovelkakirjalaina”.

## **Päivitykset kappaleeseen “Osakkeet ja osakepääoma”**

### ***Päivitykset kappaleeseen “Osakkeet ja osakepääoma – Tiedot osakkeista – Yleistä”***

Yhtiön osakepääoma oli tämän Arvopaperiliitteen päivämääränä 259.570.510,20 euroa ja Yhtiöllä on 277.848.010 täysin maksettua osaketta.

Yhtiön hallitus päätti 29.5.2012 myöntää vuonna 2007 perustetun kannustinjärjestelmän piiriin kuuluville henkilöille kannustinjärjestelmän ehtojen mukaan määräytyvät osakepalkkiot suunnatulla maksuttomalla osakeannilla, joka käsitti 36.713 Yhtiön uutta osaketta. Uudet osakkeet rekisteröitiin kaupparekisteriin 31.5.2012 ja otettiin julkisen kaupankäynnin kohteeksi Helsingin Pörssissä 1.6.2012. Tämän järjestelmän puitteissa ei enää anneta uusia osakkeita.

Yhtiön suurin osakkeenomistaja, Gazit-Globe Ltd. omisti 30.6.2012 noin 48,0 prosenttia Yhtiön koko osakekannasta.

### ***Päivitykset kappaleeseen “Osakkeet ja osakepääoma – Tiedot osakkeista – Valtuutukset”***

21.3.2012 pidetyssä Yhtiön varsinaisessa yhtiökokouksessa yhtiökokous valtuutti hallituksen ehdotuksen mukaisesti hallituksen päättämään yhdellä tai useammalla päätöksellä osakkeiden ja osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisesta ja Yhtiön hallussa olevien omien osakkeiden luovuttamisesta joko maksua vastaan tai maksutta. Annettavien uusien osakkeiden ja luovutettavien, Yhtiön hallussa olevien omien osakkeiden enimmäismäärä, mukaan lukien erityisten oikeuksien perusteella saatavat osakkeet, voi olla enintään 50.000.000 kappaletta. Uudet osakkeet voidaan antaa ja Yhtiöllä olevat omat osakkeet luovuttaa Yhtiön osakkeenomistajille heidän olemassa olevan osakeomistuksensa suhteessa tai osakkeenomistajien merkintäoikeudesta poiketen suunnatulla osakeannilla, jos siihen on Yhtiön kannalta painava taloudellinen syy. Hallitus voi päättää myös maksuttomasta osakeannista Yhtiölle itselleen. Hallitus valtuutettiin päättämään muista osakeanteihin ja optio-oikeuksien ja muiden erityisten oikeuksien antamiseen liittyvistä seikoista. Valtuutus on voimassa vuoden 2013 varsinaiseen yhtiökokoukseen saakka.

Hallituksen ehdotuksen mukaisesti yhtiökokous valtuutti myös hallituksen päättämään enintään 20.000.000 oman osakkeen hankkimisesta yhdessä tai useammassa erässä vapaalla omalla pääomalla osakkeiden hankintahetken markkinahintaan Helsingin Pörssin järjestämässä julkisessa kaupankäynnissä. Osakkeita voidaan hankkia Yhtiön pääomarakenteen kehittämiseksi, käytettäväksi mahdollisten yrityskauppojen tai -järjestelyjen rahoittamisessa tai toteuttamisessa tai osana Yhtiön kannustinohjelmaa. Osakkeet voidaan edellä mainittujen tarkoitusten toteuttamiseksi pitää Yhtiöllä, luovuttaa tai mitätöidä. Hallitus valtuutettiin päättämään muista omien osakkeiden hankkimiseen liittyvistä seikoista. Valtuutus on voimassa vuoden 2013 varsinaiseen yhtiökokoukseen saakka.

### ***Päivitykset kappaleeseen “Osakkeet ja osakepääoma – Tiedot osakkeista – Optio-oikeudet”***

Optio-oikeuksien 2011 haltijoiden ja osakkeenomistajien yhdenvertaisen kohtelun varmistamiseksi Yhtiön hallitus on 7.9.2012 Osakeannin johdosta tarkistanut Optio-oikeuksien 2011 merkintäsuhdetta ja merkintähintaa Optio-oikeuksien 2011 ehtojen mukaisesti. Optio-oikeuksien 2011A—D(I) osalta tarkistettu merkintäsuhde on 1,1765 ja merkintähinta 2,9720 euroa osakkeelta. Optio-oikeuksien 2011A—D(II) osalta tarkistettu merkintäsuhde on 1,1765 ja merkintähinta 3,0910 euroa osakkeelta. Optio-oikeuksien 2011A—D(III) osalta tarkistettu merkintäsuhde on 1,1765 ja merkintähinta 2,5130 euroa osakkeelta.

Osakkeiden enimmäismäärä pyöristetään osakkeiden merkitsemisen yhteydessä alaspäin täysiin osakkeisiin ja kokonaismerkintähinta lasketaan käyttäen pyöristettyä osakkeiden lukumäärää ja pyöristäen lähimpään senttiin. Yllä kuvattujen tarkistusten johdosta Optio-oikeuksilla 2011 merkittävien osakkeiden tarkistettu enimmäismäärä on 8.106.085.

Osakeannin johdosta tehtävät edellä kuvatut tarkistukset Optio-oikeuksien 2011 ehtoihin tulevat voimaan, kun Optio-oikeuksilla 2011 merkittävien osakkeiden tarkastettu enimmäismäärä tulee rekisteröidyksi kaupparekisteriin arviolta 8.10.2012 edellyttäen, että Osakeanti toteutetaan täysimääräisesti suunnitellun mukaisesti. Näin ollen Optio-oikeudet 2011 eivät oikeuta osallistumaan Osakeantiin.

***Päivitykset kappaleeseen "Osakkeet ja osakepääoma – Tiedot osakkeista – Vaihtovelkakirjalaina"***

Citycon on jatkanut 22.8.2006 liikkeeseen laskemansa pääomaehtoisen vuonna 2013 erääntyvän vaihtovelkakirjalainan ("Vaihtovelkakirjalaina") velkakirjojen takaisinostoja. 20.7.2012 Yhtiö on ostanut takaisin velkakirjoja takaisinostohintaan 100 prosenttia nimellisarvosta. Yhtiön takaisin ostama 9,0 miljoonan euron nimellisarvoinen määrä vastaa 180 kappaletta 50.000 euron nimellisarvoista velkakirjaa, mikä vastaa noin kahdeksaa prosenttia Vaihtovelkakirjalainan kokonaismäärästä. Yhtiö on 13.8.2012 ostanut takaisin Vaihtovelkakirjalainaa takaisinostohinnalla 100,4 prosenttia nimellisarvosta. Yhtiön takaisin ostama 21,0 miljoonan euron nimellisarvoinen määrä vastaa 420 kappaletta 50.000 euron nimellisarvoista velkakirjaa, mikä vastaa noin 19 prosenttia Vaihtovelkakirjalainan kokonaismäärästä. Vaihtovelkakirjalainaa ostettiin 20,0 miljoonan euron nimellisarvosta Yhtiön suurimmalta osakkeenomistajalta Gazit-Globe Ltd:ltä ja 1,0 miljoonan euron nimellisarvosta institutionaaliselta sijoittajalta.

Tämän Arvopaperiliitteen päivämäärään mennessä Yhtiö on ostanut takaisin Vaihtovelkakirjalainan pääomasta yhteensä 68,75 miljoonaa euroa, mikä vastaa noin 63 prosenttia Vaihtovelkakirjalainan kokonaismäärästä. Yhtiön hallitus on 7.9.2012 päättänyt Vaihtovelkakirjalainan ehtojen mukaan mitätöidä takaisinostetut velkakirjat. Tämän Arvopaperiliitteen päivämääränä ulkona olevien vaihtovelkakirjojen määrä on 825 kappaletta ja niillä voidaan merkitä enintään 9.821.428 Yhtiön osaketta ja Yhtiön osakepääoma voi tällaisten merkintöjen perusteella nousta enintään 13.258.927,80 eurolla.

Yhtiön hallitus on kokouksessaan 7.9.2012 päättänyt muuttaa Vaihtovelkakirjalainan vaihtohintaa 4,20 eurosta 4,05 euroon edellyttäen, että Osakeanti toteutetaan täysimääräisenä Osakeannin ehdoissa kuvatulla tavalla. Uusi vaihtohinta on voimassa 2.10.2012 alkaen. Edellyttäen, että uusi vaihtohinta tulee voimaan, Vaihtovelkakirjalainan perusteella merkittävien osakkeiden kokonaismäärä on 10.185.185 ja Yhtiön osakepääoman enimmäiskorotus merkintöjen johdosta on 13.749.999,75 euroa.

## VIITTAUKSIN SISÄLLETYT TIEDOT

Yhtiön tilinpäätöstiedot 31.12.2011 päättyneeltä tilikaudelta, osavuositarkastus 30.6.2012 päättyneeltä kuuden kuukauden ajanjaksolta ja ulkopuolisen arvioijan arviointilausunto Cityconin kiinteistöistä 30.6.2012, joihin on viitattu yllä, ovat viittausten myötä osa Esitettä. Viitatuksi asiakirjat pidetään saatavilla 13.9.2012 lähtien Cityconin tiloissa, osoitteessa Pohjoisesplanadi 35 AB, 00100 Helsinki, sekä Yhtiön internetsivuilla osoitteessa [www.citycon.fi](http://www.citycon.fi). Ulkopuolisen arvioijan arviointilausunto 30.6.2012 mukaisesta tilanteesta on sisällytetty tähän Esitteeseen siinä muodossa ja yhteydessä, että Jones Lang LaSalle on suostunut sen julkaisuun. Jones Lang LaSallella ei ole olennaisia intressejä Cityconissa.

### **Viitatuksi tiedot**

Cityconin osavuositarkastus ajanjaksolta 1.1. – 30.6.2012  
Ulkopuolisen arvioijan kiinteistöjärjestelmän arviointilausunto 30.6.2012  
Cityconin tilinpäätös, konsernitilinpäätös ja tilintarkastuskertomus ajanjaksolta 1.1. – 31.12.2011  
Tilintarkastajan lausunto tulostenmuutoksesta, päivätty 11.9.2012

### **Viitatuksi dokumentit**

Cityconin pörssitiedote 11.7.2012  
Jones Lang LaSalle laatima arviointilausunto per 30.6.2012  
Cityconin vuosi- ja vastuullisuusraportti 2011 julkaistu 17.2.2012, sivut 99 – 168  
Tilintarkastajien lausunto tulostenmuutoksesta 11.9.2012

## TILINTARKASTAJAN LAUSUNTO TULOSENNUSTEESTA

### Tilintarkastajien lausunto esitteeseen sisältyvästä tuloseennusteesta

#### *Citycon Oyj:n hallitukselle esitteeseen liitettäväksi*

Annamme komission asetuksen (EY) N:o 809/2004 Liitteen I kohdassa 13.2. tarkoitetun lausuntomme Citycon Oyj:n 11.9.2012 päivätyn esitteen kohtaan ”Tulevaisuudennäkymät vuodelle 2012” sisältyvästä tuloseennusteesta.

#### *Liikkeeseenlaskijan vastuu*

Liikkeeseenlaskijan johto vastaa tuloseennusteen kokoamisesta sekä niiden keskeisten oletusten määrittelemisestä, joihin tuloseennuste perustuu komission asetuksen (EY) N:o 809/2004 mukaisesti.

#### *Tilintarkastajan velvollisuudet*

Tilintarkastajan tulee antaa lausuntonsa siitä, että tuloseennuste on asianmukaisesti koottu esitettyjen tietojen perusteella, ja että tuloseennusteen kokoamisessa on noudatettu liikkeellelaskijan tilinpäätöksen laadintaperiaatteita.

Olemme suorittaneet työmme KHT-yhdistyksen antaman ohjeen ”Tuloseennuste ja -arvio -ohje tilintarkastajalle” mukaisesti. Emme ole suorittaneet esitteeseen sisältyvien tuloseennusteen tai sen kokoamisessa käytettyjen tietojen tilintarkastusta tai yleisluonteista tarkastusta.

Olemme suunnitelleet ja suorittaneet työmme siten, että olemme saaneet tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa evidenssiä saadaksemme kohtuullisen varmuuden siitä, että tuloseennuste on asianmukaisesti koottu esitettyjen tietojen perusteella ja että kokoamisessa on noudatettu liikkeellelaskijan tilinpäätöksen laatimisperiaatteita.

#### *Lausunto*

Lausuntonamme esitämme, että käsityksemme mukaan tuloseennusteen asianmukaisesti koottu esitettyjen tietojen perusteella, ja että tuloseennusteen kokoamisessa on noudatettu liikkeeseenlaskijan tilinpäätöksen laatimisperiaatteita.

#### *Varaumat ja raportin luovuttamista koskeva rajoitus*

Tulevaisuuden toteuma tulee todennäköisesti poikkeamaan tuloseennusteesta, koska tulevaisuutta koskevat oletukset eivät useinkaan toteudu odotetulla tavalla, ja poikkeamat saattavat olla olennaisia.

Tämä raportti on laadittu ainoastaan liitettäväksi komission asetuksen (EY) N:o 809/2004 mukaiseen esitteeseen.

Helsingissä 11.9.2012

ERNST & YOUNG OY  
KHT-yhteisö

Tuija Korpelainen, KHT



## **YHTIÖ**

**Citycon Oyj**  
Pohjoisesplanadi 35 AB  
00100 Helsinki  
Suomi

## **PÄÄJÄRJESTÄJÄ**

**Pohjola Corporate Finance Oy**  
Teollisuuskatu 1  
00510 Helsinki  
Suomi

## **YHTIÖN OIKEUDELLINEN NEUVONANTAJA**

**Roschier Asianajotoimisto Oy**  
Keskuskatu 7A  
00100 Helsinki  
Suomi

## **TILINTARKASTAJAT**

**Ernst & Young Oy**  
KHT-yhteisö  
Elielinaukio 5B  
00100 Helsinki  
Suomi