

CITYCON

creating success for retailing

CITYCON OYJ

Osakeanti

enintään 74.166.052 Uutta Osaketta

Citycon Oyj ("Citycon" tai "Yhtiö"), joka on Suomessa rekisteröity julkinen osakeyhtiö, tarjoaa osakkeenomistajilleen merkittäväksi enintään 74.166.052 uutta osaketta ("Uudet Osakkeet") osakkeenomistajien merkintätuo-oikeuden perusteella merkintähintaan 2,65 euroa Uudelta Osakkeelta ("Merkintähinta") jäljempänä esitettyjen osakeannin ehtojen mukaisesti ("Merkintäoikeusanti").

Citycon ja CPP Investment Board European Holdings S.à.r.l ("CPPIBEH"), Canada Pension Plan Investment Boardin ("CPPIB") (Kanadan eläkejärjestelmän (Canada Pension Plan) varoja sijoittava sijoitusorganisaatio) kokonaan omistama tytäryhtiö, ovat 12.5.2014 allekirjoittaneet sopimuksen ("Merkintäsopimus") koskien kokonaisjärjestelyä, joka koostuu 206,4 miljoonan euron arvoisesta suunnatusta osakeannista CPPIBEH:lle ("Suunnattu Osakeanti") ja sitä seuraavasta 196,5 miljoonan euron arvoisesta Merkintäoikeusannista. CPPIBEH:lle Suunnatussa Osakeannissa liikkeeseenlaskettavat uudet osakkeet on maksettu kokonaisuudessaan ja rekisteröity kaupparekisterissä 10.6.2014 oikeuttaen siten CPPIBEH:n osallistumaan Merkintäoikeusantiin.

Citycon antaa kaikille osakkeenomistajilleen yhden (1) merkintäoikeuden ("Merkintäoikeus") jokaista Merkintäoikeusannin täsmäytyspäivänä 12.6.2014 ("Täsmäytyspäivä") omistettua osaketta kohden. Jokaiset seitsemän (7) Merkintäoikeutta oikeuttavat haltijansa merkitsemään yhden (1) Uuden Osakkeen ("Ensisijainen Merkintäoikeus"). Merkintäoikeudet ovat vapaasti luovutettavissa, ja ne ovat julkisen kaupankäynnin kohteena NASDAQ OMX Helsinki Oy:n ("Helsingin Pörssi") pörssilistalla 17.6.2014 ja 25.6.2014 välisenä aikana. Uusien Osakkeiden merkintäaika Merkintäoikeuksilla alkaa 17.6.2014 klo 9.30 ja päättyy 2.7.2014 klo 16.30 ("Merkintäaika"). Merkintäoikeudet, joita ei ole käytetty Merkintäajan loppuun mennessä, raukeavat arvottomina. Ohjeita Merkintäoikeuksien käyttämisestä on esitetty kohdissa "Merkintäoikeusannin ehdot" ja "Ohjeita osakkeenomistajille ja merkitsijöille". Lisäksi Cityconin osakkeenomistajalla tai muulla sijoittajalla, joka on merkinnyt Uusia Osakkeita Merkintäoikeuden nojalla, on oikeus merkitä Uusia Osakkeita, joita ei ole merkitty Merkintäoikeuden nojalla ("Toissijainen Merkintä"). Yhtiön suurimmat osakkeenomistajat Gazit-Globe Ltd., CPPIBEH ja Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen ("Ilmarinen") ovat allekirjoittaneet merkintäsitoumukset, joiden mukaisesti ne sitoutuvat tietyillä ehdoilla merkitsemään kukin pro rata -osuutensa mukaisesti Gazit-Globe Ltd. 31.082.098 Uutta Osaketta, CPPIBEH 11.124.907 Uutta Osaketta ja Ilmarinen 5.659.341 Uutta Osaketta Merkintäoikeusannissa, mikä edustaa kokonaisuudessaan noin 64,5 prosenttia Merkintäoikeusannissa liikkeeseen laskettavien Uusien Osakkeiden enimmäismäärästä. Lisäksi Gazit-Globe Ltd. ja CPPIBEH ovat antaneet merkintätakaukset, joiden perusteella ne ovat tietyillä ehdoilla sitoutuneet takaamaan Merkintäoikeusannin, Gazit-Globe Ltd. enintään 42,6 miljoonaan euroon ja CPPIBEH enintään 27,1 miljoonaan euroon asti (vähennettynä kunkin takaajan Toissijaisessa Merkinässä mahdollisesti merkitsemistä Uusista Osakkeista maksamallaan Merkintähinnalla). CPPIBEH:n merkintätakaus koskee ainoastaan sellaisia Merkintäoikeusannissa liikkeeseen laskettavia Uusia Osakkeita, jotka jäävät merkitsemättä sen jälkeen, kun Gazit-Globe Ltd.:n merkintätakaus on käytetty kokonaisuudessaan. Lisätietoja merkintäsitoumuksista ja merkintätakauksista on esitetty kohdissa "Merkintäoikeusannin taustaa ja syyt merkintäoikeusannille sekä varojen käyttö" ja "Pääjärjestäjän kanssa tehdyt sopimukset sekä merkintäsitoumukset".

Cityconin osakkeet ovat julkisen kaupankäynnin kohteena Helsingin Pörssin pörssilistalla kaupankäyntitunnuksella "CTY1S". Merkintäoikeuksien perusteella merkityt Uudet Osakkeet otetaan julkisen kaupankäynnin kohteeksi Helsingin Pörssin pörssilistalla väliaikaisina osakkeina kaupankäyntitunnuksella "CTY1SN0114". Kaupankäynti väliaikaisilla osakkeilla alkaa arviolta Merkintäajan päättymistä seuraavana ensimmäisenä kaupankäyntipäivänä 3.7.2014. Merkintäoikeusannissa liikkeeseenlaskettavat Uudet Osakkeet merkitään kaupparekisteriin arviolta 9.7.2014, minkä jälkeen väliaikaiset osakkeet yhdistetään Yhtiön olemassa olevaan osakelajiin. Sijoitus Uusiin Osakkeisiin sisältää riskejä. Lisätietoja riskitekijöistä on esitetty kohdassa "Riskitekijät".

Merkintäoikeuksia ja Uusia 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 arvopaperilakien mukaisesti, eikä niitä siis saa tarjota tai myydä Yhdysvalloissa tai Yhdysvaltoihin suoraan tai välillisesti, lukuun ottamatta transaktioita, jotka eivät edellytä Yhdysvaltain arvopaperimarkkinalain mukaista rekisteröintiä. Merkintäoikeuksia ja Uusia Osakkeita tarjotaan ja myydään Yhdysvaltojen ulkopuolella noudattaen Yhdysvaltain arvopaperimarkkinalain Regulation S-sääntöä. Yhdysvalloissa henkilöt, jotka ovat ammattimaisia institutionaalisia sijoittajia (qualified institutional buyer, kuten Yhdysvaltain arvopaperimarkkinalain Rule 144A -säännössä on määritelty) voivat käyttää Merkintäoikeuksia ja hankkia Uusia Osakkeita Yhdysvaltain arvopaperimarkkinalain soveltuvien rekisteröintivaatimuspoikkeusten mukaisesti. Merkintäoikeusantiin osallistuminen tietyiltä lainkäyttöalueilta on rajoitettua.

Tätä Merkintäoikeusannin esitettä ("Esite") 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 Uusista Osakkeista ei olisi sallittua, olevalle henkilölle. Merkintäoikeuksia tai Uusia Osakkeita ei saa, suoraan tai välillisesti, tarjota, myydä, jälleenmyydä, siirtää eikä toimittaa mihinkään tällaiseen maahan, ellei Yhtiö yksinomaisen harkintansa mukaan päättä toisin.

Pääjärjestäjä:



ESITETTÄ KOSKEVIA TIETOJA

Tämä Esite on laadittu seuraavien säädösten mukaisesti: arvopaperimarkkinalaki (746/2012, muutoksineen), Euroopan komission asetus (EY) N:o 809/2004, annettu Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivin 2003/71/EY täytäntöönpanosta esitteiden sisältämien tietojen, esitteiden muodon, viittauksina esitettävien tietojen, julkistamisen ja mainonnan osalta, 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") (liitteet XXII, XXIII ja XXIV), valtionvarainministeriön arvopaperimarkkinalain 3-5 luvun mukaisista esitteistä antama asetus 20.12.2012/1019, komission delegoitu asetus (EU) N:o 862/2012, annettu 4 päivänä kesäkuuta 2012, asetuksen (EY) N:o 809/2004 muuttamisesta esitteen käyttöön annettua suostumusta koskevien tietojen, kohde-etuksina olevia indeksejä koskevien tietojen sekä riippumattomana asiantuntijana toimivan hyväksytyn tilintarkastajan tai liikkeeseenlaskijan tilintarkastajan lausuntoa koskevan vaatimuksen osalta sekä Finanssivalvonnan määräykset ja ohjeet. Tämä Esite on laadittu uusmerkintöjen vähimmäistiedonantovelvollisuuksia koskevan suhteutetun järjestelmän mukaan.

Esite sisältää myös arvopaperimarkkinalain 4 luvun 6 pykälän 4 momentissa tarkoitettua tiivistelmän Komission asetuksen 486/2012 vaatimassa muodossa. Esitteestä ja tiivistelmästä on laadittu englanninkielinen käännös, joka vastaa tätä suomenkielistä Esitettä tiettyjä muille kuin suomalaisille osakkeenomistajille ja sijoittajille tarkoitettuja lisätietoja lukuun ottamatta. Finanssivalvonta on hyväksynyt tämän Esitteen suomenkielisen version, mutta ei vastaa siinä esitettyjen tietojen oikeellisuudesta. Finanssivalvonnan hyväksymispäätöksen diaarinumero on FIVA 51/02.05.04/2014. Mikäli alkuperäisen suomenkielisen Esitteen ja englanninkielisen käännöksen välillä on eroavaisuuksia, suomenkielinen versio on ratkaiseva.

Tässä Esitteessä termit "Yhtiö", "Citycon" tai "Citycon Konserni" tarkoittavat Citycon Oyj:tä ja sen tytäryhtiötä yhdessä, ellei asiayhteydestä ilmene, että termillä tarkoitetaan ainoastaan Citycon Oyj:tä tai tiettyä tytäryhtiötä tai liiketoimintaa. Viittauksilla Yhtiön osakkeisiin, osakepääomaan ja hallintotapaan tarkoitetaan kuitenkin Citycon Oyj:n osakkeita, osakepääomaa ja hallintotapaa.

Osakkeenomistajien ja mahdollisten sijoittajien tulee luottaa ainoastaan Esitteen sisältämiin tietoihin sekä Cityconin julkistamiin pörssitiedotteisiin. Citycon tai Pohjola Pankki Oyj ("Pääjärjestäjä") ei ole valtuuttanut ketään antamaan mitään muita kuin Esitteeseen sisältyviä tietoja tai lausuntoja. Tämän Esitteen luovuttaminen ei missään olosuhteissa merkitse sitä, että sen sisältämät tiedot pitäisivät paikkaansa muulloin kuin Esitteen päivämääränä tai että Cityconin liiketoiminnassa ei olisi tapahtunut muutoksia Esitteen päivämäärän jälkeen. Mikäli tässä Esitteessä kuitenkin ilmenee ennen Uusien Osakkeiden ottamista julkisen kaupankäynnin kohteeksi virhe tai puute, jolla saattaa olla olennaista merkitystä sijoittajille, Esitettä täydennetään arvopaperimarkkinalain mukaisesti. Tämän Esitteen 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, tietyin poikkeuksin, Yhdysvalloissa, Esitteen jakelu, Merkintäoikeuksien käyttäminen sekä Uusien 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 Merkintäoikeusantiin 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 tai Pääjärjestäjä ei ota mitään oikeudellista vastuuta sellaisten henkilöiden puolesta, jotka ovat hankkineet Esitteen vastoin näitä rajoituksia riippumatta siitä, ovatko nämä henkilöt tulevia Uusien Osakkeiden ja/tai Merkintäoikeuksien merkitsijöitä tai ostajia. Esite ei muodosta Merkintäoikeuksien tai Uusien Osakkeiden myyntitarjousta henkilöille, jotka ovat millään sellaisella lainkäyttöalueella, jossa tällaisen tarjouksen tekeminen on lainvastaista, eikä kehotusta Merkintäoikeuksia tai Uusien Osakkeita koskevan ostotarjouksen tekemiseen henkilölle, joka on lainkäyttöalueella, josta tällaisten kehotusten tekeminen on lainvastaista.

Ehtona Merkintäoikeuksien käyttämiselle tai Uusien Osakkeiden merkitsemiselle osakkeenomistajan tai merkitsijän katsotaan antaneen, tai joissain tapauksissa edellytetään antavan, tiettyjä vakuutuksia, joihin Yhtiö ja Pääjärjestäjä tulevat luottamaan. Yhtiö varaa oikeuden yksinomaisella harkinnallaan päättää sellaisen Uusien Osakkeiden merkinnän, jonka Yhtiö tai sen edustaja uskoo voivan johtaa minkä tahansa lain, säännön tai säännöksen rikkomiseen, hylkäämisestä.

Sijoittajien ei tule pitää tässä Esitteessä esitettyjä tietoja oikeudellisenä, sijoitus- tai veroneuvonantona. Jokaisen sijoittajan tulee konsultoida omaa neuvonantajansa, tilintarkastajaansa tai yritysneuvojaansa koskien oikeudellista sekä sijoitus- ja veroneuvoantoa sekä muita Merkintäoikeusantiin liittyviä näkökohtia.

SISÄLLYSLUETTELO

	<u>Sivu</u>
ESITETTÄ KOSKEVIA TIETOJA	2
TIIVISTELMÄ.....	5
RISKITEKIJÄT	20
YHTIÖN TOIMINTAYMPÄRISTÖÖN LIITTYVIÄ RISKEJÄ	20
YHTIÖÖN JA SEN LIIKETOIMINTAAN LIITTYVIÄ RISKEJÄ	25
YHTIÖN LIIKETOIMINTAAN LIITTYVIÄ RAHOITUSRISKEJÄ	29
YHTIÖN OSAKKEISIIN LIITTYVIÄ RISKEJÄ	31
TÄRKEITÄ PÄIVÄMÄÄRIÄ	36
ESITTEESTÄ VASTUUSSA OLEVAT TAHOT	37
ESITETTÄ KOSKEVA VAKUUTUS.....	37
ULKOPUOLISISTA LÄHTEISTÄ OLEVAT TIEDOT	37
ESITTEEN SAATAVILLA OLO	37
TULEVAISUUTTA KOSKEVAT LAUSUMAT	37
MERKINTÄOIKEUSANNIN TAUSTAA JA SYYT SEKÄ VAROJEN KÄYTTÖ	38
MERKINTÄOIKEUSANNIN EHDOT.....	40
OHJEITA OSAKKEENOMISTAJILLE JA MERKITSIJÖILLE.....	45
OIKEUS MERKINTÄOIKEUSANNISSA TARJOTTAVIEN UUSIEN OSAKKEIDEN MERKINTÄÄN	45
LISÄTIETOJA	46
PÄÄOMARAKENNE JA VELKAANTUNEISUUS	47
OSINGOT JA OSINKOPOLITIikka.....	49
OSAKEMARKKINATIIETOJA	50
ERÄITÄ TALOUDELLISIA TIETOJA JA TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT	51
TUNNUSLUKUJEN LASKENTAPERIAATTEET	55
TOIMIALAKATSAUS.....	58
YHTIÖN MARKKINA-ALUEET	58
YLEINEN TALOUSKEHITYS.....	58
SUOMEN KIINTEISTÖMARKKINAT	59
RUOTSIN KIINTEISTÖMARKKINAT	61
BALTIAN JA UUSIEN MARKKINOIDEN KIINTEISTÖMARKKINAT	61
LIIKETOIMINTA	63
YLEISKATSAUS	63
HISTORIA	63
STRATEGIA, VISIO JA ARVOT	64
KILPAILUVAHVUUDET	66
YMPÄRISTÖKYSYMYKSET	66
IMMATERIAALIOIKEUDET	67
VAKUUTUKSET	67
HENKILÖSTÖ.....	67
OIKEUDENKÄYNNIT.....	67

JURIDINEN RAKENNE	67
LÄHIPIIRILIIKETOIMET.....	68
RAPORTOINTI GAZIT-GLOBE LTD.:LLE JA LIIKETOIMET SEN KANSSA	68
CITYCONIN KIIINTEISTÖOMAISUUS, INVESTOINNIT, DIVESTOINNIT JA KEHITYSHANKKEET.....	69
SJOITUSKIIINTEISTÖJEN KÄYPÄ ARVO.....	69
KIIINTEISTÖOMAISUUS – SUOMI.....	70
VUOKRASOPIMUSKANTA – SUOMI	71
KIIINTEISTÖOMAISUUS – RUOTSI	71
VUOKRASOPIMUSKANTA - RUOTSI.....	72
KIIINTEISTÖOMAISUUS – BALTIA JA UUDET MARKKINAT	74
VUOKRASOPIMUSKANTA – BALTIA JA UUDET MARKKINAT	74
KIIINTEISTÖHANKINNAT JA –MYYNIT SEKÄ KEHITYSHANKKEET	75
HALLINTO	77
YLEISTÄ.....	77
CITYCONIN HALLINTO	78
HALLITUKSEN JA JOHTORYHMÄN OMISTUKSET	85
HALLITUKSEN JA JOHDON PALKKIOT JA ETUUDET	86
OSAKKEET JA OSAKEPÄÄOMA.....	89
YLEISTÄ.....	89
TIEDOT OSAKKEISTA	89
OMISTUSRAKENNE	91
GAZIT-GLOBE LTD.:N JA CPPIBEH:N VÄLINEN HALLINNOINTISOPIMUS	92
OSAKKEENOMISTAJIEN OIKEUDET.....	94
SUOMEN ARVOPAPERIMARKKINAT	97
YLEISTÄ.....	97
KAUPANKÄYNTI JA KAUPPOJEN SELVITYS HELSINGIN PÖRSSISSÄ	97
ARVO-OSUUSJÄRJESTELMÄ	98
SJOITTAJIEN KORVAUSRAHASTO.....	99
VEROTUS.....	100
PÄÄJÄRJESTÄJÄN KANSSA TEHDYT SOPIMUKSET SEKÄ MERKINTÄSITOUMUKSET.....	106
OIKEUDELLISET SEIKAT.....	108
TILINTARKASTAJAT	108
VIITTAUKSIN SISÄLLYTETTYT TIEDOT	108
TILINTARKASTAJIEN LAUSUNTO ESITTEESEEN SISÄLTYVÄSTÄ TULOSENNUSTEESTA	109

TIIVISTELMÄ

Tiivistelmät koostuvat sääntelyn edellyttämistä tiedoista, joita kutsutaan nimellä "osatekijät". Nämä osatekijät on numeroitu jaksoittain A – E (A.1 – E.7). Tämä tiivistelmä sisältää kaikki ne osatekijät, jotka kyseessä olevasta arvopaperista ja sen liikkeeseenlaskijasta tulee esittää. Osatekijöiden numerointi ei välttämättä ole juokseva, sillä kaikkia sääntelyssä lueteltuja osatekijöitä ei ole tässä tiivistelmässä esitettävä. Vaikka arvopaperin tai liikkeeseenlaskijan luonne edellyttäisi jonkin osatekijän sisällyttämistä tiivistelmään, on mahdollista, ettei kyseistä osatekijää koskevaa merkityksellistä tietoa ole lainkaan. Tällöin osatekijä on kuvattu lyhyesti ja sen yhteydessä mainitaan "ei sovellu".

Jakso A – Johdanto ja varoitukset		
A.1	Varoitus	Tätä tiivistelmää tulee pitää Esitteen johdantona. Sijoittajan tulee perustaa kaikki päätöksensä sijoittaa arvopapereihin Esitteen kokonaisuuteen. 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 epä johdonmukainen suhteessa Esitteen muihin osiin tai jos tiivistelmässä ei anneta yhdessä Esitteen muiden osien kanssa keskeisiä tietoja sijoittajien auttamiseksi, kun he harkitsevat sijoittamista Yhtiön liikkeeseen laskemiin arvopapereihin.
A.2	Tiedot, jotka on annettava liikkeeseenlaskijan tai esitteen laatimisen ta vastaavan henkilön suostumuksesta rahoitusväit-täjien esitteen käyttöön	Ei sovellu.

Jakso B - Liikkeeseenlaskija		
B.1	Virallinen nimi ja muu liiketoiminnassa käytetty toiminimi	Liikkeeseenlaskijan virallinen nimi ja liiketoiminnassa käytettävä toiminimi on Citycon Oyj.
B.2	Asuinpaikka/ oikeudellinen muoto/ sovellettava laki/ liikkeeseenlaskijan perustamismaa	Cityconin kotipaikka on Helsinki, Suomi. Citycon on julkinen osakeyhtiö, joka on perustettu Suomessa ja sen toimintaan sovelletaan Suomen lakia.
B.3	Kuvaus liikkeeseenlaskijan tämänhetkisen toimin-	Cityconilla on vahva asema päivittäistavaravetoisten, kaupungeissa sijaitsevien kauppakeskusten omistajana, johtajana ja kehittäjänä Pohjoismaissa ja Baltiassa. Yhtiön hallinnoimien kiinteistöjen arvo oli noin 3,3 miljardia euroa (sisältäen sijoituskiinteistöjen ja yhteisyritysten käyvän arvon) ja Yhtiön markkina-arvo oli

	nan luonteen ja päätoimialoihin liittyvistä avaintekijöistä	yli miljardin vuoden 2013 lopussa. Cityconilla on pääkonttori Helsingissä ja se on johtava toimija Suomessa ja Virossa, sekä yksi markkinajohtajista Ruotsissa.¹ Citycon on myös saanut jalansijan Liettuassa sekä Tanskassa. 31.3.2014 Citycon omisti 36 kauppakeskusta ja 33 muuta kauppapaikkaa. Citycon keskittyy vaikutusalueensa johtaviin kauppakeskuksiin. Cityconin kiinteistöt ovat kaupunkimaisessa ympäristössä ja niissä on päivittäistavarakauppa ankkurivuokralaisena. Ne sijaitsevat lähellä ihmisten koteja ja työpaikkoja, ja niihin on hyvät liikenneyhteydet. Citycon kehittää keskuksiaan jatkuvasti pitääkseen ne elinvoimaisina ja kilpailukykyisinä. Suurimmat ja paikkansa vakiinnuttaneet keskukset ovat kauppakeskussalkun ydintä, ja niihin voidaan ottaa osaomistajiksi yhteisyrityskumppaneita. Näin pääomaa pystytään irrottamaan ja kierrättämään muun ohella Cityconin omistuksessa olevan kauppakeskuskannan kehittämiseen. Cityconin suurimpia vuokralaisryhmiä ovat erikois- ja päivittäistavarakaupan ketjut, mutta myös kahvilat ja ravintolat, pankki- ja rahoitusalan yhtiöt sekä kunnat ja muu julkishallinto. Cityconin liiketoiminta on jaettu kolmeen liiketoiminta-alueeseen: Suomi, Ruotsi sekä Baltia ja uudet markkinat. Nämä liiketoiminta-alueet on jaettu edelleen klustereihin. Klusteriorganisaatiomallissa kauppakeskukset on yhdistetty muodostamaan kokonaisuuksia, joita johtavat kaupalliset johtajat. Suomen liiketoiminta-alue on jaettu neljään toimintoon, Ruotsin liiketoiminta-alue kolmeen ja Baltia ja uudet markkinat koostuu yhdestä toiminnosta. Toimintoja tukevat keskitetyt vuokraus-, kehitys-, markkinointi- ja rahoitusryhmät. Cityconin liikevaihto oli 31.12.2013 päättyneellä tilikaudella 248,6 miljoonaa euroa ja liikevoitto 176,0 miljoonaa euroa, mikä vastaa 70,8 prosenttia liikevaihdoista. Cityconin palveluksessa oli 31.12.2013 127 henkilöä, joista 83 Suomessa, 33 Ruotsissa, 10 Baltiassa ja yksi Alankomaissa.
B.4a	Merkittävimmät viimeaikaiset suuntaukset	Markkinaolosuhteet pysyivät haastavina Cityconin toimintamaissa vuoden 2013 aikana. Ruotsissa oli nähtävissä joitain viitteitä talouden asteittaisesta vahvistumisesta, kun taas Suomen talouden elpyminen antaa odottaa itseään. Talouden kasvuo-dotukset vuosille 2014 ja 2015 Yhtiön toimintamaissa ovat monitahoiset: talouden odotetaan kasvavan hitaasti Suomessa, Ruotsissa ja Tanskassa vuonna 2014 ja 2015, kun taas Viron ja Liettuan talouskasvun odotetaan pysyvän maltillisella tasolla. Kuluttajahinnat jatkoivat nousuaan vuoden 2013 aikana Suomessa, Virossa ja Tanskassa, kun taas Ruotsissa ja Liettuassa ne pysyivät melko vakaina. Vuoden 2013 aikana vähittäiskaupan myynti kasvoi vahvasti Virossa ja Liettuassa, Suomessa ja Ruotsissa myynti kasvoi ja Tanskassa myynti laski. Vähittäiskaupan kasvu vuonna 2013 oli 0,3 prosenttia Suomessa, 1,9 prosenttia Ruotsissa, 5,0 prosenttia Virossa, 4,5 prosenttia Liettuassa ja -1,6 prosenttia Tanskassa. Kuluttajien luottamus oman taloutensa kehitykseen vahvistui vuoden aikana kaikissa Cityconin toimintamaissa ja pysyi yli euroalueen keskiarvon. Virossa ja Liettuassa kuluttajien luottamus jäi kuitenkin negatiiviseksi Baltian maiden korkeasta bruttokansantuotteen kasvusta huolimatta. Markkinaolosuhteet ovat tällä hetkellä vaikeat Suomen kiinteistömarkkinoilla, jossa toimintaympäristö on muuttumassa. Hidas talouskasvu ja kuluttajien laskeva ostovoima asettavat paineita vähittäiskaupan volyyymeille. Kaiken kaikkiaan kiinteistömarkkina on suhteellisen läpinäkyvä, markkinatiedot ovat korkealaatuisia ja lainsäädäntö on hyvin vakiintunutta. Suomen tärkeimmät kiinteistömarkkinat pääkaupunkiseudun ulkopuolella ovat Tampere, Turku, Oulu, Lahti, Kuopio, Jyväskylä ja Vaasa.

¹ Lähde: Leimdörfer tutkimus. Perustuu Suomen Kauppakeskusyhdistys Ry:ltä saatuihin tietoihin, Yhtiön raportteihin, markkinatutkimuksiin sekä -arvioihin.

		Ruotsin kiinteistömarkkinat ovat Pohjoismaiden suurimmat ja kuuluvat Euroopan suurimpien kiinteistömarkkinoiden joukkoon. Vahva kiinnostus ruotsalaisiin kiinteistömarkkinoihin selittyy niiden hyvällä likviditeetillä, läpinäkyvyydellä, matalalla korkotasolla, suhteellisen hyvällä taloudellisella tilanteella ja vakaalla julkisella rahoituksella Ruotsin lukeutuessa niihin maihin, joihin Euroopan maiden velkakriisi on vähiten vaikuttanut. On arvioitu, että Ruotsin likvideimmät kiinteistömarkkinat löytyvät Tukholmasta, Göteborgista ja Malmöstä. Yleisesti ottaen Baltian maiden markkinaympäristö näyttää suhteellisen hyvältä verrattuna euroalueeseen. Baltian maat ovat kehittyneet positiivisesti finanssikriisin jälkeen ja palautuneet hyvin laskusuhdanteesta. Lisäksi valuuttariski eliminointi Virossa, kun euro otettiin käyttöön vuonna 2011. Liettuan odotetaan ottavan euron käyttöön vuonna 2015. Transaktiovolyymit ovat Baltian alueella palautuneet ennen finanssikriisiä vallinneelle tasolle. Vuonna 2013 transaktiovolyymi oli yhteensä 384 miljoonaa euroa ja volyymin odotetaan ylittävän vuonna 2014. Tuottovaatimukset ovat Baltian alueella keskimäärin 7,25–7,75 prosenttia. Tuottovaatimusten odotetaan laskevan, mikä johtuu osittain ulkomaisten sijoittajien kasvavasta kiinnostuksesta.
B.5	Konserni	Citycon on Citycon-konsernin emoyhtiö. Cityconilla oli 31.3.2014 91 tytäryhtiötä ja yhteensä 17 omistusyhteisyritystä. Lisäksi Cityconilla oli vähemmistöosuuksia kolmessa yhtiössä.
B.6	Suurimmat osakkeenomistajat	Gazit-Globe Ltd. on ilmoittanut Yhtiölle, että se omisti 10.6.2014 yhteensä noin 41,9 prosenttia kaikista Cityconin osakkeista ja äänistä ja se 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. CPPIBEH, joka omisti 10.6.2014 noin 15,0 prosenttia Cityconin osakkeista ja äänistä, on Yhtiön toiseksi suurin osakkeenomistaja ja Ilmarinen, joka omisti 10.6.2014 noin 7,6 prosenttia Cityconin osakkeista ja äänistä, on Yhtiön kolmanneksi suurin osakkeenomistaja. Yhtiö ei ole tietoinen siitä, että kenellekään osakkeenomistajalla olisi arvopaperimarkkinalain 2 luvun 4 pykälän mukainen määräysvalta Yhtiössä. Jokainen yhtiön osake oikeuttaa yhteen ääneen. Gazit-Globe Ltd. voi estää sellaisten päätösten tekemisen Yhtiössä, jotka edellyttävät yhtiökokouksessa kahden kolmasosan enemmistöä edustetuista 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.
B.7	Valikoidut historialliset keskeiset taloudelliset tiedot	Seuraavissa taulukoissa esitetään eräitä 31.12.2013, 31.12.2012 ja 31.12.2011 päättyneiden tilikausien konsernitilinpäätöstietoja ja vastaavia 31.3.2014 päättyneen kolmen kuukauden jakson tietoja sekä vertailutietoja edelliseen, vuoden 2013 tilikauden vastaavaan jaksoon. Tiedot perustuvat Citycon-konsernin tilinpäätöksiin 31.12.2013, 31.12.2012 ja 31.12.2011 päättyneiltä tilikausilta sekä osavuositarkastuksiin 31.3.2014 ja 31.3.2013 päättyneiltä kolmen kuukauden jaksoilta. Konsernitilinpäätökset on laadittu kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) mukaisesti. Alla olevassa taulukossa 31.12.2013, 31.12.2012 ja 31.12.2011 päättyneiltä tilikausilta esitetyt tiedot ovat tilintarkastettuja, mutta 31.3.2014 ja 31.3.2013 päättyneiden kolmen kuukauden jaksojen osalta esitetyt tiedot ovat tilintarkastamattomia.

		2013	2012	2011	2014	2013
		(tilintarkastettu)			(tilin- tarkastamaton)	
		1.1. - 31.12.			1.1. - 31.3.	
	TULOSLASKELMA- TIEDOT, miljoonaa euroa					
	Liikevaihto	248,6	239,2	217,1	61,3	62,9
	Hoitokulut ja vuokraus- toiminnan muut kulut	-79,7	-77,2	-72,8	-20,6	-22,5
	Nettovuokratuotto	168,9	162,0	144,3	40,7	40,4
	Hallinnon kulut	-20,6	-26,5	-27,7	-5,1	-5,3
	Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	0,9	0,2	0,2	0,4	0,3
	Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	26,1	23,6	-35,3	11,9	11,8
	Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä	0,8	4,2	0,3	0,2	-0,4
	Liikevoitto/-tappio	176,0	163,4	81,8	48,2	46,7
	Rahoituskulut	-90,1	-68,1	-62,4	-13,7	-16,4
	Osuus yhteisyritysten voitoista/tappioista	4,1	0,2	0,3	6,8	1,1
	Voitto/Tappio ennen veroja	90,1	95,5	19,7	41,3	31,4
	Tuloverot	10,0	-7,8	1,6	-2,6	-3,4
	Katsauskauden voit- to/tappio	100,0	87,7	21,3	38,8	28,1
	Jakautuminen					
	Emoyhtiön omistajille	93,1	77,2	13,0	33,6	26,1
	Määräysvallattomille omistajille ²	6,9	10,5	8,3	5,2	2,0

² IFRS:n mukaan Cityconin keskinäiset kiinteistöosakeyhtiöt konsolidoidaan IFRS 11 -standardin ("Yhteisjärjestelyt") vaatimusten mukaisesti ja muut Cityconin tytäryhtiöt konsolidoidaan IFRS 10 -standardin ("Konsernitilinpäätös") vaatimusten mukaisesti. Määräysvallattomien omistajien osuus konsolidoiduissa IFRS:n mukaan valmistelluissa tilinpäätöksissä koostuu joistakin määräysvallattomien omistajien osuuksista ulkomailta omistetuissa tytäryhtiöissä.

		2013	2012	2011	2014	2013
		(tilintarkastettu)			(tilin- tarkastamaton)	
		1.1. - 31.12.			1.1. - 31.3.	
	MUUT LAAJAN TULOKSEN ERÄT, miljoonaa euroa					
	Muut laajan tulokset erät					
	Nettovoitot/-tappiot rahavirran suojauk- sista	49,4	-19,3	-35,9	-1,0	10,2
	Tuloverot liittyen ra- havirran suojauksiin	-12,8	5,2	9,0	0,2	-2,4
	Osuus yhteisyritysten muista laajan tulok- sen eristä	0,3	-	-	-1,1	-0,2
	Ulkomaan toiminto- jen tilinpäätöksen muuntamisesta joh- tuvan valuuttakurssi- voitot/-tappiot	-3,8	3,3	0,6	-1,4	3,2
	Muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen	33,1	-10,7	-26,2	-3,4	10,8
	Katsauskauden laaja voitto/tappio	133,2	77,0	-4,9	35,4	38,9
	Katsauskauden laajan voiton/tappion jakau- tuminen					
	Emoyhtiön omistajil- le	126,4	65,4	-13,4	30,2	36,8
	Määräysvallattomille omistajille	6,8	11,6	8,5	5,2	2,1
		2013	2012	2011	2014	2013
		(tilintarkastettu)			(tilin- tarkastamaton)	
		31.12.			31.3.	
	TASETIEDOT, miljoonaa euroa					
	Pitkäaikaiset varat	2.898,6	2.737,6	2.540,1	2.923,9	2.895,3
	Myytavissä olevat sijoituskiinteistöt	2,3	5,4	12,7	5,7	10,7
	Lyhytaikaiset varat	74,5	75,5	125,0	42,6	183,6
	Varat yhteensä	2.975,4	2.818,5	2.677,7	2.972,2	3.089,7
	Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	1.289,6	1.015,7	902,6	1.253,7	1.200,0
	Määräysvallattomille omistajille kuuluva oma pääoma	51,0	44,2	59,2	56,1	46,3
	Velat	1.634,7	1.758,6	1.715,9	1.662,4	1.843,4
	Oma pääoma ja velat yhteensä	2.975,4	2.818,5	2.677,7	2.972,2	3.089,7

		RAHAVIRTA-TIEDOT, miljoonaa euroa				
	Liiketoiminnan nettorahavirta ³	58,1	84,3	68,1	28,3	20,5
	Investointien nettorahavirta	-168,4	-104,9	-203,3	-10,5	-133,0
	Rahoituksen nettorahavirta ³	97,9	-20,6	206,7	-38,6	226,1
		2013	2012	2011	2014	2013
		(tilintarkastettu)			(tilin- tarkastamaton)	
		1.1. – 31.12.			1.1.–31.3.	
		TALOUDELLISET TUNNUSLUVUT JA MUUT TIEDOT				
	Korollinen nettovelka (käypä arvo), miljoonaa euroa	1.433,3	1.487,8	1.463,5	1.474,8	1.420,8
	Omavaraisuusaste, %	45,3	37,8	36,0	44,2	40,4
	Luototusaste (LTV), % ⁴	49,3	54,5	57,5	50,3	49,0
	Oman pääoman tuotto (ROE), %	8,0	9,0	2,3	-	-
	Sijoitetun pääoman tuotto (ROI), %	7,7	7,7	3,8	-	-
	Operatiivinen tulos (EPRA Earnings), mil- joonaa euroa ⁵	86,7	63,9	53,3	22,3	19,7
		OSAKEKOHTAISET TUNNUSLUVUT				
	Tulos/osake, laimentamaton, euroa ⁶	0,22	0,24	0,04	0,08	0,07
	Tulos/osake, laimennettu, euroa ⁶	0,22	0,24	0,04	0,08	0,07
	Operatiivinen tulos/osake, laimentamaton (EPRA Earnings per share, basic) ⁶	0,204	0,199	0,183	0,051	0,052

³ Toteutuneet kurssitappiot on siirretty liiketoiminnan nettorahavirrasta osaksi rahoituksen nettorahavirtaa vuoden 2014 ensimmäisellä neljänneksellä. Muutos vaikuttaa sekä vuoteen 2014 että aiempien vuosien vertailutietoihin.

⁴ Citycon muutti vuoden 2014 ensimmäisellä neljänneksellä luototusasteen raportointia sisällyttämällä "Osuudet yhteisyrityksissä" sijoituskiinteistöihin. Muutos on tehty myös vertailukausien tietoihin.

⁵ Citycon muutti 31.12.2011 aiemmin raportoimansa operatiivisen liikevoiton nimeksi operatiivinen liikevoitto (EPRA operating profit) ja operatiivisen tuloksen nimeksi operatiivinen tulos (EPRA Earnings). Citycon on aiemmin raportoinut vain laimennetun osakekohtaisen operatiivisen tuloksen (EPRA EPS, diluted). Vuoden 2011 tilinpäätöksessä Citycon raportoi myös laimentamattoman osakekohtaisen operatiivisen tuloksen (EPRA EPS, basic) ja raportoi jatkossa vain laimentamattoman osakekohtaisen operatiivisen tuloksen (EPRA EPS, basic) EPRA:n suositusten mukaisesti. Lisätietoja laimentamattomasta operatiivisesta tuloksesta (EPRA EPS, basic) on esitetty Cityconin vuoden 2013 tilinpäätöksen sivulla 21, mikä on viittauksin sisällytetty tähän Esitteeseen.

⁶ Osakkeiden lukumäärä on osakeantioikaistu vuosina 2012 ja 2013 toteutettujen osakeantien seurauksena. Osakekohtaista tulosta koskevat tunnusluvut on laskettu osakeantioikaistulla osakkeiden määrällä.

		Liiketoiminnan nettora- havirta/osake, euroa ^{6,7}	0,14	0,26	0,23	0,06	0,05
		Oma pääoma/osake, euroa	2,92	3,11	3,25	2,84	2,72
		Nettovarallisuus (EPRA NAV)/osake, euroa	3,10	3,49	3,62	3,03	2,99
		Oikaistu nettovarallisuus (EPRA NNNAV)/osake, euroa	2,90	3,08	3,29	2,74	2,70
		Osinko/osake, euroa ⁶	0,03	0,04	0,04	-	-
		Sijoitetun vapaan oman pääoman palau- tus/osake, euroa ⁶	0,12	0,11	0,11	-	-
		Osakekohtainen osinko ja sijoitetun vapaan oman pääoman palautus yhteensä, euroa ⁵	0,15	0,15	0,14	-	-
		TOIMINNALLISET TUNNUSLUVUT					
		Nettotuotto, % ⁸	6,4	6,4	6,0	6,4	6,4
		Taloudellinen vuokrausaste, %	95,7	95,7	95,5	95,5	95,0
		Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, milj. euroa	2.733,5	2.714,2	2.522,1	2.744,3	2.730,9
		Henkilöstö keskimäärin tilikaudella	123	132	131	135	122
		Henkilöstö katsastus- kauden lopulla	127	129	136	139	117
			2013	2012	2011	2014	2013
			(tilintarkastamaton)			(tilin- tarkastamaton)	
			1.1.– 31.12.			1.1.– 31.3.	
		OPERATIIVINEN TULOS (EPRA EARNINGS), miljoonaa euroa Tilikauden tulos IFRS:n laajan tulos- laskelman mukaan	93,1	77,2	13,0	33,6	26,1
		-/+ Nettovoitot/- tappiot sijoitus- kiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	-26,1	-23,6	35,3	-11,9	-11,8
		-/+ Nettovoitot/- tappiot sijoituskiin- teistöjen myynneistä ⁹	-0,8	-4,2	-0,3	-0,2	0,4

⁷ Toteutuneet kurssitappiot on siirretty liiketoiminnan nettorahavirrasta osaksi rahoituksen nettorahavirtaa vuoden 2014 ensimmäisellä neljänneksellä. Muutos vaikuttaa sekä vuoteen 2014 että aiempien vuosien vertailutietoihin.

⁸ Sisältää laajennushankkeiden tontit.

		+ Sijoituskiinteistö- jen myynneistä aiheutuneet transaktiokulut ⁹ 0,0 0,0 0,7 - - -/+ Rahoituserien käyvän arvon voitot/tappiot 27,0 - - - - -/+ Yhteisyritysten käyvän arvon voitot/tappiot -1,0 -0,3 -0,3 -6,5 - +/- Edellä esitetyistä syntyvät tämän- hetkiset verot - - 0,5 - - +/- Edellä esitetyistä eristä syntyneet laskennalliset verot -10,6 6,4 -2,2 2,5 3,3 -/+ Määräys- vallattomien omista- jen osuus edellä esitetyistä eristä 5,1 8,3 6,7 4,8 1,6 Operatiivinen tulos (EPRA Earnings) 86,7 63,9 53,3 22,3 19,7 Keskimääräinen osa- kemäärä, miljoonaa ¹⁰ 425,4 321,1 290,5 441,3 376,6 Operatiivinen tulos/osake (EPRA Earnings per share), euroa ¹⁰ 0,204 0,199 0,183 0,051 0,052	
		Yhtiön näkemyksen mukaan yllä tarkastellun ajanjakson ja tämän Esitteen päiväämään välisenä aikana sen taloudellisessa asemassa ja tuloksessa ei ole tapahtunut merkittäviä muutoksia. 31.3.2014 jälkeen CPPIBEH on 9.6.2014 merkinnyt 77.874.355 osaketta Yhtiössä Suunnatussa Osakeannissa, jonka kokonaisarvo oli noin 206,4 miljoonaa euroa. Saadut varat on kirjattu Yhtiön sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon.	
B.8	Valikoidut pro forma -muotoisiksi yksilöidyt taloudelliset tiedot	Ei sovelleta; Yhtiön toiminnassa ei ole tapahtunut sellaisia olennaisia muutoksia, jotka edellyttäisivät pro forma -muotoisten taloudellisten tietojen esittämistä.	
B.9	Tulosennuste ja -arvio	<i>Tämä "Tulosennuste ja -arvio" -kappale sisältää tulevaisuutta koskevia lausumia. Nämä lausumat eivät ole takeita tulevasta taloudellisesta suoriutumisesta 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 Esitteen päivämääränä.</i>	

⁹ Citycon on muuttanut vuonna 2012 laskentaperiaatteitaan liittyen sijoituskiinteistöjen myynneistä syntyvien transaktiokulujen käsittelyyn. Aiemmin Citycon on esittänyt kiinteistöjen myynneistä syntyneet transaktiokulut osana hallinnon kuluja, mutta tilinpäätöksessä 2012 Citycon on netottanut onnistuneiden kiinteistöjen myyntien transaktiokulut sijoituskiinteistöjen myynneistä syntyvää voittoa/tappiota vastaan. Muutos ei vaikuta Cityconin operatiiviseen tulokseen (EPRA Earnings).

¹⁰ Osakkeiden lukumäärä on osakeantioikaistu vuosina 2012 ja 2013 toteutettujen osakeantien seurauksena. Osakekohtaista tulosta koskevat tunnusluvut on laskettu osakeantioikaistulla osakkeiden määrällä.

		Cityconin 24.4.2014 julkaiseman Tulevaisuuden näkymät -katsauksen mukaan: ”Yhtiö täsmentää ohjeistustaan koskien liikevaihtoa. Vuonna 2014 Citycon odottaa liikevaihtonsa muuttuvan -1–7 miljoonalla eurolla edelliseen vuoteen verrattuna (Q4/2013: 1–9 milj. euroa). Muutos johtuu heikentyneestä Ruotsin kruunusta sekä myydyistä kiinteistöistä. Yhtiö odottaa operatiivisen liikevoittonsa (EPRA Operating profit) muuttuvan -2–6 miljoonalla eurolla ja operatiivisen tuloksensa (EPRA Earnings) muuttuvan 2–10 miljoonalla eurolla edellisvuodesta. Lisäksi yhtiö odottaa osakekohtaisen operatiivisen tuloksensa (EPRA EPS, basic) olevan 0,20–0,22 euroa. Nämä arviot perustuvat nykyiseen kiinteistökantaan sekä vallitsevaan inflaatioon ja euro-kruunu-valuuttakurssitasoon sekä nykyisiin korkotasoihin. Kohteet, jotka eivät ole vuokralla suunnitteilla olevien kehityshankkeiden vuoksi, vähentävät nettovuokratuottoja vuoden aikana.” Yllä oleva EPRA EPS (basic) ennuste perustuu Cityconin osakkeiden nykyiseen lukumäärään. Yhtiö on siksi 9.6.2014 ilmoittanut, että sekä tulokseen että osakkeiden lukumäärään vaikuttavan Järjestelyn jälkeen Citycon täsmentää operatiivista tulosta (EPRA Earnings) ja osakekohtaista operatiivista tulosta (EPRA EPS (basic)) koskevia ennusteitaan. Olettaen, että Suunnattu Osakeanti toteutetaan ja Merkintäoikeusanti merkitään täysmääräisesti, Citycon ennustaa nyt, että sen operatiivinen tulos (EPRA Earnings) kasvaa 7–15 miljoonalla eurolla, ja että sen osakekohtainen operatiivinen tulos (EPRA EPS, basic) on 0,175–0,195 euroa nykyiseen kiinteistökantaan sekä Järjestelyn toteuttamisen jälkeiseen kasvaneeseen osakkeiden lukumäärään perustuen.
B.10	Tilintarkastuskertomuksessa esitetyt muistutukset	Ei sovelleta; tilintarkastuskertomukset eivät sisällä muistutuksia.
B.11	Käyttö pääoman riittävyys	Ei sovelleta; Yhtiön johdon käsityksen mukaan yhtiöllä on riittävästi käyttöpääomaa kattamaan Yhtiön nykyiset tarpeet tämän Esitteen päivämäärää seuraavien 12 kuukauden ajaksi.

Jakso C — Arvopaperit		
C.1	Arvopapereiden tyyppi ja laji	Merkintäoikeusannissa liikkeeseenlaskettavat Uudet Osakkeet ovat Cityconin uusia osakkeita, jotka vastaavat Cityconin olemassa olevaa osakelajia. Merkintäetu-oikeuksien perusteella merkityt Uudet Osakkeet otetaan ensin julkisen kaupankäynnin kohteeksi Helsingin Pörssin virallisella pörssilistalla väliaikaisina osakkeina (ISIN-tunnus FI4000099270) kaupankäyntitunnuksella ”CTY1SN0114”. Merkintäoikeusannissa Ensisijaisen Merkintäoikeuden perusteella merkityt Uudet Osakkeet kirjataan merkitsijän arvo-osuustilille merkinnän rekisteröimisen jälkeen väliaikaisina osakkeina, jotka vastaavat Uusia Osakkeita. Väliaikaiset osakkeet ovat julkisen kaupankäynnin kohteena ISIN-tunnuksella FI4000099270 arviolta 3.7.2014 lukien ja yhdistetään Yhtiön olemassa olevien osakkeiden kanssa (ISIN-tunnus FI0009002471 ja kaupankäyntitunnus ”CTY1S”), arviolta 9.7.2014. Toissijaisessa Merkinnässä merkityt ja hyväksytyt Uudet Osakkeet kirjataan merkitsijöiden arvo-osuustileille, kun Uudet Osakkeet on merkitty kaupparekisteriin, arviolta 9.7.2014 ja yhdistetään Yhtiön olemassa olevien osakkeiden kanssa (ISIN-tunnus FI0009002471 ja kaupankäyntitunnus ”CTY1S”), arviolta 9.7.2014.
C.2	Arvopapereiden liikkeeseenlaskun valuutta	Merkintäoikeusannin valuutta on euro.

C.3	Osaketiedot	Tämän Esitteen päivämääränä Yhtiön osakkeiden lukumäärä on 519.162.367. Kaikki osakkeet on täysin maksettu. Yhtiön osakkeilla ei ole nimellisarvoa.
C.4	Arvopapereihin liittyvät oikeudet	Uusiin 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 varojenjakoon ja oikeuden vaatia osakkeidensa lunastusta käypään hintaan osakkeenomistajalta, joka omistaa yli 90 prosenttia kaikista osakkeista ja äänistä Cityconissa, sekä muut osakeyhtiölain mukaiset yleiset oikeudet. Uudet Osakkeet tuottavat täydet osakkeenomistajan oikeudet Yhtiössä siitä lähtien, kun Uudet Osakkeet on merkitty kaupparekisteriin sekä Yhtiön osakasluetteloon arviolta 9.7.2014, ja oikeuttavat myös Yhtiön jakamaan täyteen osinkoon ja muuhun varojenjakoon yhtenevästi Yhtiön olemassa olevien osakkeiden kanssa.
C.5	Arvopapereiden vapaata luovutettavuutta koskevat rajoitukset	Yhtiön osakkeet ovat vapaasti luovutettavissa. CPPIBEH on Merkintäsovimuksessa sitoutunut tietyin poikkeuksin olemaan myymättä tai siirtämättä Cityconin osakkeita ajanjaksona, joka päättyy 270 päivän kuluttua Merkintäoikeusannin Esitteen päivämäärästä.
C.6	Ottaminen kaupankäynnin kohteeksi	Yhtiö tulee tekemään hakemuksen Uusien Osakkeiden ottamisesta julkisen kaupankäynnin kohteeksi Helsingin Pörssissä.
C.7	Osingonjakoperiaatteet	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 tiettyinä vuosina maksettavien osinkojen ja pääomanpalautusten määrästä.

Jakso D - Riskit		
D.1	Liikkeeseenlaskijalle ja sen toimialalle ominaiset riskit	Yhtiöön liikkeeseenlaskijana ja sen toimintaympäristöön ja liiketoimintaan sekä Merkintäoikeusantiin ja Uusiin Osakkeisiin liittyy riskitekijöitä. Riskitekijät liittyvät Yhtiöön liikkeeseenlaskijana ja sen toimintaympäristöön ja liiketoimintaan 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 Yhtiön liiketoimintaan, tulokseen ja taloudelliseen asemaan tai Yhtiöön tehtyyn sijoitukseen. Yhtiön toimintaympäristöön liittyvät riskit sisältävät seuraavat tekijät: - Hidas tai negatiivinen talouskasvu vaikuttaa epäedullisesti kiinteistömarkkinoihin. - Heikentyvä yksityinen kulutus voi laskea vuokralaisten myyntiä ja siten Yhtiön liiketilojen kysyntää. - Kiinteistömarkkinoiden lisääntynyt kilpailu saattaa heikentää Yhtiön asemaa ja kasvumahdollisuuksia. - Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon kehitykseen liittyy epävarmuutta taloustilanteesta johtuen. - Operatiiviseen toimintaan ja investointeihin liittyvien kustannusten nousu voi heikentää Yhtiön kannattavuutta. - Uusien kilpailevien liiketilojen rakentaminen saattaa lisätä kilpailua vuokralaisista ja kasvattaa markkinointikuluja. - Lisääntynyt verkkokaupan käyttö saattaa heikentää kauppakeskusten myyntiä ja liiketilan tarvetta.

		- Lisääntynyt kilpailu hyvistä liiketiloista saattaa hidastaa Yhtiön suunniteltua kasvua. - Euroalueen epätasapainolla voi olla olennainen vaikutus Yhtiön liiketoimintaan. - Kilpailusääntely ja viranomaisten päätökset kehitys- ja uudistushankkeiden toteutumisen osalta voi vaikuttaa Yhtiön suunniteltuun kasvuun. - Liiketilojen kysyntään ja markkinavuokratasoihin liittyy haasteita hitaan talouskasvun ympäristössä. - Mahdolliset muutokset säädöskehikossa ja kansainvälisissä tilinpäätösstandardeissa saattavat aiheuttaa vaikeasti ennakoitavia sopeuttamiskustannuksia. - Mahdolliset muutokset kansainvälisissä tilinpäätösstandardeissa saattavat johtaa vähentyneeseen liiketilan kysyntään. Yhtiöön ja sen liiketoimintaan liittyvät riskit sisältävät seuraavat tekijät: - Yhtiön kehitys- ja uudistushankkeet saattavat viivästyä ja kustannukset nousta. - Kyky tunnistaa mahdollisia kannattavia hankintakohteita ja tehdä hankintoja on edellytys Yhtiön kasvulle. - Kyky integroida hankittuja kohteita menestyksekkäästi on edellytys kannattavuuden kasvulle. - Yhtiö ei välttämättä kykene toteuttamaan kiinteistömyyntejä hyvään hintaan. - Yhteisyritykset voivat tuoda mukanaan uusia riskejä Yhtiölle. - Kiinteistöomaisuuden keskittyminen ja riippuvaisuus vähittäiskaupasta altistavat Yhtiön paikallisille ja toimialakohtaisille riskeille. - Ei ole takeita siitä, että Yhtiön vuokrasopimuksia tullaan jatkamaan tulevaisuudessa tämänhetkisillä tai paremmilla vuokratasoilla. - Yhtiö on riippuvainen suurimmista vuokralaisistaan. - Päivittäistavarakaupan markkinaosuuksien voimakas keskittyminen Suomessa rajoittaa kilpailua ja vuokratasoja. - Mahdolliset rakentamisen aikaiset vahingot ja niistä seuraavat vastuut voivat alentaa kiinteistöjen käypää arvoa. - Yhtiön liiketoiminnan laajentuminen Suomen ulkopuolelle saattaa tuoda mukanaan uusia riskejä. - Yhtiö saattaa epäonnistua tarvittavien palveluiden hankkimisessa tai niihin liittyvien palvelumaksujen nousun siirtämisessä vuokralaisille. - Yhtiö on riippuvainen ammattitaitoisesta johdosta ja avainhenkilöstöstä. - Kiinteistökanan arviolausunnot ovat ulkopuolisten kiinteistöarvioijien subjektiivisia arviointeja. - Yhtiön vakuutusturva saattaa osoittautua riittämättömäksi. - Yhtiö on altis ympäristövastuulle. - Yhtiön maine voi vahingoittua, millä saattaa olla epäedullinen vaikutus Yhtiön kykyyn hankkia ja säilyttää vuokralaisia ja pitää palveluksessaan avainhenkilöstöä. - Yhtiö on altis arvopapereiden liikkeeseenlaskuun liittyville lainsäädännöstä ja viranomaissääntelystä johtuville riskeille. - Luottotappiot voivat kasvaa vuokralaisten maksuvaikeuksien seurauksena. Yhtiön liiketoimintaan liittyvät rahoitusriskit sisältävät seuraavat tekijät: - Korkotason ja luottomarginaalien nousu lisää Yhtiön rahoituskustannuksia. - Yhtiö ei välttämättä tulevaisuudessa kykene varmistamaan rahoitusta. - Luottoluokitukset eivät välttämättä heijasta kaikkia riskejä. - Yhtiön rahoitussopimukseen liittyy vastapuoliriski. - Yhtiö on altis valuuttakurssien vaihteluille.
--	--	---

D.3	Arvopapereille ominaiset riskit	Yhtiöön liikkeeseenlaskijana ja sen toimintaympäristöön ja liiketoimintaan sekä Merkintäoikeusantiin ja Uusiin Osakkeisiin liittyy riskitekijöitä. Riskitekijät liittyen Merkintäoikeusantiin ja sen puitteissa annettaviin Uusiin Osakkeisiin on luettu 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. Merkintäoikeusantiin ja Uusiin Osakkeisiin liittyvät riskit sisältävät seuraavat tekijät: - Yhtiön osakkeiden markkinahinta tai likviditeetti saattaa vaihdella huomattavasti. - Muiden kuin suomalaisten osakkeenomistajien merkintätuo-oikeuksien käyttö voi olla rajoitettua. - Osakkeenomistajille kultakin tilikaudelta jaetun osingon ja pääomanpalautuksen määrä on epävarma. - Tulevilla huomattavien osakemäärien liikkeeseenlaskuilla tai myynneillä voi olla negatiivinen vaikutus Yhtiön osakkeiden markkina-arvoon ja mahdolliset tulevat suunnatut annit laimentaisivat olemassa olevien osakkeenomistajien omistusta. - Merkittävä osakkeenomistaja kykenee estämään määränemistöpäätökset yhtiökokouksissa ja saattaa myydä huomattavan osan omistuksistaan. - Gazit-Globe Ltd.:n omistusosuus saattaa ylittää 50 prosenttia aiheuttaen määräysvallan vaihtumista koskevien lausekkeiden laukeamisen ja synnyttää velvollisuuden tehdä pakollinen julkinen ostotarjous. - Gazit-Globe Ltd.:n ja CPPIBEH:n välinen Hallinnointisopimus voi synnyttää velvollisuuden tehdä pakollinen julkinen ostotarjous. - Uusien Osakkeiden ja Merkintäoikeuksien arvo ja volatilitteetti voi vaihdella. - Käyttämättömät merkintäoikeudet raukeavat arvottomina Merkintäajan päätyessä. - Merkinnät ovat peruuttamattomia. - Yhtiö ei välttämättä kykene keräämään Merkintäoikeusannissa kaikkia varoja täysimääräisesti. - Citycon on Suunnatun Osakeannin osalta sitoutunut tiettyihin vahingonkorvaussitoumuksiin tietyistä Merkintäsopimuksen vakuutusten rikkomuksista. - Merkintäoikeusanteihin osallistumattoman osakkeenomistajan omistus laimentuu.
------------	--	---

Jakso E — Tarjous		
E.1	Kokonaisnettotuotot ja kokonaiskustannukset	Merkintäoikeusannin kokonaisnettotuotot Yhtiölle sille maksettavaksi tulevien maksujen ja kulujen jälkeen tulevat olemaan noin 195,7 miljoonaa euroa edellyttäen, että Merkintäoikeusanti merkitään täysimääräisesti. Citycon arvioi, että Merkintäoikeusannin kokonaiskustannukset tulevat olemaan noin 0,8 miljoonaa euroa. Yhtiö ei veloita sijoittajilta mitään kustannuksia.
E.2a	Merkintäoikeusannin syyt ja varojen käyttö	Citycon Oyj ja CPPIBEH ovat 12.5.2014 allekirjoittaneet Merkintäsopimuksen kokonaisjärjestelystä, jolla Citycon vahvistaisi tasettaan keräämällä noin 400 miljoonaa euroa uutta pääomaa ja CPPIBEH:sta tulee Cityconin merkittävä strateginen osakkeenomistaja. Ehdotettu järjestely koostuu noin 206,4 miljoonan euron Suunnatusta Osakeannista CPPIBEH:lle sekä sitä seuraavasta Yhtiön osakkeenomistajien merkintätuo-oikeuteen perustuvasta noin 196,5 miljoonan euron Merkintäoikeusannista (yhdessä ”Järjestely”). Yhtiön hallitus on 8.6.2014 päättänyt Suunnatun Osakeannin ja Merkintäoikeusannin toteuttamisesta Cityconin 6.6.2014 pidetyn ylimääräisen yhtiökokouksen myöntämien valtuutusten nojalla. CPPIBEH:lle Suunnatussa Osakeannissa liikkeeseen lasketut osakkeet on mak-

		settu täysimääräisesti ja rekisteröity kaupparekisteriin 10.6.2014, ja ne oikeuttavat siten CPPIBEH:n osallistumaan Merkintäoikeusantiin. CPPIBEH:lle Suunnatussa Osakeannissa liikkeeseen lasketut uudet osakkeet vastaavat noin 15,0 prosenttia Yhtiön osakkeista ja äänistä Suunnatun Osakeannin jälkeen. Merkintäoikeusannissa liikkeeseen laskettavat Uudet Osakkeet vastaavat noin 12,5 prosenttia Yhtiön osakkeista ja äänistä Suunnatun Osakeannin ja Merkintäoikeusannin jälkeen olettaen, että Merkintäoikeusanti merkitään täysimääräisesti. Merkintähinta on sama sekä Suunnatussa Osakeannissa että Merkintäoikeusannissa, eli 2,65 euroa osakkeelta. Merkintähinta on sovittu CPPIBEH:n ja Yhtiön välisissä neuvotteluissa ja Yhtiö uskoo, että merkintähinta vastaa käypää hintaa ottaen huomioon muut aikaisemmat kiinteistösektorilla tehdyt osakeannit Euroopassa ja heijastaa Yhtiön historiallisia keskimääräisiä kaupankäyntihintoja viimeisten kuuden (6) kuukauden ajalta. Merkintähinta on noin 2,2 prosenttia matalampi kuin Yhtiön osakkeen päätöskurssi 12.5.2014 eli Järjestelyn julkistamista välittömästi edeltäneenä kaupankäyntipäivänä ja noin 1,7 prosenttia korkeampi kuin Yhtiön osakkeen osinkokorjattu kaupankäyntimäärillä painotettu keskimääräinen Helsingin Pörssissä Järjestelyn julkistamista edeltäneiden kolmen (3) kuukauden aikana. Yhtiön kolme suurinta osakkeenomistajaa, CPPIBEH, Gazit-Globe Ltd. sekä Ilmarinen ovat sitoutuneet tietyillä ehdoilla merkitsemään kukin pro rata -osuutensa Merkintäoikeusannissa liikkeeseen laskettavista Uusista Osakkeista. Suunnatun Osakeannin jälkeen Gazit-Globe Ltd. omistaa noin 41,9 prosenttia, CPPIBEH noin 15,0 prosenttia ja Ilmarinen noin 7,6 prosenttia Yhtiön osakkeista ja äänistä. CPPIBEH:n, Gazit-Globe Ltd.:n ja Ilmarisen merkintäsitoumukset edustavat siten kokonaisuudessaan noin 64,5 prosenttia Merkintäoikeusannissa liikkeeseen laskettavien Uusien Osakkeiden enimmäismäärästä. Lisäksi Gazit-Globe Ltd. ja CPPIBEH ovat antaneet merkintätakaukset, joiden perusteella ne ovat tietyillä ehdoilla sitoutuneet takaamaan Merkintäoikeusannin, Gazit-Globe Ltd. enintään 42,6 miljoonaa euroon ja CPPIBEH enintään 27,1 miljoonaa euroon asti (vähennettynä kunkin takaajan Toissijaisessa Merkinnässä mahdollisesti merkitsemistä Uusista Osakkeista maksamallaan Merkintähinnalla). CPPIBEH:n merkintätakaus koskee ainoastaan sellaisia Merkintäoikeusannissa liikkeeseen laskettavia Uusia Osakkeita, jotka jäävät merkitsemättä sen jälkeen, kun Gazit-Globe Ltd.:n merkintätakaus on käytetty kokonaisuudessaan. Yllä kuvattujen merkintäsitoumusten ja -takausten myötä Merkintäoikeusannilla on täysimääräinen merkintätakaus. Yhtiö käyttää Suunnatusta Osakeannista ja Merkintäoikeusannista saaduista varoista noin 300 miljoonaa euroa lainojen takaisinmaksuun, mikä vahvistaa Yhtiön tasetta entisestään sekä antaa Yhtiölle vapauden kierrättää pääomaa arvoa lisävästi valikoiduilla kiinteistökehityshankkeilla ja päivittäistavaravetoisten kauppa- ja kehityshankkeilla tiiviisti asutetuilla alueilla Pohjoismaissa ja Baltian alueella, sekä aktiivisella kiinteistöjen johtamisella ja muilla arvoa lisäävillä toimilla. Suunnattu Osakeanti antoi Yhtiölle mahdollisuuden kerätä suuren määrän omaa pääomaa lyhyessä ajassa ehdoilla, jotka ovat edullisempia kuin mitä olisi mahdollisesti voitu saavuttaa tavanomaisessa osakeannissa. Yhtiö uskoo, että maailmanlaajuisesti tunnetun kiinteistösijoittajan mukaantulo yhdeksi Yhtiön strategisista osakkeenomistajista myös parantaa Cityconin profiilia yhtenä kauppa- ja kehityshankkeiden markkinajohtajana, minkä tulisi lisätä sijoittajien kiinnostusta Yhtiöön. Lisäksi CPPIBEH:n ja Gazit-Globe Ltd.:n välisen Hallinnointisopimuksen tulisi edelleen kehittää Yhtiön hallinnointirakennetta vastaamaan parhaita kansainvälisiä standardeja.
E.3	Merkintä-oikeusannin ehdot	Citycon tarjoaa Merkintäoikeusannissa osakkeenomistajilleen merkittävaksi enintään 74.166.052 Uutta Osaketta 2,65 euron Merkintähintaan Uudelta Osakkeelta osakkeenomistajien merkintätuoikeuteen perustuen. Osakkeenomistajat saavat yhden (1) Merkintäoikeuden jokaista täsmäytyspäivänä

		12.6.2014 omistamaansa yhtä (1) Yhtiön osaketta kohden. Osakkeenomistaja tai se henkilö tai yhteisö, jolle Merkintäoikeudet ovat siirtyneet, on oikeutettu merkitsemään jokaista seitsemää (7) Merkintäoikeutta kohden yhden (1) Uuden Osakkeen. Uusien Osakkeiden murto-osia ei voi merkitä. Merkintäoikeudet ovat julkisen kaupankäynnin kohteena Helsingin Pörssissä 17.6.2014 klo 9.30 Suomen aikaa ja 25.6.2014 klo 18.30 Suomen aikaa välisenä aikana. Osakkeenomistajat ja muut Merkintäoikeuksien haltijat voivat merkitä Uusia Osakkeita Merkintäaikana, joka alkaa 17.6.2014 klo 9.30 ja päättyy 2.7.2014 klo 16.30. Merkintätakaajille annettava merkintäaika Merkintätakauksien perusteella tehtäville merkinnöille päättyy kuitenkin 8.7.2014 klo 10.00 Suomen aikaa. Tehdyt merkinnät ovat sitovia, eikä niitä voi peruuttaa tai muuttaa Merkintäoikeusannin ehdoissa mainittua poikkeusta lukuun ottamatta enää sen jälkeen, kun merkintä on tehty. Merkintäoikeudet, joita ei ole käytetty Merkintäajan loppuun eli 2.7.2014 mennessä, raukeavat arvottomina. Siinä määrin kun Uusia Osakkeita jää merkitsemättä Toissijaisen Merkinnän jälkeen, jäljelle jäävät Uudet Osakkeet allokoidaan Merkintätakaajien välillä merkintätakausten mukaisesti ja hallituksen päättämällä tavalla. Kaupankäynti väliaikaisilla osakkeilla alkaa arviolta 3.7.2014, eli ensimmäisenä kaupankäyntipäivänä Merkintäajan päättymisen jälkeen. Osakeannissa annetut Uudet Osakkeet merkitään kaupparekisteriin arviolta 9.7.2014. Merkintäoikeusannissa Ensisijaisen Merkintäoikeuden perusteella merkityt Uudet Osakkeet kirjataan Merkitsijän arvo-osuustilille merkinnän rekisteröimisen jälkeen väliaikaisina osakkeina (ISIN-tunnus FI4000099270), jotka vastaavat uusia Uusia Osakkeita. Väliaikaiset osakkeet yhdistetään Yhtiön nykyiseen osakelajiin (ISIN-tunnus FI0009002471) arviolta 9.7.2014. Toissijaisessa Merkinnässä merkityt ja hyväksytyt Uudet Osakkeet kirjataan Merkitsijöiden arvo-osuustileille, kun Uudet Osakkeet on merkitty kaupparekisteriin, arviolta 9.7.2014. Cityconin olemassa olevat osakkeet ovat julkisen kaupankäynnin kohteena Helsingin Pörssin pörssilistalla kaupankäyntitunnuksella "CTY1S".
E.4	Olennot intressit	Gazit-Globe Ltd. on ilmoittanut Yhtiölle, että se omisti 10.6.2014 yhteensä noin 41,9 prosenttia kaikista Cityconin osakkeista ja äänistä ja se on Yhtiön suurin osakkeenomistaja. Gazit-Globe Ltd.:llä on edustus Yhtiön hallituksessa. CPPIBEH on 9.6.2014 merkinnyt 77.874.355 Yhtiön osaketta Suunnatussa Osakeannissa, ja saanut omistukseensa noin 15,0 prosenttia kaikista Cityconin osakkeista ja äänistä. Suunnatun Osakeannin toteutumisen jälkeen CPPIBEH on saanut edustuksen Yhtiön hallitukseen. Gazit-Globe Ltd., CPPIBEH ja Ilmarinen ovat antaneet merkintäsitoumukset, joiden mukaisesti ne sitoutuvat tietyillä ehdoilla merkitsemään pro rata -osuutensa Merkintäoikeusannissa liikkeeseen laskettavista Uusista Osakkeista. Gazit-Globe Ltd. omistaa Suunnatun Osakeannin jälkeen noin 41,9 prosenttia ja Ilmarinen noin 7,6 prosenttia Yhtiön osakkeista ja äänistä. Gazit-Globe Ltd.:n, CPPIBEH:n ja Ilmarisen merkintäsitoumukset edustavat näin ollen kokonaisuudessaan noin 64,5 prosenttia Merkintäoikeusannissa liikkeeseen laskettavien uusien osakkeiden enimmäismäärästä. Lisäksi Gazit-Globe Ltd. ja CPPIBEH ovat antaneet merkintätakaukset, joiden perusteella ne ovat tietyillä ehdoilla sitoutuneet takaamaan Merkintäoikeusannin, Gazit-Globe Ltd. enintään 42,6 miljoonaan euroon ja CPPIBEH enintään 27,1 miljoonaan euroon asti (vähennettynä kunkin takaajan Toissijaisessa Merkinnässä mahdollisesti merkitsemistä Uusista Osakkeista maksamallaan Merkintähinnalla). CPPIBEH:n merkintätakaus koskee ainoastaan sel-

		laisia Merkintäoikeusannissa liikkeeseen laskettavia uusia osakkeita, jotka jäävät merkitsemättä sen jälkeen, kun Gazit-Globe Ltd.:n merkintätakaus on käytetty kokonaisuudessaan. Yllä kuvattujen merkintäsitoumusten ja -takausten myötä Merkintäoikeusannilla on täysimääräinen merkintätakaus.
E.5	Arvopapereita myyntiin tarjoavien henkilöiden nimet/ Myyntirajoitussopimukset	Arvopapereita myyntiin tarjoavien henkilöiden nimien esittämistä ei sovelleta; Merkintäoikeusanti koskee Yhtiön liikkeeseenlaskemia uusia osakkeita. Yhtiö on tehnyt Pääjärjestäjän kanssa myyntirajoitussopimuksen, jonka mukaan Yhtiö on sitoutunut, tiettyjä poikkeuksia lukuun ottamatta, olemaan laskematta liikkeeseen tai myymättä Cityconin osakkeita Merkintäoikeusannin toteuttamista, arviolta 8.7.2014, seuraavana 180 päivänä. Yhtiö on tehnyt Merkintäoikeusannissa myös CPPIBEH:n kanssa myyntirajoitussopimuksen, jossa se on sitoutunut tietyin poikkeuksin olemaan myymättä tai laskematta liikkeeseen Cityconin osakkeita ajanjaksona, joka päättyy 270 päivän kuluttua Merkintäoikeusannin Esitteen päivämäärästä. Tässä sopimuksessa myös CPPIBEH on sitoutunut tietyin poikkeuksin olemaan myymättä tai siirtämättä Cityconin osakkeita ajanjaksona, joka päättyy 270 päivän kuluttua sanotusta päivämäärästä. Lisäksi Yhtiön kaksi muuta suurinta osakkeenomistajaa Gazit-Globe Ltd. ja Ilmarinen ovat antamiensa merkintäsitoumusten yhteydessä sitoutuneet tietyin edellytyksin olemaan luovuttamatta Cityconin osakkeita ennen Uusien Osakkeiden ottamista kaupankäynnin kohteeksi Helsingin Pörssissä arviolta 10.7.2014.
E.6	Laimentuminen	Siinä tapauksessa, että Yhtiön nykyiset osakkeenomistajat eivät merkitsisi Uusia Osakkeita Merkintäoikeusannissa, olemassa olevien osakkeenomistajien kokonaisomistusosuus laimenisi noin 12,5 prosentilla Suunnatun Osakeannin jälkeiseen tilanteeseen ja noin 25,6 prosentilla ennen Suunnattua Osakeantia vallinneeseen tilanteeseen verrattuna edellyttäen, että Merkintäoikeusanti merkitään täysimääräisesti. Merkintäoikeusannissa liikkeeseen laskettavat Uudet Osakkeet vastaavat noin 14,3 prosenttia kaikista Yhtiön osakkeista ja äänistä ennen Merkintäoikeusantia.
E.7	Arvioidut kustannukset, jotka veloitetaan sijoittajalta	Ei sovelleta; Yhtiö ei veloita kustannuksia sijoittajalta.

RISKITEKIJÄT

Sijoitusta harkitsevien tulee ennen sijoituspäätöksen tekemistä huolellisesti perehtyä seuraaviin riskitekijöihin muiden tässä Esitteessä esitettyjen tietojen lisäksi. Jokainen esitettävistä riskeistä saattaa vaikuttaa olennaisesti Cityconin liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan ja toiminnan tulokseen. Myös muut kuin tässä kuvatut riskit ja epävarmuustekijät voivat vaikuttaa Cityconin liiketoimintaan. Lisäksi tällä hetkellä tuntemattomat tai vähäisinä pidettävät riskit ja epävarmuustekijät voivat vaikuttaa epäedullisesti Cityconin liiketoimintaan tai Cityconiin tehdyn sijoituksen arvoon. Tiettyjä Cityconin toimintaan liittyviä seikkoja, joita tulisi harkita ennen sijoituksen tekemistä Yhtiöön, on selvitetty muiden asioiden ohella kohdassa ”Liiketoiminta”. Riskitekijöiden esitysjärjestyksellä tässä Esitteessä ei ole tarkoitus osoittaa niiden toteutumisen todennäköisyyttä tai mahdollista vaikutusta Cityconin liiketoimintaan.

Yhtiön toimintaympäristöön liittyviä riskejä

Hidas tai negatiivinen talouskasvu vaikuttaa epäedullisesti kiinteistömarkkinoihin.

Talouden suhdannevaihtelut ja taloudellinen kehitys vaikuttavat olennaisesti kiinteistömarkkinoihin, vuokrattavien tilojen kysyntään, vuokratasoon ja vuokralaisten kykyyn maksaa vuokraa. Nämä ovat Yhtiön mahdollisia lähiajan riskejä. Vuonna 2010 taloudet maailmanlaajuisesti elpyivät vuosien 2008 ja 2009 laskusuhdanteesta, ja kasvu oli positiivista Cityconin toiminnallisilla alueilla. Taloudellinen ilmapiiri muuttui kuitenkin negatiivisemmaksi vuoden 2011 jälkimmäisellä puoliskolla erityisesti euroalueen valtionvelkakriisin vuoksi. Joitain positiivisia merkkejä nähtiin Cityconin toimintamaissa vuonna 2012 kasvaneen vähittäismyynnin takia, mutta epävarmuus rahoitusmarkkinoilla jatkui. Taloudelliseen kasvuun liittyvät riskit jatkuivat vuonna 2013, mutta vuonna 2014 euroalueen odotetaan hitaasti elpyvän valtioiden velkaongelmien helpottaessa. Baltian maiden ja erityisesti Liettuan odotetaan olevan nopeimmin kasvavia talouksia Euroopassa tulevina vuosina.

Vuonna 2013 bruttokansantuote laski 1,4 prosenttia Suomessa, mutta kasvoi 1,5 prosenttia Ruotsissa, 0,8 prosenttia Virossa, 3,3 prosenttia Liettuassa ja 0,4 prosenttia Tanskassa. Koko Euroopan Unionissa bruttokansantuote laski 0,4 prosenttia. Kansainvälisen valuuttarahaston ”World Economic Outlook, April 2014” -tietokannan mukaan Suomen bruttokansantuotteen ennustetaan kasvavan 0,4 prosenttia vuonna 2014 ja Ruotsin bruttokansantuote tulee ennusteen mukaan kasvamaan 2,8 prosenttia vuonna 2014. Viron talouden odotetaan kasvavan 2,4 prosenttia vuonna 2014 ja Liettuan talouden odotetaan kasvavan 3,3 prosenttia vuonna 2014. Tanskan bruttokansantuotteen odotetaan kasvavan 1,5 prosenttia vuonna 2014. Työttömyysasteet ovat vuoden 2014 aikana pysyneet vakaina kaikissa Cityconin toimintamaissa. (Lähde: Eurostat)

Heikolla taloudellisella kehityksellä saattaa olla olennaisen epäedullinen vaikutus Yhtiön liiketoimintaan, tulokseen ja taloudelliseen asemaan.

Heikentävä yksityinen kulutus voi laskea vuokralaisten myyntiä ja siten Yhtiön liikeltilojen kysyntää.

Kiinteistömarkkinoiden tulevaisuudennäkymissä on selkeitä eroja eri markkinasegmenttien välillä. Olennaisia eroja esiintyy myös kiinteistömarkkinoiden yksittäisten segmenttien sisällä. Yksityistä kulutusta on viime aikoina tukenut muun muassa alhainen korkotaso, joka on myös tukenut asuntojen hintakehitystä. Vähittäiskaupan kehitys on riippuvainen pääosin talouden kehityksestä sekä kotitalouksien ostovoiman ja kulutuksen lisääntymisestä. Vähittäiskauppa kasvoi kaikissa maissa, joissa Citycon toimii, lukuun ottamatta Tanskaa. Inflaatiotarkastettu vähittäiskaupan (pois lukien moottoripyörät ja ajoneuvot) vuosittainen kasvu vuonna 2013 oli 0,3 prosenttia Suomessa, 1,9 prosenttia Ruotsissa, 5,0 prosenttia Virossa ja 4,5 prosenttia Liettuassa, kun taas Tanskassa vähittäiskauppa laski 1,6 prosenttia vuonna 2013. Vuonna 2013 kotitalouksien luottamus kasvoi kaikissa Cityconin toimintamaissa ja pysyi Euroalueen keskiarvon yläpuolella. Virossa ja Liettuassa kotitalouksien luottamus on siitä huolimatta pysynyt negatiivisena. (Lähde: Eurostat)

Euroopan talouden heikkous voi edelleen vähentää kuluttajien luottamusta ja vaikuttaa kulutuskäyttäytymiseen. Jos yksityisen kulutuksen kasvu heikkenee Yhtiön maantieteellisillä markkina-alueilla, saattaa liikeltilojen kysyntä laskea. Tällä voi olla olennaisen epäedullinen vaikutus Yhtiön liiketoimintaan, tulokseen ja taloudelliseen asemaan.

Kiinteistömarkkinoiden lisääntynyt kilpailu saattaa heikentää Yhtiön asemaa ja kasvumahdollisuuksia.

Suomen, Ruotsin, Tanskan ja Baltian kiinteistömarkkinat ovat vakiinnuttaneet asemansa kansainvälisten kiinteistösijoittajien sijoituskohteena. Näille kiinteistömarkkinoille odotetaan myös jatkossa uusia kiinteistösijoittajia huolimatta tällä hetkellä vallitsevasta kiinteistömarkkinoiden hieman alentuneesta aktiivisuudesta. Transaktioiden määrä Suomen kiinteistömarkkinoilla on noussut vuonna 2013 ja erityisesti vuoden loppua kohden, kun taas Ruotsissa transaktioiden määrä laski vuonna 2013 aikaisempaan vuoteen verrattuna pysyen kuitenkin kymmenen vuoden keskiarvon yläpuolella. Citycon on johtava toimija Suomessa ja Virossa sekä johtavien toimijoiden joukossa Ruotsissa. Vuonna 2012 Citycon aloitti toiminnan Tanskan markkinoilla ostanalla sieltä ensimmäisen ostoskeskuksensa, ja on nyt hankkinut itselleen jalansijan siellä ja Liettuassa.

Yhtiö tähtää liiketoimintansa ja tuloksensa parantamiseen kehittämällä ja laajentamalla jo omistamiaan kiinteistöjä, hankkimalla ja kehittämällä uusia kauppakeskuksia ja harjoittamalla aktiivista kauppakeskusjohtamista. Yhtiön johto katsoo tämän parantavan Yhtiön kilpailuasemaa. Ei ole kuitenkaan takeita siitä, että Yhtiö kykenee säilyttämään markkinaosuutensa ja hyötymään nykyisestä asemastaan. Suomen, Ruotsin, Tanskan ja Baltian kiinteistömarkkinoiden lisääntynyt kilpailu saattaa heikentää Yhtiön asemaa, markkinaosuutta ja kasvumahdollisuuksia, millä puolestaan saattaa olla olennaisen epäedullinen vaikutus Yhtiön liiketoimintaan, tulokseen ja taloudelliseen asemaan.

Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon kehitykseen liittyy epävarmuutta taloustilanteesta johtuen.

Muutokset sijoituskiinteistöjen käyvässä arvossa muodostavat yhden Yhtiön lähiajan riskeistä. Sijoituskiinteistöjen käypään arvoon vaikuttavat monet tekijät, kuten yleiset ja paikalliset taloudelliset olosuhteet, korot, inflaatio-odotukset, markkinavuokrato, vajaakäyttö, kiinteistösijoittajien tuottovaatimukset ja kilpailutilanne.

Makrotaloudellisista tekijöistä merkittävimpiä kiinteistöjen yleiseen hintatasoon vaikuttavia tekijöitä ovat korot, bruttokansantuotteen kasvu, yksityinen kulutus ja inflaatio. Lisäksi kaupunkisuunnittelu- ja rakennusprojektit sekä muutokset kilpailutilanteessa saattavat vaikuttaa kiinteistöjen arvoon. Yhtiö soveltaa sijoituskiinteistöjen arvostamisessa käyvän arvon mallia, jolloin sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokset (eli käyvän arvon voitot ja tappiot) kirjataan Yhtiön laajaan tuloslaskelmaan (IAS 40). Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon tappioilla saattaa olla olennaisen epäedullinen vaikutus Yhtiön liiketoimintaan, tulokseen ja taloudelliseen asemaan. Lisätietoja Yhtiön sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutoksista on esitetty kohdassa ”Cityconin kiinteistöomaisuus, investoinnit, divestoinnit ja kehityshankkeet”.

Tällä hetkellä sijoituskiinteistöjen käypään arvoon liittyy paljon epävarmuutta johtuen haasteellisista taloudellisista olosuhteista, joita leimaa hidas kasvu. Yhtiö on kirjannut tilikausien 2009 ja 2011 aikana sijoituskiinteistöjensä käyvän arvon tappioita ja käyvän arvon voittoja tilikausina 2010, 2012 ja 2013. Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokset vaikuttavat Yhtiön tilikauden laajaan tuloslaskelmaan ja taseeseen, mutta niillä ei ole välitöntä vaikutusta kassavirtalaskelmaan. Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon huomattavilla tappioilla saattaa olla olennaisen epäedullinen vaikutus Yhtiön liiketoimintaan, tulokseen ja taloudelliseen asemaan.

Operatiiviseen toimintaan ja investointeihin liittyvien kustannusten nousu voi heikentää Yhtiön kannattavuutta.

Yhtiön liiketoiminnan kiinteistöihin liittyvien operatiivisten kustannusten odotetaan kasvavan keskipitkällä aikavälillä, mikä on seurausta kiinteistöjen hoitokulujen, ulkoisten asiantuntijoiden palkkioiden ja henkilöstö- ja markkinointikulujen kasvusta sekä Yhtiön nykyisten kiinteistöomistusten vähittäisestä vanhenemisesta ja niihin liittyvien korjauskustannusten lisääntymisestä. Yhtiö ei aina pysty veloittamaan hoitokuluja vuokralaisiltaan täysimääräisesti. Yhtiö uskoo saneerauksista johtuvien korjauskustannusten pysyvän kohtuullisella tasolla, mutta kasvavan ajan myötä. Yhtiö pyrkii aktiivisesti estämään kiinteistöjen ikääntymisestä johtuvat negatiiviset vaikutukset investoimalla kehittämis- ja ylläpitotoimenpiteisiin kuten kauppakeskustensa kaupallisen kilpailukyvyyn parantamiseen, uudistamalla vuokralaiskokoontiloja ja laajennushankkeilla. Tämä vastaa Yhtiön liiketoimintamallia, jossa kohteiden kehittäminen on tärkeää.

Finanssikriisin aikana rakennuskustannukset ja raaka-aineiden hinnat laskivat väliaikaisesti vuosina 2008–2009 Cityconin toimintamaissa. Sen jälkeen rakennusteollisuus on nähnyt positiivisen käänteen Yhtiön liiketoimintalueilla, minkä seurauksena rakennuskustannukset ja raaka-aineiden hinnat ovat nousseet nopeampaa tahtia kuin yleinen hintataso erityisesti Suomessa, Ruotsissa ja Tanskassa. Baltian maissa rakennusala koskeva taantuma

oli ankarampi eikä se ole vielä kokonaan ohi, mutta rakennusala on siitä huolimatta alkanut toipua. Rakennuskustannusten nousu saattaa johtaa siihen, että Citycon ei pystyisi toteuttamaan kaikkia suunniteltuja kehityshankkeita tai jo aloitettujen kehityshankkeiden kannattavuus jäisi odotettua alhaisemmaksi. Vuonna 2013 operatiiviset kustannukset nousivat 2,6 miljoonalla tai 3,4 prosenttia 75,8 miljoonasta eurosta 78,4 miljoonaan euroon. Valmistuneet kehityshankkeet ja hankinnat kasvattivat hoitokuluja, kun taas divestoinnit laskivat niitä.

Yhtiön liiketoiminnan kiinteistöihin liittyvien operatiivisten kustannusten ja rakennuskustannusten merkittävällä kasvulla saattaa olla olennaisen epäedullinen vaikutus Yhtiön liiketoimintaan, tulokseen ja taloudelliseen asemaan.

Uusien liiketilojen rakentaminen saattaa lisätä kilpailua vuokralaisista ja kasvattaa markkinointikuluja.

Uusien kauppakeskusten ja muiden liiketilojen rakentaminen tulee todennäköisesti johtamaan lisääntyvään kilpailuun vuokralaisista ja kuluttajista erityisesti suurimmilla kaupunkialueilla. Tämä voi nostaa kiinteistöjen omistajien ja hallinnoitsijoiden markkinointikuluja ja vaikeuttaa vuokralaisten saantia ja vuokrasuhteiden säilyttämistä. Vuokralaisten tarpeita varten tehtävät muutostyöt sekä kannustimet vuokralaisten tarpeiden huomioimiseksi saattavat tästä johtuen lisääntyä. Markkinointikustannusten ja vuokralaisten kannustimien sekä muiden vastaavien investointien merkittävällä kasvulla tai Yhtiön vaikeuksilla saada ja pitää sopivia vuokralaisia saattaa olla olennaisen epäedullinen vaikutus Yhtiön liiketoimintaan, tulokseen ja taloudelliseen asemaan.

Lisääntynyt verkkokaupan käyttö saattaa heikentää kauppakeskusten myyntiä ja vähentää liiketilan tarvetta.

Vähittäiskauppa on kokemassa muutoksia, sillä verkkokaupan käyttö kasvaa ja kuluttajat ovat kasvavassa määrin tottumassa ostamiseen internetin kautta. Kauppakeskusten tulee sopeuttaa palvelunsa ja vuokralaisten tuotetarjontaa vastaamaan muuttuvaa kuluttajakäytöstä ja tarvetta houkutella asiakkaita myös tulevaisuudessa. Yhtiön keskittyminen urbaaneihin, päivittäistavarakauppaan nojautuviin ja kasvavissa kaupungeissa sijaitseviin kauppakeskuksiin, jotka tarjoavat ravintoloita ja palveluita, sekä sosiaalisen median vahva hyödyntäminen sen päivittäisessä toiminnassa tarjoavat suojaa kasvavan verkkokaupan vaikutuksilta. Huomattava verkkokaupan käytön kasvu voi kuitenkin alentaa kauppakeskusten myyntiä ja liiketilan tarvetta, millä voi olla olennaisen epäedullinen vaikutus Yhtiön liiketoimintaan, tulokseen ja taloudelliseen asemaan.

Lisääntynyt kilpailu hyvistä liiketiloista saattaa hidastaa Yhtiön suunniteltua kasvua.

Finanssikriisin seurauksena sijoittajien mielenkiinto kiinteistösijoituksia kohtaan koki taantuman Yhtiön kaikilla toiminta-alueilla, eivätkä markkinat vielä ole toipuneet kokonaan. Transaktioiden määrä Pohjoismaiden ja Baltian kiinteistösijoitusmarkkinoilla pysyi suhteellisen vakaana vuonna 2013. Suomessa ja etenkin Baltiassa kiinteistötransaktioiden määrä on säilynyt suhteellisen alhaisena markkinoilla toimiessa vain vähän kansainvälisiä sijoittajia, kun taas Ruotsin kiinteistömarkkinat ovat olleet hyvin likvidit ja vetäneet puoleensa enemmän kansainvälisiä sijoittajia monien paikallisten sijoittajien lisäksi. Tanskan kiinteistömarkkinat ovat olleet hyvin samanlaiset kuin Suomen markkinat kiinteistötransaktiovolyymien osalta, koska pääoman saanti kansainvälisiltä sijoittajilta on pysynyt melko vähäisenä. Aktiiviset kiinteistömarkkinat yleensä laskevat tuottovaatimuksia ja nostavat kiinteistöjen hintoja, kun taas hitaat ja stabiilit markkinat kääntävät tuottovaateet nousuun ja kiinteistöjen hinnat laskuun. Ensiluokkaisille kohteille on vahva kysyntä, kun taas toissijaisten kohteiden kysyntä on heikompa. Lisäksi hidas kaavoitus saattaa rajoittaa uusien liiketilojen rakentamista. Tämä kehitys yhdistettynä uusien kansainvälisten sijoittajien tuloon paikallisille markkinoille kiinteistömarkkinoiden elpyessä voi tehdä Yhtiölle haastavammaksi hankkia uusia kiinteistöjä ja saattaa heikentää Yhtiön asemaa, markkinaosuutta ja kasvumahdollisuuksia. Tällä voi olla olennaisen epäedullinen vaikutus Yhtiön liiketoimintaan, tulokseen ja taloudelliseen asemaan.

Euroalueen epätasapainolla voi olla olennainen vaikutus Yhtiön liiketoimintaan.

Kaikki Cityconin toimintamaat ovat Euroopan Unionin (EU) jäsenvaltioita, minkä lisäksi Suomi ja nykyään myös Viro kuuluvat Eurooppalaiseen talous- ja rahaliittoon (EMU) ja käyttävät euroa valuuttanaan. Euroalueeseen ja sen jäsenvaltioihin liittyvät taloudelliset riskitekijät saattavat vaikuttaa Yhtiön toimintaympäristöön joko suoraan tai välillisesti yhteisestä valuutta- ja rahapolitiikasta johtuen. Pitkittynyt ja syvä julkisen talouden alijäämä, korkea velkaantuneisuus ja työttömyys tietyissä EMU:n jäsenvaltioissa ovat huomattavia taloudellisia ongelmia. Euroalueella vallitsevan taloudellisen epävakauden normalisoituminen vaatii aktiivisia toimenpiteitä EMU- mailta sekä Euroopan Keskuspankilta, ja päätösten tekemiseen sekä niiden tehokkuuteen liittyvät huomattavat

tavia epävarmuustekijöitä. Mikäli euroaluetta koskevaa epävakautta ei saada riittävässä määrin ratkaistua ja luottamusta julkiseen talouteen palautettua, saattaa tällä olla olennaisen epäedullinen vaikutus Yhtiön liiketoimintaan, tulokseen tai taloudelliseen asemaan.

Kilpailusääntely ja viranomaisten päätökset kehitys- ja uudistushankkeiden toteutumisen osalta voi vaikuttaa Yhtiön suunniteltuun kasvuun.

Suomessa Citycon on johtava toimija kauppakeskusliiketoiminnassa vuokrattavalla liikepinta-alalla mitattuna, ja on tällä hetkellä ainoa kauppakeskuksiin erikoistunut kiinteistösijoitusyhtiö. Ruotsissa Cityconista on tullut yksi kolmesta johtavasta toimijasta Ruotsin kauppakeskusmarkkinoilla sen hankittua Kista Gallerian vuoden 2013 tammikuussa. Citycon on saanut jalansijan Baltian maissa mukaan lukien kaksi suurinta kauppakeskusta Tallinnassa, Rocca al Maren ja Kristiinen mahdollistaen sen markkinajohtaja-aseman kaupungissa. Yhtiön hankkiessa kiinteistöjä ja kasvattaessa markkinaosuuttaan kilpailusääntöjen noudattaminen voi tulla haasteelliseksi. On mahdollista, vaikkakin epätodennäköistä, että kilpailuviranomaiset pitävät joitakin tulevia hankintoja kilpailusääntöjen vastaisena.

Yhtiöllä on suunnitteilla uusia kehitys- ja uudistushankkeita. Kaikki harkinnassa olevat hankkeet saattavat muuttua esimerkiksi kaupunkisuunnitteluun ja kaavoitukseen liittyvien seikkojen vuoksi. Viranomaisilla, kuten kunnilla, on valtuudet suunnitella ja kaavoittaa maa-alueitaan. Kehityshankkeet vaativat tiivistä yhteyttä viranomaisiin. Yhtiön liiketoiminta riippuu yhteistyöstä niiden viranomaisten kanssa, joiden toimivaltaan kuuluu Yhtiön liiketoimintaan liittyviä tehtäviä. Epäedulliset viranomaismenettelyt voivat vaikuttaa olennaisen epäedullisesti kehityshankkeiden etenemiseen ja tätä kautta Yhtiön liiketoimintaan, tulokseen tai taloudelliseen asemaan.

Liiketilojen kysyntään ja markkinavuokratasoihin liittyä haasteita hitaan talouskasvun ympäristössä.

Haastavasta taloustilanteesta ja vähittäiskauppaan kohdistuvista paineista huolimatta taloudellinen vuokrausaste ja keskivuokrat pysyivät vuonna 2013 suhteellisen stabiileina tehostettujen vuokraustoimien ansiosta. Muutokset kansallisissa ja paikallisissa talouksissa sekä alueellisissa kiinteistömarkkinaolosuhteissa vaikuttavat kiinteistöjen vuokratason ja vuokrausasteeseen. Talouden suuntaukset, erityisesti kuluttajien luottamukseen ja käyttäytymiseen vaikuttavat tekijät, vaikuttavat myös liiketilojen kysyntään. Paikallisilla kiinteistömarkkinoilla kiinteistöjen menestymiseen vaikuttavat muun muassa vaihtoehtojen liiketilojen saatavuus, kilpailu vuokralaisista, kaavoituspäätökset, merkittävä uudisrakentaminen ja markkinoiden vuokratilakysyntä. Yhtiö seuraa talous- ja markkinakehitystä sekä vuokratason kehitystä aktiivisesti kyetäkseen tekemään tarpeelliseksi katsomiaan toimenpiteitä. Tyypillisesti heikon talouskasvun ympäristössä liiketilojen vuokratasot laskevat ja vajaakäyttö lisääntyy.

Inflaation ja inflaatio-odotusten muutoksilla on yleensä suora vaikutus kiinteistömarkkinoihin ja vuokratason. Pääosa Yhtiön vuokrasopimuksista on sopimuksia, joissa vuokra määräytyy (i) elinkustannusindeksiin sidotun pääomavuokran ja (ii) ylläpitovuokran perusteella. Näin ollen vuokratulotason kehitys riippuu suurelta osin tulevaisuuden inflaatiokehityksestä. Vaikka vuokria nostetaan inflaation mukana, elinkustannusindeksin lasku ei kuitenkaan vaikuta alentavasti vuokratason suurimmassa osassa Yhtiön vuokrasopimuksista. Yhtiöllä on myös liikevaihtosidonnaisia sopimuksia, joissa vuokra jaetaan (i) liikevaihtoon sidottuun pääomavuokraan ja (ii) ylläpitovuokraan. Liikevaihtosidonnaisissa vuokrasopimuksissa on lisäksi yleensä sovittu minimivuokrasta, joka on sidottu paikalliseen elinkustannusindeksiin ja joka vastaa markkinavuokratasoa. Vuoden 2013 lopussa Yhtiön vuokrasopimuksista noin 52 prosenttia oli liikevaihtosidonnaisia (53 prosenttia vuoden 2012 lopussa), kun taas liikevaihtosidonnainen osa vuokrista muodosti noin 1,3 prosenttia Yhtiön vuokratuotoista vuonna 2013 (1,7 prosenttia vuoden 2012 lopussa). Tällä hetkellä lähes kaikki uudet kauppakeskuksiin allekirjoitetut vuokrasopimukset ovat liikevaihtosidonnaisia.

Muiden tekijöiden lisäksi pitkä kasvun kausi vähittäiskaupassa on johtanut Yhtiön kiinteistöjen vajaakäyttöasteen pysymiseen varsin kohtuullisena viime vuosina finanssikriisistä huolimatta. Vuoden 2013 lopussa Yhtiön nettovuokratuloista 61,3 prosenttia oli peräisin Suomesta nousten vuoden 2012 60,6 prosentista. Yhtiön nettovuokratuloista 23,5 prosenttia oli peräisin Ruotsista, Kista Galleria pois lukien, sekä 15,2 prosenttia Viron ja Liettuan kohteista. Liiketilojen lisääntynyt kysyntä ja hidas uudisrakentaminen vaikuttavat liiketilojen vuokrausasteen korkeuteen. Etenkin pääkaupunkiseudun ulkopuolella vuokrausasteet kuitenkin vaihtelevat merkittävästi markkinasegmenttien ja kiinteistöjen välillä. Yhtiön taloudellinen painotettu keskimääräinen vuokrausaste oli yhteensä noin 95,7 prosenttia vuoden 2013 lopussa (95,7 prosenttia vuoden 2012 lopussa), jolloin Yhtiön taloudellinen vuokrausaste Suomessa oli noin 95,1 prosenttia, Ruotsissa noin 95,1 prosenttia ja Baltiassa ja uu-

della markkinalla noin 99,7 prosenttia. Yhtiön kiinteistöomaisuuden taloudellinen vuokrausaste oli 31.3.2014 noin 95,5 prosenttia. Kasvukeskusten ulkopuolisten kohteiden vuokrausasteet ovat alttiimpia vaihteluille.

Ei ole takeita siitä, että Yhtiö voi säilyttää omistamiensa kiinteistöjen nykyisen korkean vuokrausasteen ja vuokratason tulevaisuudessa. Lisäksi Yhtiöllä on käynnissä merkittäviä kehityshankkeita kaikissa toimintamaissaan ja hankkeiden valmistuessa Yhtiön kauppakeskusten vuokrattava liiketila tulee kasvamaan merkittävästi. Näiden uusien liiketilojen vuokraaminen suunnitellusti on ensiarvoisen tärkeää Yhtiön taloudellisen kehityksen ja kasvun kannalta. Liiketiloiden kysyntään ja markkinavuokratasoihin voi vaikuttaa negatiivisesti hidas tai negatiivinen taloudellinen kasvu. Vaikka vähittäiskauppa on kehittynyt positiivisesti vuodesta 2010 lähtien, Euroopan taloutta uhkaavat monet tekijät, jotka voivat muuttaa kehityksen suuntaa, kuten viimeaikainen kriisi Krimissä ja Ukrainan itäisissä osissa. Avainvuokralaisten menettämisellä ja tästä seuraavalla vuokrausasteen pienenemisellä tai negatiivisilla vuokratason muutoksilla sekä epäonnistumisella uusien liiketilojen vuokraamisessa saattaa olla olennaisen epäedullinen vaikutus Yhtiön liiketoimintaan, tulokseen ja taloudelliseen asemaan.

Mahdolliset muutokset säädöskehikossa ja kansainvälisissä tilinpäätösstandardeissa saattavat aiheuttaa vaikeasti ennakoitavia sopeuttamiskustannuksia.

Yhtiön toimintaa sääntelee niiden maiden lainsäädäntö, joissa Yhtiö kulloinkin toimii. Lisäksi Yhtiön toimintaan saattaa vaikuttaa alueellinen tai ylikansallinen sääntely, kuten EU-lainsäädäntö. Yhtiön johdon näkemyksen mukaan Yhtiö täyttää tämän Esitteen päivämääränä lainsäädännön ja muun sääntelyn vaatimukset. Lainsäädäntö ja muu sääntely voi kuitenkin muuttua, eikä Yhtiö voi taata, että se ilman olennaisia toimenpiteitä pystyisi välittömästi täyttämään muuttuneen lainsäädännön tai sääntelyn mukaiset vaatimukset. Esimerkiksi muutokset ympäristönsuojelua, työvoimaa ja verotusta koskevassa lainsäädännössä tai sääntelyssä tai niiden tulkinnassa tai soveltamisessa voivat vaikuttaa olennaisen epäedullisesti Yhtiön toimintaan. Viime aikoina erityisesti ympäristölähtöinen sääntely on lisääntynyt, ja Yhtiö on joutunut toiminnassaan huomioimaan kiristyneet päästönormit ja kiinteistöjen energiatehokkuutta koskevat vaatimukset. Lisäksi laki vaihtoehtorahastojen hoitajista (162/2014), jolla pantiin täytäntöön direktiivi 2011/61/EU vaihtoehtoisten sijoitusrahastojen hoitajista, tuli voimaan 15.3.2014. Lailla voi olla merkittävä vaikutus kiinteistösijoitusyhtiösektorilla ja siten vaikutusta joiltain osin myös Yhtiön toimintaan.

Korkokulujen vähennyskelpoisuuteen liittyvä verolainsäädäntö tai -sääntely tai niiden tulkinta tai soveltaminen saattaa muuttua Cityconin toimintamaissa. Citycon valvoo ja analysoi jatkuvasti muutosten vaikutuksia osana normaalia toimintaansa. Verotettavat tulot ovat epävarmoja ja lopullisen veron määrä voi poiketa alun perin kirjatusta. Jos lopullinen vero poikkeaa alun perin kirjatusta määrästä, erot voivat vaikuttaa kauden verotettavaan tuloon, verosaamisiin ja -velkoihin sekä laskennallisiin verovaroihin ja -velkoihin. Koska Citycon laatii konsernitilinpäätöksensä kansainvälisten tilinpäätösperiaatteiden (IFRS) mukaisesti, kansainvälisten tilinpäätösnormien muutokset saattavat vaikuttaa Yhtiön tilinpäätöksen laatimisperiaatteisiin, ja siten tällaisilla muutoksilla voi olla olennaisen epäedullinen vaikutus Yhtiön tilikauden tulokseen.

Cityconin toiminnan sopeuttaminen mihin tahansa yllä kuvattuihin muutoksiin voi aiheuttaa Yhtiölle vaikeasti ennakoitavia kustannuksia, millä puolestaan voi olla olennaisen epäedullinen vaikutus Yhtiön liiketoimintaan, tulokseen ja taloudelliseen asemaan.

Mahdolliset muutokset kansainvälisissä tilinpäätösstandardeissa saattavat johtaa vähentyneeseen liiketilan kysyntään.

Useat Yhtiön vuokralaisista laativat tilinpäätöksensä IFRS:n mukaisesti. Parhailleen näitä periaatteita harkitaan muutettavan siltä osin kuin ne koskevat vuokrasopimusten käsittelyä vuokralaisten kirjanpidossa. Muutosten tarkoitus on kehittää uusi lähestymistapa vuokrien kirjanpidolliseen käsittelyyn vuokralaisten kirjanpidossa. Nämä muutokset varmistaisivat, että lausunnossa taloudellisesta asemasta (tase) huomioitaisiin kaikki vuokrasopimuksista johtuvat varat ja velat. Jaottelu operatiiviseen -ja rahoitusleasingiin näin ollen poistettaisiin ja vuokraveloitukset ilmenisivät taseessa velkoina vastaavalla käyttöoikeudella vuokrasopimusten aikana. Ehdotetut perustavanlaatuiset muutokset vaikuttaisivat erityisesti vuokralaisiin, joilla on merkittäviä kiinteistövuokrasopimuksia. Näiden muutosten tarkka sisältö ja laajuus ei ole tällä hetkellä varmuudella tiedossa, mutta on mahdollista, että muutokset johtavat siihen, että näitä standardeja noudattava yhtiö voi olla haluton solmimaan pitkäaikaisia vuokrasopimuksia tulevaisuudessa. Tällaisella liiketiloiden kysynnän pienentymisellä ja siitä seuraavalla Yhtiön vuokrausasteen pienenemisellä saattaa olla olennaisen epäedullinen vaikutus Yhtiön liiketoimintaan, tulokseen ja taloudelliseen asemaan.

Yhtiön ja sen liiketoimintaan liittyviä riskejä

Yhtiön kehitys- ja uudistushankkeet saattavat viivästyä ja kustannukset nousta.

Citycon tähtää liiketoimintansa ja kannattavuutensa parantamiseen kehittämällä ja uudistamalla olemassa olevia kiinteistöjään. Yhtiön kiinteistöjen kehitysprojekteihin liittyy rakennusprojekteihin yleisesti liittyviä riskejä, kuten (i) rakennustyön viivästykset tai muut ennakoimattomat viivästykset, (ii) kustannusten ylittyminen, (iii) vuokralaisten saatavuus ja vuokralaisten kyvyttömyys täyttää vuokrasopimusten mukaiset vuokranmaksuvelvoitteensa sekä (iv) korkojen nousu kehityshankkeen aikana. Mikäli jokin Yhtiön merkittävistä kehitys- tai uudistushankkeista epäonnistuu, sillä saattaa olla olennaisen epäedullinen vaikutus Yhtiön liiketoimintaan, tulokseen ja taloudelliseen asemaan.

Kyky tunnistaa mahdollisia kannattavia hankintakohteita ja tehdä hankintoja on edellytys Yhtiön kasvuille.

Yhtiön strategian mukaan sen tavoitteena on kasvaa kehitys- ja uudistushankkeiden ohella myös hankkimalla valikoiden uusia kauppakeskuksia. Yhtiö on ottanut käyttöön kiinteistökauppoihin liittyviä prosesseja, ja se tutkii ja analysoi huolellisesti mahdolliset kohteet ja niihin liittyvät vastuut ennen hankinnan loppuun saattamista. Uusien kiinteistöjen hankintaa edeltää usein tarjousmenettely, jossa on osallisena useita tarjoajia. Hankinnan toteutuminen edellyttää neuvottelujen onnistunutta loppuunsaattamista. Vaikka Yhtiö on aiemmin onnistunut hankintaneuvotteluissa, ei ole kuitenkaan takeita siitä, että Yhtiö löytää tulevaisuudessakin strategiaansa soveltuvia hankintakohteita hyväksyttävillä kauppaehdoilla, tai siitä, että se kykenee viemään tarjouskilpailut tai neuvottelut menestyksekkäästi loppuun asti. Mikäli uusia kohteita ei kyetä löytämään, uusiin kohteisiin liittyviä riskejä ja vastuuta ei kyetä tunnistamaan, uusien kohteiden arvo arvioidaan väärin tai hankintoja ei pystytä viemään loppuun asti, tällä saattaa olla olennaisen epäedullinen vaikutus Yhtiön liiketoimintaan, tulokseen ja taloudelliseen asemaan.

Kyky integroida hankittuja kohteita menestyksekkäästi on edellytys kannattavuuden kasvuille.

Yhtiön liiketoiminta on kasvanut viime vuosina pääasiassa uusien kauppakeskushankintojen ja kehityshankkeiden valmistumisen seurauksena. Kasvu on vaatinut ja sen odotetaan yhä vaativan merkittäviä hallinto- ja henkilöstöresursseja sekä taloudellisia resursseja. Hankittujen kiinteistöjen onnistunut integrointi Cityconin olemassa olevaan liiketoimintaan on olennaista Yhtiön kyvylle kasvaa kannattavasti ja Yhtiö on todennetusti onnistunut tässä aiemmin. Mikäli Yhtiö ei onnistuisi integroimaan tulevaisuudessa hankittavia kohteita konserniin, sillä saattaa olla olennaisen epäedullinen vaikutus Yhtiön liiketoimintaan, tulokseen ja taloudelliseen asemaan.

Yhtiö ei välttämättä kykene toteuttamaan kiinteistömyyntejä hyvään hintaan.

Yhtiö on strategiansa mukaisesti myynyt omistamiaan kiinteistöjä kokonaan tai osittain ja Yhtiö harkitsee jatkuvasti ydinliiketoimintaansa kuulumattomien kohteiden myyntiä. Vuosina 2009–2014 Yhtiö on myynyt useita ydinliiketoimintaan kuulumattomia asunto- ja muita kiinteistöjä. Vuonna 2013 Yhtiö myi kiinteistöjä 59,7 miljoonan euron arvosta, keskimääräisesti yli niiden IFRS-arvioinnin mukaisen arvon. Myytävien kiinteistöjen markkina-arvoon ja Yhtiön saamaan myyntihintaan vaikuttavat monet tekijät, kuten yleiset taloudelliset olosuhteet, korot, inflaatio-odotukset, sijoittajien tuottovaatimukset ja kilpailutilanne. Sellaisten kiinteistöjen, joita markkinoilla pidetään toissijaisina kohteina, myynti saattaa myös olla hankalaa. Ei ole mitään takeita siitä, että Yhtiö kykenee tulevaisuudessa toteuttamaan kiinteistömyyntejä hyväksyttävillä hinnoilla tai hinnoilla, jotka ylittävät Yhtiön vastaavan kiinteistön hankintahinnan. Kiinteistöomaisuuden myyntien lykkääntyminen tai kiinteistöjen myyminen tappiolla saattaa hidastaa Yhtiön suunniteltua kasvua ja tällä saattaa olla olennaisen epäedullinen vaikutus Yhtiön liiketoimintaan, tulokseen ja taloudelliseen asemaan.

Yhteisyritykset voivat tuoda mukanaan uusia riskejä Yhtiölle.

Yhtiö saattaa jatkossa tehdä kiinteistöhankintoja yhdessä muiden kiinteistösijoittajien kanssa tai myydä osan ydinliiketoimintaansa kuuluvasta kiinteistöstä ulkopuoliselle sijoittajalle, mikäli se on Yhtiön johdon käsityksen mukaan Yhtiön edun mukaista. Esimerkiksi tammikuussa 2013 Citycon hankki Tukholmassa sijaitsevan prime-kauppakeskus Kista Gallerian yhteistyössä CPPIB:n kanssa. Citycon ja CPPIB omistavat kumpikin 50 prosenttia kauppakeskuksesta. Lisäksi Citycon myi helmikuussa 2013 50 prosentin osuuden Lappeenrannassa sijaitsevasta kauppakeskus IsoKristiinasta Ilmariselle.

Tällaiset yhteisyritykset tuovat mukanaan uusia riskejä. Cityconin kyky nostaa varoja (mukaan lukien osingot) yhteisyrityksestä sekä mahdollisuus käyttää määräysvaltaa yhteisyrityksessä voivat olla riippuvaisia yhteisomistuskumppaneiden suostumuksesta. Sellaisilla erimielisyyksillä kumppaneiden kanssa, jotka koskevat esimerkiksi näkemyksiä toiminnan kehittämisestä tai yhteisten projektien toteuttamisesta tai muita tyypillisiä yhteisomistusrakenteeseen liittyviä riskejä, kuten mahdollista yhteis- tai toissijaista vastuuta yritysjärjestelyistä ja vastuuta yhteisyrityksestä, yhdenmukaisten standardien, hallintajärjestelmien, prosessien ja menettelytapojen ylläpidon haasteellisuutta, ja mahdollista yhteisomistuskumppanuuden päättämistä ja/tai yhteisomistuskumppanin käynnistämää pakko-osto tai -myyntimenettelyä, joko yhteisomistuskumppanille kuuluvan oikeuden nojalla tai soveltuvan yhteisyrityssopimuksen väitetyn rikkomuksen nojalla, saattaa olla olennaisen epäedullinen vaikutus Yhtiön liiketoimintaan, tulokseen ja taloudelliseen asemaan. Tämän lisäksi lainanantajat voivat olla vähemmän halukkaita antamaan Cityconille lainaa yhteisomistettujen kohteiden lisääntymisen vuoksi.

Kiinteistöomaisuuden keskittyminen ja riippuvaisuus vähittäiskaupasta altistavat Yhtiön paikallisille ja toimialakohtaisille riskeille.

Erikoistuminen kauppakeskuksiin ja muihin liiketiloihin on tuonut Yhtiölle kilpailuetua. Yhtiön strategian mukaisesti Yhtiön kiinteistöomaisuus on keskittynyt ja koostuu lähes pelkästään vähittäiskaupan liiketiloista, joista suurin osa sijaitsee Suomessa ja Ruotsissa. Yhtiön vuokralaisia ovat enimmäkseen päivittäis-, muoti ja erityistarakaupan ketjut, mutta myös kahvilat, ravintolat, pankki- ja rahoitusalan yritykset sekä julkishallinto. Yhtiön sijoituskiinteistöjen käypä arvo 31.3.2014 oli noin 2.744,3 miljoonaa euroa, josta suomalaisten kiinteistöjen osuus oli 61 prosenttia, ruotsalaisten kiinteistöjen osuus 26 prosenttia ja Baltia ja uudet markkinat -yksikköön kuuluvien kiinteistöjen osuus 13 prosenttia koko käyvästä arvosta. Koska Yhtiön tämänhetkinen kiinteistöomaisuus on keskittynyt Suomen ja Ruotsin suurimmissa kaupungeissa sijaitseviin liiketiloihin, sen liiketoiminta riippuu merkittävästi vähittäiskaupan kehityksestä Suomessa ja Ruotsissa. Sen lisäksi, että Yhtiö on laajentanut liiketoimintansa Ruotsissa viime vuosien aikana, Yhtiö on kasvanut myös Baltian maissa ja aloitti toiminnan Tanskan markkinoilla 2012. Tästä johtuen ulkomaisten sijoituskiinteistöjen käyvän arvon osuus Yhtiön kiinteistöomaisuudesta on lisääntynyt. Tämän lisäksi Yhtiö saattaa vuonna 2011 uudistetun strategiansa mukaisesti hajauttaa riskejä tutkimalla mahdollisuuksia laajentaa toimintojaan tulevaisuudessa Norjaan ja Latviaan.

Yhtiön voimakas keskittyminen kaupallisiin kohteisiin ja riippuvuus Suomen, Ruotsin, Tanskan, Viron ja Liettuan vähittäiskaupasta ovat riskejä Cityconin liiketoiminnalle ja sillä saattaa olla olennaisen epäedullinen vaikutus Yhtiön liiketoimintaan, tulokseen ja taloudelliseen asemaan.

Ei ole takeita siitä, että Yhtiön vuokrasopimuksia tullaan jatkamaan tulevaisuudessa tämänhetkisillä tai paremmilla vuokratasoilla.

Yhtiön vuokrasopimukset jakautuvat kahteen ryhmään: määräaikaisiin ja toistaiseksi voimassa oleviin vuokrasopimuksiin. Lähtökohtaisesti kaikkien uusien liiketilojen vuokrasopimukset jokaisessa maassa tehdään määräaikaisena. Poikkeuksen tähän muodostavat ainoastaan asunnot ja varastotilat ja yksittäiset pysäköintipaikat. 31.12.2013 toistaiseksi voimassa olevien vuokrasopimusten osuus oli noin 9 prosenttia Yhtiön kiinteistökannasta, ja näistä suurin osa oli Suomessa. Toistaiseksi voimassa olevien vuokrasopimusten osuus on laskenut johtuen Ruotsissa toteutetuista asuntokaupoista, sillä Ruotsissa kaikki liikekiinteistöjen vuokrasopimukset ovat voimassa määräaikaisina.

Yhtiön vuokrasopimusten keskimääräinen kesto aika 31.3.2014 oli 3,4 vuotta. Yhtiön johto katsoo, että kaikki sen kiinteistöomistukseen kuuluvat vuokrasopimukset on solmittu hyvässä uskossa kestävien pitkäaikaisten suunnitelmien ja periaatteiden mukaisesti ja että niiden keskeiset ehdot vastaavat pääosin vallitsevaa markkinakäytäntöä. Yhtiön kumppanuusliiketoimintamalli, joka perustuu jatkuvaan yhteiseen kehitykseen ja kiinteistöjen aktiiviseen hallinnointiin vähentää sopimuskauden pituuden merkitystä. Toistaiseksi voimassa olevat vuokrasopimukset ovat kuitenkin riski sikäli, että suuri määrä näitä sopimuksia saatetaan irtisanoa lyhyen ajan kuluessa, ja tämä riski korostuu entisestään epävarmassa taloudellisessa ympäristössä. Toisaalta määräaikaiset vuokrasopimukset ovat joustamattomampia, mikä saattaa joissain tapauksissa lykätä tarvittavia kiinteistön kehitystoimenpiteitä sopimuskauden aikana. 31.12.2013 Yhtiön tämänhetkisistä vuokrasopimuksista 24 prosentissa on ensimmäinen mahdollinen päättymispäivä seuraavien 12 kuukauden aikana. Yhtiö tähtää näiden sopimusten uusimiseen yhteistyössä vuokralaisten kanssa. Ei ole kuitenkaan takeita siitä, että Yhtiö pystyy onnistuneesti jatkamaan vuokrasopimuksia tämänhetkisillä tai korkeammilla vuokratasoilla. Siten Yhtiö ei voi taata, että viime vuosina saavutettu kasvu vertailukelpoisissa nettovuokratuotoissa pystytään ylläpitämään. Suuren vuokrasopimusmäärän

samanaikaisella päättymisellä ja Yhtiön kykenemättömyydellä uusia nämä sopimukset saattaa olla olennaisen epäedullinen vaikutus Yhtiön liiketoimintaan, tulokseen ja taloudelliseen asemaan.

Yhtiö on riippuvainen suurimmista vuokralaisistaan.

Yhtiön suurimpiin vuokralaisiin kuuluu kansainvälisiä ja paikallisia päivittäis-, muoti- ja erityiskauppaketjuja sekä ravintoloita, pankki- ja rahoitusalan toimijoita sekä julkishallinto. Vaikka Yhtiö pyrkii monipuolistamaan asiakaspohjaansa, 31.12.2013 noin 30,6 prosenttia Yhtiön vuokratuloista kertyi viiden suurimman asiakkaan kanssa solmituista vuokrasopimuksista, joita ovat Kesko, S-ryhmä, ICA Gruppen, Stockmann ja Tokmanni. Suurin yksittäinen asiakas on Kesko-konserni sekä sen liiketoimintayksiköt ja konserniyhtiöt. Kesko-konserniin kuuluvien vuokralaisten osuus Yhtiön vuokratuloista 31.12.2013 oli noin 16,1 prosenttia, kun taas neljä muuta mainittua vuokralaista vastasivat yhdessä alle 15 prosentin osuudesta Cityconin tuloista. Kesko-konsernin tärkein liiketoimintasegmentti on päivittäistavarakauppa, joka vastasi 47,1 prosenttia sen liikevaihdosta vuonna 2013 (lähde: Kesko Oyj:n vuosikertomus 2013). Kesko-konsernin markkinaosuus Suomen koko päivittäistavara-kaupasta oli vuonna 2013 arviolta noin 34 prosenttia (lähde: AC Nielsen Finland Oy). Yhtiön mahdollisella kykenemättömyydellä vastata avainvuokralaistensa tarpeisiin, mikä johtaisi avainasiakkaan vähittäismyyntitilan kysynnän laskuun, saattaa olla olennaisen epäedullinen vaikutus Yhtiön kiinteistöjen vuokrausteeseen ja vuokratuloihin. Vastaavasti muutoksilla avainasiakkaiden liiketoimintaympäristössä ja käyttäytymisessä tai yhden tai useamman avainasiakkaan vuokratulojen menetyksellä saattaa olla olennaisen epäedullinen vaikutus Yhtiön liiketoimintaan, tulokseen ja taloudelliseen asemaan.

Päivittäistavarakaupan markkinaosuuksien voimakas keskittyminen Suomessa rajoittaa kilpailua ja vuokratasoja.

Yhtiön kaksi suurinta asiakasta ovat Kesko ja S-ryhmä ja päivittäistavarakaupat ovat usein ankkurivuokralaisina Yhtiön omistamissa kauppakeskuksissa. Varsinkin Suomessa päivittäistavarakauppa on voimakkaasti keskittynyttä ja Keskon ja S-ryhmän yhteenlaskettu markkinaosuus Suomessa oli suunnilleen 80 prosenttia vuonna 2013 (lähde: A.C. Nielsen Finland Oy). Kilpailulain viimeaikaisen muutoksen mukaan vähintään 30 prosentin markkinaosuutta päivittäistavarakaupan vähittäismyyntissä on pidettävä määräävänä markkina-asemana. Sekä Kesko että S-ryhmä ylittivät kynnyksen vuonna 2013 (lähde: A.C. Nielsen Finland Oy) ja siten niillä katsotaan olevan määräävä markkina-asema.

Tällainen keskittynyt markkinatilanne saattaa rajoittaa kilpailua sekä vähentää Yhtiön vaihtoehtoja vuokralaisten valinnassa, minkä seurauksena on mahdollista, että Yhtiö ei aina saa parasta mahdollista vuokraa liiketiloistaan. Tällaisella vuokratasoja rajoittavalla kilpailutilanteella ja siitä seuraavalla alentuneella vuokrapotentiaalilla päivittäistavarakaupan liiketiloista saattaa olla epäedullinen vaikutus Yhtiön liiketoimintaan, tulokseen ja taloudelliseen asemaan.

Mahdolliset rakentamisen aikaiset vahingot ja niistä seuraavat vastuut voivat alentaa kiinteistöjen käypää arvoa.

Yhtiö on itse toiminut rakennuttajana osassa omistamistaan kohteista. Kiinteistöjen omistajana ja rakennuttajana Yhtiö vastaa kohteissa mahdollisesti ilmenevistä virheistä sekä muista kohteisiin liittyvistä suorista ja epäsuorista vahingoista. Mahdolliset rakentamiseen liittyvät vahingot ja niistä johtuvat vastuut saattavat vaarantaa Yhtiön liiketoiminnan kannattavuuden sekä laskea Yhtiön omistuksessa olevien sijoituskiinteistöjen käypää arvoa, millä saattaa olla olennainen epäedullinen vaikutus Yhtiön liiketoimintaan, tulokseen ja taloudelliseen asemaan.

Yhtiön liiketoiminnan laajentuminen Suomen ulkopuolelle saattaa tuoda mukanaan uusia riskejä.

Yhtiö on laajentanut liiketoimintaansa Ruotsiin, Viroon, Liettuaan ja Tanskaan hankkimalla omistukseensa kauppakeskuksia ja muita liikeyrityksiä. Yhtiö saattaa tulevaisuudessa strategiansa mukaisesti laajentaa toimintaansa myös muille uusille markkinoille, erityisesti Norjaan sekä Latviaan. Suomen ulkopuolisiin toimintoihin liittyy mahdollisia riskejä, kuten erilaiset liiketoimintakulttuurit, muutokset lainsäädännössä, hallinnolliset vaikeudet, työvoimaan liittyvät seikat ja epäedulliset verovaikutukset. Baltian maissa kiinteistömarkkinat ovat vähemmän kehittyneet ja lisäksi taloudellinen ja poliittinen tilanne on epävakampi Pohjoismaihin verrattuna. Millä tahansa yllä mainituista riskeistä saattaa toteutuessaan olla epäedullinen vaikutus Yhtiön liiketoimintaan, tulokseen ja taloudelliseen asemaan.

Yhtiö saattaa epäonnistua tarvittavien palveluiden hankkimisessa tai niihin liittyvien palvelumaksujen nousun siirtämisessä vuokralaisille.

Yhtiö käyttää liiketoiminnassaan ulkopuolisia palveluntarjoajia Yhtiön kiinteistöjen ylläpitoon, rakennuttamiseen ja kehityshankkeiden suunnitteluun liittyen. Yhtiön liiketoiminnalle on oleellista näiden ulkopuolisten palvelujen saatavuus, ehdot, hinta, laatu sekä mahdollisuus siirtää näiden palveluiden kustannusten nousun vuokralaisille. Epäonnistuminen ostettavien palveluiden hankkimisessa tai niihin liittyvän kustannusten nousun siirtämisessä vuokralaisille voi vaikuttaa olennaisen epäedullisesti Yhtiön liiketoimintaan, tulokseen ja taloudelliseen asemaan.

Yhtiö on riippuvainen ammattitaitoisesta johdosta ja avainhenkilöstöstä.

Yhtiön menestys riippuu olennaisesti Yhtiön johdon ja työntekijöiden ammattitaidosta sekä Yhtiön kyvystä sitouttaa nykyinen johto ja tarvittaessa palkata uutta, ammattitaitoista henkilöstöä. Yhtiö katsoo, että sen toteutunut ja odotettavissa oleva kasvu tulee lisäämään Yhtiön johtoon ja muihin asiantuntijoihin kohdistuvia odotuksia. Vaikka Yhtiö on onnistunut avainhenkilöidensä palkkauksessa, ei ole takeita siitä, että Yhtiö onnistuu tulevaisuudessa rekrytoimaan tarpeeksi uutta henkilöstöä tai sitouttamaan nykyisen johdon jäsenet tai avainhenkilöt. Yhtiön johdon tai avainhenkilöiden menettämisellä, mahdollisesti Yhtiön kilpailijoille, ja kyvyttömyydellä palkata uutta, ammattitaitoista henkilöstöä saattaa olla epäedullinen vaikutus Yhtiön liiketoimintaan, tulokseen ja taloudelliseen asemaan.

Kiinteistökannan arviolausunnot ovat ulkopuolisten kiinteistöarvioijien subjektiivisia arviointeja.

Ulkopuolisen kiinteistöarvioijien laatimat arviolausunnot tähtäävät mahdollisimman luotettavaan ja objektiiviseen arvioon, mutta arvioihin liittyy joka tapauksessa epävarmuuksia. Tämä pitää erityisesti paikkansa tilanteissa, joissa on vain vähän tai ei yhtään vertailukelpoisia myyntejä. Lisäksi kiinteistöarvioinnit perustuvat oletuksiin, jotka voivat osoittautua virheellisiksi. Kiinteistöarvioijat tekevät tiettyjä oletuksia kiinteistömarkkinoiden tulevaisuuden kehityksestä, kuten markkinatuottovaatimuksesta ja markkinavuokrista. Mikä tahansa virheellinen oletus, jota on käytetty arvioinnin perustana, tai puutteellinen arviointi voi johtaa sellaisiin arviointeihin, jotka olennaisesti eroavat kiinteistön markkina-arvosta ja joilla voi näin ollen olla olennainen epäedullinen vaikutus Yhtiön liiketoimintaan, tulokseen ja taloudelliseen asemaan.

Yhtiön vakuutusturva saattaa osoittautua riittämättömäksi.

Yhtiö harjoittaa liiketoimintaansa suoraan tai välillisesti omistamiensa tai vuokraamiensa kiinteistöjen sekä niillä sijaitsevien vähittäiskaupparakennusten kautta. Yhtiö on hankkinut sen kiinteistöt ja rakennukset kattavan vakuutusturvan, jonka se katsoo olevan toimialan yleisen käytännön mukainen. Vakuutukset kattavat veden, tulen tai esimerkiksi vahingonteon mahdollisesti aiheuttamat vahingot, ja niihin sisältyy myös vastuuvakuutus kolmansille osapuolille aiheutettujen vahinkojen varalta. Lisäksi Yhtiöllä on voimassa liiketoiminnan keskeytysvakuutus. Vakuutusturvalle on kuitenkin asetettu rajoja ja rajoituksia, eikä vakuutus välttämättä kata tiettyjä riskejä. Vaikka vakuutus riittäisikin korvaamaan Yhtiön välittömät menetykset, kiinteistöjen kärsimät muut vahingot ja vahingon aikaansaamat tulonmenetykset saattavat vaikuttaa Yhtiöön epäedullisesti. Yhden tai useamman yllämainitun vahingollisen tapahtuman toteutumisella tai riittämättömällä vakuutusturvalla saattaa olla olennaisen epäedullinen vaikutus Yhtiön liiketoimintaan, tulokseen ja taloudelliseen asemaan.

Yhtiö on altis ympäristövastuulle.

Kiinteistöjen omistajana Yhtiö saattaa joutua vastuuseen sen omistamissa kiinteistöissä toimivan tai toimineen yrityksen mahdollisesti aiheuttamista ympäristöhaitoista, jos toimintaa ei ole harjoitettu asianmukaisella tavalla. Vaikka Yhtiön käsityksen mukaan sen omistamissa kiinteistöissä ei yleisesti harjoiteta ympäristön kannalta erityisen haitallista toimintaa, ei kuitenkaan voida sulkea pois mahdollisuutta, että Yhtiö voisi joutua korvausvelvolliseksi sen omistamassa kiinteistössä aiheutetun ympäristövahingon osalta. Toteutuessaan tällaisella ympäristövastuulla saattaa olla olennaisen epäedullinen vaikutus Yhtiön liiketoimintaan, tulokseen ja taloudelliseen asemaan.

Yhtiön maine voi vahingoittua, millä saattaa olla epäedullinen vaikutus Yhtiön kykyyn hankkia ja säilyttää vuokralaisia ja pitää palveluksessaan avainhenkilöstöä.

Yhtiön kyky hankkia ja säilyttää vuokralaisia sekä pitää palveluksessaan henkilöstöä saattaa kärsiä, jos Yhtiön maine vahingoittuu. Maineesen vaikuttavia seikkoja voivat olla muun muassa liiketilojen laatuun ja turvallisuuteen liittyvät seikat sekä lainsäädännön ja viranomaismääräysten noudattaminen. Yhtiön maineen vahingoittumisella saattaa olla olennaisen epäedullinen vaikutus Yhtiön liiketoimintaan, tulokseen ja taloudelliseen asemaan.

Yhtiö on altis arvopapereiden liikkeeseenlaskuun liittyville lainsäädännöstä ja viranomaissääntelystä johtuville riskeille.

Osakkeiden tai muiden arvopapereiden liikkeeseenlasku tietyille alueille tai tietyillä alueilla Yhtiön toimesta saattaa olla erityisten rekisteröinti-, listalleotto- tai kelpoisuusvaatimusten tai muiden paikallisesta laista tai sääntelyviranomaisesta johtuvien rajoitusten alaista tai se saattaa olla kokonaan kiellettyä. Yhtiö noudattaa parhaansa mukaan tällaisia rajoituksia, mutta on mahdollista, että johtuen tällaisten rajoitusten soveltamiseen ja niitä koskevaan käytäntöön liittyvästä monitulkintaisuudesta tai mistä tahansa muusta syystä Yhtiö saattaa joutua hallinnollisen menettelyn tai oikeudenkäynnin kohteeksi, mikä saattaa johtaa sakkoihin tai rangaistukseen tai velvollisuuteen maksaa vahingonkorvauksia. Yhtiöllä on paljon ulkomaisia sijoittajia ja se saattaa myös jatkossa markkinoida arvopapereitaan ulkomaisille sijoittajille, mikä saattaa myös lisätä sijoittajien tekemien tällaisiin sijoittajiin sovellettaviin arvopaperilakeihin tai -määräyksiin perustuvien mahdollisten kanteiden määrää. Vaikka tällaiset kanteet olisivat perusteettomia, ne saattavat silti aiheuttaa merkittävää haittaa Yhtiön maineelle ja altistaa Yhtiön merkittävälle oikeudenkäyntikuriskille.

Luottotappiot voivat kasvaa vuokralaisten maksuvaikeuksien seurauksena.

Viime vuosina talouskriisin seurauksena tapaukset, joissa vuokralaiset kokevat maksuvaikeuksia kesken sopimuskauden ovat lisääntyneet. Riskin hallitsemiseksi valtaosa Yhtiön vuokrasopimuksista sisältää vuokravakuusjärjestelyjä. Luottotappioiden määrä on pysynyt vakaana viime vuosien aikana ollen 0,9 miljoonaa euroa vuoden 2013 lopussa (luottotappioiden määrä oli 1,2 miljoonaa euroa vuonna 2012 ja 0,8 miljoonaa euroa vuonna 2011). Merkittävällä luottotappiolla voi olla olennaisen epäedullinen vaikutus Yhtiön liiketoimintaan, tulokseen ja taloudelliseen asemaan.

Yhtiön liiketoimintaan liittyviä rahoitusriskejä

Korkotason ja luottomarginaalien nousu lisää Yhtiön rahoituskustannuksia.

Yleisen korkotason muutoksilla on merkittävä vaikutus kiinteistöalaan. Markkinakorot ovat rahoituskriisin seurauksena heilahdelleet voimakkaasti, kun suhteellisen korkealla olleet korot laskivat voimakkaasti finanssikriisin seurauksena syksyllä 2008, ja ne ovat pysyneet hyvin alhaisina historiallisesti katsoen siitä lähtien. Korkojen odotetaan nousevan ajan myötä.

Korkojen heilahtelut vaikuttavat Yhtiön vaihtuvakorkoisten lainojen korkokuluihin, jotka kasvavat markkinakorkojen nousun mukana. Yhtiö seuraa tarkasti korkotason kehitystä ja suojautuu aktiivisesti korkotason muutosten vaikutuksilta. Yhtiön rahoituspolitiikan mukaan korkopositiosta vähintään 70 prosenttia ja enintään 90 prosenttia on oltava suojattuna. Korkoriskin hallinnassa Yhtiö käyttää pääasiassa koronvaihtosopimuksia. 31.3.2014 Yhtiön velkasalkun korkosuojausaste oli 82,1 prosenttia, verrattuna 87,4 prosenttiin edellisenä vuonna. Lasku johtui suurimmaksi osaksi koronvaihtoista ja lainoista, jotka erääntyvät vuoden kuluessa ja jotka on näin ollen jätetty pois laskelmista.

Korkotasojen olennainen nousu saattaa myös vaikuttaa yksityiseen kulutukseen tai vuokralaisten vuokranmaksukykyyn taikka johtaa Yhtiön liiketilojen vajaakäyttöasteen kasvuun.

Pankkien perimät luottomarginaalit kasvoivat 2008–2012 finanssikriisin takia. Vuoden 2013 aikana marginaalit pienenevät selvästi, mutta ovat silti korkeammalla kuin ennen finanssikriisiä. Tulevaisuudessa tiukentuva pankki- ja vakuutussektoreita koskeva sääntely (Basel III- ja Solvency II-säännökset) saattaa johtaa pankkien rahoituskustannusten kasvuun, mikä puolestaan saattaa nostaa Cityconin uuden lainarahoituksen hintaa ja Yhtiön keskikorkotasoa tulevaisuudessa. Basel III -sääntely tuli voimaan 17.7.2013. Lisäksi tulevan vuoden aikana Yhtiön tulee jälleenrahoittaa viimeiset lainasopimukset, jotka tehtiin alhaisilla marginaaleilla ennen rahoituskriisiä, ja

tämän seurauksena näiden lainojen marginaalit voivat nousta. Marginaalien nousu kasvattaa todennäköisesti Yhtiön keskimääräistä korkoa, vaikka markkinakorot muuten pysyisivät pääasiassa ennallaan.

Siitä huolimatta, että Yhtiö toimii aktiivisesti näiden mahdollisten kehityssuuntauksien hallitsemiseksi, korkotason selkeällä nousulla ja kohonneilla luottomarginaaleilla saattaa varsinkin pitkällä aikavälillä olla olennaisen epäedullinen vaikutus Yhtiön liiketoimintaan, tulokseen ja taloudelliseen asemaan.

Yhtiö ei välttämättä tulevaisuudessa kykene varmistamaan rahoitusta.

Yhtiö on viime vuosina toteuttanut erilaisia oman ja vieraan pääoman ehtoisia rahoitusjärjestelyjä, mukaan lukien suunnattuja osakeanteja (2007, 2010 ja 2011), merkintäetuoikeusanteja (2007, 2012 ja 2013), joukkovelkakirjalainoja (2009, 2012 ja 2013) sekä useita lainasopimuksia (2007–2013). Yhtiön johto uskoo, että Yhtiön tämänhetkinen rahoitusasema on oikeassa suhteessa sen liiketoimintaan. Yhtiöllä oli 31.3.2014 käytössään sitovia nostamattomia luottolimiittejä ja kassavaroja yhteensä 414,2 miljoonan euron edestä. Yhtiön lainanantajille antaman sitoumuksen mukaan Yhtiön oikaistun omavaraisuusasteen tulee ylittää 32,5 prosenttia ja korkokatteen tulee olla vähintään 1,8. Yhtiön oikaistu omavaraisuusaste oli 31.3.2014 44,1 prosenttia ja korkokate 2,5. Lisäksi viimeksi liikkeeseenlasketun joukkovelkakirjan yhteydessä annetun sitoumuksen mukaan Yhtiö on sitoutunut pitämään vakavaraisuusasteen alle 0.65 ja vakuudellisen vakavaraisuusasteen alle 0.25. 31.12.2013 Yhtiön vakavaraisuusaste oli 0.48 ja vakuudellinen vakavaraisuusaste 0.01. Nämä joukkovelkakirjan kovenantit tarkistetaan puolivuositain velkasopimuksen mukaan.

Yhtiön kasvustrategia ja tulevat uudet investoinnit luovat tarvetta lisärahoitukselle. Rahoituksen saatavuus ja lainamarginaalit eivät ole palautuneet samalle tasolle kuin ne olivat ennen finanssikriisiä. Lisäksi kokonaisvaltainen lasku pörssihinnoissa useissa Euroopan maissa on vaikuttanut negatiivisesti osakearvoon monissa kiinteistöyhtiöissä, laskien pääomanehtoisen rahoituksen houkuttelevuutta yhtiöiden kannalta. Rahoituksen saatavuuteen ja rahoituskustannuksiin vaikuttavat tekijät voivat vaikuttaa olennaisen epäedullisesti Yhtiön strategian toteuttamiseen sekä Yhtiön liiketoimintaan, tulokseen ja taloudelliseen asemaan.

Luottoluokitukset eivät välttämättä heijasta kaikkia riskejä.

Moody's ja Standard & Poor's ovat antaneet Yhtiölle luottoluokitukset. Nämä luokitukset eivät välttämättä heijasta kaikkien mahdollisten riskien vaikutusta Yhtiön liiketoimintaan. Luottoluokitus ei ole osto- tai myyntisuositus tai suositus omistaa arvopapereita, ja luottoluokituksen antaja voi muuttaa tai vetää antamansa luokituksen takaisin koska tahansa. Jos Cityconin luottoluokitusta alennettaisiin, voi tämä nostaa Yhtiön rahoituskustannuksia, millä voi olla olennaisen epäedullinen vaikutus Yhtiön liiketoimintaan, tulokseen ja taloudelliseen asemaan.

Yhtiön rahoitus sopimuksiin liittyy vastapuoliriski.

Yhtiön pitkäaikaisten pankkilainojen, johdannaissopimusten ja vakuutusten vastapuolina toimivat kansainväliset rahoituslaitokset. Finanssikriisin aikana useat pankit ja vakuutusyhtiöt Yhdysvalloissa ja Euroopassa kokivat taloudellisia vaikeuksia, jotka johtivat lukuisiin sulautumisiin, yrityshankintoihin ja konkurssihin rahoituslaitosten keskuudessa, mukaan lukien joidenkin rahoituslaitosten haltuunoton valtioiden toimesta. Cityconin pääasiallisia sopimuskumppaneita rahoitusjärjestelyissä ovat pohjoismaiset rahoituslaitokset, jotka ovat välttyneet vakavilta ongelmilta. Ei kuitenkaan voida sulkea pois sitä, että Cityconin rahoitus- tai vakuutusvastapuoli ajautuisi vakaviin taloudellisiin vaikeuksiin tai konkurssiin. Jos yksi tai useampi Cityconin vastapuolena toimivista rahoitusinstituutioista ajautuisi taloudellisiin vaikeuksiin tai konkurssiin, tällä saattaa olla olennaisen epäedullinen vaikutus Yhtiön liiketoimintaan, tulokseen ja taloudelliseen asemaan.

Yhtiö on altis valuuttakurssien vaihteluille.

Yhtiön laajentuminen muihin maihin on altistanut Yhtiön ulkomaisille valuuttakurssiriskeille.

Yhtiön Ruotsissa syntyvästä liikevaihdosta ja kustannuksista suurin osa määritetään Ruotsin kruunuissa. Minimoidakseen valuuttakurssien vaihtelusta aiheutuvat mahdolliset epäedulliset vaikutukset Yhtiö pyrkii rahoittamaan Ruotsissa olevan liiketoimintansa Ruotsin kruunuissa siten, että valuuttakurssien vaihtelusta aiheutuvat muutokset liikevoitossa kompensoituvat rahoituskulujen muutoksella. Tilinpäätöstä varten Yhtiön täytyy muuntaa Ruotsin kruunuissa olevien varojen, velkojen, tuottojen ja kulujen määrät euroiksi kyseisenä ajankohtana

voimassa olevan valuuttakurssin mukaisesti. Täten merkittävillä muutoksilla euron ja Ruotsin kruunun välisessä vaihtokurssissa saattaa olla olennaisen epäedullinen vaikutus Yhtiön liiketoimintaan, tulokseen ja taloudelliseen asemaan.

Liettuan kohdalla riski on rajoitettu johtuen siitä, että Liettuan valuutta on kiinnitetty euroon. Lisäksi Liettua pyrkii euron käyttöönottoon lähivuosina. Liettuaassa tehty hankinnat on rahoitettu osittain paikallisessa valuutassa valuuttariskin minimoimiseksi. Finanssikriisin aikana Liettuan valuuttaan on ajoittain kohdistunut devalvaatiopaineita. Paikalliset rahoitusmarkkinat Liettuaassa eivät ole yhtä kehittyneet kuin Suomen tai Ruotsin markkinat. Tästä syystä Liettuaassa ei aina välttämättä ole mahdollista rahoittaa liiketoimintaa paikallisessa valuutassa, ja valuuttamarkkinoiden alhaisen likviditeetin ja korkeiden transaktiokulujen takia valuuttakurssiriskiltä suojautuminen valuuttajohdannaisten avulla ei välttämättä ole mahdollista. Näistä seikoista johtuen mahdollisella devalvaatiolla Liettuaassa saattaa olla olennaisen epäedullinen vaikutus Yhtiön liiketoimintaan, tulokseen ja taloudelliseen asemaan.

Tanskan kruunu on ollut kiinnitettynä tiukasti euroon noin 15 vuoden ajan, eikä se näin ollen altista Yhtiötä merkittävälle valuuttakurssiriskeille. Mikäli tilanne muuttuisi ja Tanskan kruunu devalvoitaisiin euroon nähden, voisi sillä olla haitallisia vaikutuksia Yhtiön liiketoimintaan, tulokseen ja taloudelliseen asemaan.

Yhtiön osakkeisiin liittyviä riskejä

Yhtiön osakkeiden markkinahinta tai likviditeetti saattaa vaihdella huomattavasti.

Yhtiön osakkeiden markkinahinta saattaa vaihdella huomattavasti. Markkinahinnan vaihtelu riippuu useista tekijöistä, kuten Cityconin liiketoiminnan tuloksesta tai liiketoiminnan tulevaisuudennäkymien muutoksesta tai Cityconin toimintaan vaikuttavan lainsäädännön muutoksista. Kansainvälisillä rahoitusmarkkinoilla voi myös esiintyä hintoihin ja volyyymiin liittyvää epävakautta, joka ei ole liittynyt yksittäisten yritysten liiketoiminnan menestyksellisyyteen tai tulevaisuuden näkymiin. Pörssikurssien lasku talouskriisin seurauksena on johtanut siihen, että monen kiinteistöyhtiön osakkeen markkina-arvo on laskenut merkittävästi verrattuna ennen talouskriisiä vallinneeseen tilanteeseen. Osakemarkkinoiden yleinen lasku tai osakkeisiin verrattavien arvopapereiden hintojen lasku saattavat vaikuttaa olennaisen epäedullisesti Yhtiön osakkeiden kysyntään ja likviditeettiin, mikä heikentää Yhtiön mahdollisuuksia oman pääoman hankkimiseen osakeantien avulla.

Muiden kuin suomalaisten osakkeenomistajien merkintäetuoikeuksien käyttö voi olla rajoitettua.

Osakeyhtiölain mukaisesti yhtiön osakkeenomistajilla on osakeomistuksensa suhteessa etuoikeus merkitä annissa uusia osakkeita, optio-oikeuksia tai vaihtovelkakirjoja, ellei kyseistä antia koskevassa yhtiön päätöksessä toisin mainita. Osakeyhtiölain mukaan merkintäetuoikeudesta voidaan poiketa vain, jos päätös hyväksytään vähintään kahden kolmasosan enemmistöllä kaikista annetuista äänistä ja kaikista yhtiökokouksessa edustetuista osakkeista. Tietty Cityconin osakkeenomistajat, jotka asuvat tai joilla on virallinen osoite muualla kuin Suomessa, mukaan lukien ”Yhdysvalloissa sijaitsevat henkilöt” (US persons, kuten Yhdysvaltain arvopaperimarkkinalain alaisessa Regulation S -sääöksessä on määritelty), eivät välttämättä voi käyttää osakkeisiinsa liittyviä merkintäetuoikeuksia tai muita oikeuksia, ellei osakkeilla ole kyseisen maan arvopaperilakien mukaista voimassa olevaa rekisteröintiä tai ellei niihin sovellu jokin rekisteröintivaatimuksia koskeva poikkeus.

Osakkeenomistajille kultakin tilikaudelta jaetun osingon ja pääomanpalautuksen määrä on epävarma.

Citycon ei voi taata, että se maksaa tulevaisuudessa osinkoa tai pääomanpalautusta Yhtiön liikkeeseen laskemille osakkeille. Mahdollisesti maksettavan osingon tai pääomanpalautuksen määrää ei myöskään voida taata. Osingon tai pääomanpalautuksen maksu ja määrä riippuu Cityconin hallituksen harkinnasta ja viime kädessä Yhtiön yhtiökokouksen päätöksestä sekä kassavaroista, edellisten tilikausien voitoista, arvioituista rahoitustarpeista, Cityconin tuloksesta, taloudellisesta asemasta ja mahdollisista Cityconia sitovista lainasopimusten ehdoista sekä muista asiaan vaikuttavista seikoista.

Tulevilla huomattavien osakemäärien liikkeeseenlaskuilla tai myynneillä voi olla negatiivinen vaikutus Yhtiön osakkeiden markkina-arvoon ja mahdolliset tulevat suunnatut annit laimentaisivat olemassa olevien osakkeenomistajien omistusta.

Yhtiön huomattavien osakemäärien liikkeeseenlasku tai myynti tai käsitys siitä, että tällaisia liikkeeseenlaskuja tai myyntejä voisi tapahtua tulevaisuudessa, Uudet Osakkeet mukaan lukien, voi vaikuttaa negatiivisesti Yhtiön osakkeiden markkina-arvoon ja Yhtiön kykyyn kerätä tulevaisuudessa rahaa pääomamarkkinoilta. Lisäksi mahdollisesti tulevaisuudessa toteutettavat Yhtiön osakkeiden suunnatut annit laimentaisivat sellaisten olemassa olevien osakkeenomistajien omistusta Yhtiössä, jotka eivät voi osallistua suunnattuun antiin.

Merkittävä osakkeenomistaja kykenee estämään määränemmistöpäätökset yhtiökokouksissa ja saattaa myydä huomattavan osan omistuksistaan.

Gazit-Globe Ltd. on ilmoittanut Yhtiölle, että se omisti 10.6.2014 yhteensä noin 41,9 prosenttia kaikista Cityconin osakkeista ja äänistä ja on Yhtiön suurin osakkeenomistaja. Gazit-Globe Ltd.:n omistusosuus Yhtiössä mahdollistaa sen, että Gazit-Globe Ltd. voi estää sellaisten päätösten tekemisen Yhtiössä, jotka edellyttävät kahden kolmasosan enemmistöä yhtiökokouksessa annetuista äänistä ja edustetuista osakkeista. Tällaisia päätöksiä ovat esimerkiksi yhtiöjärjestyksen muuttaminen, osakkeiden liikkeeseen laskeminen siten, että osakkeenomistajien merkintäetuoikeudesta poiketaan sekä Yhtiön sulautumista, jakautumista tai selvitystilaan asettamista koskevat päätökset. Lisäksi mikäli merkittävä omistaja myisi huomattavan osan omistamistaan Yhtiön osakkeista tai olisi markkinoiden käsityksen mukaan aikeissa myydä huomattavan osan omistamistaan Yhtiön osakkeista, voisi tällä olla vaikutusta Yhtiön osakkeen kurssikehitykseen.

CPPIBEH ja Gazit-Globe Ltd. ovat 12.5.2014 allekirjoittaneet sopimuksen, jolla dokumentoidaan osapuolten tavoitteet tietyissä Yhtiöön liittyvissä hallinnointiasioissa ("Hallinnointisopimus"). Hallinnointisopimuksen mukaan Gazit-Globe Ltd. on tietyin poikkeuksin myöntänyt CPPIBEH:lle rajoitetun oikeuden myydä osakkeitaan (ns. tag-along right) Gazit-Globe Ltd.:n mahdollisen osakemyynnin yhteydessä, mikäli myytävät osakkeet edustavat yli viisi (5) prosenttia Cityconin osakkeista minkä tahansa 12 kuukauden ajanjakson aikana. Mikäli CPPIBEH käyttäisi tätä oikeuttaan tai mikäli markkinoilla syntyy käsitys siitä, että CPPIBEH on aikeissa käyttää tätä oikeuttaan, voi tällä olla vaikutus Yhtiön osakkeen markkinahintaan. Lisätietoja Hallinnointisopimuksesta on esitetty kohdassa "Osakkeet ja osakepääoma – CPPIBEH:n ja Gazit-Globe Ltd.:n välinen Hallinnointisopimus".

Hallinnointisopimus sisältää muiden asioiden ohella sekä CPPIBEH:n että Gazit-Globe Ltd.:n sitoumuksen tukea tiettyä lukumäärää toistensa esittämiä ehdokkaita Yhtiön hallitukseen Suomen listayhtiöiden hallinnointikoodin (Corporate Governance Code, "Hallinnointikoodi") mukaiset riippumattomuusvaatimukset huomioiden. Yhtiön 6.6.2014 pidetty yhtiökokous valitsi kaksi (2) CPPIBEH:n ehdottamaa uutta jäsentä Cityconin hallitukseen ehdollisena Suunnatun Osakeannin toteutumiselle. Valinnat tulevat voimaan, kun Suunnatussa Osakeannissa liikkeeseenlasketut osakkeet rekisteröidään kaupparekisterissä 10.6.2014. Lisätietoja Cityconin hallituksen kokoonpanosta on esitetty kohdassa "Hallinto – Cityconin hallinto – Hallitus".

Gazit-Globe Ltd.:n omistusosuus saattaa ylittää 50 prosenttia aiheuttaen määräysvallan vaihtumista koskevien lausekkeiden laukeamisen ja synnyttää velvollisuuden tehdä pakollinen julkinen ostotarjous.

Mikäli Gazit-Globe Ltd.:n omistusosuus Yhtiön osakkeiden tuottamasta äänimäärästä ylittäisi 50 prosenttia, Gazit-Globe Ltd.:lle syntyisi velvollisuus tehdä pakollinen julkinen ostotarjous lopuista Yhtiön osakkeista ja osakkeisiin oikeuttavista arvopapereista arvopaperimarkkinalain mukaisesti, ellei Finanssivalvonta myönnä poikkeusta sanotusta velvollisuudesta. Lisäksi Gazit-Globe Ltd.:n omistusosuuden nouseminen yli 50 prosenttiin Yhtiön osakkeiden tuottamasta äänimäärästä aiheuttaisi määräysvallan vaihtumisen Yhtiössä, kuten tämä on määriteltä suurimmassa osassa Yhtiön lainarahoitussopimuksia. Tällainen määräysvallan vaihtuminen asettaisi Yhtiölle velvollisuuden joko aloittaa neuvottelut asianomaisten lainanantajien kanssa vaihtoehtoista rahoituksen jatkamiseksi eri ehdoin, mikä johtaisi mahdollisesti korkeampiin rahoituskustannuksiin, tai vaihtoehtoisesti makamaan kyseessä olevat lainat takaisin.

Gazit-Globe Ltd.:n ja CPPIBEH:n välinen Hallinnointisopimus voi synnyttää velvollisuuden tehdä pakollinen julkinen ostotarjous.

Cityconin Gazit-Globe Ltd.:lta ja CPPIBEH:ltä saaman tiedon mukaan Hallinnointisopimuksen tarkoituksena on sopia viitekehyksestä tietyille hallinnointimekanismeille ja -prosesseille, joiden CPPIBEH ja Gazit-Globe Ltd.

katsovat edesauttavan Cityconin tehokasta hallinnointia sen kaikkien osakkeenomistajien etujen mukaisesti. Hallinnointisopimuksessa sovitaan muun muassa jäsenten nimeämisestä Cityconin hallitukseen sekä CPPIBEH:n oikeudesta myydä osakkeitaan (ns. tag-along right) Gazit-Globe Ltd.:n mahdollisen osakemyynnin yhteydessä. Lisätietoja Hallinnointisopimuksesta on esitetty kohdassa ”Osakkeet ja osakepääoma – CPPIBEH:n ja Gazit-Globe Ltd.:n välinen Hallinnointisopimus”.

Cityconin saaman tiedon mukaan Gazit-Globe Ltd. ja CPPIBEH ovat saaneet Finanssivalvonnalta lausunnot, joiden mukaan Hallinnointisopimus ei sellaisenaan merkitse yksissä tuumin toimimista arvopaperimarkkinalais- sa tarkoitetulla tavalla, eikä Hallinnointisopimuksesta siten synny osapuolille velvollisuutta tehdä pakollinen julkinen ostotarjous Cityconin osakkeista. Finanssivalvonta toteaa lausunnossaan, että tilannetta tulee arvioida uudelleen, mikäli osapuolet pyrkisivät merkittävästi vähentämään Cityconin hallituksen jäsenmäärää nykyisestä kymmenestä (10) jäsenestä. Cityconin saaman tiedon mukaan Finanssivalvonnan lausunnon seurauksena Hallin- nointisopimukseen on sisällytetty Gazit-Globe Ltd.:n ja CPPIBEH:n sitoumus pidättäytyä kaikista toimenpiteis- tä, joilla merkittävästi vähennettäisiin hallituksen jäsenten lukumäärää nykyisestä.

Mikäli yllä viitattuun Finanssivalvonnan lausuntoon vaikuttaneissa olosuhteissa kuitenkin tapahtuisi merkittävä muutos, saatettaisiin Gazit-Globe Ltd.:n ja CPPIBEH:n välistä Hallinnointisopimusta pitää yksissä tuumin toi- mimisena arvopaperimarkkinalaisin tarkoittamalla tavalla, mistä voisi seurata Gazit-Globe Ltd.:lle ja CPPIBEH:lle velvollisuus tehdä pakollinen julkinen ostotarjous jäljelle jäävistä Yhtiön osakkeista ja osakkeisiin oikeuttavista arvopapereista.

Merkintäoikeusantiin ja Uusiin Osakkeisiin liittyviä riskejä

Uusien Osakkeiden ja Merkintäoikeuksien arvo ja volatiliiteetti 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 Uusille Osakkeille, väliaikaisille osakkeille ja Merkintäoike- uksille aktiiviset markkinat. Toisaalta Uusien Osakkeiden, väliaikaisten osakkeiden ja Merkintäoikeuksien julki- sen kaupankäynnin aloittamisen jälkeen niiden markkinahinta saattaa vaihdella huomattavasti, esimerkiksi johtu- en jostakin epätavallisesta tapahtumasta, kuten viimeaikaisen poliittisen kriisin yltäminen edelleen Ukrainassa. Markkinahinta voi vaihdella johtuen markkinoiden suhtautumisesta Uusiin 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 huo- mattavasti, mikä vaikuttaa arvopapereiden hintoihin eikä välttämättä liity Cityconin liiketoiminnan menestyksel- lisyyteen tai tulevaisuudennäkymiin. Lisäksi Cityconin liiketoiminnan tulos ja tulevaisuudennäkymät voivat alittaa osakeanalyyttikkojen ja sijoittajien odotukset. Mikä tahansa näistä tekijöistä voi johtaa siihen, että Cityco- nin osakkeiden markkinahinta laskee Merkintähinnan alapuolelle. Lisäksi Uudet Osakkeet tai väliaikaiset osak- keet eivät ole julkisen kaupankäynnin kohteena Merkintäajan aikana, ja näin ollen Merkintäoikeusannissa mer- kittyjä Uusia Osakkeita ei voi välttämättä myydä ennen Merkintäajan päättymistä.

Käyttämättömät merkintäoikeudet raukeavat arvottomina Merkintäajan päättyessä.

Merkintäaika alkaa 17.6.2014 ja päättyy 2.7.2014. Merkintäajan päättymispäivä on samalla viimeinen päivä, jolloin Merkintäoikeuksia voi käyttää. Halutessaan käyttää Merkintäoikeuksiaan Merkintäoikeuksien haltijan tulee antaa Merkintäoikeusantia koskevat toimintaohjeensa tilinhoitajayhteisölleen merkintäpaikalla Merkintä- ajan kuluessa noudattaen tilinhoitajayhteisöjen mahdollisesti asettamia aikaisempia määräaikoja. Merkintäajan päättyessä kaikki käyttämättömät Merkintäoikeudet raukeavat arvottomina.

Merkinnät ovat peruuttamattomia.

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

Yhtiö ei välttämättä kykene keräämään Merkintäoikeusannissa kaikkia varoja täysimääräisesti.

Gazit-Globe Ltd., CPPIBEH ja Ilmarinen ovat antaneet merkintäsitoumukset, joiden mukaisesti ne sitoutuvat tietyillä ehdoilla merkitsemään pro rata -osuutensa Merkintäoikeusannissa liikkeeseenlaskettavista uusista osakkeista. Gazit-Globe Ltd. omistaa Suunnatun Osakeannin jälkeen noin 41,9 prosenttia, CPPIBEH noin 15,0 prosenttia ja Ilmarinen noin 7,6 prosenttia Yhtiön osakkeista ja äänistä. Gazit-Globe Ltd.:n, CPPIBEH:n ja Ilmarisen merkintäsitoumukset edustavat näin ollen kokonaisuudessaan noin 64,5 prosenttia Merkintäoikeusannissa liikkeeseenlaskettavien uusien osakkeiden enimmäismäärästä. Lisäksi Gazit-Globe Ltd. ja CPPIBEH ovat antaneet merkintätakaukset, joiden perusteella ne ovat tietyillä ehdoilla sitoutuneet takaamaan Merkintäoikeusannin, Gazit-Globe Ltd. enintään 42,6 miljoonaan euroon ja CPPIBEH enintään 27,1 miljoonaan euroon asti (vähennettynä kunkin takaajan Toissijaisessa Merkinnässä mahdollisesti merkitsemistä Uusista Osakkeista maksamallaan Merkintähinnalla). CPPIBEH:n merkintätakaus koskee ainoastaan sellaisia Merkintäoikeusannissa liikkeeseen laskettavia uusia osakkeita, jotka jäävät merkitsemättä sen jälkeen, kun Gazit-Globe Ltd.:n merkintätakaus on käytetty kokonaisuudessaan. Yllä kuvattujen merkintäsitoumusten ja -takausten myötä Merkintäoikeusanti on kokonaan taattu.

Merkintäsitoumukselle ja -takaukselle ei ole annettu vakuuksia, eikä näin ollen ole varmuutta siitä, että merkintäsitoumuksen tai -takauksen antaneet tahot täyttävät sitoumuksensa kaikilta osin. Lisäksi merkintäsitoumus ja -takaus sisältävät tietyjä ehtoja. Mikäli jokin ehto ei täyty tai merkintäsitoumus ja/tai -takaus ehtojensa perusteella muuten raukeaa, se voi vaikuttaa epäedullisesti Yhtiön mahdollisuuteen toteuttaa Merkintäoikeusanti onnistuneesti, millä voi vuorostaan olla olennaisen epäedullinen vaikutus Cityconin liiketoimintaan, liiketoiminnan tulokseen, taloudelliseen tilanteeseen ja tulevaisuudennäkymiin sekä Merkintäoikeuksien ja Uusien Osakkeiden hintaan.

Mikäli Merkintäoikeusannissa tarjottuja Uusia Osakkeita ei merkitä täysimääräisesti Gazit-Globe Ltd.:n, CPPIBEH:n ja Ilmarisen merkintäsitoumuksista ja Gazit-Globe Ltd.:n ja CPPIBEH:n merkintätakauksista huolimatta, voi se vaikuttaa sekä Yhtiön tulokseen että taloudelliseen asemaan, koska Yhtiö ei tällöin saa Merkintäoikeusannista odotettuja arviolta noin 195,7 miljoonan euron suuruisia nettovaroja täysimääräisesti. Jos Merkintäoikeusannilla kerättyjä varoja olisi olennaisesti odotettua vähemmän, tämä saattaisi vaikuttaa Yhtiön mahdollisuuksiin käyttää tuottoja suunnitellusti kehityshankkeiden sekä tulevien ja tehtyjen hankintojen rahoittamiseen ja taseen vahvistamiseen. Tästä johtuen myös Yhtiön osakkeiden markkinahinta saattaisi laskea alle Merkintäoikeusannin Merkintähinnan. Näissä olosuhteissa sijoittajat, jotka ovat osallistuneet Merkintäoikeusantiin merkitsemällä, saattavat kärsiä sijoituksensa johdosta välittömän realisoitumattoman tappion.

Citycon on Suunnatun Osakeannin osalta sitoutunut tiettyihin vahingonkorvaussitoumuksiin tietyistä Merkintäsopimuksen vakuutusten rikkomuksista.

CPPIBEH:n Merkintäsopimuksen mukaiset velvoitteet ovat ehdollisia tietyille ehdoille, mukaan lukien sille, ettei Cityconissa tapahdu olennaista haitallista muutosta, sekä tiettyjen, muun muassa tiedonantovelvollisuuksiin sekä Cityconin taloudelliseen asemaan liittyvien vakuutusten voimassaololle. Suunnatun Osakeannin osalta Sopimuksen sisältyy eräitä vahingonkorvaussitoumuksia, mikäli Citycon syyllistyisi tietyt vähimmäiskriteerit täyttäviin vakuutusten rikkomuksiin. Tällaisessa tilanteessa Cityconilla olisi velvollisuus, siltä osin ja siinä määrin kuin tämä on osakeyhtiölain mukaan lainmukaista, korvata tietyissä tilanteissa tällaisesta rikkomuksesta CPPIBEH:lle aiheutuneet vahingot (kuten määritelty arvopaperimarkkinalaissa), kuitenkin aina enintään CPPIBEH:n Suunnatussa Osakeannissa tekemän kokonaissijoituksen määrää vastaava summa. Tällaisen mahdollisen vahingonkorvauksen aktualisoitumisella voisi olla olennaisen epäedullinen vaikutus Cityconin liiketoimintaan, liiketoiminnan tulokseen, taloudelliseen tilanteeseen ja tulevaisuudennäkymiin.

Merkintäoikeusanteihin osallistumattoman osakkeenomistajan omistus laimentuu.

Merkintäoikeusannin tarkoituksena on varojen kerääminen tavalla, joka antaa mahdollisuuden merkitä Uusia Osakkeita kaikille paitsi tietyille osakkeenomistajille, joilla on rekisteröity osoite maassa, jonka lainsäädäntö asettaa esteitä Merkintäoikeusantiin osallistumiselle tai jotka asuvat vakinaisesti kyseisissä maissa, tai Uusien Osakkeiden haltijoille, joiden osoite on kyseisissä maissa. Osakkeenomistajan, joka päättää olla merkitsemättä täyttä määrää Uusia Osakkeita tai joka ei rajoitusten johdosta voi täysimääräisesti merkitä Uusia Osakkeita, joihin kyseinen osakkeenomistaja olisi Merkintäoikeusannissa 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.

TÄRKEITÄ PÄIVÄMÄÄRIÄ

9.6.2014	Suunnatussa Osakeannissa liikkeeseen lasketut uudet osakkeet merkitään ja maksetaan
10.6.2014	Merkintäoikeuksien irtoamispäivä
10.6.2014 (arvio)	Suunnatussa Osakeannissa merkityt osakkeet rekisteröidään kaupparekisteriin ja otetaan käyttöön arvo-osuusjärjestelmässä
11.6.2014 (arvio)	Suunnatussa Osakeannissa merkityt osakkeet otetaan julkisen kaupankäynnin kohteeksi Helsingin Pörssissä
12.6.2014	Merkintäoikeusannin täsmäytyspäivä
17.6.2014	Merkintäoikeusannin merkintäaika alkaa
	Kaupankäynti Merkintäoikeuksilla alkaa Helsingin Pörssissä
25.6.2014	Kaupankäynti Merkintäoikeuksilla päättyy Helsingin Pörssissä
2.7.2014	Merkintäaika päättyy
	Merkintäoikeudet, joita ei ole käytetty Merkintäajan päättyessä, raukeavat arvottomina
3.7.2014 (arvio)	Merkintäoikeusannissa Ensisijaisen Merkintäoikeuden perusteella merkityt Uudet Osakkeet otetaan julkisen kaupankäynnin kohteeksi Helsingin Pörssissä väliaikaisina osakkeina
3.7.2014 (arvio)	Pörssitiedote Merkintäoikeusannin alustavasta tuloksesta
8.7.2014 (arvio)	Pörssitiedote Merkintäoikeusannin lopullisesta tuloksesta
9.7.2014 (arvio)	Merkintäoikeusannissa merkityt Uudet Osakkeet kirjataan kaupparekisteriin
	Kaupankäynti väliaikaisilla osakkeilla loppuu Helsingin Pörssissä
	Toissijaisen Merkinnän perusteella tehtyjen merkintöjen hyväksymisestä ilmoitetaan sijoittajille kirjallisesti
	Väliaikaiset osakkeet yhdistetään Yhtiön olemassa olevan osakelajin kanssa
10.7.2014 (arvio)	Merkintäoikeusannissa merkityt Uudet Osakkeet otetaan kaupankäynnin kohteeksi Helsingin Pörssin pörssilistalla

ESITTEESTÄ VASTUUSSA OLEVAT TAHOT

Citycon Oyj
Yritys- ja yhteisötunnus: 0699505-3
Kotipaikka: Helsinki
Osoite: Korkeavuorenkatu 35, 00130 Helsinki, Finland

ESITETTÄ KOSKEVA VAKUUTUS

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

ULKOPUOLISISTA LÄHTEISTÄ OLEVAT TIEDOT

Mikäli Esitteen sisältämä tieto on peräisin ulkopuolisesta lähteestä, kyseinen lähde on yksilöity. Yhtiö vahvistaa, että Esitteeseen sisältyvät ulkopuolisista lähteistä tuotetut tiedot on toistettu Esitteessä asianmukaisesti, ja että siltä osin kuin Yhtiö tietää ja on pystynyt kyseisten kolmansien julkistamien tietojen perusteella varmistamaan, tiedoista ei ole jätetty pois seikkoja, jotka tekisivät toistetuista tiedoista harhaanjohtavia tai epätarkkoja.

ESITTEEN SAATAVILLA OLO

Tämä Esite on saatavilla 13.6.2014 alkaen suomenkielisenä Yhtiön internetsivuilta osoitteesta www.citycon.fi. Tämä Esite on lisäksi saatavilla arviolta 16.6.2014 alkaen paperikopiona suomenkielisenä ja englanninkielisenä Yhtiöstä osoitteesta Korkeavuorenkatu 35, 00130 Helsinki ja Helsingin Pörssin palvelupisteestä osoitteesta Fabianinkatu 14, 00100 Helsinki. Lisäksi suomenkielinen Esite on saatavilla 13.6.2014 alkaen Uusien Osakkeiden listaukseen arviolta 10.7.2014 asti internetsivuilta osoitteesta www.op.fi/merkinta.

TULEVAISUUTTA KOSKEVAT LAUSUMAT

Eräät tässä Esitteessä esitetyt lausumat, kuten kohdissa ”Tiivistelmä”, ”Riskitekijät” ja ”Merkintäoikeusannin taustaa ja syyt sekä varojen käyttö” esitetyt lausumat, 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. Esitteen kohdassa ”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, Uusien Osakkeiden ja Merkintäoikeuksien volatiliiteetti ja arvostus, Merkintäoikeusannilla kerättävien varojen mahdollinen vajaaksi jääminen, käyttämättömien Merkintäoikeuksien raukeaminen arvottomina, omistuksen laimentuminen niiden osakkeenomistajien osalta, jotka eivät osallistu Merkintäoikeusantiin, muiden kuin suomalaisten osakkeenomistajien merkintäetuoikeuteen liittyvät mahdolliset rajoitukset, epävarmuus 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 taustaolettamukset osoittautuisivat vääriksi, Cityconin liiketoiminnan todellinen tulos tai sen taloudellinen asema saattaa erota huomattavasti siitä, mitä tässä Esitteessä kuvataan odotetuksi, uskotuksi, arvioiduksi tai ennakoiduksi.

MERKINTÄOIKEUSANNIN TAUSTAA JA SYYT SEKÄ VAROJEN KÄYTTÖ

Merkintäoikeusannin taustaa ja syyt

Citycon ja CPPIBEH ovat 12.5.2014 allekirjoittaneet Järjestelyyn liittyen Merkintäsopimuksen, jonka mukaisesti Citycon vahvistaa tasetaan keräämällä noin 400 miljoonaa euroa uutta pääomaa ja CPPIBEH:sta tulee Cityconin merkittävä strateginen osakkeenomistaja. Järjestely koostuu noin 206,4 miljoonan euron Suunnatusta Osakeannista CPPIBEH:lle sekä sitä seuraavasta Yhtiön osakkeenomistajien merkintätuoikeuteen perustuvasta noin 196,5 miljoonan euron Merkintäoikeusannista. Yhtiön hallitus on 8.6.2014 päättänyt Suunnatun Osakeannin ja Merkintäoikeusannin toteuttamisesta Cityconin 6.6.2014 pidetyn ylimääräisen yhtiökokouksen myöntämien valtuutusten nojalla. CPPIBEH:lle Suunnatussa Osakeannissa liikkeeseen lasketut osakkeet on maksettu täysimääräisesti ja rekisteröity kaupparekisteriin 10.6.2014, ja ne oikeuttavat siten CPPIBEH:n osallistumaan Merkintäoikeusantiin.

CPPIBEH:lle Suunnatussa Osakeannissa liikkeeseen lasketut uudet osakkeet vastaavat noin 15,0 prosenttia Yhtiön osakkeista ja äänistä Suunnatun Osakeannin jälkeen. Merkintäoikeusannissa liikkeeseen laskettavat Uudet Osakkeet vastaavat noin 12,5 prosenttia Yhtiön osakkeista ja äänistä Suunnatun Osakeannin ja Merkintäoikeusannin jälkeen olettaen, että Merkintäoikeusanti merkitään täysimääräisesti. Merkintähinta on sama sekä Suunnatussa Osakeannissa että Merkintäoikeusannissa, eli 2,65 euroa osakkeelta. Merkintähinta on sovittu CPPIBEH:n ja Yhtiön välisissä neuvotteluissa ja Yhtiö uskoo, että merkintähinta vastaa käypää hintaa ottaen huomioon muut aikaisemmat kiinteistösektorilla tehty osakeannit Euroopassa ja heijastaa Yhtiön historiallisia keskimääräisiä kaupankäyntihintoja viimeisten kuuden (6) kuukauden ajalta. Merkintähinta on noin 2,2 prosenttia matalampi kuin Yhtiön osakkeen päätöskurssi Järjestelyn julkistamista välittömästi edeltäneenä kaupankäyntipäivänä 12.5.2014 ja noin 1,7 prosenttia korkeampi kuin Yhtiön osakkeen osinkokorjattu kaupankäyntimäärällä painotettu keskikurssi Helsingin Pörssissä Järjestelyn julkistamista edeltäneiden kolmen (3) kuukauden aikana.

Yhtiön kolme suurinta osakkeenomistajaa, CPPIBEH, Gazit-Globe Ltd. sekä Ilmarinen ovat sitoutuneet tietyillä ehdoilla, mukaan lukien Gazit-Globe Ltd.:tä koskien Suunnatun Osakeannin toteutuminen kokonaisuudessaan, merkitsemään kukin pro rata -osuutensa Merkintäoikeusannissa liikkeeseen laskettavista Uusista Osakkeista. Suunnatun Osakeannin jälkeen Gazit-Globe Ltd. omistaa noin 41,9 prosenttia, CPPIBEH noin 15,0 prosenttia ja Ilmarinen noin 7,6 prosenttia Yhtiön osakkeista ja äänistä. CPPIBEH:n, Gazit-Globe Ltd.:n ja Ilmarisen merkintäsitoumukset edustavat siten kokonaisuudessaan noin 64,5 prosenttia Merkintäoikeusannissa liikkeeseen laskettavien Uusien Osakkeiden enimmäismäärästä. Lisäksi Gazit-Globe Ltd. ja CPPIBEH ovat antaneet merkintätakaukset, joiden perusteella ne ovat tietyillä ehdoilla sitoutuneet takaamaan Merkintäoikeusannin, Gazit-Globe Ltd. enintään 42,6 miljoonaa euroon ja CPPIBEH enintään 27,1 miljoonaa euroon asti (vähennettynä kunkin takaajan Toissijaisessa Merkinnässä mahdollisesti merkitsemistä Uusista Osakkeista maksamallaan Merkintähinnalla). CPPIBEH:n merkintätakaus koskee ainoastaan sellaisia Merkintäoikeusannissa liikkeeseen laskettavia Uusia Osakkeita, jotka jäävät merkitsemättä sen jälkeen, kun Gazit-Globe Ltd.:n merkintätakaus on käytetty kokonaisuudessaan. Yllä kuvattujen merkintäsitoumusten ja -takausten myötä Merkintäoikeusanti on kokonaan taattu.

CPPIBEH:n Merkintäsopimuksen mukaiset velvoitteet ovat ehdollisia tietyille ehdoille, mukaan lukien sille, ettei Cityconissa tapahdu olennaista haitallista muutosta, sekä tiettyjen, muun muassa tiedonantovelvollisuuksiin sekä Cityconin taloudelliseen asemaan liittyvien vakuutusten voimassaololle. Suunnatun Osakeannin osalta Merkintäsopimukseen sisältyy eräitä vahingonkorvaussitoumuksia, mikäli Citycon syyllistyisi tietyt vähimmäiskriteerit täyttäviin vakuutusten rikkomuksiin. Tällaisessa tilanteessa Cityconilla olisi velvollisuus, siltä osin ja siinä määrin kuin tämä on osakeyhtiölain mukaan lainmukaista, korvata tietyissä tilanteissa tällaisesta rikkomuksesta CPPIBEH:lle aiheutuneet vahingot (kuten määritelty arvopaperimarkkinalaissa), kuitenkin aina enintään CPPIBEH:n Suunnatussa Osakeannissa tekemän kokonaissijoituksen määrää vastaava summa.

Osana Järjestelyä CPPIBEH ja Gazit-Globe Ltd. ovat 12.5.2014 myös allekirjoittaneet Hallinnointisopimuksen, jolla dokumentoidaan osapuolten tavoitteet tietyissä Yhtiöön liittyvissä hallinnointiasioissa. Hallinnointisopimus sisältää muiden asioiden ohella sekä CPPIBEH:n että Gazit-Globe Ltd.:n sitoumuksen tukea tiettyä lukumäärää toistensa esittämiä ehdokkaita Yhtiön hallitukseen Hallinnointikoodin mukaiset riippumattomuusvaatimukset huomioiden. Yhtiön 6.6.2014 pidetty ylimääräinen yhtiökokous valitsi kaksi (2) CPPIBEH:n ehdottamaa uutta jäsentä Cityconin hallitukseen korvaamaan kaksi (2) nykyistä jäsentä ehdollisena Suunnatun Osakeannin toteutumiselle. Valinnat astuivat voimaan 10.6.2014. Lisätietoja Cityconin hallituksen kokoonpanosta sekä Gazit-

Globe Ltd.:n ja CPPIBEH:n Järjestelyn yhteydessä allekirjoittamasta sopimuksesta on esitetty kohdissa ”Hallinto – Cityconin hallinto – Hallitus” ja ”Osakkeet ja osakepääoma – CPPIBEH:n ja Gazit-Globe Ltd.:n välinen Hallinnointisopimus”.

Yhtiö käyttää Suunnatusta Osakeannista ja Merkintäoikeusannista saaduista varoista noin 300 miljoonaa euroa lainojen takaisinmaksuun, mikä vahvistaa Yhtiön tasetta entisestään sekä antaa Yhtiölle vapauden kierrättää pääomaa arvoa lisäävästi valikoiduilla kiinteistöhankinnoilla ja päivittäistavaravetoisten kauppakeskusten kehityshankkeilla tiiviisti asutetuilla alueilla Pohjoismaissa ja Baltian alueella, sekä aktiivisella kiinteistöjen johtamisella ja muilla arvoa lisäävillä toimilla. Suunnattu Osakeanti antoi Yhtiölle mahdollisuuden kerätä suuren määrän omaa pääomaa lyhyessä ajassa ehdoilla, jotka ovat edullisempia kuin mitä olisi mahdollisesti voitu saavuttaa tavanomaisessa osakeannissa. Yhtiö uskoo, että maailmanlaajuisesti tunnetun kiinteistösijoittajan mukaantulo yhdeksi Yhtiön strategisista osakkeenomistajista myös parantaa Cityconin profiilia yhtenä kauppakeskusten markkinajohtajana, minkä tulisi lisätä sijoittajien kiinnostusta Yhtiöön. Lisäksi CPPIBEH:n ja Gazit-Globe Ltd.:n välisen sopimuksen tulisi edelleen kehittää Yhtiön hallinnointirakennetta vastaamaan parhaita kansainvälisiä standardeja. Yhtiön kannalta oli näin ollen painavia taloudellisia syitä poiketa osakkeenomistajien merkintätuoikeudesta Suunnatusta Osakeannissa. Lisäksi Yhtiön osakkeenomistajille tarjotaan mahdollisuus sijoittaa Yhtiöön samalla merkintähinnalla Suunnattua Osakeantia seuraavassa Merkintäoikeusannissa.

Varojen käyttö

Merkintäoikeusannin kokonaistuotot Yhtiölle maksettavaksi tulevien maksujen ja kulujen jälkeen ovat noin 195,7 miljoonaa euroa edellyttäen, että Merkintäoikeusanti merkintään täysimääräisesti. Suunnatun Osakeannin kokonaisnettotuotot Yhtiölle sille maksettavaksi tulevien maksujen ja kulujen jälkeen ovat noin 205,5 miljoonaa euroa. Siten kokonaistuotot Cityconille Järjestelystä tulevat olemaan noin 400 miljoonaa euroa. Citycon arvioi, että kokonaiskulut Suunnatusta Osakeannista tulevat olemaan noin 0,9 miljoonaa euroa ja Merkintäoikeusannista noin 0,8 miljoonaa euroa.

Cityconin Merkintäoikeusannista saamista varoista noin 100 miljoonaa euroa aiotaan käyttää olemassa olevien lainojen takaisinmaksuun. Suunnatusta Osakeannista Cityconin saamista varoista noin 200 miljoonaa euroa käytetään olemassa olevien lainojen takaisinmaksuun. Merkintäoikeusannissa ja Suunnatusta Osakeannissa saadut jäljelle jäävät varat aiotaan käyttää tulevien hankintojen rahoittamiseen (sisältäen kehityshankkeet) ja yleisiin yritystoiminnan tarkoituksiin. Suunnatun Osakeannin yhdessä Merkintäoikeusannin kanssa odotetaan laskevan Yhtiön luototusasteen 37 prosenttiin ja näin ollen välittömästi vahvistavan Yhtiön tasetta. Lisätietoja luototusasteen laskentaperiaatteesta on esitetty kohdassa ”Eräitä taloudellisia tietoja – tunnuslukujen laskentaperiaatteet”.

MERKINTÄOIKEUSANNIN EHDOT

Tausta

Citycon Oyj ("Citycon" tai "Yhtiö") ja CPP Investment Board European Holdings S.à r.l ("CPPIBEH"), Canada Pension Plan Investment Boardin (Kanadan eläkejärjestelmän (Canada Pension Plan) varoja sijoittava sijoitusorganisaatio) kokonaan omistama tytäryhtiö ovat 12.5.2014 allekirjoittaneet sopimuksen kokonaisjärjestelystä, jolla Yhtiö vahvistaisi tasetaan keräämällä noin 400 miljoonaa euroa uutta pääomaa ja CPPIBEH:sta tulisi Yhtiön merkittävä strateginen osakkeenomistaja. Järjestely koostuu noin 206,4 miljoonan euron suunnatusta osakeannista CPPIBEH:lle ("Suunnattu Osakeanti") sekä sitä seuraavasta Yhtiön osakkeenomistajien merkintätuoi-keuteen perustuvasta noin 196,5 miljoonan euron merkintätuoi-keusannista ("Merkintäoikeusanti", yhdessä Suunnatun Osakeannin kanssa "Järjestely").

Yhtiön ylimääräinen yhtiökokous valtuutti 6.6.2014 Yhtiön hallituksen päättämään enintään 74.166.052 osakkeen antamisesta osakkeenomistajien merkintätuoi-keutta noudattaen. Valtuutus on voimassa 31.12.2014 asti.

Yhtiön hallitus päätti 8.6.2014 laskea liikkeelle yllä mainitun ylimääräisen yhtiökokouksen antaman valtuutuksen nojalla enintään 74.166.052 uutta osaketta osakkeenomistajien merkintätuoi-keuteen perustuvassa osakeannissa näiden Merkintäoikeusannin ehtojen mukaisesti.

Merkintäoikeusannissa liikkeeseen laskettavat uudet osakkeet vastaavat noin 14,3 prosenttia kaikista Yhtiön osakkeista ja äänistä sen jälkeen kun Suunnatussa Osakeannissa annettavat uudet osakkeet on rekisteröity kaupparekisteriin arviolta 10.6.2014 sekä noin 12,5 prosenttia kaikista Yhtiön osakkeista ja äänistä Merkintäoikeusannin jälkeen olettaen, että Merkintäoikeusanti merkitään täysimääräisesti.

CPPIBEH, joka Suunnatun Osakeannin seurauksena omistaa 77.874.355 Yhtiön osaketta Merkintäoikeusannin Täsmäytyspäivänä (määriteltä alla), sekä Yhtiön kaksi muuta suurinta osakkeenomistajaa, Gazit-Globe Ltd. ja Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen ovat tietyillä ehdoilla sitoutuneet merkitsemään kullekin kuuluvan pro rata määräsuhteen mukaisen määrän Merkintäoikeusannissa annettavia uusia osakkeita seuraavasti: CPPIBEH 11.124.907 uutta osaketta, Gazit-Globe Ltd. 31.082.098 uutta osaketta ja Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen 5.659.341 uutta osaketta.

Edellä mainitut kolme merkintäsitoumusta edustavat kokonaisuudessaan noin 64,54 prosenttia Merkintäoikeusannissa liikkeeseen laskettavien uusien osakkeiden enimmäismäärästä.

Lisäksi Gazit-Globe Ltd. ja CPPIBEH ("Merkintätakaajat") ovat antaneet merkintätakaukset, joiden perusteella ne ovat tietyillä ehdoilla sitoutuneet takaamaan Merkintäoikeusannin, Gazit-Globe Ltd. enintään 42,6 miljoonaan euroon ja CPPIBEH enintään 27,1 miljoonaan euroon asti (vähennettynä kunkin takaajan toissijaisessa merkintä-ässä mahdollisesti merkitsemistä uusista osakkeista maksamallaan merkintähinnalla). CPPIBEH:n merkintäta-kaus koskee ainoastaan sellaisia Merkintäoikeusannissa liikkeeseen laskettavia uusia osakkeita, jotka jäävät merkitsemättä sen jälkeen, kun Gazit-Globe Ltd.:n merkintätaka-kaus on käytetty kokonaisuudessaan.

Merkintäoikeusanti toteutetaan sillä ehdolla, että Suunnatussa Osakeannissa annettavat osakkeet merkitään täysimääräisesti ja rekisteröidään kaupparekisterissä ennen Merkintäoikeusannin Täsmäytyspäivää (määriteltä alla).

Merkintäoikeusannin ehdot

Merkintäoikeus

Ensisijainen Merkintäoikeus

Uudet osakkeet ("Uudet Osakkeet") tarjotaan Yhtiön osakkeenomistajien merkittäväksi heidän osakeomistuk-sensa suhteessa.

Osakkeenomistaja, joka on Merkintäoikeusannin täsmäytyspäivänä 12.6.2014 ("Täsmäytyspäivä") merkitty Euroclear Finland Oy:n ylläpitämään Yhtiön osakasluetteloon, saa automaattisesti yhden (1) vapaasti luovutetta-

vissa olevan arvo-osuusmuotoisen merkintäoikeuden ("Merkintäoikeus") (ISIN-tunnus FI4000099262) jokaista Täsmäytyspäivänä omistamaansa yhtä (1) osaketta kohden ("Ensisijainen Merkintäoikeus").

Osakkeenomistaja tai se henkilö tai yhteisö, jolle Merkintäoikeudet ovat siirtyneet, on oikeutettu merkitsemään jokaista seitsemää (7) Merkintäoikeutta kohden yhden (1) Uuden Osakkeen. Uusien Osakkeiden murto-osia ei voi merkitä.

Toissijainen Merkintä

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

Merkintähinta

Uusien Osakkeiden merkintähinta on 2,65 euroa osakkeelta ("Merkintähinta"). Merkintähinta vastaa Suunnatun Osakeannin merkintähintaa. Merkintähinnasta on sovittu CPPIBEH:n ja Yhtiön välisissä neuvotteluissa, ja Yhtiö uskoo, että Merkintähinta vastaa käypää hintaa ottaen huomioon muut aikaisemmat kiinteistösektorilla tehdyt osakeannit Euroopassa ja heijastaa Yhtiön historiallisia keskimääräisiä kaupankäyntihintoja viimeisten kuuden (6) kuukauden ajalta. Merkintähinta kirjataan kokonaisuudessaan sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon.

Merkintähinta on noin 2,2 prosenttia matalampi kuin Yhtiön osakkeen päätöskurssi NASDAQ OMX Helsinki Oy:ssä ("Helsingin Pörssi") 12.5.2014 eli Järjestelyn julkistamista välittömästi edeltäneenä kaupankäyntipäivänä ja noin 1,7 prosenttia korkeampi kuin Yhtiön osakkeen osinkokorjattu kaupankäyntimäärillä painotettu keski-kurssi Helsingin Pörssissä Järjestelyn julkistamista edeltäneiden kolmen (3) kuukauden aikana.

Merkintäaika

Merkintäaika alkaa 17.6.2014 klo 9.30 Suomen aikaa ja päättyy 2.7.2014 klo 16.30 Suomen aikaa ("Merkintäaika"). Tilinhoitajayhteisöt voivat asettaa merkinnän tekemiselle Merkintäajan päättymistä aikaisemmin päättyviä aikarajoja. Merkintätakaajille annettava merkintäaika Merkintätakauksien perusteella tehtäville merkinnöille päättyy kuitenkin 8.7.2014 klo 10.00 Suomen aikaa.

Uusien Osakkeiden merkitseminen Ensisijaisessa Merkinnässä ja maksut

Merkintäoikeuksien haltija voi osallistua Merkintäoikeusantiin merkitsemällä Uusia Osakkeita arvo-osuustilillään olevilla Merkintäoikeuksilla ja maksamalla Merkintähinnan. Jokaiset seitsemän (7) Merkintäoikeutta oikeuttavat haltijansa merkitsemään yhden (1) Uuden Osakkeen. Uusien Osakkeiden murto-osia ei voi merkitä. Voidakseen osallistua Merkintäoikeusantiin Merkintäoikeuksien haltijan on annettava merkintätoimeksianto Pohjola Pankki Oyj:n ("Pääjärjestäjä") tai asianomaisen omaisuudenhoitajan tai 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 puhelinpalvelun kautta. Asiakkailla, 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.

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

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

Ensisijaisen Merkintäoikeuden perusteella tehtyt 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 2.7.2014, raukeavat arvottomina.

Uusien Osakkeiden merkitseminen Toissijaisessa Merkinnässä ja maksut

Osakkeenomistaja tai muu sijoittaja, joka on merkinnyt Uusia Osakkeita Ensisijaisen Merkintäoikeuden nojalla ("Merkitsijä"), sekä kuka tahansa Merkintätakaajista, on oikeutettu merkitsemään Uusia Osakkeita Toissijaisessa Merkinnässä.

Uusien Osakkeiden merkintä Toissijaisen Merkinnän perusteella tapahtuu lähettämällä merkintätoimeksianto ja samanaikaisesti maksamalla Merkintähinta asianomaisen omaisuudenhoitajan tai tilinhoitajayhteisön tai, mikäli kyseessä on hallintarekisteröity sijoittaja, hallintarekisteröinnin hoitajan ohjeiden mukaisesti.

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

Yhtiö vahvistaa Uusien Osakkeiden merkintöjen hyväksymisen tai hylkäämisen Merkitsijöille, jotka ovat tehneet Toissijaisen Merkinnän.

Merkintöjen peruuttaminen tietyissä olosuhteissa

Arvopaperimarkkinalain mukaan, jos Merkintäoikeusantiin liittyvässä esitteessä ("Esite") ilmenee sellainen virhe tai puute taikka olennainen uusi tieto sen jälkeen kun Finanssivalvonta on hyväksynyt Esitteen ja ennen kuin kaupankäynti Uusilla Osakkeilla alkaa, jolla saattaa olla olennaista merkitystä sijoittajalle, Merkitsijöillä, jotka ovat sitoutuneet merkitsemään Uusia Osakkeita ennen tätä koskevan täydennyksen julkaisemista, on oikeus peruuttaa merkintänsä. Merkitsijöillä on oikeus peruuttaa tekemänsä merkintä kahden (2) pankkipäivän kuluessa siitä, kun täydennys on julkistettu. Peruuttamisoikeuden edellytyksenä on lisäksi, että virhe, puute tai olennainen uusi tieto on käynyt ilmi ennen kuin kaupankäynti Uusia Osakkeita edustavilla väliaikaisilla osakkeilla alkaa tai, Toissijaisessa Merkinnässä, ennen Uusien Osakkeiden toimittamista Merkitsijöille. 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 17.6.2014 klo 9.30 Suomen aikaa ja 25.6.2014 klo 18.30 Suomen aikaa välisenä aikana.

Merkintöjen hyväksyminen

Yhtiön hallitus hyväksyy kaikki Ensisijaisen Merkintäoikeuden perusteella ja näiden Merkintäoikeusannin ehtojen mukaisesti tehtyt merkinnät, jotka on tehty Merkintäoikeusantiin soveltuvien lakien ja säännösten mukaisesti.

Jos kaikkia Merkintäoikeusannissa annettavia Uusia Osakkeita ei ole merkitty Ensisijaisen Merkintäoikeuden perusteella, Yhtiön hallitus tekee päätöksen merkitsemättömien Uusien Osakkeiden jakamisesta niiden Merkitsi-

jöiden kesken, jotka ovat tehneet Toissijaisen Merkinnän. Toissijaisen Merkinnän perusteella tehtyjen merkintöjen ylimerkintätilanteessa allokaatio Merkitsijöille määräytyy arvo-osuustilikohtaisesti Merkitsijöiden Ensisijaisen Merkintäoikeuden nojalla käyttämien Merkintäoikeuksien lukumäärän mukaisessa suhteessa, ja mikäli tämä ei ole mahdollista, arpomalla. Jos tiettyyn arvo-osuustiliin liittyen annetaan useita merkintätoimeksiantoja, nämä merkintätoimeksiannot yhdistetään yhdeksi arvo-osuustiliä koskevaksi merkintätoimeksiannoksi. Mikäli Merkitsijä ei saa kaikkia Toissijaisen Merkinnän perusteella merkitsemiään Uusia Osakkeita, palautetaan saamatta jääneiden Uusien Osakkeiden Merkintähinta merkitsijän merkinnän yhteydessä ilmoittamalle pankkitilille arviolta 9.7.2014. Palautettaville varoille ei makseta korkoa.

Siinä määrin kun Uusia Osakkeita jää Merkitsijöiltä merkitsemättä Toissijaisen Merkinnän jälkeen, jäljelle jäävät Uudet Osakkeet allokoidaan Merkintätakaajien välillä merkintätakausten mukaisesti ja hallituksen päättämällä tavalla. Uusien Osakkeiden merkintä merkintätakausten perusteella tapahtuu maksamalla Merkintähinta Pääjärjestäjän ohjeiden mukaisesti.

Yhtiön hallitus päättää merkintöjen hyväksymisestä arviolta 8.7.2014. Yhtiö julkistaa Merkintäoikeusannin lopullisen tuloksen pörssitiedotteella arviolta 8.7.2014.

Uusien Osakkeiden kirjaaminen arvo-osuustileille

Merkintäoikeusannissa Ensisijaisen Merkintäoikeuden perusteella merkityt Uudet Osakkeet kirjataan Merkitsijän arvo-osuustilille merkinnän rekisteröimisen jälkeen väliaikaisina osakkeina (ISIN-tunnus FI4000099270), jotka vastaavat uusia Uusia Osakkeita. Väliaikaiset osakkeet yhdistetään Yhtiön nykyiseen osakelajiin (ISIN-tunnus FI0009002471) arviolta 9.7.2014. Toissijaisessa Merkinnässä merkityt ja hyväksytyt Uudet Osakkeet kirjataan Merkitsijöiden arvo-osuustileille, kun Uudet Osakkeet on merkitty kaupparekisteriin, arviolta 9.7.2014.

Osakasoikeudet

Uudet Osakkeet oikeuttavat Yhtiön mahdollisesti jakamaan täyteen osinkoon ja muuhun varojenjakoon sekä tuottavat muut osakkeenomistajan oikeudet Yhtiössä siitä lähtien, kun Uudet Osakkeet on rekisteröity kaupparekisterissä ja merkitty Yhtiön osakasluetteloon, arviolta 9.7.2014.

Yhtiön optio-oikeuksien 2011 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 merkittävissä olevien osakkeiden määriä, merkintähintoja tai molempia muutetaan.

Optio-oikeuksien 2011 haltijoiden ja osakkeenomistajien yhdenvertaisen kohtelun varmistamiseksi Yhtiön hallitus on 8.6.2014 Merkintäoikeusannin johdosta tarkistanut Optio-oikeuksien 2011 merkintäsuhdetta ja merkintähintaa Optio-oikeuksien 2011 ehtojen mukaisesti. Edellyttäen, että Suunnattu Osakeanti toteutetaan ja Merkintäoikeusanti merkitään täysimääräisesti Merkintäoikeusannin ehtojen mukaisesti, Optio-oikeuksien 2011 merkintähintoja ja merkintäsuhdetta tarkistetaan seuraavasti: Optio-oikeuksien 2011A—D(I) osalta tarkistettu merkintäsuhde on 1,3446 ja merkintähinta 2,7820 euroa osakkeelta. Optio-oikeuksien 2011A—D(II) osalta tarkistettu merkintäsuhde on 1,3446 ja merkintähinta 2,8862 euroa osakkeelta. Optio-oikeuksien 2011A—D(III) osalta tarkistettu merkintäsuhde on 1,3446 ja merkintähinta 2,3804 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 9.748.350.

Merkintäoikeusannin johdosta tehtävät edellä kuvatut tarkistukset Optio-oikeuksien 2011 ehtoihin tulevat voimaan, kun Optio-oikeuksilla 2011 merkittävien osakkeiden tarkistettu enimmäismäärä tulee rekisteröidyksi

kaupparekisteriin arviolta 9.7.2014 edellyttäen, että Merkintäoikeusanti toteutetaan täysimääräisesti suunnitellun mukaisesti. Näin ollen Optio-oikeudet 2011 eivät oikeuta haltijaansa osallistumaan Merkintäoikeusantiin.

Informaatio

Osakeyhtiölain 5 luvun 21 §:ssä tarkoitetut asiakirjat ovat nähtävillä Merkintäajan alkamisesta lähtien Yhtiön pääkonttorissa osoitteessa Korkeavuorenkatu 35, 00130 Helsinki.

Sovellettava laki ja riitaisuuksien ratkaiseminen

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

Muut seikat

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

OHJEITA OSAKKEENOMISTAJILLE JA MERKITSIJÖILLE

Oikeus Merkintäoikeusannissa tarjottavien Uusien Osakkeiden merkintään

Merkintäoikeusannin täsmäytyspäivä on 12.6.2014. 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 Uusia Osakkeita Merkintäoikeusannissa (ks. tarkemmin kohta ”Merkintäoikeusannin ehdot”).

Ensisijaisen merkinnän tekeminen

Osakkeenomistaja tai muu sijoittaja voi osallistua Merkintäoikeusantiin merkitsemällä Uusia Osakkeita arvo-osuustilillään olevilla Merkintäoikeuksilla ja maksamalla Merkintähinnan oman säilytys- tai tilinhoitajayhteisönsä, tai hallintarekisteriin merkittyjen sijoittajien tapauksessa oman hallintarekisteröinnin hoitajansa, antamien ohjeiden mukaisesti. Merkintäoikeusantiin osallistuakseen osakkeenomistajan tai sijoittajan on annettava merkintätoimeksianto oman säilytys- tai tilinhoitajayhteisönsä antamien ohjeiden mukaisesti. Tilinhoitajayhteisöt tiedottavat Merkintäoikeusannista 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 merkintätoimeksiannon tekemiseksi.

Tilinhoitajayhteisöt saattavat tarjota osakkeenomistajille merkintäohjeen antamisen yhteydessä mahdollisuuden antaa toimeksiannon myydä merkintäsuhteen ylittävä osa Merkintäoikeuksista eli enintään 6 Merkintäoikeutta. Tilinhoitajayhteisöt saattavat tarjota osakkeenomistajille myös mahdollisuuden antaa toimeksiannon ostaa merkintäsuhteen alittava osa Merkintäoikeuksista eli enintään 6 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 25.6.2014. Merkintäoikeuksien hinta määräytyy vallitsevan markkinatilanteen mukaan.

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

Merkintäoikeudet, joita ei ole käytetty viimeistään 2.7.2014 klo 16.30 mennessä, raukeavat arvottomina.

Toissijaisen merkinnän tekeminen

Osakkeenomistaja tai muu sijoittaja, joka on merkinnyt Uusia Osakkeita Ensisijaisen Merkintäoikeuden nojalla, voi merkitä Uusia 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 muut sijoittajat, jotka eivät saa merkintään liittyviä ohjeita tilinhoitajayhteisöltään, voivat ottaa yhteyttä Pääjärjestäjään sähköpostitse osoitteessa paaomajarjestelyt@pohjola.fi, josta he saavat tarvittavat tiedot merkintätoimeksiannon tekemiseksi.

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

Merkintäoikeuden luovutettavuus

Merkintäoikeudet ovat vapaasti luovutettavissa, ja niillä voidaan käydä kauppaa Helsingin Pörssissä 17.6.2014 klo 9.30 alkaen. Julkinen kaupankäynti Merkintäoikeuksilla päättyy 25.6.2014 klo 18.30. Merkintäoikeuksien hinta määräytyy vallitsevan markkinatilanteen mukaan. Merkintäoikeuksien haltija voi luovuttaa Merkintäoikeudet antamalla myyntitoimeksiannon omalle säilytysyhteisölleen, tilinhoitajayhteisölleen tai mille tahansa välittäjälle. Takeita Merkintäoikeuksien myynnin onnistumisesta ei ole.

Merkintäoikeuksien pörssierä on yksi ja kaupankäyntitunnus "CTY1SU0114".

Sijoittajille asetetut aikarajat

Merkintäoikeuksien haltijan tulee kiinnittää erityistä huomiota säilytys- tai tilinhoitajayhteisönsä asettamiin määräaikoihin, joiden puitteissa hänen tulee antaa Merkintäoikeusantia 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.

Merkintäoikeusannin tuloksen julkistaminen ja merkintöjen vahvistaminen

Merkintäoikeusannin lopullinen tulos julkistetaan pörssitiedotteella arviolta 8.7.2014. Merkintöjen hyväksymisestä Ensisijaisen Merkintäoikeuden perusteella ei lähetetä vahvistuskirjeitä. Toissijaiseen Merkintään osallistuneille osakkeenomistajille ja muille sijoittajille lähetetään vahvistuskirje tai muu vastaava kirjallinen selvitys kyseiselle henkilölle Toissijaisen Merkinnän perusteella jaettavien Uusien Osakkeiden lukumäärästä arviolta 9.7.2014.

Kaupankäynti Uusilla Osakkeilla

Merkintäoikeuksien perusteella merkityt Uudet Osakkeet otetaan julkisen kaupankäynnin kohteeksi Helsingin Pörssin pörssilistalla väliaikaisina osakkeina kaupankäyntitunnuksella "CTY1SN0114". Kaupankäynti väliaikaisilla osakkeilla alkaa ensimmäisenä kaupankäyntipäivänä Merkintäajan päättymisen jälkeen, arviolta 3.7.2014.

Merkintäoikeusannissa Ensisijaisen Merkintäoikeuden perusteella merkityt Uudet Osakkeet kirjataan merkitsijän arvo-osuustilille merkinnän rekisteröimisen jälkeen Uusia Osakkeita vastaavina väliaikaisina osakkeina. Väliaikaiset osakkeet ovat julkisen kaupankäynnin kohteena ISIN-tunnuksella FI4000099270 ja ne yhdistetään Yhtiön olemassa olevaan osakelajiin kaupankäyntitunnuksella FI0009002471 arviolta 9.7.2014.

Toissijaisessa Merkinnässä merkityt ja hyväksytyt Uudet Osakkeet kirjataan merkitsijöiden arvo-osuustileille, kun Uudet Osakkeet on merkitty kaupparekisteriin arviolta 9.7.2014.

Yhtiön osakkeet ovat vapaasti luovutettavissa. CPPIBEH on Merkintäsopimuksessa sitoutunut tietyin poikkeuksin olemaan myymättä tai siirtämättä Cityconin osakkeita ajanjaksona, joka päättyy 270 päivän kuluttua Merkintäoikeusannin Esitteen päivämäärästä.

Osakkeenomistajien oikeudet

Uudet Osakkeet tuottavat täydet osakkeenomistajan oikeudet Yhtiössä siitä lähtien, kun Uudet Osakkeet on merkitty kaupparekisteriin ja Yhtiön osakasluetteloon arviolta 9.7.2014.

Toimenpidekulut

Merkitsijöiltä ei veloiteta Uusien Osakkeiden merkinnästä Merkintäoikeusannissa 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 31.3.2014 IFRS-tilinpäätösperiaatteiden mukaisesti:

Miljoonaa euroa	31.3.2014 (tilintarkastamaton)	31.3.2014 Järjestelyn jälkeen (tilintarkastamaton)
Pääomarakenne		
Lyhytaikaiset korolliset velat		
Vakuudettomat	190,2	190,2
Vakuudelliset ¹	0,1	0,1
Lyhytaikaiset korolliset velat yhteensä	190,3	190,3
Pitkäaikaiset korolliset velat		
Vakuudettomat	1.290,7	1.290,7
Vakuudelliset ¹	2,4	2,4
Pitkäaikaiset korolliset velat yhteensä	1.293,1	1.293,1
Oma pääoma		
Osakepääoma	259,6	259,6
Ylikurssirahasto	131,1	131,1
Käyvän arvon rahasto	-24,7	-24,7
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	440,1	841,3
Edellisten tilikausien voitto	447,6	447,6
Määräysvallattomien omistajien osuus	56,1	56,1
Yhteensä	1.309,8	1.711,0
Oma pääoma ja korolliset velat yhteensä	2.793,2	3.194,4
Nettovelkaantuneisuus		
Käteisvarat ja muut rahavarat	17,0	418,2
Lyhytaikaiset korolliset velat	167,3	167,3
Joukkovelkakirjalainat	23,0	23,0
Lyhytaikainen korollinen nettovelka	173,3	-227,9
Pitkäaikaiset lainat rahoituslaitoksilta	659,8	659,8
Joukkovelkakirjalainat	633,3	633,3
Pitkäaikaiset korolliset velat yhteensä	1.293,1	1.293,1
Nettovelkaantuneisuus	1.466,4	1.065,2

¹ Vakuudelliset korolliset velat ovat korollisia velkoja, jotka on taattu kiinteistökiinnityksin.

Merkintäoikeusannin kokonaistuotot Yhtiölle maksettavaksi tulevien maksujen ja kulujen jälkeen ovat noin 195,7 miljoonaa euroa edellyttäen, että Merkintäoikeusanti merkintään täysimääräisesti. CPPIBEH:lle Suunnatun Osakeannin kokonaisnettotuotot Yhtiölle sille maksettavaksi tulevien maksujen ja kulujen jälkeen ovat noin 205,5 miljoonaa euroa. Siten kokonaistuotot Cityconille Järjestelystä tulevat olemaan noin 400 miljoonaa euroa. Citycon arvioi, että kokonaiskulut Suunnatusta Osakeannista tulevat olemaan noin 0,9 miljoonaa euroa ja Merkintäoikeusannista noin 0,8 miljoonaa euroa.

Cityconin Merkintäoikeusannista saamista varoista noin 100 miljoonaa euroa aiotaan käyttää olemassa olevien lainojen takaisinmaksuun. Suunnatusta Osakeannista Cityconin saamista varoista noin 200 miljoonaa euroa käytetään olemassa olevien lainojen takaisinmaksuun. Merkintäoikeusannissa ja Suunnatussa Osakeannissa saadut jäljelle jäävät varat aiotaan käyttää tulevien hankintojen rahoittamiseen (sisältäen kehityshankkeet) ja yleisiin yritystoiminnan tarkoituksiin. Suunnatun Osakeannin yhdessä Merkintäoikeusannin kanssa odotetaan laskevan Yhtiön luototusasteen 37 prosenttiin ja näin ollen välittömästi vahvistavan Yhtiön tasetta. Lisätietoja luototusasteen laskentaperiaatteesta on esitetty kohdassa ”Eräitä taloudellisia tietoja ja tulevaisuuden näkymät – tunnuslukujen laskentaperiaatteet”.

Alla olevassa taulukossa on esitetty Yhtiön vastuusitoumukset 31.3.2014.

Milj. euroa	31.3.2014 MEur
Maa-alueiden kiinnitykset ja kiinteistökiinnitykset	10,2
Pankkisiroumukset	51,5
Ostosiroumukset	209,0

31.3.2014 Citycon Konsernilla oli 209,0 miljoonaa euroa siroumuksia (87,5 miljoonaa euroa 31.3.2013) liittyen pääasiassa käynnissä oleviin kehityshankkeisiin.

Käyttöpääoman riittävyys

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

OSINGOT JA OSINKOPOLITIikka

Cityconin tavoitteena on, että Yhtiö jakaa osinkoina ja pääoman palautuksina Yhtiön osakkeenomistajille vähintään 50 prosenttia tilikauden tuloksesta verojen jälkeen ilman käyvän arvon muutoksia. Vaikka tämän osinkopolitiikan muuttaminen ei ole suunnitteilla, ei voida taata, että osinkoa tai pääoman palautusta todella maksetaan tulevaisuudessa, eikä takeita voida myöskään antaa minään tietyssä vuonna maksettavien osinkojen tai pääoman palautuksen määrästä.

Osakeyhtiölain mukaan yhtiökokous päättää osinkojen jakamisesta yhtiön hallituksen esityksen perusteella. Osinkoa jaetaan yleensä kerran tilikaudessa ja osinko voidaan maksaa vasta sen jälkeen, kun yhtiökokous on hyväksynyt yhtiön tilinpäätöksen. Osingonjakoon liittyviä rajoituksia kuvataan kohdassa ”*Osakkeet ja osakepääoma – Yhteenveto Yhtiön osakkeisiin liittyvistä oikeuksista – Osinko ja muun vapaan oman pääoman jakaminen*”.

31.12.2013 päättyneen tilikauden osalta Citycon maksoi osinkoa 0,03 euroa osakkeelta, minkä lisäksi vuoden 2014 varsinainen yhtiökokous päätti 0,12 euron osakekohtaisesta pääoman palautuksesta sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta. Osinko ja pääoman palautus, yhteensä 66,2 miljoonaa euroa, maksettiin 31.3.2014. Myös 31.12.2012 ja 31.12.2011 päättyneiden tilikausien osalta maksettiin osinkoa 0,04 euroa ja pääoman palautusta 0,11 euroa osakkeelta. Yhtiön osingonjako ja pääomanpalautus on kokonaisuutena tarkastellen noudattanut Yhtiön osinkopolitiikkaa tilikausina 2011–2013.

OSAKEMARKKINATIEDOT

Yhtiöllä oli 31.3.2014 yhteensä 441.288.012 osaketta. CPPIBEH:lle Suunnatussa Osakeannissa liikkeeseen lasketut 77.874.355 uutta osaketta rekisteröitiin kaupparekisteriin 10.6.2014 ja siten Yhtiön osakkeiden määrä nousi 519.162.367 osakkeeseen. Nämä osakkeet otettiin julkisen kaupankäynnin kohteeksi 11.6.2014. Kukin osake tuottaa omistajalleen yhden äänen Yhtiön yhtiökokouksessa. Osakkeilla ei ole nimellisarvoa. Osakkeet ovat julkisen kaupankäynnin kohteena Helsingin Pörssin pörssilistalla kaupankäyntitunnuksella ”CTY1S”. Seuraavassa taulukossa esitetään Yhtiön osakkeen ylimmät ja alimmat kurssit, kauden keskihinta ja kaupankäyntimäärillä painotettu keskihinta sekä osakevaihdon määrä Helsingin Pörssissä kunakin esitettävänä kautena.

Osakekurssi Helsingin Pörssissä, euroa	2011	2012	2013	2014¹⁾
Ylin	3,41	2,71	2,67	2,85
Alin	2,02	2,12	2,12	2,46
Kauden lopussa	2,31	2,57	2,56	2,58
Kauden keskihinta	2,77	2,43	2,44	2,64

Kaupankäyntivolyymi Helsingin Pörssissä				
Osakkeiden määrä, 1.000 kpl	97.483	81.975	104.548	25.338
% osakkeiden kokonaismäärästä	35,1	25,1	23,7	5,7

Lähde: Helsingin Pörssi

¹⁾ Tiedot ajanjaksolta 1.1.2014–31.3.2014.

ERÄITÄ TALOUDELLISIA TIETOJA JA TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT

Seuraavissa taulukoissa esitetään eräitä 31.12.2013, 31.12.2012 ja 31.12.2011 päättyneiden tilikausien konsernitilinpäätöstietoja ja vastaavia 31.3.2014 päättyneen kolmen kuukauden jakson tietoja sekä vertailutietoja edelliseen, vuoden 2013 tilikauden vastaavaan jaksoon. Tiedot perustuvat tähän Esitteeseen viittauksella sisällytettyihin Citycon-konsernin tilinpäätöksiin 31.12.2013, 31.12.2012 ja 31.12.2011 päättyneiltä tilikausilta sekä osavuositarkastukseen 31.3.2014 päättyneeltä kolmen kuukauden jaksolta. Tietoja tulee tarkastella yhdessä tilinpäätöstietojen ja niiden liitetietojen sekä osavuositarkastuksen kanssa. Citycon-konsernin 31.12.2013, 31.12.2012 ja 31.12.2011 päättyneiden tilikausien konsernitilinpäätökset sekä 31.3.2014 ja 31.3.2013 päättyneiden kolmen kuukauden jaksojen osavuositarkastukset on laadittu kansainvälisten tilinpäätösperiaatteiden (IFRS) mukaisesti.

	2013	2012	2011	2014	2013
	(tilintarkastettu)			(tilintarkastamaton)	
	1.1. - 31.12.			1.1. - 31.3.	
TULOSLASKELMATIEDOT,					
miljoonaa euroa					
Liikevaihto	248,6	239,2	217,1	61,3	62,9
Hoitokulut ja vuokraustoiminnan					
muut kulut	-79,7	-77,2	-72,8	-20,6	-22,5
Nettovuokratuotto	168,9	162,0	144,3	40,7	40,4
Hallinnon kulut	-20,6	-26,5	-27,7	-5,1	-5,3
Liiketoiminnan muut tuotot					
ja kulut	0,9	0,2	0,2	0,4	0,3
Nettovoiot/-tappiot					
sijoituskiinteistöjen arvostuksesta					
käypään arvoon	26,1	23,6	-35,3	11,9	11,8
Nettovoiot/-tappiot					
sijoituskiinteistöjen myynneistä	0,8	4,2	0,3	0,2	-0,4
Liikevoitto/-tappio	176,0	163,4	81,8	48,2	46,7
Rahoituskulut	-90,1	-68,1	-62,4	-13,7	-16,4
Osuus yhteisyritysten					
voitoista/tappioista	4,1	0,2	0,3	6,8	1,1
Voitto/Tappio ennen veroja	90,1	95,5	19,7	41,3	31,4
Tuloverot	10,0	-7,8	1,6	-2,6	-3,4
Katsauskauden voitto/tappio	100,0	87,7	21,3	38,8	28,1
Jakautuminen					
Emoyhtiön omistajille	93,1	77,2	13,0	33,6	26,1
Määräysvallattomille					
omistajille ¹¹	6,9	10,5	8,3	5,2	2,0

¹¹ IFRS:n mukaan Cityconin keskinäiset kiinteistöosakeyhtiöt konsolidoidaan IFRS 11 -standardin ("Yhteisjärjestelyt") vaatimusten mukaisesti ja muut Cityconin tytäryhtiöt konsolidoidaan IFRS 10 -standardin ("Konsernitilinpäätös") vaatimusten mukaisesti. Määräysvallattomien omistajien osuus konsolidoiduissa IFRS:n mukaan valmistelluissa tilinpäätöksissä koostuu joistakin määräysvallattomien omistajien osuuksista ulkomailta omistetuissa tytäryhtiöissä.

	2013	2012	2011	2014	2013
	(tilintarkastettu)			(tilintarkastamaton)	
	1.1. - 31.12.			1.1. - 31.3.	
MUUT LAAJAN TULOKSEN ERÄT,					
miljoonaa euroa					
Muut laajan tulokset erät					
Nettovoitot/-tappiot rahavirran suojauksista	49,4	-19,3	-35,9	-1,0	10,2
Tuloverot liittyen rahavirran suojauksiin	-12,8	5,2	9,0	0,2	-2,4
Osuus yhteisyritysten muista laajan tuloksen eristä	0,3	-	-	-1,1	-0,2
Ulkomaan toimintojen tilinpäätöksen muuntamisesta johtuvat valuuttakurssivoitot/-tappiot	-3,8	3,3	0,6	-1,4	3,2
Muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen	33,1	-10,7	-26,2	-3,4	10,8
Katsauskauden laaja voitto/tappio	133,2	77,0	-4,9	35,4	38,9
Katsauskauden laajan voiton/tappion jakautuminen					
Emoyhtiön omistajille	126,4	65,4	-13,4	30,2	36,8
Määräysvallattomille omistajille	6,8	11,6	8,5	5,2	2,1
	2013	2012	2011	2014	2013
	(tilintarkastettu)			(tilintarkastamaton)	
	31.12.			31.3.	
TASETIEDOT,					
miljoonaa euroa					
Pitkäaikaiset varat	2.898,6	2.737,6	2.540,1	2.923,9	2.895,3
Myytavissä olevat sijoituskiinteistöt	2,3	5,4	12,7	5,7	10,7
Lyhytaikaiset varat	74,5	75,5	125,0	42,6	183,6
Varat yhteensä	2.975,4	2.818,5	2.677,7	2.972,2	3.089,7
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	1.289,6	1.015,7	902,6	1.253,7	1.200,0
Määräysvallattomille omistajille	51,0	44,2	59,2	56,1	46,3
Velat	1.634,7	1.758,6	1.715,9	1.662,4	1.843,4
Oma pääoma ja velat yhteensä	2.975,4	2.818,5	2.677,7	2.972,2	3.089,7
RAHAVIRTATIEDOT,					
miljoonaa euroa					
Liiketoiminnan nettorahavirta ¹²	58,1	84,3	68,1	28,3	20,5
Investointien nettorahavirta	-168,4	-104,9	-203,3	-10,5	-133,0
Rahoituksen nettorahavirta ¹²	97,9	-20,6	206,7	-38,6	226,1

¹² Toteutuneet kurssitappiot on siirretty liiketoiminnan nettorahavirrasta osaksi rahoituksen nettorahavirtaa vuoden 2014 ensimmäisellä neljänneksellä. Muutos vaikuttaa sekä vuoteen 2014 että aiempien vuosien vertailutietoihin.

	2013	2012	2011	2014	2013
	(tilintarkastettu)			(tilintarkastamaton)	
	1.1. – 31.12.			1.1.–31.3.	
TALOUDELLISET TUNNUS-					
LUVUT JA MUUT TIEDOT					
Korollinen nettovelka (käypä arvo), miljoonaa euroa	1.433,3	1.487,8	1.463,5	1.474,8	1.420,8
Omavaraisuusaste, %	45,3	37,8	36,0	44,2	40,4
Luototusaste (LTV), % ¹³	49,3	54,5	57,5	50,3	49,0
Oman pääoman tuotto (ROE), %	8,0	9,0	2,3	-	-
Sijoitetun pääoman tuotto (ROI), %	7,7	7,7	3,8	-	-
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings), miljoonaa euroa ¹⁴	86,7	63,9	53,3	22,3	19,7
OSAKEKOHTAISET TUNNUSLUVUT					
Tulos/osake, laimentamaton, euroa ¹⁵	0,22	0,24	0,04	0,08	0,07
Tulos/osake, laimennettu, euroa ¹⁵	0,22	0,24	0,04	0,08	0,07
Operatiivinen tulos/osake, laimentamaton (EPRA Earnings per share, basic) ¹⁵	0,204	0,199	0,183	0,051	0,052
Liiketoiminnan nettorahavirta/osake, euroa ^{15,16}	0,14	0,26	0,23	0,06	0,05
Oma pääoma/osake, euroa	2,92	3,11	3,25	2,84	2,72
Nettovarallisuus (EPRA NAV)/osake, euroa	3,10	3,49	3,62	3,03	2,99
Oikaistu nettovarallisuus (EPRA NNAV)/osake, euroa	2,90	3,08	3,29	2,74	2,70
Osinko/osake, euroa ¹⁵	0,03	0,04	0,04	-	-
Sijoitetun vapaan oman pääoman palautus/osake, euroa ¹⁵	0,12	0,11	0,11	-	-
Osakekohtainen osinko ja sijoitetun vapaan oman pääoman palautus yhteensä, euroa ¹⁵	0,15	0,15	0,14	-	-

¹³ Citycon muutti vuoden 2014 ensimmäisellä neljänneksellä luototusasteen raportointia sisällyttämällä "Osuudet yhteisyrityksissä" sijoituskiinteistöihin. Muutos on tehty myös vertailukausien tietoihin.

¹⁴ Citycon muutti 31.12.2011 aiemmin raportoidun operatiivisen liikevoiton nimeksi operatiivinen liikevoitto (EPRA operating profit) ja operatiivisen tuloksen nimeksi operatiivinen tulos (EPRA Earnings). Citycon on aiemmin raportoinut vain laimennetun osakekohtaisen operatiivisen tuloksen (EPRA EPS, diluted). Vuoden 2011 tilinpäätöksessä Citycon raportoi myös laimentamattoman osakekohtaisen operatiivisen tuloksen (EPRA EPS, basic) ja raportoi jatkossa vain laimentamattoman osakekohtaisen operatiivisen tuloksen (EPRA EPS, basic) EPRA:n suositusten mukaisesti. Lisätietoja laimentamattomasta operatiivisesta tuloksesta (EPRA EPS, basic) on esitetty Cityconin vuoden 2013 tilinpäätöksen sivulla 21, mikä on sisällytetty tähän Esitteeseen viittauksin.

¹⁵ Osakkeiden lukumäärä on osakeantioikaistuna vuosina 2012 ja 2013 toteutettujen osakeantien seurauksena. Osakekohtaista tulosta koskevat tunnusluvut on laskettu osakeantioikaistulla osakkeiden määrällä.

¹⁶ Toteutuneet kurssitappiot on siirretty liiketoiminnan nettorahavirrasta osaksi rahoituksen nettorahavirtaa vuoden 2014 ensimmäisellä neljänneksellä. Muutos vaikuttaa sekä vuoteen 2014 että aiempien vuosien vertailutietoihin.

	2013	2012	2011	2014	2013
	(tilintarkastettu)			(tilintarkastamaton)	
	1.1. – 31.12.			1.1.–31.3.	
TOIMINNALLISET TUNNUSLUVUT					
Nettotuotto, % ¹⁷	6,4	6,4	6,0	6,4	6,4
Taloudellinen vuokrausaste, %	95,7	95,7	95,5	95,5	95,0
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, milj. euroa	2.733,5	2.714,2	2.522,1	2.744,3	2.730,9
Henkilöstö keskimäärin tilikaudella	123	132	131	135	122
Henkilöstö katsastuskauden lopulla	127	129	136	139	117
	2013	2012	2011	2014	2013
	(tilintarkastamaton)			(tilintarkastamaton)	
	1.1.– 31.12.			1.1.– 31.3.	
OPERATIIVINEN TULOS (EPRA EARNINGS), miljoonaa euroa					
Tilikauden tulos IFRS:n laajan tuloslaskelman mukaan	93,1	77,2	13,0	33,6	26,1
-/+ Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	-26,1	-23,6	35,3	-11,9	-11,8
-/+ Voitot/tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä ¹⁸	-0,8	-4,2	-0,3	-0,2	0,4
+ Sijoituskiinteistöjen myynneistä aiheutuneet transaktiokulut ¹⁸	0,0	0,0	0,7	-	-
-/+ Rahoituserien käyvän arvon voitot/tappiot	27,0	-	-	-	-
-/+ Yhteisyritysten käyvän arvon voitot/tappiot	-1,0	-0,3	-0,3	-6,5	-
+/- Edellä esitetyistä syntyvät tämänhetkiset verot	0,0	-	0,5	-	-
+/- Edellä esitetyistä eristä syntyneet laskennalliset verot	-10,6	6,4	-2,2	2,5	3,3
-/+ Määräysvallattomien omistajien osuus edellä esitetyistä eristä	5,1	8,3	6,7	4,8	1,6
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings)	86,7	63,9	53,3	22,3	19,7
Keskimääräinen osakemäärä, miljoonaa ¹⁹	425,4	321,1	290,5	441,3	376,6
Operatiivinen tulos/osake (EPRA Earnings per share), euroa ¹⁹	0,204	0,199	0,183	0,051	0,052

¹⁷ Sisältää laajennushankkeiden tontit.

¹⁸ Citycon on muuttanut vuonna 2012 laskentaperiaatteitaan liittyen sijoituskiinteistöjen myynneistä syntyvien transaktiokulujen käsittelyyn. Aiemmin Citycon on esittänyt kiinteistöjen myynneistä syntyneet transaktiokulut osana hallinnon kuluja, mutta tilinpäätöksessä 2012 Citycon on netottanut onnistuneiden kiinteistöjen myyntien transaktiokulut sijoituskiinteistöjen myynneistä syntyvää voittoa/tappiota vastaan. Muutos ei vaikuta Cityconin operatiiviseen tulokseen (EPRA Earnings).

¹⁹ Osakkeiden lukumäärä on osakeantioikaistu vuosina 2012 ja 2013 toteutettujen osakeantien seurauksena. Osakekohtaista tulosta koskevat tunnusluvut on laskettu osakeantioikaistulla osakkeiden määrällä.

Tunnuslukujen laskentaperiaatteet

Omavaraisuusaste, %	Oma pääoma	* 100
	Taseen loppusumma – saadut ennakot	
Luototusaste (LTV), %	Korolliset velat – rahat ja pankkisaamiset	* 100
	Sijoituskiinteistöjen käypä arvo taseessa + sijoitukset omistusyhteisyrityksissä + myytävissä olevat sijoituskiinteistöt	
Oman pääoman tuotto (ROE), %	Tilikauden voitto tai tappio	* 100
	Oma pääoma (painotettu keskiarvo)	
Sijoitetun pääoman tuotto (ROI), %	Voitto tai tappio ennen veroja + korko ja muut rahoituskulut	* 100
	Taseen loppusumma (painotettu keskiarvo) – (korottomat velat tilinpäätöshetkellä + korottomien velkojen tilikauden alkusaldo)/2	
Tulos/osake, euroa	Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden voitto tai tappio	* 100
	Tilikauden keskimääräinen osakkeiden lukumäärä	
Tulos/osake, laimennettu, euroa	Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden voitto tai tappio	* 100
	Tilikauden keskimääräinen laimennettu osakkeiden lukumäärä	
Liiketoiminnan nettorahavirta/osake, euroa	Liiketoiminnan nettorahavirta	* 100
	Tilikauden keskimääräinen osakkeiden lukumäärä	
Oma pääoma/osake, euroa	Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	
	Osakkeiden lukumäärä tilinpäätöspäivänä	
Nettovarallisuus (EPRA/NAV) per osake, euroa	Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma +/- laskennallinen vero sijoituskiinteistöjen käyvän arvon ja verotusarvon erotuksesta +/- rahoitusinstrumenttien käypä arvo	
	Osakkeiden lukumäärä tilinpäätöspäivänä	
Oikaistu nettovarallisuus (EPRA/NNNAV) per osake, euroa	Nettovarallisuus (EPRA NAV) -/+ laskennallinen vero sijoituskiinteistöjen käyvän arvon ja verotusarvon erotuksesta +/- joukkolainojen ja pääomalainojen jälkimarkkinahinnan ja käyvän arvon erotus +/- rahoitusinstrumenttien käypä arvo	
	Osakkeiden lukumäärä tilinpäätöspäivänä	
Nettotuotto, %	Nettovuokratuotot (viimeiset 12 kuukautta)	* 100
	Keskimääräinen sijoituskiinteistöjen käypä arvo	
Vuokrausaste (taloudellinen), %	Vuokrasopimusten mukainen vuokratuotto	* 100
	Vapaiden tilojen markkinahintainen arviovuokra + vuokrasopimusten mukainen vuokratuotto	

Operatiivinen tulos (EPRA Earnings), euroa	Tilikauden tulos IFRS:n laajan tuloslaskelman mukaan
	-/+ Nettovoitot / -tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon
	-/+ Nettovoitot/tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä
	+ Sijoituskiinteistöjen myynneistä aiheutuneet transaktiokulut
	-/+ Rahoituserien käyvän arvon voitot/tappiot
	-/+ Osuus yhteisyritysten käyvän arvon nettovoitoista/-tappioista
	+/- Edellä esitetyistä eristä syntyneet tilikauden tulokseen perustuvat verot
	+/- Edellä esitetyistä eristä syntyneet laskennalliset verot
	-/+ Määräysvallattomien omistajien osuus edellä esitetyistä eristä

Operatiivinen tulos per osake, laimentamaton (EPRA EPS, basic), euroa	$\frac{\text{Operatiivinen tulos (EPRA Earnings)}}{\text{Tilikauden keskimääräinen osakkeiden lukumäärä}}$
---	--

Korollinen nettovelka (käypä arvo), euroa	Korollisten velkojen käypä arvo – rahat ja pankkisaamiset
---	---

Tulevaisuuden näkymät 2014

Cityconin 24.4.2014 julkaiseman Tulevaisuuden näkymät -katsauksen mukaan:

”Yhtiö täsmentää ohjeistustaan koskien liikevaihtoa. Vuonna 2014 Citycon odottaa liikevaihtonsa muuttuvan -1–7 miljoonalla eurolla edelliseen vuoteen verrattuna (Q4/2013: 1–9 milj. euroa). Muutos johtuu heikentyneestä Ruotsin kruunusta sekä myydyistä kiinteistöistä. Yhtiö odottaa operatiivisen liikevoittonsa (EPRA Operating profit) muuttuvan -2–6 miljoonalla eurolla ja operatiivisen tuloksensa (EPRA Earnings) muuttuvan 2–10 miljoonalla eurolla edellisvuodesta. Lisäksi Yhtiö odottaa osakekohtaisen operatiivisen tuloksensa (EPRA EPS, basic) olevan 0,20–0,22 euroa. Nämä arviot perustuvat nykyiseen kiinteistökantaan sekä vallitsevaan inflaatioon ja euro-kruunu-valuuttakurssitasoon sekä nykyisiin korkotasoihin. Kohteet, jotka eivät ole vuokralla suunnitteilla olevien kehityshankkeiden vuoksi, vähentävät nettovuokratuottoja vuoden aikana.”

Kysyntää, vuokrausastetta ja Yhtiön kiinteistöjen vuokratuloja sekä kilpailutilannetta ja yleistä korkotasoa koskevat lausumat perustuvat Yhtiön johdon kohtuullisella tavalla varmistamiin arvioihin sekä saatavilla oleviin ennusteisiin ja arvioihin koskien yleistä taloudellista kehitystä Yhtiön maantieteellisillä painopistealueilla. Vaikka Yhtiön johdon vaikutusmahdollisuuksien ulkopuolella olevat seikat vaikuttavat näihin lausumiin, 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 tulevaisuudennäkymiin ei voimassa olevien vuokrasopimusten indeksoinnin ja vaihtuvakorkoisten velkojen rahoituskustannusten osalta sisälly merkittäviä, Yhtiön johdon vaikutusmahdollisuuksien ulkopuolella olevia seikkoja.

Ei-operatiivisen tuloslaskelman erät, jotka on jätetty pois operatiivisesta tuloksesta (EPRA Earnings) ja operatiivisesta osakekohtaisesta tuloksesta (EPRA EPS), koostuu pääasiassa nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon ja voitot/tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä sekä näistä eristä syntyneistä muista operatiiviseen liiketoimintaan kuulumattomista eristä. Näitä muita operatiiviseen liiketoimintaan kuulumattomia eräiä ovat operatiiviseen liiketoimintaan kuulumattomat hallinnon kulut, kuten kiinteistöjen myynneistä syntyneet transaktiokulut, liiketoiminnan muut tuotot ja kulut sekä sijoituskiinteistöjen arvon muutoksesta johtuvat laskennalliset verot sekä sijoituskiinteistöjen, vähemmistöosuuksien ja yhteisyritysten osuuksien myynneistä syntyneet verot ja sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokset. Lisäksi operatiiviseen liiketoimintaan kuulumattomia eräiä ovat rahoituserien käyvän arvon muutokset ja kertaluonteiset rahoituskulut, kuten lainojen uudelleenrahoituksesta syntyneet kertaluonteiset kulut. Näitä ei-operatiivisia tuloslaskelman eräiä ei ole otettu huomioon Cityconin tulevaisuuden näkymissä vuodelle 2014.

Yllä oleva EPRA EPS (basic) ennuste perustuu Cityconin osakkeiden nykyiseen lukumäärään. Yhtiö on siksi 9.6.2014 ilmoittanut, että sekä tulokseen että osakkeiden lukumäärään vaikuttavan Järjestelyn jälkeen Citycon täsmentää operatiivista tulosta (EPRA Earnings) ja osakekohtaista operatiivista tulosta (EPRA EPS (basic)) koskevia ennusteitaan. Olettaen, että Suunnattu Osakeanti toteutetaan ja Merkintäoikeusanti merkitään täysmää-

räisesti, Citycon ennustaa nyt, että sen operatiivinen tulos (EPRA Earnings) kasvaa 7–15 miljoonalla eurolla, ja että sen osakekohtainen operatiivinen tulos (EPRA EPS, basic) on 0,175–0,195 euroa nykyiseen kiinteistökan-
taan sekä Järjestelyn toteuttamisen jälkeiseen kasvaneeseen osakkeiden lukumäärään perustuen.

Katso myös tilintarkastajan lausunto tulosenennusteesta. Tilintarkastajan lausunto on sisällytetty tähän Esitteeseen.

Merkittävät muutokset yhtiön taloudellisessa tilassa

Yhtiön mukaan Yhtiön taloudellisessa tilassa tai liiketoiminnallisessa asemassa ei ole tapahtunut merkittäviä muutoksia yllä esitettyjen tietojen julkaisemisen ja tämän Esitteen päivämäärän välisenä aikana.

31.3.2014 jälkeen CPPIBEH on 9.6.2014 merkinnyt 77.874.355 osaketta yhtiössä Suunnatussa Osakeannissa, jonka kokonaisarvo oli noin 206,4 miljoonaa euroa. Saadut varat on kirjattu Yhtiön sijoitetun vapaan oman pää-
oman rahastoon.

TOIMIALAKATSAUS

Yhtiön markkina-alueet

Citycon harjoittaa toimintaa viidessä maassa Pohjoismaissa ja Baltiassa. Joulukuun 2013 lopussa 51,1 prosenttia Cityconin hallinnoimasta 3,3 miljardista kiinteistöjen käyvästä arvosta (mukaan lukien sijoituskiinteistöjen ja yhteisyritysten käypä arvo) sijaitsi Suomessa, 38,4 prosenttia Ruotsissa, 9,6 prosenttia Virossa, 0,3 prosenttia Liettuassa ja 0,6 prosenttia Tanskassa. Maantieteellinen jako Cityconin kiinteistöjen vuokratuloista on esitetty Cityconin vuoden 2013 tilinpäätöksessä sivulla 64, mikä on sisällytetty tähän Esitteeseen viittauksella.

Yleinen talouskehitys²⁰

Markkinaolosuhteet pysyivät haastavina Cityconin toimintamaissa vuoden 2013 aikana. Ruotsissa oli nähtävissä joitain viitteitä talouden asteittaisesta vahvistumisesta, kun taas Suomen talouden elpyminen antaa odottaa itseään. Talouden kasvuodotukset vuosille 2014 ja 2015 Yhtiön toimintamaissa ovat monitahoiset: talouden odotetaan kasvavan hitaasti Suomessa, Ruotsissa ja Tanskassa vuonna 2014 ja 2015, kun taas Viron ja Liettuan talouskasvun odotetaan pysyvän maltillisella tasolla.

Kuluttajahinnat jatkoivat nousuaan vuoden 2013 aikana Suomessa, Virossa ja Liettuassa, kun taas Ruotsissa ja Tanskassa ne pysyivät melko vakaina. Vuoden 2013 aikana vähittäiskaupan myynti kasvoi vahvasti Virossa ja Liettuassa, Suomessa ja Ruotsissa myynti kasvoi ja Tanskassa myynti laski. Vähittäiskaupan kasvu vuonna 2013 oli 0,3 prosenttia Suomessa, 1,9 prosenttia Ruotsissa, 5,0 prosenttia Virossa, 4,5 prosenttia Liettuassa ja -1,6 prosenttia Tanskassa. Kuluttajien luottamus oman taloutensa kehitykseen vahvistui vuoden aikana kaikissa Cityconin toimintamaissa ja pysyi yli euroalueen keskiarvon. Virossa ja Liettuassa kuluttajien luottamus jäi kuitenkin negatiiviseksi Baltian maiden korkeasta bruttokansantuotteen (BKT) kasvusta huolimatta.

Alla olevassa taulukossa esitetään olennaiset talouden tunnusluvut Yhtiön tärkeimmistä toimintamaista:

	2011	2012	2013	2014 ennuste ²¹	2015 ennuste
Suomi					
BKT:n kasvu, %	2,8	-1,0	-1,4	0,4	1,1
Työttömyysaste, %	7,8	7,7	8,2	8,1	7,9
Vähittäiskaupan kasvu, %	5,3	4,4	0,3	-	-
Korkotaso, ²² %	1,4	0,6	0,2	0,3	0,5
Inflaatio %	3,3	3,2	2,2	1,4	1,5
Ruotsi					
BKT:n kasvu, %	2,9	0,9	1,5	2,8	2,6
Työttömyysaste, %	7,8	8,0	8,0	8,0	7,7
Vähittäiskaupan kasvu, %	1,2	2,3	1,9	-	-
Korkotaso ²³ , %	2,5	2,0	1,2	0,8	1,2
Inflaatio %	1,4	0,9	0,4	0,8	2,0
Viro					
BKT:n kasvu, %	9,6	3,9	0,8	2,4	3,2
Työttömyysaste, %	12,3	10,0	8,6	8,5	8,4
Vähittäiskaupan kasvu, %	5,0	7,0	5,0	-	-
Korkotaso, %	1,4	0,6	0,2	0,3	0,5
Inflaatio %	5,1	4,2	3,2	2,8	2,5

²⁰ Lähteet: Eurostat, Tilastokeskus, Statistiska Centralbyrån, Statistics Estonia, Statistics Lithuania ja Statistics Denmark, sekä Newsec Property Outlook Spring 2014 ja Pohjola Pankin arviot.

²¹ Arviot koottu Kansainvälisen valuuttarahaston ”World Economic Outlook, April 2014” –tietokannasta (28.4.2014) ja Bloombergin tietokannoista (24.4.2014).

²² 3 kuukauden Euribor-koron vuotuinen keskiarvo.

²³ 3 kuukauden Stibor-koron vuotuinen keskiarvo.

Liettua

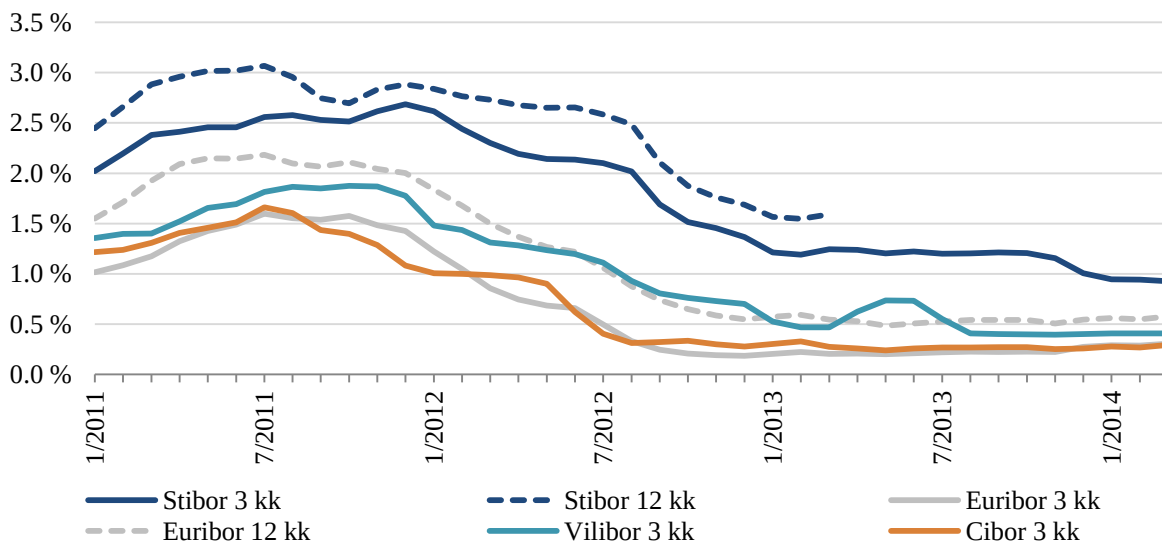
BKT:n kasvu, %	6,0	3,7	3,3	3,3	3,5
Työttömyysaste, %	15,4	13,4	11,8	10,8	10,5
Vähittäiskaupan kasvu, %	12,1	6,3	4,5	-	-
Korkotaso ²⁴ , %	1,7	1,1	0,5	-	-
Inflaatio %	4,1	3,2	1,2	1,7	1,8

Tanska

BKT:n kasvu, %	1,1	-0,4	0,4	1,5	1,7
Työttömyysaste, %	7,6	7,5	7,0	6,8	6,7
Vähittäiskaupan kasvu, %	0,1	0,2	-1,6	-	-
Korkotaso ²⁵ , %	1,4	0,6	0,3	0,4	0,7
Inflaatio %	2,7	2,4	0,5	1,6	2,2

Koroilla on huomattava vaikutus vähittäiskulutukseen ja kiinteistömarkkinoihin yleisesti. Alla olevassa kaaviossa on kuvattu Euribor-, Stibor-²⁶, Cibur- ja Vilibor-korkojen kehitystä vuoden 2011 alusta vuoden 2014 maaliskuuhun asti. Kuten kaaviosta ilmenee, Euribor- ja Stibor-korot pysyivät melko vakaina vuonna 2013. Molemmat korot ovat kuitenkin laskeneet historiallisen alhaiselle tasolle viimeisen kolmen vuoden aikana johtuen maltillisesta makroekonomisesta ympäristöstä ja talouskasvun puutteesta. Alhaisia korkoja on tukenut kasvuhakuinen rahapolitiikka, jolla on pyritty lisäämään kulutusta ja inflaatiota. Perustuen melko negatiivisiin tulevaisuudennäkymiin, Euribor-korkojen odotetaan pysyvän poikkeuksellisen alhaisena ja käytännössä muuttumattomina pitkittyneellä aikajaksolla. Stiborin osalta korkojen nousun odotetaan alkavan aikaisemmin. Ruotsissa käynnissä olevan talouskasvun tulisi asettaa inflaatiopaineita myös koroille. Näin ollen pitkäaikaisten Stibor-korkojen odotetaan nousevan asteittain. Stibor-korkojen on arvioitu olevan huomattavasti korkeampia vuonna 2015.

Viitekorkojen kehitys, tammikuu 2011-maaliskuu 2014



Suomen kiinteistömarkkinat²⁷

Markkinaolosuhteet ovat tällä hetkellä vaikeat Suomen kiinteistömarkkinoilla, jossa toimintaympäristö on muuttumassa. Hidas talouskasvu ja kuluttajien laskeva ostovoima asettavat paineita vähittäiskaupan volyyymeille. Kaiken kaikkiaan kiinteistömarkkina on suhteellisen läpinäkyvä, markkinatiedot ovat korkealaatuisia ja lainsäädäntö

²⁴ 3 kuukauden Vilibor-koron vuotuinen keskiarvo.

²⁵ 3 kuukauden Cibur-koron vuotuinen keskiarvo.

²⁶ 12 kuukauden Stibor-koron julkaiseminen päättyi maaliskuun alussa vuonna 2013.

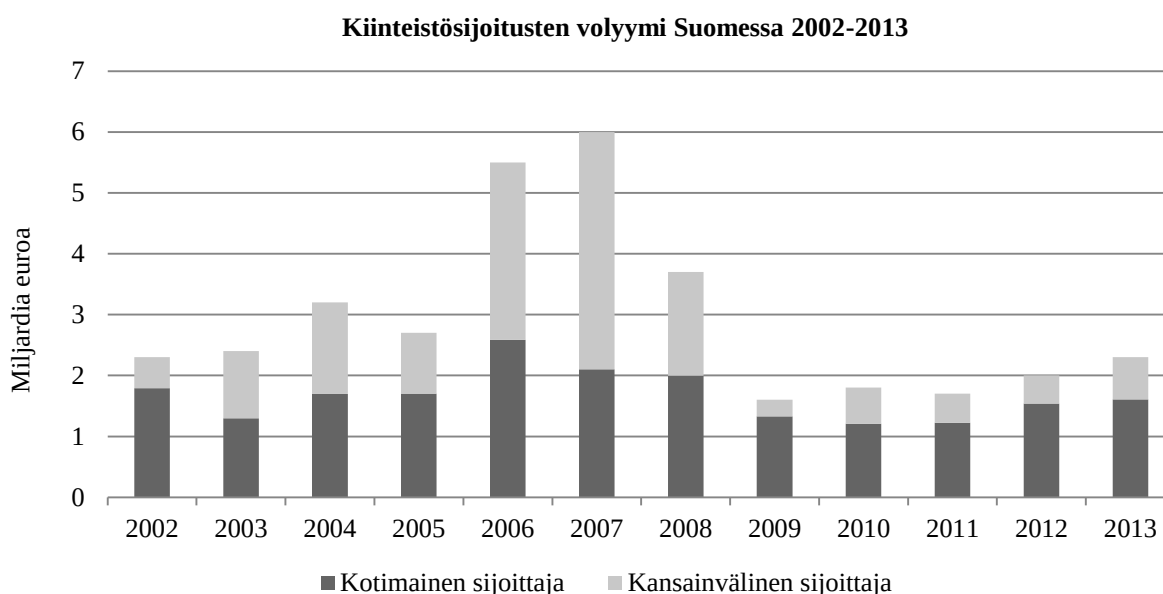
²⁷ Lähteet: KTI, The Finnish Property Market, Catella Property Market Trends Spring 2014, Colliers International Nordic Real Estate Review H1 2014 ja Jones Lang LaSalle Nordic City Report Spring 2014.

däntö on hyvin vakiintunutta. Suomen tärkeimmät kiinteistömarkkinat pääkaupunkiseudun ulkopuolella ovat Tampere, Turku, Oulu, Lahti, Kuopio, Jyväskylä ja Vaasa.

Suomen kiinteistömarkkinoilla nähtiin vain vähän transaktioita vuoden 2013 ensimmäisen kolmen vuosineljänneksen aikana. Viimeinen vuosineljännes oli kuitenkin suhteellisen aktiivinen, jolloin kirjattiin suurin sijoitusvolyymi vuoden 2008 ensimmäisen vuosineljänneksen jälkeen. Kiinteistötransaktioiden volyymi ylsi noin 2,4 miljardiin vuonna 2013, mikä edustaa 12 prosentin nousua edelliseen vuoteen verrattuna. Noin 21 prosenttia kokonaisvolyymista sijoitettiin liikekiinteistöihin. Ulkomaisten sijoittajien osuus oli yhteensä 700 miljoonaa euroa, eli yhteensä noin 30 prosenttia koko volyymista. Myyjien puolella ulkomaisten sijoittajien osuus oli suunnilleen vastaava.

Parhaiden kohteiden kysyntä on edelleen pysynyt vahvana suurella oman pääoman osuudella operoivien sijoittajien etsiessä turvallisia sijoituskohteita. On myös havaittavissa merkkejä siitä, että sijoittajat ovat monipuolistamassa sijoitusomaisuuttaan sekä riskin että maantieteellisen sijainnin osalta. Talouden perusedellytysten tulisi kuitenkin parantua nykyisestä, ennen kuin voimakasta kasvua transaktioiden määrässä voidaan odottaa.

Alla oleva kaavio kuvaa kiinteistötransaktioiden määrän kehitystä Suomessa vuosina 2002–2013.



Suomessa prime-kauppakeskusten tuottovaade oli noin 5,25 prosenttia vuoden 2013 lopussa, kun taas toissijaisissa kohteissa tuottovaade saattaa nousta 7,00 prosenttiin. Colliersin kansainvälisen markkinabarometrin mukaan liikeilojen vajaakäyttöaste oli 3,0 prosenttia Helsingissä, 3,5 prosenttia Tampereella ja Turussa sekä 2,0 prosenttia Oulussa vuoden 2013 lopussa. Liikeilojen markkinavuokrien keskiarvot ovat pysyneet Helsingissä melko vakaina tai laskeneet marginaalisesti. Muissa tärkeissä kaupungeissa vuokrat ovat laskeneet lievästi, kun taas pienissä kaupungeissa vuokrat ovat laskeneet huomattavasti.

Vajaakäyttöasteen tulevaisuuden kehitys ja vuokratasot liikekiinteistöissä voivat edelleen olla haastavat, mutta on myös merkkejä siitä, että vajaakäyttöasteet ja vuokrat ovat kohentumassa. Selvät alueelliset ja kiinteistökohdaiset erot vajaakäyttöasteessa ja vuokrakehityksessä ovat myös huomionarvoisia, erityisesti erot parhaissa ja toissijaisissa kiinteistöissä.

Ruotsin kiinteistömarkkinat²⁸

Ruotsin kiinteistömarkkinat ovat Pohjoismaiden suurimmat ja kuuluvat Euroopan suurimpien kiinteistömarkkinoiden joukkoon. Vahva kiinnostus ruotsalaisiin kiinteistömarkkinoihin selittyy niiden hyvällä likviditeetillä, läpinäkyvyydellä, matalalla korkotasolla, suhteellisen hyvällä taloudellisella tilanteella ja vakaalla julkisella taloudella. Ruotsin lukeutuessa niihin maihin, joihin Euroopan maiden velkakriisi on vähiten vaikuttanut. On arvioitu, että Ruotsin likvideimmät kiinteistömarkkinat löytyvät Tukholmasta, Göteborgista ja Malmöstä.

Ruotsissa parhaiden kohteiden kysyntä on edelleen vahvaa. Vuoden 2014 ensimmäisellä neljänneksellä transaktiovolyymi liikekiinteistöjen osalta oli kuitenkin alhaisempi verrattuna vuoteen 2013. Verrattaessa vuosia 2013 ja 2012 kokonaisuudessaan kiinteistötransaktioiden volyymin osalta vuoden 2013 transaktiot edustivat noin 95 prosenttia vuodentakaisesta volyyimista. Parhaiden kauppakeskusten tuottovaade on pysynyt vakaana sekä edelliseen vuosineljännekseen että vuoden takaiseen verrattuna eikä tilanteeseen odoteta merkittäviä muutoksia vuonna 2014.

Kaiken kaikkiaan vajaakäyttöaste pysyi alhaisena parhaissa liikekiinteistökohteissa ollen noin 2 prosenttia. Toissijaisissa kohteissa vajaakäyttöasteet voivat nousta noin 5 prosenttiin. Lisäksi tuottovaatimukset ovat suhteellisen alhaiset parhaissa kohteissa niiden ollessa noin 5 prosenttia. Sijainti on tulossa entistä tärkeämmäksi verkkokaupan jatkaessa perinteisten kauppapaikkojen haastamista.

Parhaiden kauppakeskusten vuokrat nousevat hitaasti ja yleisesti ottaen niiden on arvioitu nousseen noin 1,5 prosenttia vuoden 2013 aikana. Maltillinen vähittäiskaupan kasvu ja kilpailu rajoittavat vuokrannousupotentiaalia. Vuonna 2014 prime-vuokrien ennustetaan kasvavan noin 2,0–2,5 prosenttia vähittäiskaupan liikevaihdon kasvaessa. Prime-vuokrien kasvun ennustetaan yleisesti ottaen jatkuvan toissijaisten kohteiden vuokrien nousua vahvempana.

Baltian ja uusien markkinoiden kiinteistömarkkinat²⁹

Yleisesti ottaen Baltian maiden markkinaympäristö näyttää suhteellisen hyvältä verrattuna euroalueeseen. Baltian maat ovat kehittyneet positiivisesti finanssikriisin jälkeen ja palautuneet hyvin laskusuhdanteesta. Lisäksi valuuttariski eliminoitui Virossa, kun euro otettiin käyttöön vuonna 2011. Liettuun odotetaan ottavan euron käyttöön vuonna 2015. Transaktiovolyymit ovat Baltian alueella palautuneet ennen finanssikriisiä vallinneelle tasolle. Vuonna 2013 transaktiovolyymi oli yhteensä 384 miljoonaa euroa ja volyymin odotetaan ylittävän vuonna 2014. Tuottovaatimukset ovat Baltian alueella keskimäärin 7,25–7,75 prosenttia parhaissa kohteissa. Tuottovaatimusten odotetaan laskevan, mikä johtuu osittain ulkomaisten sijoittajien kasvavasta kiinnostuksesta.

Viro

Tuottovaatimukset Baltian alueella ovat laskeneet viimeisen parin vuoden ajan. Ero länsieurooppalaisiin tasoihin on kuitenkin pysynyt melko huomattavana. Parhaiden kohteiden ja toimistojen keskimääräiset hinnat mahdollistavat noin 7,25–7,75 prosentin tuottovaateet. Toissijaisissa kiinteistöissä tuottovaateet yltyvät 8–8,75 prosenttiin. Yleisesti ottaen kiinteistömarkkinat olivat suhteellisen aktiiviset vuoden 2014 ensimmäisellä vuosineljänneksellä, vaikka isoja kauppajoja ei saatettu loppuun. Aktiivisuutta tukivat useat pienet transaktiot, joita tapahtui toimisto-, kakkosluokan- ja teollisuuskiinteistöjen segmenteillä. Sopivien sijoituskohteiden puute on estänyt transaktiovolyymien kasvua. Vahvat talouden fundamentit tukevat tuottovaateiden laskua, mutta samanaikaisesti asteittainen nouseva rahoituksen hinta vaikuttaa negatiivisesti tuottovaateisiin.

Baltian maissa vähittäismyynti on selvemmin keskittynyt kauppakeskuksiin verrattuna Pohjoismaihin ja yleisesti euroalueeseen. Viron kauppakeskukset sijaitsevat pääasiassa Tallinnan alueella, jossa kolmannes maan väestöstä asuu ja jossa Suomen läheisyys tukee vähittäiskauppaa. Virossa parhaiden kauppakeskusten vuokrat pysyivät

²⁸ Lähteet: Newsec Property Outlook Spring 2014, Jones Lang LaSalle Nordic City Report Spring 2014 ja Colliers International Nordic Real Estate Review H1 2014.

²⁹ Lähteet: Newsec Property Outlook Spring 2014, Nordic Real Estate Review H2 2013, Newsec Baltic Property Market Report 2014 ja Jones Lang LaSalle Nordic City Report Spring 2014.

vakaina vuoden 2013 viimeisellä neljänneksellä, mutta kasvoivat noin 2 prosenttia verrattuna vuodentakaiseen. Vajaakäyttöaste ammattimaisesti johdetuissa kauppakeskuksissa on alle 1 prosenttia ja pienten sekä keskikokoisten tilojen kysyntä on vahvaa. Samanaikaisesti vähittäiskaupan ketjut jatkavat myymäläverkostojensa optimoimista, mikä luo haasteita vanhempien, syrjäisemmillä alueilla sijaitsevien kohteiden omistajille uusia sopimuksiin. Uusien liikeilojen tarjonnan odotetaan olevan vuonna 2014 kaksinkertainen vuoteen 2013 nähden, mutta vajaakäyttöasteeseen tai vuokriin ei odoteta merkittäviä muutoksia.

Liettua

Liettuassa huomattava määrä uusia liikeiloja on valmistunut viimeisen parin vuoden aikana. Vilnan kilpailutilanne on tiukempi kuin Tallinnassa, mikä näkyy selvästi Vilnan vuokratasoissa. Verrattaessa Viroon Liettuan vuokrattavien liikeilojen pinta-ala asukasta kohden on alhaisempi, mutta silti EU-keskiarvon yläpuolella. Liikeilojen kysyntä oli vilkasta ennen finanssikriisiä, mikä johti useiden projektien käynnistämiseen, joista monet on peruutettu.

Parhaiden kauppakeskusten vuokrat nousivat 2 prosenttia vuoden 2013 viimeisellä vuosineljänneksellä verrattuna vuodentakaiseen, mutta kasvua nähtiin vain ammattimaisesti johdetuissa ykkösluokan keskuksissa. Näin ollen vuokrat toissijaisissa kohteissa pysyivät vakaina. Tilakysyntä kauppakeskuksissa on kasvussa, mikä tukee vajaakäyttöasteiden laskua ja parhaissa kohteissa vajaakäyttöaste on lähellä 0 prosenttia. Vuonna 2014 primevuokrien ennustetaan nousevan 1,0 prosenttia. Kysynnän kasvu johtuu pääasiassa vähittäiskauppioiden suunnitelmista laajennuksista.

Liettuan kiinteistösiirtomarkkinoilla nähtiin aktiivisuutta toimisto- ja teollisuussegmenteillä, mutta merkittäviä liikekiinteistöjen kauppia ei 2013 vuoden viimeisellä vuosineljänneksellä julkaistu. Kysyntä core-toimistokohteille ja liikeilasektoreilla on edelleen vahvaa, mutta kohdistuu pääasiassa pieniin ja keskikokoisiin kiinteistöihin. Core-kohteiden tarjonta on rajallista, mikä on hidastanut transaktiovolyymien kasvua. Parhaiden kauppakeskusten tuottovaade on laskenut 7,5 prosentin tasolle ja parhaat alueelliset kauppakeskukset voivat vaatia korkealuokkaista hinnoittelua. Vahvistuva sijoituskysyntä sekä talouden fundamentit tukevat tuottovaateiden laskua. Samanaikaisesti rahoituksen hinnan ennustettu asteittainen nousu vaikuttaa kuitenkin negatiivisesti tuottovaateisiin.

Tanska

Vähittäiskaupan ympäristö Tanskassa on ollut vaikea finanssikriisin jälkeen. Kuluttajien luottamus on alkanut osoittaa merkkejä paranemisesta ja vähittäiskauppa on pysynyt vakaana kokien vain vähäisiä heilahduksia. Tanskassa on jo pitkään nähty protektionismia uusien kauppakeskusten rakentamista vastaan. Vuokrattava kauppakeskuspinta-ala asukasta kohden on siten olennaisesti pienempi kuin muissa Skandinavian maissa, kuten Ruotsissa ja Tanskassa.

Vuonna 2013 transaktiovolyymit nousivat noin 3,5 miljardiin euroon, mikä oli korkein taso viiteen vuoteen. Vuoden 2014 ennuste on vastaavanlainen ja sitä tukee valoisampi makrotaloudellinen ympäristö. Parhaimpien kauppakeskusten tuottovaateet vaihtelevat tällä hetkellä 4,25 ja 5,50 prosentin välillä. Tuottovaatimus on alhaisin Kööpenhaminassa. Vajaakäyttöaste oli 6,4 prosenttia 1.1.2014 ja se on pysynyt suhteellisen muuttumattomana viimeisen puolentoista vuoden aikana.

Vahvan vuokrauskysynnän ja suhteellisen rajoittuneen prime-kiinteistöjen tarjonnan yhdistelmä on nostanut markkinavuokria vähittäiskaupan sektorilla. Hidas vähittäiskaupan kasvutaso rajoittaa vuokrien kasvupotentiaalia, ja se on jo tehnyt omistajia varovaisemmiksi, mikä on pidentänyt vuokraneuvotteluja ja hidastanut päätöksentekoa. Kööpenhaminan high street -markkinassa nähtiin huomattavia nousuja vuokrissa vuoden 2013 viimeisellä vuosineljänneksellä. Vuonna 2014 parhaiden kauppakeskusten vuokrien ennustetaan pysyvän vakaina ja kasvua on odotettavissa vasta sen jälkeen, kun talouskasvu on jatkunut useamman vuosineljänneksen peräkkäin.

LIIKETOIMINTA

Yleiskatsaus

Cityconilla on vahva asema päivittäistavaravetoisten, kaupungeissa sijaitsevien kauppakeskusten omistajana, johtajana ja kehittäjänä Pohjoismaissa ja Baltiassa. Yhtiön hallintoimien kiinteistöjen arvo oli noin 3,3 miljardia euroa (sisältäen sijoituskiinteistöjen ja yhteisyritysten käyvän arvon) ja Yhtiön markkina-arvo oli yli miljardin vuoden 2013 lopussa. Cityconilla on pääkonttori Helsingissä ja se on markkinajohtaja Suomessa ja Virossa, sekä yksi markkinajohtajista Ruotsissa.³⁰ Citycon on myös saanut jalansijan Liettuassa sekä Tanskassa. 31.3.2014 Citycon omisti 36 kauppakeskusta ja 33 muuta kauppapaikkaa.

Citycon keskittyy vaikutusalueensa johtaviin kauppakeskuksiin. Cityconin kiinteistöt ovat kaupunkimaisessa ympäristössä ja niissä on päivittäistavarakauppa ankkurivuokralaisena. Ne sijaitsevat lähellä ihmisten koteja ja työpaikkoja, ja niihin on hyvät liikenneyhteydet. Citycon kehittää keskuksiaan jatkuvasti pitääkseen ne elinvoimaisina ja kilpailukykyisinä. Suurimmat ja paikkansa vakiinnuttaneet keskukset ovat kauppakeskussalkun ydintä, ja niihin voidaan ottaa osaomistajiksi yhteisyrityskumppaneita. Näin pääomaa pystytään irrottamaan ja kiertämään muun ohella Cityconin omistuksessa olevan kauppakeskuskannan kehittämiseen.

Cityconin suurimpia vuokralaisryhmiä ovat erikois- ja päivittäistavarakaupan ketjut, mutta myös kahvilat ja ravintolat, pankki- ja rahoitusalan yhtiöt sekä kunnat ja muu julkishallinto.

Cityconin liiketoiminta on jaettu kolmeen liiketoiminta-alueeseen: Suomi, Ruotsi sekä Baltia ja uudet markkinat. Nämä liiketoiminta-alueet on jaettu edelleen klustereihin. Klusteriorganisaatiomallissa kauppakeskukset on yhdistetty muodostamaan kokonaisuuksia, joita johtavat kaupalliset johtajat. Suomen liiketoiminta-alue on jaettu neljään toimintoon, Ruotsin liiketoiminta-alue kolmeen ja Baltia ja uudet markkinat koostuu yhdestä toiminnosta. Toimintoja tukevat keskitetyt vuokraus-, kehitys-, markkinointi- ja talousryhmät.

Cityconin liikevaihto oli 31.12.2013 päättyneellä tilikaudella 248,6 miljoonaa euroa ja liikevoitto 176,0 miljoonaa euroa, mikä vastaa 70,8 prosenttia liikevaihdosta. Cityconin palveluksessa oli 31.12.2013 127 henkilöä, joista 83 Suomessa, 33 Ruotsissa, 10 Baltiassa ja yksi Alankomaissa.

Cityconilla on investointitason luottoluokitukset: BBB- Standard & Poor's:lta (luottoluokituksen nosto arvioitavana) ja Baa3 Moody's:lta (luottoluokituksen nosto arvioitavana).

Cityconin osakkeet on noteerattu Helsingin Pörssissä marraskuusta 1988 lähtien.

Historia

Cityconin perustivat vuonna 1988 Vakuutusosakeyhtiö Eläke-Sampo, Imatran Voima Oy, Rakennustoimisto A. Puolimatka Oy ja Postipankki. Samana vuonna Yhtiön osake noteerattiin Helsingin Pörssissä. Alun perin Cityconin liiketoiminta keskittyi toimitiloihin.

Vuonna 1998 Yhtiön liiketoimintakonseptia muutettiin, ja painopistealue siirtyi suomalaisiin vähittäiskaupan liiketiloihin. Citycon hankki omistukseensa kiinteistöjä ympäri Suomen Kesko Oyj:ltä, Merita Kiinteistöt Oy:ltä ja Henkivakuutusosakeyhtiö Novalta. Kiinteistöjen velaton kauppahinta oli yhteensä noin 300 miljoonaa euroa.

Citycon lähes kaksinkertaisti kiinteistöomaisuutensa vuonna 1999 hankinnoilla, joiden yhteenlaskettu velaton arvo oli noin 314 miljoonaa euroa. Yhtiö hankki omistukseensa muun muassa enemmistöosakkuuden 11 kauppakeskuksessa Suomessa sekä vähemmistöosakkuuden Koskikeskuksessa Tampereella ja Jyväskylässä. Hankintojen seurauksena myyjistä, muun muassa Nordeasta, Keskosta ja Sammosta konserniyhtiöineen tuli Yhtiön merkittäviä osakkeenomistajia.

³⁰ Lähde: Leimdörfer tutkimus. Perustuu Suomen Kauppakeskusyhdistys Ry:ltä saatuihin tietoihin, Yhtiön raportteihin, markkinatutkimuksiin sekä -arvioihin.

Vuonna 2003 Citycon täsmensi strategiaansa laajentaen toimintaansa liikekiinteistöjen omistamisen, vuokrauksen ja hallinnoinnin lisäksi myös niiden kehittämiseen. Yhtiön omistuspohja muuttui merkittävästi aikaisempien merkittävien omistajien, Keskon, Nordean ja Sammon, myydessä osakkeensa ja kansainvälisten sijoittajien noustessa Cityconin suurimmaksi omistajaryhmäksi.

Laajentuminen Suomen rajojen ulkopuolelle alkoi vuonna 2005, kun Citycon osti ensimmäiset kiinteistönsä Ruotsista ja Virosta. Yhtiö hankki 75 prosentin osuuden ruotsalaisesta Åkersbergan kauppakeskuksesta heinäkuussa 2005, jolloin Yhtiö myös laajensi toimintaansa Viroon hankkimalla omistukseensa Tallinnan Rocca al Mare -kauppakeskuksen. Vuoden 2005 aikana Citycon hankki omistukseensa yhteensä viisi kiinteistöä Ruotsista ja Virosta. Kiinteistöjen yhteenlaskettu velaton arvo oli 137 miljoonaa euroa.

Vuonna 2006 laajentuminen uusille markkina-alueille jatkui, kun Citycon osti Liettuan pääkaupungissa Vilnassa sijaitsevan Mandarinas-kauppakeskuksen. Cityconin liiketoiminta organisoitiin vuoden 2006 lopulla alueellisesti uudelleen, jotta Yhtiö pystyisi aiempaa paremmin ottamaan huomioon eri markkinoiden paikalliset ominaispiirteet. Suomesta, Ruotsista ja Virosta hankittiin uusia kiinteistöjä vuoden 2007 aikana. Syyskuussa 2007 Citycon toteutti historiansa suurimman hankinnan ostaessaan Espoosta kauppakeskus Iso Omenan 329 miljoonan euron kauppahinnalla.

Vuonna 2008 Citycon muutti kasvustrategiansa painopistettä ja keskittyi entistä enemmän olemassa olevien keskusten kehityshankkeisiin uusien hankintojen sijaan. Näistä kehityshankkeista kauppakeskus Trio Lahdessa avattiin kokonaisuudessaan yleisölle loppuvuonna 2008 ja kauppakeskus Rocca al Maren laajennushanke Tallinnassa sekä uusi kauppakeskus Liljeholmstorget Galleria Tukholmassa valmistuivat vuonna 2009. Liljeholmstorget Galleria on Cityconin historian suurin yksittäinen kehityshanke, ja sen kokonaisinvestointi oli yli 200 miljoonaa euroa.

Vuonna 2010 Citycon jatkoi olemassa olevien kauppakeskustensa kehittämistä. Tärkeimpiä hankkeita olivat Suur-Tukholman alueella sijaitseva Åkersberga Centrum, Espoossa sijaitseva Espoontori ja Jyväskylän Forum. Lisäksi Citycon aloitti rakennustyöt Myllypuron alueella Helsingissä ja Martinlaakson alueella Vantaalla tavoitteenaan peruskorjata vanhanaikaiset liikekeskukset nykyaikaisiksi kauppakeskuksiksi.

Vuonna 2011 Citycon osti kaksi kauppakeskusta, Högdalen Centrumin Tukholmassa ja Kristiinen Tallinnassa. Citycon käynnisti myös Koskikeskuksen kauppakeskuksen kehityshankkeen Tampereella, kauppakeskus Magistralin kehitys- ja laajennusprojektin Tallinnassa sekä Åkermyntan Centrumin uudistushankkeen Tukholmassa. Heinäkuussa 2011 Yhtiö esitteli kirkastetun strategiansa, joka keskittyy entistä enemmän kasvuun ydinliiketoiminnassa. Olemassa olevien toimintamaiden lisäksi strategia kattaa myös Norjan, Tanskan ja Latvian. Market- ja myymäläkiinteistöt määriteltiin ydinliiketoimintaan kuulumattomiksi kiinteistöiksi, jotka on tarkoitus myydä tulevana vuosina.

Vuonna 2012 Citycon osti kauppakeskus Arabian Helsingistä ja kauppakeskus Albertlund Centrumin Suur-Kööpenhaminan alueelta, josta tuli samalla Yhtiön ensimmäinen hankinta Tanskassa.

Vuonna 2013 Citycon ja CPPIB ostivat yhdessä kauppakeskus Kista Gallerian Tukholmasta noin 530 miljoonalla eurolla. Citycon aloitti myös laajennus- ja uudistushankkeen sen suurimmassa kauppakeskuksessa Suomessa Isossa Omenassa Espoossa. Citycon ja NCC Property Development Oy tekivät 120 miljoonan euron arvoisen sijoituspäätöksen koskien laajennushankkeen ensimmäistä vaihetta perustuen 50–50 omistukseen. Suunnitellun kolmivaiheisen hankkeen kustannusarvio on yhteensä noin 175 miljoonaa euroa sisältäen nykyisen kauppakeskuksen osittaisen uudistuksen. Hanke kattaa 30.000 neliömetrin laajennuksen, joka on yhteydessä tulevaan metroasemaan. Joulukuussa 2013 Citycon myi kauppakeskus Torikeskuksen Seinäjoelta.

Strategia, Visio ja Arvot

Citycon päivitti strategiaansa kesällä 2011. Strategiaa tukee Yhtiön missio, visio ja arvot.

Visio

Citycon haluaa olla laajasti tunnettu kauppakeskusten omistaja Pohjoismaissa ja Baltiassa.

Missio

Cityconin missio on tarjota parhaat vähittäiskaupan tilat ja jokapäiväiset ostoskokemukset kaupunkimaisessa ympäristössä sijaitsevilla kauppakeskuksilla Pohjoismaissa ja Baltiassa.

Strategia

Cityconin strategia on:

- Keskittyä päivittäistavarakauppavetoisiin kaupunkimaisessa ympäristössä sijaitseviin kauppakeskuksiin Pohjoismaissa ja Baltiassa.
- Omistaa, johtaa ja kehittää aktiivisesti kauppakeskuksia, jotka ovat osa paikallisyhteisöä.
- Tarjota parhaat päivittäistavarakaupan ja sosiaalisen kanssakäymisen kokemukset.
- Luoda tasainen kassavirta konservatiivisen liiketoimintamallin ja vahvan taseen pohjalta.
- Olla vastuullisen kauppakeskusjohtamisen edelläkävijä.

Strategia tukee portfolion valintakriteerejä:

- Merkittävän vaikutusalueellaan.
- Sijaitsee kaupunkimaisessa ympäristössä kasvavassa kaupungissa ja hyvien liikenneyhteyksien varrella.
- Ankkurivuokralaisena on päivittäistavarakauppa.
- Kehitys- ja tehostamismahdollisuuksia, jotka voidaan toteuttaa aktiivisen vähittäiskaupan johtamisen avulla.

Arvot

Citycon määritteli arvonsa vuonna 2013. Nämä arvot ohjaavat Cityconin toimintaa:

Passion

- Palava halu tehdä parhaansa
- Tahto menestyä ja saavuttaa tuloksia
- Ylpeys laadusta ja yksityiskohdista
- Vastuullisuus toiminnassamme

Experience

- Hyvä asiakaskokemus
- Ostamisen helppous ja sujuvuus
- Kauppakeskuksissamme aika kuluu mukavasti
- Olemme kokeneita ammattilaisia

One

- Yhdessä kohti yhteisiä tavoitteita
- Tuemme ja kannustamme toisiamme
- Toimimme yhteistyössä vuokralaisten ja kumppaneidemme kanssa
- Panostamme urbaaniyhteisöjen rakentamiseen
- Olemme hyviä naapureita

Taloudelliset tavoitteet

Yhtiön hallitus on asettanut Yhtiölle seuraavat taloudelliset tavoitteet:

- Yhtiö jakaa osinkoina ja pääoman palautuksina Yhtiön osakkeenomistajille vähintään 50 prosenttia tilikauden tuloksesta verojen jälkeen ilman käyvän arvon muutoksia.
- Yhtiön pitkän aikavälin omavaraisuusastetavoite on 45 prosenttia.

Ei voi olla varmuutta siitä, että Yhtiö saavuttaa edellä mainitut tavoitteet tai että tavoitteet saavutettuaan Yhtiö tulee ne jatkossakin edelleen täyttämään. Tarkempia tietoja löytyy Esitteen kohdasta ”Tulevaisuutta koskevat lausumat”.

Kilpailuvahvuudet

Cityconin strategia perustuu seuraaviin kilpailuvahvuuksiin:

- *Johtava markkina-asema keskeisillä markkinoilla.*

Citycon on johtava liikekiinteistöihin keskittynyt merkittävän kokoluokan kiinteistösijoitusyhtiö Suomessa, Ruotsissa ja Virossa. Cityconin vahvuutena on monipuolinen kauppakeskusvalikoima ja kyky tarjota samantasoista palvelua asiakkaille useissa kohteissa ja maissa.

- *Liiketoiminnan keskittyminen pääkaupunkeihin.*

70 prosenttia Cityconin omistamista kiinteistöistä sijaitsevat pääasiassa maiden pääkaupungeissa. Tällaisilla alueilla väestön kasvu ja tulotaso ovat perinteisesti olleet vähittäiskauppaa tukevia ja lisäksi kiinteistömarkkinoiden likviditeetti on näillä alueilla yleensä hyvä. Cityconin 31.12.2013 omistamien kauppakeskusten käypä arvo pääkaupunkiseudulla Suomessa oli 875,8 miljoonaa euroa, Tukholman ja Uumajan alueella 633,9 miljoonaa euroa, Tallinnassa 313,5 miljoonaa euroa, Vilnassa 10,7 miljoonaa euroa ja 18 miljoonaa Suur-Kööpenhaminan alueella.

- *Vahva ja vakaa kassavirta.*

Cityconin tämänhetkinen kiinteistöomaisuus ja vuokrasopimusrakenne luovat hyvät edellytykset tasaiselle kassavirralle ja nettovuokratuotolle pohjautuen Yhtiön kiinteistöjen verraten korkeaan vuokrausasteeseen ja vuokrasopimusten jäljellä olevaan keskipituuteen, joka 31.12.2013 oli 3,5 vuotta. Yhtiön kiinteistöjen taloudellinen vuokrausaste on viime vuosina pysynyt hyvällä tasolla ja 31.12.2013 taloudellinen vuokrausaste oli 95,7 prosenttia.

- *Asiantuntemus kaikilla kauppakeskusjohtamisen osa-alueilla.*

Yhtiön strategiana on omistaa, hallita ja kehittää kauppakeskuksia. Tämä laaja asiantuntemus antaa Yhtiölle mahdollisuuden kokonaisvaltaiseen lähestymistapaan kauppakeskusjohtamisessa. Citycon tavoittelee pitkän aikavälin tuottojen ja omistustensa arvon kasvattamista kehittämällä operatiivista toimintaansa sekä kehityshankkeillaan. Johdon kokemus kehityshankkeista yhdessä kauppakeskusliiketoiminnan johtavan aseman kanssa mahdollistavat sen, että Yhtiön nykyisten ja mahdollisten uusien kiinteistöjen kehityspotentiaali tunnistetaan varhaisessa vaiheessa.

- *Kokenut johto.*

Yhtiön johdolla on laaja-alainen kokemus kiinteistöalalta, kauppakeskusten hallinnoinnista ja rahoitusosalta. Yhtiön johtoryhmän jäsenillä on pitkäaikainen kokemus vähittäiskaupan liiketilojen vuokrauksesta, ylläpidosta ja kehittämisestä. Yhtiön johto uskoo, että tämän kokemuksen ja tietämyksen avulla Yhtiö kykenee houkuttelemaan uusia asiakkaita sekä toteuttamaan kehitys- ja kiinteistöhankintaprojekteja menestyksellä.

Ympäristökysymykset

Vaikka ympäristövastuulla ja kestäväällä kehityksellä on tärkeä merkitys Yhtiön toiminnassa, Yhtiön johdon käsityksen mukaan Yhtiön liiketoimintaan ei liity merkittäviä ympäristötekijöitä, jotka saattaisivat vaikuttaa Yhtiön mahdollisuuksiin käyttää aineellista käyttöomaisuutta.

Immateriaalioikeudet

Citycon on vähittäiskaupan liiketiloihin erikoistunut kiinteistösijoitusyhtiö. Konserniyhtiöiden toiminimien ja tavaramerkkien rekisteröinnin lisäksi Yhtiö ei ole rekisteröinyt eikä omista tai lisensoi patentteja tai hyödyllisyysmallioikeuksia, joilla olisi oleellinen merkitys Yhtiön liiketoiminnalle. Immateriaalioikeudet eivät ole merkittäviä Yhtiön liiketoiminnalle.

Vakuutukset

Yhtiö pitää voimassa tavanomaisen vakuutusturvan Yhtiön liiketoiminnasta mahdollisesti aiheutuvien korvausvaatimusten ja vastuiden kattamiseksi. Yhtiön kaikki kiinteistöt on vakuutettu täydestä arvostaan markkinakäytännön mukaisesti, ja vakuutuksiin sisältyy myös keskeytysvakuutus ja kolmannen osapuolen vahinkojen kattamiseksi vastuuvakuutus. Yhtiöllä on myös oikeudenkäyntikuluvakuutus, johdon vastuuvakuutus sekä lakisääteiset henkilöstövakuutukset. Vakuutuksiin pätevät yleiset rajoitukset, minkä takia vakuutukset eivät välttämättä kata kaikkia kärsittyjä vahinkoja. Katso ”Riskitekijät – Yhtiöön ja sen liiketoimintaan liittyviä riskejä – Yhtiön vakuutusturva saattaa osoittautua riittämättömäksi.”.

Henkilöstö

31.3.2014 Cityconin palveluksessa oli 139 henkilöä, joista 90 työskenteli Suomessa, 37 Ruotsissa, 10 Baltiassa ja 2 Alankomaissa. Vuoden 2013 lopussa Yhtiön palveluksessa oli 127 henkilöä, joista 86 työskenteli Suomessa, 33 Ruotsissa, 10 Baltiassa ja yksi Alankomaissa. Vuoden 2012 lopussa henkilöstömäärä oli 129 työntekijää ja vuotta aiemmin 136.

Eräät Yhtiön työntekijät ovat saaneet optio-oikeuksia Yhtiön vuonna 2011 liikkeeseen laskeman optio-ohjelman perusteella ja osa työntekijöistä osallistuu Yhtiön osakepohjaiseen kannustinjärjestelmään. Katso ”Hallinto – Hallituksen ja johdon palkkiot ja etuudet”, ”Osakkeet ja osakepääoma – Tiedot osakkeista – Yleistä” ja ”Osakkeet ja osakepääoma – Tiedot osakkeista – Optio-oikeudet”.

Oikeudenkäynnit

Cityconilla ei ole ollut tämän Esitteen päivämäärää edeltävän 12 kuukauden aikana hallintomenettelyitä, oikeudenkäyntejä tai välimiesmenettelyitä (mukaan lukien meneillään olevat ja sellaiset menettelyt, joiden alkamisen uhasta Citycon on tietoinen), joilla voi olla tai joilla on lähimenneisyydessä ollut merkittävä vaikutus Cityconin ja/tai sen tytäryhtiöiden taloudelliseen asemaan tai kannattavuuteen. Cityconin johto ei ole tietoinen seikoista tai olosuhteista, joiden voitaisiin kohtuudella olettaa johtavan olennaisiin vaatimuksiin Yhtiötä tai sen tytäryhtiöitä vastaan lähitulevaisuudessa.

Juridinen rakenne

Citycon Oyj on Citycon-konsernin emoyhtiö. Citycon-konsernissa oli 31.3.2014 yhteensä 91 tytäryhtiötä ja yhteensä 17 omistusyhteysyritystä sekä kolme vähemmistöyhtiötä. Suomalaiset tytäryhtiöt ja omistusyhteysyritykset ovat suurimmaksi osaksi keskinäisiä kiinteistöyhtiöitä, joiden kautta Citycon omistaa kiinteistöomistuksensa. Suurin osa Cityconin ulkomailla omistamista tytäryhtiöistä on juridiselta muodoltaan osakeyhtiöitä. Cityconin tytäryhtiöt ja omistusyhteysyritykset 31.12.2013 on lueteltu Cityconin vuoden 2013 tilinpäätöksessä (sivut 59–60), mikä on sisällytetty tähän Esitteeseen viittauksella.

Keskinäinen kiinteistöyhtiö on itsenäinen juridinen henkilö, jonka oikeudet ja velvollisuudet ovat erillään sen osakkeenomistajien oikeuksista ja velvollisuuksista. Keskinäinen kiinteistöyhtiö on vastuussa velvoitteistaan ja sille aiheutuneista maksuista ja kuluista, kuten veroista sekä vakuutus- ja hallinnollisista kuluista, ja siirtää kyseiset velvoitteet, maksut ja kulut osakkeenomistajien maksettaviksi vastikkeen muodossa. Osakkeenomistaja hallinnoi tiettyjä keskinäisen kiinteistöyhtiön omistaman kiinteistön tiloja, ja näistä tiloista kertyneet vuokratulot ovat osakkeenomistajan välitöntä tuloa eivätkä siirry osakkeenomistajalle keskinäisen kiinteistöyhtiön kautta.

Lähipiiriliiketoimet

Cityconissa lähipiiriin kuuluvat emoyhtiö, tytäryhtiöt, yhteisyritykset, hallituksen jäsenet, toimitusjohtaja, johtoryhmän jäsenet ja suurin osakkeenomistaja Gazit-Globe Ltd. Gazit-Globe Ltd. on ilmoittanut Yhtiölle, että se omisti 10.6.2014 yhteensä noin 41,9 prosenttia kaikista Cityconin osakkeista ja äänistä.

Cityconin vuosina 2011–2014 aikana (Esitteen päivämäärään mennessä) toteuttamiin lähipiiriliiketoimiin sisältyy muun muassa konserniyhtiöiden toisilleen maksamia hoitovastikkeita, rahoitusvastikkeita, korkokuluja, lainan lyhennyksiä sekä muita hallintopalveluveloituksia. Tällaiset tuotot ja kulut on eliminoitu konsernitilinpäätöksessä.

Yhtiön johdolle vuosina 2011–2014 (Esitteen päivämäärään mennessä) maksetut palkkiot ja etuudet on kuvattu Esitteen kohdassa ”Hallinto – Hallituksen ja johdon palkkiot ja etuudet”.

Raportointi Gazit-Globe Ltd.:lle ja liiketoimet sen kanssa

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. Citycon luovuttaa yhtiöiden välillä tehdyn sopimuksen perusteella Gazit-Globe Ltd.:lle yksityiskohtaisempia, kirjanpitoon liittyviä tietoja väli- ja vuositilinpäätöksissä julkistettujen tietojen lisäksi, jotta Gazit-Globe Ltd. pystyy yhdistelemään Citycon-konsernin luvut omaan IFRS:n mukaiseen tilinpäätökseensä.

Cityconin ja Gazit-Globe Ltd.:n vuosina 2011–2014 (tämän Esitteen päivämäärään mennessä) toteuttamat liiketoimet sisältävät Cityconin osakeannit heinäkuussa 2011, syyskuussa 2012 ja helmikuussa 2013, joihin Gazit-Globe Ltd. on osallistunut. Elokuussa 2012 Citycon Oyj osti takaisin Gazit-Globe Ltd.:ltä 2.8.2006 liikkeelle laskemansa pääomaehtoiset vaihtovelkakirjalainat nimellisarvoltaan 20 miljoonaa euroa 100,4 prosentin uudelleenostohintaan. Pääomaehtoisen vaihtovelkakirjalainan eräpäivä oli 2.8.2013 ja pääomaehtoinen vaihtovelkakirjalaina on maksettu kokonaisuudessaan takaisin.

CITYCONIN KIINTEISTÖOMAISUUS, INVESTOINNIT, DIVESTOINNIT JA KEHITYSHANKKEET

Yleiskatsaus

31.3.2013 Citycon omisti yhteensä 36 kauppakeskusta: 21 sijaitsi Suomessa, kymmenen Ruotsissa sisältäen Kista Gallerian, kolme Virossa, yksi Liettuassa ja yksi Tanskassa. Lisäksi Citycon omistaa 33 muuta kauppapaikkaa (marketit ja myymälät), joista 31 sijaitsee Suomessa ja kaksi Ruotsissa. Citycon on myös vastuussa Helsingin keskustassa sijaitsevan kauppakeskus Galleria Esplanadin kaupallisesta hallinnoinnista, jonka omistaa Ilmarinen. Cityconin hallinnoitavan kiinteistöomaisuuden vuokrattava pinta-ala 31.3.2014 oli 1.047.590 neliometriä.

Sijoituskiinteistöjen käypä arvo

Yhtiön sijoituskiinteistöomaisuuden käypä arvo 31.3.2014 oli yhteensä 2.744,3 miljoonaa euroa. Suomalaisten kiinteistöjen osuus Yhtiön koko kiinteistöomaisuuden käyvästä arvosta oli 1.684,3 miljoonaa euroa (61 prosenttia), ruotsalaisten kiinteistöjen osuus 714,5 miljoonaa euroa (26 prosenttia) ja Baltia ja uudet markkinat - liiketoimintoihin kuuluvien kiinteistöjen osuus 345,5 miljoonaa euroa (13 prosenttia).

Ulkopuolinen arvioija määrittelee Cityconin sijoituskiinteistöjen käyvän arvon kansainvälisten IFRS- (International Financial Reporting Standards), IAS (International Accounting Standards) ja IVS-standardien (International Valuation Standards) mukaisesti vähintään kerran vuodessa. Viime vuosina ulkopuolinen arviointi on tehty vuosineljänneksittäin. Arviointimenetelmänä on käytetty pääsääntöisesti nettotuottoon perustuvaa 10 vuoden kassavirta-analysia, jossa peruskassavirta määräytyy arviointiajankohtana voimassaolevien vuokrasopimusten ja hoitokulujen perusteella. Vuoden 2011 lopusta lähtien sijoituskiinteistöjen arvostuksen on suorittanut globaali kiinteistöasiantuntija JLL (entinen Jones Lang LaSalle). Koko kiinteistökannan tuottovaatimukseksi 31.12.2013 arvioitiin 6,3 prosenttia, mikä on sama kuin vuotta aikaisemmin. Suomessa sijaitsevien kiinteistöjen keskimääräiseksi tuottovaatimukseksi määriteltiin 6,2 prosenttia, Ruotsissa sijaitsevien 5,9 prosenttia ja Baltian maissa ja uusilla markkinoilla sijaitsevien 7,3 prosenttia. Keskimääräinen koko sijoituskiinteistöjen nettotuottovaatimus oli 31.3.2014 6,2 prosenttia. Viimeisin Cityconin kiinteistöjä koskeva 31.3.2014 tilanteen mukainen JLL:n arviointilausunto on sisällytetty tähän Esitteeseen viittauksella.

Alla oleva taulukko kuvaa Cityconin sijoituskiinteistöjen käypää arvoa 31.3.2014, 31.12.2013, 30.9.2013, 30.6.2013 ja 31.3.2013 (i) ulkopuolisen arvioitsijan arviointilausuntojen ja (ii) Yhtiön konsernitaseen mukaan. Ulkopuolisen arvioitsijan JLL:n arvio Cityconin sijoituskiinteistöjen käyvästä arvosta eroaa Yhtiön konsernitaseessa käytetystä arvosta sen vuoksi, että Cityconin konsernitaseeseen kirjattava sijoituskiinteistöjen käypä arvo muodostuu ulkopuolisen arvioijan määrittämän sijoituskiinteistöjen kokonaisarvon lisäksi raportoitavan vuosineljänneksen aikana hankittujen uusien kiinteistöjen arvosta sekä suunnitteilla olevien kehityshankkeiden investoinneista, joita ulkopuolinen arvioija ei ota huomioon käyvän arvon määrittämisessä vähennettynä myytävissä oleviin sijoituskiinteistöihin siirrettyillä kohteilla. Cityconin konsernitase voi sisältää erillisen tilinpäätöserän Myytävissä olevat sijoituskiinteistöt, joka sisältää sellaiset sijoituskiinteistöt, joiden myynti on hyvin todennäköistä tai myyntisopimus on jo allekirjoitettu, mutta transaktiota ei ole toteutettu raportointipäivänä.

Arviointipäivä	Arviointilausunnon päivämäärä	Käypä arvo arviointilausunnon mukaan (milj. euroa)	Käypä arvo konsernitaseessa (milj. euroa)
31.3.2013	10.4.2013	2.732	2.730,9
30.6.2013	28.6.2013	2.709	2.711,3
30.9.2013	3.10.2013	2.734	2.739,4
31.12.2013	21.1.2014	2.730	2.733,5
31.3.2014	15.4.2014	2.738	2.744,3

Yhtiön kiinteistöomaisuuden käypä arvo 31.12.2013 oli yhteensä 2.733,5 miljoonaa euroa. Sijoituskiinteistöjen käypä arvo nousi 19,3 miljoonalla eurolla vuoden 2012 lopusta (2.714,2 miljoonaa euroa) 77,5 miljoonan euron bruttoinvestointien johdosta, mutta laski 37,0 miljoonalla eurolla tehtyjen divestointien vuoksi ja 24,2 miljoonalla eurolla johtuen tiettyjen Ruotsissa sijaitsevien asuntojen ja joidenkin Suomessa ja Ruotsissa sijaitsevien market- ja myymäläkiinteistöjen siirrosta Myytävissä olevat sijoituskiinteistöt -kategoriaan. Lisäksi sijoituskiinteistöjen arvoa nostivat 26,1 miljoonan euron nettovoitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon. Valuut-takurssimuutokset laskivat sijoituskiinteistöjen käypää arvoa 23,1 miljoonalla eurolla. 31.3.2014 kiinteistömai-

suuden käypä arvo oli 2.744,3 miljoonaa euroa. Kiinteistöomaisuuden käypä arvo nousi 10,9 miljoonalla eurolla vuoden 2013 lopusta (31.12.2013: 2.733,5 miljoonaa euroa) johtuen bruttoinvestoinneista ja nettovoitoista sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon.

Kiinteistöomaisuus – Suomi

Cityconin kiinteistöomaisuus Suomessa koostuu 21 kauppakeskuksesta ja 31 muusta kauppapaikasta. Cityconin omistama vuokrattava pinta-ala Suomessa on 563.390 neliömetriä.

Kauppakeskukset

Citycon omisti 31.3.2014 Suomessa yhteensä 21 kauppakeskusta, joiden vuokrattavissa oleva pinta-ala oli yhteensä noin 390.500 neliömetriä. Omistamiensa kauppakeskusten lisäksi Citycon hallinnoi Suomessa Galleria Esplanad -kauppakeskusta omistamatta sitä. Cityconin Suomessa omistamat kauppakeskukset on esitetty alla olevassa taulukossa.

Cityconin kauppa- keskukset Suomi	Paikka- kunta	Vuok- ratta- vissa oleva pinta- ala yht. m ²	Vuokrat- tavissa oleva liiketila yht. m ²	Myynti, milj. euroa (2013) ¹⁾	Kävijä- määrä, milj. (2013) ¹⁾	Käypä- arvo milj. euroa ²⁾	Vaikutus- alueen asukas- pohja	Omistus- osuus osakeista (31.3. 2014) % ³⁾
Pääkaupunkiseutu								
Arabia	Helsinki	14.300	13.400	55,9	2,8	22,2	19.769	100
Columbus	Helsinki	21.000	19.300	98,3	6,1	86,5	84.908	100
Espoonatori	Espoo	16.300	10.000	42,0	3,7	45,6	68.713	⁴⁾
Heikintori	Espoo	6.300	4.700	17,1	1,9	6,1	76.335	69
Iso Omena	Espoo	63.300	51.200	259,8	9,1	401,3	202.431	60
Isomyyri	Vantaa	10.800	7.800	19,7	1,8	12,4	84.851	74
Lippulaiva	Espoo	19.000	16.900	97,1	3,9	69,4	71.143	100
Martin- laakso	Vantaa	7.400	7.300	40,0	1,8	27,1	25.447	100
Myllypuro	Helsinki	7.400	7.200	22,5	N/A	18,5	29.389	100
Myyrmanini	Vantaa	39.600	31.100	149,4	6,8	163,9	106.345	100
Tikkuri	Vantaa	13.400	8.800	30,3	2,6	33,9	117.195	⁵⁾
Suomen muut kaupungit								
Jyväskylä	Jyväskylä	5.800	3.100	19,7	3,6	14,6	121.324	100
Forum	Jyväskylä	16.800	14.100	56,4	6,1	77,3	121.301	100
Trio	Lahti	45.600	33.900	71,5	6,7	141,3	124.443	⁶⁾
IsoKristiina	Lappeen- ranta	11.200	7.500	26,4	2,0	35,0	59.169	50
Galleria	Oulu	6.400	5.200	5,8	0,9	20,5	95.998	100
IsoKarhu	Pori	15.000	12.600	36,6	3,0	48,8	82.151	100
Koski- keskus	Tampere	34.300	29.600	125,0	5,4	183,5	229.222	100
Duo	Tampere	13.600	11.700	61,2	4,2	37,4	101.844	⁷⁾
Sampo- keskus	Rovaniemi	13.800	8.000	18,8	1,9	21,3	51.705	100
Linjuri	Salo	9.200	6.800	35,6	2,7	14,6	38.579	89
Yhteensä		390.500	310.200	1.289,0	77,0	1.481,3	-	

¹⁾ Luvut viittaavat koko kauppakeskukseen riippumatta Cityconin omistuksesta kussakin kauppakeskuksessa.

²⁾ Kiinteistön käypä arvo 31.3.2014 ulkopuolisen arvioitsijan mukaan Cityconin omistamalle osuudelle pois lukien Iso Omena, jossa käypä arvo on koko kauppakeskuksen arvo.

³⁾ Yleensä parkkitiloja ei lasketa mukaan lukuihin.

⁴⁾ Espoonatori 67 %, Espoon Asemakujat 100 %, Espoon Asematori 54 % ja Espoon pysäköintitalo 60 %.

⁵⁾ Tikkurilan Kauppakeskus 84 %, Asematie 3 100 %, Tikkurilan Kassatalo 60 %.

⁶⁾ Lahden Trio 90 %, Lahden Hansa 100 %, Hansaparkki 36 %.

⁷⁾ Tampereen Hermannin 100 %, Hervannan Liikekeskus 79 %.

Muut kauppapaikat

Kauppakeskusten lisäksi Citycon omisti 31.3.2014 Suomessa 31 muuta kohdetta, joiden Cityconin omistama vuokrattavissa oleva pinta-ala oli yhteensä noin 172.890 neliömetriä. Näiden kohteiden osuus Suomessa sijaitsevan kiinteistöomaisuuden käyvästä arvosta 31.3.2014 oli noin 12 prosenttia. Muista kauppapaikoista 15 sijaitsee pääkaupunkiseudulla ja 16 muualla Suomessa.

Vuokrasopimuskanta – Suomi

Citycon on johtava toimija kauppakeskusliiketoiminnassa Suomessa.

Tilikauden 2013 raportoidut nettovuokratulot olivat 103,5 miljoonaa euroa ja kasvoivat 5,3 miljoonaa euroa eli 5,4 prosenttia edellisen vuoden lopusta. Kasvu johtui pääasiassa vertailukelpoisten kohteiden korkeammasta nettovuokratuotosta. Vuoden 2014 ensimmäisten kolmen kuukauden aikana Suomen liiketoiminnoista saadut nettovuokratuotot kasvoivat 0,8 prosenttia verrattuna vastaavaan jaksoon vuonna 2013 ja olivat 24,4 miljoonaa euroa. Vuonna 2013 nettovuokratuotot Suomessa olivat 61,3 prosenttia ja 31.3.2014 60,1 prosenttia Cityconin kaikista nettovuokratuotoista.

Vuokrasopimuskanta

Suomi	2011	2012	2013	Q1/2013	Q1/2014
Kauden aikana alkaneet vuokrasopimukset, kpl	470	453	390	105	88
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m ²	137.118	89.689	110.292	26.714	19.127
Taloudellinen vuokrausaste kauden lopussa, %	94,1	95,3	95,1	94,3	94,7
Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika kauden lopussa, vuotta	3,5	3,7	3,9	3,6	3,7

Taloudellinen kehitys

Suomi	2011	2012	2013	Q1/2013	Q1/2014
Bruttovuokratuotot, milj. euroa ¹	127,3	137,0	144,4	36,5	35,7
Liikevaihto, milj. euroa	132,5	143,2	150,4	37,9	37,2
Nettovuokratuotot, milj. euroa	90,5	98,2	103,5	24,2	24,4
Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon, milj. euroa	-40,4	-0,9	2,3	8,3	5,7
Liikevoitto, milj. euroa	42,3	87,5	102,4	31,5	30,0
Bruttoinvestoinnit, milj. euroa	62,5	119,9	65,1	8,7	12,7
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, milj. euroa	1.547,4	1.659,0	1.671,2	1.657,6	1.684,3
Nettotuotto ²⁾ , %	6,0	6,3	6,4	6,3	6,4
Tuottovaatimus, %	6,3	6,2	6,2	6,2	6,2

¹⁾ Citycon tarkensi laskentaperiaatteitaan liittyen parkkituottojen raportointiin vuonna 2014. Aikaisemmin parkkituotot on raportoitu osana käyttökorvauksia ja palvelutuottoja, mutta 2014 vuoden alusta osana bruttovuokratuottoja. Muutos on tehty myös vuoden 2013 vertailulukuihin, mutta ei aiempiin vertailulukuihin.

²⁾ Sisältää tontit laajennusprojekteille

Kiinteistöomaisuus – Ruotsi

Cityconin sijoituskiinteistöt Ruotsissa koostuvat yhdeksästä kauppakeskuksesta ja kahdesta muusta kauppapaikasta, ja vuokrattava pinta-ala on 254.500 neliömetriä. Lisäksi Citycon omistaa 50 prosentin osuuden Kista Gallerian kauppakeskuksesta.

Kauppakeskukset

Citycon omisti 31.3.2014 yhteensä kymmenen kauppakeskusta Ruotsissa (mukaan lukien Kista Galleria), joiden vuokrattavissa oleva pinta-ala oli yhteensä noin 337.700 neliömetriä. Cityconin Ruotsissa omistamat kauppakeskukset on esitetty alla olevassa taulukossa.

Cityconin kauppa- keskukset Ruotsi	Paikka- kunta	Vuok- ratta- vissa oleva pinta- ala, yht. m ²	Vuokrat- tavissa oleva liiketila yht. m ²	Myynti, milj. euroa (2013) ¹⁾	Kävijä- määrä, milj. (2013) ¹⁾	Käypä arvo, milj. euroa ²⁾	Vaikutus- alueen asukas- pohja	Omistus- osuus osakkeista (31.3. 2014) %
Suur-Tukholma alue								
Åkersberga	Österåker	28.200	24.200	92,4	6,1	85,0	86.800	75
Jakobsberg	Järfälla	41.500	26.900	96,7	6,3	105,4	419.000	100
Fruängen	Tukholma	14.700	6.600	32,8	N/A	24,8	60.700	100
Centrum	Botkyrka	25.500	14.100	64,1	3,5	61,2	198.200	100
Tumba	Hässelby	10.000	8.100	34,3	1,8	22,6	34.500	100
Åkermýntan								
Centrum								
Liljeholm- storget	Tukholma	41.000	27.900	178,6	10,0	255,4	975.000	100
Galleria								
Högdalen	Tukholma	19.300	16.000	63,0	N/A	30,9	45.600	100
Centrum								
Kista	Tukholma	94.200	60.800	270,3	18,5	547,2 ³⁾	125.000	50
Galleria								
Muut alueet Ruotsissa								
Stenungs	Stenungsund	36.400	17.800	69,7	2,8	62,1	257.900	100
Torg								
Strömpilen	Uumaja	26.900	23.600	131,0	3,3	47,5	91.600	100
Yhteensä		337.700	226.000	1.032,9	52,3	1.242,1	-	

¹⁾ Luvut viittaavat koko kauppakeskukseen riippumatta Cityconin omistuksesta kussakin kauppakeskuksessa.

²⁾ Kiinteistön käypä arvo 31.3.2014 ulkopuolisen arvioitsijan mukaan koko kauppakeskukselle.

³⁾ Kista Gallerian luvut on esitetty koko kauppakeskuksen osalta. Citycon omistaa 50 prosenttia Kista Galleriasta.

Muut kauppapaikat

Citycon omisti 31.3.2014 Ruotsissa kaksi muuta kohdetta, joiden vuokrattava pinta-ala oli yhteensä noin 11.000 neliömetriä. Näiden kohteiden osuus Ruotsissa sijaitsevan kiinteistöomaisuuden käyvästä arvosta 31.3.2014 oli noin 3 prosenttia. Muista kauppapaikoista yksi sijaitsee Suur-Tukholman alueella ja toinen Uumajassa.

Vuokrasopimuskanta - Ruotsi

Citycon on vahvistanut asemiaan Ruotsin kauppakeskusmarkkinoilla Liljeholmstorgetin kauppakeskuksen valmistumisella vuonna 2009, kauppakeskus Åkersberga Centrumin laajennuksen valmistumisella vuonna 2010, vuonna 2011 toteutetulla Högdalen Centrumin hankinnalla ja vuonna 2013 toteutetun Kista Gallerian hankinnalla.

Vuonna 2013 Ruotsin toimintojen nettovuokratuotto nousi 0,5 miljoonaa euroa 39,7 miljoonaan euroon eli 1,3 prosenttia vuoteen 2012 verrattuna. Vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotto kasvoi 1,2 miljoonaa euroa,

eli 3,7 prosenttia, johtuen lähinnä Liljeholmstorget Gallerian ja Jakobsberg Centrumin kasvaneista nettovuokratuotoista. Ilman Ruotsin kruunun vahvistumista Ruotsin liiketoimintojen nettovuokratuotot olisivat nousseet 0,2 miljoonaa euroa eli 0,5 prosenttia. Vuoden 2014 ensimmäisten kolmen kuukauden aikana nettovuokratulot Ruotsin toiminnoista laskivat 4,5 prosenttia verrattuna vastaavaan jaksoon vuonna 2013 ollen yhteensä 9,2 miljoonaa euroa. Pois lukien heikentyneen Ruotsin kruunun vaikutus, nettovuokratulot Ruotsin toiminnoista olivat samalla tasolla verrattuna vastaavaan jaksoon vuonna 2013. Nettovuokratulot vuonna 2013 olivat 23,5 prosenttia ja 31.3.2014 22,7 prosenttia Yhtiön kaikista nettovuokratuotoista.

Vuokrasopimuskanta

Ruotsi	2011	2012	2013	Q1/2013	Q1/2014
Kauden aikana alkaneet vuokrasopimukset, kpl	276	231	133	44	42
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m ²	37.006	33.464	16.780	4.787	9.623
Taloudellinen vuokrausaste kauden lopussa, %	97,0	94,7	95,1	94,2	95,3
Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika kauden lopussa, vuotta	2,9	3,0	2,8	3,1	3,0

Taloudellinen kehitys

Ruotsi	2011	2012	2013	Q1/2013	Q1/2014
Bruttovuokratuotot, milj. euroa ¹⁾	57,4	60,3	60,5	15,5	14,2
Liikevaihto, milj. euroa	60,1	63,1	63,3	16,2	14,8
Nettovuokratuotot, milj. euroa	35,4	39,2	39,7	9,7	9,2
Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon, milj. euroa	1,7	9,0	8,1	2,7	2,9
Liikevoitto, milj. euroa	32,4	48,2	45,1	11,2	11,6
Bruttoinvestoinnit, milj. euroa	45,5	18,1	150,2	146,9	10,6
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, milj. euroa	697,1	739,2	720,1	755,1	714,5
Nettotuotto ²⁾ , %	5,4	5,6	5,6	5,6	5,6
Tuottovaatimus, %	5,9	6,0	5,9	6,0	5,9

¹⁾ Citycon tarkensi laskentaperiaatteitaan liittyen parkkituottojen raportointiin vuonna 2014. Aikaisemmin parkkituotot on raportoitu osana käyttökorvauksia ja palvelutuottoja, mutta 2014 vuoden alusta osana bruttovuokratuottoja. Muutos on tehty myös vuoden 2013 vertailulukuihin, mutta ei aiempiin vertailulukuihin.

²⁾ Sisältää tontit laajennusprojekteille.

Kiinteistöomaisuus – Baltia ja uudet markkinat

Baltia ja uudet markkinat -liiketoimintayksikössä Cityconin kiinteistöomaisuus koostui 31.3.2014 yksinomaan kauppakesuksista, joiden vuokrattavissa oleva pinta-ala oli yhteensä noin 135.500 neliometriä. Seuraava taulukko sisältää yhteenvedon Cityconin kauppakesuksista Baltia ja uudet markkinat -liiketoimintayksikössä.

Cityconin kauppa- keskukset Baltia ja uudet markkinat	Paikka- kunta	Vuok- ratta- vissa oleva pinta- ala, yht. m ²	Vuok- ratta- vissa oleva liiketila yht. m ²	Myynti, milj. euroa (2013)	Kävijä- määrä, milj. (2013)	Käypä arvo, milj. euroa ¹⁾	Vaikutus- alueen asukas- pohja	Omistus- osuus osakkeista (31.3. 2014) %
Rocca al Mare	Tallinna, Viro	57.400	56.300	143,9	6,6	166,2	340.000	100
Magistral	Tallinna, Viro	11.700	11.700	26,4	3,6	24,3	64.000	100
Kristiine Mandari- nas	Tallinna, Viro	43.700	43.600	120,9	7,5	125,8	270.000	100
Alberts- lund	Vilna, Liettua	7.900	7.900	19,1	2,4	11,1	50.000	100
Centrum	Alberts- lund, Tanska	14.800	10.100	37,2	N/A	18,1	-	100
Yhteensä		135.500	129.600	347,5	20,1	345,5		

¹⁾ Kiinteistön käypä arvo 31.3.2014 ulkopuolisen arvioitsijan mukaan.

Vuokrasopimuskanta – Baltia ja uudet markkinat

Citycon on markkinajohtaja Viron kauppakeskustoiminnassa. Heinäkuussa 2012 Yhtiö hankki Albertslund Centrumin Tanskasta Suur-Kööpenhaminan alueelta ja integroi sen Baltian liiketoimintayksikköön. 31.3.2014 Baltia ja uudet markkinat -liiketoimintojen vuokrattava pinta-ala oli 135.500 neliometriä.

Vuonna 2013 Baltia ja uudet markkinat -liiketoimintojen nettovuokratuotot nousivat 1,0 miljoonalla eurolla 25,6 miljoonaan euroon (24,6 miljoonaa euroa vuonna 2012), pääasiassa Albertslund Centrumin kauppakeskuksen hankinnan ja Magistral-kauppakeskuksen kehityksen hankkeen valmistumisen johdosta. Vuoden 2014 kolmen ensimmäisen kuukauden aikana nettovuokratulot liiketoiminta-alueelta nousivat 0,6 miljoonaa euroa, eli 8,7 prosenttia verrattuna vastaavaan jaksoon vuonna 2013. Vuonna 2013 nettovuokratuotot Baltia ja uudet markkinat -liiketoimintayksiköistä olivat yhteensä 15,2 prosenttia ja 31.3.2014 17,2 prosenttia Cityconin kaikista nettovuokratuotoista.

Vuokrasopimuskanta

Baltia ja uudet markkinat	2011	2012	2013	Q1/2013	Q1/2014
Kauden aikana alkaneet vuokrasopimukset, kpl	36	108	88	18	14
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m ²	2.882	18.014	22.941	3.886	1.947
Taloudellinen vuokrausaste kauden lopussa, %	100,0	99,6	99,7	99,5	99,6
Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika kauden lopussa, vuotta	4,2	3,7	3,3	3,4	3,2

Taloudellinen kehitys					
Baltia ja uudet markkinat	2011	2012	2013	Q1/2013	Q1/2014
Bruttovuokratuotot, milj. euroa	21,2	28,6	30,4	7,6	8,2
Liikevaihto, milj. euroa	24,5	32,8	34,9	8,8	9,3
Nettovuokratuotot, milj. euroa	18,4	24,6	25,6	6,4	7,0
Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon, milj. euroa	3,4	15,4	15,8	0,7	3,3
Liikevoitto, milj. euroa	20,5	39,1	40,6	-6,9	-10,1
Bruttoinvestoinnit, milj. euroa	108,1	23,0	10,4	1,5	0,1
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, milj. euroa	277,6	316,0	342,2	318,2	345,5
Nettotuotto ¹⁾ , %	7,9	8,6	8,2	8,6	8,2
Tuottovaatimus, %	8,0	7,7	7,3	7,6	7,3

¹⁾ Sisältää tontit laajennusprojekteille

Kiinteistöhankinnat ja –myynnit sekä kehityshankkeet

Yhtiön kasvustrategian keskeisenä osana ovat aikaisemmin olleet kiinteistöhankinnat, joilla Yhtiö on hakenut kasvua Suomesta ja laajentanut liiketoimintaansa Ruotsiin, Viroon, Liettuaan ja Tanskaan. Citycon on kiinteistökannan kasvun myötä keskittynyt jo omistamiensa kauppakeskusten kehittämiseen. Yhtiö seuraa jatkuvasti kiinteistömarkkinoita mahdollisten hankintojen varalta. Yhtiö on myynyt strategiansa mukaisesti ydinliiketoimintaan kuulumattomia kiinteistöjä Suomessa ja Ruotsissa pystyäkseen paremmin keskittymään parhaisiin kauppakeskuksiin ja muihin suuriin liikekiinteistöihin. Yhtiö pyrkii jatkamaan ydinliiketoimintaansa kuulumattomien kohteiden myyntiä kiinteistökannan parantamiseksi ja taseen vahvistamiseksi.

Itsenäisten hankintojen lisäksi Citycon muodostaa strategiansa mukaisesti yhteisyrityksiä valikoiduissa kiinteistökohteissa luotettavien suomalaisten ja kansainvälisten kumppaneiden kanssa. Vuoden 2013 lopussa Cityconilla oli kolme yhteisyrityskumppania: Canada Pension Plan Investment Board (CPPIB), GIC Real Estate Pte Ltd ja Ilmarinen. Yhtiö saattaa myös myydä osan mistä tahansa ydinliiketoimintaan kuuluvasta kiinteistöstään ulkopuoliselle sijoittajalle, mikäli se on Yhtiön johdon käsityksen mukaan Yhtiön edun mukaista.

Vuonna 2013 Citycon-konserni hankki 50 prosentin osuuden Kista Galleria KB:sta, joka omistaa ja johtaa Kista Galleria -kauppakeskusta Ruotsissa. Loput 50 prosenttia yhtiöstä omistaa CPPIB. Vuonna 2013 Citycon-konserni hankki 50 prosentin osuuden Holding Metrokeskus Oy:stä, joka omistaa ja johtaa Iso Omena -kauppakeskuksen laajennushanketta Suomessa. Lisäksi samana vuonna Citycon-konserni hankki 50 prosentin osuuden Holding Big Apple Housing Oy:stä, joka omistaa ja johtaa Iso Omena -kauppakeskuksen laajennuksen yhteyteen rakennettavia asuinrakennuksia. Loput 50 prosenttia yhtiöistä omistaa NCC Property Development Oy.

Yleiskatsaus hankintoihin, myynteihin sekä kehityshankkeisiin vuosina 2011–2014

Alla olevasta taulukosta käyvät ilmi Yhtiön tärkeimmät sijoitukset (yli 50 miljoonaa euroa) tilikauden 2011 lopusta tämän Esitteen päivämäärään asti. Lisätietoja Yhtiön harkinnassa olevista uudistus- ja kehityshankkeista on esitetty kohdassa ”Harkinnassa olevat uudistus- ja kehityshankkeet”.

Kiinteistö	Kaupunki	Hankintavuosi	Hankkeen investointi (milj. euroa)
Kristiine, hankinta	Tallinna	2011	105,0
Åkersberga Centrum, kehityshanke	Österåker	2011	52,4*
Kista Galleria, hankinta	Tukholma	2013	530

* 31.12.2011 valuuttakurssin mukaisesti.

Käynnissä olevat kehityshankkeet

Citycon jakaa sijoituskiinteistönsä kahteen kategoriaan: rakenteilla oleviin tai peruskorjattaviin kiinteistöihin sekä operatiivisessa toiminnassa oleviin kiinteistöihin. Tämän Esitteen päivämääränä ensin mainittuun ryhmään sisältyy kauppakeskus IsoKristiina Lappeenrannassa Suomessa ja kauppakeskus Stenung Torg Suur-Göteborgissa Ruotsissa.

Alla olevassa taulukossa on esitetty Yhtiöllä 31.3.2014 käynnissä olleet hallituksen päättämät kehityshankkeet. Yhtiö aikoo rahoittaa keskeneräiset investoinnit liiketoiminnan kassavirralla sekä vieraalla ja omalla pääomalla.

Kohde	Sijainti	Käypä arvo, (milj. euroa) 31.3.2014	Hankkeen arvioitu kokonais- investointi (milj. euroa)	Toteutuneet bruttoinvestoinnit 31.3.2014 mennessä (milj. euroa)	Arvioitu lopullinen valmistumisvuosi
	Helsinki,		88,0		
Iso Omena	Suomi	401,3	(tot. 176)	15,5	2016
	Lappeenranta,		54,0		
IsoKristiina	Suomi	35,0	(tot. 110)	20,3	2015
	Suur-				
Stenungs	Göteborgin				
Torg	alue, Ruotsi	62,1	18,0	2,4	2015
	Tukholma,		5,0		
Kista Galleria	Ruotsi	547,2	(tot. 10)	3,3	2014

Harkinnassa olevat kehitys- ja uudistushankkeet

Yllä kuvattujen Yhtiön hallituksen jo päättämien kehityshankkeiden lisäksi Cityconilla on suunnitteilla lukuisia kehitys- ja uudistushankkeita, joiden suunnitteluprosessi ei ole vielä edennyt päätösvaiheeseen tai ne eivät vaadi hallituksen päätöstä esimerkiksi hankkeen koon vuoksi. Kaikki harkinnassa olevat hankkeet saattavat muuttua esimerkiksi kaupunkisuunnitteluun ja kaavoitukseen liittyvien seikkojen vuoksi. Markkinoiden epävarmuuden vuoksi suunniteltujen hankkeiden käynnistämistä arvioidaan tarkasti tiukoilla esivuokrauskriteereillä.

Merkittävimmät Cityconin harkinnassa kehitys- ja uudistushankkeet ovat Myyrmanni Vantaalla, Lippulaiva Espoossa ja Tumba Centrum Botkyrkassa, Ruotsissa. Ajantasaista tietoa kaikista harkinnassa olevista hankkeista on saatavissa Yhtiön internetsivuilla osoitteessa www.citycon.com.

HALLINTO

Yleistä

Osakeyhtiölain ja Cityconin yhtiöjärjestyksen mukaisesti Yhtiön hallinto ja johto on jaettu osakkeenomistajien, hallituksen ja toimitusjohtajan kesken. Yhtiön toiminnan johtamisessa toimitusjohtajaa avustaa johtoryhmä.

Osakkeenomistajat osallistuvat Yhtiön valvontaan ja hallintoon yhtiökokouksissa tehtävien päätösten kautta. Yhtiökokous kokoontuu yleensä hallituksen kutsusta. Tämän lisäksi yhtiökokous on pidettävä, mikäli Yhtiön tilintarkastaja tai osakkeenomistajat, jotka edustavat vähintään yhtä kymmenesosaa kaikista Yhtiön liikkeeseen lasketuista osakkeista, kirjallisesti vaativat yhtiökokouksen koollekutsumista.

Hallitus vastaa Yhtiön hallinnosta sekä Yhtiön liiketoiminnan asianmukaisesta järjestämisestä. Cityconin yhtiöjärjestyksen mukaan hallitukseen kuuluu vähintään viisi ja enintään kymmenen jäsentä. Hallituksen jäsenten toimikausi päättyy vaalia seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä. Hallitus valitsee keskuudestaan hallituksen puheenjohtajan ja yhden tai useamman varapuheenjohtajan.

Toimitusjohtaja vastaa Yhtiön päivittäisten toimintojen johtamisesta ja valvonnasta osakeyhtiölain, Yhtiön hallinnointiohjesäännön sekä hallitukselta saamiensa valtuuksien ja ohjeistusten mukaisesti. Cityconin hallitus nimittää toimitusjohtajan ja päättää tämän toimitusuhteen ehdoista, jotka on määritelty kirjallisessa toimitusohjelmassa.

Cityconin hallinnoinnissa noudatetaan osakeyhtiölakia sekä Arvopaperimarkkinayhdistys ry:n julkaisemaa Suomen listayhtiöiden hallinnointikoodia 2010 (Corporate Governance Code). Koodia täydentää Cityconin oma hallinnointiohjesääntö, joka sisältää Yhtiön päätöksentekovelvoitteiden työjärjestykset ja ohjeet näiden välisestä työjaosta sekä sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan järjestämisestä.

Cityconin 19.3.2014 pidetyssä varsinaisessa yhtiökokouksessa Ronen Ashkenazi, Chaim Katzman, Bernd Knobloch, Kirsi Komi, Karine Ohana, Claes Ottosson, Per-Anders Ovin, Jorma Sonninen, Yuval Yanai ja Ariella Zochovitzky valittiin uudelleen hallitukseen kaudeksi, joka jatkuu seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättymiseen saakka.

Cityconin 6.6.2014 pidetty ylimääräinen yhtiökokous valitsi Andrea Orlandin ja Arnold de Haanin hallituksen uusiksi jäseniksi kaudeksi, joka jatkuu seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättymiseen saakka. Valinta oli ehdollinen Suunnatun Osakeannin toteutumiselle ja astui voimaan 10.6.2014. Jorma Sonninen ja Yuval Yanai ilmoittivat eroavansa hallituksesta 10.6.2014 lukien ehdollisena Suunnatun Osakeannin toteutumiselle.

Hallituksen 19.3.2014 suorittaman riippumattomuusarvioinnin mukaan kaikki hallituksen jäsenet ovat riippumattomia Yhtiöstä, koska kukaan heistä ei ole työ-, toimi- tai muussa sopimussuhteessa Yhtiöön. Hallitus on lisäksi arvioinut Bernd Knoblochin, Kirsi Komin, Karine Ohanan, Claes Ottossonin ja Per-Anders Ovinin olevan riippumattomia Yhtiön merkittävistä osakkeenomistajista. Hallituksen jäsenistä Ronen Ashkenazi ja Chaim Katzman ovat Yhtiön suurimman osakkeenomistajan Gazit-Globe Ltd.:n tai sen konserniyhtiöiden palveluksessa, eivätkä siten ole riippumattomia Yhtiön merkittävistä osakkeenomistajista. Lisäksi hallituksen jäsen Ariella Zochovitzky toimi vuoden 2012 maaliskuuhun asti Gazit-Globe Ltd.:n edustajana (hallituksen puheenjohtajana) U. Dori Group Ltd. -nimisessä yhtiössä, jonka määräävässä asemassa oleva osakkeenomistaja Gazit-Globe Ltd. on. Tämän aiemman edustuksen johdosta hallitus on arvioinut, ettei Ariella Zochovitzky ole riippumaton Yhtiön merkittävistä osakkeenomistajista.

Hallitus on arvioinut 8.6.2014 sen uusien jäsenten Andrea Orlandin ja Arnold de Haanin riippumattomuutta ja katsonut, että molemmat hallituksen jäsenet ovat riippumattomia Yhtiöstä. Lisäksi hallitus on katsonut, että Arnold de Haan on riippumaton merkittävimmistä osakkeenomistajista. Koska Andrea Orlandi on työsuhteessa CPPIB:hen, joka omistaa täysin Cityconin merkittävän osakkeenomistajan CPPIBEH:n, hallitus ei katsonut häntä riippumattomaksi merkittävimmistä osakkeenomistajista.

Hallituksen jäsenillä, toimitusjohtajalla ja johtoryhmän jäsenillä ei ole eturistiriitoja niiden tehtävien, joita heillä on Yhtiössä, ja heidän yksityisten etujensa välillä. Yhtiön hallituksen ja johtoryhmän jäsenten välillä ei ole perhesuhteita.

Ketään Cityconin hallituksen tai johtoryhmän jäsenistä ei ole viimeisen viiden vuoden aikana tuomittu petokselisista rikoksista tai rikkomuksista eikä kukaan heistä ole ollut osallisena konkurseissa, selvitystiloissa taikka pesänhoidossa Yhtiön johto- tai hallintotehtävissä toimiessaan eikä kukaan heistä ole ollut oikeus- ja valvontaviranomaisten esittämien virallisten syytteiden ja/tai määräämien seuraamusten kohteena. Lisäksi kenestäkään heistä ei tuomioistuimien ole todennut viimeisen viiden vuoden aikana, ettei kyseinen henkilö saa toimia jonkun yhtiön hallinto-, johto- tai valvontaelimen jäsenenä tai hoitaa sen liiketoimintaa.

Hallituksen, toimitusjohtajan ja johtoryhmän osoite on Korkeavuorenkatu 35, 00130 Helsinki.

Cityconin hallinto

Hallitus

Hallituksen puheenjohtaja

Chaim Katzman

LL.B.

s. 1949

Israelin ja Yhdysvaltain kansalainen

Cityconin hallituksen puheenjohtaja ja jäsen vuodesta 2010 alkaen

Merkittävä työura:

Norstar Holdings Inc. (entinen Gazit Inc.), perustaja, määräävässä asemassa oleva osakkeenomistaja ja hallituksen puheenjohtaja vuodesta 1991

Equity One Inc., perustaja ja hallituksen puheenjohtaja vuodesta 1992, toimitusjohtaja 1992–2006

Gazit-Globe Ltd., hallituksen päätoiminen puheenjohtaja vuodesta 1998 alkaen

Luottamustoimet:

First Capital Realty Inc., hallituksen puheenjohtaja vuodesta 2000 alkaen

Atrium European Real Estate Ltd., hallituksen puheenjohtaja vuodesta 2008 alkaen

Hallituksen varapuheenjohtaja

Ronen Ashkenazi

Rakennusinsinööri (B.Sc., Civil Engineering)

s. 1962

Israelin kansalainen

Cityconin hallituksen jäsen vuodesta 2009 alkaen, varapuheenjohtaja vuodesta 2010 alkaen

Merkittävä työura:

U. Dori Group Ltd., toimitusjohtaja vuodesta 2011, hallituksen jäsen 2011–2012

Gazit Globe Israel (Development) Ltd., toimitusjohtaja ja vähemmistöomistaja vuodesta 2005

Rokach-Ashkenazi - Engineer, Consultant Ltd., toimitusjohtaja ja yhteisomistaja 1993–2005

Yaron-Shimoni-Shaham Consulting Engineers Ltd., insinööri 1989–1992

Luottamustoimet:

Gimel Al HA'Maim Ltd., hallituksen jäsen vuodesta 2003 alkaen

Namonic Ltd., hallituksen jäsen vuodesta 2004 alkaen

U. DORI Construction LTD., hallituksen puheenjohtaja vuodesta 2012 alkaen, hallituksen jaettu puheenjohtajuus 2011–2012

Ronson Europe N.V., hallituksen jäsen vuodesta 2011 alkaen

Hallituksen varapuheenjohtaja

Bernd Knobloch

Yliopistotutkinnot oikeustieteessä ja liikehallinnossa

s. 1951

Saksan kansalainen

Cityconin hallituksen jäsen vuodesta 2012 alkaen, varapuheenjohtaja vuodesta 2013 alkaen

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 alkaen

Palatium Investment Management Ltd., hallituksen jäsen vuodesta 2005 alkaen

Städelsches Kunstinstitut, johtokunnan jäsen vuodesta 2005 alkaen

Hertie Stiftung, johtokunnan jäsen vuodesta 2006 alkaen

Urban Land Institute (ULI), ULI Europe, neuvottelukunnan jäsen vuodesta 2008 alkaen

Schörghuber Stiftung & Co. Holding KG, hallituksen jäsen 2009–2012

Hypo Real Estate Holding AG ja Hypo Real Estate Bank AG, hallintoneuvoston jäsen 2008–2009

Hallituksen jäsen

Arnold L. de Haan

LL.M

s. 1954

Alankomaiden kansalainen

Cityconin hallituksen jäsen 10.6.2014 alkaen

Merkittävä työura:

Boishaen B.V., perustaja ja toimitusjohtaja vuodesta 2008

Hofirma BV, johtokunnan jäsen 2008–2012

MeyerBergman European Retail Partners, varapuheenjohtaja ja Principal of the General Manager 2006–2008

Multi Corporation, toimitusjohtaja 2005–2007

Commerz Grundbesitz Group ja Commerz-Grundbesitz-Investmentgesellschaft mbH, toimitusjohtaja 1994–2005

European Metropolitan Property Services, osakas 1990–1994

Vaste Waarden Nederland, toimitusjohtaja 1989–1990

Mountleigh International Plc., neuvonantaja 1989–1990

Interned Holding N.V., avustava toimitusjohtaja 1984–1989

Luottamustoimet:

HRO, hallituksen jäsen vuodesta 2014

Commerz Grundbesitz-Gesellschaft mbH, hallituksen varapuheenjohtaja 2001–2005

Arcadis Homola AG, hallituksen puheenjohtaja 2003–2008

EuroHypo, kansainvälisen neuvotteluvaliokunnan jäsen 2001–2012

Cobra Museum, hallituksen puheenjohtaja 2006–2013

Cordea Savills, hallituksen jäsen 2011–2013

Queensberry Real Estate LLP, hallituksen jäsen vuodesta 2014

Hallituksen jäsen

Kirsi Komi

Oikeustieteiden kandidaatti

s. 1963

Suomen kansalainen

Cityconin hallituksen jäsen vuodesta 2011 alkaen

Merkittävä työura:

Nokia Siemens Networks, lakiasiaainjohtaja ja johtoryhmän jäsen 2007–2010

Nokia Oyj, eri tehtävissä vuodesta 1992, viimeksi verkkoliiketoimintaryhmän Vice President (Legal) ja johtoryhmän jäsen 1999–2007

Novera-konserni, lakimies/harjoittelija 1987–1992

Luottamustoimet:

Metsä Board Oyj, hallituksen jäsen vuodesta 2010 alkaen

Suomen Punainen Risti, Veripalvelu, hallituksen jäsen vuodesta 2010 alkaen ja hallituksen puheenjohtaja vuodesta 2011 alkaen

Patria Oyj, hallituksen varapuheenjohtaja vuodesta 2011 alkaen

Docrates Oy, hallituksen puheenjohtaja vuodesta 2011 alkaen

Martela Oyj, hallituksen jäsen vuodesta 2013 alkaen

Finnvera Oyj, hallituksen jäsen vuodesta 2013 alkaen

Hallituksen jäsen

Karine Ohana

s. 1964

M.Sc (Rahoitus)

Ranskan kansalainen

Cityconin hallituksen jäsen vuodesta 2013 alkaen

Merkittävä työura:

OHANA Capital (Investment fund vehicle), osakas vuodesta 2013 alkaen

Ohana & Co., Paris, pääosakas vuodesta 1998 alkaen

Société Générale, avustaja, toimeksiantaja 1991–1998

Caisse Nationale du Crédit Agricole, Paris, analyytikko, 1987–1990

Trésorerie internationale, Paris, välittäjä, 1986–1987

Luottamustoimet:

Museum of Design in Israel, hallituksen jäsen vuodesta 2011 alkaen

Ohana & Co International Women's Dayn perustaja

Education Council of American Skin Association (ASA), jäsen vuodesta 2011 alkaen

"Kids for Peace" Mission -tukija, vuonna 2011

Hallituksen jäsen

Andrea Orlandi

MBA (INSEAD)

s. 1971

Italian kansalainen

Cityconin hallituksen jäsen 10.6.2014 alkaen

Merkittävä työura:

Canada Pension Plan Investment Board (CPPIB), johtaja vuodesta 2011

AREA Property Partners, johtaja, Euroopan sijoitusjohtaja 2005–2011

O'Connor Capital Partners, Principal 2003–2005

Merrill Lynch, Lontoo, Associate, Vice President 1998–2003

Merrill Lynch, New York ja Lontoo, analyytikko 1994–1997

Hallituksen jäsen

Claes Ottosson

Sähköinsinööri

s. 1961

Ruotsin kansalainen

Cityconin hallituksen jäsen vuodesta 2004 alkaen

Merkittävä työura:

ICA Kvantum Hovås, Ruotsi, toimitusjohtaja vuodesta 1990 alkaen

ICA Gourmet, Ruotsi, tavaratalopäällikkö 1985–1990

Saga Hemköp, Ruotsi, tavaratalopäällikkö 1982–1985

Luottamustoimet:

ICA Förbundet AB, hallituksen jäsen vuodesta 2005 alkaen

ICA Gruppen AB (entinen Hakon Invest AB), nimitysvaliokunnan puheenjohtaja vuodesta 2007 alkaen

Hallituksen jäsen

Per-Anders Ovin

M.Sc (Talous)

s. 1956

Ruotsin kansalainen

Cityconin hallituksen jäsen vuodesta 2013 alkaen

Merkittävä työura:

Mengus Stockholm AB, hallituksen puheenjohtaja, osakas ja omistaja vuodesta 2005 alkaen

Marrakech Design / Ovin Consulting AB, omistaja vuodesta 2003 alkaen

Enskilda Securities AB, toimitusjohtaja 1999–2002, Global Head of Equities 1998

Alfred Berg Fondkommission AB, toimitusjohtaja 1993–1998, Global Head of Equities, Alfred Berg Group 1996–1998, Head of Equities, Sweden 1993–1996, Head of Foreign Equities 1991–1993, Institutional Sales 1989–1990

Enskilda Fondkommission, Institutional Sales 1987–1989

Luottamustoimet:

Kungsleden AB, hallituksen puheenjohtaja 2009–2011, hallituksen jäsen 2003–2008

Prosperity Quest II Limited (Russian equity fund), hallituksen puheenjohtaja vuodesta 2010 alkaen

Catella Kapitalförvaltning AB, hallituksen jäsen 2004–2010

Capona AB, hallituksen jäsen 2003–2005

ABG Sundal Collier A/S, hallituksen jäsen 2005–2007

Catella Property AB, hallituksen jäsen 2003–2005

EDX London Ltd, hallituksen jäsen 2003–2009

Hallituksen jäsen

Ariella Zochovitzky

B.A. (Economics and Accounting), CPA (Israel), MBA

s. 1957

Israelin kansalainen

Cityconin hallituksen jäsen vuodesta 2009 alkaen

Merkittävä työura:

C.I.G. Consultants, johtaja ja osakas vuodesta 2001 alkaen

C.I.G. Zochovitzky Ltd., johtaja ja osakas vuodesta 2012 alkaen

Capital Investments Group Ltd., johtaja ja osakas 2001–2012

Mediseed/Exseed Capital Ventures, osakas 2000–2001

Zochovitzky & Weinstein, C.P.A., johtaja ja osakas 1989–2000

Kost Forrer Gabay, C.P.A., Ernst & Young, nuorempi tilintarkastaja, tilintarkastaja ja osakas 1980–1989

Luottamustoimet:

Oil Refineries Ltd., hallituksen jäsen 7/2013–11/2013

Dorad Energy Ltd., hallituksen jäsen 2011–2012

Bithach Haklai Central Cooperative Society LTD., hallituksen jäsen vuodesta 2010 alkaen

Acad Equipment and Properties (1979) Ltd., hallituksen jäsen 2009–2011

Acad Building and Investments Ltd., hallituksen jäsen 2009–2011

New Makefet Pension Funds Management Inc (Generali Group), hallituksen jäsen vuodesta 2006 alkaen

U. Dori Group Ltd., hallituksen puheenjohtaja 2008–2012

BATM Advanced Communications Limited, hallituksen jäsen 2004–2010

Elco Holdings Ltd., hallituksen jäsen 2003–2009

Gazit Inc., hallituksen jäsen 2006–2008

Pension Funds at Israeli Discount Bank Ltd., hallituksen jäsen 2000–2006

Scitex Ltd., hallituksen jäsen 2002–2005

Gazit-Globe (1982) Ltd., hallituksen jäsen 1999–2004

Inspire Investments Ltd., hallituksen jäsen 2003–2008

Hallituksen työskentely

Hallituksen tehtävät ja vastuu määräytyvät osakeyhtiölain, Cityconin yhtiöjärjestyksen ja hallituksen työjärjestyksen pohjalta. Hallitus vastaa muun muassa Citycon-konsernin strategisista linjauksista sekä liiketoiminnan ja konsernin hallinnon ja toimintojen asianmukaisesta järjestämisestä. Hallitus on päätösvaltainen, kun enemmän kuin puolet jäsenistä on paikalla.

Laissa ja Yhtiön yhtiöjärjestyksessä erikseen mainittujen tehtävien lisäksi Cityconin hallitus:

- vahvistaa Yhtiön pitkän aikavälin tavoitteet ja strategian;
- hyväksyy Yhtiön liiketoimintasuunnitelman, budjetin ja rahoitussuunnitelman sekä valvoo niiden toteutumista;
- vahvistaa Yhtiön sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan periaatteet;
- käy läpi Yhtiön toimintaan liittyvät keskeiset riskit ja niiden hallinnan sekä valvoo Yhtiön hallintoprosessien riittävyyttä, asianmukaisuutta ja tehokkuutta;
- päättää yksittäisistä suurista ja strategisesti merkittävistä kiinteistöhankinnoista ja –myynneistä ja muista merkittävistä investoinneista;
- vahvistaa Yhtiön johdon velvollisuudet ja vastualueet sekä raportointijärjestelmän;
- vahvistaa henkilöstön lyhyt- ja pitkäaikaisten palkitsemis- ja kannustinjärjestelmien periaatteet ja päättää mainituista järjestelmistä sekä näiden järjestelmien perusteella maksettavista palkkioista; sekä
- määrittelee Yhtiön osinkopolitiikan.

Cityconin hallitustyöskentelyä tehostaa kolme valiokuntaa, jotka ovat tarkastus- ja hallinnointivaliokunta, nimitys- ja palkitsemisvaliokunta sekä strategia- ja investointivaliokunta. Valiokunnat valmistelevat hallituksessa käsiteltäviä asioita ja niihin kuuluvat hallituksen jäsenet voivat perehtyä valiokunnassa käsiteltäviin asioihin laajemmin kuin koko hallitus. Valiokuntien keskeiset tehtävät ja toimintaperiaatteet on määritelty Yhtiön hallituksen hyväksymässä hallinnointiohjesäännössä. Hallitus valitsee valiokuntien puheenjohtajat ja jäsenet keskuudestaan.

Cityconin tarkastus- ja hallinnointivaliokunta tukee hallitusta Yhtiön taloudellista raportointia ja valvontaa koskevien asioiden käsittelyssä sekä valvoo Yhtiön hallinnointikäytäntöjä. Valiokunnan jäsenen on oltava riippumattomia yhtiöstä ja vähintään yhden jäsenen on oltava riippumaton merkittävistä osakkeenomistajista. Vähintään yhden valiokunnan jäsenen on oltava talouden asiantuntija, jolla on riittävä tietämys ja kokemus laskenta-toimesta, kirjanpidosta tai tilintarkastuksesta ja Yhtiöön sovellettavista tilinpäätöksen laadintaperiaatteista. Valiokunta pitää säännöllisesti yhteyttä ulkoiseen tilintarkastajaan kokoustensa yhteydessä. Tämän Esitteen päivämääränä tarkastus- ja hallinnointivaliokunnan jäseniä ovat Ariella Zochovitzky (puheenjohtaja), Bernd Knobloch, Kirsi Komi, Karine Ohana, Andrea Orlandi ja Per-Anders Ovin.

Cityconin nimitys- ja palkitsemisvaliokunta tukee hallitusta hallituksen jäsenten, toimitusjohtajan ja yhtiön muun ylimmän johdon nimitykseen ja palkitsemiseen liittyvien asioiden sekä henkilöstön palkitsemisjärjestelmien tehokkaassa valmistelussa. Nimitys- ja palkitsemisvaliokunnan jäsenistä enemmistön on oltava riippumattomia yhtiöstä. Tämän Esitteen päivämääränä nimitys- ja palkitsemisvaliokunnan jäseniä ovat Chaim Katzman (puheenjohtaja), Arnold de Haan, Kirsi Komi, Claes Ottosson ja Ariella Zochovitzky.

Cityconin strategia- ja investointivaliokunta tukee hallitusta määrittelemään ja seuraamaan Yhtiön strategista suuntaa. Strategia- ja investointivaliokunnan jäsenet ovat riippumattomia yhtiöstä. Tämän Esitteen päivämääränä strategia- ja investointivaliokunnan jäseniä ovat Ronen Ashkenazi (puheenjohtaja), Bernd Knobloch, Karine Ohana, Claes Ottosson, Andrea Orlandi ja Per-Anders Ovin.

Cityconin CPPIBEH:ltä ja Gazit-Globe Ltd.:ltä saamien tietojen mukaan CPPIBEH:n ja Gazit-Globe Ltd.:n 12.5.2014 allekirjoittama Hallinnointisopimus sisältää muiden asioiden ohella sekä CPPIBEH:n että Gazit-Globe Ltd.:n sitoumuksen tukea tiettyä määrää toistensa esittämiä ehdokkaita Yhtiön hallitukseen Hallinnointikoodin mukaiset riippumattomuusvaatimukset huomioiden. Hallinnointisopimuksen mukaisesti Gazit-Globe Ltd.:n ja CPPIBEH:n tulee lisäksi parhaansa mukaan pyrkiä varmistamaan, että CPPIBEH:n nimeämät hallituksen jäsenet valitaan myös Cityconin hallituksen kulloinkin mahdollisesti perustamiin valiokuntiin, mukaan lukien yhden jäsenen valinta nimitys- ja palkitsemisvaliokuntaan. Mikäli CPPIBEH:n nimeämä hallituksen jäsen ei ole nimitys- ja palkitsemisvaliokunnan jäsen kolmen kuukauden ajanjaksolla minkä tahansa Cityconin vuotuisen tilikau-

den aikana Gazit-Globe Ltd. tulee tiettyjä poikkeuksia lukuun ottamatta tukemaan CPPIBEH:n ehdotusta Cityconin yhtiökokoukselle nimitys- ja palkitsemisvaliokunnan korvaavan osakkeenomistajien nimityskomitean perustamisesta sekä äänestämään tämän ehdotuksen puolesta.

Johtoryhmä

Cityconilla on johtoryhmä, johon kuuluu vähintään kolme jäsentä. Yhtiön hallitus nimittää johtoryhmän jäsenet toimitusjohtajan ehdotuksesta. Toimitusjohtaja kutsuu johtoryhmän koolle tarvittaessa ja toimii johtoryhmän puheenjohtajana. Vuonna 2013 johtoryhmä kokoontui 19 kertaa. Johtoryhmän kokouksissa pidetään pöytäkirjaa.

Johtoryhmän keskeiset tehtävät ja toimintaperiaatteet on määritelty Yhtiön hallinnointiohjesäännössä. Johtoryhmän keskeiset tehtävät asiantuntijaelimenä ovat avustaa toimitusjohtajaa Yhtiön operatiivisen liiketoiminnan johtamisessa ja koordinoida ja kehittää Yhtiön operatiivisia toimintoja sekä edistää tiedonkulkua ja yhteistyötä organisaation eri osien välillä. Johtoryhmä avustaa toimitusjohtajaa erityisesti seuraavissa asioissa: johtoryhmä valmistelee hallitukselle esitettäväksi Yhtiön strategiaan liittyvät muutokset ja tarkistukset hallituksen antamien suuntaviivojen mukaisesti, laatii hallitukselle esitettäväksi Yhtiön budjetin sekä seuraa sen toteutumista, seuraa Yhtiön ja sen liiketoimintayksiköiden liiketoiminnan kannattavuutta ja liiketoiminnan kannalta ajankohtaisia asioita, suunnittelee ja valmistelee hallituksen ja toimitusjohtajan edellyttämät organisaatiomuutokset ja huolehtii johtoryhmän vuosisuunnitelmaan liittyvien aiheiden käsittelystä ja niiden vaatimien toimenpiteiden toteuttamisesta.

Johtoryhmän jäsenmäärä on tällä hetkellä kuusi (6). Toimitusjohtajan lisäksi johtoryhmään kuuluvat yhtiön talous- ja varatoimitusjohtaja, lakiasiaintohtaja, kaupallinen johtaja, sijoitusjohtaja ja operatiivinen johtaja. 19.3.2014 Jurn Hoeksema nimitettiin operatiiviseksi johtajaksi ja johtoryhmän jäseneksi. Hän aloitti operatiivisena johtajana 1.6.2014. Harri Holmström, entinen operatiivinen johtaja, nimitettiin samanaikaisesti uuteen tehtävään kaupalliseksi johtajaksi 1.6.2014 alkaen.

Toimitusjohtaja

Marcel Kokkeel

LL.M. (Master of Laws)

s. 1958

Alankomaiden kansalainen

Toimitusjohtaja ja johtoryhmän puheenjohtaja vuodesta 2011 alkaen

Muu merkittävä työura:

Multi Mall Management B.V., hallituksen puheenjohtaja 2009–2011

Multi Corporation B.V., Länsi-Eurooppa -divisioonan johtaja, johtoryhmän jäsen 2006–2011

Bouwfonds Property Finance, hallituksen puheenjohtaja 2004–2006

Eri tehtävissä Royal Ahold N.V. -konsernissa 1985–2004, viimeksi Ahold Real Estate European toimitusjohtaja ja

Ahold N.V.:n eurooppalaisen johtoryhmän jäsen 2000–2004

Ei luottamustoimia.

Talousjohtaja ja varatoimitusjohtaja

Eero Sihvonen

Kauppätieteiden maisteri

s. 1957

Suomen kansalainen

Johtoryhmän jäsen vuodesta 2005 alkaen

Muu merkittävä työura:

Dynea-konserni, Vice President, rahoitusjohtaja 1999–2005

Eri tehtävissä Neste-konsernissa vuodesta 1981, viimeksi Chemicals-toimialan talousjohtaja 1997–1999 ja ennen sitä Group Vice President ja Head of Corporate Treasury

Luottamustoimet:

Asunto-, toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLI ry:n hallituksen jäsen 2011–2013, hallituksen varajäsen vuodesta 2013 alkaen

Nordea Pankin suurasiaustoiminnon neuvojakunnan jäsen

Lakiasiaainjohtaja

Anu Tuomola

OTK, varatuomari

s. 1974

Suomen kansalainen

Johtoryhmän jäsen vuodesta 2011 alkaen

Muu merkittävä työura:

Castrén & Snellman, asianajaja 2005–2010, osakas 2010–2011

Allen & Overy LLP, työkomennus, pääomamarkkinaosasto 2006–2007

Asianajotoimisto Merilampi Marttila & Laitasalo Oy, avustava lakimies, asianajaja 2003–2005

Dechert LLP, työkomennus, pankki-, rahoitus- ja arvopaperistamisosasto 2002

Nordea Pankki Suomi Oyj, lakimies 2000–2002

Luottamustoimet:

Keskuskaupakamarin kiinteistöarvointilautakunta, valvontajaoston jäsen 2011

Kaupallinen johtaja

Harri Holmström

Diplomi-insinööri, AKA

s. 1956

Suomen kansalainen

Johtoryhmän jäsen vuodesta 2005 alkaen

Muu merkittävä työura:

Citycon Oyj, Chief Operating Officer 2012–2014

Citycon Oyj, Senior Vice President, Group Leasing and Baltic Operations 2006–2012

Citycon Oyj, kiinteistösijoitusjohtaja 2005–2006

SRV Viitokset Oy, johtaja, kansainvälinen markkinointi 2002–2004

Catella Property Consultants, Suomi, johtaja, kansainväliset palvelut 1999–2002

Catella Property Consultants, Iso-Britannia, johtaja, kansainväliset palvelut 1998–1999

Chesterton International Plc (London), konsultti 1997–1998

Ei luottamustoimia.

Sijoitusjohtaja

Nils Styf

KTM (M.Sc. in Business Administration and Economics)

s. 1976

Ruotsin kansalainen

Johtoryhmän jäsen vuodesta 2012 alkaen

Muu merkittävä työura:

Areim AB, osakas 2008–2012

Doughty Hanson & Co Real Estate, pohjoisesta alueesta (mukaan luettuna Baltia) 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

Ei luottamustoimia.

Operatiivinen johtaja

Jurn Hoeksema

Diplomi-insinööri (M.Sc in Engineering)

s. 1974

Hollannin kansalainen

Johtoryhmän jäsen vuodesta 2014 alkaen

Muu merkittävä työura:

Forum Turkey Fund, pääjohtaja 2011–2014

Multi Corporation / Multi Asset Management, varainhoidon apulaisjohtaja 2008–2011

Multi Corporation / Multi Investment, Associate Director Feasibility and Investment 2007–2008

Deloitte Real Estate Advisory, Senior Manager Real Estate Advisory 2002–2007

Arthur Andersen Real Estate Advisory, konsultti 1998–2002

Ei luottamustoimia.

Hallituksen ja johtoryhmän omistukset

Seuraavissa taulukoissa esitetään hallituksen ja johtoryhmän jäsenten sekä heidän lähipiirinsä omistamien Cityconin osakkeiden ja muiden arvopapereiden määrät 10.6.2014.

Yhtiön hallitus on 8.6.2014 päättänyt ehdollisista tarkastuksista vuoden optio-oikeuksien 2011 merkintäsuhteen ja merkintähintaan Merkintäoikeusannin johdosta. Tarkastuksen jälkeen jokainen vuoden 2011 optio-oikeus 2011A–D(I) oikeuttaa merkitsemään 1,3446 Yhtiön osaketta, jokainen optio-oikeus 2011A–D(II) oikeuttaa merkitsemään 1,3446 Yhtiön osaketta ja jokainen optio-oikeus 2011A–D(III) oikeuttaa merkitsemään 1,3446 Yhtiön osaketta olettaen, että Merkintäoikeusanti merkitään täysimääräisesti. Osakkeiden kokonaismäärä pyöristetään osakkeiden merkitsemisen yhteydessä alaspäin täysiin osakkeisiin. Lisätietoja muutoksesta on esitetty kohdassa ”Osakkeet ja osakepääoma – Tiedot osakkeista – Optio-oikeudet”.

Kun otetaan huomioon tehdyt muutokset merkintäsuhteeseen ja merkintähintaan, Yhtiön johtoryhmän hallussa olevilla vuoden optio-oikeuksilla 2011 voidaan merkitä yhteensä 3.724.542 Yhtiön osaketta.

Johdon omistukset	Osakkeet	Osakepohjainen	Optio-	Optio-	Optio-
		kannustin-	oikeudet	oikeudet	oikeudet
		järjestelmä¹⁾	2011	2011	2011
			A-D(I)	A-D(II)	A-D(III)

Hallituksen jäsenet

Andrea Orlandi	-	-	-	-	-
Arnold de Haan	-	-	-	-	-
Chaim Katzman	431.081	-	-	-	-
Ronen Ashkenazi	4.080	-	-	-	-
Bernd Knobloch	45.900	-	-	-	-
Kirsi Komi	4.100	-	-	-	-
Ohana Karine	4.090	-	-	-	-
Claes Ottosson	41.685	-	-	-	-
Per-Anders Ovin	5.000	-	-	-	-
Ariella Zochovitzky	4.100	-	-	-	-

Johdon omistukset	Osakkeet	Osakepohjainen kannustin- järjestelmä¹⁾	Optio- oikeudet 2011 A-D(I)	Optio- oikeudet 2011 A-D(II)	Optio- oikeudet 2011 A-D(III)
--------------------------	-----------------	---	--	---	--

Johtoryhmän jäsenet

Marcel Kokkeel	216.405	-	1.000.000	-	-
Eero Sihvonen	85.826	33.788	750.000	-	-
Anu Tuomola	-	-	-	-	300.000
Harri Holmström	27.036	17.026	-	300.000	120.000
Nils Styf	2.080	-	-	-	300.000
Jurn Hoeksema	0	-	-	-	-

¹⁾ Sarake sisältää Yhtiön johtoryhmälle vuosina 2008–2012 osakepohjaisen kannustinjärjestelmän perusteella jaetut osakkeet. Tässä sarakkeessa olevat osakemäärät sisältyvät edellisessä sarakkeessa mainittuun osakkeiden kokonaismäärään. Lisätietoja osakepohjaisesta kannustinjärjestelmästä on esitetty kohdassa ”Hallituksen ja johdon palkkiot ja etuudet”.

Hallituksen ja johdon palkkiot ja etuudet

Hallitus

Varsinainen yhtiökokous vahvistaa hallituksen jäsenten palkkiot vuosittain etukäteen hallituksen nimitys- ja palkitsemisvaliokunnan ehdotuksesta. Palkkiot maksetaan rahana. Cityconin hallituksen jäsenet eivät kuulu Yhtiön osakeperusteisiin palkitsemisjärjestelmiin eikä kukaan hallituksen jäsenistä ole työ- tai toimisuhteessa Yhtiöön. Hallitus on antanut suosituksen, jonka mukaan jokaisen hallituksen jäsenen tulisi omistaa vähintään yhden vuoden palkkionsa arvosta Yhtiön osakkeita toimikautensa aikana.

Vuoden 2014 varsinainen yhtiökokous päätti, että hallituksen puheenjohtajalle maksetaan 160.000 euron vuosipalkkio, varapuheenjohtajille 70.000 euron vuosipalkkio ja hallituksen varsinaisille jäsenille 50.000 euron vuosipalkkio. Hallituksen valiokuntien puheenjohtajille maksetaan lisäksi 5.000 euron vuosittainen lisäpalkkio. Lisäksi yhtiökokous päätti, että hallituksen valiokuntien kokousten puheenjohtajille maksetaan 800 euron sekä hallituksen ja valiokuntien jäsenille 600 euron kokouskohtainen palkkio. Hallituksen puheenjohtajalle ei makseta kokouskohtaisia palkkioita. Lisäksi päätettiin, että pääkaupunkiseudun ulkopuolella asuville hallituksen jäsenille korvataan hallitustyöskentelyyn liittyvät, toteutuneet matka- ja majoituskulut ja muut mahdolliset kustannukset.

6.6.2014 pidetty ylimääräinen yhtiökokous ei muuttanut hallituksen jäsenten palkkioita. Sekä korvattaville että uusille hallituksen jäsenille maksetaan vuosipalkkiota heidän hallitustoimikautensa pituuden suhteessa. Hallituksen jäsen voi päättää kieltäytyä Yhtiön maksamasta vuosipalkkiosta ja/tai kokouspalkkiosta.

Vuonna 2013 Cityconin hallituksen jäsenille maksettiin yhteensä 795.300 euroa, vuonna 2012 662.000 euroa ja vuonna 2011 657.400 euroa. Nämä summat koostuvat vuosi- ja kokouspalkkioista liittyen työskentelyyn Cityconin hallituksessa ja sen valiokunnissa.

Toimitusjohtaja ja johtoryhmän jäsenet

Hallitus vahvistaa toimitusjohtajan palkan ja muut edut ja päättää myös toimitusjohtajan esityksestä muun ylimmän johdon palkoista ja etuuksista. Lisäksi hallitus päättää Yhtiön lyhyen ja pitkän aikavälin palkitsemisjärjestelmistä sekä näiden järjestelmien perusteella maksettavista palkkioista. Yhtiön toimitusjohtajan ja muun johtoryhmän palkitseminen koostuu kiinteästä kuukausipalkasta ja luontoiseduista sekä vuosittaisesta suorituspalkkiosta. Hallituksen harkinnan mukaisesti toimitusjohtajalle voidaan vuosittain myöntää bonuspalkkio, jonka maksimimäärä vastaa enintään 80 prosenttia toimitusjohtajan bruttovuosipalkasta. Toimitusjohtajan bonuspalkkion määrästä 50 prosenttia maksetaan käteisenä ja 50 prosenttia Yhtiön osakkeina. Muille johtoryhmän jäsenille suorituspalkkiojärjestelmän perusteella maksettavien palkkioiden enimmäismäärä on 50–60 prosenttia bruttovuosipalkasta.

Cityconin hallitus päätti 26.4.2007 konsernin avainhenkilöille suunnatusta pitkän aikavälin osakepohjaisesta kannustinjärjestelmästä. Tällä järjestelmällä pyrittiin kannustamaan avainhenkilöitä pitkäjänteiseen työnteekoon omistaja-arvon kasvattamiseksi ja vahvistamaan heidän sitoutumistaan konsernin toiminnan kehittämiseen. Mahdollinen palkkio määräytyi Citycon-konsernin oikaistun osakekohtaisen liiketoiminnan nettorahavirran ja nettovuokratuottojen perusteella. Kannustinjärjestelmä jakautui neljään vuoden mittaiseen ansaintajaksoon, joita olivat vuodet 2007, 2008, 2009 ja 2010. Hallitus päätti vuosittain kannustinjärjestelmän piiriin kuuluvista avainhenkilöistä sekä asetettavista tavoitteista. Luovutettavien osakkeiden maksimimäärä kultakin ansaintajaksolta on määräytynyt hallituksen vuosittain tekemän päätöksen perusteella. Palkkiot maksettiin Yhtiön osakkeina, rahasuorituksina tai niiden yhdistelmänä. Palkkiojärjestelmästä ansaitut palkkiot maksettiin avainhenkilöille osissa vuosien 2008–2012 aikana. Kyseisen palkkiojärjestelmän perusteella ei enää makseta palkkioita.

Yhtiön hallitus antoi suosituksen pitkän aikavälin osakepohjaiseen kannustinjärjestelmään liittyen koskien johtoryhmän jäsenten osakeomistusta Yhtiössä. Tämän suosituksen mukaisesti johtoryhmän jäsenten, jotka osallistuvat ohjelmaan, on omistettava Yhtiön osakkeita vähintään kuuden kuukauden nettopalkkaansa vastaava määrä.

Cityconin hallitus päätti 3.5.2011 varsinaisen yhtiökokouksen 13.3.2007 antaman valtuutuksen perusteella optio-oikeuksien antamisesta Yhtiön ja sen tytäryhtiöiden avainhenkilöille. Yhtiöllä oli painava taloudellinen syy optio-oikeuksien antamiselle, sillä optio-oikeudet ovat osa avainhenkilöille suunnattua kannustin- ja sitouttamisjärjestelmää. Optio-oikeuksien tarkoituksena on kannustaa avainhenkilöitä pitkäjänteiseen työskentelyyn omistaja-arvon kasvattamiseksi. Optio-oikeuksien tarkoituksena on lisäksi avainhenkilöiden sitouttaminen Yhtiöön.

Optio-oikeuksiin 2011 liittyy osakeomistusvelvoite, jonka perusteella Yhtiön johtoryhmän jäsenen on hankittava Yhtiön osakkeita 25 prosentilla optio-oikeuksista saamastaan bruttotulosta. Osakkeita on hankittava, kunnes johtoryhmän jäsenen osakeomistus vastaa hänen 12 kuukauden bruttopalkkaansa ja omistettava niin kauan kuin hänen työ- tai toimisuhteensa on voimassa.

Toimitusjohtajalle ja muille johtoryhmän jäsenille on maksettu vuonna 2014 tämän Esitteen päivämäärään mennessä palkkoja, etuuksia ja käteispalkkioita yhteensä 1,3 miljoonaa euroa. Toimitusjohtajalle ja muille johtoryhmän jäsenille maksettiin vuonna 2013 palkkoja, etuuksia ja palkkioita yhteensä 2,29 miljoonaa euroa, mihin ei ole sisällytetty 0,2 miljoonaa euroa osakkeina maksetuista bonuspalkkioista. Vastaavat luvut vuonna 2012 olivat 2,61 miljoonaa euroa, mihin ei ole sisällytetty 0,2 miljoonaa euroa, joka maksettiin osakepalkkiojärjestelmän puitteissa ja osakkeina maksettavina bonuspalkkioina sekä 0,6 miljoonaa euroa kertaluonteisina erokorvauksina johtuen johtoryhmän jäsenten työsuhteiden päättymisestä. Vuonna 2011 vastaavat luvut vuonna olivat 1,74 miljoonaa, mihin ei ole sisällytetty 0,2 miljoonaa euroa, joka maksettiin osakepalkkiojärjestelmän puitteissa sekä 0,5 miljoonaa euroa kertaluonteisina erokorvauksina johtuen johtoryhmän jäsenten työsuhteiden päättymisestä.

Vuonna 2014 tämän Esitteen päivämäärään mennessä Yhtiön toimitusjohtajalle on maksettu 0,5 miljoonaa euroa palkkana, etuuksina ja käteispalkkioina sekä 68.948 Yhtiön osaketta bonuspalkkiona vuodesta 2013. Vuonna 2013 Yhtiön toimitusjohtajalle maksettiin palkkaa, etuuksia ja käteisbonuksia 880.257 euroa. Lisäksi vuonna 2013 toimitusjohtajalle annettiin 99.401 Yhtiön osaketta bonuspalkkiona vuodesta 2012. Vuonna 2012 Yhtiön toimitusjohtajalle maksettiin palkkaa, etuuksia ja käteisbonuksia 957.776 euroa ja annettiin 79.151 Yhtiön osaketta bonuspalkkiona vuodesta 2011. Vuonna 2011 nykyiselle toimitusjohtajalle maksettiin palkkaa ja etuuksia 448.967 euroa ja entiselle toimitusjohtajalle maksettiin 325.133 euroa palkkaa ja etuuksia. Entisen toimitusjohtajan toimitusjohtajan toimitusjohtajalle maksettiin vuonna 2011 myös 518.720 euron kertakorvaus sekä annettiin 30.951 Yhtiön osaketta Yhtiön osakepalkkiojärjestelmän puitteissa.

OSAKKEET JA OSAKEPÄÄOMA

Yleistä

Citycon on 29.1.1988 Suomen tasavallan lakien mukaisesti perustettu julkinen osakeyhtiö. Yhtiön virallinen nimi on Citycon Oyj ja se on rekisteröity Suomen patentti- ja rekisterihallituksen ylläpitämään kaupparekisteriin 13.4.1988 yritystunnuksella 0699505-3. Yhtiön kotipaikka on Helsinki ja sen rekisteröity osoite on Korkeavuorenkatu 35, 00130 Helsinki ja puhelinnumero 020 766 4400.

Yhtiön yhtiöjärjestyksen 2 pykälän mukaan Yhtiön toimialana on ostaa, myydä, omistaa ja hallita liike-, toimisto- ja teollisuustiloja käsittäviä kiinteistöjä ja tällaisiin tiloihin oikeuttavien kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeita sekä edellä mainittujen kiinteistöjen ja tilojen vuokraaminen, rakentaminen ja kehittäminen. Yhtiön toimialaan kuuluu myös kiinteistöjen ja tilojen hallintapalveluiden tarjoaminen.

Tiedot osakkeista

Yleistä

Yhtiöllä on yksi osakesarja, ja kukin osake oikeuttaa yhteen ääneen yhtiökokouksessa. Osakkeisiin ei liity äänestysrajoituksia tai äänileikkureita. Yhtiön osakkeilla ei ole nimellisarvoa. Kaikki Cityconin osakkeet tuottavat yhtäläisen oikeuden osinkoon ja muuhun Yhtiön varojenjakoon (sisältäen varojenjaon purkautumistilanteissa).

Cityconin osakkeet ovat olleet julkisen kaupankäynnin kohteena Helsingin Pörssissä marraskuusta 1988 lähtien. Yhtiön rekisteröity osakepääoma on Esitteen päivämääränä 259.570.510,20 euroa, ja Yhtiöllä on 519.162.367 täysin maksettua osaketta. Yhtiön yhtiöjärjestyksessä ei ole määräyksiä enimmäis- ja vähimmäispääomasta.

Yhtiön osakepääomaa ei ole korotettu 13.3.2007 jälkeen. Tämän Esitteen päivämääränä Yhtiö ei omista omia osakkeitaan.

Valtuutukset

6.6.2014 pidetty ylimääräinen yhtiökokous valtuutti hallituksen päättämään uusien osakkeiden antamisesta merkintäoikeusannilla seuraavasti. Merkintäoikeusannissa annettavien osakkeiden lukumäärä voi olla yhteensä enintään 74.166.052 osaketta, joka vastaa noin 14,3 prosenttia yhtiön kaikista nykyisistä osakkeista. Merkintäoikeusanti toteutetaan osakkeenomistajien merkintäetuoikeutta noudattaen eli uudet osakkeet tarjotaan yhtiön osakkeenomistajien merkittäviksi näiden omistusosuuksien suhteessa. Hallitus päättää kaikista muista Merkintäoikeusannin ehdoista, mukaan lukien uusien osakkeiden allokoinnista osakkeenomistajien kesken mahdollisessa toissijaisessa merkinnässä. Valtuutus on voimassa 31.12.2014 asti.

Hallitus valtuutettiin lisäksi päättämään osakeannista sekä osakeyhtiölain 10 luvun 1 pykälässä tarkoitettujen osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisesta yhdellä tai useammalla päätöksellä seuraavasti. Valtuutuksen nojalla annettavien osakkeiden lukumäärä voi olla yhteensä enintään 10.000.000 osaketta, joka vastaa noin 1,93 prosenttia yhtiön kaikista osakkeista Suunnatun Osakeannin jälkeen. Osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien nojalla mahdollisesti annettavat osakkeet sisältyvät edellä mainittuun osakkeiden kokonaismäärään. Hallitus päättää kaikista osakeannin ja osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisen ehdoista. Valtuutus koskee sekä uusien osakkeiden antamista että omien osakkeiden luovuttamista. Osakeanti ja osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antaminen voi tapahtua osakkeenomistajien merkintäetuoikeudesta poiketen suunnatulla osakeannilla. Valtuutus korvasi varsinaisen yhtiökokouksen 19.3.2014 hallitukselle antaman yleisluontoisen valtuutuksen päättää osakeannista sekä osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisesta. Valtuutus on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättymiseen saakka, kuitenkin enintään 30.6.2015 asti.

Hallituksella ei ole tämän Esitteen päivämääränä muita valtuutuksia.

Optio-oikeudet

Cityconin hallitus päätti 3.5.2011 uudesta, avainhenkilöille suunnatusta optio-ohjelmasta Yhtiön varsinaisen yhtiökokouksen 13.3.2007 antaman valtuutuksen nojalla ("Optio-oikeudet 2011"). Yhtiöllä oli painava taloudellinen syy optio-oikeuksien antamiseen, sillä optio-oikeudet on tarkoitettu osaksi avainhenkilöille suunnattua kannustin- ja sitouttamisjärjestelmää. Optio-oikeuksien tarkoituksena on kannustaa avainhenkilöitä pitkäjänteiseen työntekoon omistaja-arvon kasvattamiseksi. Lisäksi optio-ohjelman tarkoituksena on avainhenkilöiden sitouttaminen Yhtiöön.

Optio-oikeudet annetaan vastikkeetta. Optio-oikeudet merkitään tunnuksella 2011A(I), 2011A(II) ja 2011A(III); 2011B(I), 2011B(II) ja 2011B(III); 2011C(I), 2011C(II) ja 2011C(III) sekä 2011D(I), 2011D(II) ja 2011D(III).

Ennen jäljempänä mainittuja tarkistuksia osakkeiden merkintähinnat olivat seuraavat: Optio-oikeudella merkittävän osakkeen osakekohtainen merkintähinta optio-oikeuksilla 2011A-D(I) oli 3,17 euroa osakkeelta perustuen Yhtiön osakkeen vaihdolla painotettuun keskikurssiin Helsingin Pörssissä Yhtiön tilinpäätöksen 2010 julkistamispäivää seuranneena kahtenakymmenenä (20) kaupankäyntipäivänä eli 10.2.–9.3.2011. Optio-oikeudella merkittävän osakkeen osakekohtainen merkintähinta optio-oikeuksilla 2011A-D(II) oli 3,31 euroa osakkeelta perustuen Yhtiön osakkeen vaihdolla painotettuun keskikurssiin Helsingin Pörssissä Yhtiön osavuositarkistuksen Q1/2011 julkistamispäivää seuranneena kahtenakymmenenä (20) kaupankäyntipäivänä eli 5.5.–1.6.2011. Optio-oikeudella merkittävän osakkeen osakekohtainen merkintähinta optio-oikeuksilla 2011A-D(III) oli 2,63 euroa perustuen Yhtiön osakkeen vaihdolla painotettuun keskikurssiin Helsingin Pörssissä Yhtiön osavuositarkistuksen Q3/2011 julkistamispäivää seuraavana kahtenakymmenenä (20) kaupankäyntipäivänä.

Optio-oikeuksien 2011 haltijoiden ja osakkeenomistajien yhdenvertaisen kohtelun varmistamiseksi Yhtiön hallitus on aikaisemmin tarkistanut 2012 ja 2013 toteutettujen merkintäoikeusantien johdosta Optio-oikeuksien 2011 merkintäsuhdetta sekä merkintähintaa Optio-oikeuksien 2011 ehtojen mukaisesti. Ennen 8.6.2014 Yhtiön hallituksen Optio-oikeuksiin 2011 tekemiä tarkistuksia optio-oikeuksien 2011A-D(I) osalta tarkistettu merkintäsuhde oli 1,1765 ja merkintähinta 2,8009 euroa osakkeelta. Optio-oikeuksien 2011A-D(II) osalta tarkistettu merkintäsuhde oli 1,1765 ja merkintähinta 2,9199 euroa osakkeelta. Optio-oikeuksien 2011A-D(III) osalta tarkistettu merkintäsuhde oli 1,1765 ja merkintähinta 2,3419 euroa osakkeelta.

Annettavien optio-oikeuksien enimmäismäärä oli yhteensä 7.250.000 kappaletta, ja ne oikeuttivat ennen alla mainittujen tarkistusten tekemistä merkitsemään yhteensä enintään 8.529.625 Yhtiön uutta tai sen hallussa olevaa osaketta.

Merkintäoikeusannin johdosta Yhtiön hallitus on 8.6.2014 päättänyt tarkistaa Optio-oikeuksien 2011 merkintäsuhdetta ja merkintähintaa Optio-oikeuksien 2011 ehtojen mukaisesti olettaen, että Merkintäoikeusanti merkitään täysimääräisesti. Optio-oikeuksien 2011A-D(I) osalta tarkistettu merkintäsuhde tulee olemaan 1,3446 ja merkintähinta 2,7820 euroa osakkeelta. Optio-oikeuksien 2011A-D(II) osalta tarkistettu merkintäsuhde tulee olemaan 1,3446 ja merkintähinta 2,8862 euroa osakkeelta. Optio-oikeuksien 2011A-D(III) osalta tarkistettu merkintäsuhde tulee olemaan 1,3446 ja merkintähinta 2,3804 euroa osakkeelta. Merkintäoikeusannin johdosta tehtävä edellä kuvattu tarkistus Optio-oikeuksien 2011ehtoihin tulee voimaan, kun Optio-oikeuksilla 2011 merkittävien osakkeiden tarkistettu enimmäismäärä tulee rekisteröidyksi kaupparekisteriin arviolta 9.7.2014 olettaen, että Merkintäoikeusanti merkitään täysimääräisesti.

Osakkeiden enimmäismäärä pyöristetään osakkeiden merkitsemisen yhteydessä alaspäin täysiin osakkeisiin ja kokonaismerkintähinta lasketaan käyttäen pyöristettyä osakkeiden lukumäärää ja pyöristäen lähimpään senttiin.

Osakkeen merkintähinta merkitään Yhtiön sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon. Merkintähinnasta voidaan vähentää vuosittain Yhtiön tavanomaisesta käytännöstä poiketen maksettavat osakekohtaiset osingot ja pääoman palautukset.

Osakkeiden merkintäaika ilmenee alla olevasta taulukosta:

	2011A(I-III)	2011B(I-III)	2011C(I-III)	2011D(I-III)
Merkintäaika alkaa	1.4.2012	1.4.2013	1.4.2014	1.4.2015
Merkintäaika päättyy	31.3.2018	31.3.2018	31.3.2018	31.3.2018

Tämän Esitteen päivämääränä hallitus on jakanut alalajeihin 2011A-D(I) kuuluvia optio-oikeuksia yhteensä 2.250.000 kappaletta, kutakin alalajia 562.500 kappaletta. Jaettujen optio-oikeuksien 2011A-D(I) keskimääräinen teoreettinen markkina-arvo on noin 0,78 euroa per optio-oikeus, yhteensä noin 1.755.000 euroa. Optio-oikeuden teoreettinen markkina-arvo on laskettu käyttämällä seuraavia keskimääräisiä oletuksia: Osakkeen kurssi 3,20 euroa, riskitön korko 3,18 prosenttia, osinko 4,4 prosenttia, optio-oikeuksien voimassaoloaika noin seitsemän vuotta ja volatilitteetti 35 prosenttia.

Lisäksi hallitus on jakanut alalajeihin 2011A-D(II) kuuluvia optio-oikeuksia yhteensä 1.950.000 kappaletta. Jaettujen optio-oikeuksien 2011A-D(II) keskimääräinen teoreettinen markkina-arvo on noin 0,73 euroa per optio-oikeus, yhteensä noin 1.423.500 euroa. Teoreettinen markkina-arvo on laskettu käyttämällä seuraavia keskimääräisiä oletuksia: osakkeen kurssi 3,34 euroa, riskitön korko 2,87 prosenttia, osinko 4,4 prosenttia, optio-oikeuksien voimassaoloaika noin seitsemän vuotta ja volatilitteetti 35 prosenttia.

Cityconin hallitus on jakanut myös alalajeihin 2011A-D(III) kuuluvia optio-oikeuksia yhteensä 2.065.000 kappaletta. Jaettujen optio-oikeuksien 2011A-D(III) teoreettinen markkina-arvo on noin 0,46 euroa per optio-oikeus, yhteensä noin 949.900 euroa. Teoreettinen markkina-arvo on laskettu käyttämällä seuraavia keskimääräisiä oletuksia: osakkeen kurssi 2,54 euroa, riskitön korko 1,73 prosenttia, osinko 5,5 prosenttia, optio-oikeuksien voimassaoloaika noin 6,4 vuotta ja volatilitteetti 35 prosenttia.

24.4.2014 Yhtiö tiedotti, että Cityconin hallitus on päättänyt antaa Yhtiön hallussa olevia omia osakkeita tehtyjen osakemerkintöjen perusteella Optio-oikeuksien 2011 ehtojen mukaisesti. Toteuttaakseen Optio-oikeudet 2011 Cityconin hallitus on päättänyt hankkia Yhtiön omia osakkeita. Hallituksen päätöksen mukaisesti, edellyttäen että Yhtiöllä on kulloinkin voimassa oleva yhtiökokouksen valtuutus omien osakkeiden hankintaan, Citycon tulee käyttäen Yhtiön vapaata omaa pääomaa ostamaan useassa erillisessä erässä sen määrän osakkeita, joka vastaa Optio-oikeuksilla 2011 kulloinkin tehtyjä osakemerkintöjä. Ostettavien osakkeiden enimmäismäärä oli yhteensä 8.529.625 osaketta ennen Yhtiön hallituksen 8.6.2014 tekemää Optio-oikeuksien 2011 tarkistusta ja 9.748.350 osaketta Optio-oikeuksien 2011 tarkistuksen jälkeen. Osakkeita voidaan hankkia Helsingin Pörssin järjestämässä julkisessa kaupankäynnissä kulloinkin vastaanotettujen osakemerkintöjen perusteella 20.4.2018 asti, edellyttäen että Yhtiöllä on kulloinkin voimassa oleva yhtiökokouksen valtuutus osakkeiden hankintaan.

Yhtiön johtoryhmän jäsenille asetettu osakeomistusvelvoite on kuvattu yllä kohdassa ”Hallinto – Hallituksen ja johtoryhmän omistukset – Toimitusjohtaja ja johtoryhmän jäsenet”.

Tämän Esitteen päivämääränä Yhtiön johtoryhmän jäsenille liikkeeseen laskettuja optio-oikeuksia on kuvattu yllä kohdassa ”Hallinto – Hallituksen ja johtoryhmän omistukset”.

Omistusrakenne

10.6.2014 Cityconilla oli 7.957 rekisteröityä osakkeenomistajaa. Hallintarekisteröidyt ja muut ulkomaiset osakkeenomistajat omistivat 353.013.367 osaketta, mikä vastasi 67,99 prosenttia Yhtiön kaikista osakkeista ja äänistä.

Gazit-Globe Ltd. on ilmoittanut Yhtiölle, että se omisti 10.6.2014 217.574.694 osaketta Cityconissa, mikä vastaa yhteensä noin 41,9 prosenttia kaikista Cityconin osakkeista ja äänistä. Gazit-Globe Ltd.:n omistus on hallintarekisteröity.

CPPIBEH omisti 10.6.2014 yhteensä 77.874.355 Cityconin osaketta, mikä vastaa noin 15,0 prosenttia kaikista Yhtiön ulkona olevista osakkeista ja äänistä.

Seuraavassa taulukossa luetellaan Yhtiön kymmenen suurinta rekisteröityä osakkeenomistajaa omistuksineen 10.6.2014.

Osakkeenomistaja	Osakkeiden lukumäärä	%
1. CPP Investment Board European Holdings S.á r.l	77.874.355	15,0
2. Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen	39.615.389	7,6
3. Valtion Eläkerahasto	3.300.000	0,64
4. Folketrygdfondet	2.510.040	0,48
5. Sijoitusrahasto Aktia Capital	2.081.340	0,40
6. Odin Finland	2.017.441	0,39
7. Evli Suomi Pienyhtiöt Sijoitusrahasto	916.605	0,18
8. Sijoitusrahasto Taaleritehdas Arvo Markka Osake	900.000	0,17
9. Odin Eiendom	760.279	0,15
10. Livranteanstalten Hereditas	735.000	0,14
Kymmenen suurinta, yhteensä	130.710.449	25,2

Yhtiö ei ole tietoinen siitä, että kenelläkään osakkeenomistajalla olisi arvopaperimarkkinalain 2 luvun 4 pykälän mukainen määräysvalta Yhtiössä. Kaikki osakkeet oikeuttavat yhteen ääneen. Gazit-Globe Ltd.:n omistusosuus Yhtiössä kuitenkin mahdollistaa sen, että Gazit-Globe Ltd. voi estää sellaisten päätösten tekemisen Yhtiössä, jotka edellyttävät kahden kolmasosan enemmistöä yhtiökokouksessa edustetuista osakkeista ja annetuista äänistä. Tällaisia päätöksiä ovat esimerkiksi yhtiöjärjestyksen muuttaminen, osakkeiden liikkeeseen laskeminen osakkeenomistajien merkintäetuoikeudesta poiketen sekä Yhtiön sulautumista, jakautumista tai selvitystilaan asettamista koskevat päätökset.

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.

Yhtiön kaikki osakkeet oikeuttavat yhteen ääneen.

Gazit-Globe Ltd.:n ja CPPIBEH:n välinen hallinnointisopimus

CPPIBEH ja Gazit-Globe Ltd. ovat 12.5.2014 allekirjoittaneet Hallinnointisopimuksen, jolla dokumentoidaan osapuolten tavoitteet tietyissä Yhtiöön liittyvissä hallinnointiasioissa. Cityconin Gazit-Globe Ltd.:ltä ja CPPIBEH:ltä saaman tiedon mukaan Hallinnointisopimuksen tarkoituksena on sopia viitekehyksestä tietyille hallinnointimekanismeille ja -prosesseille, joiden CPPIBEH ja Gazit-Globe Ltd. katsovat edesauttavan Cityconin tehokasta hallinnointia sen kaikkien osakkeenomistajien etujen mukaisesti. Cityconin saaman tiedon mukaan Hallinnointisopimuksen keskeinen sisältö on seuraava.

Hallinnointisopimuksen mukaan Gazit-Globe Ltd. ja CPPIBEH sitoutuvat äänestämään Cityconin yhtiökokouksissa Cityconin hallituksen jäsenten nimityksestä niin, että Gazit-Globe Ltd. tulee nimittämään vähintään kolme hallituksen jäsentä ja CPPIBEH vähintään kaksi jäsentä. Yhden CPPIBEH:n nimittämistä jäsenistä tulee olla Hallinnointikoodin tarkoittamalla tavalla riippumaton sekä CPPIBEH:stä että Cityconista. Yhtiön 6.6.2014 pidetty ylimääräinen yhtiökokous valitsi kaksi (2) CPPIBEH:n ehdottamaa uutta jäsentä Cityconin hallitukseen ehdollisena Suunnatun Osakeannin toteutumiselle. Hallitusten jäsenten valinnat tulivat voimaan, kun Suunnatussa Osakeannissa liikkeeseenlasketut osakkeet rekisteröitiin kaupparekisterissä arviolta 10.6.2014. Lisätietoja Cityconin hallituksen kokoonpanosta on esitetty kohdassa ”Hallinto – Cityconin hallinto – Hallitus”.

Hallinnointisopimuksen osapuolten tulee lisäksi parhaansa mukaan pyrkiä varmistamaan, että CPPIBEH:n nimeämät hallituksen jäsenet valitaan myös Cityconin hallituksen kulloinkin mahdollisesti perustamiin valiokuntiin, mukaan lukien yhden jäsenen valinta nimitys- ja palkitsemisvaliokuntaan. Mikäli CPPIBEH:n nimeämä hallituksen jäsen ei ole nimitys- ja palkitsemisvaliokunnan jäsen kolmen kuukauden ajanjaksolla minkä tahansa Cityconin vuotuisen tilikauden aikana tiettyjä poikkeuksia lukuun ottamatta Gazit-Globe Ltd. tulee tukemaan CPPIBEH:n ehdotusta Cityconin yhtiökokoukselle nimitys- ja palkitsemisvaliokunnan korvaavan osakkeenomistajien nimityskomitean perustamisesta sekä äänestämään tämän ehdotuksen puolesta.

Hallinnointisopimuksen mukaan Gazit-Globe Ltd.:n ja CPPIBEH:n tulee kaikissa muissa Cityconiin liittyvissä asioissa toimia vilpittömästi ja pyrkiä parhaansa mukaan varmistamaan, että Cityconin hallituksen kokoonpano noudattaa aina Hallinnointikoodin suosituksia hallituksen jäsenten riippumattomuudesta, sekä suhteessa Cityconiin että sen merkittäviin osakkeenomistajiin. Osapuolet ovat sopineet myös muutoin tukevansa Cityconin hyvää hallinnointia mukaan lukien Cityconin mahdolliset pyrkimykset noudattaa Hallinnointikoodin lisäksi myös tiettyjä vakiintuneita hallinnointikäytäntöjä.

Hallinnointisopimuksessa Gazit-Globe Ltd. on myös, tietyin poikkeuksin, myöntänyt CPPIBEH:lle rajoitetun oikeuden myydä osakkeitaan (ns. tag-along right) Gazit-Globe Ltd.:n mahdollisen osakemyynnin yhteydessä, mikäli myytävät osakkeet edustavat yli viisi (5) prosenttia Cityconin osakkeista minkä tahansa 12 kuukauden ajanjakson aikana.

Cityconin saaman tiedon mukaan Gazit-Globe Ltd. ja CPPIBEH ovat saaneet Finanssivalvonnalta lausunnot, joiden mukaan Hallinnointisopimus ei sellaisenaan merkitse yksissä tuumin toimimista arvopaperimarkkinalaisessa tarkoitetulla tavalla, eikä Hallinnointisopimuksesta siten synny osapuolille velvollisuutta tehdä pakollinen julkinen ostotarjous Cityconin osakkeista. Finanssivalvonta toteaa lausunnossaan, että tilannetta tulee arvioida uudelleen, mikäli osapuolet pyrkisivät merkittävästi vähentämään Cityconin hallituksen jäsenmäärää nykyisestä kymmenestä (10) jäsenestä. Cityconin saaman tiedon mukaan Finanssivalvonnan lausunnon seurauksena Hallinnointisopimukseen on sisällytetty Gazit-Globe Ltd.:n ja CPPIBEH:n sitoumus pidättäytyä kaikista toimenpiteistä, joilla merkittävästi vähennettäisiin hallituksen jäsenten lukumäärää nykyisestä.

Hallinnointisopimuksen voimassaolo päättyy seuraavista ensimmäisen tapahtuessa: (i) kymmenen (10) vuoden kuluttua Hallinnointisopimuksen päiväyksestä; (ii) CPPIBEH:n suora tai välillinen omistusosuus laskee vähintään kolmeksikymmeneksi (30) peräkkäiseksi päiväksi Suunnatun Osakeannin toteuttamisen jälkeen alle kymmenen (10) prosenttiin Cityconin osakkeista; (iii) Gazit-Globe Ltd.:n suora tai välillinen omistusosuus laskee kolmeksikymmeneksi (30) peräkkäiseksi päiväksi alle kahteenkymmeneen (20) prosenttiin Cityconin osakkeista; tai (iv) Suunnattua Osakeantia CPPIBEH:lle ei ole toteutettu 30.9.2014 mennessä.

OSAKKEENOMISTAJIEN OIKEUDET

Yleistä

Yhtiön rekisteröity osakepääoma Esitteen päivämääränä on 259.570.510,20 euroa ja Yhtiöllä on 519.162.367 täysin maksettua osaketta. Sen jälkeen, kun 74.166.052 Merkintäoikeusannissa merkittyä Uutta Osaketta on rekisteröity kaupparekisterissä arviolta 9.7.2014 (olettaen, että Merkintäoikeusanti merkittäisiin kokonaisuudessaan), Yhtiön osakemäärä on 593.328.419 osaketta osakepääoman pysyessä samana. Yhtiöllä on yksi osakelaji ja jokainen osake oikeuttaa haltijan yhteen ääneen Yhtiön yhtiökokouksessa. Yhtiön osakkeisiin ei liity äänestämism rajoituksia. Yhtiön osakkeilla ei ole nimellisarvoa. Kaikki Cityconin osakkeet sisältävät yhtäläiset oikeudet osinkoihin ja muihin Yhtiön varojenjakoon (mukaan lukien varojenjaon siinä tapauksessa, että Yhtiö asetetaan selvitystilaan). Suunnatun Osakeannin toteuttamisen jälkeen 10.6.2014 Gazit-Globe Ltd. ja CPPIBEH omistavat noin 41,9 prosenttia ja 15,0 prosenttia kaikista osakkeista ja äänistä Cityconissa. 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 Esitteen päivämääränä Yhtiöllä ei ole hallussa sen omia osakkeita.

Yhtiö tulee hakemaan Uusien Osakkeiden listausta Helsingin Pörssin pörssilistalle. Uudet Osakkeet vaihdetaan väliaikaisiksi osakkeiksi (ISIN-tunnus FI4000099270), kunnes ne yhdistetään Yhtiön olemassa olevien osakkeiden kanssa (ISIN-tunnus FI0009002471, kaupankäyntitunnus "CTY1S") arviolta 9.7.2014.

Lisätietoja Yhtiön osakkeista ja niihin liittyvistä oikeuksista on esitetty 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 saadaksen osallistua yhtiökokoukseen ja saadaksen äänestää yhtiökokouksessa ilmoittauduttava 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 äänten enemmistöllä. Kuitenkin eräät päätökset, kuten yhtiöjärjestyksen muutokset, osakkeenomistajien merkintätuo-oikeudesta 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 äänten enemmistöllä. Kaikki Yhtiön osakkeet tuottavat yhtäläiset oikeudet Yhtiön osinkoihin ja muihin varojenjakoon osuuksiin.

Vallitsevan suomalaisen markkinakäytännön mukaisesti suomalaisen yhtiön 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 voittovarot 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 il-

man velkojien suostumusta mahdollista jakaa, ja se saa olla enintään kahdeksan prosenttia emoyhtiön omasta pääomasta.

Osakeyhtiölain mukaan varojenjako saa perustua myös emoyhtiön alkaneen tai meneillään olevan tilikauden vahvistettuun taseeseen, ja näin ollen väliosinkoja 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 tarjous 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 käyvästä 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 Uusia Osakkeita tai joka ei rajoitusten johdosta voi merkitä Uusia Osakkeita, suhteellinen omistusosuus ja äänimäärä Yhtiössä laimentuvat vastaavasti, ja kyseisen osakkeenomistajan alkuperäisten osakkeiden prosenttiosuus Yhtiön kaikkien liikkeeseenlaskettujen osakkeiden kasvaneesta lukumäärästä vähenee vastaavassa suhteessa.

Tarjottavat Uudet Osakkeet vastaavat noin 14,3 prosenttia Yhtiön kaikkien liikkeeseenlaskettujen osakkeiden lukumäärästä ennen Merkintäoikeusantiä ja noin 12,5 prosenttia Yhtiön kaikkien liikkeeseenlaskettujen osakkeiden lukumäärästä Merkintäoikeusannin jälkeen olettaen, että Merkintäoikeusanti merkitään täysimääräisesti. Siinä tapauksessa, että Yhtiön nykyiset osakkeenomistajat eivät merkitsisi Uusia Osakkeita Merkintäoikeusannissa, olemassa olevien osakkeenomistajien kokonaisomistusosuus laimenisi noin 12,5 prosentilla Suunnatun Osakeannin jälkeiseen tilanteeseen ja noin 25,6 prosentilla ennen Suunnattua Osakeantia vallinneeseen tilanteeseen verrattuna ja edellyttäen, että Merkintäoikeusanti merkitään täysimääräisesti.

SUOMEN ARVOPAPERIMARKKINAT

Alla esitetty yhteenveto on yleisluonteinen kuvaus Suomen arvopaperimarkkinoista ja se perustuu tämän Esitteen päivämääränä Suomessa voimassa olevaan lainsäädäntöön. Alla oleva yhteenveto ei ole tyhjentävä.

Yleistä

Suomen arvopaperimarkkinoita valvova viranomainen on Finanssivalvonta. Keskeisin arvopaperimarkkinoita sääntelevä laki on arvopaperimarkkinalaki, joka sisältää määräyksiä muun muassa yhtiöiden ja osakkeenomistajien tiedonantovelvollisuudesta, esitevaatimuksista, julkisista ostotarjouksista ja markkinoiden väärinkäytöstä. Finanssivalvonnan tehtävänä on valvoa näiden määräysten noudattamista.

Arvopaperimarkkinalaki määrittää tiedonantovelvollisuuden vähimmäisvaatimukset yhtiöille, jotka hakevat listautumista Helsingin Pörssiin tai joiden arvopaperit ovat julkisen kaupankäynnin kohteena tai jotka tarjoavat arvopapereita yleisölle. Arvopaperin arvoon olennaisesti vaikuttavista seikoista annettavien tietojen on oltava riittäviä perustellun arvion tekemiseksi arvopapereista ja niiden liikkeeseenlaskijasta. Suomalainen pörssiyhtiö on velvollinen julkistamaan säännöllisesti taloudellista tietoa yhtiöstä sekä kaikki sellaiset seikat, jotka ovat omiaan olennaisesti vaikuttamaan sen arvopapereiden arvoon.

Osakkeenomistajan on annettava ilman aiheutonta viivytystä ilmoitus pörssiyhtiölle ja Finanssivalvonnalle, kun hänen osuutensa suomalaisessa noteeratussa yhtiössä saavuttaa, ylittää tai laskee alle 5, 10, 15, 20, 25, 30, 50, 2/3 tai 90 prosenttia kyseisen julkisen kaupankäynnin kohteena olevan yhtiön äänimäärästä tai osakkeiden kokonaismäärästä arvopaperimarkkinalain mukaisesti laskettuna tai milloin osakkeenomistaja on osapuolena sopimuksessa tai muussa järjestelyssä, joka toteutuessaan johtaa sanottujen ääniosuus- tai omistusrajojen saavuttamiseen, ylittymiseen tai osuuden laskemiseen niiden alle. Edellä mainitun tiedon saatuaan pörssiyhtiön tulee julkistaa tieto pörssitiedotteella.

Arvopaperimarkkinalain mukaan osakkeenomistajan, jonka osuus kasvaa yli kolmeen kymmenesosaan (3/10) tai puoleen (1/2) 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). Osakeyhtiölain mukaan osakkeenomistaja, jolla on yli 90 prosenttia yhtiön kaikista osakkeista ja äänistä, on oikeutettu käyvästä hinnasta lunastamaan muiden osakkeenomistajien osakkeet (lunastusoikeus). Lisäksi osakkeenomistajalla, jonka osakkeet voidaan lunastaa edellä kuvatulla tavalla, on vastaavasti oikeus vaatia enemmistöomistajalta osakkeidensa lunastamista (enemmistöomistajan lunastusvelvollisuus). Yllä mainittujen osake- ja äänimäärien laskemisesta on annettu yksityiskohtaisia säännöksiä. Cityconin yhtiöjärjestyksessä ei ole laista poikkeavia määräyksiä lunastusvelvollisuuteen tai -oikeuteen liittyen.

Rikoslaki (39/1889, muutoksineen) sisältää säännöksiä julkistamisvaatimusten rikkomisesta, sisäpiirintiedon väärinkäytöstä ja kurssin vääristämisestä. Näiden säännösten rikkominen on kriminalisoitu. Finanssivalvonnalla on oikeus määrätä markkinoiden väärinkäyttöä ja julkistamisvelvollisuutta koskevien säännösten rikkomisesta aiheutuvista hallinnollisista sanktioista siltä osin kuin kyseessä oleva teko ei kuulu rikoslain soveltamisalaan. Finanssivalvonta voi esimerkiksi antaa julkisen varoituksen taikka määrätä rike- tai seuraamusmaksun julkistamisvelvollisuuden laiminlyönnistä, sisäpiirirekisteririkkomuksista, sisäpiirintiedon väärinkäytöstä tai kurssin vääristämisestä.

Kaupankäynti ja kauppohen selvitys Helsingin Pörssissä

Osakekaupankäynti Helsingin Pörssissä tapahtuu automatisoidussa täsmäytysjärjestelmässä. Helsingin Pörssi käyttää osakekaupassa INET-kaupankäyntijärjestelmää, joka on toimeksiantopohjainen järjestelmä, jossa toimeksiannot täsmäytetään kaupoiksi, kun hinta- ja volyymitiedot täsmäävät. INET-kaupankäyntijärjestelmässä kaupankäyntipäivä koostuu lähtökohtaisesti kaupankäyntiä edeltävästä jaksosta, jatkuvasta kaupankäynnistä, päätöshuutokaupasta ja kaupankäynnin jälkeisestä jaksosta.

Kaupankäyntiä edeltävässä jaksossa klo 9.00 ja klo 9.45 välisenä aikana toimeksiantoja voidaan tallentaa, muuttaa tai poistaa. Päivän avaus alkaa klo 9.45 ja päättyy klo 10.00. Päivän avaukseen siirretään automaattisesti pörssierälliset kaupankäyntiä edeltävän jakson aikana tallennetut tarjoukset sekä järjestelmässä jo olevat tarjoukset, joiden voimassaoloaika voi olla useita päiviä. Jatkuva kaupankäynti tapahtuu klo 10.00 ja 18.25 välisenä

aikana. Jatkuva kaupankäynti alkaa jaksoittain välittömästi päivän avauksen päätyttyä klo 10.00, jolloin ensimmäisen osakkeen avauskurssi määrätään, minkä jälkeen jatkuva kaupankäynti kyseisellä osakkeella alkaa. Noin kymmenen minuutin kuluttua kaikkien osakkeiden avauskurssit on määritetty, ja markkinakysyntään perustuva kaupankäynti jatkuu klo 18.25 asti. Päivän päätöshuutokauppa alkaa klo 18.25 ja päättyy noin klo 18.30, jolloin määritetään päätöskurssit ja jolloin myös jatkuva kaupankäynti päättyy. Kaupankäynnin jälkeisen jakson aikana klo 18.30 ja 19.00 välillä voidaan tallentaa vain osakkeiden sopimuskauppoja jälkipörssikauppoina päivän kaupankäynnissä määräytyneeseen hintaan.

Kaupat selvitetään ensisijaisesti nettouttamalla ne keskusvastapuolena toimivan European Multilateral Clearing Facilityn selvitysjärjestelmässä ja toteutetaan Euroclear Finland Oy:n automaattisessa selvitysjärjestelmässä kolmantena (3.) pankkipäivänä kaupantekopäivästä, elleivät osapuolet ole toisin sopineet. Euroclear Finland Oy on ilmoittanut, että osakekauppojen selvitysaika lyhenee kahteen (2) päivään 6.10.2014.

Kaupankäynti arvopapereilla Helsingin Pörssissä ja kauppojen selvitys Euroclear Finland Oy:ssä tapahtuu euroissa, ja pienin mahdollinen hinnanmuutos (*tick size*) noteerauksissa on 0,0001 euroa. Hintatiedot tuotetaan ja julkaistaan ainoastaan euroissa.

Arvo-osuusjärjestelmä

Yleistä

Arvo-osuusjärjestelmään liittyminen on pakollista kaikille yhtiöille, joiden osakkeet ovat julkisen kaupankäynnin kohteena Helsingin Pörssissä. Arvo-osuusjärjestelmän tehtävät on keskitetty Euroclear Finland Oy:lle, joka tarjoaa arvopapereiden selvitys- ja rekisteröintipalveluja Suomessa. Euroclear Finland Oy ylläpitää arvo-osuusrekisteriä sekä oman pääoman että vieraan pääoman ehtoista arvopapereista. Euroclear Finland Oy:n rekisteröity osoite on Urho Kekkosen katu 5C, 00100 Helsinki.

Euroclear Finland Oy pitää yhtiökohtaisia osakasluetteloita arvo-osuusjärjestelmään liittyneiden yhtiöiden osakkeenomistajista sekä tarjoaa arvo-osuustilipalveluita osakkeenomistajille, jotka eivät halua käyttää tilinhoitajayhteisöjen tarjoamia kaupallisia palveluja. Arvo-osuustilien pitämisestä johtuvista Euroclear Finland Oy:n perussäilytyskuluista vastaavat pääasiassa arvo-osuusjärjestelmään liittyneet yhtiöt ja tilinhoitajayhteisöt. Tilinhoitajayhteisöt, jollaisina toimivat muun muassa pankit, sijoituspalveluyritykset ja Euroclear Finland Oy:n valtuuttamat selvitysosapuolet, hallinnoivat arvo-osuustilejä sekä tekevät kirjauksia niille.

Rekisteröintimenettely

Kaikkien arvo-osuusjärjestelmään liittyneiden yhtiöiden osakkeenomistajien on avattava arvo-osuustili Euroclear Finland Oy:ssä tai jossakin tilinhoitajayhteisössä taikka hallintarekisteröitävä osakkeensa tilikirjausten toteuttamiseksi. Suomalaisella osakkeenomistajalla ei ole oikeutta säilyttää osakkeitaan hallintarekisteröidyllä tilillä. Osakkeenomistajille, jotka eivät ole vaihtaneet osakkeitaan arvo-osuuksiksi, avataan Euroclear Finland Oy:n arvo-osuusrekisteriin yhteistili, jonka tilinhaltijaksi merkitään liikkeeseenlaskija. Kaikki arvo-osuusjärjestelmään rekisteröityjen arvopapereiden siirrot toteutetaan tilisiirtoina tietojärjestelmässä. Tilinhoitajayhteisö vahvistaa kirjaukset toimittamalla tilinhaltijalle tili-ilmoituksen kaikista arvo-osuustileille tehdyistä kirjauksista. Arvo-osuustilien haltijat saavat myös vuosi-ilmoituksen omistuksistaan kalenterivuoden päättyessä.

Jokaiselle arvo-osuustilille on merkittävät tiedot tilin omistajasta ja muista tilille kirjattuihin arvo-osuuksiin kohdistuvien oikeuksien haltijoista tai hallintarekisteröinnin hoitajasta, joka hallinnoi hallintarekisteröidyn tilin varoja, sekä tieto tilinhoitajayhteisöstä, jonka hoidossa tili on. Vaadittavat tiedot sisältävät tilille kirjattujen arvo-osuuksien lajin ja määrän sekä tiliin ja sille kirjattuihin arvo-osuuksiin kohdistuvat oikeudet ja rajoitukset. Mahdollisesta hallintarekisteröidystä tilistä tehdään kirjattaessa merkintä. Euroclear Finland Oy ja kaikki tilinhoitajayhteisöt ovat velvollisia pitämään saamansa tiedot luottamuksellisina. Euroclear Finland Oy:n ja yhtiön tulee kuitenkin julkistaa erään omistajarekisteriin liittyvät tiedot (kuten tilinomistajan nimi, kansalaisuus ja osoite) hallintarekisteröintitilanteita lukuun ottamatta. Finanssivalvonnalla on oikeus pyynnöstä saada määrättyjä tietoja hallintarekisteröidystä arvopaperiomistajista.

Kukin tilinhoitajayhteisö on vastuussa hallinnoimassaan arvo-osuusrekisterissä mahdollisesti esiintyvistä virheistä ja laiminlyönnistä sekä tietosuojan rikkomisesta. Mikäli tilinomistajalle on aiheutunut vahinkoa johtuen väärästä kirjauksesta tai kirjattuihin arvopapereihin liittyvien oikeuksien muutoksesta tai niiden poistosta ja mikäli

asianomainen tilinhoitajayhteisö ei pysty korvaamaan tällaista vahinkoa, on tilinomistaja oikeutettu saamaan korvauksen Euroclear Finland Oy:n lakisääteisestä kirjausrahastosta. Kirjausrahaston pääoman vähimmäismäärän on oltava 0,000048 prosenttia arvo-osuusjärjestelmässä viiden (5) viimeksi kuluneen kalenterivuoden aikana säilytettävänä olleiden arvo-osuuksien yhteenlasketun markkina-arvon keskiarvosta, kuitenkin vähintään 20 miljoonaa euroa. Samalle vahingonkärsijälle maksetaan kirjausrahaston varoista korvauksena vahingonkärsijän samalta tilinhoitajayhteisöltä olevan korvaussääntöjen määrä, kuitenkin enintään 25.000 euroa. Kirjausrahasto on velvollinen korvaamaan samaan vahinkotapahtumaan liittyviä vahinkoja enintään 10 miljoonaa euroa.

Arvopapereiden säilyttäminen ja hallintarekisteröinti

Muu kuin suomalainen osakkeenomistaja voi valtuuttaa tilinhoitajayhteisön (tai Euroclear Finland Oy:n hyväksymän ulkomaisen yhteisön) toimimaan osakkeenomistajan puolesta hallintarekisteröinnin hoitajana. Hallintarekisteröityjen osakkeiden omistajilla on oikeus osinkoihin sekä kaikkiin nimiinsä rekisteröityihin osakkeisiin liittyviin merkintäoikeuksiin, taloudellisiin oikeuksiin ja hallinnoimisoikeuksiin. Hallintarekisteröidyn osakkeenomistajan, joka haluaa osallistua yhtiökokoukseen, tulee hakea tilapäistä rekisteröintiä osakseluetteloon. Tilapäistä rekisteröintiä koskeva ilmoitus on tehtävä viimeistään yhtiökokouskutsussa ilmoitettavana ajankohtana, joka on yhtiökokouksen täsmäytyspäivän jälkeen. Hallintarekisteröityjen osakkeiden hoitajaksi valtuutettu omaisuudenhoitaja on pyydettyäessä velvollinen ilmoittamaan Finanssivalvonnalle sekä asianomaiselle yhtiölle todellisen osakkeenomistajan henkilöllisyyden, mikäli se on tiedossa, sekä tämän omistamien osakkeiden määrän. Mikäli todellisen osakkeenomistajan nimi ei ole tiedossa, on hallintarekisteröinnin hoitajaksi valtuutetun omaisuudenhoitajan ilmoitettava vastaavat tiedot todellisen osakkeenomistajan edustajana toimivasta tahosta ja toimitettava kirjallinen vakuutus siitä, ettei todellinen osakkeenomistaja ole suomalainen luonnollinen tai oikeushenkilö.

Euroclear Finland Oy:n välittäjänä toimivan Euroclear Bank, S.A./N.V.:n ja Clearstreamin lukuun toimivilla suomalaisilla omaisuudenhoitajilla on säilytystili arvo-osuusjärjestelmässä ja ulkomaalaiset osakkeenomistajat voivat siten säilyttää Helsingin Pörssissä noteerattuja osakkeitaan Euroclear Bank, S.A./N.V.:ssä ja Clearstreamissä olevilla tileillä.

Osakkeenomistajan, joka haluaa pitää osakkeitaan arvo-osuusjärjestelmässä omissa nimissään mutta jolla ei ole arvo-osuustiliä Suomessa, tulee avata arvo-osuustili joko Euroclear Finland Oy:ssä tai jonkin tilinhoitajayhteisön kautta sekä euromääräinen pankkitili Suomessa.

Sijoittajien korvausrahasto

Suomen lain mukaan sijoittajat jaetaan ammattimaisiin ja ei-ammattimaisiin sijoittajiin. Ammattimaisia sijoittajia ovat sellaiset liikeyritykset ja julkisyhteisöt, joiden voidaan olettaa tuntevan arvopaperimarkkinat ja niiden riskit. Asiakas voi lisäksi itse kirjallisesti ilmoittaa olevansa ammattitaitonsa ja sijoituskokemuksensa perusteella ammattimainen sijoittaja. Yksityishenkilöt ovat kuitenkin pääsääntöisesti ei-ammattimaisia sijoittajia.

Luottolaitosten ja asiakasvaroja hallinnoivien tai hallussaan pitävien sellaisten sijoituspalveluyritysten, jotka eivät tarjoa vain yksinomaan toimeksiantojen välittämistä tai sijoitusneuvontaa tai monenkeskisen kaupankäynnin järjestämistä, on kuuluttava sijoittajien korvausrahastoon. Korvausrahasto turvaa sijoittajien selvien, riidattomien ja eräntyneiden saamisten suorituksen silloin, kun sijoituspalveluyritys tai luottolaitos ei muuten pysty muun kuin tilapäisen maksukyvyttömyyden vuoksi maksamaan sijoittajien saamia tietyn määräajan kuluessa. Korvausrahasto korvaa ainoastaan ei-ammattimaisten sijoittajien saamia. Sijoittajalle maksetaan 90 prosenttia hänen saamisestaan, kuitenkin enintään 20.000 euroa. Rahasto ei korvaa osakekurssien laskusta tai vääristä sijoituspäätöksistä johtuvia tappioita, joten asiakas vastaa edelleen omien sijoituspäätöstensä seurauksista. Luottolaitosten tallettajille korvataan pankin maksukyvyttömyystilanteessa saamiset 100.000 euroon asti talletussuojarahaston varoista. Tallettajan varat ovat joko talletussuojarahaston tai korvausrahaston piirissä, joten samoilla varoilla ei ole kaksinkertaista suojaa.

VEROTUS

Alla esitetty yhteenveto perustuu tämän Esitteen 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 Merkintäoikeusamin sekä Uusien 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 Merkintäoikeusamin kannalta. Alla esitetty soveltuu Suomessa yleisesti ja rajoitetusti verovelvollisiin luonnollisiin henkilöihin ja osakeyhtiöihin, ja siinä käsitellään osingonjakoon sekä Uusien Osakkeiden ja Merkintäoikeuksien myynnistä saatavaan luovutusvoittoon sovellettavaa Suomen verolainsäädäntöä.

Seuraavassa ei käsitellä sellaisia Uusien Osakkeiden omistajien tai Merkintäoikeuksien haltijoiden erityisiä veroseuraamuksia, jotka liittyvät muun muassa erilaisiin yritysjärjestelyihin, ulkomaisiin väliyhteisöihin, 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 Esitteen päivämääränä.

Kaikkiin yllämainittuihin kohtiin voi tulla muutoksia. Tällaiset 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 40.000 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 20 prosenttia.

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

Osinkojen ja pääomanpalautusten verotus

Verovuodesta 2014 alkaen varojenjako vapaan oman pääoman rahastosta (osakeyhtiölain 13 luvun 1 pykälän 1 momentti) tuloverolain 33 a pykälän 2 momentissa tarkoitettusta julkisesti noteeratusta yhtiöstä (”Noteerattu Yhtiö”) verotetaan osingonjakona. Näin ollen seuraavassa kuvattu soveltuu myös varojenjakoon vapaan oman pääoman rahastosta.

Yleisesti verovelvolliset luonnolliset henkilöt

Luonnollisen henkilön julkisesti Noteeratusta Yhtiöstä saamista osingoista 85 prosenttia verotetaan pääomatulona 30 prosentin verokannan mukaisesti (kuitenkin jos pääomatulojen yhteismäärä ylittää kalenterivuodessa 40.000 euroa, on vero ylimenevästä määrästä 32 prosenttia) ja loput 15 prosenttia on verovapaata tuloa.

Osinkoa jakavan, Noteeratun Yhtiön on toimitettava ennakonpidätys yleisesti verovelvollisille luonnollisille henkilöille maksettavista osingoista. Tällä hetkellä ennakonpidätyksen suuruus on 25,5 prosenttia maksettavasta osingosta. Osinkoa jakavan yhtiön toimittaman ennakonpidätyksen määrä hyvitetään luonnollisen henkilön saaman osinkotulon lopullisessa verotuksessa. Yleisesti verovelvollisen on tarkistettava esitetytystä 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 100 prosenttisesti verotettavaa tuloa. Jos kuitenkin julkisesti noteeraamaton yhtiö omistaa välittömästi vähintään kymmenen prosenttia osinkoa jakavan Noteeratun 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 20 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 edellytetyn selvityksen tuloverosopimuksen soveltumisesta.

Kun hallintarekisteröityjen osakkeiden 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 lähde-

vero on alhaisempi kuin 15 prosenttia, liikaa peritty lähdevero voidaan hakea palautettavaksi samassa yhteydessä kun esitetään tarpeelliset tiedot tuloverosopimuksen soveltumisesta). 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 (2011/96/EU), sellaisena kuin se on muutettuna neuvoston direktiivillä 2013/13/EU, 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) hallinnollisesta yhteistyöstä verotuksen alalla ja direktiivin 77/799/ETY kumoamisesta annettu neuvoston direktiivi 2011/16/EU tai jokin sopimus virka-avusta ja tietojenvaihdosta veroasioissa Euroopan talousalueella koskee osingonsaajan kotivaltiota; ja (iii) osinkoa saava yhteisö vastaa tuloverolain 33 d pykälän 4 momentissa tai elinkeinotulon verottamisesta annetun lain 6 a pykälässä 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 tosiasiasa 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 15 prosenttiin (20 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”), mikäli osinkoa jakavan suomalaisen yhtiön osakkeet kuuluvat osinkoa saavan yhtiön sijoitusomaisuuteen, sovelletaan 15 prosentin lähdeverokantaa. Sovellettavasta kaksinkertaisen verotuksen poistamista koskevasta sopimuksesta riippuen sovellettava lähdevero voi olla myös alempi kuin 15 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) hallinnollisesta yhteistyöstä verotuksen alalla ja direktiivin 77/799/ETY kumoamisesta annettu neuvoston direktiivi 2011/16/EU 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 tosiasiassa voida kokonaisuudessaan hyvittää osingonsaajan asuinvaltiossa soveltuvan kaksinkertaisen verotuksen poistamisesta tehdyn sopimuksen perusteella.

Luovutusvoittoverotus

Yleisesti verovelvolliset luonnolliset henkilöt

Uusien Osakkeiden tai Merkintäoikeuksien myynnistä (muuten kuin elinkeinotoiminnan harjoittamisen yhteydessä) syntynyt luovutusvoitto tai -tappio verotetaan Suomessa yleisesti verovelvollisen luonnollisen henkilön pääomatulona tai luovutusvoitosta vähennyskelpoisena luovutustappiona. Luovutusvoittoja verotetaan tällä hetkellä 30 prosentin verokannan mukaan (kuitenkin jos pääomatulojen yhteismäärä ylittää kalenterivuodessa 40.000 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 40.000 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 Merkintäoikeusannissa merkitsemänsä Uudet Osakkeet, niiden hankinta-ajankohdaksi katsotaan niiden osakkeiden hankinta-ajankohta, joiden perusteella Merkintäoikeudet saatiin. Kun osakkeenomistaja myy Merkintäoikeusannin yhteydessä saadut Merkintäoikeudet käyttämättä niitä Uusien Osakkeiden merkitsemiseen Merkintäoikeusannissa, 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 Uusien Osakkeiden merkitsemiseen Merkintäoikeusannissa, niiden myyjä voi valita, käytetäänkö luovutusvoittoa laskettaessa hankintamenona hankintameno-olettamaa vai Merkintäoikeuksien todellisen hankintahinnan ja myyntikultujen yhteismäärää.

Yleisesti verovelvollinen luonnollinen henkilö voi vähentää arvopapereiden, kuten Uusien 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 tuloverosta vähennettävän alijäämähvytyksen määrään.

Yllä olevasta huolimatta, yleisesti verovelvollisen luonnollisen henkilön saama omaisuuden luovutusvoitto, kuten Uusista 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 Uusien Osakkeiden tai Merkintäoikeuksien) luovutuksista.

Suomalaiset osakeyhtiöt

Seuraavassa esitetty koskee vain sellaisia suomalaisia osakeyhtiöitä, joita verotetaan elinkeinotulon verottamisesta annetun lain nojalla. Uusista 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. Tiettyjen tiukasti määriteltyjen edellytysten täytyttyä suomalaisen osakeyhtiön saamat osakkeiden luovutusvoitot ovat kuitenkin verovapaita. Muuta 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 emoyhtiödirektiivin 2 artiklassa tai sen kotipaikka on sellaisessa valtiossa, jonka kanssa Suomi on solminut osinkoon soveltuvan tuloverosopimuksen kaksoisverotuksen poistamiseksi.

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.

Varainsiirtoverotus

Uusien osakkeiden liikkeeseen laskemisen ja merkinnän yhteydessä ei makseta varainsiirtoveroa. Julkisen kaupankäynnin kohteena olevien osakkeiden luovutuksesta kiinteää rahavastiketta vastaan ei pääsääntöisesti peritä varainsiirtoveroa. Varainsiirtoverovapauden edellytyksenä on, että luovutuksessa on välittäjänä tai osapuolena sijoituspalvelulaissa (747/2012) tarkoitettu sijoituspalveluyritys, ulkomainen sijoituspalveluyritys tai muu sanotussa laissa tarkoitettu sijoituspalvelun tarjoaja tai että 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 vuosiluovutuksen. 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 (2,0 prosenttia kiinteistöyhtiöiden osakkeiden luovutuksesta). 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.

PÄÄJÄRJESTÄJÄN KANSSA TEHDYT SOPIMUKSET SEKÄ MERKINTÄSITOUKSET

Sopimukset Pääjärjestäjän kanssa

Pohjola Pankki Oyj toimii Merkintäoikeusannin Pääjärjestäjänä. Yhtiö on tehnyt Pääjärjestäjän kanssa 9.5.2014 toimeksiantosopimuksen ja 8.6.2014 järjestämissopimuksen, joissa määritellään Pääjärjestäjän Merkintäoikeusannin yhteydessä tarjoamat palvelut (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 Uusiin Osakkeisiin sekä tämän Esitteen sisältöön. Yhtiö on Sopimuksessa sitoutunut muun muassa vapauttamaan Pääjärjestäjän tietyistä vastuista sekä korvaamaan sille Merkintäoikeusannista aiheutuneet kulut. Yhtiö on lisäksi sitoutunut, tiettyjä poikkeuksia lukuun ottamatta, olemaan laskematta liikkeeseen tai myymättä Cityconin osakkeita Merkintäoikeusannin toteuttamista, arviolta 8.7.2014, seuraavana 180 päivänä.

Pääjärjestäjänä toimiva Pohjola Pankki Oyj ja sen kanssa samaan konserniin kuuluvat yhteisöt voivat ostaa ja myydä Merkintäoikeuksia ja Uusia Osakkeita omaan tai asiakkaidensa lukuun ennen Järjestelyä, sen aikana sekä sen jälkeen soveltuvan lainsäädännön ja säännösten mukaisesti.

Pääjärjestäjänä toimiva Pohjola Pankki Oyj ja sen kanssa samaan konserniin kuuluvat yhteisöt ovat tarjonneet ja voivat tulevaisuudessa tarjota Yhtiölle investointi- tai muita pankkipalveluita tavanomaisen liiketoimintansa mukaisesti.

Merkintäsitoumus Ilmarisen kanssa sekä Merkintäsitoumukset ja Merkintätakaukset Gazit-Globe Ltd.:n ja CPPIBEH:n kanssa

Yhtiön kolme suurinta osakkeenomistajaa CPPIBEH, Gazit-Globe Ltd. ja Ilmarinen ovat sitoutuneet tietyillä ehdoilla merkitsemään pro rata -osuutensa Merkintäoikeusannissa liikkeeseen laskettavista uusista osakkeista. Suunnatun Osakeannin jälkeen Gazit-Globe Ltd. omistaa noin 41,9 prosenttia, CPPIBEH noin 15,0 prosenttia ja Ilmarinen noin 7,6 prosenttia Yhtiön osakkeista ja äänistä. Gazit-Globe Ltd.:n, CPPIBEH:n ja Ilmarisen merkintäsitoumukset edustavat näin ollen kokonaisuudessaan noin 64,5 prosenttia Merkintäoikeusannissa liikkeeseen laskettavien uusien osakkeiden enimmäismäärästä.

Lisäksi Gazit-Globe Ltd. ja CPPIBEH ovat antaneet merkintätakaukset, joiden perusteella ne ovat tietyillä ehdoilla sitoutuneet takaamaan Merkintäoikeusannin, Gazit-Globe Ltd. enintään 42,6 miljoonaan euroon ja CPPIBEH enintään 27,1 miljoonaan euroon asti (vähennettynä kunkin takaajan Toissijaisessa Merkinnässä mahdollisesti merkitsemistä Uusista Osakkeista maksamallaan Merkintähinnalla). CPPIBEH:n merkintätakaus koskee ainoastaan sellaisia Merkintäoikeusannissa liikkeeseen laskettavia uusia osakkeita, jotka jäävät merkitsemättä sen jälkeen, kun Gazit-Globe Ltd.:n merkintätakaus on käytetty kokonaisuudessaan. Yllä kuvattujen merkintäsitoumusten ja -takausten myötä Merkintäoikeusanti on kokonaan taattu.

CPPIBEH:n Merkintäsopimuksen mukaiset velvoitteet ovat ehdollisia tietyille ehdoille, mukaan lukien sille, ettei Cityconissa tapahdu olennaista haitallista muutosta, sekä tiettyjen, muun muassa tiedonantovelvollisuuksiin sekä Cityconin taloudelliseen asemaan liittyvien vakuutusten voimassaololle. Suunnatun Osakeannin osalta Sopimukseen sisältyy eräitä vahingonkorvaussitoumuksia, mikäli Citycon syyllistyisi tietyt vähimmäiskriteerit täyttäviin vakuutusten rikkomuksiin. Tällaisessa tilanteessa Cityconilla olisi velvollisuus, siltä osin ja siinä määrin kuin tämä on osakeyhtiölain mukaan lainmukaista, korvata tietyissä tilanteissa tällaisesta rikkomuksesta CPPIBEH:lle aiheutuneet vahingot (kuten määritelty arvopaperimarkkinaissa), kuitenkin aina enintään CPPIBEH:n Suunnatussa Osakeannissa tekemän kokonaissijoituksen määrää vastaava summa.

Yhtiö on Merkintäsopimuksessa sitoutunut tietyin poikkeuksin olemaan myymättä tai laskematta liikkeeseen Cityconin osakkeita ajanjaksona, joka päättyy 270 päivän kuluttua Merkintäoikeusannin Esitteen päivämäärästä.

Merkintäsopimuksessa myös CPPIBEH on sitoutunut tietyin poikkeuksin olemaan myymättä tai laskematta liikkeeseen Cityconin osakkeita ajanjaksona, joka päättyy 270 päivän kuluttua sanotusta päivämäärästä.

Lisäksi Yhtiön kaksi muuta suurinta osakkeenomistajaa Gazit-Globe Ltd. ja Ilmarinen ovat antamiensa merkintäsitoumusten yhteydessä sitoutuneet tietyin edellytyksin olemaan luovuttamatta Cityconin osakkeita ennen Uusien Osakkeiden ottamista kaupankäynnin kohteeksi Helsingin Pörssissä arviolta 10.7.2014.

OIKEUDELLISET SEIKAT

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

TILINTARKASTAJAT

Citycon tilinpäätöksen sekä Citycon-konsernin konsernitilinpäätöksen 31.12.2013 päättyneeltä tilikaudelta on tarkastanut KHT-tilintarkastusyhteisö Ernst & Young Oy päävastuullisena tilintarkastajanaan KHT Eija Niemi-Nikkola. Yhtiön päävastuullisena tilintarkastajana 31.12.2014 päättyvällä tilikaudella toimii KHT Mikko Rytlahti.

Citycon tilinpäätöksen sekä Citycon-konsernin konsernitilinpäätöksen 31.12.2012 ja 31.12.2011 päättyneiltä tilikausilta on tarkastanut KHT-tilintarkastusyhteisö Ernst & Young Oy päävastuullisena tilintarkastajanaan KHT Tuija Korpelainen.

VIITTAUKSIN SISÄLLYTETYT TIEDOT

Yhtiön tilinpäätöstiedot 31.12.2013, 31.12.2012 ja 31.12.2011 päättyneiltä tilikausilta, jotka sisältyvät Yhtiön vuosikertomuksiin 2013, 2012 ja 2011, on sisällytetty tähän Esitteeseen viittauksella. Viittauksista jätetyt dokumentit eivät ole keskeisiä sijoittajille tai ovat löydettävissä muualta Esitteestä. Cityconin yhtiöjärjestys, tilintarkastajan lausunto tulostenusteesta, joka on sisällytetty tähän Esitteeseen, sekä viittauksin sisällytetyt asiakirjat pidetään nähtävillä Esitteen voimassaoloajan Yhtiön internetsivuilla osoitteessa www.citycon.fi ja kopiot ovat saatavilla suomenkielisenä ja englanninkielisenä Cityconin tiloissa osoitteessa Korkeavuorenkatu 35, 00130 Helsinki, kuten myös Helsingin Pörssin palvelupisteessä osoitteessa Fabianinkatu 14, 00100 Helsinki. Jones Lang LaSalle Finland Oy:n lausunto on viittauksin sisällytetty tähän Esitteeseen sellaisessa muodossa ja yhteydessä, että Jones Lang LaSalle Finland Oy on suostunut sen julkaisuun. Jones Lang LaSalle Finland Oy:llä ei ole olennaisia intressejä Cityconissa.

Viitattut tiedot

Viitattut dokumentit

Ulkopuolisen arvioitsijan kiinteistökannan arviointilausunto 31.3.2014

Jones Lang LaSalle Finland Oy:n kiinteistökannan arviointilausunto Cityconin kiinteistöistä 31.3.2014

Cityconin osavuositarkastus ajanjaksolta 1.1. – 31.3.2014

Cityconin osavuositarkastus ajanjaksolta 1.1. – 31.3.2014

Citycon Oyj:n hallituksen toimintakertomus, tilinpäätös ja tilintarkastuskertomus 31.12.2013 päättyneelle tilikaudelle

Vuosikertomus 2013, sivut 91–179

Citycon Oyj:n hallituksen toimintakertomus, tilinpäätös ja tilintarkastuskertomus 31.12.2012 päättyneelle tilikaudelle

Vuosikertomus 2012, sivut 87–161

Citycon Oyj:n hallituksen toimintakertomus, tilinpäätös ja tilintarkastuskertomus 31.12.2011 päättyneelle tilikaudelle

Vuosikertomus 2011, sivut 101–167

TILINTARKASTAJIEN LAUSUNTO ESITTEESEEN SISÄLTÄVÄSTÄ TULOSENNUSTEESTA

Citycon Oyj:n hallitukselle esitteeseen liitettäväksi

Annamme komission asetuksen (EY) N:o 809/2004 Liitteen I kohdassa 13.2. tarkoitetun lausuntomme Citycon Oyj:n ("Citycon") 12.6.2014 päivätyn esitteen kohtaan "Tulosennuste ja -arvio" sisältyvästä tulosennusteesta. Citycon on 24.4.2014 julkaissut seuraavan ohjeistuksen koskien liikevaihtoaan, operatiivista liikevoittoa (EPRA operating profit), operatiivista tulostaan (EPRA earnings) ja operatiivista osakekohtaista tulostaan (EPRA EPS (basic)). Vuonna 2014 Citycon odottaa liikevaihtonsa muuttuvan -1–7 miljoonalla eurolla verrattuna vuoteen 2013. Yhtiö odottaa operatiivisen liikevoittonsa (EPRA Operating profit) muuttuvan -2–6 miljoonalla eurola ja operatiivisen tuloksensa (EPRA Earnings) muuttuvan 2–10 miljoonalla eurolla edellisvuodesta. Lisäksi yhtiö odottaa osakekohtaisen operatiivisen tuloksensa (EPRA EPS (basic)) olevan 0,20–0,22 euroa. Nämä arviot perustuvat nykyiseen kiinteistökantaan sekä vallitsevaan inflaatioon ja euro-kruunu-valuuttakurssitasoon sekä nykyisiin korkotasoihin. Kohteet, jotka eivät ole vuokralla suunnitteilla olevien kehityshankkeiden vuoksi, vähentävät nettovuokratuottoja vuoden aikana.

Yllä oleva EPRA EPS (basic) -ennuste perustuu Cityconin osakkeiden lukumäärään ennen suunnatun osakeannin toteuttamista. Yhtiö on siksi ilmoittanut 9.6.2014, että suunnatun osakeannin ja sitä seuraavan merkintäoikeusannin vaikuttaessa sekä tulokseen että osakkeiden lukumäärään, Citycon täsmentää operatiivista tulosta (EPRA Earnings) ja osakekohtaista operatiivista tulosta (EPRA EPS (basic)) koskevia ennusteitaan. Citycon ennustaa, että sen operatiivinen tulos (EPRA Earnings) kasvaa 7-15 miljoonalla eurolla ja että sen osakekohtainen operatiivinen tulos (EPRA EPS (basic)) on 0,175–0,195 euroa nykyiseen kiinteistökantaan ja suunnatun osakeannin ja merkintäoikeusannin seurauksina kasvaneeseen osakkeiden lukumäärään perustuen sekä olettaen, että merkintäoikeusanti merkitään täysimääräisesti.

Liikkeeseenlaskijan vastuu

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

Tilintarkastajan velvollisuudet

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

Olemme suorittaneet työmme KHT-yhdistyksen antaman ohjeen "Tulosennuste ja -arvio -ohje tilintarkastajalle" mukaisesti. Emme ole suorittaneet esitteeseen sisältyvän tulosennusteen 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 tulosennuste on asianmukaisesti koottu esitettyjen tietojen perusteella ja että kokoamisessa on noudatettu liikkeellelaskijan tilinpäätöksen laatimisperiaatteita.

Lausunto

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

Varaumat ja raportin luovuttamista koskeva rajoitus

Tulevaisuuden toteuma tulee todennäköisesti poikkeamaan tulosennusteesta, 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 12.6.2014

ERNST & YOUNG OY
KHT-yhteisö

Mikko Rytilahti, KHT

YHTIÖ

Citycon Oyj
Korkeavuorenkatu 35
00130 Helsinki
Suomi

PÄÄJÄRJESTÄJÄ

Pohjola Pankki Oyj
Rekisteröity osoite: Teollisuuskatu 1 b
00510 Helsinki
Käyntiosoite: Vääksyntie 4
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