

CITYCON

creating success for retailing

CITYCON OYJ

Osakeanti

Enintään 296.664.209 Uutta Osaketta

Citycon Oyj ("Citycon" tai "Yhtiö"), joka on Suomessa rekisteröity julkinen osakeyhtiö, tarjoaa osakkeenomistajilleen merkittäväksi enintään 296.664.209 uutta osaketta ("Uudet Osakkeet") osakkeenomistajien merkintäetuuden perusteella merkintähintaan 2,05 euroa Uudelta Osakkeelta ("Merkintähinta") jäljempänä esitettujen osakeannin ehtojen mukaisesti ("Merkintäoikeusanti").

Citycon allekirjoitti 25.5.2015 sopimuksen norjalaisen kauppakeskustalon Sektor Gruppen AS:n ("Sektor") kaikkien osakkeiden ostamiseksi niiden omistajilta Joh Handel Eiendom 1 AS:ltä, Varner Invest AS:ltä ja K&S Holding AS:ltä ("Myyjät") ("Yrityskauppa"). Cityconin maksettavaksi tuleva velaton kokonaiskauppahinta kaikista Sektorin osakkeista on arviolta 1.467 miljoonaa euroa (12.320 miljoonaa Norjan kruunua vaihtokurssilla 8,4). Yrityskaupan toteuttamispäivänä maksettavaksi sovittu käteiskauppahinta on noin 540.538.000 euroa (4.540.521.000 Norjan kruunua vaihtokurssilla 8,4) ehdollisena tietyille tavanomaisille Yrityskaupan toteuttamisen jälkeen tehtäville oikaisuille. Yrityskaupan odotetaan toteutuvan heinäkuussa 2015. Citycon aikoo rahoittaa Yrityskaupan kauppahinnan ja transaktiokulut sekä Sektorin kaikkien joukkovelkakirjojen (kuvattu kohdassa "Sektor-Yrityskauppa – Sektorin nykyisten joukkovelkakirjalainojen uudelleenrahoitus") aikaistetun lunastamisen Sektorin toimesta ja Myyjien Sektorille antaman osakaslainan noin 600 miljoonan euron Merkintäoikeusannilla, Danske Bank A/S, Helsingin sivukonttorilta ja Pohjola Pankki Oyj:ltä saatavilla yhteensä 400 miljoonan euron väliaikaisilla rahoitusfasiliteteilla, jotka erään-tyvät kesäkuussa 2016, sekä tarvittaessa olemassa olevilla pankkirahoitusfasiliteteilla. Lisäksi Sektorin nykyisten noin 671 miljoonan euron pankkirahoitusfasilitettien osalta Sektor on saanut kyseisten pankkirahoitusfasilitettien lainanantajilta suostumukset siihen, että ne pysyvät voimassa Yrityskaupan toteuttamisen jälkeen. Lisätietoja Yrityskaupasta löytyy kohdasta "Sektor-Yrityskauppa – Yrityskaupan kuvaus".

Citycon antaa kaikille osakkeenomistajilleen (jotka on merkitty Euroclear Finland Oy:n ("Euroclear Finland") ylläpitämään Cityconin osakasrekisteriin) yhden (1) arvo-osuusmuotoisen merkintäoikeuden ("Merkintäoikeus") jokaista Merkintäoikeusannin täsmäytyspäivänä 17.6.2015 ("Täsmäytyspäivä") omistettua osaketta kohden. Jokaiset kaksi (2) Merkintäoikeutta oikeuttavat haltijansa merkitsemään yhden (1) Uuden Osakkeen ("Ensisijainen Merkintäoikeus"). Uusien Osakkeiden murto-osia ei luovuteta eikä Merkintäoikeutta voi käyttää osittain. Merkintäoikeudet rekisteröidään osakkeenomistajien arvo-osuustileille 16.6.2015. Merkintäoikeudet ovat vapaasti luovutettavissa, ja ne ovat julkisen kaupankäynnin kohteena NASDAQ OMX Helsinki Oy:n ("Helsingin Pörssi") pörssilistalla 23.6.2015 ja 1.7.2015 välisenä aikana. Uusien Osakkeiden merkintäaika Merkintäoikeuksilla alkaa 23.6.2015 klo 9.30 ja päättyy 7.7.2015 klo 16.30 ("Merkintäaika"). Merkintäoikeuksien käyttöä ja Uusien Osakkeiden merkintää koskevia ohjeita on esitetty kohdassa "Ohjeita osakkeenomistajille ja merkitsijöille". Käyttämättömät Merkintäoikeudet raukeavat arvottomina 7.7.2015 klo 16.30 Suomen aikaa. Katso "Tärkeitä päivämääriä".

Mikäli kaikkia Uusia Osakkeita ei merkitä Ensisijaisen Merkintäoikeuden perusteella, Cityconin osakkeenomistajat ja muut sijoittajat, jotka ovat merkinneet Uusia Osakkeita Merkintäoikeuksien perusteella, ovat oikeutettuja merkitsemään tällaisia Uusia Osakkeita, joita ei ole merkitty Ensisijaisen Merkintäoikeuden perusteella ("Toissijainen Merkintä"). Katso "Merkintäoikeusannin ehdot – Toissijainen merkintä". Mikäli kaikkia Uusia Osakkeita ei ole merkitty Ensisijaisen Merkintäoikeuden tai Toissijaisen Merkinnän perusteella Merkintäoikeusannin merkintäaika, Yhtiön hallitus voi Pääjärjestäjien (kuten alla on määritelty) kanssa neuvoteltuaan erikseen päättää merkitsemättä jääneiden Uusien Osakkeiden tarjoamisesta ja allokoinnista Merkintähintaan ensisijaisesti Gazit-Globe Ltd:lle ja CPP Investment Board Europe S.ä r.l.:lle ("CPPIBE"), Canada Pension Plan Investment Boardin ("CPPIB") kokonaan omistamalle tytäryhtiölle, niiden antamien Lisämerkintäsitoumusten (kuten alla on määritelty) suhteessa ja mukaisesti, sekä toissijaisesti mahdollisille muille Pääjärjestäjien hankkimille sijoittajille private placement -järjestelyssä siinä tapauksessa, että Ensisijaisen Merkintäoikeuden ja Toissijaisen Merkinnän jälkeen merkitsemättä jääneiden Uusien Osakkeiden määrä ylittää Lisämerkintäsitoumusten määrään (yhdessä "Private Placement"). Lisämerkintäsitoumukset eivät estä Gazit-Globe Ltd:tä ja CPPIBE:tä osallistumasta Toissijaiseen Merkintään.

Yhtiön kaksi suurinta osakkeenomistajaa Gazit-Globe Ltd. ja CPPIBE ovat tietyillä ehdoilla sitoutuneet merkitsemään oman pro rata -osuutensa Merkintäoikeusannissa, mikä edustaa kokonaisuudessaan noin 57,8 % Merkintäoikeusannissa liikkeeseen laskettavien Uusien Osakkeiden enimmäismäärästä. Gazit-Globe Ltd. ja CPPIBE ovat kukin lisäksi antaneet tietyillä ehdoilla lisäsitoumukset osakkeiden merkitsemisestä Merkintäoikeusannissa enintään 50 miljoonan euron yhteenlaskettuun merkintähintaan asti Gazit-Globe Ltd:n osalta ja enintään 30 miljoonan euron yhteenlaskettuun merkintähintaan asti CPPIBE:n osalta siinä tapauksessa, että Merkintäoikeusannissa ei merkitä kaikkia osakkeita Merkintäaika ("Lisämerkintäsitoumukset"). Katso "Sopimukset Pääjärjestäjien kanssa ja merkintäsitoumukset".

Merkintäoikeusanti koostuu: (i) yleisöannista Suomessa, (ii) private placement -järjestelyistä tietyissä muissa maissa Yhdysvaltain ulkopuolella; ja (iii) private placement -järjestelystä Yhdysvalloissa Yhdysvaltain vuoden 1933 arvopaperilain (muutoksineen) ("Yhdysvaltain arvopaperilaki") nojalla annetussa Rule 144A -säännöksessä määritellyille "hyväksytyille instituutioalustille sijoittajille" (qualified institutional buyers) Yhdysvaltain arvopaperimarkkinalain rekisteröintivaatimuksia koskevan poikkeuksen perusteella. Kaikki tarjoukset ja myynnit Yhdysvaltojen ulkopuolella tehdään noudattaen Yhdysvaltain arvopaperimarkkinalain Regulation S -sääntöä. Merkintäoikeuksia ja Uusia Osakkeita ei ole rekisteröity eikä tulla rekisteröimään Yhdysvaltain arvopaperimarkkinalain eikä minkään Yhdysvaltain osavaltioiden arvopaperilakien mukaisesti, eikä niitä siis saa tarjota tai myydä Yhdysvalloissa tai Yhdysvaltoihin suoraan tai välillisesti (kuten määritelty Regulation S -säännöksessä), lukuun ottamatta transaktioita, jotka eivät edellytä Yhdysvaltain arvopaperimarkkinalain mukaista rekisteröintiä ja jotka ovat Yhdysvaltain osavaltioiden arvopaperilakien mukaisia. Pääjärjestäjät eivät osallistu mihinkään toimintaan tai ota mitään vastuuta Merkintäoikeusannista. Merkintäoikeuksien ja uusien Osakkeiden tarjoaminen niihin oikeutetuille osakkeenomistajille Yhdysvalloissa on yksinomaan Cityconin vastuulla.

Ei julkistettavaksi tai levitettäväksi Australiaan, Kanadaan, Hongkongiin, Japaniin, Etelä-Afrikkaan tai Yhdysvaltoihin. Tätä Merkintäoikeusannin esitettä ("Esite") ei saa lähettää kenellekään Australiassa, Kanadassa, Hongkongissa, Japanissa, Etelä-Afrikassa tai Yhdysvalloissa tai millään muulla sellaisella alueella, jossa Merkintäoikeuksien toimittaminen tai tarjouksen tekeminen Merkintäoikeuksista tai Uusista Osakkeista ei olisi sallittua, olevalle henkilölle. Ellei tässä Esitteessä nimenomaisesti mainita toisin, Merkintäoikeuksia ja Uusia Osakkeita ei saa, suoraan tai välillisesti, tarjota, myydä, siirtää eikä toimittaa mihinkään näistä maista.

Merkintäoikeuksiin tai Uusiin osakkeisiin sijoittamiseen liittyvä riskiä. Katso "Riskitekijät".

Cityconin olemassaolevat osakkeet ovat julkisen kaupankäynnin kohteena Helsingin Pörssin pörssilistalla kaupankäyntitunnuksella "CTY1S". Uudet Osakkeet otetaan julkisen kaupankäynnin kohteeksi Helsingin Pörssin pörssilistalla väliaikaisina osakkeina kaupankäyntitunnuksella "CTY1SN0115". Kaupankäynnin väliaikaisilla osakkeilla odotetaan alkavan arviolta Merkintäajan päättymistä seuraavana ensimmäisenä kaupankäyntipäivänä (eli 8.7.2015). Merkintäoikeusannissa liikkeeseenlaskettavat Uudet Osakkeet merkitään kaupparekisteriin arviolta 14.7.2015, minkä jälkeen väliaikaiset osakkeet yhdistetään Cityconin olemassa olevaan osakelajiin.

Pääjärjestäjät:



ESITETTÄ KOSKEVIA TIETOJA

Citycon on laatinut Merkintäoikeusannin yhteydessä tämän suomenkielisen esitteen (”Esite”) 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 (liitteet II, XXII, XXIII ja XXIV), valtionvarainministeriön arvopaperimarkkinalain 3–5 luvun mukaisista esitteistä antama asetus 20.12.2012/1019 sekä Finanssivalvonnan määräykset ja ohjeet. Finanssivalvonta on hyväksynyt tämän Esitteen suomenkielisen version, mutta ei vastaa siinä esitettyjen tietojen oikeellisuudesta. Finanssivalvonnan hyväksymispäätöksen diaarinumero on FIVA 55/02.05.04/2015. Esitteestä on laadittu myös englanninkielinen asiakirja, joka vastaa tätä suomenkielistä Esitettä lukuun ottamatta tiettyjä muille kuin suomalaisille osakkeenomistajille ja sijoittajille tarkoitettuja lisätietoja. Mikäli alkuperäisen suomenkielisen Esitteen ja englanninkielisen asiakirjan välillä on eroavaisuuksia, suomenkielinen versio on ratkaiseva.

Tässä Esitteessä termit ”Yhtiö”, ”Citycon”, ”Citycon-konserni” tai ”Konserni” tarkoittavat Citycon Oyj:tä ja sen tytäryhtiöitä yhdessä, ellei asiayhteydestä ilmene, että termillä tarkoitetaan ainoastaan Citycon Oyj:tä tai tiettyä tytäryhtiötä tai liiketoimintaa. Viittauksilla Cityconin osakkeisiin, osakepääomaan ja hallintotapaan tarkoitetaan kuitenkin Citycon Oyj:n osakkeita, osakepääomaa ja hallintotapaa. Tässä Esitteessä ”Sektor” tai ”Sektor-konserni” tarkoittaa Sektor Gruppen AS:ää ja sen tytäryhtiöitä konsernina, ellei asiayhteydestä ole selvää, että tarkoitetaan ainoastaan Sektor Gruppen AS:ää tai sen tiettyä tytäryhtiötä tai liiketoimintayksikköä.

Osakkeenomistajien ja mahdollisten sijoittajien tulee tukeutua ainoastaan Esitteen sisältämiin tietoihin. Citycon tai Danske Bank A/S, Helsingin sivukonttori, Kempen & Co N.V., Pohjola Pankki Oyj tai Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ) Helsingin sivukonttori (yhdessä ”Pääjärjestäjät”) ei ole valtuuttanut ketään antamaan mitään muita kuin Esitteeseen sisältyviä tietoja tai lausuntoja, ja mikäli tällaisia tietoja tai valtuutuksia annetaan, niitä ei tule katsoa valtuutetuiksi. Pääjärjestäjät eivät anna minkäänlaista suoraa tai välillistä lausuntoa tai vakuutusta tämän Esitteen sisältämien tietojen tarkkuudesta, täydellisyydestä tai todentamisesta, eikä mitään tässä Esitteessä esitettyä tule katsoa Pääjärjestäjien lupaukseksi tai esitykseksi tällaisesta menneisyyden tai tulevaisuuden osalta. Pääjärjestäjät eivät vastaa millään tavalla tietojen tarkkuudesta, täydellisyydestä tai todentamisesta, ja näin ollen ne kieltäytyvät laajimmassa lain sallimassa laajuudessa kaikesta vahinkoon, sopimukseen tai muuhun perustuvasta vastuusta, joka muutoin voitaisiin niille asettaa tämän Esitteen tai tällaisen lausunnon yhteydessä.

Sijoitusta harkitsevien tulee tukeutua vain tähän Esitteeseen sisältyviin tietoihin. Sijoitusta harkitsevien ei tule tukeutua Pääjärjestäjiin tai niiden omistusyhteisyrityksiin tutkiessaan tähän Esitteeseen sisältyvien tietojen tarkkuutta tai tehdessään sijoituspäätöstään. Ketään ei ole valtuutettu esittämään mitään tietoja tai esityksiä Cityconista, Merkintäoikeuksista, Uusista Osakkeista tai Cityconin osakkeista, ja jos tällaisia tietoja on annettu tai esityksiä on tehty, niitä ei tule katsoa Cityconin tai Pääjärjestäjien valtuuttamiksi.

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 tai mikäli ilmenee olennainen uusi tieto, jolla saattaa olla olennaista merkitystä sijoittajille, Esitetä täydennetään arvopaperimarkkinalain mukaisesti. Tämän Esitteen sisältämät tiedot eivät ole Cityconin tai Pääjärjestäjien vakuutus tai takuu tulevista tapahtumista, eikä niitä tule pitää sellaisina.

Tehdessään sijoituspäätöstä kunkin sijoittajan tulisi tukeutua ainoastaan omiin selvityksiinsä, analyysiinsä ja tiedusteluihinsa liittyen Cityconiin ja Merkintäoikeusannin ehtoihin, mukaan lukien niihin liittyvät hyödyt ja riskit. Citycon tai Pääjärjestäjät tai niiden omistusyhteisyritykset tai edustajat eivät tee minkäänlaista esitystä Merkintäoikeuksia tai Uusia Osakkeita koskevan tarjouksen vastaanottajille tai niiden merkitsijöille tai ostajille Merkintäoikeuksiin tai Uusiin Osakkeisiin tehtävän sijoituksen laillisuudesta kyseisen tarjouksen vastaanottajan, merkitsijän tai ostajan tapauksessa häneen tai siihen sovellettavien lakien perusteella. Kunkin sijoittajan tulisi keskustella omien neuvonantajien kanssa ennen Merkintäoikeuksien ostamista tai Uusien Osakkeiden merkintää, mikäli katsoo tämän tarpeelliseksi. Sijoittajien tulisi tehdä oma itsenäinen arviointi Merkintäoikeuksien ostamisen tai Uusien Osakkeiden merkitsemisen oikeudellisista, verotuksellisista, taloudellisista ja muista vaikutuksista. Lisäksi sijoittajien tulisi arvioida itsenäisesti Merkintäoikeuksien ostamiseen tai Uusien Osakkeiden merkitsemiseen liittyvät riskit. Sijoittajalle Merkintäoikeusantiin osallistumisesta mahdollisesti aiheutuvat veroseuraamukset ovat täysin sijoittajan omalla vastuulla. Sijoittajien ei tulisi pitää tässä Esitteessä esitettyjä tietoja oikeudellisena, sijoitus- tai veroneuvonantona.

Pääjärjestäjät toimivat yksinomaan Cityconin puolesta Merkintäoikeusannin yhteydessä. He eivät katso ketään muuta (riippumatta siitä, onko kyseessä tämän Esitteen vastaanottaja vai ei) asiakkaakseen Merkintäoikeusannin yhteydessä. Pääjärjestäjät eivät vastaa kenellekään muulle kuin Cityconille asiakkaille tarjottavien suojausten järjestämisestä eivätkä Merkintäoikeusantia tai mitään muuta tässä mainittua transaktiota tai järjestelyä koskevien neuvojen antamisesta.

Merkintäoikeusannin yhteydessä kukin Pääjärjestäjä ja niiden omistusyhteisyritykset voivat toimia sijoittajina omaan lukuunsa ja ottaa vastaan Merkintäoikeuksia tai Uusia Osakkeita sekä tässä ominaisuudessa pitää hallussaan, ostaa tai myydä omaan lukuunsa Merkintäoikeuksia tai Uusia Osakkeita tai niihin liittyviä sijoituksia sekä tarjota tai myydä tällaisia Merkintäoikeuksia tai Uusia Osakkeita tai muita sijoituksia muutoin kuin Merkintäoikeusannin yhteydessä. Näin ollen tässä Esitteessä viittauksien tarjottaviin osakkeisiin tulee katsoa käsittävän Merkintäoikeuksien tai Uusien Osakkeiden tarjoamisen Pääjärjestäjille tai niiden tässä ominaisuudessa toimiville omistusyhteisyrityksille. Kukaan Pääjärjestäjä ei aio julkistaa tällaisten sijoitusten tai transaktioiden laajuutta muutoin kuin lakiin tai määräyksen perustuvan velvoitteen mukaisesti.

Lisäksi Pääjärjestäjät tai niiden omistusyhteisyritykset voivat tehdä sijoittajien kanssa rahoitusjärjestelyjä (mukaan lukien vaihto- tai kurssierosopimukset), joiden yhteydessä tällaiset Pääjärjestäjät tai niiden omistusyhteisyritykset saattavat ajoittain hankkia, pitää hallussaan tai luovuttaa Cityconin osakkeita.

Monissa maissa, erityisesti Australiassa, Kanadassa, Hongkongissa, Japanissa, Etelä-Afrikassa ja 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. Cityconin tai Pääjärjestäjien 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 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. Citycon tai Pääjärjestäjät eivät 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 Pääjärjestäjät tulevat luottamaan. Yhtiö varaa oikeuden yksinomaisella harkinnallaan päättää hylätä Uusien Osakkeiden merkinnän, jonka Yhtiö tai sen edustaja uskoo voivan johtaa minkä tahansa lain, säännön tai säännöksen rikkomiseen.

ESITETTÄ KOSKEVIA TIETOJA.....	2
TIIVISTELMÄ.....	6
RISKITEKIJÄT	30
CITYCONIN TOIMINTAYMPÄRISTÖÖN LIITTYVIÄ RISKEJÄ	30
YRITYSKAUPPAAN JA SEKTORIN LIIKETOIMINTAAN LIITTYVIÄ RISKEJÄ.....	35
CITYCONIIN JA SEN LIIKETOIMINTAAN LIITTYVIÄ RISKEJÄ.....	40
CITYCONIIN LIITTYVIÄ RAHOITUSRISKEJÄ	46
CITYCONIN OSAKKEISIIN JA MERKINTÄOIKEUSANTIIN LIITTYVIÄ RISKEJÄ.....	48
TÄRKEITÄ PÄIVÄMÄÄRIÄ	52
ESITTEESTÄ VASTUUSSA OLEVAT TAHOT	53
ESITETTÄ KOSKEVA VAKUUTUS.....	53
TIETYT MARKKINA- JA TOIMIALATIEDOT SEKÄ ENNUSTEET	53
ESITTEEN SAATAVILLA OLO	53
TULEVAISUUTTA KOSKEVAT LAUSUMAT	54
SEKTOR-YRITYSKAUPPA	55
MERKINTÄOIKEUSANNIN TAUSTAA JA SYYT SEKÄ VAROJEN KÄYTTÖ	61
MERKINTÄOIKEUSANNIN EHDOT.....	62
OHJEITA OSAKKEENOMISTAJILLE JA MERKITSIJÖILLE.....	67
PÄÄOMARAKENNE JA VELKAANTUNEISUUS	69
OSINGOT JA OSINKOPOLITIikka.....	71
OSAKEMARKKINATIE TOJA	72
CITYCONIN LIIKETOIMINNAN TULOS, TALOUDELLINEN ASEMA JA TULEVAISUUDENNÄKYMÄT	73
YLEISTÄ.....	73
TALOUDELLISTEN TIETOJEN VERTAILUKELPOISUUS	73
LIIKETOIMINNAN TULOKSEEN VAIKUTTAVIA TEKIJÖITÄ.....	74
TULEVAISUUDENNÄKYMÄT 2015.....	77
VIIMEAIKAISET TAPAHTUMAT	79
KESKEISET TILINPÄÄTÖKSEN LAADINTAPERIAATTEET	79
TULOSLASKELMAN ERIEN KUVAUS.....	80
LIIKETOIMINNAN TULOS	81
MAKSUVALMIUS JA PÄÄOMALÄHTEET	88
RAHOITUSRISKIEN HALLINTA	93
TILINTARKASTAMATTOMIA PRO FORMA -MUOTOISIA TALOUDELLISIA TIETOJA	94
TOIMIALAKATSAUS.....	110
CITYCONIN MARKKINA-ALUEET.....	110
YLEINEN TALOUSKEHITYS	110
SUOMEN KIINTEISTÖMARKKINAT	112
NORJAN KIINTEISTÖMARKKINAT	114
RUOTSIN KIINTEISTÖMARKKINAT.....	116

BALTIAN JA UUSIEN MARKKINOIDEN KIINTEISTÖMARKKINAT	117
CITYCONIN LIIKETOIMINTA	119
YLEISKATSAUS.....	119
HISTORIA.....	120
VISIO, MISSIO, STRATEGIA JA ARVOT	121
TALOUDELLISET TAVOITTEET	124
KILPAILUVAHVUUDET	124
CITYCONIN LIIKETOIMINTA	125
YMPÄRISTÖKYSYMYKSET	126
IMMATERIAALIOIKEUDET.....	126
VAKUUTUKSET.....	126
HENKILÖSTÖ.....	126
OIKEUDENKÄYNNIT.....	127
JURIDINEN RAKENNE	127
TAVANOMASEEN LIIKETOIMINTAAN KUULUMATTOMAT OLENNAISET SOPIMUKSET	127
LÄHIPIIRILIIKETOIMET.....	127
RAPORTOINTI GAZIT-GLOBE LTD.:LLE JA LIIKETOIMET SEN KANSSA	127
CITYCONIN KIINTEISTÖOMAISUUS, INVESTOINNIT, DIVESTOINNIT JA KEHITYSHANKKEET.....	129
YLEISKATSAUS.....	129
SIJOITUSKIINTEISTÖJEN KÄYPÄ ARVO.....	129
KIINTEISTÖOMAISUUS – SUOMI.....	130
VUOKRASOPIMUSKANTA – SUOMI	131
KIINTEISTÖOMAISUUS – RUOTSI.....	132
VUOKRASOPIMUSKANTA – RUOTSI.....	133
KIINTEISTÖOMAISUUS – BALTIA JA UUDET MARKKINAT	134
VUOKRASOPIMUSKANTA – BALTIA JA UUDET MARKKINAT.....	134
KIINTEISTÖHANKINNAT JA -MYYNIT SEKÄ KEHITYSHANKKEET	135
SEKTORIN LIIKETOIMINTA	137
YLEISTÄ.....	137
TOIMINTAHISTORIA	138
LIIKETOIMINTAKONSEPTI, VISIO, ARVOT JA STRATEGIA	139
JURIDINEN RAKENNE	141
SEKTORIN KIINTEISTÖKANTA.....	142
SEKTORIN VALIKOITUJA TALOUDELLISIA TIETOJA	144
PÄÄOMANLÄHTEET	146
HENKILÖSTÖ JA JOHTO	147
OIKEUDENKÄYNNIT.....	148
TAVANOMASEEN LIIKETOIMINTAAN KUULUMATTOMAT OLENNAISET SOPIMUKSET	148
CITYCONIN HALLINTO	150
YLEISTÄ.....	150
CITYCONIN HALLINTO	151
HALLITUKSEN JA JOHTORYHMÄN OMISTUKSET	157
KANNUSTINOHJELMAT	157
OSAKKEET JA OSAKEPÄÄOMA.....	159
YLEISTÄ.....	159
TIEDOT OSAKKEISTA.....	159
OMISTUSRAKENNE.....	161

GAZIT-GLOBE LTD.:N JA CPPIBE:N VÄLINEN HALLINNOINTISOPIMUS	162
OSAKKEENOMISTAJIEN OIKEUDET.....	164
YLEISTÄ.....	164
YHTEENVETO CITYCONIN OSAKKEISIIN LIITTYVISTÄ OIKEUKSISTA	164
SUOMEN ARVOPAPERIMARKKINAT	167
YLEISTÄ.....	167
KAUPANKÄYNTI JA KAUPPOJEN SELVITYS HELSINGIN PÖRSSISSÄ.....	167
ARVO-OSUUSJÄRJESTELMÄ.....	168
SIJOITTAJIEN KORVAUSRAHASTO	169
VEROTUS.....	170
SUOMEN VEROTUS	170
YLEISTÄ.....	170
OSINKOJEN JA PÄÄOMANPALAUTUSTEN VEROTUS	171
LUOVUTUSVOITTOVEROTUS.....	173
VARAINSIIRTOVEROTUS.....	174
PÄÄJÄRJESTÄJIEN KANSSA TEHDYT SOPIMUKSET SEKÄ MERKINTÄSITOUMUKSET	176
OIKEUDELLISET SEIKAT.....	178
TILINTARKASTAJAT	178
SAATAVILLA OLEVAT ASIAKIRJAT	178
VIITTAUKSIN SISÄLLYTETTYT ASIAKIRJAT	178

LIITTEET

Liite 1	Tilintarkastajan lausunto tulosenusteesta
Liite 2	Tilintarkastajan lausunto pro forma -tiedoista
Liite 3	Sektorin tilinpäätös 2014
Liite 4	Arviolausunto Sektorin kiinteistöistä

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 tulisi 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 käännöskustannuksista. 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 Cityconin liikkeeseen laskemiin arvopapereihin.
A.2	Tiedot, jotka on annettava liikkeeseenlaskijan tai esitteen laatimisesta vastaavan henkilön suostumuksesta rahoitusväeljien 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/ liikkeenlaskijan 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 toiminnan	Citycon Cityconilla on vahva asema päivittäistavaravetoisten, kaupungeissa sijaitsevien kauppakeskusten omistajana, johtajana ja kehittäjänä Pohjoismaissa ja Baltiassa. Cityconin hallinnoimien kiinteistöjen arvo oli noin 3,4 miljardia euroa (sisältäen

	luonteeseen ja päätoimialoihin liittyvistä avaintekijöistä	sijoituskiinteistöjen ja yhteisyritysten käyvän arvon) ja Cityconin markkina-arvo oli noin 1,8 miljardia euroa 31.3.2015. Cityconilla on pääkonttori Helsingissä ja se on alansa markkinajohtaja Suomessa sekä yksi markkinajohtajista Virossa ja Ruotsissa. Lisäksi Cityconilla on jalansija myös Tanskan markkinoilla. Citycon omisti 31.3.2015 yhteensä 35 kauppakeskusta ja 25 muuta kauppapaikkaa. Citycon keskittyy johtaviin kauppakeskuksiin Pohjoismaissa ja Baltiassa. Cityconin kiinteistöt ovat kaupunkimaisessa ympäristössä ja niissä on tyypillisesti päivittäistavarakauppa ankkurivuokralaisena. Kauppakeskukset sijaitsevat lähellä asuin- ja toimistoalueita, ja niihin on hyvät liikenneyhteydet. Citycon kehittää keskuksiaan jatkuvasti pitääkseen ne elinvoimaisina ja kilpailukykyisinä. Suuret ja paikkansa vakiinnuttaneet keskukset ovat kauppakeskussalkun ydintä. Täysin omistettujen kiinteistöjen lisäksi Citycon voi olla kiinteistössä osaomistajana yhteisyrityskumppaneiden kanssa. Tämä omistusrakenne valitaan ajoittain suurissa investoinneissa, jotta pystytään irrottamaan pääomaa muun muassa muiden Cityconin omistuksessa olevien kiinteistöjen 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 edelleen jaettu klustereihin. Klusteriorganisaatiomallissa kauppakeskukset on yhdistetty muodostamaan kokonaisuuksia, joita johtavat kaupalliset johtajat. 1.4.2015 Suomen liiketoiminta-alue oli jaettu kolmeen toimintoon ja Ruotsin liiketoiminta-alue kahteen toimintoon. Baltia ja uudet markkinat koostuivat yhdestä toiminnosta. Toimintoja tukevat keskitetyt vuokraus-, kehitys-, markkinointi- ja talousryhmät. Cityconin liikevaihto oli 31.12.2014 päättyneellä tilikaudella 245,3 miljoonaa euroa ja liikevoitto 165,0 miljoonaa euroa, mikä vastaa 67,3 % liikevaihdosta. Cityconin palveluksessa 31.3.2015 oli 156 henkilöä, joista 93 työskenteli Suomessa, 50 Ruotsissa, yhdeksän Virossa, yksi Tanskassa ja kolme Alankomaissa. Sektor Sektor on yksi johtavista kauppakeskusten omistajista, johtajista ja kehittäjistä Norjassa. Yhtiö perustettiin vuonna 1997 ja sen pääkonttori on Oslossa. Sektor on Norjan toiseksi suurin kauppakeskusyhtiö. Sektor on norjalainen osakeyhtiö, sen yritystunnus on 998 943 078 ja sen kotipaikka on osoitteessa Drammensveien 145, 0277 Oslo, Norja. Sektor hallinnoi tämän esitteen päivämäärällä yhteensä 34 kauppakeskusta, joista 17 on sen kokonaan omistamia, kolmesta se omistaa 69,2 %, kaksi on vuokrattu pitkäaikaisilla vuokrasopimuksilla ja 12:ta kauppakeskusta hallinnoidaan muiden omistajien puolesta (näistä kahdestatoista keskuksesta neljässä Sektorin omistuosuus on 20 %). Kahdesta vuokralle otetusta kauppakeskuksesta toista koskevan sopimuksen jäljellä oleva vuokra-aika on neljä vuotta, eikä vuokrasopimusta luultavasti uusita. Sektorin omistamien ja vuokralle otettujen kauppakeskusten kiinteistöarvo oli 11,834 miljardia Norjan kruunua 31.12.2014 ulkopuolisena arvioijana toimineen DTZ Realkapital Verdivurdering AS:n ("DTZ") arviolausunnon mukaan. Ulkopuolisten sijoittajien omistamien kauppakeskusten hallinnointi tuo Sektorille liikevaihtoa ja mittakaavaetuja. Kauppakeskusten bruttopinta-ala oli yli 1.000.000 m² ja vuokrattava bruttopinta-ala oli noin 765.600 m² (ilman pysäköintitiloja) 31.12.2014. Sektor keskittyy kauppakeskuksiin, joilla on johtava asema vaikutusalueellaan, ja kehittää kiinteistöjään aktiivisesti edistääkseen niiden elinvoimaisuutta ja
--	--	---

		kilpailukykyä. Sektorin kauppakeskukset ovat tyypillisesti lähellä asiakkaiden koteja ja työpaikkoja, ja niihin pääsee helposti joukkoliikenteellä tai autolla. Sektorin vuokratuotto muodostuu hajautetusta vuokralaiskannasta, joka koostuu päivittäistavarakaupoista, muoti- ja erikoistavaraketjuista, ravintoloista sekä kunnallisten ja terveystalveluiden tuottajista. Vuonna 2014 vuokratuotoista 86,6 % muodostui vähittäismyynti-, päivittäistavara- ja ravintola-alalla toimivilta vuokralaisilta, 6,2 % pysäköinnistä ja sekalaisista maksuista, 5,7 % toimistotilojen vuokralaisilta ja terveystalveluiden tuottajilta ja 1,5 % vuokratuista varastoista. Liiketilöjen vuokratuotot jakautuvat seuraavasti: muoti/vaatteet/kengät 29,4 %, erikoistavaraliikheet 25,1 %, kodin tarvikkeet 18,4 %, ravintolat 5,8 % sekä terveystalvelut ja julkiset talvelut 3,9 %. Sektorin viisi suurinta vuokralaista vuonna 2014 olivat NorgesGruppen (päivittäistavarat), Varner Gruppen (muoti), Gresvig (urheiluvälineet), Clas Ohlson (kodin tarvikkeet) ja H&M (muoti). Näiden vuokralaisten osuus Sektorin kaikista vuokratuotoista oli yhteensä 23 %. Sektor-Yrityskauppa Cityconin kokonaan omistama tytäryhtiö Citycon Norway AS allekirjoitti 25.5.2015 sopimuksen norjalaisen kauppakeskusyhtiön Sektorin kaikkien osakkeiden ostamiseksi Myyjiltä ("Osakekauppasopimus"). Citycon on taannut Osakekauppasopimukseen perustuvat Citycon Norway AS:n velvoitteet. Yrityskaupan odotetaan toteutuvan heinäkuussa 2015. Cityconin maksettavaksi tuleva velaton kokonaiskauppahinta kaikista Sektorin osakkeista on arviolta 1.467 miljoonaa euroa (12.320 miljoonaa Norjan kruunua vaihtokurssilla 8,4). Yrityskaupan toteuttamispäivänä maksettavaksi sovittu käteiskauppahinta on noin 540.538.000 euroa (4.540.521.000 Norjan kruunua vaihtokurssilla 8,4), ja sitä oikaistaan Yrityskaupan toteuttamisen jälkeen laadittavan oikaistun Sektorin konsernitaseen perusteella. Tämä muodostaa perustan Cityconin tai Myyjien maksettavaksi mahdollisesti tulevan oikaistun määrälle. Citycon aikoo rahoittaa Yrityskaupan käteiskauppahinnan ja Yrityskauppaan liittyvät kulut sekä alla tarkemmin kuvatus Sektorin Joukkovelkakirjalainojen, yhteenlasketulta arvultaan noin 222 miljoonaa euroa aikaistetun lunastamisen Sektorin toimesta ja olemassa olevan Myyjien Sektorille antaman noin 42 miljoonan euron osakslainan (i) Merkintäoikeusannista saatavilla tuotoilla, (ii) Danske Bank A/S, Helsingin sivukonttorilta ja Pohjola Pankki Oyj:lta saatavilla yhteensä 400 miljoonan euron väliaikaisilla rahoitusfasiliteeteilla, jotka erääntyvät kesäkuussa 2016 ja ovat ehdollisia tietyille tavanomaisille ehdoille, pääasiassa sille, että Citycon toteuttaa suunnitellusti muut Yrityskauppaan liittyvät rahoitusjärjestelyt, mukaan lukien Merkintäoikeusannin ja Sektorin Joukkovelkakirjojen aikaistetun lunastamisen Sektorin toimesta, sekä (iii) tarvittaessa olemassa olevilla pankkirahoitusfasiliteeteilla. Lisäksi Sektor on saanut suostumukset sen nykyisten noin 671 miljoonan euron pankkirahoitusfasiliteettien lainantajilta siihen, että pankkirahoitusfasiliteetit pysyvät voimassa Yrityskaupan toteuttamisen jälkeen huhtikuuhun 2016 asti. Citycon aikoo maksaa väliaikaisen rahoituksen ja Sektorin nykyiset pankkirahoitusfasiliteetit takaisin tai uudelleenrahoittaa ne ennen pankkirahoitusfasiliteettien erääntymistä kesäkuussa 2016 ja huhtikuussa 2016. Citycon aikoo kerätä uudelleenrahoittamiseen tarvittavat varat muun muassa, näihin kuitenkin rajoittumatta, laskemalla liikkeelle joukkovelkakirjalainoja ja myymällä ydinliiketoimintaan kuulumattomia omaisuuseriä sekä tarvittaessa pankkilainoista saatavilla varoilla. Cityconin ydinliiketoimintaan kuulumattomaksi luokiteltavan kiinteistöomaisuuden arvo, jonka johto odottaa myytävän tulevien vuosien aikana, on noin 300 miljoonaa euroa.
--	--	---

B.4a	Merkittävimmät viimeaikaiset suuntaukset	Markkinaolosuhteet parantuivat hieman Cityconin toimintamaissa vuoden 2014 aikana ja talouden näkymät ovat niissä pääsääntöisesti positiiviset myös vuosille 2015 ja 2016. Ruotsin ja Tanskan taloudessa nähtiin vuonna 2014 asteittaista vahvistumista, kun taas Suomessa talouden elpyminen on vasta alkuvaiheessa. Kahden seuraavan vuoden aikana talouden odotetaan kasvavan hitaasti Suomessa ja Tanskassa, kun taas Ruotsin ja Viron talouskasvun odotetaan kehittyvän suotuisammin. Norjan talouskasvu vahvistui vuonna 2014 ja BKT:n kasvu oli 2,2 % vuositasolla huolimatta laskeneesta öljyn maailmanmarkkinahinnasta. Norjan BKT:n odotetaan kasvavan maltillisesti 0,9 % vuonna 2015 ja 1,7 % vuonna 2016. Inflaatio, joka on tärkeä tekijä useimmissa vuokrasopimuksissa inflaationsidonnaisten vuokrankorotusten takia, laski vuonna 2014 Suomessa ja Virossa ja oli vakaa Norjassa, Ruotsissa ja Tanskassa vuoteen 2013 verrattuna. Inflaation odotetaan säilyvän maltillisena 1,4–2,3 % välillä Yhtiön toimintamaissa ja Norjassa vuosina 2015–2016. Työttömyysaste vaikuttaa vähittäiskauppaan ja siten sillä on epäsuora vaikutus vuokranantajiin. Norjassa työttömyysaste on 2012–2014 ollut selvästi alhaisempi kuin Cityconin toimintamaissa ja sen odotetaan pysyvän selvästi näitä maita alhaisempana myös 2015–2016. Ruotsissa ja Virossa työttömyysasteen odotetaan pysyvän vuosina 2015–2016 lähellä vuoden 2014 tasoa ja Suomessa ja Tanskassa sen odotetaan laskevan 0,7 ja 0,8 prosenttiyksikköä vuoden 2016 loppuun mennessä vuoteen 2014 verrattuna. Vuoden 2014 aikana vähittäiskaupan myynti kasvoi Cityconin toimintamaista vahvimmin Ruotsissa ja Virossa, Tanskassa kasvu oli maltillista, ja Suomessa vähittäiskaupan myynti laski. Norjassa vähittäiskaupan myynti kasvoi 1,7 % vuonna 2014. Koroilla on huomattava vaikutus vähittäiskauppaan ja kiinteistömarkkinoihin yleisesti. Euribor-, Cibor- ja Nibor-korot pysyivät vakaina vuonna 2014, kun taas Stibor-korko laski tasaisesti. Kaikki korot kuitenkin laskivat voimakkaasti vuoden 2015 ensimmäisellä neljänneksellä ja ovat nyt historiallisen alhaisella tasolla. Stibor- ja Cibor-korot ovat negatiiviset. Tämä johtuu suhteellisen pehmeästä makrotaloudellisesta ympäristöstä ja maltillisesta talouskasvusta kyseisillä markkinoilla. Korkoja on pitänyt alhaalla myös elvyttävä rahapolitiikka, jolla on pyritty lisäämään kulutusta ja inflaatiota. Stibor- ja Cibor-korkojen odotetaan pysyvän alhaalla lähitulevaisuudessa, ja Nibor-koron odotetaan laskevan. Euroalueen talouskasvun odotetaan asettavan nousupaineita myös koroille.
B.5	Konserni	Citycon Oyj on Cityconin emoyhtiö. Citycon-konsernissa oli 31.3.2015 yhteensä 85 tytäryhtiötä, 15 omistusyhteisyyttä ja kolme vähemmistöyhtiötä.
B.6	Suurimmat osakkeenomistajat	Cityconin suurin osakkeenomistaja Gazit-Globe Ltd. omisti 3.6.2015 yhteensä 42,8 % kaikista Cityconin osakkeista ja äänistä. Gazit-Globe Ltd.:n omistus on hallintarekisteröity. Gazit-Globe Ltd. on ilmoittanut, että se on soveltanut kansainvälisiä IFRS-tilinpäätösstandardeja (International Financial Reporting Standards) raportoinnissaan vuodesta 2007 alkaen. IFRS-standardien mukaan yhtiöllä voi olla toisessa yhtiössä määräysvalta, vaikka sen omistusosuus yhtiössä ei ylittäisi 50 %. Gazit-Globe Ltd. on katsonut, että sillä on IFRS-standardien tarkoittama määräysvalta Cityconissa, koska se on pystynyt osakeomistuksensa perusteella käyttämään määräysvaltaa Cityconin yhtiökokouksissa. CPPIBE omisti 15.6.2015 yhteensä 88.999.262 Cityconin osaketta, mikä vastaa noin 15,0 % kaikista Cityconin osakkeista ja äänistä. Citycon ei ole tietoinen siitä, että kenelläkään osakkeenomistajalla olisi arvopaperimarkkinalain 2 luvun 4 pykälän mukainen määräysvalta Cityconissa.

		Kaikki Cityconin osakkeet oikeuttavat yhteen ääneen. Gazit-Globe Ltd.:n omistusosuus Cityconissa kuitenkin mahdollistaa sen, että Gazit-Globe Ltd. voi estää sellaisten päätösten tekemisen Cityconissa, jotka edellyttävät kahden kolmasosan enemmistöä yhtiökokouksessa edustetuista osakkeista ja annetuista äänistä. Tällaisia päätöksiä ovat esimerkiksi yhtiöjärjestyksen muuttaminen, osakkeiden liikkeeseen laskeminen osakkeenomistajien merkintäetuoikeudesta poiketen sekä Cityconin sulautumista, jakautumista tai selvitystilaan asettamista koskevat päätökset.																																																																																										
B.7	Valikoidut historialliset keskeiset taloudelliset tiedot	Citycon Seuraavissa taulukoissa esitetään eräitä Cityconin konsernitilinpäätöstietoja 31.12.2014, 31.12.2013 ja 31.12.2012 päättyneiltä tilikausilta sekä 31.3.2015 ja 31.3.2014 päättyneiltä kolmen kuukauden jaksolta. Tiedot perustuvat Cityconin tilinpäätöksiin 31.12.2014, 31.12.2013 ja 31.12.2012 päättyneiltä tilikausilta ja osavuositarkastukseen 31.3.2015 päättyneeltä kolmen kuukauden jaksolta. Konsernitilinpäätökset ja osavuositarkastukset on laadittu EU:ssa käyttöön otettujen kansainvälisten tilinpäätösstandardien ("IFRS") mukaisesti. Konsernitilinpäätökset 31.12.2014, 31.12.2013 ja 31.12.2012 päättyneiltä tilikausilta sekä osavuositarkastus 31.3.2015 päättyneeltä kolmen kuukauden jaksolta on sisällytetty tähän Esitteeseen viittaamalla. Konsernitilinpäätökset 31.12.2014, 31.12.2013 ja 31.12.2012 päättyneiltä tilikausilta on tilintarkastettu, mutta osavuositarkastus 31.3.2015 päättyneeltä kolmen kuukauden jaksolta on tilintarkastamaton. Tilinpäätökset eivät ole suoraan vertailukelpoisia 31.12.2014, 31.12.2013 ja 31.12.2012 päättyneiden tilikausien osalta. Citycon muutti laskennallisten verojen raportointia vuoden 2014 kolmannella neljänneksellä, ja muutos on tehty taloudellisiin vertailutietoihin 31.12.2013 päättyneeltä tilikaudelta, ja se vaikutti tuloveroon, katsauskauden voittoon/tappioon ja niihin liittyviin eriin. Lisäksi vuoden 2014 ensimmäisellä neljänneksellä Citycon teki tiettyjä uudelleenluokituksia ja raportointimuutoksia rahavirtalaskelmassa, ja tämä muutos on tehty taloudellisiin vertailutietoihin 31.12.2013 päättyneeltä tilikaudelta. Kyseisiä muutoksia ei ole tehty 31.12.2012 päättyneen tilikauden lukuihin. <table><tr><th></th><th>2014 (tilintarkastettu) 1.1.–31.12.</th><th>2013</th><th>2012</th><th>2015 (tilintarkastamaton) 1.1.–31.3.</th><th>2014 (tilintarkastamaton) 1.1.–31.3.</th></tr><tr><td>TUOSLASKELMATIEDOT, miljoonaa euroa</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Liikevaihto</td><td>245,3</td><td>248,6</td><td>239,2</td><td>60,1</td><td>61,3</td></tr><tr><td>Hoitokulut ja vuokraustoiminnan muut kulut¹</td><td>-76,0</td><td>-79,7</td><td>-77,2</td><td>-20,3</td><td>-21,2</td></tr><tr><td>Nettovuokratuotto</td><td>169,4</td><td>168,9</td><td>162,0</td><td>39,8</td><td>40,1</td></tr><tr><td>Hallinnon kulut</td><td>-20,7</td><td>-20,6</td><td>-26,5</td><td>-5,5</td><td>-5,1</td></tr><tr><td>Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut</td><td>1,0</td><td>0,9</td><td>0,2</td><td>0,7</td><td>0,4</td></tr><tr><td>Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon</td><td>15,7</td><td>26,1</td><td>23,6</td><td>1,2</td><td>11,9</td></tr><tr><td>Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä</td><td>-0,3</td><td>0,8</td><td>4,2</td><td>-0,4</td><td>0,2</td></tr><tr><td>Liikevoitto/-tappio</td><td>165,0</td><td>176,0</td><td>163,4</td><td>35,7</td><td>47,6</td></tr><tr><td>Rahoituskulut</td><td>-77,5</td><td>-90,1</td><td>-68,1</td><td>-9,2</td><td>-13,7</td></tr><tr><td>Osuus yhteisyritysten voitoista/tappioista²</td><td>14,9</td><td>1,7</td><td>0,2</td><td>3,5</td><td>5,0</td></tr><tr><td>Voitto/tappio ennen veroja²</td><td>102,4</td><td>87,6</td><td>95,5</td><td>30,1</td><td>38,9</td></tr><tr><td>Tuloverot²</td><td>-12,7</td><td>14,4</td><td>-7,8</td><td>-3,3</td><td>-6,2</td></tr><tr><td>Katsauskauden voitto/tappio²</td><td>89,7</td><td>102,0</td><td>87,7</td><td>26,7</td><td>32,7</td></tr></table>		2014 (tilintarkastettu) 1.1.–31.12.	2013	2012	2015 (tilintarkastamaton) 1.1.–31.3.	2014 (tilintarkastamaton) 1.1.–31.3.	TUOSLASKELMATIEDOT, miljoonaa euroa						Liikevaihto	245,3	248,6	239,2	60,1	61,3	Hoitokulut ja vuokraustoiminnan muut kulut ¹	-76,0	-79,7	-77,2	-20,3	-21,2	Nettovuokratuotto	169,4	168,9	162,0	39,8	40,1	Hallinnon kulut	-20,7	-20,6	-26,5	-5,5	-5,1	Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	1,0	0,9	0,2	0,7	0,4	Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	15,7	26,1	23,6	1,2	11,9	Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä	-0,3	0,8	4,2	-0,4	0,2	Liikevoitto/-tappio	165,0	176,0	163,4	35,7	47,6	Rahoituskulut	-77,5	-90,1	-68,1	-9,2	-13,7	Osuus yhteisyritysten voitoista/tappioista ²	14,9	1,7	0,2	3,5	5,0	Voitto/tappio ennen veroja²	102,4	87,6	95,5	30,1	38,9	Tuloverot ²	-12,7	14,4	-7,8	-3,3	-6,2	Katsauskauden voitto/tappio²	89,7	102,0	87,7	26,7	32,7
	2014 (tilintarkastettu) 1.1.–31.12.	2013	2012	2015 (tilintarkastamaton) 1.1.–31.3.	2014 (tilintarkastamaton) 1.1.–31.3.																																																																																							
TUOSLASKELMATIEDOT, miljoonaa euroa																																																																																												
Liikevaihto	245,3	248,6	239,2	60,1	61,3																																																																																							
Hoitokulut ja vuokraustoiminnan muut kulut ¹	-76,0	-79,7	-77,2	-20,3	-21,2																																																																																							
Nettovuokratuotto	169,4	168,9	162,0	39,8	40,1																																																																																							
Hallinnon kulut	-20,7	-20,6	-26,5	-5,5	-5,1																																																																																							
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	1,0	0,9	0,2	0,7	0,4																																																																																							
Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	15,7	26,1	23,6	1,2	11,9																																																																																							
Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä	-0,3	0,8	4,2	-0,4	0,2																																																																																							
Liikevoitto/-tappio	165,0	176,0	163,4	35,7	47,6																																																																																							
Rahoituskulut	-77,5	-90,1	-68,1	-9,2	-13,7																																																																																							
Osuus yhteisyritysten voitoista/tappioista ²	14,9	1,7	0,2	3,5	5,0																																																																																							
Voitto/tappio ennen veroja²	102,4	87,6	95,5	30,1	38,9																																																																																							
Tuloverot ²	-12,7	14,4	-7,8	-3,3	-6,2																																																																																							
Katsauskauden voitto/tappio²	89,7	102,0	87,7	26,7	32,7																																																																																							

		Jakautuminen²					
		Emoyhtiön omistajille ²	84,5	94,9	77,2	27,0	28,6
		Määräysvallattomille omistajille ^{2, 3}	5,2	7,1	10,5	-0,3	4,1
		¹ Citycon otti käyttöön "IFRIC 21" -standardin (Viranomaismaksut) 1.1.2015 kiinteistöjen hoitokulujen yhteydessä. Muutos on tehty 2014 vertailukuihin.					
		² Citycon muutti laskennallisten verovelkojen käsittelyä vuoden 2014 kolmannella neljänneksellä. Muutos on tehty myös vuoden 2014 ensimmäisen neljänneksen vertailulukuihin. Vuoden 2013 luvut ovat tilintarkastamattomia.					
		³ 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.					
			2014	2013	2012	2015	2014
			(tilintarkastettu)			(tilintarkastamaton)	
			1.1.–31.12.			1.1.–31.3.	
		MUUT LAAJAN TULOKSEN ERÄT, miljoonaa euroa					
		Muut laajan tulokset erät					
		Nettovoitot/-tappiot rahavirran suojauksista	23,7	49,4	-19,3	-0,2	-1,0
		Tuloverot liittyen rahavirran suojauksiin	-4,7	-12,8	5,2	0,0	0,2
		Osuus yhteisyritysten muista laajan tuloksen eristä	-3,3	0,3	-	-0,3	-1,1
		Ulkomaan toimintojen tilinpäätöksen muuntamisesta johtuvat valuuttakurssivoitot/-tappiot	-9,7	-3,0	3,3	3,0	-1,4
		Muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen	6,0	33,9	-10,7	2,5	-3,4
		Katsauskauden laaja voitto/tappio	95,7	136,0	77,0	29,2	29,3
		Katsauskauden laajan voiton/tappion jakautuminen					
		Emoyhtiön omistajille	90,7	129,0	65,4	29,5	25,3
		Määräysvallattomille omistajille	5,0	7,0	11,6	-0,3	4,0
			2014	2013	2012	2015	2014
			(tilintarkastettu)			(tilintarkastamaton)	
			1.1.–31.12.			31.3.	
		TASETIEDOT, miljoonaa euroa					
		Pitkäaikaiset varat	2.965,2	2.896,2	2.737,6	3.013,3	2.919,7
		Myytavissä olevat sijoituskiinteistöt	7,2	2,3	5,4	1,8	5,7
		Lyhytaikaiset varat	64,8	74,5	75,5	48,2	47,7
		Varat yhteensä	3.037,2	2.973,0	2.818,5	3.063,3	2.973,2
		Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	1.650,7	1.236,2	1.015,7	1.591,3	1.195,6
		Määräysvallattomille omistajille kuuluva oma pääoma	1,8	42,6	44,2	1,2	46,6
		Velat	1.384,8	1.694,2	1.758,6	1.470,80	1.730,9
		Oma pääoma ja velat yhteensä	3.037,2	2.973,0	2.818,5	3.063,3	2.973,2

		RAHAVIRTATIEDOT, miljoonaa euroa					
		Liiketoiminnan nettorahavirta ¹	66,0	58,1	61,5	27,3	28,3
		Investointien nettorahavirta	-101,5	-168,4	-104,9	-23,2	-10,5
		Rahoituksen nettorahavirta	33,0	97,9	2,3	-21,4	-38,6
¹ Citycon muutti vuoden 2014 ensimmäisellä neljänneksellä rahavirtojen raportointia siirtämällä toteutuneet valuuttakurssivoitot ja -tappiot liiketoiminnan rahavirrasta rahoituksen nettorahavirtaan. Muutos on tehty myös vertailukausien tietoihin, paitsi vuodelle 2012. Vuoden 2013 luvut ovat tilintarkastamattomia.							
			2014	2013	2012	2015	2014
			(tilintarkastettu)			(tilintarkastamaton)	
			1.1.–31.12.			1.1.–31.3.	
		TALOUDELLISET TUNNUSLUVUT JA MUUT TIEDOT					
		Korollinen nettovelka (käypä arvo), miljoonaa euroa	1.154,0	1.433,3	1.487,8	1.252,5	1.491,8
		Omavaraisuusaste, % ¹	54,6	43,2	37,8	52,2	41,9
		Luototusaste (LTV), % ²	38,6	49,3	54,5	40,8	50,3
		Oman pääoman tuotto (ROE), %	6,1	8,2	9,0	-	-
		Sijoitetun pääoman tuotto (ROI), %	8,4	7,8	7,7	-	-
		Operatiivinen tulos (EPRA Earnings), miljoonaa euroa	99,7	86,7	63,9	27,2	21,6
		OSAKEKOHTAISET TUNNUSLUVUT					
		Tulos/osake, laimentamaton, euroa ³	0,16	0,22	0,24	0,05	0,06
		Tulos/osake, laimennettu, euroa	0,16	0,22	0,24	0,05	0,06
		Operatiivinen tulos/osake, laimentamaton (EPRA Earnings per share, basic) ⁴	0,191	0,203	0,199	0,046	0,049
		Liiketoiminnan nettorahavirta/osake, euroa ⁵	0,13	0,14	0,19	0,05	0,06
		Oma pääoma/osake, euroa	2,78	2,80	3,11	2,68	3,04
		Nettovarallisuus (EPRA NAV)/osake, euroa	3,01	3,13	3,49	2,92	3,04
		Oikaistu nettovarallisuus (EPRA NNAV)/osake, euroa	2,63	2,78	3,08	2,50	2,61
		Osinko/osake, euroa ⁶	0,00	0,03	0,04	-	-
		Sijoitetun vapaan oman pääoman palautus/osake, euroa	0,15	0,12	0,11	-	-
		Osakekohtainen osinko ja sijoitetun vapaan oman pääoman palautus yhteensä, euroa	0,15	0,15	0,15	-	-
		TOIMINNALLISET TUNNUSLUVUT					
		Nettovuokratuotto, % ⁷	6,3	6,4	6,4	6,3	6,4
		Taloudellinen vuokrausaste, %	96,3	95,7	95,7	95,9	95,5
		Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, miljoonaa euroa	2.769,1	2.733,5	2.714,2	2.801,7	2.744,3
		Henkilöstö keskimäärin tilikaudella	145	123	132	155	135
		Henkilöstö katsauskauden lopulla	151	127	129	156	139
¹ Citycon muutti vuoden 2014 kolmannella neljänneksellä laskennallisten verojen raportointia, ja tämä vaikuttaa myös luototusasteeseen, omavaraisuusasteeseen ja lainakovenantissa määriteltyyn luototusasteeseen. Muutos on tehty myös vuoden 2014 ensimmäisen neljänneksen vertailulukuihin, mutta ei vuodelle 2012. Vuoden 2013 luvut ovat tilintarkastamattomia.							

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

		Tilikauden tulos IFRS:n laajan tuloslaskelman mukaan +/- Nettovoitot / -tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon +/- Nettovoitot/ -tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä + Sijoituskiinteistöjen myynneistä aiheutuneet transak- tiokulut +/- Rahoituserien käyvän arvon voitot/tappiot +/- Osuus yhteisyritysten käyvän arvon nettovoitoista/-tap- pioista +/- Edellä esitetyistä eristä syntyneet tilikauden tulokseen perustuvat verot +/- Edellä esitetyistä eristä syntyneet laskennalliset verot +/- Määräysvallattomien omistajien osuus edellä esite- tyistä eristä																																																									
	Operatiivinen tulos (EPRA Earnings), eu- roa																																																										
	Operatiivinen tulos per osake, laimentamaton (EPRA EPS, basic), eu- roa	<u>Operatiivinen tulos (EPRA Earnings)</u> Tilikauden keskimääräinen osakkeiden lu- kumäärä																																																									
	Operatiivinen liike- voitto, (EPRA Opera- ting Profit), euroa	Nettovuokratuotto - operatiiviset hallinnon kulut - operatiiviset liiketoiminnan muut tuotot ja kulut																																																									
	Korollinen nettovelka (käypä arvo), euroa	Korollisten velkojen käypä arvo – rahat ja pankkisaamiset																																																									
	Sektor Alla on esitetty valikoituja Sektorin taloudellisia tietoja 31.12.2014 ja 31.12.2013 päättäneiltä tilikausilta, ja ne on laadittu Norjan tilinpäätösperiaatteiden (NGAAP) mukaisesti. Sektorin tilinpäätös vuodelta 2014 on esitetty tämän Esite- teen liitteessä 3, ja sen on tilintarkastanut Ernst & Young AS, Dronning Eufemias gate 6, 0191 Oslo, Norja.																																																										
	Tuloslaskelma <table> <tr> <th></th><th>1.1.–31.12.2014</th><th>1.1.–31.12.2013</th></tr> <tr> <td colspan="3">Konserni, NOK 1.000</td></tr> <tr> <td>Vuokratuotto</td><td>734.938</td><td>656.622</td></tr> <tr> <td>Muut liiketoiminnan tuotot</td><td>373.052</td><td>332.870</td></tr> <tr> <td>Myyntivoitot käyttöomaisuudesta</td><td>511</td><td>10.732</td></tr> <tr> <td>Liiketoiminnan tuotot yhteensä</td><td>1.108.501</td><td>1.000.223</td></tr> <tr> <td>Palkkakulut</td><td>-155.248</td><td>-128.881</td></tr> <tr> <td>Poistot</td><td>-202.186</td><td>-118.505</td></tr> <tr> <td>Myyntitappiot käyttöomaisuudesta</td><td>-45</td><td>0</td></tr> <tr> <td>Muut liiketoiminnan kulut</td><td>-368.723</td><td>-352.051</td></tr> <tr> <td>Liiketoiminnan kulut yhteensä</td><td>-726.203</td><td>-599.437</td></tr> <tr> <td>Liikevoitto</td><td>382.298</td><td>400.786</td></tr> <tr> <td>Rahoitustuotot</td><td>51.144</td><td>50.386</td></tr> <tr> <td>Rahoituskulut</td><td>-369.343</td><td>-368.259</td></tr> <tr> <td>Nettorahoituskulut</td><td>-318.199</td><td>-317.873</td></tr> <tr> <td>Voitto ennen veroja</td><td>64.100</td><td>82.914</td></tr> <tr> <td>Verot</td><td>-33.192</td><td>21.508</td></tr> <tr> <td>Tilikauden voitto/tappio</td><td>30.908</td><td>104.422</td></tr> <tr> <td>Vähemmistön osuus tilikauden voitosta</td><td>483</td><td>16.522</td></tr> </table>			1.1.–31.12.2014	1.1.–31.12.2013	Konserni, NOK 1.000			Vuokratuotto	734.938	656.622	Muut liiketoiminnan tuotot	373.052	332.870	Myyntivoitot käyttöomaisuudesta	511	10.732	Liiketoiminnan tuotot yhteensä	1.108.501	1.000.223	Palkkakulut	-155.248	-128.881	Poistot	-202.186	-118.505	Myyntitappiot käyttöomaisuudesta	-45	0	Muut liiketoiminnan kulut	-368.723	-352.051	Liiketoiminnan kulut yhteensä	-726.203	-599.437	Liikevoitto	382.298	400.786	Rahoitustuotot	51.144	50.386	Rahoituskulut	-369.343	-368.259	Nettorahoituskulut	-318.199	-317.873	Voitto ennen veroja	64.100	82.914	Verot	-33.192	21.508	Tilikauden voitto/tappio	30.908	104.422	Vähemmistön osuus tilikauden voitosta	483	16.522
	1.1.–31.12.2014	1.1.–31.12.2013																																																									
Konserni, NOK 1.000																																																											
Vuokratuotto	734.938	656.622																																																									
Muut liiketoiminnan tuotot	373.052	332.870																																																									
Myyntivoitot käyttöomaisuudesta	511	10.732																																																									
Liiketoiminnan tuotot yhteensä	1.108.501	1.000.223																																																									
Palkkakulut	-155.248	-128.881																																																									
Poistot	-202.186	-118.505																																																									
Myyntitappiot käyttöomaisuudesta	-45	0																																																									
Muut liiketoiminnan kulut	-368.723	-352.051																																																									
Liiketoiminnan kulut yhteensä	-726.203	-599.437																																																									
Liikevoitto	382.298	400.786																																																									
Rahoitustuotot	51.144	50.386																																																									
Rahoituskulut	-369.343	-368.259																																																									
Nettorahoituskulut	-318.199	-317.873																																																									
Voitto ennen veroja	64.100	82.914																																																									
Verot	-33.192	21.508																																																									
Tilikauden voitto/tappio	30.908	104.422																																																									
Vähemmistön osuus tilikauden voitosta	483	16.522																																																									

Tase			
		31.12.2014	31.12.2013
Konserni, NOK 1.000			
VARAT			
Laskennalliset verosaamiset		168.134	172.723
Liikearvo		2.466	3.170
Aineettomat hyödykkeet yhteensä		170.600	175.894
Koneet, laitteet jne.		25.900	24.882
Kiinteistöt, maa-alueet jne.		11.304.709	10.989.981
Aineelliset hyödykkeet yhteensä		11.330.609	11.014.863
Sijoitukset tytäryhtiöihin		0	0
Sijoitukset osakkuusyhtiöihin		137.971	99.780
Sijoitukset yhteisyrityksiin		20.172	16.361
Sijoitukset osakkeisiin		88	88
Pitkäaikaiset saamiset		15.443	4.037
Pitkäaikainen rahoitusomaisuus yhteensä		173.674	120.265
Pitkäaikaiset varat yhteensä		11.674.883	11.311.022
Kehityshankkeet		573	236
Lyhytaikaiset saamiset		66.246	102.316
Rahat ja pankkisaamiset		287.177	392.040
Lyhytaikaiset varat yhteensä		353.995	494.593
VARAT YHTEENSÄ		12.028.879	11.805.615
OMA PÄÄOMA JA VELAT			
Osakepääoma		96.000	96.000
Ylikurssirahasto		1.103.981	1.103.981
Muu oma pääoma		2.000.000	2.000.000
Maksettu oma pääoma yhteensä		3.199.981	3.199.981
Muu pääoma		135.040	104.616
Vähemmistöosuudet		260.986	340.503
Oma pääoma yhteensä		3.596.008	3.645.100
Laskennalliset verot		502.713	470.930
Vastuusitoumukset		11.609	46.438
Varaukset yhteensä		514.323	517.368
Pitkäaikaiset velat		7.634.941	7.412.791
Pitkäaikaiset velat yhteensä		7.634.941	7.412.791
Lyhytaikaiset velat		283.608	230.356
Lyhytaikaiset velat yhteensä		283.608	230.356
OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ		12.028.879	11.805.615

		Kassavirtalaskelma	
		2014	2013
		Konserni, NOK 1.000	
		Tulos ennen veroja	82.914
		Suunnitelmien mukaiset poistot	118.505
		Peruskorjauskulut	12.549
		Kiinteiden korkopositivoiden purkaminen ja järjestelykulut	-22.181
		Myyntivoitto/-tappio käyttöomaisuudesta	-10.732
		Osuus osakkuusyhtiöiden tuloksesta	-4.530
		Jatkuvan liiketoiminnan rahavirta	176.525
		Kaudelta maksettu vero	-54
		Muutos kehityshankkeissa	1.182
		Muiden siirtoerien muutos	61.611
		Liiketoiminnan nettorahavirta	239.264
		Käyttöomaisuuden hankinnat	-3.462.020
		Myyntituotot käyttöomaisuudesta	54.707
		Aineettoman omaisuuden hankinnat	-3.523
		Osakkeiden hankinnat	-99.790
		Myyntituotot osakkeista	0
		Lainojen ja muiden sijoitusten nettotuotot/-kulut	-12.648
		Investointien nettorahavirta	-3.523.274
		Uusien korollisten lainojen tuotto	2.583.139
		Lainanlyhennykset	0
		Vähemmistöosuus konsernin perustamisen yhteydessä	323.981
		Maksettu osakepääoma	600.000
		Rahoituksen nettorahavirta	3.507.120
		Rahojen ja pankkisaamisten nettomuutos	223.111
		Rahat ja pankkisaamiset 1.1.	168.930
		Rahat ja pankkisaamiset 31.12.	392.040
B.8	Tilintarkastamattomat pro forma -muotoiset taloudelliset tiedot	Citycon-konserni on päättänyt noudattaa pro forma -tietojen esittämisessä IFRS 3 Liiketoiminnan yhdistäminen -standardia, joka on yhdenmukainen odotettavan IFRS-käsittelyn kanssa Konsernin tilinpäätöksessä. Konserni on laatinut jäljempänä esitetyt tilintarkastamattomat pro forma -muotoiset taloudelliset tiedot kuvatakseen, millainen vaikutus Yrityskaupalla olisi voinut olla Konsernin laajaan tuloslaskelmaan 31.12.2014 päättyneeltä tilikaudelta, mikäli Yrityskauppa olisi toteutettu 1.1.2014, ja taseeseen 31.12.2014, ikään kuin Yrityskauppa olisi toteutettu taseen päivämääränä. Tilintarkastamattomat pro forma -muotoiset taloudelliset tiedot on laadittu komission asetuksen (EY) N:o 809/2004 liitteen II mukaisesti. Tässä yhteydessä huomautetaan, että tilintarkastamattomia pro forma -muotoisia taloudellisia tietoja ei ole laadittu Yhdysvaltain arvopaperilain mukaisesti Yhdysvaltain arvopaperimarkkinoita valvovalle elimelle (U.S. Securities and Exchange Commission, "SEC") rekisteröidyn tarjouksen yhteydessä, ja näin ollen ne eivät täytä SEC:n sääntöjä pro forma -muotoisten taloudellisten tietojen esittämisestä. Näin ollen yhdysvaltaisten sijoittajien ei tule tukeutua tässä Esitteessä esitettyihin tilintarkastamattomiin pro forma -muotoisiin taloudellisiin tietoihin tai tämän Esitteen Liitteen 2 mukaiseen tilintarkastajan lausuntoon.	

		Pro forma -oikaisujen taustalla olevia olettamuksia, joita on käytetty tilintarkastamattomien pro forma -muotoisten taloudellisten tietojen laatimisessa, on kuvattu tilintarkastamattomien pro forma -muotoisten taloudellisten tietojen oikaisuja koskevissa huomautuksissa. Näitä oikaisuja ja niiden tuloksena saatuja tilintarkastamattomia pro forma -muotoisia taloudellisia tietoja ei ole tilintarkastettu Suomessa, kansainvälisesti tai Yhdysvalloissa yleisesti hyväksytyjen tilintarkastusstandardien mukaisesti. Arvioidessaan tilintarkastamattomia pro forma -muotoisia taloudellisia tietoja kunkin lukijan tulee huolellisesti tarkastella tilintarkastettuja historiallisia tilinpäätöksiä ja niiden liitetietoja sekä tilintarkastamattomien pro forma -muotoisten taloudellisten tietojen liitetietoja. Pro forma -muotoiset taloudelliset tiedot eivät käsitä kaikkia IFRS:n mukaisesti laadittavaan tilinpäätökseen vaadittuja tietoja. Pro forma -muotoiset taloudelliset tiedot eivät edusta Yhtiön ja Sektorin tilinpäätösten aitoa IFRS:n mukaista yhdistelmää. Lisäksi pro forma -muotoiset taloudelliset tiedot perustuvat tiettyihin olettamuksiin, joita ei välttämättä olisi tehty, jos Yhtiö olisi omistanut kyseessä olevat omaisuuserät pro forma -muotoisten taloudellisten tietojen katsauskauden alusta saakka. Pro forma -muotoiset tiedot kuvaavat hypoteettista tilannetta. Tilintarkastamattomat pro forma -muotoiset taloudelliset tiedot on laadittu ainoastaan havainnollistamaan, millainen vaikutus Yrityskaupalla olisi saattanut olla Konsernin konsernituloslaskelmaan vuodelle 2014, jos hankinta olisi toteutettu 1.1.2014, sekä konsernitaseeseen 31.12.2014, jos hankinta olisi toteutettu taseen päivämääränä. Luonteensa takia tilintarkastamattomat pro forma -muotoiset taloudelliset tiedot kuvaavat hypoteettista tilannetta, eivätkä ne näin ollen edusta Cityconin todellista taloudellista asemaa tai tulosta, joka olisi toteutunut, jos Yrityskauppa olisi toteutettu kyseisinä ajankohtina, eivätkä ne kuvasta liiketoiminnan tulosta miltään tulevalta jaksolta. Sijoittajia kehoitetaan olemaan tukeutumatta liikaa tilintarkastamattomiin pro forma -muotoisiin taloudellisiin tietoihin. Pro forma -tietoja ei tule katsoa lopullisiksi ja täydellisiksi, ja niitä saatetaan muuttaa tulevissa taloudellisissa tiedotteissa. Pro forma -tietoja ei ole tilintarkastettu. Tässä tiivistelmässä esitetyt pro forma -tiedot perustuvat Cityconin ja Sektorin tilinpäätöksiin tilikaudelta 2014. Cityconin tilintarkastettu konsernitilinpäätös on laadittu EU:ssa käyttöönotettujen IFRS-standardien mukaisesti. Sektor Gruppen AS:n tilintarkastettu konsernitilinpäätös on laadittu NGAAP:n mukaisesti. Sektorin NGAAP-periaatteiden mukaisesti laadittu tilinpäätös on alun perin esitetty Norjan kruunuissa, ja luvut on muunnettu IFRS-muunnosten jälkeen euroiksi tässä Esitteessä esittämistä varten käyttäen taseessa valuuttakurssia NOK/EUR 9,0365 ja laajassa tuloslaskelmassa valuuttakurssia NOK/EUR 8,35340. Seuraavissa taulukoissa esitetään Cityconin tilintarkastamattomat pro forma -muotoiset taloudelliset tiedot tilikaudelta 2014 ja 31.12.2014 edellä kuvatulla tavalla. Pro forma -muotoiset taloudelliset tiedot on esitetty käyttäen Cityconin IFRS-esitysmuotoa. Ensimmäisessä taulukossa on esitetty Cityconin tilintarkastamattomia pro forma -tuloslaskelmatietoja 31.12.2014 päättyneeltä tilikaudelta ikään kuin Yrityskauppa olisi toteutettu 1.1.2014. Toisessa ja kolmannessa taulukossa on esitetty Cityconin tilintarkastamattomia pro forma -tasetietoja 31.12.2014 ikään kuin Yrityskauppa olisi toteutettu 31.12.2014.
--	--	---

Tilintarkastamaton pro forma -konsernituloslaskelma 31.12.2014 päättyneeltä tilikaudelta

<i>Miljoonaa euroa, tilintarkastamaton ellei toisin ilmoitettu</i>	Citycon- konserni IFRS Tilin- tarkastettu	Sektor- konserni IFRS	Pro forma -peruste	Oikaisut 1 & 2 Sektorilta hankittujen aineettomien hyödykkeiden poistot ja transaktiokulut	Citycon Pro forma
Bruttovuokratuotto	232,0	88,1	320,1	-	320,1
Palvelutuotot	13,3	38,9	52,2	-	52,2
Liikevaihto	245,3	127,0	372,3	-	372,3
Kiinteistöjen hoitokulut	74,4	53,0	127,4	1,3	128,8
Vuokraustoiminnan muut kulut	1,6	0,0	1,6	-	1,6
Nettovuokratuotto	169,4	74,0	243,4	-1,3	242,0
Hallinnon kulut	20,7	11,5	32,2	7,6	39,8
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	1,0	5,6	6,6	-	6,6
Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	15,7	35,3	51,0	-	51,0
Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä	0,3	0,1	0,4	-	0,4
Liikevoitto	165,0	103,5	268,5	-8,9	259,5
Rahoitustuotot	55,3	5,2	60,5	-	60,5
Rahoituskulut	-132,8	-54,2	-187,0	-	-187,0
Nettorahoitustuotot/- kulut	-77,5	-49,0	-126,5	-	-126,5
Osuus yhteisyritysten voitoista	14,9	2,6	17,5	-	17,5
Voitto ennen veroja	102,4	57,0	159,4	-8,9	150,5
Tilikauden tulokseen perustuvat verot	-0,3	-0,3	-0,6	-0,4	-0,2
Laskennallisten verojen muutos	-12,4	-16,5	-28,9	-	-28,9
Tuloverot	-12,7	-16,8	-29,5	-0,4	-29,2
Tilikauden voitto	89,7	40,2	129,9	-8,6	121,3

Tilintarkastamaton pro forma -konsernitase 31.12.2014, varat

<i>Miljoonaa euroa, tilintarkastamaton ellei toisin ilmoitettu</i>	Citycon IFRS Tilintarkastettu	Sektor IFRS	Pro forma -peruste	Oikaisu 3 PPA	Oikaisu 4 Oman pää- oman ehtoisen rahoitus ja transak- tiokulut	Oikaisut yhteensä	Citycon Pro forma
Pitkäaikaiset varat							
Sijoituskiinteistöt	2.769,1	1.308,3	4.077,4	104,5	-	104,5	4.181,9
Osuudet yhteisyrityksistä	182,8	19,1	201,9	2,0	-	2,0	203,9
Liikearvo	-	-	-	118,8	-	118,8	118,8
Aineettomat hyödykkeet	5,3	-	5,3	12,4	-	12,4	17,7
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	0,7	9,2	9,9	-	-	-	9,9
Laskennalliset verosaamiset	5,7	18,8	24,5	-	-	-	24,5
Johdannaissopimukset ja muut pitkävaikutteiset varat	1,7	4,2	5,9	-	-	-	5,9
Pitkäaikaiset varat yhteensä	2.965,2	1.359,5	4.324,8	237,6	-	237,6	4.562,4
Myytävinä olevat sijoituskiinteistöt	7,2	-	7,2	-	-	-	7,2
Lyhytaikaiset varat							
Johdannaissopimukset	0,2	-	0,2	-	-	-	0,2
Tilikauden tulokseen perustuvat verosaamiset	0,4	-	0,4	-	-	-	0,4
Myyntisaamiset ja muut saamiset	29,8	7,4	37,2	-	-	-	37,2
Rahavarat	34,4	31,8	66,2	-502,5	604,0	101,5	167,7
Lyhytaikaiset varat yhteensä	64,8	39,2	104,0	-502,5	604,0	101,5	205,5
Varat yhteensä	3.037,2	1.398,8	4.436,0	-264,8	604,0	339,2	4.775,2

		Tilintarkastamaton pro forma -konsernitase 31.12.2014, oma pääoma ja velat							
						Oikaisu 4 Oman pääoman ehtoinen rahoitus ja Sektor- Yritys- kaupan kulut			
		Miljoonaa euroa, tilintarkastamaton ellei toisin ilmoitettu	Citycon IFRS Tilintar- kastettu	Sektor IFRS	Pro forma -peruste	Oikaisu 3 PPA	Oikaisu yhteensä	Citycon Pro forma	
		Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma							
		Osakepääoma	259,6	10,6	270,2	-10,6	-	259,6	
		Ylikurssirahasto	131,1	343,5	474,6	-343,5	-	131,1	
		Arvonmuutosrahasto	-7,1	-	-7,1	-	-	-7,1	
		Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	841,2	-	841,2	-	604,0	1.445,2	
		Muuntoerot	-19,7	-	-19,7	-	-	-19,7	
		Kertyneet voittovarot	445,7	-41,5	404,2	41,5	-7,6	438,1	
		Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä							
		Määräysvallattomien omistajien osuus	1,8	32,1	33,9	3,5	-	37,3	
		Oma pääoma yhteensä	1.652,5	344,7	1.997,2	-309,2	596,4	2.284,4	
		Pitkäaikaiset velat							
		Lainat	1.094,5	784,9	1.879,4	18,8	-	1.898,2	
		Johdannaissopimukset	6,0	22,6	28,6	-	-	28,6	
		Laskennalliset verovelat	129,6	163,2	292,8	25,5	-	318,3	
		Muut velat	0,6	2,1	2,7	-	-	2,7	
		Pitkäaikaiset velat yh- teensä	1.230,7	972,9	2.203,6	44,3	-	2.247,9	
		Lyhytaikaiset velat							
		Lainat	83,1	50,7	133,8	-	-	133,8	
		Johdannaissopimukset	2,2	-	2,2	-	-	2,2	
		Tilikauden tulokseen perustuvat verovelat	0,8	0,2	1,0	-	-	1,0	
		Ostovelat ja muut velat	67,9	30,3	98,2	-	7,6	105,8	
		Lyhytaikaiset velat yhteensä	154,1	81,2	235,3	-	7,6	242,9	
		Velat yhteensä	1.384,8	1.054,1	2.438,9	44,3	7,6	2.490,8	
		Oma pääoma ja velat yhteensä	3.037,2	1.398,8	4.436,0	-264,8	604,0	4.775,2	
B.9	Tulosennuste ja -arvio	Tämä "Tulosennuste ja -arvio" -kappale sisältää tulevaisuutta koskevia lausumia. Nämä lausumat eivät ole takeita tulevasta taloudellisesta tuloksesta ja Cityconin todellinen liiketoiminnan tulos voi erota merkittävästi tässä esitetyistä tai tarkoitetuista tulevaisuutta koskevista lausumista monien tekijöiden johdosta. Citycon varoittaa sijoittajia antamasta kohtuutonta painoarvoa näille tulevaisuutta koskeville lausumille, jotka ovat ajantasaisia ainoastaan tämän Esitteen päivämääränä. Cityconin 30.4.2015 julkaiseman Tulevaisuuden näkymät -katsauksen mukaan: "Vuonna 2015 Citycon odottaa operatiivisen liikevoittonsa (EPRA Operating profit) muuttuvan -8–0 miljoonalla eurolla ja operatiivisen tuloksensa (EPRA Earnings) muuttuvan 6–14 miljoonalla eurolla edellisvuodesta. Lisäksi yhtiö odottaa osakekohtaisen operatiivisen tuloksensa (EPRA EPS, basic) olevan 0,175 –0,195 euroa. Arviot perustuvat nykyiseen kiinteistökantaan sekä vallitsevaan inflaatioon ja euro-kruunu-valuuttakurssitasoon sekä nykyisiin korkotasoihin. Tilat, jotka eivät ole vuokralla suunnitteilla tai käynnissä olevien kehityshankkeiden vuoksi, vähentävät nettovuokratuottoja vuoden aikana." Kysyntää, vuokrausastetta ja Cityconin kiinteistöjen vuokratuloja sekä kilpailutilannetta ja yleistä korkotasoa koskevat lausumat perustuvat Cityconin johdon kohtuullisella tavalla varmistamiin arvioihin sekä saatavilla oleviin							

		ennusteisiin ja arvioihin koskien yleistä taloudellista kehitystä Cityconin maantieteellisillä painopistealueilla. Vaikka Cityconin johdon vaikutusmahdollisuuksien ulkopuolella olevat seikat vaikuttavat näihin lausumiin, niiden vaikutusta vähentää se, että merkittävä osa Cityconin vuokrasopimuksista on osittain sidottu elinkustannusindeksin muutoksiin siten, ettei elinkustannusindeksin lasku suurimmassa osassa tapauksista vaikuta vuokriin alentavasti. Lisäksi Cityconin velkojen korkea suojausaste vähentää epävarmuutta tulevien rahoituskustannusten tasosta. Näin ollen Cityconin johdon näkemyksen mukaan tulevaisuudennäkyymiin ei voimassa olevien vuokrasopimusten indeksoinnin ja vaihtuvakorkoisten velkojen rahoituskustannusten osalta sisälly merkittäviä, Cityconin johdon vaikutusmahdollisuuksien ulkopuolella olevia seikkoja. Kertaluonteiset erät, jotka on jätetty pois operatiivisesta tuloksesta (EPRA Earnings) ja operatiivisesta osakekohtaisesta tuloksesta (EPRA EPS), käsittävät pääasiassa nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon ja voitot/tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä sekä näistä eristä syntyneet muut kertaluonteiset erät. Näitä muita kertaluonteisia eriä 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, vähemmistöosuusosuuksien ja yhteisyritysten osuuksien myynneistä syntyneet verot ja sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokset. Lisäksi kertaluonteisia eriä ovat rahoituserien käyvän arvon muutokset ja kertaluonteiset rahoitustuotot ja -kulut, kuten lainojen uudelleenrahoituksesta syntyneet kertaluonteiset kulut. Näitä kertaluonteisia eriä ei ole otettu huomioon Cityconin tulevaisuudennäkymissä vuodelle 2015. Cityconin 30.4.2015 julkistamissa tulevaisuudennäkymissä vuodelle 2015 ei ole otettu huomioon Yrityskaupan vaikutuksia. Edellä esitetty ennuste operatiivisesta osakekohtaisesti tuloksesta (EPRA EPS basic) perustuu Cityconin osakkeiden nykyiseen lukumäärään. Tämän takia Citycon ilmoitti 15.6.2015 tarkistavansa tätä ennustetta heijastamaan Merkintäoikeusannin seurauksena kasvanutta osakkeiden lukumäärää. Olettaen, että Merkintäoikeusanti merkitään täysimääräisesti, Citycon ennustaa osakekohtaisen operatiivisen tuloksensa (EPRA EPS basic) olevan 0,155–0,175 euroa yhdistettyyn Cityconin ja Sektorin kiinteistökantaan ja Merkintäoikeusannin toteutumisen seurauksena kasvaneeseen osakkeiden lukumäärään perustuen. Citycon antaa muilta osin päivitetyn tulosohejituksen, kun Yrityskaupan vaikutukset voidaan arvioida varmuudella.
B.10	Tilintarkastuskertomuksessa esitetyt muistutukset	Ei sovelleta; tilintarkastuskertomukset eivät sisällä muistutuksia.
B.11	Käyttöpääoman riittävyys	Cityconilla ei ole tämän Esitteen päivämääränä varmistettuna riittävästi käyttöpääomia seuraavien 12 kuukauden toiminnan rahoittamiseksi. Yhtiö on 25.5.2015 tehnyt Osakekauppasopimuksen Sektor Gruppen AS:n kaikkien osakkeiden hankkimiseksi. Yrityskauppa rahoitetaan (i) Merkintäoikeusannilla, (ii) Danske Bank A/S, Helsingin sivukonttorilta ja Pohjola Pankki Oyj:lta saatavilla yhteensä 400 miljoonan euron väliaikaisilla pankkirahoitusfasiliteteilla, jotka erääntyvät kesäkuussa 2016 ja ovat ehdollisia tietyille tavanomaisille ehdoille, pääasiassa sille, että Citycon toteuttaa suunnitellusti muut Sektorin hankintaan liittyvät rahoitusjärjestelyt, mukaan lukien Merkintäoikeusannin ja Sektorin Joukkovelkakirjalainojen aikaistetun lunastamisen Sektorin toimesta, sekä (iii) tarvittaessa olemassa olevilla

		pankkirahoitusfasiliteeteilla. Merkintäoikeusantia koskevat Gazit-Globen Ltd.:n ja CPPIBE:n antamat pro rata -merkintäsitoumukset ovat määrältään yhteensä enintään noin 350 miljoonaa euroa (laskettuna pro rata -sitoumusten kattaman 57,8 % Merkintäoikeusannin enimmäismäärästä noin 608 miljoonaa euroa), ehdollisena tietyille ehdoille. Yhtiön väliaikaisten pankkirahoitusfasiliteettien ehtojen mukaisesti tällaisten pankkirahoitusfasiliteettien käytettävissä olevaa määrää pienennetään määrällä, jolla Merkintäoikeusannista saatavat varat ylittävät 430 miljoonaa euroa. Tällainen pienennys pienentäisi vastaavasti väliaikaisten pankkirahoitusfasiliteettien osalta uudelleenrahoitettavaa määrää. Yrityskaupan toteuttamisen jälkeen Citycon harkitsee eri vaihtoehtoja rahoitusrakenteensa optimoimiseksi pitkällä tähtäimellä ja väliaikaisen pankkirahoitusjärjestelyn sekä Sektorin olemassa olevien lainojen uudelleenrahoittamiseksi seuraavan vuoden sisällä. Tätä tarkoitusta varten Sektorin nykyisten noin 671 miljoonan euron pankkirahoitusfasiliteettien osalta on saatu suostumukset siihen, että ne pysyvät voimassa Yrityskaupan toteuttamisen jälkeen huhtikuuhun 2016 asti. Citycon aikoo kerätä uudelleenrahoittamiseen tarvittavat varat muun muassa, näihin kuitenkin rajoittumatta, laskemalla liikkeelle joukkovelkakirjalainoja ja myymällä ydinliiketoimintaan kuulumattomia omaisuuseriä sekä tarvittaessa pankkilainoista saatavilla varoilla. Cityconin ydinliiketoimintaan kuulumattomaksi luokiteltavan kiinteistöomaisuuden arvo, jonka johto odottaa myytävän tulevien vuosien aikana, on noin 300 miljoonaa euroa. Yhtiö arvioi, että liiketoiminnasta saatavan kassavirran, olemassa olevien pankkirahoitusfasiliteettien, mahdollisten joukkovelkakirjalainojen liikkeeseenlaskun sekä mahdollisten omaisuuserien myyntien avulla saatavalla rahoituksella voidaan hoitaa Yhtiön käyttöpääoman tarve seuraavien 12 kuukauden aikana, mutta Yhtiö on varautunut tarvittaessa hankkimaan lisärahoitusta myös uusien lainajärjestelyjen kautta siten, että se pystyy hoitamaan vuoden päästä syntyvät uudelleenrahoitusvelvoitteensa.
--	--	--

<i>Jakso C – Arvopaperit</i>		
C.1	Arvopapereiden tyyppi ja laji	Merkintäoikeusannissa liikkeeseenlaskettavat Uudet Osakkeet ovat Cityconin uusia osakkeita, jotka vastaavat Cityconin olemassa olevaa osakelajia. Merkintäoikeuksien perusteella merkityt Uudet Osakkeet otetaan ensin julkisen kaupankäynnin kohteeksi Helsingin Pörssin virallisella pörssilistalla väliaikaisina osakkeina (ISIN-tunnus FI4000157607) kaupankäyntitunnuksella "CTY1SN0115". 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 FI4000157607 arviolta 8.7.2015 lukien ja yhdistetään Cityconin olemassa olevien osakkeiden kanssa (ISIN-tunnus FI0009002471 ja kaupankäyntitunnus "CTY1S"), arviolta 14.7.2015. Toissijaisessa Merkinnässä merkityt ja hyväksytyt Uudet Osakkeet kirjataan merkitsijöiden arvo-osuustileille, kun Uudet Osakkeet on merkitty kaupparekisteriin, arviolta 14.7.2015 ja yhdistetään Cityconin olemassa olevien osakkeiden kanssa (ISIN-tunnus FI0009002471 ja kaupankäyntitunnus "CTY1S"), arviolta 14.7.2015.
C.2	Arvopapereiden liikkeeseenlaskun valuutta	Merkintäoikeusannin valuutta on euro.

C.3	Osaketiedot	Tämän Esitteen päivämääränä Cityconin osakkeiden lukumäärä on 593.328.419. 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 Cityconissa, 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 % kaikista osakkeista ja äänistä Cityconissa, sekä muut osakeyhtiölain (624/2006) mukaiset yleiset oikeudet. Uudet Osakkeet tuottavat täydet osakkeenomistajan oikeudet Cityconissa siitä lähtien, kun Uudet Osakkeet on merkitty kaupparekisteriin sekä Cityconin osakasluetteloon arviolta 14.7.2015, ja oikeuttavat myös Cityconin jakamaan täyteen osinkoon ja muuhun varojenjakoon yhtenevästi Cityconin olemassa olevien osakkeiden kanssa.
C.5	Arvopapereiden vapaata luovutettavuutta koskevat rajoitukset	Cityconin osakkeet ovat vapaasti luovutettavissa.
C.6	Ottaminen kaupankäynnin kohteeksi	Citycon tulee tekemään hakemuksen Uusien Osakkeiden ottamisesta julkisen kaupankäynnin kohteeksi Helsingin Pörssissä.
C.7	Osingonjako-periaatteet	Cityconin tavoitteena on jakaa osinkoina ja pääoman palautuksina Cityconin osakkeenomistajille vähintään 50 % tilikauden tuloksesta lukuun ottamatta kiinteistöjen 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 tiettyä 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 Cityconin tilinpäätöksen. Citycon ei maksanut osinkoa 31.12.2014 päättyneeltä tilikaudelta. Vuoden 2015 varsinainen yhtiökokous päätti 0,15 euron osakekohtaisesta pääoman palautuksesta sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta. Pääoman palautuksena maksettiin noin 89,0 miljoonaa euroa 30.3.2015. Pääoman palautus oli yli 50 % tilikauden 2014 tuloksesta lukuun ottamatta kiinteistöjen käyvän arvon muutoksia, mikä on Cityconin voitonjakotavoitteen mukainen.

Jakso D – Riskit		
D.1	Liikkeeseen-laskijalle ja sen toimialalle ominaiset riskit	Cityconiin liikkeeseenlaskijana ja sen toimintaympäristöön ja liiketoimintaan sekä Merkintäoikeusantiin ja Uusiin Osakkeisiin liittyvät riskitekijöitä. Riskitekijät liittyen Cityconiin liikkeeseenlaskijana ja sen toimintaympäristöön ja liiketoimintaan on lueteltu jäljempänä. Tämä luettelo ei ole tyhjentävä, ja myös riskit tai epävarmuustekijät, joista Citycon ei tällä hetkellä ole tietoinen tai joita se juuri nyt pitää epäolennaisina, saattavat vaikuttaa Cityconin liiketoimintaan, tulokseen ja taloudelliseen asemaan tai Cityconiin tehtyyn sijoitukseen.

		Cityconin toimintaympäristöön liittyvät riskit sisältävät seuraavat tekijät: - Talouden suhdannevaihtelut ja taloudellinen kehitys vaikuttavat olennaisesti kiinteistömarkkinoihin ja siten Cityconin liiketoimintaan ja liiketoiminnan tulokseen. - Euroalueen epätasapainolla voi olla olennainen vaikutus Cityconin liiketoimintaan. - Cityconin sijoituskiinteistöjen käypä arvo voi vaihdella. - Kiinteistöjä koskevat arviolausunnot ovat luonteeltaan ulkopuolisten kiinteistöarvioijien subjektiivisia arvioita. - Heikentyvä yksityinen kulutus voi laskea vuokralaisten myyntiä ja siten heikentää Cityconin liiketilojen kysyntää. - Kiinteistöomaisuuden keskittyminen ja riippuvaisuus vähittäiskaupasta altistavat Cityconin paikallisille ja toimialakohtaisille riskeille. - Lisääntynyt verkkokaupan käyttö saattaa heikentää kauppakeskusten myyntiä ja vähentää liiketilan tarvetta. - Kiinteistömarkkinoiden lisääntyneellä kilpailulla saattaa olla epäedullinen vaikutus Cityconin liiketoimintaan ja kasvumahdollisuuksiin. - Uusien liiketilojen rakentaminen saattaa lisätä kilpailua vuokralaisista ja siten vaikuttaa Cityconin liiketoimintaan negatiivisesti. - Kilpailusääntely ja viranomaisen päätökset kehitys- ja uudistushankkeiden toteutumisen osalta voi vaikuttaa Cityconin suunniteltuun kasvuun. - Mahdolliset lainsäädännölliset muutokset saattavat aiheuttaa vaikeasti ennakoitavia sopeuttamiskustannuksia tai lisääntynyttä verotaakkaa ja mahdolliset muutokset kansainvälisissä tilinpäätösstandardeissa saattavat vaikuttaa Cityconin tilinpäätöksen laatimisperiaatteisiin. Yrityskauppaan ja Sektorin liiketoimintaan liittyvät riskit sisältävät seuraavat tekijät: - Cityconin saatavilla on ollut Sektoria koskevia tietoja vain rajoitetusti. - Yrityskaupan toteuttaminen ei ole ehdollinen riittävän rahoituksen hankkimiselle Cityconin toimesta eikä voi olla varmuutta siitä, että Citycon pystyy rahoittamaan Yrityskaupan Osakekauppasopimuksen ehtojen mukaisesti tai muutoin. - Citycon ei välttämättä kykene uudelleenrahoittamaan tiettyjä Yrityskauppaan liittyviä rahoitusjärjestelyjä suunnitelmien mukaisesti. - Sektorin liiketoiminnan integrointi Cityconin liiketoimintaan ei välttämättä onnistu suunnitellusti. - Tilintarkastamattomat pro forma -muotoiset taloudelliset tiedot eivät välttämättä vastaa Cityconin tulevia tuloksia. - Citycon ei välttämättä ole suojautunut riittävästi Sektorin tunnetuilta tai tuntemattomilta puutteilta ja vastuilta. - Uudelle markkina-alueelle laajentumiseen voi liittyä oikeudellisia ja sääntelyriskejä. - Citycon saattaa menettää Sektorin avainhenkilöitä Yrityskaupan seurauksena. - Sektorin epäonnistuminen kaikkien joukkovelkakirjalainojensa aikaistetussa lunastamisessa saattaa johtaa Cityconin nykyisten joukkovelkakirjalainojen ja pankkirahoituksen ehtojen rikkomiseen - Yrityskauppa laukaisee osakassopimuksen mukaisen SP II:tä koskevan myötämyyntivelvollisuuden (drag-along). - Riskit liittyen kiinteistön muodollisen omistusoikeuden erillisyyteen välillisestä omistusoikeudesta. - Jos Yrityskauppa ei toteudu, Citycon ei välttämättä kykene palauttamaan Merkintäoikeusannin kaikkia tuottoja Osakkeenomistajille.
--	--	---

		- Taseeseen sisältyvään liikearvoon liittyvät riskit. Cityconiin ja sen liiketoimintaan liittyvät riskit sisältävät seuraavat tekijät: - Cityconin kehitys- ja uudistushankkeet saattavat epäonnistua. - Liiketoimintaan ja investointeihin liittyvien kustannusten nousu tai mahdolliset rakentamisen aikaiset vahingot voivat vaikuttaa Cityconiin negatiivisesti. - Kyky tunnistaa mahdollisia kannattavia hankintakohteita ja tehdä hankintoja on edellytys Cityconin kasvulle. - Kyky integroida hankittuja kohteita menestyksekkäästi on edellytys kannattavuuden kasvulle. - Yhdistynyt Konserni ei välttämättä onnistu toteuttamaan liiketoimintastrategiaansa tai hallitsemaan kasvuaan tehokkaasti. - Yhteisyritykset voivat tuoda mukanaan uusia riskejä Cityconille. - Citycon ei välttämättä kykene toteuttamaan kiinteistömyyntejä hyvään hintaan tai ollenkaan. - Ei ole takeita siitä, että Cityconin tai Sektorin vuokrasopimuksia tullaan jatkamaan tulevaisuudessa ja on mahdollista, että uudet vuokrasopimukset toteutuvat olennaisesti nykyistä huonommilla ehdoilla. - Citycon ja Sektor ovat riippuvaisia suurimmista vuokralaisistaan. - Päivittäistavarakaupan markkinaosuuksien voimakas keskittyminen Suomessa ja Norjassa rajoittaa kilpailua ja vuokratasoa. - Cityconin liiketoiminnan laajentuminen uusille maantieteellisille alueille saattaa tuoda mukanaan uusia riskejä. - Citycon saattaa epäonnistua tarvittavien palveluiden hankkimisessa tai niihin liittyvien palvelumaksujen nousun siirtämisessä vuokralaisille. - Citycon on riippuvainen ammattitaitoisesta johdosta ja avainhenkilöstöstä. - Cityconin vakuutusturva saattaa osoittautua riittämättömäksi. - Citycon ja Sektor ovat alttiita ympäristövastuulle. - Cityconin maineen vahingoittumisella saattaa olla epäedullinen vaikutus Cityconin kykyyn hankkia ja säilyttää vuokralaisia ja pitää palveluksessaan avainhenkilöstöä. - Citycon on altis arvopapereiden liikkeeseenlaskuun liittyville lainsäädännöstä ja viranomaissääntelystä johtuville riskeille. - Luottotappiot voivat kasvaa vuokralaisten maksuvaikeuksien seurauksena. - Cityconin todelliset tulokset voivat poiketa olennaisesti tähän Esitteeseen sisällytetyistä pitkän aikavälin taloudellisista tavoitteista ja ennusteista. Cityconiin liittyvät rahoitusriskit sisältävät seuraavat tekijät: - Citycon ei välttämättä tulevaisuudessa kykene varmistamaan rahoitusta tyydyttävien ehdoin tai ollenkaan. - Korkotason ja luottomarginaalien nousu lisää Cityconin rahoituskustannuksia - Luottoluokitukset eivät välttämättä heijasta kaikkia riskejä. - Cityconin rahoitusopimuksiin liittyy vastapuoliriski. - Citycon on altis valuuttakurssien vaihteluille. - Cityconilla ei ole varmistettuna riittävästi käyttöpääomaa seuraavien 12 kuukauden toiminnan rahoittamiseksi.
D.3	Arvopapereille ominaiset riskit	Cityconiin liikkeeseenlaskijana ja sen toimintaympäristöön ja liiketoimintaan sekä Merkintäoikeusantiin ja Uusiin Osakkeisiin liittyy riskitekijöitä. Riskitekijät liittyen Merkintäoikeusantiin ja sen puitteissa annettaviin Uusiin Osakkeisiin on lueteltu jäljempänä. Tämä luettelo ei ole tyhjentävä, ja myös riskit tai epävarmuustekijät, joista Citycon ei tällä hetkellä ole tietoinen tai joita se juuri nyt pitää epäolennaisina, saattavat vaikuttaa haitallisesti Cityconin

		liiketoimintaan, tulokseen ja taloudelliseen asemaan tai Cityconiin tehtyyn sijoitukseen. Cityconin osakkeisiin ja Merkintäoikeusantiin liittyvät riskit sisältävät seuraavat tekijät: - Cityconin osakkeiden markkinahinta tai likviditeetti saattaa vaihdella huomattavasti. - Muiden kuin suomalaisten osakkeenomistajien merkintäetuoikeuksien käyttö voi olla rajoitettua. - Osakkeenomistajille kultakin tilikaudelta mahdollisesti jaettavan osingon ja pääomanpalautuksen määrä on epävarma. - Tulevilla huomattavien osakemäärien liikkeeseenlaskuilla tai myynneillä voi olla negatiivinen vaikutus Cityconin osakkeiden markkina-arvoon ja mahdolliset tulevat suunnatut annit laimentaisivat olemassa olevien osakkeenomistajien omistusta. - Merkittävä osakkeenomistaja kykenee estämään määräänemistöpäätökset yhtiökokouksissa ja saattaa myydä huomattavan osan omistuksistaan. - Gazit-Globe Ltd.:n omistusosuus saattaa ylittää 50 % aiheuttaen määräysvallan vaihtumista koskevien lausekkeiden laukeamisen ja synnyttää velvollisuuden tehdä pakollinen julkinen ostotarjous. - Gazit-Globe Ltd.:n ja CPPIBE:n välinen Hallinnointisopimus voi synnyttää velvollisuuden tehdä pakollinen julkinen ostotarjous. - Uusien Osakkeiden ja Merkintäoikeuksien arvo ja volatilititeetti voi vaihdella. - Käyttämättömät merkintäoikeudet raukeavat arvottomina Merkintäajan päätyttyä. - Merkinnät ovat peruuttamattomia, lukuun ottamatta tiettyjä rajattuja olosuhteita. - Citycon ei välttämättä kykene keräämään Merkintäoikeusannissa kaikkia varoja täysimääräisesti. - Merkintäoikeusanteihin osallistumattomien osakkeenomistajien omistus laimentuu.
--	--	---

<i>Jakso E – Tarjous</i>		
E.1	Kokonaisnetto- tuotot ja kokonais- kustannukset	Merkintäoikeusannin kokonaisnettotuotot Cityconille sille maksettavaksi tulevien maksujen ja kulujen jälkeen tulevat olemaan noin 604 miljoonaa euroa edellyttäen, että Merkintäoikeusanti merkitään täysimääräisesti. Citycon arvioi, että Merkintäoikeusannin kokonaiskustannukset tulevat olemaan noin 4 miljoonaa euroa.
E.2a	Merkintäoikeus- annin syyt ja varojen käyttö	Citycon aikoo käyttää Merkintäoikeusannista saatavat tuotot Yrityskaupan ja transaktiokulujen osittaiseen rahoittamiseen sekä Sektorin Joukkovelkakirjalainojen aikaistettuun lunastamiseen Sektorin toimesta ja olemassa olevan Myyjien Sektorille antaman osakaslainan takaisinmaksuun yhdessä Yrityskauppaa varten sovittujen väliaikaisrahoitusfasiliteettien ja tarvittaessa Cityconin olemassa olevien pankkirahoitusfasiliteettien kanssa. Jos Yrityskauppa ei toteutuisi, Citycon selvittäisi mahdollisuuksia palauttaa Merkintäoikeusannilla kerättyjä varoja osakkeenomistajille. Citycon ei välttämättä kykenisi palauttamaan kaikkia Merkintäoikeusannilla kerättyjä varoja osakkeenomistajille, sillä Yrityskaupan ja Merkintäoikeusannin valmisteluun ja järjestämiseen liittyy kuluja, jotka vähentäisivät palautettavaksi tulevan oman pääoman määrää. Tällaista pääomanpalautusta voisivat rajoittaa

		esimerkiksi verotukseen liittyvät seikat ja tällainen pääomanpalautus edellyttäisi Cityconin yhtiökokouksen hyväksyntää ja soveltuvien lakien noudattamista.
E.3	Merkintäoikeusannin ehdot	Citycon tarjoaa Merkintäoikeusannissa osakkeenomistajilleen merkittäväksi enintään 296.664.209 Uutta Osaketta 2,05 euron Merkintahintaan Uudelta Osakkeelta osakkeenomistajien merkintäetuoikeuteen perustuen. Osakkeenomistajat saavat yhden (1) Merkintäoikeuden jokaista täsmäytyspäivänä 17.6.2015 omistamaansa yhtä (1) Yhtiön osaketta kohden. Osakkeenomistaja tai se henkilö tai yhteisö, jolle Merkintäoikeudet ovat siirtyneet, on oikeutettu merkitsemään jokaista kahta (2) Merkintäoikeutta kohden yhden (1) Uuden Osakkeen. Uusien Osakkeiden murto-osia ei voi merkitä. Lisäksi osakkeenomistajalla tai muulla sijoittajalla, joka on merkinnyt Uusia Osakkeita Ensissijaisen Merkintäoikeuden nojalla, on oikeus merkitä Uusia Osakkeita, joita ei ole merkitty Ensissijaisen Merkintäoikeuden perusteella. Mikäli kaikkia Uusia Osakkeita ei ole merkitty Ensissijaisen Merkintäoikeuden tai Toissijaisen Merkinnän perusteella Merkintäoikeusannin merkintäaika, Yhtiön hallitus voi erikseen päättää merkitsemättä jääneiden Uusien Osakkeiden tarjoamisesta ja allokoinnista Merkintahintaan ensissijaisesti Gazit-Globe Ltd.:lle ja CPPIBE:lle niiden antamien Lisämerkintäsitoumusten suhteessa ja mukaisesti, sekä toissijaisesti mahdollisille muille Pääjärjestäjien hankkimille sijoittajille private placement -järjestelyssä siinä tapauksessa, että Ensissijaisen Merkintäoikeuden ja Toissijaisen Merkinnän jälkeen merkitsemättä jääneiden Uusien Osakkeiden määrä ylittää Lisämerkintäsitoumusten määrään. Merkintäoikeudet ovat julkisen kaupankäynnin kohteena Helsingin Pörssissä 23.6.2015 klo 10.00 Suomen aikaa ja 1.7.2015 klo 18.25 Suomen aikaa välisenä aikana. Osakkeenomistajat ja muut Merkintäoikeuksien haltijat voivat merkitä Uusia Osakkeita Merkintäaika, joka alkaa 23.6.2015 klo 9.30 Suomen aikaa ja päättyy 7.7.2015 klo 16.30 Suomen aikaa. Yhtiön hallitus päättää mahdollisen Private Placementin merkintäajasta, joka päättyy kuitenkin viimeistään 10.7.2015 klo 16.30 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 7.7.2015 mennessä, raukeavat arvottomina. Kaupankäynti väliaikaisilla osakkeilla alkaa arviolta 8.7.2015, eli ensimmäisenä kaupankäyntipäivänä Merkintäajan päättymisen jälkeen. Merkintäoikeusannissa annetut Uudet Osakkeet merkitään kaupparekisteriin arviolta 14.7.2015. Merkintäoikeusannissa Ensissijaisen Merkintäoikeuden perusteella merkityt Uudet Osakkeet kirjataan Merkitsijän arvo-osuustilille merkinnän rekisteröimisen jälkeen väliaikaisina osakkeina (ISIN-tunnus FI4000157607), jotka vastaavat Uusia Osakkeita. Väliaikaiset osakkeet yhdistetään Yhtiön nykyiseen osakelajiin (ISIN-tunnus FI0009002471) arviolta 14.7.2015. Toissijaisessa Merkinnässä (Private Placement mukaan lukien) merkityt ja hyväksytyt Uudet Osakkeet kirjataan Merkitsijöiden arvo-osuustileille, kun Uudet Osakkeet on merkitty kaupparekisteriin, arviolta 14.7.2015. Cityconin olemassa olevat osakkeet ovat julkisen kaupankäynnin kohteena Helsingin Pörssin pörssilistalla kaupankäyntitunnuksella "CTY1S".

E.4	Oleennaiset intressit	Gazit-Globe Ltd. on ilmoittanut Yhtiölle, että se omisti 3.6.2015 yhteensä noin 42,8 % kaikista Cityconin osakkeista ja äänistä ja se on Yhtiön suurin osakkeenomistaja. Gazit-Globe Ltd.:llä on edustus Yhtiön hallituksessa. CPPIBE omisti 15.6.2015 yhteensä 88.999.262 Cityconin osaketta, mikä vastaa noin 15,0 % kaikista Cityconin osakkeista ja äänistä. CPPIBE:lla on edustus Cityconin hallituksessa. Gazit-Globe Ltd. ja CPPIBE ovat tietyillä ehdoilla sitoutuneet merkitsemään oman pro rata -osuutensa Merkintäoikeusannissa annettavista Uusista Osakkeista. Gazit-Globe Ltd:n ja CPPIBE:n pro rata -merkintäsitoumukset edustavat kokonaisuudessaan noin 57,8 % Merkintäoikeusannissa liikkeeseenlaskettavien Uusien Osakkeiden enimmäismäärästä. Gazit-Globe Ltd. ja CPPIBE ovat kukin lisäksi antaneet tietyillä ehdoilla lisäsitoumukset osakkeiden merkitsemisestä Merkintäoikeusannissa enintään 50 miljoonan euron yhteenlaskettuun merkintähintaan asti Gazit-Globe Ltd:n osalta ja enintään 30 miljoonan euron yhteenlaskettuun merkintähintaan asti CPPIBE:n osalta siinä tapauksessa, että Merkintäoikeusannissa ei merkitä kaikkia osakkeita Merkintäoikeusannin merkintäaikana. Gazit-Globe Ltd:n lisämerkintäsitoumus on ehdollinen myös sille, että sen omistus ei ylitä 50 % Cityconin kaikista osakkeista ja äänistä merkinnän seurauksena, missä tapauksessa Gazit-Globe Ltd:n lisämerkintäsitoumuksen perusteella merkittäväksi tulevaa osakkeiden määrää vähennettäisiin tarpeen mukaan. Tällainen vähennys vähentäisi CPPIBE:n lisämerkintäsitoumusta vastaavasti pro rata -suhteessa. Merkintäoikeusannille ei ole täysimääräistä merkintätakausta.
E.5	Arvopapereita myyntiin tarjoavien henkilöiden nimet/Myynti-rajoitus sopimukset	Arvopapereita myyntiin tarjoavien henkilöiden nimien esittämistä ei sovelleta; Merkintäoikeusanti koskee Cityconin liikkeeseenlaskemia uusia osakkeita. Citycon on tehnyt Pääjärjestäjien kanssa 15.6.2015 järjestämissopimuksen koskien tiettyjä Pääjärjestäjien Merkintäoikeusannin yhteydessä tarjoamia markkinointin, merkintöjen hankkimiseen ja Merkintäoikeusannin toteuttamiseen liittyviä palveluita. Yhtiö on sitoutunut, tiettyjä poikkeuksia lukuun ottamatta, olemaan laskematta liikkeeseen tai myymättä Cityconin osakkeita Merkintäoikeusannin toteuttamista (arviolta 14.7.2015) seuraavana 180 päivänä. Gazit-Globe Ltd. ja CPPIBE ovat antamiensa merkintäsitoumusten yhteydessä sitoutuneet tiettyin edellytyksin olemaan luovuttamatta Cityconin osakkeita ennen Uusien Osakkeiden ottamista kaupankäynnin kohteeksi Helsingin Pörssissä arviolta 14.7.2015.
E.6	Laimentuminen	Tarjottavat Uudet Osakkeet vastaavat noin 50,0 % Cityconin kaikkien liikkeeseenlaskettujen osakkeiden lukumäärästä ennen Merkintäoikeusantia sekä noin 33,3 % Cityconin kaikkien liikkeeseenlaskettujen osakkeiden lukumäärästä Merkintäoikeusannin jälkeen olettaen, että Merkintäoikeusanti merkitään täysimääräisesti. Siinä tapauksessa, että nykyiset osakkeenomistajat eivät merkitsisi Uusia Osakkeita Merkintäoikeusannissa, olemassa olevien osakkeenomistajien kokonaisomistusosuus laimenisi noin 33,3 % verrattuna tilanteeseen ennen Merkintäoikeusantia olettaen, että Merkintäoikeusanti merkitään täysimääräisesti.
E.7	Arvioidut kustannukset, jotka veloitetaan sijoittajalta	Ei sovelleta; Citycon ei veloita kustannuksia sijoittajilta.

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 Cityconiin, on selvitetty kohdassa ”Cityconin liiketoiminta” muiden kohtien ohella. Riskitekijöiden esitysjärjestyksellä tässä Esitteessä ei ole tarkoitus osoittaa niiden toteutumisen todennäköisyyttä tai mahdollista vaikutusta Cityconin liiketoimintaan.

Cityconin toimintaympäristöön liittyviä riskejä

Talouden suhdannevaihtelut ja taloudellinen kehitys vaikuttavat olennaisesti kiinteistömarkkinoihin ja siten Cityconin liiketoimintaan ja liiketoiminnan tulokseen.

Talouden suhdannevaihtelut ja taloudellinen kehitys vaikuttavat olennaisesti kiinteistömarkkinoihin, liikekiinteistöjen ja muiden tilojen kysyntään, vuokratasoon, vuokrausteeseen ja vuokralaisten kykyyn maksaa vuokraa, ja nämä ovat Cityconin mahdollisia riskejä. Talouden suuntaukset, erityisesti kuluttajien luottamukseen ja käyttäytymiseen vaikuttavat tekijät, vaikuttavat myös liiketilojen kysyntään.

Vuonna 2014 Euroopan talous alkoi elpyä hitaasti julkisen velkaantumisen aiheuttamien paineiden lieventyessä. Talouden kasvunäkymät vuosille 2015 ja 2016 Cityconin avainmarkkinoilla vaihtelevat. Talouden odotetaan kasvavan hitaasti Suomessa ja Tanskassa vuosina 2015 ja 2016, kun taas talouskasvun odotetaan pysyvän Ruotsissa ja Virossa kohtalaisella tasolla. Norjassa BKT:n kasvun odotetaan jatkuvan, mutta koska Norjan talous on hyvin altis öljyn hinnalle, öljyn alhaisella hinnalla saattaa olla negatiivinen vaikutus BKT:n kasvunäkymiin. Suomen haastavien talousnäkymien odotetaan vaikuttavan lähitulevaisuudessa epäedullisesti Cityconin liiketoimintaan ja tulokseen Suomessa. Cityconin markkinoiden yleistä taloustilannetta ja kiinteistömarkkinoita on kuvattu yksityiskohtaisesti kohdassa ”Toimialakatsaus – Yleinen talouskehitys”.

Kansallisen ja paikallisen talouden muutokset vaikuttavat kiinteistömarkkinoihin ja erityisesti vuokratasoon ja vuokrausteeseen. Erityisesti inflaatiolla on suora vaikutus vuokratasoon. Pääosa Cityconin vuokrasopimuksista on sopimuksia, joissa vuokra määräytyy (i) elinkustannusindeksiin sidotun pääomavuokran ja (ii) ylläpitomaksun perusteella. Ylläpitomaksu veloitetaan vuokralaiselta erikseen, ja sillä katetaan kiinteistön omistajalle kiinteistön ylläpidosta aiheutuvat hoitokulut. Näin ollen vuokratulotason kehitys riippuu suurelta osin inflaatiokehityksestä. Cityconilla on myös liikevaihtosidonnaisia sopimuksia, joissa kokonaisvuokra jaetaan (i) vuokralaisen liikevaihtoon sidottuun pääomavuokraan ja (ii) ylläpitomaksuun. Liikevaihtosidonnaisissa vuokrasopimuksissa on lisäksi yleensä sovittu minimivuokrasta, joka on sidottu paikalliseen elinkustannusindeksiin ja vastaa markkinavuokratasoa. Vuoden 2014 lopussa Cityconin vuokrasopimuksista noin 53 % oli liikevaihtosidonnaisia (52 % vuoden 2013 lopussa), kun taas kyseisten vuokrien liikevaihtosidonnainen osa muodosti tosiasiallisesti vain noin 2,0 % Cityconin vuokratuotoista vuonna 2014 (1,3 % vuoden 2013 lopussa). Viimeisten vuosien aikana lähes kaikki uudet kauppakeskuksiin allekirjoitetut vuokrasopimukset olivat liikevaihtosidonnaisia, ja niissä on kiinteä vähimmäisvuokra. Cityconin taloudellinen vuokrausaste ja keskivuokrat pysyivät vuonna 2014 suhteellisen vakaina verrattuna vuoteen 2013 tehostettujen vuokraustoimien ansiosta.

Heikon talouskasvun jakso tai taantuma sekä kiinteistömarkkinoiden epäsuotuisat olosuhteet saattavat heikentää Cityconin liikekiinteistöjen ja muiden tilojen kysyntää, vuokrausastetta ja vuokratasoa. Vaikka vähittäiskauppa on kehittynyt positiivisesti vuodesta 2010 lähtien, Euroopan taloutta uhkaavat monet tekijät, jotka voivat muuttaa kehityksen suuntaa. Näin ollen ei ole takeita siitä, että Citycon voi säilyttää omistamiensa kiinteistöjen nykyisen korkean vuokrausasteen ja vuokratason tulevaisuudessa. Cityconin kiinteistöomaisuuden taloudellinen vuokrausaste oli noin 96,3 % vuoden 2014 lopussa (95,7 % vuoden 2013 lopussa), jolloin Cityconin taloudellinen vuokrausaste Suomessa oli noin 95,6 %, Ruotsissa noin 96,1 % ja Baltiassa ja uusilla markkinoilla noin 99,3 %. Cityconin kiinteistöomaisuuden taloudellinen vuokrausaste oli 31.3.2015 noin 95,9 %. Lisäksi Cityconilla on käynnissä merkittäviä kehityshankkeita kaikissa toimintamaissaan ja hankkeiden valmistuessa Cityconin kauppakeskusten vuokrattava liiketila tulee kasvamaan merkittävästi. Näiden uusien liiketilojen vuokraaminen suunnitellusti on ensiarvoisen tärkeää Cityconin taloudellisen kehityksen ja kasvun kannalta. Vuokratason epäedullisilla muu-

toksilla, epäonnistumisella uusien liiketilojen vuokraamisessa tai avainvuokralaisten menettämisellä ja tästä seuraavalla vuokrausasteen pienenemisellä saattaa olla olennaisen epäedullinen vaikutus Cityconin liiketoimintaan, liiketoiminnan tulokseen ja taloudelliseen asemaan.

Euroalueen epätasapainolla voi olla olennainen vaikutus Cityconin liiketoimintaan.

Kaikki maat, joissa Citycon toimii tällä hetkellä, ovat Euroopan unionin (EU) jäsenvaltioita ja Suomi ja Viro kuuluvat Euroopan talous- ja rahaliittoon (EMU), joten ne käyttävät euroa valuuttanaan. Euroalueeseen ja sen jäsenvaltioihin liittyvät taloudelliset riskitekijät saattavat vaikuttaa Cityconin 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 haasteita. Euroalueella vallitsevan taloudellisen epävakauden normalisoituminen vaatii aktiivisia toimenpiteitä EMU-mailta sekä Euroopan Keskuspankilta, ja päätösten tekemiseen sekä niiden tehokkuuteen liittyy huomattavia epävarmuustekijöitä. Mikäli euroaluetta koskevaa epävakautta ei saada riittävässä määrin ratkaistua ja luottamusta julkiseen talouteen palautettua, saattaa tällä olla olennaisen epäedullinen vaikutus Cityconin liiketoimintaan, tulokseen ja taloudelliseen asemaan. Lisätietoja valuuttariskeistä on esitetty kohdassa ”Cityconin liiketoimintaan liittyviä rahoitusriskejä – Citycon altistuu valuuttakurssien vaihtelulle”.

Cityconin sijoituskiinteistöjen käypä arvo voi vaihdella.

Sijoituskiinteistöjen käypään arvoon ja markkinahintoihin vaikuttavat monet tekijät, kuten yleiset ja paikalliset taloudelliset olosuhteet, korot, inflaatio-odotukset, BKT:n kasvu, yksityinen kulutus, markkinavuokrataso, vajaa-käyttö, kiinteistösijoittajien tuottovaatimukset ja kilpailutilanne.

Lisäksi kaupunkisuunnittelu- ja rakennusprojektit sekä muutokset kilpailutilanteessa saattavat vaikuttaa kiinteistöjen arvoon. Citycon soveltaa sijoituskiinteistöjen arvostamisessa käyvän arvon mallia, jolloin sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokset (eli käyvän arvon voitot ja tappiot) kirjataan Cityconin laajaan tuloslaskelmaan (IAS 40). Lisätietoja Cityconin sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutoksista on esitetty kohdassa ”Cityconin kiinteistöomaisuus, investoinnit, divestoinnit ja kehityshankkeet”. Yrityskaupan toteuttamisen yhteydessä Sektorista tulee Cityconin konserniyhtiö. Sektor ei ole tämän Esitteen päivämääränä velvoitettu noudattamaan IFRS:ää, ja se laatii tilinpäätöksensä Norjan kirjanpitolain ja Norjan tilinpäätösperiaatteiden (NGAAP) mukaisesti. Tämä vaikuttaa muun muassa siten, että kiinteistöt arvostetaan hankintamenomenetelmällä eikä käypään arvoon. Lisätietoja NGAAP-tilinpäätösperiaatteista löytyy kohdasta ”Tilintarkastamattomia pro forma -muotoisia taloudellisia tietoja – Sektorin tilintarkastamattomia IFRS:n mukaisesti esitettyjä historiallisia taloudellisia tietoja”.

Citycon on kirjannut sijoituskiinteistöjensä käyvän arvon voittoja kaikkina tilikausina 2012–2014. Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokset vaikuttavat Cityconin laajaan tuloslaskelmaan ja taseeseen, mutta niillä ei ole välitöntä vaikutusta kassavirtalaskelmaan. Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon merkittäville tappioilla saattaa olla olennaisen epäedullinen vaikutus Cityconin liiketoimintaan, tulokseen ja taloudelliseen asemaan.

Kiinteistöjä koskevat arviolausunnot ovat luonteeltaan ulkopuolisten kiinteistöarvioijien subjektiivisia arvioita.

Ulkopuolisten kiinteistöarvioijien laatimiin arviolausuntoihin liittyy epävarmuustekijöitä kiinteistöjen likviditeetin puutteen sekä muun muassa kunkin kiinteistön luonteen, sijainnin, kiinteistöä tulevaisuudessa odotettavan vuokratulon sekä kiinteistön arvon arvioinnissa käytettyjen menetelmien seurauksena. Tämä pitää erityisesti paikansa 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 olennaisen epäedullinen vaikutus Cityconin liiketoimintaan, tulokseen ja taloudelliseen asemaan.

Tässä Esitteessä esitetty arvio Sektorin kiinteistökannan arvosta perustuu 31.12.2014 tilanteeseen eikä arviota ole päivitetty tämän ajankohdan jälkeen.

Kiinteistön arvon arviointi perustuu tiettyihin olettamuksiin ja menetelmiin, jotka ovat alttiita muutoksille ja luonteeltaan subjektiivisia ja epävarmoja, ja siksi tähän Esitteeseen tai Yhtiön muihin asiakirjoihin sisältyvissä arviolausunnoissa esitetyt arvot eivät välttämättä vastaa tarkasti hintaa, jolla kiinteistö voitaisiin myydä.

Heikentyvä yksityinen kulutus voi laskea vuokralaisten myyntiä ja siten heikentää Cityconin liiketilojen kysyntää.

Yksityisellä kulutuksella on merkittävä vaikutus Cityconin vuokralaisten myyntiin ja sitä kautta Cityconin liiketilojen kysyntään. Vähittäiskaupan kehitys on riippuvainen pääosin talouden kehityksestä sekä kotitalouksien ostovoiman ja kulutuksen lisääntymisestä. Vähittäiskauppa kasvoi vuonna 2014 Cityconin kaikissa toimintamaissa, lukuun ottamatta Suomea. Vähittäiskaupan haasteet Suomessa johtivat koko Cityconin kiinteistökannan -2,9 %:n vuokranmuutokseen uusituissa vuokrasopimuksissa 31.3.2015 päättyneellä kolmen kuukauden jaksolla. Vuonna 2014 vähittäiskaupan kasvu (pois lukien moottoripyörät ja muut ajoneuvot) oli 1,2 % Tanskassa, 3,8 % Ruotsissa, 5,9 % Virossa, mutta Suomessa inflaatiokorjattu vähittäiskaupan myynti laski 1,1 %. Vuonna 2014 kotitalouksien luottamus pysyi positiivisena Suomessa, Tanskassa ja Ruotsissa sekä euroalueen keskiarvon yläpuolella kaikissa Cityconin nykyisissä toimintamaissa. Virossa kotitalouksien luottamus oli kuitenkin negatiivinen vuonna 2014.¹

Citycon laajentuu Norjaan hankkimalla Sektorin. Inflaatiotarkastettu vähittäiskaupan (pois lukien moottoripyörät ja muut ajoneuvot) vuotuinen kasvu oli vuonna 2014 Norjassa 1,7 %.²

Euroopan talouden heikkous voi edelleen vähentää kuluttajien luottamusta ja vaikuttaa kulutuskäyttäytymiseen. Jos yksityisen kulutuksen kasvu heikkenee Cityconin maantieteellisillä markkina-alueilla, saattaa liiketilojen kysyntä laskea. Vuokrauskysynnän heikentyminen saattaa vaikuttaa negatiivisesti Cityconin kiinteistöjen vuokratasoon ja vuokrausteeseen, ja tällä voi puolestaan olla olennaisen epäedullinen vaikutus Cityconin liiketoimintaan, tulokseen ja taloudelliseen asemaan.

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

Cityconin strategian mukaisesti Cityconin kiinteistöomaisuus on keskittynyt ja koostuu lähes pelkästään vähittäiskaupan liikekiinteistöistä, joista suurin osa sijaitsee tällä hetkellä Suomessa ja Ruotsissa. Cityconin suurimpia vuokralaisryhmiä ovat erikois- ja päivittäistavarakaupan ketjut, mutta myös kahvilat ja ravintolat, pankki- ja raahoitusalan yhtiöt sekä kunnat ja muu julkishallinto. Cityconin sijoituskiinteistöjen käypä arvo 31.3.2015 oli noin 2.801,7 miljoonaa euroa, josta suomalaisten kiinteistöjen osuus oli noin 62 %, ruotsalaisten kiinteistöjen osuus noin 25 % ja Baltia ja uudet markkinat -yksikköön kuuluvien kiinteistöjen osuus noin 13 % koko käyvästä arvosta. Koska Cityconin tämänhetkinen kiinteistöomaisuus on keskittynyt Suomen ja Ruotsin suurimmissa kaupungeissa sijaitseviin liiketiloihin, Cityconin liiketoiminta riippuu merkittävästi vähittäiskaupan kehityksestä Suomessa ja Ruotsissa. Katso kohdasta "Cityconin toimintaympäristöön liittyviä riskejä – Hidas tai negatiivinen talouskasvu vaikuttaa epäedullisesti kiinteistömarkkinoihin" lisätietoja Cityconin toimintaan liittyvistä taloudellisista riskeistä.

Sen lisäksi, että Citycon on laajentanut liiketoimintansa Ruotsissa viime vuosien aikana, Citycon on kasvanut myös Virossa. Citycon aloitti toiminnan Tanskan markkinoilla 2012 ja poistui Liettuan markkinoilta vuonna 2014. Tästä johtuen ulkomaisten sijoituskiinteistöjen käyvän arvon osuus Cityconin kiinteistöomaisuudesta on lisääntynyt. Tämän lisäksi Citycon saattaa strategiansa mukaisesti hajauttaa riskejä tutkimalla mahdollisuuksia laajentaa toimintojaan tulevaisuudessa Latviaan tai palaamalla Liettuaan. Citycon on laajentumassa Norjan markkinoille Yrityskaupalla.

Cityconin voimakas keskittyminen vähittäiskaupan kohteisiin ja riippuvuus Suomen, Ruotsin, Tanskan, Viron sekä, edellyttäen että Yrityskauppa toteutuu onnistuneesti, Norjan vähittäiskaupasta ovat riskejä Cityconin liiketoiminnalle, ja tällä saattaa olla olennaisen epäedullinen vaikutus Cityconin liiketoimintaan, tulokseen ja taloudelliseen asemaan.

¹ Lähde: Eurostat, Ecwin.

² Lähde: Eurostat, Ecwin.

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

Vähittäiskauppa on kokemassa muutoksia, sillä verkkokaupan käyttö kasvaa ja kuluttajat tekevät kasvavassa määrin ostoksia internetin kautta. Verkkokaupan kasvu ja uudet kilpailukykyiset vähittäiskaupan muodot vaikuttavat kaupallisten liikekiinteistöjen kysyntään sekä uusien että nykyisten vuokralaisten parissa. Kauppakeskusten tulee sopeuttaa palvelunsa ja vuokralaisten tuotetarjonta vastaamaan muuttuvaa kuluttajakäyttäytymistä ja tarvetta houkutella asiakkaita myös tulevaisuudessa. Citycon pyrkii sopeuttamaan toimintaansa kasvavan verkkokaupan vaikutuksiin keskittymällä urbaaneihin, päivittäistavarakauppaan nojautuviin ja kasvavissa kaupungeissa sijaitseviin kauppakeskuksiin, jotka tarjoavat ravintoloita ja palveluita, sekä hyödyntämällä sosiaalista mediaa päivittäisessä toiminnassa. Huomattava verkkokaupan käytön kasvu voi kuitenkin alentaa kauppakeskusten myyntiä ja liiketilan tarvetta, millä voi olla olennaisen epäedullinen vaikutus Cityconin liiketoimintaan, tulokseen ja taloudelliseen asemaan.

Kiinteistömarkkinoiden lisääntyneellä kilpailulla saattaa olla epäedullinen vaikutus Cityconin liiketoimintaan ja kasvumahdollisuuksiin.

Pohjoismaiden ja Baltian kiinteistömarkkinoille on ominaista kansainvälisten kiinteistösijoittajien lisääntyvä kilpailu. Citycon odottaa näille kiinteistömarkkinoille myös jatkossa uusia kiinteistösijoittajia. Yrityskauppojen määrä Suomen, Ruotsin ja Norjan kiinteistömarkkinoilla nousi voimakkaasti vuonna 2014, erityisesti vuoden loppua kohden. Tanskan kiinteistömarkkinat pysyivät vakaina kasvaen hieman vuonna 2014.³

Erittäin likvideillä kiinteistömarkkinoilla tuottovaatimukset yleensä laskevat ja kiinteistöjen hinnat nousevat, kun taas hitailla ja epälikvideillä markkinoilla tuottovaatimukset nousevat johtaen kiinteistöjen hintojen laskuun. Parhaiden kohteiden kysyntä on tällä hetkellä voimakasta, kun taas toissijaisten kohteiden kysyntä on heikompa.⁴ Lisäksi kaavoituksen hitaus voi rajoittaa uusien liikekiinteistöjen rakentamista tai aikaisemmin rakennettujen liikekiinteistöjen laajentamista. Tämä kehitys yhdistettynä uusien kansainvälisten sijoittajien laajentumiseen paikallisille markkinoille saattaa aiheuttaa Cityconille haasteita uusien kiinteistöjen hankinnassa ja voi heikentää Cityconin markkinaosuutta ja kasvumahdollisuuksia. Lyhyellä aikavälillä tämä saattaa nostaa kiinteistöjen hintoja ja Cityconin kiinteistökannan arvoa, mutta pidemmällä aikavälillä tällä saattaa olla olennaisen epäedullinen vaikutus Cityconin liiketoimintaan, tulokseen ja taloudelliseen asemaan.

Citycon tähtää liiketoimintansa ja tuloksensa parantamiseen kehittämällä ja laajentamalla jo omistamiaan kiinteistöjä, hankkimalla ja kehittämällä uusia kauppakeskuksia sekä harjoittamalla aktiivista kauppakeskusjohtamista. Ei ole kuitenkaan takeita siitä, että Citycon kykenee säilyttämään markkinaosuutensa ja hyötymään nykyisestä asemastaan. Pohjoismaiden ja Baltian kiinteistömarkkinoiden lisääntynyt kilpailu saattaa heikentää Cityconin asemaa, markkinaosuutta ja kasvumahdollisuuksia, millä puolestaan saattaa olla olennaisen epäedullinen vaikutus Cityconin liiketoimintaan, tulokseen ja taloudelliseen asemaan.

Uusien liiketilojen rakentaminen saattaa lisätä kilpailua vuokralaisista ja siten vaikuttaa Cityconin liiketoimintaan negatiivisesti.

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

³ Lähteet: CBRE Nordic Investment MarketView, Q1 2015, Newsec Property Outlook Spring 2015.

⁴ Lähteet: CBRE, Newsec, JLL Nordic City Report Spring 2015.

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

Suomessa Citycon on johtava toimija kauppakeskusliiketoiminnassa vuokrattavalla liikepinta-alalla mitattuna, ja on tällä hetkellä ainoa kauppakeskuksiin erikoistunut kiinteistösijoitusyhtiö. Ruotsissa Citycon on yksi kolmesta johtavasta toimijasta Ruotsin kauppakeskusmarkkinoilla.⁵ Citycon omistaa Virossa kaksi Tallinnan suurimmista kauppakeskuksista, Rocca al Maren ja Kristiinen, joiden ansiosta se on markkinajohtaja kaupungissa. Citycon laajenee Yrityskaupalla Norjan markkinoille. Cityconin hankkiessa kiinteistöjä ja kasvattaessa markkinaosuuttaan kilpailusääntöjen noudattaminen voi tulla haasteelliseksi. On mahdollista, että kilpailuviranomaiset pitävät joitakin tulevia hankintoja kilpailusääntöjen vastaisena, ja tämä saattaa rajoittaa Cityconin mahdollisuuksia kasvaa hankintojen kautta.

Cityconilla on suunnitteilla uusia kehitys- ja uudistushankkeita. Kaikki harkinnassa olevat hankkeet saattavat muuttua tai peruuntua esimerkiksi kaupunkisuunnitteluun ja kaavoitukseen liittyvien seikkojen vuoksi. Julkisilla viranomaisilla, kuten kuntien viranomaisilla, on valtuudet suunnitella ja kaavoittaa maa-alueitaan. Kehityshankkeet vaativat tiivistä yhteyttä viranomaisiin. Cityconin liiketoiminta riippuu yhteistyöstä niiden viranomaisten kanssa, joiden toimivaltaan kuuluu Cityconin liiketoimintaan liittyviä tehtäviä. Epäedullisilla viranomaismenettelyillä saattaa olla olennaisen epäedullinen vaikutus mahdollisuuteen aloittaa kehityshankkeita tai niiden etenemiseen ja tätä kautta Cityconin liiketoimintaan, tulokseen ja taloudelliseen asemaan. Katso myös ”Yrityskauppaan ja Sektorin liiketoimintaan liittyviä riskejä – Uudelle markkina-alueelle laajentumiseen voi liittyä sääntelyriskejä”.

Mahdolliset lainsäädännölliset muutokset saattavat aiheuttaa vaikeasti ennakoitavia sopeuttamiskustannuksia tai lisääntynyttä verotaakkaa ja mahdolliset muutokset kansainvälisissä tilinpäätösstandardeissa saattavat vaikuttaa Cityconin tilinpäätöksen laatimisperiaatteisiin.

Cityconin toimintaa sääntelee niiden maiden lainsäädäntö, joissa Citycon kulloinkin toimii. Lisäksi Cityconin toimintaan saattaa vaikuttaa alueellinen tai ylikansallinen sääntely, kuten EU:n lainsäädäntö. Cityconin johto uskoo, että Citycon täyttää kaikilta olennaisilta osin tämän Esitteen päivämääränä lainsäädännön ja muun sääntelyn vaatimukset. Lainsäädäntö ja muu sääntely voi kuitenkin muuttua, eikä Citycon voi taata, että se ilman merkittäviä toimenpiteitä ja kustannuksia pystyisi täyttämään muuttuneen lainsäädännön tai sääntelyn mukaiset vaatimukset. Esimerkiksi muutokset kiinteistöjä, maankäyttöä, kehittämistä, kaavoittamista, terveyttä, turvallisuutta, vakausvaatimuksia, ympäristönsuojelua, työvoimaa ja verotusta koskevassa lainsäädännössä tai sääntelyssä tai niiden tulkinnassa tai soveltamisessa voivat vaikuttaa olennaisen epäedullisesti Cityconin toimintaan. Lisäksi ympäristölähtöinen sääntely lisääntyy ja toimialalla noudatettavien parhaiden käytäntöjen taso nousee jatkuvasti. Tällaiset muutokset saattavat vaikuttaa epäedullisesti Cityconin kykyyn käyttää tiettyjä kiinteistöjä alun perin aiotulla tavalla, ja lisäksi uusien lakien tai säännösten noudattaminen voi johtaa Cityconin investointien tai toimintakustannusten kasvuun, jota ei välttämättä voida kattaa vuokratuloilla.

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

Cityconin toiminnan sopeuttaminen mihin tahansa yllä kuvattuihin muutoksiin voi johtaa Cityconille vaikeasti ennakoitaviin ylimääraisiin kustannuksiin tai lisääntyvään verotaakkaan, millä puolestaan voi olla olennaisen epäedullinen vaikutus Cityconin liiketoimintaan, tulokseen ja taloudelliseen asemaan.

⁵ Lähde: SEB:n tutkimus. Perustuu Suomen Kauppakeskusyhdistys Ry:ltä saatuihin tietoihin, yhtiöraportteihin, markkinatutkimuksiin sekä arvioihin joulukuussa 2014.

Yrityskauppaan ja Sektorin liiketoimintaan liittyviä riskejä

Cityconin saatavilla on ollut Sektoria koskevia tietoja vain rajoitetusti.

Yrityskaupan yhteydessä Cityconin saatavilla on ollut Sektoria koskevia tietoja vain rajoitetusti ja Cityconin on pitänyt tukeutua tiettyihin Sektorin ja sen johdon toimittamiin tietoihin Cityconin suorittaman Sektoriin kohdistuneen due diligence -selvityksen yhteydessä ilman mahdollisuutta tarkistaa tällaisia tietoja riippumattomista lähteistä. Vaikka Cityconin johto uskoo, että Sektor on toimittanut kaikki tässä Esitteessä esitetyt tiedot hyvässä uskossa ja parhaiden tietojensa mukaan, on mahdollista, että Cityconin johto olisi tulkinut tosiseikkoja tai olosuhteita eri tavalla ja tämä olisi johtanut erilaisiin lausuntoihin tässä Esitteessä, mikäli Sektor olisi ollut Cityconin määräysvallassa ja siten Sektorin tiedot olisivat olleet suoraan Cityconin saatavilla. Yrityskaupan yhteydessä Cityconin johdon oli myös tehtävä eräitä oletuksia markkinoiden ja erityisesti Sektorin kehityksestä perustuen muun muassa due diligence -selvitykseen.

Mikäli mitkä tahansa tässä Esitteessä esitetyt Sektoria koskevat tiedot osoittautuisivat olennaiselta osin virheelliseksi tai puutteelliseksi tai mikäli Yrityskaupan yhteydessä tehdyt oletukset osoittautuisivat virheellisiksi, ja ottaen huomioon Sektorin hankinnan suuren koon suhteessa Cityconin kokoon, tällä saattaa olla olennainen vaikutus Yrityskaupan hyötyihin, millä puolestaan saattaa olla olennaisen epäedullinen vaikutus Cityconin liiketoimintaan, tulokseen ja taloudelliseen asemaan ja tämän seurauksena sijoittajan tekemän Uusien Osakkeiden sijoituksen arvoon. Katso lisäksi alla ” – Citycon ei välttämättä ole suojautunut riittävästi Sektorin tunnetuilta tai tuntemattomilta puutteilta ja vastuilta”.

Yrityskaupan toteuttaminen ei ole ehdollinen riittävän rahoituksen hankkimiselle Cityconin toimesta eikä voi olla varmuutta siitä, että Citycon pystyy rahoittamaan Yrityskaupan Osakekauppasopimuksen ehtojen mukaisesti.

Yrityskaupan toteuttaminen ei ole ehdollinen riittävän rahoituksen hankkimiselle Cityconin toimesta tai minkäänlaisille kolmansien osapuolten suostumuksille tai hyväksynnöille, ja siten Yrityskaupan toteuttaminen edellyttää ainoastaan sitä, että Citycon maksaa sovitun kauppahinnan ja osapuolet täyttävät muut Osakekauppasopimukseen perustuvat velvoitteensa. Yrityskaupan odotetaan toteutuvan heinäkuussa 2015 ja Cityconin on Osakekauppasopimuksen mukaan maksettava kauppahinta Yrityskaupan toteuttamisen hetkellä edellyttäen, että Myyjät ovat täyttäneet Osakekauppasopimuksen mukaiset velvoitteensa. Jos Citycon ei maksa kauppahintaa, Myyjät voivat irtisanoa Osakekauppasopimuksen.

Vaikka Citycon pyrkii varmistamaan kaikilla kohtuullisilla toimenpiteillä Yrityskaupan rahoituksen, ei voi olla varmuutta siitä, että sen suunnittelema rahoitus toteutuu. Citycon aikoo rahoittaa Yrityskaupan kauppahinnan ja Yrityskauppaan liittyvät kulut, kaikkien Sektorin Joukkovelkakirjalainojen aikaistetun lunastamisen Sektorin toimesta sekä olemassa olevan Myyjien Sektorille antaman osakslainan Merkintäoikeusannista saatavilla tuotoilla, Danske Bank A/S, Helsingin sivukonttorilta ja Pohjola Pankki Oyj:lta saatavilla yhteensä 400 miljoonan euron väliaikaisilla rahoitusfasiliteeteilla, jotka eräänntyvät kesäkuussa 2016 ja ovat ehdollisia tietyille tavanomaisille ehdoille, pääasiassa sille, että Citycon toteuttaa suunnitellusti muut Sektorin hankintaan liittyvät rahoitusjärjestelyt, mukaan lukien Merkintäoikeusannin ja kaikkien Sektorin Joukkovelkakirjalainojen aikaistetun lunastamisen Sektorin toimesta, sekä tarvittaessa olemassa olevilla pankkirahoitusfasiliteeteilla. Lisäksi Sektorin nykyisten noin 671 miljoonan euron pankkirahoitusfasiliteettien osalta Sektor on saanut kyseisten pankkirahoitusfasiliteettien lainanantajilta suostumukset siihen, että kyseiset pankkirahoitusfasiliteetit pysyvät voimassa Yrityskaupan toteuttamisen jälkeen. Gazit-Globen Ltd. ja CPPIBE ovat antaneet Merkintäoikeusantia varten merkintäsitoumukset, jotka ovat määrältään yhteensä enintään noin 430 miljoonaa euroa ja jotka ovat ehdollisia tietyille ehdoille, joita on kuvattu tarkemmin alla kohdassa ”Merkintäoikeusantiin ja Uusiin Osakkeisiin liittyviä riskejä – Citycon ei välttämättä kykene keräämään Merkintäoikeusannissa kaikkia varoja täysimääräisesti”.

Yhtiön väliaikaisten pankkirahoitusfasiliteettien ehtojen mukaisesti niiden perusteella nostettavissa olevaa lainamäärää pienennetään määrällä, jolla Merkintäoikeusannista saatavat varat ylittävät 430 miljoonaa euroa. Jos Citycon ei kykene täyttämään Gazit-Globen Ltd.:n ja CPPIBE:n merkintäsitoumuksilleen asettamia ehtoja tai muutoin keräämään riittäviä varoja Merkintäoikeusannilla (katso ”Cityconin osakkeisiin ja Merkintäoikeusantiin liittyviä riskejä – Citycon ei välttämättä kykene keräämään Merkintäoikeusannissa kaikkia varoja täysimääräisesti”) tai Citycon ei kykene täyttämään väliaikaisten rahoitusjärjestelyjen mukaisten lainojen nostamiselle asetettuja ehtoja, Cityconin olisi hankittava Yrityskaupan toteuttamiseen tarvittavat varat muulla tavalla, eikä tällaista rahoitusta välttämättä ole saatavilla kaupallisesti kohtuullisin ehdoin tai ollenkaan. Jos

Citycon ei pysty hankkimaan Yrityskaupan toteuttamisen vaatimia varoja ja syyllistyisi Osakekauppasopimuksen tuottamukselliseen rikkomiseen, Citycon voi altistua Myyjien vahingonkorvauskanteille sekä viivästyskorjoille. Cityconille voi aiheutua myös muita haitallisia vaikutuksia, kuten Yrityskaupasta odotettujen hyötyjen saamatta jääminen sekä Yrityskauppaan liittyviin merkittäviin transaktiokuluihin ja johdon panostuksiin liittyvien hyötyjen saamatta jääminen. Jos Yrityskauppa ei toteudu, tämä voisi vaikuttaa haitallisesti Cityconin maineeseen arvopaperimarkkinoilla sekä potentiaalisten sijoittajien tai asiakkaiden keskuudessa, mikä voisi johtaa Cityconin osakkeiden markkinahinnan olennaiseen laskuun. Minkä tahansa edellä kuvatun riskin toteutumisella saattaa olla olennaisen epäedullinen vaikutus Cityconin liiketoimintaan, tulokseen ja taloudelliseen asemaan.

Citycon ei välttämättä kykene uudelleenrahoittamaan tiettyjä Yrityskauppaan liittyviä rahoitusjärjestelyjä suunnitelmien mukaisesti.

Citycon aikoo uudelleenrahoittaa Yrityskaupan rahoittamiseksi nostettavat yhteensä enintään 400 miljoonan väliaikaiset pankkirahoitusfasilitetit ja Sektor-konsernin yhteensä 671 miljoonan euron pankkirahoitusfasilitetit Yhtiön tämänhetkisen suunnitelman mukaisesti ennen kyseisten pankkirahoitusfasilitettien erääntymistä kesäkuussa 2016 ja huhtikuussa 2016. Citycon aikoo kerätä uudelleenrahoittamiseen tarvittavat varat muun muassa, näihin kuitenkin rajoittumatta, laskemalla liikkeelle joukkovelkakirjalainoja ja myymällä ydinliiketoimintaan kuuluttamattomia omaisuuseriä sekä tarvittaessa pankkilainoista saatavilla varoilla. Cityconin ydinliiketoimintaan kuuluttamattomaksi luokiteltavan kiinteistöomaisuuden arvo, jonka johto odottaa myytävän tulevien vuosien aikana, on noin 300 miljoonaa euroa.

Jos Citycon ei pystyisi myymään kiinteistöjään suunnitelmien mukaisesti tai joukkovelkakirjalainojen mahdollisen liikkeeseenlasku epäonnistuu, Citycon ei välttämättä kykene uudelleenrahoittamaan Sektorin rahoitusjärjestelyjä eikä maksamaan takaisin tai uudelleenrahoittamaan väliaikaista rahoitusta suunnitelmien mukaisesti, minkä seurauksena Citycon rikkoisi muiden rahoitusjärjestelyjensä ehtoja joko Sektorin pankkirahoitukselle saadun väliaikaisen poikkeuksen päättymisen tai väliaikaisen rahoituksen takaisinmaksussa epäonnistumisen, jolloin Cityconin muiden rahoitusjärjestelyjen ehtojen rikkominen antaisi lainanantajille ja joukkovelkakirjojen haltijoille mahdollisuuden vaatia niiden antamien lainojen aikaistettua takaisinmaksua. Epäonnistumisella riittävän rahoituksen saamisessa tai rahoituksen uudelleenrahoittamisessa suunnitellun aikataulun mukaisesti olisi olennaisen epäedullinen vaikutus Cityconin liiketoimintaan, tulokseen ja taloudelliseen asemaan.

Sektorin liiketoiminnan integrointi Cityconin liiketoimintaan ei välttämättä onnistu suunnitellusti.

Yrityskaupasta odotettavien hyötyjen saavuttaminen riippuu suurelta osin Sektorin liiketoiminnan nopeasta ja tehokkaasta integroinnista Cityconin liiketoimintaan. Sektorin integroinnin toteuttaminen esimerkiksi yrityskulttuurin sekä IT- ja raportointijärjestelmien osalta vaatii aikaa ja ponnisteluja, ja siihen liittyy tiettyjä riskejä ja epävarmuustekijöitä. Ei voi olla varmuutta siitä, että Citycon kykenee integroimaan Sektorin liiketoiminnan tällä hetkellä odotettavalla tavalla tai suunnitellussa aikataulussa.

Koska Sektor on yksityinen yritys, sen taloudellisen ja muun raportoinnin saattaminen pörssiyhtiön tytäryhtiöltä vaaditulle tasolle on äärimmäisen tärkeää ja vaatii merkittävää johdon panosta. Sektor on aikaisemmin raportoinut taloudelliset tietonsa Norjan tilinpäätösperiaatteiden mukaisesti, ja Yrityskaupan toteuttamisen jälkeen Cityconin on sisällytettävä Sektorin taloudelliset tiedot IFRS:n mukaisesti laadittaviin konsernin osavuositietoihin ja tilinpäätöksiin.

Yrityskaupasta ja Sektorin liiketoiminnan integroinnista Cityconin nykyiseen liiketoimintaan odotettavat hyödyt sekä tähän liittyvät kustannukset perustuvat Cityconin arvioihin, jotka ovat väistämättä epävarmoja. Tässä Esitteessä esitettävät arviot perustuvat Cityconin saatavilla olevien tietojen perusteella tehtyihin oletuksiin ja Cityconin johdon päätelmiin liittyen esimerkiksi Sektorin liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan ja tulokseen. Vaikka Citycon uskoo, että arvioidut synergiaedut ja niihin liittyvät kustannukset ovat perusteltuja, niiden taustalla olevat oletukset ovat väistämättä epävarmoja ja niihin liittyy monia merkittäviä liiketoimintaa, taloutta ja kilpailua koskevia tekijöitä, riskejä ja epävarmuuksia, joiden seurauksena toteutuvat tulokset voivat poiketa merkittävästi synergiaetujen ja niihin liittyvien kustannusten arvioinnissa käytetyistä arvoista.

Vastaavasti ei voi olla varmuutta siitä, ettei Citycon kohtaa ongelmia Sektorin integroinnissa tai että Citycon saavuttaa integroinnista odotettavat synergiat tai muut hyödyt. Lisäksi epäsuotuisat taloudelliset olosuhteet saattavat rajoittaa, poistaa tai viivästyttää Cityconin mahdollisuuksia saavuttaa odotettavat hyödyt. Integroinnissa kohdatavat viivästykset ja odottamattomat kustannukset tai epäonnistuminen tavoitteiden saavuttamisessa suunnitellussa

aikataulussa tai ollenkaan saattavat vaikuttaa olennaisen epäedullisesti Cityconin liiketoimintaan, tulokseen ja taloudelliseen asemaan. Katso myös ”Cityconiin ja sen liiketoimintaan liittyviä riskejä – Cityconin kannattavuuden lisäämistä koskevien tavoitteiden saavuttaminen edellyttää hankittujen kohteiden onnistunutta integrointia”.

Tilintarkastamattomat pro forma -muotoiset taloudelliset tiedot eivät välttämättä vastaa Cityconin tulevia tuloksia.

Tämä Esite sisältää tilintarkastamattomia pro forma -muotoisia taloudellisia tietoja, jotka perustuvat Cityconin tekemiin ja kohtuullisiksi katsomiin alustaviin arvioihin ja olettamuksiin, ja ne on esitetty ainoastaan havainnollistamista varten. Tähän Esitteeseen sisältyvät tilintarkastamattomat pro forma -muotoiset taloudelliset tiedot eivät välttämättä kuvasta täysin sitä, millainen Cityconin liiketoiminta, taloudellinen asema tai tulos olisi ollut, mikäli Sektor olisi ollut Cityconin osa tarkasteluajankohtana tai -jaksolla, eivätkä ne välttämättä anna viitteitä Cityconin liiketoiminnasta, taloudellisesta asemasta ja tuloksesta minään tulevana ajankohtana tai millään tulevalla jaksolla. Citycon ja Sektor ovat aikaisemmin harjoittaneet liiketoimintaansa toisistaan erillään. Cityconilla ja Sektorilla ei ole aiempaa historiaa yhdistettynä kokonaisuutena eikä niille ole saatavissa konsernitilinpäätöstä. Citycon soveltaa raportoinnissaan IFRS:ää, kun taas Sektor on laatinut tilinpäätöksensä Norjan tilinpäätösperiaatteiden mukaisesti. Näin ollen pro forma -tietojen laatiminen tätä Esitettä varten edellytti Cityconin ja Sektorin taloudellisten tietojen yhdistämistä sekä oikaisuja liittyen eroavaisuuksiin Cityconin ja Sektorin tilinpäätösperiaatteiden sekä niiden taloudellisten tietojen esitystapojen välillä. Katso myös osio ”Tilintarkastamattomia pro forma -muotoisia taloudellisia tietoja”, jossa pro forma -muotoisten taloudellisten tietojen laatimiseen liittyvät periaatteet ja rajoitukset on kuvattu tarkemmin.

Olettaen että Yrityskauppa toteutetaan, Citycon odottaa julkistavansa ensimmäisen Sektorin taloudelliset tiedot sisältävän konserniosavuositilinsä 30.9.2015 päättyvältä yhdeksän kuukauden jaksolta ja ensimmäisen Sektorin taloudelliset tiedot sisältävän konsernitilinpäätöksensä 31.12.2015 päättyvältä tilikaudelta.

Tämän seurauksena sijoittajan ei tule tukeutua liikaa tässä Esitteessä esitettyihin tilintarkastamattomiin pro forma -muotoisiin taloudellisiin tietoihin.

Citycon ei välttämättä ole suojautunut riittävästi Sektorin tunnetuilta tai tuntemattomilta puutteilta ja vastuilta.

Yritystietoihin liittyy useita riskejä ostettavan liiketoiminnan arvioinnin yhteydessä, mukaan lukien liiketoiminnan arvo, vahvuudet, heikkoudet, potentiaalinen kannattavuus, varat ja velat. Cityconin suorittamassa Sektorin due diligence -tarkastuksessa on voinut jäädä huomaamatta mahdollisia vastuuta ja puutteita, kuten oikeudellisia vaatimuksia ja sovellettavien lakien noudattamiseen liittyviä seikkoja, sopimusrikkomukseen tai työsuhteeseen perustuvia vaatimuksia, ympäristövastuita ja ympäristön pilaamista, verovelvoitteita ja muita vastuuta (vastuusitoumuksina tai muissa muodoissa). Sektorin liiketoiminnan integroinnin aikana Citycon saattaa saada lisätietoja tällaisista vastuista, jotka saattavat tulevaisuudessa aiheuttaa yhdessä tai erikseen merkittäviä lisäkustannuksia ja -vastuita, joita ei ole kuvattu tässä Esitteessä, sekä niillä saattaa olla olennaisen epäedullinen vaikutus Cityconin liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan ja tulokseen. Ennen Yrityskaupan toteuttamista Cityconilla on väistämättä rajoitetumpi pääsy Sektorin liiketoimintaan, tulosta ja taloudellista asemaa koskeviin tietoihin verrattuna siihen, että Sektor olisi osa Cityconia.

Myyjät ovat Osakekauppasopimuksessa antaneet tiettyjä Sektoria koskevia vakuutuksia ja sitoutuneet korvausehtoihin Cityconin eduksi, ja Citycon on toteuttanut tietyn due diligence -tarkastuksen Sektorissa Yrityskaupan yhteydessä. Vaikka Citycon olisi kyennyt havaitsemaan kaikki Sektorin vastuut ja puutteet tarkasti ja täysimääräisesti, Osakekauppasopimus ei sisällä riittäviä vahingonkorvauslausekkeita tai muita sopimusperusteisia suojausmekanismeja kattamaan jokaista tunnettua vastuuta tai puutetta kokonaan tai osittain. Tällaisen vastuun tai puutteen toteutumisella saattaa olla olennaisen epäedullinen vaikutus Cityconin liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan ja tulokseen.

Myyjien antamissa vakuutuksissa ja korvauslausekkeissa sekä Osakekauppasopimuksen eräissä kovenanteissa esitettyjen määrien toteutumiseen sovelletaan tiettyjä vähimmäistasoja ja aikarajoja sekä enimmäismääriä. Cityconille saattaa aiheutua vähimmäisrajan alittavia tai enimmäismäärän ylittäviä menetyksiä, eikä menetysten taustalla olevia seikkoja välttämättä ole katettu näillä vakuutuksilla tai korvauslausekkeilla tai muutoin, ja millä tahansa näistä saattaa olla olennaisen epäedullinen vaikutus Cityconin liiketoimintaan, tulokseen ja taloudelliseen asemaan. Vaikka Myyjien osakkeenomistajat ovat taanneet tiettyjä Osakekauppasopimukseen perustuvia Myyjien

vastuita, ei voi olla varmuutta siitä, että Citycon pystyy panemaan täytäntöön ja perimään onnistuneesti Osakekauppasopimukseen perustuvat vaatimuksensa.

Uudelle markkina-alueelle laajentumiseen voi liittyä oikeudellisia ja sääntelyriskejä.

Yrityskaupan seurauksena Citycon laajenee uudelle maantieteelliselle markkina-alueelle, Norjaan. Norjan lainsäädännön noudattaminen voi lisätä Cityconin sääntelyrasitusta sekä kasvattaa tähän liittyvää työmäärää ja kustannuksia. Esimerkiksi vuonna 2008 Norjassa astui voimaan valtakunnallinen kauppakeskuksia koskeva toimintalinja, jonka mukaan kauppakeskuksen voi perustaa tai sitä voi laajentaa ainoastaan hyväksytyn aluekaavan tai alueellisen osakaavan mukaisesti ja noudattaen vähittäiskaupan ja muiden palvelujen paikallisuutta koskevia suuntaviivoja ("Valtakunnallinen toimintalinja"). Jos aluetta ei ole kaavoitettu tällä tavalla, uusien kauppakeskusten perustaminen tai jo rakennettujen kauppakeskusten, joiden kokonaispinta-ala on enemmän kuin 3.000 m² laajentaminen, ei ole sallittua. Paikallinen kunta ei saa hyväksyä aluekaavan rajoitukset ylittävää kauppakeskuksen kehityshanketta riippumatta siitä, kannattaako kunta kehityshanketta. Valtakunnalliset toimintalinjat saattavat myös estää orgaanisen kasvun laajentamalla Sektorin kauppakeskuksia, jotka sijaitsevat tällaisilla alueilla. Norjan soveltuvan lainsäädännön noudattamisella tai noudattamatta jättämisellä saattaa olla olennaisen epäedullinen vaikutus Cityconin liiketoimintaan, tulokseen ja taloudelliseen asemaan. Katso myös "Cityconiin ja sen liiketoimintaan liittyviä riskejä – Cityconin liiketoiminnan laajentuminen uusille maantieteellisille alueille saattaa tuoda mukanaan uusia riskejä".

Citycon saattaa menettää Sektorin avainhenkilöitä Yrityskaupan seurauksena.

Yritystoston kohteena olevat yhtiöt altistuvat usein riskille, että työntekijöitä, mukaan lukien ylin johto ja muut avainhenkilöt, siirtyy pois ostetusta yhtiöstä. Myös Citycon altistuu tälle riskille Sektorin henkilöstön osalta Yrityskaupan yhteydessä. Sektorin avainhenkilöiden menetyksellä saattaa olla olennaisen epäedullinen vaikutus Cityconin liiketoimintaan, tulokseen ja taloudelliseen asemaan.

Sektorin epäonnistuminen kaikkien joukkovelkakirjojensa aikaistetussa lunastamisessa saattaa johtaa Cityconin nykyisten joukkovelkakirjojalainojen ja pankkirahoituksen ehtojen rikkomiseen.

Yrityskaupan toteuttamisen yhteydessä Sektor pyrkii lunastamaan aikaistetusti Sektorin vakuudelliset Joukkovelkakirjalainat (kuten määritelty kohdassa "Sektor-Yrityskauppa – Sektorin olemassaolevat rahoitusjärjestelyt"), niin kuin on kuvattu kohdassa "Sektor-Yrityskauppa – Yrityskaupan kuvaus". Jos Sektor ei Cityconin odotuksista poiketen pystyisi lunastamaan aikaistetusti Sektorin Joukkovelkakirjojalainoja Yrityskaupan toteuttamisen yhteydessä tai lunastaminen viivästyisi, Citycon rikkoisi tiettyjen Cityconin rahoitusjärjestelyjen sisältämää panttauskieltolauseketta (negative pledge), ellei Citycon kykene saamaan vapautusta kyseisiltä velkojiltaan, minkä Citycon ei usko olevan mahdollista rajoitetussa aikataulussa. Panttauskieltolausekkeen rikkominen Cityconin joukkovelkakirjoissa ja lainajärjestelyissä antaisi kyseisille joukkovelkakirjojen haltijoille ja lainanantajille mahdollisuuden vaatia lainojen aikaistettua takaisinmaksua ja Cityconin muille velkojille voisi muodustua vastaavanlaiset oikeudet Cityconin muiden rahoitusjärjestelyjen ristiineräännyttämisehtojen (cross acceleration) nojalla. Sen vuoksi Sektorin epäonnistuminen kaikkien joukkovelkakirjojensa aikaistetussa lunastamisessa Yrityskaupan toteuttamisen yhteydessä voisi johtaa koko Cityconin velkarahoituksen erääntymiseen ja maksettavaksi julistamiseen, millä voisi olla olennaisen haitallinen vaikutus Cityconin liiketoimintaan, tulokseen ja taloudelliseen asemaan.

Yrityskauppa laukaisee osakassopimuksen mukaisen SP II:tä koskevan myötämyyntivelvollisuuden (drag-along).

Sektor omistaa 20 % Sektor Portefølje II AS:n osakkeista ("SP II"), ja SP II puolestaan omistaa Halden Storsenterin, Marked Haugesundin, Stovner Senterin ja Torvbyenin kauppakeskukset. Sektor hallinnoi myös näitä kauppakeskuksia.

Sektor on solminut osakassopimuksen loput 80 % SP II:n osakkeista omistavan The Partners Group Norway Retail 1 (Luxembourg) S.à.r.l:n ("Partners Group") kanssa. Osakassopimuksen mukaan Partners Groupilla on oikeus myydä omistamansa SP II:n osakkeet, sen tytäryhtiöt tai muut omaisuuserät kokonaan tai osittain määräysvallan vaihtuessa Sektorissa sekä vaatia Sektoria osallistumaan tällaiseen kauppaan ja vaatia Sektoria myymään Sektorin omistamat SP II:n osakkeet kokonaan tai osittain. Vaikka Myyjät ovat sitoutuneet Osakekauppasopimuksessa tiettyyn korvausvastuuseen Cityconia kohtaan tilanteeseensa, jossa Parters Group vaatii SP II:n tai sen tytäryhtiöiden

tai kiinteistöjen myyntiä, niin myötämyyntivelvollisuuden täytäntöönpanolla voi olla negatiivinen vaikutus Sektorin liiketoimintaan ja tulokseen (mukaan lukien liikevaihdon lasku sekä negatiiviset vaikutukset Sektorin mitta-kaavaetuihin) ja taloudelliseen asemaan (esimerkiksi myynnistä saatava epätydyttävä tuotto), millä puolestaan saattaa olla olennaisen epäedullinen vaikutus Cityconin liiketoimintaan, tulokseen ja taloudelliseen asemaan. Katso ”Yrityskauppaan ja Sektorin liiketoimintaan liittyviä riskejä – Citycon ei välttämättä ole suojautunut riittävästi Sektorin tunnetuilta tai tuntemattomilta puutteilta ja vastuilta”.

Riskit liittyen kiinteistön muodollisen omistusoikeuden erillisyyteen välillisestä omistusoikeudesta.

Sektor omistaa 20 % Stovner Senter -kauppakeskuksesta, jonka pienempään osaan kolmannella osapuolella on muodollinen omistusoikeus, mikä altistaa Sektorin sille riskille, että tämän kolmannen osapuolen ja kiinteistön aikaisempien omistajien velkojat saattavat vaatia kiinteistön haltuunottoa. Lisäksi jos joku ostaa omistusoikeuden kiinteistöön hyvässä uskossa tältä kolmannelta osapuolelta, ostaja voi vaatia itselleen täydet oikeudet kiinteistöön, mikä voi tarkoittaa, että Sektor Stovner Eiendom AS (Stovner Senterin omistaja) menettäisi kyseisen kiinteistön, riippuen tällaisen vaatimuksen luonteesta ja laajuudesta. Osakekauppasopimuksessa Myyjät ovat sitoutuneet siihen, että sopimuksen allekirjoittamispäivämäärästä toteutumispäivämäärään saakka heidän tulee ilman aiheutonta viivytystä pyrkiä kaikkiin kohtuullisiin tavoin hankkimaan olennaisten omistusoikeuksien siirto Sektor Stovner Eiendom AS:lle.

Buskerud Storsenter- ja Magasinet Drammen -kauppakeskusten muodollinen omistusoikeus on siirretty Sektorin kokonaan omistamiin niin kutsuttuihin omistusoikeusyhtiöihin, joiden ainoa tarkoitus on pitää hallussaan omistusoikeus kyseessä olevaan kiinteistöön. Sijoitusrakenteesta johtuen kiinteistön aikaisempien omistajien velkojat voivat ottaa kiinteistön haltuunsa, mikä voi tarkoittaa, että Sektor menettää välillisen omistusoikeutensa kyseisissä kauppakeskuksissa.

Jos kolmas osapuoli onnistuu saamaan itselleen täydet oikeudet kiinteistöihin, tällä saattaa olla olennaisen epäedullinen vaikutus Sektorin liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan ja tulokseen, millä puolestaan saattaa olla olennaisen epäedullinen vaikutus Cityconin liiketoimintaan, tulokseen ja taloudelliseen asemaan. Katso ”Yrityskauppaan ja Sektorin liiketoimintaan liittyviä riskejä – Citycon ei välttämättä ole suojautunut riittävästi Sektorin tunnetuilta tai tuntemattomilta puutteilta ja vastuilta”.

Osakekauppasopimuksessa Myyjät ovat sitoutuneet korvausvastuuseen, mikäli joku Buskerud Storsenterin ja Magasinet Drammenin aiempien omistajien velkojista kolmen (3) vuoden kuluessa sopimuksen toteutumispäivämäärästä jollain tavalla ulosmittaa tai esittää kiinteistöihin kohdistuvia vaatimuksia. Myyjät ovat velvollisia korvaamaan näistä aiheutuvat menetykset Cityconille ja/tai asiaankuuluvalla konserniyhtiölle.

Jos Yrityskauppa ei toteudu, Citycon ei välttämättä kykene palauttamaan Merkintäoikeusannin kaikkia tuottoja Osakkeenomistajille.

Jos Yrityskauppa ei toteutu, Citycon selvittäisi mahdollisuuksia palauttaa Merkintäoikeusannilla kerättyjä varoja osakkeenomistajille. Citycon ei välttämättä kykenisi palauttamaan kaikkia Merkintäoikeusannilla kerättyjä varoja osakkeenomistajille, sillä Yrityskaupan ja Merkintäoikeusannin valmisteluun ja järjestämiseen liittyy kuluja, jotka vähentäisivät palautettavaksi tulevan oman pääoman määrää. Tällaista pääomanpalautusta voisivat rajoittaa esimerkiksi verotukseen liittyvät seikat ja tällainen pääomanpalautus edellyttäisi Cityconin yhtiökokouksen hyväksyntää ja soveltuvien lakien noudattamista. Katso ”Osakkeenomistajien oikeudet – Osinko ja muu vapaan oman pääoman jakaminen” sekä ”Sektor-yrityskauppa – Yrityskaupan kuvaus – Yrityskaupan rakenne”.

Taseeseen sisältyvään liikearvoon liittyvät riskit.

Tilintarkastamattomaan pro forma -taseeseen sisältyvä Yrityskaupasta syntyvä liikearvo oli 31.12.2014 yhteensä 118,8 miljoonaa euroa. Liikearvoa testataan arvonalennustestillä vähintään vuosittain ja testin perusteella kirjataan tarvittaessa arvonalennus, mikäli tapahtumat tai muutokset olosuhteissa viittaavat siihen, ettei kirjanpitoarvo ole kerrytettävissä. Vaikka arvonalennus ei vaikuttaisi Yhtiön kassavirtaan, liikearvon merkittävä arvonalennus voi vaikuttaa haitallisesti Cityconin liiketoimintaan, liiketoiminnan tulokseen ja taloudelliseen asemaan.

Cityconiin ja sen liiketoimintaan liittyviä riskejä

Cityconin kehitys- ja uudistushankkeet saattavat epäonnistua.

Citycon tähtää liiketoimintansa ja kannattavuutensa parantamiseen kehittämällä ja uudistamalla olemassa olevia kiinteistöjään. Cityconin kiinteistöjen kehitysprojekteihin liittyy rakennusprojekteihin yleisesti liittyviä riskejä, kuten: (i) rakennustyön viivästykset tai muut ennakoimattomat viivästykset, (ii) kustannusten ylittyminen, (iii) vuokralaisten kysynnän puute uusille tai korjatuille vuokratiloille ja (iv) kaupunkisuunnitteluun ja kaavoitukseen liittyvät riskit. Mikäli jokin Cityconin merkittävistä kehitys- tai uudistushankkeista epäonnistuu, sillä saattaa olla olennaisen epäedullinen vaikutus Cityconin liiketoimintaan, tulokseen ja taloudelliseen asemaan.

Liiketoimintaan ja investointeihin liittyvien kustannusten nousu tai mahdolliset rakentamisen aikaiset vahingot voivat vaikuttaa Cityconiin negatiivisesti.

Citycon odottaa kiinteistöjensä hoitokulujen nousevan keskipitkällä aikavälillä muun muassa ulkoisten asiantuntijoiden palkkioiden sekä markkinointi- ja henkilöstökulujen kasvun seurauksena. Lisäksi Cityconin kiinteistöjen vähittäisen vanhenemisen odotetaan nostavan korjauskustannuksia, ja Citycon saattaa strategiansa mukaisesti tehdä merkittäviä investointeja vanhenevien kiinteistöjensä kehittämiseen. Tällaiset kustannukset saattavat olla merkittävästi Cityconin odotuksia korkeammat, minkä seurauksena Cityconille saattaa aiheutua tappioita joistakin kiinteistöistä.

Viime vuosina rakennusteollisuuden suhdanne on ollut positiivinen Cityconin liiketoiminta-alueilla, minkä seurauksena rakentamisen ja rakennusmateriaalien hinnat ovat nousseet. Rakennuskulujen nousu saattaa estää Cityconia toteuttamasta kaikkia sen suunnittelemaa kehityshankkeita tai alentaa meneillään olevien kehityshankkeiden kannattavuuden odotettua alemmalle tasolle.

Jos Citycon ei huolehdi vanhentuvien kiinteistöjensä kunnosta riittävästi, voi tämä johtaa kiinteistöjen arvon alenemiseen, huomattavia kuluja aiheuttaviin korjaus- ja remontointitoimenpiteisiin sekä liiketilojen kysynnän laskuun, millä saattaa olla olennaisen epäedullinen vaikutus Citycon liiketoimintaan, tulokseen ja taloudelliseen asemaan.

Kiinteistöihin liittyvien operatiivisten kustannusten ja rakennuskustannusten merkittäväällä kasvulla saattaa olla olennaisen epäedullinen vaikutus Cityconin liiketoimintaan, tulokseen ja taloudelliseen asemaan.

Citycon on itse toiminut rakennuttajana osassa omistamistaan kiinteistöistä. Kiinteistöjen omistajana ja rakennuttajana Citycon vastaa kohteissa mahdollisesti ilmenevistä virheistä sekä muista kohteiden käyttöön liittyvistä suorista ja epäsuorista vahingoista. Cityconin virhe- ja/tai vahingonkorvausvastuu saattaa realisoitua esimerkiksi Cityconin kiinteistöjen vuokralaisille vuokrakohteen puutteista aiheutuvien vahinkojen korvauksina tai Cityconin kiinteistöjen muille käyttäjille kiinteistön virheistä aiheutuvien vahinkojen korvauksina. Mahdolliset rakentamiseen liittyvät virheet ja niistä johtuvat vastuut saattavat vaarantaa Cityconin liiketoiminnan kannattavuuden sekä laskea Citycon omistuksessa olevien sijoituskiinteistöjen käypää arvoa, millä saattaa olla olennaisen epäedullinen vaikutus Citycon liiketoimintaan, tulokseen ja taloudelliseen asemaan.

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

Cityconin strategian mukaan sen tavoitteena on kasvaa kehitys- ja uudistushankkeiden ohella myös hankkimalla valikoiden uusia kauppakeskuksia. Citycon on ottanut käyttöön kiinteistökauppoihin liittyviä prosesseja, ja se tutkii ja pyrkii analysoimaan 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. Ei voi olla takeita siitä, että Citycon 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 pystytty viemään loppuun asti, tällä saattaa olla olennaisen epäedullinen vaikutus Cityconin liiketoimintaan, tulokseen ja taloudelliseen asemaan.

Kyky integroida hankittuja kohteita menestyksekkäästi on edellytys kannattavuuden kasvulle.

Cityconin 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 Cityconin kyvyllä kasvaa kannattavasti. Mikäli Citycon ei onnistuisi integroimaan tulevaisuudessa hankittavia kohteita konserniin, sillä saattaa olla olennaisen epäedullinen vaikutus Cityconin liiketoimintaan, tulokseen ja taloudelliseen asemaan. Lisätietoja Sektorin integrointiin liittyvistä riskeistä on esitetty kohdassa ”Riskitekijät – Yrityskauppaan ja Sektorin liiketoimintaan liittyviä riskejä – Sektorin liiketoiminnan integroinnissa Cityconin liiketoimintaan saattaa esiintyä riskejä”.

Yhdistynyt Konserni ei välttämättä onnistu toteuttamaan liiketoimintastrategiaansa tai hallitsemaan kasvuaan tehokkaasti.

Cityconin tuleva kasvu Yrityskaupan toteuttamisen jälkeen riippuu Cityconin liiketoimintastrategian onnistuneesta toteuttamisesta, mukaan lukien Sektorin integrointi Cityconiin. Cityconin kyky toteuttaa liiketoimintastrategiaansa, saavuttaa tässä Esitteessä esitetyt taloudelliset tavoitteet sekä kasvattaa liiketoimintaa riippuu monista tekijöistä, joista moniin Citycon ei voi vaikuttaa, kuten taloudellinen kehitys ja kilpailutilanne. Epäonnistumisella Cityconin liiketoimintastrategian toteuttamisessa Yrityskaupan toteuttamisen jälkeen saattaa olla olennaisen epäedullinen vaikutus Cityconin liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan ja tulokseen.

Yhteisyritykset voivat tuoda mukanaan uusia riskejä Cityconille.

Citycon saattaa jatkossa tehdä kiinteistöihankintoja yhdessä muiden kiinteistösijoittajien kanssa tai myydä osan kiinteistöistään ulkopuolisille osapuolille. Esimerkiksi tammikuussa 2013 Citycon hankki Tukholmassa sijaitsevan prime-kauppakeskus Kista Gallerian yhteistyössä CPPIB:n kanssa. CPPIB on Kanadan eläkejärjestelmän (Canada Pension Plan) varoja sijoittava sijoitusorganisaatio. Citycon ja CPPIB omistavat kumpikin 50 % kauppakeskuksesta. Lisäksi Espoossa sijaitsevan Ison Omenan ja Göteborgissa sijaitsevan Mölndal Gallerian kehityshankkeet toteutetaan yhteisyrityksessä NCC:n kanssa ja IsoKristiinan kehityshanke Lappeenrannassa Ilmarisen kanssa.

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 Cityconin liiketoimintaan, tulokseen ja taloudelliseen asemaan. Tämän lisäksi lainanantajat voivat olla vähemmän halukkaita antamaan Cityconille lainaa, jos Cityconin yhteisomistettujen kohteiden suhteellinen määrä lisääntyy. Millä tahansa edellä kuvatulla tekijällä saattaa olla olennaisen epäedullinen vaikutus Cityconin liiketoimintaan, tulokseen ja taloudelliseen asemaan.

Citycon ei välttämättä kykene toteuttamaan kiinteistömyyntejä hyvään hintaan tai ollenkaan.

Citycon on strategiaansa mukaisesti myynyt omistamiaan kiinteistöjä kokonaan tai osittain ja Citycon harkitsee jatkuvasti ydinliiketoimintaansa kuulumattomien kohteiden myyntiä. Heinäkuussa 2011 julkaisemansa strategiapäivityksen jälkeen Citycon on myynyt yhteensä 26 kiinteistöä, jotka eivät kuuluneet ydinliiketoimintaan tai olivat asuinrakennuksia. Vuonna 2014 Citycon myi yhteensä 12 ydinliiketoimintaan kuulumatonta kiinteistöä noin 30 miljoonalla eurolla. Myytävien kiinteistöjen markkina-arvoon ja Cityconin 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 Citycon kykenee tulevaisuudessa toteuttamaan kiinteistömyyntejä hyväksyttävillä hinnoilla tai hinnoilla, jotka ylittävät Cityconin vastaavan kiinteistön käyvän arvon. Kiinteistöomaisuuden myyntien lykkääntyminen tai kiinteistöjen myyminen tappiolla saattaa hidastaa Cityconin suunniteltua kasvua ja tällä saattaa olla olennaisen epäedullinen vaikutus Cityconin liiketoimintaan, tulokseen ja taloudelliseen ase-

maan. Kiinteistöomaisuuden myynnin lykkääntyminen tai myynti tappiolla vaikeuttaa myös Cityconin mahdollisuuksia uudelleenrahoittaa tiettyjä rahoitusjärjestelyitä suunnitelmien mukaisesti, katso tarkemmin "*Citycon ei välttämättä kykene uudelleenrahoittamaan tiettyjä Yrityskauppaan liittyviä rahoittamisjärjestelyjä suunnitelmien mukaisesti*".

Ei ole takeita siitä, että Cityconin tai Sektorin vuokrasopimuksia tullaan jatkamaan tulevaisuudessa ja on mahdollista, että uudet vuokrasopimukset toteutuvat olennaisesti nykyistä huonommilla ehdoilla.

Cityconin vuokrasopimukset jakautuvat kahteen ryhmään: määräaikaisiin ja toistaiseksi voimassa oleviin vuokrasopimuksiin. Citycon tavoittelee pääasiassa määräaikaisia vuokrasopimuksia. Suurimman poikkeuksen tähän muodostavat asunnot, varastotilat ja yksittäiset pysäköintipaikat. Toistaiseksi voimassa olevien vuokrasopimusten osuus 31.12.2014 oli noin 8 % Cityconin kiinteistökannasta. Toistaiseksi voimassa olevien vuokrasopimusten osuus on laskenut johtuen Ruotsissa toteutetuista asuntokaupoista, jossa suuri osa vuokrasopimuksista oli toistaiseksi voimassa olevia.

Toistaiseksi voimassa olevat vuokrasopimukset ovat riski sikäli, että suuri määrä näitä sopimuksia saatetaan irtaanoa 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. 31.12.2014 Cityconin vuokrasopimuksista 27 %:ssa on ensimmäinen mahdollinen päättymispäivä seuraavien 12 kuukauden aikana ja Cityconin määräaikaisten vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva kesto aika 31.3.2015 oli 3,2 vuotta. Citycon tähtää yleensä näiden sopimusten uusimiseen senhetkisten vuokralaistensa kanssa. Ei ole kuitenkaan takeita siitä, että Citycon pystyy onnistuneesti jatkamaan vuokrasopimuksia tämänhetkisillä tai korkeammilla vuokratasoilla. Siten Citycon ei voi taata, että viime vuosina saavutettu kasvu vertailukelpoisissa nettovuokratuotoissa pystytään ylläpitämään. Suuren vuokrasopimusmäärän samanaikaisella päättymisellä ja Cityconin kykenemättömyydellä uusia nämä sopimukset paremmilla tai samoilla ehdoilla saattaa olla olennaisen epäedullinen vaikutus Cityconin liiketoimintaan, tulokseen ja taloudelliseen asemaan.

Valtaosa Sektorin vuokrasopimuksista on määräaikaisia sopimuksia, joissa vähimmäisvuokra säädetään vuosittain kuluttajahintaindeksin muutoksen perusteella, ja niihin sisältyy vuokralaisen myynneistä saamaan liikevaihtoon perustuva liikevaihto-osuus. Sektorilla on myös puhtaasti vuokralaisen liikevaihtoon sidottuja vuokrasopimuksia ja vuokralaisella on yleensä optio jatkaa vuokrasopimusta määrätyn lisäjakson verran markkinaehtoisesti. Pääsääntöisesti kaikki uusien liikekiinteistöjen vuokrasopimukset solmitaan määräaikaisina. Yli 90 % Sektorin sopimuskannasta (omistetut, vuokratut ja hallinnoidut) oli määräaikaisia sopimuksia 31.12.2014.

Sektorin vuokrasopimuksista 31.12.2014 yhteensä 14,9 %:ssa ensimmäinen mahdollinen päättymispäivä oli seuraavien 12 kuukauden aikana ja Sektorin vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva kesto aika oli 3,5 vuotta. Sektor tähtää yleensä näiden sopimusten uusimiseen senhetkisten vuokralaistensa kanssa. Ei ole kuitenkaan takeita siitä, että Sektor pystyy onnistuneesti jatkamaan vuokrasopimuksia tämänhetkisillä tai korkeammilla vuokratasoilla. Siten ei voida taata, että Sektorin viime vuosina saavuttama kasvu vertailukelpoisissa nettovuokratuotoissa pystytään ylläpitämään. Suuren vuokrasopimusmäärän samanaikaisella päättymisellä ja Sektorin kykenemättömyydellä uusia nämä sopimukset vähintään vastaavilla vuokratasoilla saattaa olla olennaisen epäedullinen vaikutus Sektorin ja/tai Cityconin liiketoimintaan, tulokseen ja taloudelliseen asemaan.

Citycon ja Sektor ovat riippuvaisia suurimmista vuokralaisistaan.

Cityconin suurimpiin vuokralaisiin kuuluu kansainvälisiä ja paikallisia päivittäis-, muoti- ja erityiskauppaketjuja sekä ravintoloita, pankki- ja rahoitusalan toimijoita sekä kunnallisia ja valtiollisia vuokralaisia. 31.12.2014 noin 30,3 % Cityconin vuokratuloista kertyi vuokrasopimuksista viiden suurimman vuokralaisen kanssa, jotka ovat Kesko, S-ryhmä, ICA Gruppen, Stockmann ja H&M. Suurin yksittäinen asiakas on Kesko-konserni sekä sen liiketoimintayksiköt ja konserniyhtiöt, joiden osuus Cityconin vuokratuloista 31.12.2014 oli yhteensä noin 15,4 %, kun taas neljä muuta edellä mainittua vuokralaista vastasivat yhdessä 15 %:n osuudesta Cityconin vuokratuloista. Kesko-konsernin tärkein liiketoimintasegmentti on päivittäistavarakauppa, jonka osuus sen liikevaihdosta oli 49 % vuonna 2014.⁶ Cityconin mahdollinen kykenemättömyys vastata avainvuokralaistensa tarpeisiin voi johtaa avainasiakkaan vähittäismyyntitilan kysynnän laskuun, millä saattaa olla olennaisen epäedullinen vaikutus Cityconin

⁶ Lähde: Kesko Oyj:n vuosikertomus 2014.

kiinteistöjen vuokrausasteeseen ja vuokratuloihin. Muutoksilla avainasiakkaiden liiketoimintaympäristössä, strategioissa ja käyttäytymisessä tai yhden tai useamman avainasiakkaan vuokratulojen menetyksellä saattaa olla olennaisen epäedullinen vaikutus Cityconin liiketoimintaan, tulokseen ja taloudelliseen asemaan.

Myös Sektorin suurimpiin vuokralaisiin kuuluu päivittäis-, muoti- ja erityiskauppaketjuja sekä ravintoloita, pankki- ja rahoitusalan toimijoita sekä kunnallisia ja valtiollisia vuokralaisia. 31.3.2015 noin 23 % Sektorin vuokratuloista kertyi vuokrasopimuksista viiden suurimman vuokralaisen kanssa, jotka ovat Varner Gruppen (muoti), NorgesGruppen (päivittäistavarat), Gresvig (urheiluvälineet), Clas Ohlson (kodin tuotteet) ja H&M (muoti). Suurin yksittäinen vuokralainen 31.3.2015 oli Varner Gruppen ja sen konserniyhtiöt. Varner Gruppen -konserniin kuuluvien vuokralaisten osuus Sektorin vuokratuloista 31.3.2015 oli 7,1 %, kun taas neljä muuta edellä mainittua vuokralaista vastasivat yhdessä 15,9 %:n osuudesta Sektorin vuokratuloista. Varner Gruppen toimii muotialalla ja siihen kuuluu muun muassa seuraavat ketjut: Dressmann, Cubus, Bik Bok, Carlings, Vivikes ja Volt. Varner Gruppenin yhteenlaskettu markkinaosuus Norjassa oli 19 % vuonna 2014.⁷ NorgesGruppen toimii päivittäistavarakaupassa, ja sen ketjuja ovat muun muassa Kiwi, SPAR, Joker ja Meny. Vuonna 2014 NorgesGruppenin markkinaosuus oli Norjassa 39,9 %.⁸ Sektorin mahdollinen kykenemättömyys vastata avainvuokralaistensa tarpeisiin voi johtaa avainasiakkaan liiketilan kysynnän laskuun, millä saattaa olla olennaisen epäedullinen vaikutus Sektorin kiinteistöjen vuokrausasteeseen ja vuokratuloihin. Muutoksilla avainasiakkaiden liiketoimintaympäristössä ja käyttäytymisessä tai yhden tai useamman avainasiakkaan vuokratulojen menetyksellä saattaa olla olennaisen epäedullinen vaikutus Sektorin ja/tai Cityconin liiketoimintaan, tulokseen ja taloudelliseen asemaan.

Päivittäistavarakaupan markkinaosuuksien voimakas keskittyminen Suomessa ja Norjassa rajoittaa kilpailua ja vuokratasoja.

Cityconin kaksi suurinta vuokralaista ovat Kesko ja S-ryhmä ja päivittäistavarakaupat ovat usein ankkurivuokralaisina Cityconin omistamissa kauppakeskuksissa. Varsinkin Suomessa päivittäistavarakauppa on voimakkaasti keskittynyttä. Kesko-konsernin markkinaosuus Suomen koko päivittäistavarakaupasta oli vuonna 2014 arviolta noin 33 % ja Keskon ja S-ryhmän yhteenlaskettu markkinaosuus Suomessa oli noin 79 % vuonna 2014.⁹

Sektorin viidestä suurimmasta asiakkaasta kaksi toimii muotialalla: Varner Gruppen ja H&M. Näillä kahdella vuokralaisella oli noin 32 % markkinaosuus Norjassa vuonna 2014.¹⁰ Lisäksi NorgesGruppenin markkinaosuus Norjan päivittäistavarakaupassa oli 39,9 % vuonna 2014.¹¹ NorgesGruppenilla katsotaan olevan määräävä markkina-asema Norjan päivittäistavarakaupan markkinoilla.

Tällaiset keskittyneet markkinat saattaa rajoittaa kilpailua sekä vähentää Cityconin ja Sektorin vaihtoehtoja vuokralaisten valinnassa, minkä seurauksena on mahdollista, että Citycon tai Sektor ei aina saa tyydyttävää vuokraa liiketiloistaan. Tällaisella vuokratasoja rajoittavalla tai laskevalla kilpailutilanteella ja siitä aiheutuvalla päivittäistavarakaupan liiketilojen alentuneella vuokrapotentiaalilla saattaa olla olennaisen epäedullinen vaikutus Cityconin ja Sektorin liiketoimintaan, tulokseen ja taloudelliseen asemaan.

Cityconin liiketoiminnan laajentuminen uusille maantieteellisille alueille saattaa tuoda mukanaan uusia riskejä.

Citycon on laajentanut liiketoimintaansa Ruotsiin, Viroon ja Tanskaan hankkimalla omistukseensa kauppakeskuksia ja muita liikerakennuksia, ja nyt se on laajentumassa Norjaan hankkimalla Sektorin. Citycon saattaa tulevaisuudessa strategiansa mukaisesti laajentaa toimintaansa myös muille uusille markkinoille, erityisesti Latviaan, tai palata Liettuaan. Suomen ulkopuolisiin toimintoihin liittyy mahdollisia riskejä, kuten erilaiset liiketoimintakulttuurit, muutokset lainsäädännössä, hallinnolliset vaikeudet, työvoimaan liittyvät seikat ja epäedulliset vero- ja poliittiset tilanteet. Baltian maissa kiinteistömarkkinat ovat vähemmän kehittyneet ja lisäksi taloudellinen ja poliittinen tilanne on epävakampi Pohjoismaihin verrattuna. Millä tahansa yllä mainituista riskeistä saattaa toteutuessaan olla olen-

⁷ Lähde: Norjan Työnantajien Liitto (Virke).

⁸ Lähde: NorgesGruppenin verkkosivut.

⁹ Lähde: A.C. Nielsen Finland Oy.

¹⁰ Lähde: Norjan Työnantajien Liitto (Virke).

¹¹ Lähde: NorgesGruppenin verkkosivut.

naisten epäedullinen vaikutus Citycon liiketoimintaan, tulokseen ja taloudelliseen asemaan. Katso myös ”Yritys-kauppaan ja Sektorin liiketoimintaan liittyviä riskejä – Uudelle markkina-alueelle laajentumiseen voi liittyä oikeudellisia ja sääntelyriskejä”.

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

Citycon käyttää liiketoiminnassaan ulkopuolisia palveluntarjoajia Cityconin kiinteistöjen ylläpitoon, rakennuttamiseen ja kehityshankkeiden suunnitteluun liittyen. Tällaiset ulkopuoliset palveluntarjoajat saattavat altistaa Cityconin erilaisille riskeille, kuten epäonnistuminen niiden sopimusvelvoitteiden täyttämässä, ulkopuolisiin palveluihin liittyvät kustannuspoikkeamat tai vastuu niiden tai kiinteistöjen käyttäjien toimenpiteistä. Cityconin tärkeimpien palveluntarjoajien palvelut liittyvät siivoukseen, tekniseen isännöintiin, julkisiin palveluihin ja vartiointiin.

Cityconin liiketoiminnalle on oleellista näiden ulkopuolisten palvelujen saatavuus, ehdot, hinta, laatu sekä mahdollisuus siirtää näiden palveluiden kustannusten nousu vuokralaisille. Epäonnistumisella ostettavien palveluiden hankkimisessa tai niihin liittyvien kustannusten nousun siirtämisessä vuokralaisille saattaa olla olennaisen epäedullinen vaikutus Cityconin liiketoimintaan, tulokseen ja taloudelliseen asemaan.

Citycon on riippuvainen ammattitaidosta johdosta ja avainhenkilöstöstä.

Cityconin menestys riippuu olennaisesti Cityconin johdon ja työntekijöiden ammattitaidosta sekä Cityconin kyvystä sitouttaa nykyinen johto ja tarvittaessa palkata uutta, ammattitaitoista henkilöstöä. Citycon katsoo, että sen toteutunut ja odotettavissa oleva kasvu tulee lisäämään Cityconin johtoon ja muihin työntekijöihin kohdistuvia odotuksia. Ei voi olla takeita siitä, että Citycon onnistuu tulevaisuudessakin rekrytoimaan tarpeeksi uutta henkilöstöä tai sitouttamaan nykyisen johdon jäsenet tai avainhenkilöt. Cityconin johdon tai avainhenkilöiden menettämisellä, mahdollisesti Cityconin kilpailijoille, ja kyvyttömyydellä palkata uutta, ammattitaitoista henkilöstöä saattaa olla epäedullinen vaikutus Cityconin liiketoimintaan, tulokseen ja taloudelliseen asemaan.

Cityconin vakuutusturva saattaa osoittautua riittämättömäksi.

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

Citycon ja Sektor ovat alttiita ympäristövastuulle.

Kiinteistöjen omistajina ja haltijoina (kuten vuokralaisina) Citycon ja Sektor saattavat joutua vastuuseen niiden omistamisesta ja hallitsemisesta kiinteistöissä toimivan tai toimineen yrityksen mahdollisesti aiheuttamista ympäristöhaitoista, jos toimintaa ei ole harjoitettu asianmukaisella tavalla. Vaikka Citycon uskoo, että sen omistamisesta tai hallitsemisesta kiinteistöissä, ja on luultavaa, että myöskään Sektorin kiinteistöissä ei yleisesti harjoiteta ympäristön kannalta erityisen haitallista toimintaa, ei kuitenkaan voida sulkea pois mahdollisuutta, että ne voisivat joutua korvausvelvolliseksi niiden omistamisesta tai hallitsemisesta kiinteistöissä aiheutetun ympäristövahingon osalta. Vastaavasti Citycon ja Sektor saattavat joutua vastuuseen kiinteistöjen hallinnoinnin yhteydessä mahdollisesti aiheuttamistaan ympäristöhaitoista. Vaikka Citycon uskoo, että se, tai luultavasti myöskään Sektor, ei ole kiinteistöjen hallinnoinnin yhteydessä aiheuttanut ympäristöhaittaa, ei kuitenkaan voida sulkea pois mahdollisuutta, että Citycon tai Sektor voisivat joutua korvausvelvollisiksi, jos ne aiheuttavat tai ovat aiheuttaneet ympäristöhaittaa kiinteistöjen hallinnoinnin yhteydessä. Toteutuessaan tällaisella ympäristövastuulla saattaa olla olennaisen epäedullinen vaikutus Cityconin ja/tai Sektorin liiketoimintaan, tulokseen ja taloudelliseen asemaan.

Cityconin maineen vahingoittumisella saattaa olla epäedullinen vaikutus Cityconin kykyyn hankkia ja säilyttää vuokralaisia ja pitää palveluksessaan avainhenkilöstöä.

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

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

Osakkeiden tai muiden arvopapereiden liikkeeseenlasku tietyille alueille tai tietyillä alueilla Cityconin toimesta saattaa olla erityisten rekisteröinti-, listalleotto- tai kelpoisuusvaatimusten tai muiden paikallisesta laista tai sääntelyviranomaisesta johtuvien rajoitusten alaista tai se saattaa olla kokonaan kiellettyä. Citycon noudattaa parhaansa mukaan tällaisia rajoituksia, mutta on mahdollista, että johtuen tällaisten rajoitusten soveltamiseen ja niitä koskevaan käytäntöön liittyvästä monitulkintaisuudesta tai mistä tahansa muusta syystä Citycon saattaa joutua hallinnollisen menettelyn tai oikeudenkäynnin kohteeksi, mikä saattaa johtaa sakkoihin tai rangaistukseen tai velvollisuuden maksaa vahingonkorvauksia. Cityconilla 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 Cityconin maineelle ja altistaa Cityconin merkittävälle oikeudenkäyntikuriksille.

Luottotappiot voivat kasvaa vuokralaisten maksuvaikeuksien seurauksena.

Talouskriisin seurauksena tapaukset, joissa vuokralaiset kokevat maksuvaikeuksia kesken sopimuskauden ovat lisääntyneet viime vuosina. Riskin hallitsemiseksi valtaosa Cityconin vuokrasopimuksista sisältää vuokravakuusjärjestelyjä. Luottotappioiden määrä on pysynyt vakaana viime vuosien aikana ollen 1,2 miljoonaa euroa vuoden 2014 lopussa (luottotappioiden määrä oli 0,9 miljoonaa euroa vuonna 2013, 1,2 miljoonaa euroa vuonna 2012 ja 0,8 miljoonaa euroa vuonna 2011). Cityconin luottotappioiden määrä voi kuitenkin kasvaa tulevaisuudessa. Merkittävällä luottotappiolla voi olla olennaisen epäedullinen vaikutus Cityconin liiketoimintaan, tulokseen ja taloudelliseen asemaan. Sektorin vastaava luku luottotappioiden osalta oli 7,5 miljoonaa Norjan kruunua vuonna 2014 (4,3 miljoonaa Norjan kruunua vuonna 2013). Sektorin sisäisten toimintatapojen mukaisesti luottotappiot kirjataan, kun vaatimus on ollut erääntyneenä yli 60 päivää.

Cityconin todelliset tulokset voivat poiketa olennaisesti tähän Esitteeseen sisällytetyistä pitkän aikavälin taloudellisista tavoitteista ja ennusteista.

Osiossa "Cityconin liiketoiminnan tulos, taloudellinen asema ja tulevaisuuden näkymät" kuvatut Cityconin pitkän aikavälin taloudelliset tavoitteet ja ennusteet sisältävät tulevaisuutta koskevaa tietoa, johon liittyy merkittävää epävarmuutta. Pitkän aikavälin taloudelliset tavoitteet ja ennusteet perustuvat joukkoon oletuksia, jotka liittyvät muun muassa Cityconin toimialan kehitykseen, liiketoimintaan, liiketoiminnan tulokseen ja taloudelliseen asemaan. Cityconin varsinainen liiketoiminta, liiketoiminnan tulos ja taloudellinen asema sekä toimialan kehitys ja makrotaloudellinen ympäristö jossa Citycon toimii, voivat merkittävästi poiketa ja olla negatiivisempia kuin Citycon on oletanut laatissaan tähän Esitteeseen sisällytettyjä pitkän aikavälin taloudellisia tavoitteita ja ennusteita. Täten Cityconin kyky saavuttaa pitkän aikavälin taloudelliset tavoitteet ja ennusteet on riippuvainen epävarmoista ja odottamattomista seikoista, joista osa on Cityconin vaikutusmahdollisuuksien ulottumattomissa, eikä Citycon voi taata, että se pystyy saavuttamaan nämä tavoitteet ja ennusteet tai että sen taloudellinen asema tai liiketoiminnan tulos ei poikkeaisi olennaisesti niistä pitkän aikavälin taloudellisista tavoitteista tai ennusteista, joita Citycon on itselleen asettanut ja sisällyttänyt tähän Esitteeseen.

Cityconiin liittyviä rahoitusriskejä

Citycon ei välttämättä tulevaisuudessa kykene varmistamaan rahoitusta tyydyttävien ehdoin tai ollenkaan.

Cityconin toimialalla liiketoiminnan kasvattaminen edellyttää suuria investointeja. Citycon on viime vuosina toteuttanut erilaisia oman ja vieraan pääoman ehtoisia rahoitusjärjestelyjä, mukaan lukien suunnattuja osakeanteja (2007, 2010, 2011 ja 2014), merkintätuoto-oikeusanteja (2007, 2012, 2013 ja 2014), joukkovelkakirjalainoja (2009, 2012, 2013 ja 2014) sekä useita lainasopimuksia (2007–2014). Citycon on uudelleenrahoittanut valtaosan lainoista kahden viime vuoden aikana, eikä sillä ole ennen vuotta 2017 erääntyviä merkittäviä pitkäaikaisia lainoja. Cityconilla oli 31.3.2015 käytössään sitovia nostamattomia luottolimiittejä ja kassavaroja yhteensä 388,8 miljoonan euron edestä.

Cityconin lainanantajille antaman sitoumuksen mukaan Cityconin oikaistun omavaraisuusasteen tulee ylittää 32,5 % ja korkokatteen tulee olla vähintään 1,8. Cityconin oikaistu omavaraisuusaste 31.3.2015 oli 52,2 % ja korkokate 3,4. Lisäksi vuosina 2013 ja 2014 liikkeeseenlaskettujen joukkovelkakirjojen yhteydessä annettujen sitoumusten mukaan Citycon on sitoutunut ylläpitämään vakavaraisuusasteensa enintään 0,65:ssä ja vakuudellisen vakavaraisuusasteen enintään 0,25:ssä. 31.12.2014 Cityconin vakavaraisuusaste oli 0,38 ja vakuudellinen vakavaraisuusaste 0,00. Nämä joukkovelkakirjan kovenantit tarkistetaan puolivuositain velkasopimuksen mukaan. Citycon olettaa, että sillä on runsaasti liikkumavaraa näissä taloudellisissa kovenanteissa myös välittömästi Yrityskaupan toteuttamisen jälkeen.

Citycon aikoo rahoittaa Yrityskaupan kauppahinnan ja Yrityskauppaan liittyvät kulut, kaikkien Sektorin Joukkovelkakirjalainojen aikaistetun lunastamisen Sektorin toimesta sekä olemassa olevan Myyjien Sektorille antaman osakaslainan Merkintäoikeusannista saatavilla tuotoilla, Danske Bank A/S, Helsingin sivukonttorilta ja Pohjola Pankki Oyj:lta saatavilla yhteensä 400 miljoonan euron väliaikaisilla rahoitusfasiliteteilla, jotka erääntyvät kesäkuussa 2016 ja ovat ehdollisia tietyille tavanomaisille ehdoille, pääasiassa sille, että Citycon toteuttaa suunnitellusti muut Sektorin hankintaan liittyvät rahoitusjärjestelyt, mukaan lukien Merkintäoikeusannin ja kaikkien Sektorin Joukkovelkakirjalainojen aikaistetun lunastamisen Sektorin toimesta, sekä tarvittaessa olemassa olevilla pankkirahoitusfasiliteteilla. Lisäksi Sektorin vakuudellinen pankkirahoitus on uudelleenrahoitettava vuoden kuluessa Yrityskaupan toteuttamisesta. Katso tarkemmin "*Citycon ei välttämättä kykene uudelleenrahoittamaan tiettyjä Yrityskauppaan liittyviä rahoitusjärjestelyjä suunnitelmien mukaisesti*".

Lisäksi koko euroalueen makrotaloudellisella tilanteella saattaa olla merkittävä vaikutus Cityconin kykyyn saada rahoitusta. Euroalueen talouden heikentyminen saattaa pienentää luottottajien tarjoaman pääoman määrää euroalueella, mikä saattaa nostaa rahoituskuluja tai rajoittaa rahoituksen saatavuutta taloudellisesti kohtuullisin ehdoin.

Cityconin kasvustrategia, erääntyvien velkojen jälleenrahoitus ja tulevat uudet investoinnit luovat myös tarvetta lisärahoitukselle. Jos Citycon ei kykene saamaan rahoitusta kaupallisesti suotuisin ehdoin tai rahoituksen saaminen viivästyy, tämä saattaa heikentää Cityconin kykyä tehdä investointeja tai pakottaa Cityconin myymään omaisuuttaan, mikä puolestaan voi vaikuttaa olennaisen epäedullisesti Cityconin strategian toteuttamiseen sekä Cityconin liiketoimintaan, tulokseen ja taloudelliseen asemaan.

Korkotason ja luottomarginaalien nousu lisää Cityconin rahoituskustannuksia.

Korkotason muutoksilla on merkittävä vaikutus kiinteistöalaaan. Markkinakorot laskivat voimakkaasti finanssikriisin seurauksena syksyllä 2008, ja ne ovat pysyneet hyvin alhaisina historiallisesti katsoen siitä lähtien. Korkojen odotetaan nousevan ajan myötä.

Korkojen heilahtelut vaikuttavat Cityconin vaihtuvakorkoisten lainojen korkokuluihin, jotka kasvavat markkinakorkojen nousun mukana. Citycon seuraa tarkasti korkotason kehitystä ja suojautuu aktiivisesti korkotason muutosten vaikutuksilta. Cityconin rahoituspolitiikan mukaan korkopositioista vähintään 70 % ja enintään 90 % on oltava suojattuna. Korkoriskin hallinnassa Citycon käyttää pääasiassa kiinteäkorkoisia lainoja ja koronvaihtosopimuksia. Cityconin velkasalkun korkosuojausaste 31.3.2015 oli 83,7 %. Ei kuitenkaan voi olla takeita siitä, että Cityconin suojaustoimenpiteet ovat tehokkaita.

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

Cityconin velkojien perimät luottomarginaalit kasvoivat selvästi 2008–2012 finanssikriisin takia. Vuosina 2013–2014 marginaalit pienenivät, mutta ovat silti hieman korkeammalla kuin ennen finanssikriisiä. Tulevaisuudessa tiukentuva pankki- ja vakuutussektoreita koskeva sääntely (Basel III -säännökset) saattaa johtaa pankkien rahoituskustannusten kasvuun, mikä puolestaan saattaa nostaa Cityconin uuden lainarahoituksen hintaa ja Cityconin kesikorkotasoa.

Korkotason selkeällä nousulla tai kohonneilla luottomarginaaleilla saattaa varsinkin pitkällä aikavälillä olla olennaisen epäedullinen vaikutus Cityconin liiketoimintaan, tulokseen ja taloudelliseen asemaan.

Luottoluokitukset eivät välttämättä heijasta kaikkia riskejä.

Moody's ja Standard & Poor's ovat antaneet Cityconille luottoluokitukset. Luottoluokituslaitosten kanssa käytyjen keskustelujen perusteella Citycon odottaa, että sen nykyiset luottoluokitukset (BBB Standard & Poor'silta ja Baa2 Moody'silta) vahvistetaan vakain näkymin, ottaen huomioon tällä hetkellä suunnitellut pääoman keräämiset ja muut Yrityskauppaan liittyvät ehdot. Standard & Poor'sin luottoluokituksen osalta Cityconin odotukset perustuvat myös Standard & Poor'sin luokitusten arviointipalvelusta saatuihin tietoihin.

Nämä luokitukset eivät välttämättä heijasta kaikkien mahdollisten riskien vaikutusta Cityconin 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 Cityconin rahoituskustannuksia pidemmällä aikavälillä, millä voi olla olennaisen epäedullinen vaikutus Cityconin liiketoimintaan, tulokseen ja taloudelliseen asemaan.

Cityconin rahoitus sopimuksiin liittyy vastapuoliriski.

Cityconin pitkäaikaisten pankkilainojen, johdannaissopimusten ja vakuutus sopimusten vastapuolina toimivat kansainväliset rahoituslaitokset. Ei kuitenkaan voida sulkea pois sitä, että Cityconin rahoitus- tai vakuutusvastapuoli ajautuu tulevaisuudessa vakaviin taloudellisiin vaikeuksiin tai konkurssiin. Jos yksi tai useampi Cityconin vastapuolena toimivista rahoitusinstituutioista kohtaisi taloudellisia vaikeuksia tai joutuisi konkurssiin, tällä saattaa olla olennaisen epäedullinen vaikutus Cityconin liiketoimintaan, tulokseen ja taloudelliseen asemaan.

Citycon on altis valuuttakurssien vaihteluille.

Citycon on altistunut ulkomaisille valuuttakurssiriskeille sen euroalueen ulkopuolella sijaitsevista liiketoiminnoista johtuen.

Cityconin Ruotsissa syntyvästä liikevaihdosta ja kustannuksista suurin osa määritetään Ruotsin kruunuissa. Minimoidakseen valuuttakurssien vaihtelusta aiheutuvat mahdolliset epäedulliset vaikutukset Citycon pyrkii rahoittamaan Ruotsissa olevan liiketoimintansa Ruotsin kruunuissa siten, että valuuttakurssien vaihtelusta aiheutuvat muutokset liikevoitossa osittain kompensoituvat rahoituskulujen muutoksella. Lisäksi tilinpäätöstä varten Cityconin 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 Cityconin liiketoimintaan, tulokseen ja taloudelliseen asemaan.

Tanskan kruunu on ollut kiinnitettyä tiukasti euroon sen käyttöönotosta alkaen, eikä se näin ollen altista Cityconia merkittävälle valuuttakurssiriskeille. Mikäli tilanne muuttuisi ja Tanskan kruunu devalvoitaisiin euroon nähden, voisi sillä olla olennaisen haitallinen vaikutus Cityconin liiketoimintaan, tulokseen ja taloudelliseen asemaan.

Sektorin hankinnan jälkeen Citycon altistuu Norjan kruunun kurssivaihtelulle, kuten se altistuu tällä hetkellä Ruotsin kruunun kurssivaihtelulle. Näin ollen euron ja Norjan kruunun merkittävällä kurssivaihtelulla suhteessa toisiinsa saattaa tulevaisuudessa olla olennaisen epäedullinen vaikutus Cityconin liiketoimintaan, tulokseen ja taloudelliseen asemaan.

Cityconilla ei ole varmistettuna riittävästi käyttöpääomaa seuraavien 12 kuukauden toiminnan rahoittamiseksi.

Cityconilla ei ole tämän Esitteen päivämääränä varmistettuna riittävästi käyttöpääomia seuraavien 12 kuukauden toiminnan rahoittamiseksi.

Yhtiö arvioi, että liiketoiminnasta saatavan kassavirran, olemassa olevien pankkirahoitusfasiliteettien, mahdollisten joukkovelkakirjalainojen liikkeeseenlaskun sekä mahdollisten omaisuuserien myyntien avulla saatavalla rahoituksella voidaan hoitaa Yhtiön käyttöpääoman tarve seuraavien 12 kuukauden aikana, mutta Yhtiö on varautunut tarvittaessa hankkimaan lisärahoitusta myös uusien lainajärjestelyjen kautta siten, että se pystyy hoitamaan vuoden päästä syntyvät uudelleenrahoitusvelvoitteensa. Vaikka Citycon katsoo, että se voi hoitaa käyttöpääoman tarpeensa seuraavien 12 kuukauden aikana yllä todetusti, ei kuitenkaan ole varmuutta siitä, että Citycon pystyy kaikissa olosuhteissa varmistamaan käyttöpääoman riittävyyden. Käyttöpääoman riittämättömyydellä olisi olennaisen haitallinen vaikutus Cityconin liiketoimintaan, liiketoiminnan tulokseen ja taloudelliseen asemaan. Katso ”Pääomarakenne ja velkaantuneisuus – Käyttöpääoman riittävyys”.

Cityconin osakkeisiin ja Merkintäoikeusantiin liittyviä riskejä

Cityconin osakkeiden markkinahinta tai likviditeetti saattaa vaihdella huomattavasti.

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

Muiden kuin suomalaisten osakkeenomistajien merkintätuo oikeuksien käyttö voi olla rajoitettua.

Osakeyhtiölain mukaisesti yhtiön osakkeenomistajilla on osakeomistuksensa suhteessa etuoikeus merkitä annessa uusia osakkeita, optio-oikeuksia tai vaihtovelkakirjoja, ellei kyseistä antia koskevassa yhtiön päätöksessä toisin mainita. Osakeyhtiölain mukaan merkintätuo oikeudesta 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 merkintätuo oikeuksia tai muita oikeuksia, ellei osakkeilla ole kyseisen maan arvopaperilakien mukaista voimassa olevaa rekisteröintiä tai ellei niihin sovellu jokin rekisteröintivaatimuksia koskeva poikkeus.

Osakkeenomistajille kultakin tilikaudelta mahdollisesti jaettavan osingon ja pääomanpalautuksen määrä on epävarma.

Citycon ei voi taata, että se maksaa tulevaisuudessa osinkoa tai pääomanpalautusta Cityconin 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 Cityconin yhtiökokouksen päätöksestä sekä kassavaroista, edellisten tilikausien voitoista, arvioiduista rahoitustarpeista, Cityconin tuloksesta, taloudellisesta asemasta ja mahdollisista Cityconia sitovista lainasopimusten ehdoista ja muista asiaan vaikuttavista seikoista.

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

Cityconin huomattavien osakemäärien liikkeeseenlasku tai myynti tai käsitys siitä, että tällaisia liikkeeseenlaskuja tai myyntejä voisi tapahtua tulevaisuudessa, voi vaikuttaa negatiivisesti Cityconin osakkeiden markkina-arvoon ja

Cityconin kykyyn kerätä tulevaisuudessa rahaa pääomamarkkinoilta. Lisäksi mahdollisesti tulevaisuudessa toteutettavat Cityconin osakkeiden suunnatut annit laimentaisivat sellaisten olemassa olevien osakkeenomistajien omistusta Cityconissa, jotka eivät voi osallistua suunnattuun antiin.

Cityconin merkittävät osakkeenomistajat Gazit-Globe Ltd. ja CPPIBE eivät ole sitoutuneet minkäänlaisiin Cityconin osakkeita koskeviin myyntirajoitussopimuksiin Merkintäoikeusannissa annettavien Uusien Osakkeiden listalleoton jälkeen.

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

Cityconin suurin osakkeenomistaja Gazit-Globe Ltd. omisti 3.6.2015 yhteensä 42,8 % kaikista Cityconin osakkeista ja äänistä. Gazit-Globe Ltd.:n omistusosuus mahdollistaa sen, että Gazit-Globe Ltd. voi estää sellaisten päätösten tekemisen, jotka edellyttävät kahden kolmasosan enemmistöä yhtiökokouksessa annetuista äänistä ja edustetuista osakkeista. Tällaisia päätöksiä ovat esimerkiksi Cityconin yhtiöjärjestyksen muuttaminen, osakkeiden liikkeeseen laskemiset siten, että osakkeenomistajien merkintäetuoikeudesta poiketaan sekä Cityconin mahdollista sulautumista, jakautumista tai selvitystilaan asettamista koskevat päätökset. Lisäksi mikäli Gazit-Globe Ltd. myisi huomattavan osan Cityconin osakkeistaan tai olisi markkinoiden käsityksen mukaan aikeissa myydä huomattavan osan omistamistaan Cityconin osakkeista, voisi tällä olla vaikutusta Cityconin osakkeen kurssikehitykseen.

CPPIBE on Cityconin toiseksi suurin osakkeenomistaja, ja se omisti noin 15 % kaikista Cityconin osakkeista ja äänistä 15.6.2015. CPPIBE ja Gazit-Globe Ltd. ovat 12.5.2014 allekirjoittaneet sopimuksen, jolla dokumentoidaan osapuolten tavoitteet tietyissä Cityconiin liittyvissä hallinnointiasioissa ("Hallinnointisopimus"). Hallinnointisopimuksen mukaan Gazit-Globe Ltd. on tietyin poikkeuksin myöntänyt CPPIBE:lle rajoitetun oikeuden myydä osakkeitaan (ns. tag-along right) Gazit-Globe Ltd.:n mahdollisen osakemyynnin yhteydessä, mikäli myytävät osakkeet edustavat yli 5 % Cityconin osakkeista minkä tahansa 12 kuukauden ajanjakson aikana. Mikäli CPPIBE käyttäisi tätä oikeuttaan tai mikäli markkinoilla syntyy käsitys siitä, että CPPIBE on aikeissa käyttää tätä oikeuttaan, voi tällä olla vaikutus Cityconin osakkeen markkinahintaan. Lisätietoja Hallinnointisopimuksesta on esitetty kohdassa "Osakkeet ja osakepääoma – CPPIBE:n ja Gazit-Globe Ltd.:n välinen Hallinnointisopimus".

Hallinnointisopimus sisältää muiden asioiden ohella sekä CPPIBE:n että Gazit-Globe Ltd.:n sitoumuksen tukea tiettyä lukumäärää toistensa esittämiä ehdokkaita Cityconin hallitukseen Suomen listayhtiöiden hallinnointikoodin (Corporate Governance Code, "Hallinnointikoodi") mukaiset riippumattomuusvaatimukset huomioiden. Lisätietoja Cityconin hallituksen kokoonpanosta on esitetty kohdassa "Hallinto – Cityconin hallinto – Hallitus".

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

Mikäli Gazit-Globe Ltd.:n omistusosuus Cityconin osakkeiden tuottamasta äänimäärästä ylittäisi 50 % Merkintäoikeusannin seurauksena tai muuten, Gazit-Globe Ltd.:lle syntyisi velvollisuus tehdä pakollinen julkinen ostotarjous lopuista Cityconin osakkeista ja osakkeisiin oikeuttavista arvopapereista arvopaperimarkkinallain mukaisesti, ellei Finanssivalvonta myöntäisi poikkeusta sanotusta velvollisuudesta. Lisäksi Gazit-Globe Ltd.:n omistusosuuden nouseminen yli 50–55 %:iin Cityconin osakkeiden tuottamasta äänimäärästä aiheuttaisi määräysvallan vaihtumisen Cityconissa, kuten tämä on määritelty tietyissä Cityconin lainarahoitussopimuksissa ja joukkovelkakirjalainaehdoissa. Tällainen määräysvallan vaihtuminen asettaisi Cityconille velvollisuuden joko maksaa kyseessä olevat lainat ja joukkovelkakirjalainaosuudet takaisin aikaistetusti tai neuvotella kyseisten velkojien kanssa rahoituksen jatkamisesta ja ehdoista, mitä Citycon ei välttämättä pysty tekemään liiketaloudellisesti kohtuullisilla ehdoilla tai ollenkaan.

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

Cityconin Gazit-Globe Ltd.:lta ja CPPIBE:ltä saaman tiedon mukaan Hallinnointisopimuksen tarkoituksena on sopia viitekehyksestä tietyille hallinnointimekanismeille ja -prosesseille, joiden CPPIBE ja Gazit-Globe Ltd. katsovat edesauttavan Cityconin tehokasta hallinnointia sen kaikkien osakkeenomistajien etujen mukaisesti. Hallinnointisopimuksessa sovitaan muun muassa jäsenten nimeämisestä Cityconin hallitukseen sekä CPPIBE:n oikeu-

desta myydä osakkeitaan (ns. tag-along right) Gazit-Globe Ltd.:n mahdollisen osakemyynnin yhteydessä. Lisätietoja Hallinnointisopimuksesta on esitetty kohdassa ”*Osakkeet ja osakepääoma – CPPIBE:n ja Gazit-Globe Ltd.:n välinen Hallinnointisopimus*”.

Cityconin saaman tiedon mukaan Gazit-Globe Ltd. ja CPPIBE ovat saaneet Finanssivalvonnalta lausunnot, joiden mukaan Hallinnointisopimus ei sellaisenaan merkitse yksissä tuumin toimimista arvopaperimarkkinalaissa 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 CPPIBE:n sitoumus pidättäytyä kaikista toimenpiteistä, joilla merkittävästi vähennettäisiin hallituksen jäsenten lukumäärää nykyisestä.

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

Uusien Osakkeiden ja Merkintäoikeuksien arvo ja volatiliiteetti voi vaihdella.

Cityconin 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 Merkintäoikeuksille aktiiviset markkinat. Uusien Osakkeiden, väliaikaisten osakkeiden ja Merkintäoikeuksien julkisen kaupankäynnin aloittamisen jälkeen niiden markkinahinta saattaa vaihdella huomattavasti, esimerkiksi johtuen jostakin epätavallisesta tapahtumasta, kuten viimeaikaisen poliittisen kriisin yltyminen 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 huomattavasti, mikä vaikuttaa arvopapereiden hintoihin eikä välttämättä liity Cityconin liiketoiminnan menestyksellisyyteen tai tulevaisuudennäkymiin. Lisäksi Cityconin liiketoiminnan tulos ja tulevaisuudennäkymät voivat alittaa osakeanalyttikojen ja sijoittajien odotukset. Mikä tahansa näistä tekijöistä voi johtaa siihen, että Cityconin osakkeiden markkinahinta laskee Merkintähinnan alapuolelle. Lisäksi Uudet Osakkeet tai väliaikaiset osakkeet eivät ole julkisen kaupankäynnin kohteena Merkintäajan aikana, ja näin ollen Merkintäoikeusannissa merkittyjä Uusia Osakkeita ei voi välttämättä myydä ennen Merkintäajan päättymistä.

Käyttämättömät merkintäoikeudet raukeavat arvottomina Merkintäajan päättyessä.

Merkintäaika alkaa 23.6.2015 ja päättyy 7.7.2015. Merkintäajan päättymispäivä on samalla viimeinen päivä, jolloin Merkintäoikeuksia voi käyttää. Halutessaan käyttää Merkintäoikeuksiaan Merkintäoikeuksien haltijan tulee antaa Merkintäoikeusantia koskevat toimintaohjeensa tilinhoitajayhteisölleen merkintäpaikalla Merkintäajan kuussa noudattaen tilinhoitajayhteisöjen mahdollisesti asettamia aikaisempia määräaikoja. Merkintäajan päättyessä kaikki käyttämättömät Merkintäoikeudet raukeavat arvottomina.

Merkinnät ovat peruuttamattomia, lukuun ottamatta tiettyjä rajattuja olosuhteita.

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 sijoittajat joutuvat tekemään sijoituspäätöksensä siinä vaiheessa, kun Merkintäoikeusannin lopullinen tulos ei ole vielä tiedossa. Tämän seurauksena sijoittaja ei Uusia Osakkeita merkitessään voi tietää, jäävätkö Cityconin saamat tuotot olennaisesti pienemmiksi kuin tässä on arvioitu. Mikäli tuotot jäisivät olennaisesti pienemmiksi eikä Citycon saisi järjestettyä korvaavaa rahoitusta, Citycon ei välttämättä kykene toteuttamaan Yrityskauppaa, millä saattaa olla olennaisen epäedullinen vaikutus Uusien Osakkeiden arvoon. Katso lisätietoja ”*Yrityskaupan toteuttaminen ei ole ehdollinen riittävän rahoituksen hankkimisella Cityconin toimesta eikä voi olla varmuutta siitä, että Citycon pystyy rahoittamaan Yrityskaupan Osakekauppasuorituksen mukaisesti*”.

Citycon ei välttämättä kykene keräämään Merkintäoikeusannissa kaikkia varoja täysimääräisesti.

Gazit-Globe Ltd. ja CPPIBE ovat tietyillä ehdoilla sitoutuneet merkitsemään oman pro rata -osuutensa Merkintäoikeusannissa annettavista Uusista Osakkeista. Gazit-Globe Ltd. omistaa noin 42,8 % ja CPPIBE noin 15,0 % Yhtiön osakkeista ja äänistä. Gazit-Globe Ltd:n ja CPPIBE:n pro rata -merkintäsitoumukset edustavat näin ollen kokonaisuudessaan noin 57,8 % Merkintäoikeusannissa liikkeeseenlaskettavien Uusien Osakkeiden enimmäismäärästä. Gazit-Globe Ltd. ja CPPIBE ovat kukin lisäksi antaneet tietyillä ehdoilla lisäsitoumukset osakkeiden merkitsemisestä Merkintäoikeusannissa enintään 50 miljoonan euron yhteenlaskettuun merkintähintaan asti Gazit-Globe Ltd:n osalta ja enintään 30 miljoonan euron yhteenlaskettuun merkintähintaan asti CPPIBE:n osalta siinä tapauksessa, että Merkintäoikeusannissa ei merkitä kaikkia Uusia Osakkeita Merkintäaikana. Gazit-Globe Ltd:n lisämerkintäsitoumus on ehdollinen myös sille, että sen omistus ei ylitä 50 % Cityconin kaikista osakkeista ja äänistä merkinnän seurauksena, missä tapauksessa Gazit-Globe Ltd:n lisämerkintäsitoumuksen perusteella merkittäväksi tulevaa osakkeiden määrää vähennettäisiin tarpeen mukaan. Tällainen vähennys vähentäisi CPPIBE:n lisämerkintäsitoumusta vastaavasti pro rata -suhteessa. Merkintäoikeusannille ei ole täysimääräistä merkintäkausta.

Merkintäsitoumuksille ei ole annettu vakuuksia, eikä näin ollen ole varmuutta siitä, että merkintäsitoumuksen antaneet tahot täyttävät sitoumuksensa kaikilta osin. Lisäksi merkintäsitoumukset sisältävät tiettyjä ehtoja, mukaan lukien, että toinen sitoumuksen antajista täyttää sitoumuksen mukaiset velvoitteensa, ettei Yhtiössä tapahdu olennaista haitallista muutosta ja että Yhtiö ei ole rikkonut antamaansa vakuutusta siitä, että Yhtiön markkinoille julkistamat tiedot ovat olleet olennaisilta osin oikeita eivätkä ole harhaanjohtavia. Mikäli jokin ehto ei täyty tai merkintäsitoumus ehtojensa perusteella muuten raukeaa, tämä saattaisi vaikuttaa Cityconin mahdollisuuksiin toteuttaa Yrityskauppa, ellei muuta rahoitusta ole saatavilla. Samoin, mikäli Merkintäoikeusannissa tarjottuja Uusia Osakkeita ei merkitä täysimääräisesti Gazit-Globe Ltd:n ja CPPIBE:n merkintäsitoumuksista huolimatta, voi se vaikuttaa Cityconin mahdollisuuksiin toteuttaa Yrityskauppa, koska Citycon ei tällöin saa Merkintäoikeusannista odotettuja arviolta noin 604 miljoonan euron suuruisia nettovaroja täysimääräisesti. Katso lisätietoja "*Yrityskauppaan ja Sektorin liiketoimintaan liittyviä riskejä – Yrityskaupan toteuttaminen ei ole ehdollinen riittävän rahoituksen hankkimiselle Cityconin toimesta eikä voi olla varmuutta siitä, että Citycon pystyy rahoittamaan Yrityskaupan Osakekauppasopimuksen mukaisesti*". Näissä olosuhteissa sijoittajat, jotka ovat osallistuneet Merkintäoikeusantiin merkitsemällä Uusia Osakkeita, saattavat kärsiä sijoituksensa johdosta välittömän realisoitumattoman tappion.

Merkintäoikeusanteihin osallistumattomien osakkeenomistajien omistus laimentuu.

Merkintäoikeusannin tarkoituksena on varojen kerääminen Cityconille 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). 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 kohdassa "*Merkintäoikeusannin ehdot*" vahvistettujen menettelytapojen perusteella, suhteellinen omistusosuus ja ääniosuus Cityconissa laimentuu vastaavasti, ja kyseisen osakkeenomistajan alkuperäisten osakkeiden prosenttiosuus Cityconin kaikkien liikkeeseenlaskettujen osakkeiden kasvaneesta lukumäärästä vähenee vastaavassa suhteessa.

TÄRKEITÄ PÄIVÄMÄÄRIÄ

15.6.2015	Cityconin hallituksen päätös Merkintäoikeusannin ehdoista
16.6.2015	Merkintäoikeuksien irtoamispäivä
17.6.2015	Merkintäoikeusannin täsmäytyspäivä
23.6.2015	Merkintäoikeusannin merkintäaika alkaa
	Kaupankäynti Merkintäoikeuksilla alkaa Helsingin Pörssissä
1.7.2015	Kaupankäynti Merkintäoikeuksilla päättyy Helsingin Pörssissä
7.7.2015	Merkintäaika päättyy
	Merkintäoikeudet, joita ei ole käytetty Merkintäajan päättyessä, raukeavat arvottomina
8.7.2015	Merkintäoikeusannissa Ensisijaisen Merkintäoikeuden perusteella merkityt Uudet Osakkeet otetaan julkisen kaupankäynnin kohteeksi Helsingin Pörssissä Väliaikaisina Osakkeina
8.7.2015 (arvio)	Pörssitiedote Merkintäoikeusannin alustavasta tuloksesta
13.7.2015 (arvio)	Pörssitiedote Merkintäoikeusannin lopullisesta tuloksesta
13.7.2015 (arvio)	Kaupankäynti väliaikaisilla osakkeilla loppuu Helsingin Pörssissä
14.7.2015 (arvio)	Merkintäoikeusannissa merkityt Uudet Osakkeet kirjataan kaupparekisteriin
	Väliaikaiset osakkeet yhdistetään Cityconin olemassa olevan osakelajin kanssa
	Merkintäoikeusannissa merkityt Uudet Osakkeet otetaan kaupankäynnin kohteeksi Helsingin Pörssin pörssilistalla tavallisina osakkeina
	Toissijaisen Merkinnän perusteella tehtyjen merkintöjen hyväksymisestä ilmoitetaan sijoittajille kirjallisesti

ESITTEESTÄ VASTUUSSA OLEVAT TAHOT

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

ESITETTÄ KOSKEVA VAKUUTUS

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

TIETYYT MARKKINA- JA TOIMIALATIEDOT SEKÄ ENNUSTEET

Tämä Esite sisältää Cityconin kokoamia toimiala- ja markkinatietoja, jotka ovat peräisin julkisesti saatavilla olevista kilpailijatiedoista sekä eri maiden tilastolähteistä ja muista ulkopuolisista lähteistä saaduista ja johdetuista tiedoista. Edellä mainitut ulkopuoliset lähteet yleensä ilmoittavat, että niiden tiedot ovat peräisin luotettaviksi uskotuista lähteistä. Tällaiset ulkopuoliset lähteet saattavat kuitenkin ilmoittaa myös, että tietojen tarkkuutta ja täydellisyyttä ei taata ja että esitetyt ennusteet perustuvat merkittäviin olettamuksiin. Koska Cityconilla ei ole pääsyä tällaisten kolmansilta osapuolilta saatujen markkina- ja tilastotietojen sekä taloudellisten tunnuslukujen taustalla oleviin tosiseikkoihin ja olettamuksiin, Citycon ei pysty tarkistamaan tietoja eikä takaamaan niiden tarkkuutta tai täydellisyyttä. Cityconilla ei myöskään ole pääsyä ulkopuolisissa lähteissä esitettyjen ennusteiden taustalla oleviin tosiseikkoihin ja olettamuksiin, ja monet taloudelliset ja muut tekijät voivat johtaa siihen, että toteutuvat tulokset poikkeavat näistä ennusteista.

Ellei toisin mainita, kaikki arviot markkinoiden kehityksestä Cityconin tai sen toimialan osalta perustuvat Yhtiön johdon kohtuullisiin arvioihin. Citycon ei voi taata sijoitusta harkitseville, että näiden tietojen kokoamisessa tehdyt arviot ovat tarkkoja tai paikkansapitäviä.

Citycon ja Pääjärjestäjät eivät esitä, että ulkopuolisista lähteistä kootut historialliset tai tulevaisuutta koskevat talous- tai toimialatiedot ovat tarkkoja tai täydellisiä. Lisäksi vaikka ulkopuolisista lähteistä koottujen markkinatietojen uskotaan olevan luotettavia, Citycon tai Pääjärjestäjät eivät ole itsenäisesti tarkistaneet niitä. Siinä määrin kuin mitä Citycon tietää ja on kyennyt tarkistamaan ulkopuolisista lähteiden julkaisemia tietoja, tämän Esitteen sisältämät ulkopuolisista lähteistä kootut tiedot on esitetty oikein eikä niistä ole jätetty pois mitään sellaista, mikä voisi tehdä tiedoista harhaanjohtavia tai virheellisiä. Markkinatilastot ja -ennusteet ovat luonteeltaan arvioita, ja niihin liittyy epävarmuustekijöitä ja subjektiivisia tulkintoja, eivätkä ne välttämättä kuvasta markkinoiden todellisia tai tulevia olosuhteita. Tällaiset tilastot ja ennusteet perustuvat eri toimijoiden markkinatutkimuksiin ja näkemyksiin, joiden taustalla on otoksia sekä tutkijoiden (jotka voivat itse toimia kyseisellä toimialalla) ja vastaajien tulkintoja ja arvioita, mukaan lukien käsitykset siitä, millaisten tuotteiden ja kauppojen katsotaan sisältyvän kyseessä oleviin markkinoihin. Tämän seurauksena sijoitusta harkitsevien tulisi tiedostaa, että tähän Esitteeseen sisältyvät taloutta, toimialaa ja markkinoita koskevat tiedot, ennusteet ja arviot eivät välttämättä kuvasta luotettavasti Cityconin tulevia tuloksia.

ESITTEEN SAATAVILLA OLO

Suomenkielinen Esite on saatavilla 18.6.2015 alkaen Cityconin verkkosivuilta osoitteesta www.citycon.com/fi. Lisäksi Esite on saatavilla arviolta 22.6.2015 alkaen suomenkielisenä ja englanninkielisenä Cityconilta osoitteesta Korkeavuorenkatu 35, 00130 Helsinki ja Helsingin Pörssin palvelupisteestä osoitteesta Fabianinkatu 14, 00100 Helsinki. Lisäksi suomenkielinen Esite on saatavilla 22.6.2015 alkaen Uusien Osakkeiden listaukseen arviolta 14.7.2015 asti osoitteista www.op.fi/merkinta sekä www.sebgroup.com/prospectuses.

TULEVAISUUTTA KOSKEVAT LAUSUMAT

Eräät tässä Esitteessä esitetyt lausumat, kuten kohdissa ”Tiivistelmä”, ”Riskitekijät” ja ”Merkintäoikeusannin taustaa ja syyt sekä varojen käyttö” esitetyt lausumat, perustuvat Cityconin johdon näkemyksiin ja oletuksiin sekä Cityconin johdon tiedossa tällä hetkellä oleviin seikkoihin, ja näitä lausumia voidaan siten pitää tulevaisuutta koskevin lausumina. Muun muassa lausumia, jotka sisältävät verbin ”uskoa”, ”odottaa”, ”ennakoida”, ”aikoja”, ”suunnitella” tai näitä vastaavan verbin tai ilmaisun, voidaan pitää tulevaisuutta koskevin 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, lainsäädännölliset tai oikeudelliset muutokset ja mahdolliset muutokset IFRS:ssä, kyky rahoittaa Yrityskauppa ja viedä se päätökseen sekä integroida Sektorin liiketoiminta onnistuneesti Cityconin liiketoimintaan, Sektorin mahdolliset puutteet ja vastuut, merkittävien kehityshankkeiden kannattavuus ja kustannustehokkuus, kyky laajentaa Cityconin liiketoimintaa uusille maantieteellisille alueille, erityisesti Norjaan, kyky tunnistaa potentiaalisesti kannattavia ostokohteita tai hyödyntää nykyisiä yhteisyrityksiä, Cityconin keskittynyt kiinteistökan- ta, riippuvuus kiinteistöjen subjektiivisista arviolausunnoista ja ydintoimintaan kuulumattomien kiinteistöjen kannattava myynti, kyky pidentää vuokrasopimuksia kannattavalla vuokratasolla, Cityconin riippuvuus suurimmista vuokralaisista, vakuussuojan riittävyys, Cityconin altistuminen ympäristövastuulle, Cityconin osakkeiden markkinahinnan tai likviditeetin vaihtelu, suurimpien osakkeenomistajien oikeuksiin liittyvät riskit, Uusien Osakkeiden ja Merkintäoikeuksien volatilitteetti ja arvostus, Merkintäoikeusannilla kerättävien varojen mahdollinen vajaksi 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 Cityconin 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.

SEKTOR-YRITYSKAUPPA

Tämä katsaus sisältää tietoja Yrityskaupasta sekä Yrityskaupan arvioiduista vaikutuksista Cityconiin Yrityskaupan toteuttamisen jälkeen, ja se tulisi lukea yhdessä tämän Esitteen muiden kohtien kanssa, erityisesti kohtien ”Sektorin liiketoiminta”, ”Tilintarkastamattomia pro forma -muotoisia taloudellisia tietoja” ja ”Riskitekijät – Yrityskauppaan ja Sektorin liiketoimintaan liittyviä riskejä”.

Yrityskaupan kuvaus

Yrityskaupan rakenne

Cityconin kokonaan omistama tytäryhtiö Citycon Norway AS allekirjoitti 25.5.2015 Osakekauppasopimuksen norjalaisen kauppakeskusyhtiön Sektorin kaikkien osakkeiden ostamiseksi Myyjiltä. Citycon on taannut Osakekauppasopimukseen perustuvat Citycon Norway AS:n velvoitteet. Yrityskaupan odotetaan toteutuvan heinäkuussa 2015.

Cityconin maksettavaksi tuleva velaton kokonaiskauppahinta kaikista Sektorin osakkeista on arviolta 1.467 miljoonaa euroa (12.320 miljoonaa Norjan kruunua vaihtokurssilla 8,4). Yrityskaupan toteuttamispäivänä maksettavaksi sovittu käteiskauppahinta on noin 540.538.000 euroa (4.540.521.000 Norjan kruunua vaihtokurssilla 8,4), ja sitä oikaistaan Yrityskaupan toteuttamisen jälkeen laadittavan oikaistun Sektorin konsernitaseen perusteella. Tämä muodostaa perustan Cityconin tai Myyjien maksettavaksi mahdollisesti tulevan oikaisun määrälle.

Yrityskaupan toteuttaminen ei vaadi minkäänlaisia kolmansien osapuolten suostumuksia tai hyväksyntöjä ja siten Yrityskaupan toteuttaminen edellyttää ainoastaan sitä, että Citycon maksaa sovittun kauppahinnan ja että osapuolet täyttävät muut Osakekauppasopimukseen perustuvat velvoitteensa.

Tämän Esitteen päivämääränä kolme yhtiötä omistaa Sektorin osakkeet, ja ne ovat Cityconin sopimuspuolia Yrityskaupassa:

- Joh Handel Eiendom 1 AS, joka omistaa 42,54 % Sektorin osakkeista;
- Varner Invest AS, joka omistaa 44,96 % Sektorin osakkeista;
- K&S Holding AS, joka omistaa 12,50 % Sektorin osakkeista.

Yrityskaupan rahoitus

Citycon aikoo rahoittaa Yrityskaupan käteiskauppahinnan ja Yrityskauppaan liittyvät kulut, alla tarkemmin kuvattun Sektorin Joukkovelkakirjalainojen aikaistetun lunastamisen Sektorin toimesta, yhteenlasketulta arvoltaan noin 222 miljoonaa euroa sekä olemassa olevan Sektorin Myyjien Sektorille antaman noin 42 miljoonan euron osakslainan (i) Merkintäoikeusannista saatavilla tuotoilla, (ii) Danske Bank A/S, Helsingin sivukonttorilta ja Pohjola Pankki Oyj:lta saatavilla yhteensä 400 miljoonan euron väliaikaisilla rahoitusfasiliteeteilla, jotka erääntyvät kesäkuussa 2016 ja ovat ehdollisia tietyille tavanomaisille ehdoille, pääasiassa sille, että Citycon toteuttaa suunnitellusti muut Yrityskauppaan liittyvät rahoitusjärjestelyt, mukaan lukien Merkintäoikeusannin ja Sektorin Joukkovelkakirjalainojen aikaistetun lunastamisen Sektorin toimesta, ja (iii) tarvittaessa olemassa olevilla pankkirahoitusfasiliteeteilla. Lisäksi Sektorin nykyisten noin 671 miljoonan euron pankkirahoitusfasiliteettien osalta Sektor on saanut kyseessä olevilta lainanantajilta suostumukset siihen, että kyseiset pankkirahoitusfasiliteetit pysyvät voimassa Yrityskaupan toteuttamisen jälkeen huhtikuuhun 2016 asti. Citycon aikoo maksaa väliaikaisen rahoituksen ja Sektorin nykyiset pankkirahoitusfasiliteetit takaisin tai uudelleenrahoittaa ne ennen kyseisten pankkirahoitusfasiliteettien erääntymistä kesäkuussa 2016 ja huhtikuussa 2016.

Citycon aikoo kerätä uudelleenrahoittamiseen tarvittavat varat muun muassa, näihin kuitenkin rajoittumatta, laskeamalla liikkeelle joukkovelkakirjalainoja ja myymällä ydinliiketoimintaan kuulumattomia omaisuuseriä sekä tarvittaessa pankkilainoista saatavilla varoilla. Cityconin ydinliiketoimintaan kuulumattomaksi luokiteltavan kiinteistöomaisuuden arvo, jonka johto odottaa myytävän tulevien vuosien aikana, on noin 300 miljoonaa euroa.

Seuraavassa taulukossa on esitetty tietoja Yrityskaupan rahoituslähteistä ja arvioituista käyttötarkoituksista:

Rahoituslähteet, miljoonaa euroa

Olemassaolevat Sektorin pankkilainat	671
Merkintäoikeusanti ¹	604
Emoyhtiötason väliaikainen rahoitus ²	218
Yhteensä	1,493

¹ Merkintäoikeusannin nettotuotot edellyttävät, että Merkintäoikeusanti merkitään täysimääräisesti. Merkintäoikeusannilla ei ole merkintäkausta. Katso "Cityconin osakkeisiin ja Merkintäoikeusantiin liittyviä riskejä – Citycon ei välttämättä kykene keräämään Merkintäoikeusannissa kaikkia varoja täysimääräisesti".

² Rahoitusfasiliteettien limiitti on 400 miljoonaa euroa ja niiden käyttötarkoitus on sidottu Yrityskaupan ja transaktiokulujen rahoittamiseen sekä Sektorin Joukkovelkakirjalainojen aikaistettuun lunastamiseen Sektorin toimesta. Rahoitusfasiliteetista nostettavien varojen kokonaismäärä riippuu Merkintäoikeusannin tuloksesta ja osa rahoitusfasiliteetista saattaa jäädä nostamatta. Rahoitusfasiliteetti on maksettava kokonaisuudessaan takaisin viimeistään kesäkuussa 2016. Fasiliteetin ehtojen mukaisesti fasiliteetteja pienennetään määrällä, jolla Merkintäoikeusannista saatavat varat ylittävät 430 miljoonaa euroa. Tällainen pienennys vastaavasti pienentäisi väliaikaisten rahoitusjärjestelyjen osalta uudelleenrahoitettavaa määrää.

Käyttökohteet (arvio), miljoonaa euroa

Kauppahinta	541
Olemassaolevat Sektorin pankkilainat	671
Joukkovelkakirjalainat & Myyjien laina	264
Yrityskauppaan liittyvät kulut	17
Yhteensä	1,493

Sektorin nykyiset pankkilainat

Sektor-konsernilla on viisi pankkilainaa, jotka pysyvät voimassa Yrityskaupan jälkeen. Nämä lainat ovat:

- 1.300.000.000 Norjan kruunun luottojärjestely, jossa lainanottajana on Sektor Portefølje Syd AS;
- 200.000.000 Norjan kruunun valmiusluottosopimus, jossa lainanottajana on Sektor Portefølje Syd AS;
- 100.000.000 Norjan kruunun valmiusluottosopimus, jossa lainanottajana on Sektor Portefølje I AS;
- 3.700.000.000 Norjan kruunun kausi- ja valmiusluottosopimus, jossa lainanottajana on Sektor Portefølje III AS; ja
- 900.000.000 Norjan kruunun luottojärjestely, jossa lainanottajana on Sektor Portefølje I Vest AS.

Kussakin näistä järjestelyistä käytetään vakuutena lainanottajien ja niiden tytäryhtiöiden tiettyjä omaisuuseriä. Sopimukset perustuvat tällaisissa lainajärjestelyissä tavanomaisiin ehtoihin. Jokainen lainajärjestelysopimus (paitsi Sektor Portefølje I AS:n 100.000.000 Norjan kruunun lainajärjestely ja Sektor Portefølje I Vest AS:n 900.000.000 Norjan kruunun lainajärjestely) sisältää määräysvallan vaihtumista koskevan ehdon, jonka Yrityskauppa laukaisee, mutta Sektor on saanut lainanantajilta ilmoitukset, että ne eivät vaadi näiden lainajärjestelyjen takaisinmaksua ennen 22.4.2016. Citycon aikoo maksaa nämä lainajärjestelyt takaisin ennen kyseistä päivämäärää.

Sektorin nykyisten joukkovelkakirjalainojen uudelleenrahoitus

Sektor on laskenut liikkeeseen kolme joukkovelkakirjalainaa ("Sektorin Joukkovelkakirjalainat") Norjan markkinoilla.

- ISIN NO0010668460, lainapääoma 405 miljoonaa Norjan kruunua, liikkeeseenlaskija Sektor Portefølje 1 Øst AS ("CPI Bond"), alkuperäinen lopullinen eräpäivä 12.1.2023;
- ISIN NO0010665284, lainapääoma 575 miljoonaa Norjan kruunua, liikkeeseenlaskija Sektor Portefølje III AS ("SKGP01"), alkuperäinen lopullinen eräpäivä 14.12.2017; ja
- ISIN NO0010665292, lainapääoma 875 miljoonaa Norjan kruunua, liikkeeseenlaskija Sektor Portefølje III AS ("SKGP02"), alkuperäinen lopullinen eräpäivä 14.12.2016.

Sektorin Joukkovelkakirjalainat ovat vakuudellisia. Cityconin rahoitusjärjestelyihin sisältyy vakuuksien antamista rajoittava panttauskieltolauseke (negative pledge), minkä vuoksi Citycon aikoo uudelleenrahoittaa Sektorin Joukkovelkakirjat Yrityskaupan toteuttamisen yhteydessä siten, että Sektor lunastaa Joukkovelkakirjalainansa takaisin ennenaikaisesti. Jos lunastusta ei toteutettaisi, tämä johtaisi Cityconin joukkovelkakirjalainojen ja lainajärjestelyiden panttauskieltolausekkeiden rikkomiseen. Tämä antaisi kyseisille joukkovelkakirjojen haltijoille ja lainanantajille mahdollisuuden vaatia lainojen aikaistettua takaisinmaksua ja Cityconin muille velkojille voisi muodustua vastaavanlaiset oikeudet Cityconin muiden rahoitusjärjestelyjen ristiineräännyttämisehtojen (cross acceleration) nojalla. Katso myös ”Riskitekijät – Yrityskauppaan ja Sektorin liiketoimintaan liittyviä riskejä – Sektorin epäonnistuminen kaikkien joukkovelkakirjojensa aikaistetussa lunastamisessa saattaa johtaa Cityconin nykyisten joukkovelkakirjalainojen ja pankkirahoituksen ehtojen rikkomiseen”.

Jotta Sektorin Joukkovelkakirjalainat voitaisiin lunastaa ennen niiden alkuperäisiä lopullisia eräpäiviä, niiden liikkeenlaskijoiden on saatava tähän suostumus joukkovelkakirjojen haltijoiden kokouksilta, jotka pidettiin 11.6.2015. Näissä joukkovelkakirjojen haltijoiden kokouksissa on hyväksytty Sektorin Joukkovelkakirjalainojen ehtojen muuttaminen siten, että Sektorin Joukkovelkakirjalainojen eräpäivä on 17.7.2015 ehdollisena Yrityskaupan toteutumiselle. Sektorin Joukkovelkakirjalainojen lunastushinta kertyneine korkoineen aikaistettuna eräpäivänä on noin 2.048 miljoonaa Norjan kruunua (244 miljoonaa euroa).

Aikaistetun lunastamisen odotetaan tapahtuvan 14.7.2015 Yrityskaupan toteuttamisen yhteydessä. Citycon aikoo käyttää osan Merkintäoikeusannin tuotoista Sektorin Joukkovelkakirjalainojen lunastamiseen.

Väliaikainen rahoitus

Citycon allekirjoitti 1.6.2015 lainajärjestelysopimukset Danske Bank A/S, Helsingin sivukonttorin ja Pohjola Pankki Oyj:n kanssa yhteensä 400 miljoonan euron väliaikaisista rahoitusfasiliteeteista Yrityskaupan osittain rahoittamista, Sektorin Joukkovelkakirjalainojen aikaistettua lunastamista Sektorin toimesta ja transaktiokuluja varten. Järjestely on Cityconin takaama mutta sillä ei ole muita vakuuksia. Järjestely on Citycon Treasury B.V.:n käytettävissä edellyttäen, että tietyt ennakkoehdot täyttyvät ja tietyt vakuutukset ovat paikkansapitäviä Yrityskaupan toteuttamispäivänä. Mainitut ennakkoehdot liittyvät pääasiassa siihen, että Citycon toteuttaa suunnitellusti muut Yrityskauppaan liittyvät rahoitusjärjestelyt, mukaan lukien Merkintäoikeusannin ja Sektorin Joukkovelkakirjalainojen aikaistetun lunastuksen Sektorin toimesta. Järjestely on maksettava kokonaisuudessaan takaisin kesäkuussa 2016. Järjestelyn ehtojen mukaisesti fasiliteetteja pienennetään määrällä, jolla Merkintäoikeusannista saatavat varat ylittävät 430 miljoonaa euroa, mikä vastaa Gazit-Globe Ltd.:n ja CPPIBE:n antamien merkintäsitoumusten enimmäismäärää. Tällainen pienennys vastaavasti pienentäisi väliaikaisten rahoitusjärjestelyjen osalta uudelleenrahoitettavaa määrää.

Yrityskaupan toteuttamisen jälkeen Citycon harkitsee saatavilla olevia vaihtoehtoja optimoidakseen pitkän aikavälin rahoitusrakenteensa ja uudelleenrahoittakseen Sektorin nykyiset pankkilainat, muuan muassa ydinliiketoimintaan kuulumattomien omaisuuserien myynnistä, joukkovelkakirjalainojen liikkeenlaskuista sekä mahdollisista pankkilainoista saatavilla varoilla.

Yrityskaupan strategiset perusteet

Citycon katsoo Sektorin sopivan erittäin hyvin Cityconin strategiaan.

Cityconin strategiana on keskittyä puhtaasti vähittäiskauppaan sekä Pohjoismaiden ja Baltian parhailla paikoilla sijaitseviin kauppakeskuksiin, joissa on tyypillisesti päivittäistavarakauppa ankkurivuokralaisena. Norjan toiseksi suurimman kauppakeskusyhtiön¹² Sektorin hankinta tarjoaa mahdollisuuden saada strateginen vähittäiskaupan liiketoiminta-alusta Norjassa, jossa Citycon ei ole toiminut aikaisemmin. Hankinta antaa Cityconille mahdollisuuden parantaa maantieteellistä hajautusta ja toiminnan mittakaavaa laajentamalla eräälle Euroopan taloudellisesti vahvimista alueista. Hankinnan toteuttamisen jälkeen Citycon olisi kolmen suurimman toimijan joukossa Suomessa, Ruotsissa, Virossa ja Norjassa, ja sillä on myös jalansija Tanskassa. Yhteenlaskettu kiinteistöomaisuuden arvo pro forma -luvuilla Yrityskaupan toteuttamisen jälkeen olisi noin 4,9 miljardia euroa pro forma -taseen päivänä, jolloin

¹² Lähde: Nordic Council of Shopping Centres.

Cityconista tulisi Manner-Euroopan kolmanneksi suurin listattu vähittäiskaupan toimija ja Pohjoismaiden suurin vähittäiskaupan toimija kiinteistöjen bruttoarvon mukaan laskettuna.¹³

Citycon uskoo, että Sektorin kiinteistökanta sopii strategisesti hyvin Cityconin toimintaan, koska myös Sektor painottaa urbaaneissa ympäristöissä sijaitsevia kauppakeskuksia, joissa on tyypillisesti päivittäistavarakauppa ankkurivuokralaisena ja vahva demografinen pohja. Sektorin kiinteistökanta täyttää muutamien vähäisin poikkeuksin Cityconin tiukat kiinteistöjen valintakriteerit, jotka koskevat muun muassa urbaania sijaintia, päivittäisiä ostoksia, demografiaa ja joukkoliikenneyhteyksiä.

Lisäperusteena investoinnille on synergia potentiaali. Citycon uskoo, että pohjoismaisten ja kansainvälisten vuokralaisten laajentumiselle maasta toiseen on hyvät mahdollisuudet. Citycon voi myös jakaa parhaita käytäntöjä esimerkiksi digitaalisessa markkinoinnissa, erikoisvuokrauksessa ja muissa vastaavissa aloitteissa. Lisäksi Citycon uskoo, että laajempi yhdistetty toimintapohja tuo operatiivista tehokkuutta sekä mahdollisuuden parantaa kustannustehokkuutta yleis- ja toiminnan kuluissa. Lisäksi Citycon uskoo, että Yrityskaupan myötä se voi mahdollisesti alentaa rahoituskuluja, koska Yrityskauppa suurentaa Cityconia ja lisää hajautusta parantaen näin Cityconin riskiprofiilia.

Sektorin integraatio perustuu Yhtiön suunnitelmaan, joka tähtää synergioiden saavuttamiseen ja ohjelmien, prosessien sekä osaamisen yhdistämiseen. Cityconilla on yksityiskohtainen suunnitelma taloudellisen raportoinnin integrointiin.

Sektorin organisaatio tuo mukanaan johtoryhmän, jolla on vahvaa näyttöä aikaisemmista saavutuksista.

Sektorin hankinta luo hajautetun ja tasapainoisen kiinteistökannan, joka tukee Cityconin tulevaa orgaanista kasvua ja Cityconin visiota tulla laajasti tunnetuksi kauppakeskusten omistajaksi Pohjoismaissa ja Baltiassa.

Kiinteistöjen alkunettotuottovaatimus on noin 5,2 %. Cityconin tavoitteena on kasvattaa Sektorin kiinteistöomaisuuden vuosittaisia vertailukelpoisia nettovuokratuloja jatkossa 100 peruspistettä yli kuluttajahintaindeksiin. Citycon näkee myös mahdollisuuden kasvattaa kiinteistöomaisuuden alkunettotuottovaatimusta 20 peruspistettä vuoden 2015 loppuun mennessä käynnissä olevien kehityshankkeiden johdosta. Yrityskaupan odotetaan kerryttävän osakekohtaista tulosta vuodesta 2016 lähtien.

Citycon Yrityskaupan toteuttamisen jälkeen

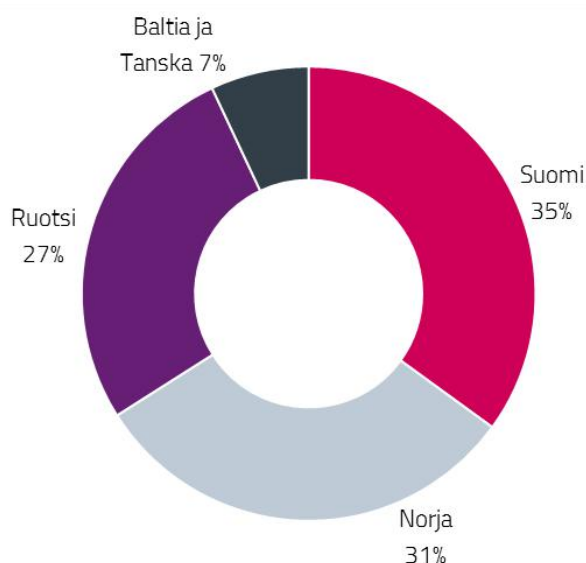
Liiketoimintamahdollisuudet Yhdistyneenä Yhtiönä

Citycon on urbaaneissa ympäristöissä sijaitsevien kauppakeskusten, joissa on tyypillisesti päivittäistavarakauppa ankkurivuokralaisena, johtava omistaja, johtaja ja kehittäjä Pohjoismaissa ja Baltiassa. Yrityskaupan toteuttamisen jälkeen Cityconin hallinnoiman kiinteistöomaisuuden arvo nousee 3,4 miljardista eurosta 4,9 miljardiin euroon.¹⁴ Cityconin pääkonttori on Helsingissä, ja se on Suomen ja Viron suurin kauppakeskusyhtiö. Sektorin hankinnan jälkeen Cityconista tulee Norjan toiseksi suurin kauppakeskusyhtiö. Citycon on myös yksi markkinajohtajista Ruotsissa, ja sillä on jalansija myös Tanskassa. Citycon omisti 31.3.2015 yhteensä 35 kauppakeskusta ja 25 muuta liikekiinteistöä. Yrityskaupan seurauksena Citycon odotettavasti omistaa 55 kauppakeskusta ja 25 muuta liikekiinteistöä.

¹³ Lähde: SEB:n tutkimus. Perustuu Suomen Kauppakeskusyhdistys ry:ltä saatuihin tietoihin, yhtiöraportteihin ja markkinatutkimuksiin.

¹⁴ Sisältää ainoastaan enemmistöomistuksessa olevien kauppakeskusten bruttoarvon (GAV). Ei sisällä vuokralle otettuja, vähemmistöomistuksessa olevia tai hallinnoituja keskuksia. Sisältää Kista Gallerian.

Seuraavassa kaaviossa on esitetty Cityconin hallinnoimien kiinteistöjen arvioitu maantieteellinen jakauma Yrityskaupan toteuttamisen jälkeen käyttäen 1,5 miljardin bruttoarvoa Sektorin kiinteistöille.



Citycon keskittyy johtaviin kauppakeskuksiin Pohjoismaissa ja Baltiassa. Cityconin kiinteistöt ovat kaupunkimaisessa ympäristössä ja niissä on tyypillisesti päivittäistavarakauppa ankkurivuokralaisena. Ne sijaitsevat lähellä asuin- ja toimistoalueita, ja niihin on hyvät liikenneyhteydet. Citycon kehittää keskuksiaan jatkuvasti pitääkseen ne elinvoimaisina ja kilpailukykyisinä.

Päivittäis- ja erikoiskaupan ketjut painottuvat vahvasti Cityconin vuokralaisissa. Muita merkittäviä toimialoja ovat kahvilat, ravintolat, pankki- ja vakuutusala sekä erilaiset julkishallintoon kuuluvat palvelut.

Sektorin hankinnan seurauksena Cityconista tulee aidosti pohjoismainen vähittäiskaupan toimija. Citycon pyrkii toteuttamaan urbaaneihin risteyskohtiin perustuvan strategiansa myös Norjassa sekä jakaa parhaat käytännöt Sektorissa ja Cityconissa. Suurempi koko ja laajempi maantieteellinen toiminta-alue tuovat Cityconille sekä toiminnallisia että taloudellisia synergioita.

Kilpailuvahvuudet

Citycon on puhtaasti vähittäiskauppaan keskittyvä toimija Pohjoismaissa ja Baltiassa. Cityconin strategia perustuu kohdassa ”Cityconin liiketoiminta – Visio, missio, strategia ja arvot” esitettyihin keskeisiin kilpailuvahvuuksiin. Yrityskaupan toteuttamisen jälkeen Citycon on aidosti pohjoismainen vähittäiskaupan toimija, jolla on entistä vahvempi asema johtavana kauppakeskusten omistajana Pohjoismaissa. Toiminnan painopiste pidetään demograafisesti vahvoissa pääkaupungeissa ja suurkaupungeissa. Cityconista tulee merkityksellisen kokoinen Suomen, Ruotsin ja Viron lisäksi myös Norjassa. Yrityskauppa mahdollistaa kiinteistöomaisuuden hajauttamisen, minkä odotetaan tukevan rahavirtojen määrää ja vakautta. Yrityskaupan myötä Citycon tulee kasvattamaan vuosittaista kokonaiskävijämääräänsä noin 150 miljoonasta yli 200 miljoonaan. Suurempi kävijämäärä eri maissa parantaa vuokralaisten mahdollisuuksia laajentaa toimintaansa toisiin maihin, joissa Cityconilla on toimintaa. Cityconin arvion mukaan Yrityskaupan toteuttamisen jälkeen sen viisi suurinta asiakasta ovat Kesko, S-ryhmä, Varner Gruppen, NorgesGruppen ja H&M.

Kiinteistöomaisuutta kuvaavia tunnuslukuja

Seuraavassa taulukossa on esitetty tiettyjä Cityconin ja Sektorin kiinteistöomaisuutta 31.12.2014 päättyneellä tilikaudella kuvaavia tunnuslukuja erikseen ja yhdistettyinä:

Tunnusluku	Citycon²	Sektor	Yhdistetty
Bruttoarvo (GAV, miljardia euroa) ¹	2,8	1,3 ³	4,1
Nettovuokratuotto (miljoonaa euroa)			
Suomi	103,0	-	103,0
Norja	-	74,0 ⁴	74,0
Ruotsi	38,9	-	38,9
Baltia ja uudet markkinat	27,5	-	27,5
Nettovuokratuotto yhteensä (miljoonaa euroa)	169,4	74,0	243,4
Vuokrausaste (%)	96,3	97	N/A
Vuokrattava bruttopinta-ala (m ²)	933.040 ⁵	400.000 ⁶	1.333.040
Keskimääräinen vuokra-aika (vuotta) ⁷	3,2	3,5	N/A
Vuotuinen kävijämäärä (miljoonaa)	150	62 ⁸	212

¹ Bruttoarvo tarkoittaa IFRS:n mukaista käypää arvoa.

² Ei sisällä Kista Galleriaa.

³ Omistettujen ja vuokrattujen kauppakeskusten ja muiden liikekiinteistöjen osuus.

⁴ Perustuu Citycon pro forma lukuihin.

⁵ 1.030.000 m² mukaan lukien Kista Galleria.

⁶ Luku on Cityconin laskentatapaan perustuva arvio, joka on johdettu Sektorin omistamien ja vuokraamien kiinteistöjen nettovuokrattavasta pinta-alasta ja laadittu lukujen vertailukelpoisuuden vuoksi.

⁷ Luku osoittaa sopimusten keskimääräisen jäljellä olevan pituuden.

⁸ Mukaan lukien hallinnoidut kauppakeskukset.

MERKINTÄOIKEUSANNIN TAUSTAA JA SYYT SEKÄ VAROJEN KÄYTTÖ

Merkintäoikeusannin taustaa ja syyt

Citycon allekirjoitti 25.5.2015 Osakekauppasopimuksen norjalaisen kauppakesusyhtiö Sektorin kaikkien osakkeiden ostamisesta Myyjiltä. Cityconin maksettavaksi tuleva Sektorin velaton kokonaiskauppahinta kaikista Sektorin osakkeista on arviolta 1.467 miljoonaa euroa (12.320 miljoonaa Norjan kruunua vaihtokurssilla 8,4). Yrityskaupan toteuttamispäivänä maksettavaksi sovittu käteiskauppahinta on noin 540.538.000 euroa (4.540.521.000 Norjan kruunua vaihtokurssilla 8,4) ja sitä oikaistaan Yrityskaupan toteuttamisen jälkeenlaadittavan oikaistun Sektorin konsernitaseen perusteella. Tämä muodostaa perustan Cityconin tai Myyjien maksettavaksi mahdollisesti tulevan oikaisun määrälle. Yrityskaupan odotetaan toteutuvan heinäkuussa 2015. Merkintäoikeusannin tarkoituksena on rahoittaa osa Yrityskaupan käteiskauppahinnasta, joka maksetaan Yrityskaupan toteuttamisen yhteydessä. Yrityskauppaa ja sen rahoitusta on kuvattu yksityiskohtaisemmin kohdassa ”Sektor-Yrityskauppa”.

Varojen käyttö

Olettaen, että kaikki Uudet Osakkeet merkitään Merkintäoikeusannissa, Cityconin saamat bruttotuotot Osakeannista ovat noin 608 miljoonaa euroa. Citycon arvioi maksavansa noin 4 miljoonaa euroa Merkintäoikeusannista aiheutuvia maksuja ja muita kuluja, jolloin Cityconin nettotuotto Merkintäoikeusannista olisi noin 604 miljoonaa euroa.

Citycon aikoo käyttää Merkintäoikeusannista saatavat tuotot Yrityskaupan ja transaktiokulujen osittaiseen rahoittamiseen sekä Sektorin Joukkovelkakirjojen aikaistettuun lunastamiseen Sektorin toimesta ja olemassa olevan Myyjien Sektorille antaman osakslainan takaisinmaksuun yhdessä Yrityskauppaa varten sovittujen väliaikaisrahoitusfasiliteettien ja tarvittaessa Cityconin olemassa olevien pankkirahoitusfasiliteettien kanssa.

Jos Yrityskauppa ei toteutuisi, Citycon selvittäisi mahdollisuuksia palauttaa Merkintäoikeusannilla kerättyjä varoja osakkeenomistajille. Citycon ei välttämättä kykenisi palauttamaan kaikkia Merkintäoikeusannilla kerättyjä varoja osakkeenomistajille, sillä Yrityskaupan ja Merkintäoikeusannin valmisteluun ja järjestämiseen liittyy kuluja, jotka vähentäisivät palautettavaksi tulevan oman pääoman määrää. Tällaista pääomanpalautusta voisivat rajoittaa esimerkiksi verotukseen liittyvät seikat ja tällainen pääomanpalautus edellyttäisi Cityconin yhtiökokouksen hyväksyntää ja soveltuvien lakien noudattamista. Katso ”*Osakkeenomistajien oikeudet – Osinko ja muu vapaan oman pääoman jakaminen*”, ”*Riskitekijät – Yrityskauppaan ja Sektorin liiketoimintaan liittyviä riskejä – Jos Yrityskauppa ei toteudu, Citycon ei välttämättä kykene palauttamaan Merkintäoikeusannin kaikkia tuottoja Osakkeenomistajille*” sekä ”*Sektor-Yrityskauppa – Yrityskaupan kuvaus – Yrityskaupan rakenne*”.

MERKINTÄOIKEUSANNIN EHDOT

Tausta

Citycon Oyj ("Yhtiö") allekirjoitti 25.5.2015 sopimuksen norjalaisen kauppakeskusyhtiö Sektor Gruppen AS:n kaikkien osakkeiden hankkimiseksi ("Yrityskauppa"). Cityconin maksettavaksi tuleva velaton kokonaiskauppahinta kaikista Sektor Gruppen AS:n osakkeista on arviolta 1.467 miljoonaa euroa (12.320 miljoonaa Norjan kruunua vaihtokurssilla 8,4). Yrityskaupan toteuttamispäivänä maksettavaksi sovittu käteiskauppahinta on noin 540.538.000 euroa (4.540.521.000 Norjan kruunua vaihtokurssilla 8,4) ja sitä oikaistaan Yrityskaupan toteuttamisen jälkeen laadittavan oikaistun Sektor Gruppen AS:n konsernitaseen perusteella. Yhtiö aikoo rahoittaa osan Yrityskaupasta noin 600 miljoonan euron merkintätuomioikeusannilla ("Merkintäoikeusanti"). Merkintäoikeusannin edellytyksenä oli, että Yhtiön ylimääräinen yhtiökokous valtuuttaa hallituksen päättämään uusien osakkeiden liikkeeseenlaskusta.

Yhtiön ylimääräinen yhtiökokous valtuutti 15.6.2015 Yhtiön hallituksen päättämään enintään 300.000.000 osakkeen antamisesta osakkeenomistajien merkintätuomioikeutta noudattaen. Valtuutus on voimassa 31.12.2015 asti.

Yhtiön hallitus päätti 15.6.2015 laskea liikkeelle yllä mainitun ylimääräisen yhtiökokouksen antaman valtuutuksen nojalla enintään 296.664.209 uutta osaketta osakkeenomistajien merkintätuomioikeuteen perustuvassa osakeannissa näiden Merkintäoikeusannin ehtojen mukaisesti.

Merkintäoikeusannissa liikkeeseen laskettavat uudet osakkeet vastaavat noin 50,0 % kaikista Yhtiön osakkeista ja äänistä ennen Merkintäoikeusantia ja noin 33,3 % kaikista Yhtiön osakkeista ja äänistä Merkintäoikeusannin jälkeen olettaen, että Merkintäoikeusanti merkitään täysimääräisesti.

Yhtiön kaksi suurinta osakkeenomistajaa Gazit-Globe Ltd. ja CPP Investment Board Europe S.à r.l. ("CPPIBE"), Canada Pension Plan Investment Boardin kokonaan omistama tytäryhtiö, ovat tietyillä ehdoilla sitoutuneet merkitsemään oman pro rata -osuutensa Merkintäoikeusannissa annettavista uusista osakkeista seuraavasti: Gazit-Globe Ltd. 127.068.487 uutta osaketta ja CPPIBE 44.499.631 uutta osaketta. Edellä mainitut merkintäsitoumukset edustavat kokonaisuudessaan noin 57,8 % Merkintäoikeusannissa liikkeeseen laskettavien uusien osakkeiden enimmäismäärästä.

Gazit-Globe Ltd. ja CPPIBE ovat kukin lisäksi antaneet tietyillä ehdoilla lisäsitoumukset osakkeiden merkitsemisestä Merkintäoikeusannissa enintään 50 miljoonan euron yhteenlaskettuun merkintähintaan asti Gazit-Globe Ltd:n osalta ja enintään 30 miljoonan euron yhteenlaskettuun merkintähintaan asti CPPIBE:n osalta siinä tapauksessa, että Merkintäoikeusannissa ei merkitä kaikkia uusia osakkeita Merkintäoikeusannin merkintäaikana ("Lisämerkintäsitoumukset"). Gazit-Globe Ltd:n lisämerkintäsitoumus on ehdollinen myös sille, että sen omistus ei ylitä 50 % Cityconin kaikista osakkeista ja äänistä merkinnän seurauksena, missä tapauksessa Gazit-Globe Ltd:n lisämerkintäsitoumuksen perusteella merkittäväksi tulevaa osakkeiden määrää vähennettäisiin tarpeen mukaan. Tällainen vähennys vähentäisi CPPIBE:n lisämerkintäsitoumusta vastaavasti pro rata -suhteessa.

Danske Bank A/S, Helsingin sivukonttori, Kempen & Co N.V., Pohjola Pankki Oyj ("Pohjola Pankki") ja Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ), Helsingin sivukonttori toimivat Merkintäoikeusannin koordinaattoreina ja järjestäjinä (yhdessä "Pääjärjestäjät").

Merkintäoikeusannin ehdot

Merkintäoikeus

Ensisijainen Merkintäoikeus

Uudet osakkeet ("Uudet Osakkeet") tarjotaan Yhtiön osakkeenomistajien merkittäväksi heidän osakeomistuksensa suhteessa.

Osakkeenomistaja, joka on Merkintäoikeusannin täsmäytyspäivänä 17.6.2015 ("Täsmäytyspäivä") merkitty Euroclear Finland Oy:n ylläpitämään Yhtiön osakasluetteloon, saa automaattisesti yhden (1) vapaasti luovutettavissa

olevan arvo-osuusmuotoisen merkintäoikeuden ("Merkintäoikeus") (ISIN-tunnus FI4000157615) jokaista Täsmäytyspäivänä omistamaansa yhtä (1) osaketta kohden ("Ensisijainen Merkintäoikeus").

Osakkeenomistaja tai se henkilö tai yhteisö, jolle Merkintäoikeudet ovat siirtyneet, on oikeutettu merkitsemään jokaista kahta (2) Merkintäoikeutta kohden yhden (1) Uuden Osakkeen. Uusien Osakkeiden murto-osia ei voi merkitä.

Toissijainen Merkintä

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

Mikäli kaikkia Uusia Osakkeita ei ole merkitty Ensisijaisen Merkintäoikeuden tai Toissijaisen Merkinnän perusteella Merkintäoikeusannin merkintäaikana, Yhtiön hallitus voi Pääjärjestäjien kanssa neuvoteltuaan erikseen päättää merkitsemättä jääneiden Uusien Osakkeiden tarjoamisesta ja allokoinnista Merkintähintaan (kuten alla on määritelty) ensisijaisesti Gazit-Globe Ltd:lle ja CPPIBE:lle niiden antamien Lisämerkintäsitoumusten suhteessa ja mukaisesti, sekä toissijaisesti mahdollisille muille Pääjärjestäjien hankkimille sijoittajille private placement -järjestelyssä siinä tapauksessa, että Ensisijaisen Merkintäoikeuden ja Toissijaisen Merkinnän jälkeen merkitsemättä jääneiden Uusien Osakkeiden määrä ylittää Lisämerkintäsitoumusten määrään (yhdessä "Private Placement").

Merkintähinta

Uusien Osakkeiden merkintähinta on 2,05 euroa osakkeelta ("Merkintähinta"). Merkintähinta kirjataan kokonaisuudessaan sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon.

Merkintähinta sisältää noin 20,5 % alennuksen verrattuna Yhtiön osakkeen päätöskurssiin NASDAQ OMX Helsingin Oy:ssä ("Helsingin Pörssi") Merkintäoikeusannista päättämistä välittömästi edeltävänä kaupankäyntipäivänä.

Merkintäaika

Merkintäaika alkaa 23.6.2015 klo 9.30 Suomen aikaa ja päättyy 7.7.2015 klo 16.30 Suomen aikaa ("Merkintäaika"). Tilinhoitajayhteisöt voivat asettaa merkinnän tekemiselle Merkintäajan päättymistä aikaisemmin päättyviä aikarajoja. Yhtiön hallitus päättää mahdollisen Private Placementin merkintäajasta, joka päättyy kuitenkin viimeistään 10.7.2015 klo 16.30 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 kaksi (2) Merkintäoikeutta oikeuttavat haltijansa merkitsemään yhden (1) Uuden Osakkeen. Uusien Osakkeiden murto-osia ei voi merkitä. Voidakseen osallistua Merkintäoikeusantiin Merkintäoikeuksien haltijan on annettava merkintätoimeksianto Pohjola Pankin tai asianomaisen omaisuudenhoitajan tai tilinhoitajayhteisön ohjeiden mukaisesti. Merkintäoikeuksien haltija, joka ei saa merkintäohjeita omalta tilinhoitajayhteisöltään, voi ottaa yhteyttä Pohjola Pankkiin.

Merkintätoimeksiantoja voidaan antaa seuraavissa merkintäpaikoissa:

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

Merkintäoikeusannissa merkittävien Uusien Osakkeiden Merkintähinta on maksettava kokonaisuudessaan merkinnän tekemisen yhteydessä Pohjola Pankin 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.

Puutteelliset tai virheelliset merkintätoimeksiannot voidaan hylätä. Merkintätoimeksianto voidaan hylätä, mikäli merkintämaksua ei makseta näiden ehtojen mukaisesti tai jos maksua ei tehdä täysimääräisesti. Maksettu merkintämaksu palautetaan tällaisessa tilanteessa merkitsijälle. Palautettaville varoille ei makseta korkoa.

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

Merkintäoikeudet, joita ei ole käytetty ennen Merkintäajan päättymistä 7.7.2015, raukeavat arvottomina.

Uusien Osakkeiden merkitseminen Toissijaisessa Merkinnässä ja maksut

Osakkeenomistaja tai muu sijoittaja, joka on merkinnyt Uusia Osakkeita Ensisijaisen Merkintäoikeuden nojalla (”Merkitsijä”), 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.

Puutteelliset tai virheelliset merkintätoimeksiannot voidaan hylätä. Merkintätoimeksianto voidaan hylätä, mikäli merkintämaksua ei makseta näiden ehtojen mukaisesti tai jos maksua ei tehdä täysimääräisesti. Maksettu merkintämaksu palautetaan tällaisessa tilanteessa Merkitsijälle. Palautettaville varoille ei makseta korkoa.

Toissijaisen Merkinnän perusteella tehdyt 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.

Uusien Osakkeiden merkintä Private Placementissa tapahtuu maksamalla Merkintähinta Pääjärjestäjien antamien ohjeiden mukaisesti.

Merkintöjen peruuttaminen tietyissä olosuhteissa

Mikäli Merkintäoikeusantiin liittyvää esitettä (”Esite”) täydennetään tai oikaistaan sellaisen siinä olevan virheen tai puutteen tai olennaisen uuden tiedon johdosta, jolla saattaa olla olennaista merkitystä sijoittajille, Merkitsijöillä, jotka ovat sitoutuneet merkitsemään Uusia Osakkeita ennen tätä koskevan täydennyksen julkaisemista, on arvopaperimarkkinalain (746/2012, muutoksineen) mukaan 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 (Private Placement mukaan lukien), 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

23.6.2015 klo 10.00 Suomen aikaa ja 1.7.2015 klo 18.25 Suomen aikaa välisenä aikana. Merkintäoikeuksia voi myydä tai ostaa antamalla myynti- tai ostotoimeksiannon omalle arvo-osuustilin hoitajalle tai arvopaperivälittäjälle.

Merkintöjen hyväksyminen

Yhtiön hallitus hyväksyy kaikki Ensisijaisen Merkintäoikeuden perusteella ja näiden Merkintäoikeusannin ehtojen mukaisesti tehdyt 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 Merkitsijöiden 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 15.7.2015. Palautettaville varoille ei makseta korkoa.

Mikäli kaikkia Uusia Osakkeita ei ole merkitty Ensisijaisen Merkintäoikeuden tai Toissijaisen Merkinnän perusteella Merkintäoikeusannin merkintäaikana, Yhtiön hallitus voi Pääjärjestäjien kanssa neuvoteltuaan erikseen päättää merkitsemättä jääneiden Uusien Osakkeiden tarjoamisesta ja allokoinnista Merkintähintaan Private Placementissa. Uusien Osakkeiden merkintä Private Placementissa tapahtuu maksamalla Merkintähinta Pääjärjestäjien antamien ohjeiden mukaisesti.

Yhtiön hallitus päättää merkintöjen hyväksymisestä arviolta 13.7.2015. Yhtiö julkistaa Merkintäoikeusannin lopullisen tuloksen pörssitiedotteella arviolta 13.7.2015.

Uusien Osakkeiden kirjaaminen arvo-osuustileille

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 FI4000157607 arviolta 8.7.2015 lähtien ja yhdistetään Yhtiön nykyiseen osakelajiin (ISIN-tunnus FI0009002471) arviolta 14.7.2015. Toissijaisessa Merkinnässä (Private Placement mukaan lukien) merkityt ja hyväksytyt Uudet Osakkeet kirjataan Merkitsijöiden arvo-osuustileille, kun Uudet Osakkeet on merkitty kaupparekisteriin, arviolta 14.7.2015.

Osakasoikeudet

Uudet Osakkeet oikeuttavat Yhtiön mahdollisesti jakamaan täyteen osinkoon ja muuhun varojenjakoan sekä tuottavat muut osakkeenomistajan oikeudet Yhtiössä siitä lähtien, kun Uudet Osakkeet on rekisteröity kaupparekisterissä ja merkitty Yhtiön osakasluetteloon, arviolta 14.7.2015.

Maksut ja kulut

Uusien Osakkeiden merkinnästä ei peritä varainsiirtovero tai palvelumaksuja. Tilinhoitajat, omaisuudenhoitajat ja arvopaperivälittäjät saattavat periä välityspalkkion kaupankäynnistä Merkintäoikeuksilla omien hinnastojensa mukaisesti. Tilinhoitajat ja omaisuudenhoitajat perivät myös hinnastonsa mukaisen maksun arvo-osuustilin ylläpitämisestä ja osakkeiden säilyttämisestä.

Yhtiön optio-oikeuksien 2011 haltijat

Yhtiön hallituksen varsinaisen yhtiökokouksen 13.3.2007 antaman valtuutuksen nojalla 3.5.2011 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 osakemer-

kintää osakeannista tai uusien optio-oikeuksien tai muiden osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisesta siten, että osakkeenomistajalla on merkintätuoikeus. Yhdenvertaisuus toteutetaan hallituksen päättämällä tavalla siten, että merkittävissä olevien osakkeiden määriä, merkintahintoja tai molempia muutetaan.

Optio-oikeuksien 2011 haltijoiden ja osakkeenomistajien yhdenvertaisen kohtelun varmistamiseksi Yhtiön hallitus on 15.6.2015 Merkintäoikeusannin johdosta tarkistanut Optio-oikeuksien 2011 merkintäsuhdetta ja merkintahintaa Optio-oikeuksien 2011 ehtojen mukaisesti. Edellyttäen, että Merkintäoikeusanti merkitään täysimääräisesti, Optio-oikeuksien 2011 merkintahintoja ja merkintäsuhdetta tarkistetaan seuraavasti: Optio-oikeuksien 2011A—D(I) osalta tarkistettu merkintäsuhde on 2,0169 ja merkintahinta 2,5380 euroa osakkeelta. Optio-oikeuksien 2011A—D(II) osalta tarkistettu merkintäsuhde on 2,0169 ja merkintahinta 2,6075 euroa osakkeelta. Optio-oikeuksien 2011A—D(III) osalta tarkistettu merkintäsuhde on 2,0169 ja merkintahinta 2,2703 euroa osakkeelta.

Osakkeiden kokonaismäärä pyöristetään osakkeiden merkitsemisen yhteydessä alaspäin täysiin osakkeisiin ja kokonaismerkintahinta lasketaan käyttäen pyöristettyä osakkeiden lukumäärää ja pyöristäen lähimpään senttiin. Yllä kuvattujen tarkistusten johdosta Optio-oikeuksilla 2011 merkittävien osakkeiden tarkistettu enimmäismäärä on 12.474.526.

Merkintäoikeusannin johdosta tehtävät edellä kuvatut tarkistukset Optio-oikeuksien 2011 ehtoihin tulevat voimaan, kun Optio-oikeuksilla 2011 merkittävien osakkeiden tarkistettu enimmäismäärä tulee rekisteröidyksi kaupparekisteriin arviolta 14.7.2015 edellyttäen, että Merkintäoikeusanti merkitään täysimääräisesti. 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 17.6.2015. Täsmäytyspäivänä Euroclear Finland Oy:n (rekisteröity osoite Urho Kekkosen katu 5 C, 00100, Helsinki, Suomi) ylläpitämään arvo-osuusjärjestelmän osakasluetteloon merkityille Cityconin osakkeenomistajille annetaan arvo-osuusmuotoisia Merkintäoikeuksia, joilla voi merkitä Uusia Osakkeita Merkintäoikeusannissa (lisätietoja kohdassa ”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 Pohjola Pankki Oyj:öön sähköpostitse osoitteeseen paaomajarjestelyt@pohjola.fi, josta he saavat tarvittavat tiedot merkintätoimeksiintojen tekemiseksi.

Hallintarekisteriin merkitty tai varainhoitajan kautta osakkeita omistava osakkeenomistaja tai muu sijoittaja voi osallistua Merkintäoikeusantiin hallintarekisteröinnin hoitajan tai varainhoitajan antamien ohjeiden mukaisesti.

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 7.7.2015 klo 16.30 mennessä, raukeavat arvottomina.

Toissijaisen merkinnän tekeminen

Osakkeenomistaja tai muu sijoittaja, joka on merkinnyt Uusia Osakkeita Merkintäoikeuksien perusteella, voi merkitä Uusia Osakkeita Toissijaisessa Merkinnässä 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 Pohjola Pankki Oyj:öön sähköpostitse osoitteeseen paaomajarjestelyt@pohjola.fi, josta he saavat tarvittavat tiedot merkintätoimeksiintojen 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 23.6.2015 klo 10.00 alkaen. Julkinen kaupankäynti Merkintäoikeuksilla päättyy 1.7.2015 klo 18.25. Merkintäoikeuksien hinta määräytyy vallitsevan markkinatilanteen mukaan. Merkintäoikeuksien haltija voi luovuttaa Merkintäoikeudet antamalla myyntitoimeksiannon omalle säilytysyhteisölleen, tilinhoitajayhteisölleen tai mille tahansa välittäjälle. Takaiteita Merkintäoikeuksien myynnin onnistumisesta ei ole.

Merkintäoikeuksien pörssierä on yksi ja kaupankäyntitunnus CTY1SU0115.

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 merkintätoimeksiannonsa 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 13.7.2015. Merkintöjen hyväksymisestä Ensijajaisen 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 14.7.2015.

Kaupankäynti Uusilla Osakkeilla

Merkintäoikeuksien perusteella merkityt Uudet Osakkeet otetaan julkisen kaupankäynnin kohteeksi Helsingin Pörssin pörssilistalla väliaikaisina osakkeina kaupankäyntitunnuksella FI4000157607. Kaupankäynti väliaikaisilla osakkeilla alkaa ensimmäisenä kaupankäyntipäivänä Merkintäajan päättymisen jälkeen, arviolta 8.7.2015.

Merkintäoikeusannissa Ensijajaisen 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 FI4000157607 ja ne yhdistetään Cityconin olemassa olevaan osakelajiin kaupankäyntitunnuksella FI0009002471 arviolta 14.7.2015.

Toissijaisessa Merkinnässä merkityt ja hyväksytyt Uudet Osakkeet kirjataan merkitsijöiden arvo-osuustileille, kun Uudet Osakkeet on merkitty kaupparekisteriin arviolta 14.7.2015.

Cityconin osakkeet ovat vapaasti luovutettavissa.

Osakkeenomistajien oikeudet

Uudet Osakkeet tuottavat täydet osakkeenomistajan oikeudet Cityconissa siitä lähtien, kun Uudet Osakkeet on merkitty kaupparekisteriin ja Cityconin osakasluetteloon arviolta 14.7.2015.

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 Cityconin osakkeisiin liittyvistä oikeuksista on esitetty kohdassa ”Osakkeenomistajien oikeudet”. Lisätietoja verotuksesta on esitetty kohdassa ”Verotus”.

PÄÄOMARAKENNE JA VELKAANTUNEISUUS

Seuraavassa taulukossa esitetään Cityconin pääomarakenne ja velkaantuneisuus IFRS-tilinpäätösperiaatteiden mukaisesti: (i) 31.3.2015 toteuman perusteella; (ii) 31.12.2014 toteuman perusteella; ja (iii) pro forma -perusteisesti olettaen, että Yrityskauppa ja Sektorin Joukkovelkakirjalainojen aikaistettu lunastaminen olisivat tapahtuneet 31.12.2014.

Miljoonaa euroa	31.3.2015 (tilintarkastamaton)	31.12.2014	31.12.2014 pro forma ² (tilintarkastamaton)
Pääomarakenne			
Lyhytaikaiset korolliset velat			
Vakuudettomat	102,1	83,1	83,1
Vakuudelliset ¹	-	-	50,7
Lyhytaikaiset korolliset velat yhteensä	102,1	83,1	133,8
Pitkäaikaiset korolliset velat			
Vakuudettomat	1.140,0	1.094,5	1.094,5
Vakuudelliset ¹	-	-	803,7
Pitkäaikaiset korolliset velat yhteensä	1.140,0	1.094,5	1.898,2
Oma pääoma			
Osakepääoma	259,6	259,6	259,6
Ylikurssirahasto	131,1	131,1	131,1
Käyvän arvon rahasto	-7,6	-7,1	-7,1
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	752,2	841,2	1.445,2
Edellisten tilikausien voitto	456,1	425,9	418,3
Määräysvallattomien omistajien osuus	1,2	1,8	37,3
Yhteensä	1.592,6	1.652,5	2.284,4
Oma pääoma ja korolliset velat yhteensä	2.834,7	2.830,1	4.316,5
Nettovelkaantuneisuus			
Käteisvarat ja muut rahavarat	17,3	34,4	167,7
Lyhytaikaiset korolliset velat	102,1	83,1	133,8
Joukkovelkakirjalainat	-	-	-
Lyhytaikainen korollinen nettovelka	84,8	48,7	-33,9
Pitkäaikaiset lainat			
rahoituslaitoksilta	162,0	116,8	697,5
Joukkovelkakirjalainat	978,0	977,7	1.200,7
Pitkäaikaiset korolliset velat yhteensä	1.140,0	1.094,5	1.898,2
Nettovelkaantuneisuus	1.224,8	1.143,2	1.864,3

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

² Lisätietoja yllä esitettyjen tilintarkastamattomien pro forma -muotoisten taloudellisten tietojen tarkoituksesta, periaatteista, lähteistä ja oikaisuksista löytyy tämän Esitteen kohdista "Tilintarkastamattomia pro forma -muotoisia taloudellisia tietoja – Yleisiä tietoja pro forma -muotoisista taloudellisista tiedoista ja niiden tarkoitus", "Tilintarkastamattomia pro forma -muotoisia taloudellisia tietoja – Tilintarkastamattomien pro forma -muotoisten taloudellisten tietojen periaatteet ja lähde" sekä "Tilintarkastamattomia pro forma -muotoisia taloudellisia tietoja – Yhteenveto pro forma -oikaisuksista".

Merkintäoikeusannin kokonaistuotot Cityconille maksettavaksi tulevien maksujen ja kulujen jälkeen ovat arviolta noin 604 miljoonaa euroa edellyttäen, että Merkintäoikeusanti merkintään täysimääräisesti. Citycon arvioi, että Merkintäoikeusannin kokonaiskulut tulevat olemaan noin 4 miljoonaa euroa.

Alla olevassa taulukossa on esitetty Cityconin vastuusitoumukset 31.3.2015.

Vastuusitoumukset, miljoonaa euroa	31.3.2015
Maa-alueiden kiinnitykset ja kiinteistökiinnitykset	-
Pankkitakaukset	69,0
Ostositoumukset	225,4

31.3.2015 Citycon-konsernilla oli 225,4 miljoonaa euroa sitoumuksia (209,0 miljoonaa euroa 31.3.2014) liittyen pääasiassa käynnissä oleviin kehityshankkeisiin.

Käyttöpääoman riittävyys

Cityconilla ei ole tämän Esitteen päivämääränä varmistettuna riittävästi käyttöpääomia seuraavien 12 kuukauden toiminnan rahoittamiseksi.

Yhtiö on 25.5.2015 tehnyt Osakekauppasopimuksen Sektor Gruppen AS:n kaikkien osakkeiden hankkimiseksi. Yrityskauppa rahoitetaan (i) Merkintäoikeusannilla, (ii) Danske Bank A/S, Helsingin sivukonttorilta ja Pohjola Pankki Oyj:lta saatavilla yhteensä 400 miljoonan euron väliaikaisilla pankkirahoitusfasiliteeteilla, jotka erääntyvät kesäkuussa 2016 ja ovat ehdollisia tietyille tavanomaisille ehdoille, pääasiassa sille, että Citycon toteuttaa suunnitellusti muut Sektorin hankintaan liittyvät rahoitusjärjestelyt, mukaan lukien Merkintäoikeusannin ja Sektorin joukkovelkakirjalainojen aikaistetun lunastamisen Sektorin toimesta, sekä (iii) tarvittaessa olemassa olevilla pankkirahoitusfasiliteeteilla. Merkintäoikeusantia koskevat Gazit-Globen Ltd.:n ja CPPIBE:n antamat merkintäsitoumukset ovat määrältään yhteensä enintään noin 350 miljoonaa euroa (laskettuna pro rata -sitoumusten kataman 57,8 % Merkintäoikeusannin enimmäismäärästä noin 608 miljoonaa euroa), ehdollisena tietyille ehdoille. Yhtiön väliaikaisten pankkirahoitusfasiliteettien ehtojen mukaisesti tällaisten pankkirahoitusfasiliteettien käytettävissä olevaa määrää pienennetään määrällä, jolla Merkintäoikeusannista saatavat varat ylittävät 430 miljoonaa euroa. Tällainen pienennys pienentäisi vastaavasti väliaikaisten pankkirahoitusfasiliteettien osalta uudelleenrahoitettavaa määrää.

Yrityskaupan toteuttamisen jälkeen Citycon harkitsee eri vaihtoehtoja rahoitusrakenteensa optimoimiseksi pitkällä tähtäimellä ja väliaikaisen pankkirahoitusjärjestelyn sekä Sektorin olemassa olevien lainojen uudelleenrahoittamiseksi seuraavan vuoden sisällä. Tätä tarkoitusta varten Sektorin nykyisten noin 671 miljoonan euron pankkirahoitusfasiliteettien osalta on saatu suostumukset siihen, että ne pysyvät voimassa Yrityskaupan toteuttamisen jälkeen huhtikuuhun 2016 asti. Citycon aikoo kerätä uudelleenrahoittamiseen tarvittavat varat muun muassa, näihin kuitenkin rajoittumatta, laskemalla liikkeelle joukkovelkakirjalainoja ja myymällä ydinliiketoimintaan kuulumattomia omaisuuseriä sekä tarvittaessa pankkilainoista saatavilla varoilla. Cityconin ydinliiketoimintaan kuulumattomaksi luokiteltavan kiinteistöomaisuuden arvo, jonka johto odottaa myytävän tulevien vuosien aikana, on noin 300 miljoonaa euroa.

Yhtiö arvioi, että liiketoiminnasta saatavan kassavirran, olemassa olevien pankkirahoitusfasiliteettien, mahdollisten joukkovelkakirjalainojen liikkeeseenlaskun sekä mahdollisten omaisuuserien myyntien avulla saatavalla rahoituksella voidaan hoitaa Yhtiön käyttöpääoman tarve seuraavien 12 kuukauden aikana, mutta Yhtiö on varautunut tarvittaessa hankkimaan lisärahoitusta myös uusien lainajärjestelyjen kautta siten, että se pystyy hoitamaan vuoden päästä syntyvät uudelleenrahoitusvelvoitteensa.

OSINGOT JA OSINKOPOLITIikka

Cityconin tavoitteena on jakaa osinkoina ja pääoman palautuksina Cityconin osakkeenomistajille vähintään 50 % tilikauden tuloksesta lukuun ottamatta kiinteistöjen 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 tiettyä 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 Cityconin tilinpäätöksen. Osingonjakoon liittyviä rajoituksia kuvataan kohdassa ”*Osakkeet ja osakepääoma – Yhteenveto Cityconin osakkeisiin liittyvistä oikeuksista – Osinko ja muun vapaan oman pääoman jakaminen*”.

Citycon ei maksanut osinkoa 31.12.2014 päättyneeltä tilikaudelta. Vuoden 2015 varsinainen yhtiökokous päätti 0,15 euron osakekohtaisesta pääoman palautuksesta sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta. Pääoman palautuksena maksettiin noin 89,0 miljoonaa euroa 30.3.2015. Pääoman palautus oli yli 50 % tilikauden 2014 tuloksesta lukuun ottamatta kiinteistöjen käyvän arvon muutoksia, mikä on Cityconin voitonjakotavoitteen mukainen.

OSAKEMARKKINATIEDOT

Cityconilla oli 17.6.2015 yhteensä 593.328.419 osaketta. Kukin osake tuottaa omistajalleen yhden äänen Cityconin yhtiökokouksessa. Osakkeilla ei ole nimellisarvoa. Osakkeet ovat julkisen kaupankäynnin kohteena Helsingin Pörssin pörssilistalla kaupankäyntitunnuksella ”CTY1S”. Seuraavassa taulukossa esitetään Cityconin osakkeen ylimmät ja alimmat kurssit, hinta kauden lopussa ja kaupankäyntimäärillä painotettu keskihinta sekä osakevaihdon määrä Helsingin Pörssissä kunakin esitettävänä kautena.

	2012	2013	2014	2015 ¹
Osakekurssi Helsingin Pörssissä, euroa				
Ylin	2,71	2,67	2,92	3,24
Alin	2,12	2,12	2,29	2,56
Kauden lopussa	2,57	2,56	2,58	3,02
Kauden keskihinta	2,43	2,44	2,65	2,97
Kaupankäyntivolyymi Helsingin Pörssissä				
Osakkeiden määrä vuodessa, 1.000 kpl	81.975	104.548	88.784	35.626
% osakkeiden kokonaismäärästä	25,1	23,7	15,0	6,0

¹ Tiedot ajanjaksolta 1.1.–31.3.2015.

Lähde: Helsingin Pörssi.

CITYCONIN LIIKETOIMINNAN TULOS, TALOUDELLINEN ASEMA JA TULEVAISUUDENNÄKYMÄT

Seuraava Cityconin tulosta ja taloudellista asemaa koskeva katsaus tulee lukea yhdessä 31.12.2014, 31.12.2013 ja 31.12.2012 päättyneiltä tilikausilta laadittujen konsernitilinpäätöstietojen ja 31.3.2015 päättyneeltä kolmen kuukauden jaksolta laadittujen osavuositilintietojen kanssa, jotka on sisällytetty tähän esitteeseen viittaamalla. Katsaus sisältää tulevaisuutta koskevia lausumia, joihin liittyy riskejä ja epävarmuustekijöitä. Esitteen kohdissa ”Tulevaisuutta koskevat lausumat” ja ”Riskitekijät” kuvataan tärkeitä tekijöitä, joista johtuen Cityconin liiketoiminnan todelliset tulokset tai taloudellinen asema voivat poiketa olennaisesti tulevaisuutta koskevissa lausumissa kuvatuista tai niihin perustuvista tuloksista.

Tässä osiossa esitettävissä taulukoissa esitetään eräitä Cityconin konsernitilinpäätöstietoja 31.12.2014, 31.12.2013 ja 31.12.2012 päättyneiltä tilikausilta sekä 31.3.2015 ja 31.3.2014 päättyneiltä kolmen kuukauden jaksoilta. Konsernitilinpäätökset ja osavuositilintiedot on laadittu EU:ssa käyttöön otettujen kansainvälisten tilinpäätösstandardien (”IFRS”) mukaisesti. Konsernitilinpäätökset 31.12.2014, 31.12.2013 ja 31.12.2012 päättyneiltä tilikausilta on tilintarkastettu, mutta osavuositilintiedot 31.3.2015 päättyneeltä kolmen kuukauden jaksolta on tilintarkastamaton. Cityconin tilinpäätösten laadinnassa noudatettavia periaatteita on selostettu kohdassa ”Keskeiset tilinpäätöksen laadintaperiaatteet”.

Yleistä

Cityconilla on vahva asema päivittäistavaravetoisten, kaupungeissa sijaitsevien kauppakeskusten omistajana, johtajana ja kehittäjänä Pohjoismaissa ja Baltiassa. Cityconin hallinnoimien kiinteistöjen arvo oli noin 3,4 miljardia euroa (sisältäen sijoituskiinteistöjen ja yhteisyritysten käyvän arvon) ja Cityconin markkina-arvo oli noin 1,8 miljardia euroa 31.3.2015. Cityconilla on pääkonttori Helsingissä ja se on markkinajohtaja Suomessa sekä yksi markkinajohtajista Virossa ja Ruotsissa.¹⁵ Lisäksi Cityconilla on jalansija myös Tanskan markkinoilla. Citycon omisti 31.3.2015 yhteensä 35 kauppakeskusta ja 25 muuta kauppapaikkaa.

Citycon keskittyy johtaviin kauppakeskuksiin Pohjoismaissa ja Baltiassa. Cityconin kiinteistöt ovat kaupunkimaisessa ympäristössä ja niissä on tyypillisesti päivittäistavarakauppa ankkurivuokralaisena. Kauppakeskukset sijaitsevat lähellä asuin- ja toimistoalueita, ja niihin on hyvät liikenneyhteydet. Citycon kehittää keskuksiaan jatkuvasti pitääkseen ne elinvoimaisina ja kilpailukykyisinä. Suuret ja paikkansa vakiinnuttaneet keskukset ovat kauppakeskuskunkun ydintä. Täysin omistettujen kiinteistöjen lisäksi Citycon voi olla kiinteistössä osaomistajana yhteisyrityskumppaneiden kanssa. Tämä omistusrakenne valitaan ajoittain suurissa investoinneissa, jotta pystytään irrottamaan pääomaa muun muassa muiden Cityconin omistuksessa olevien kiinteistöjen 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 edelleen jaettu klustereihin. Klusteriorganisaatiomallissa kauppakeskukset on yhdistetty muodostamaan kokonaisuuksia, joita johtavat kaupalliset johtajat. 1.4.2015 Suomen liiketoiminta-alue oli jaettu kolmeen toimintoon ja Ruotsin liiketoiminta-alue kahteen toimintoon. Baltia ja uudet markkinat koostuivat yhdestä toiminnosta. Toimintoja tukevat keskitetyt vuokraus-, kehitys-, markkinointi- ja talousryhmät.

Cityconin liikevaihto oli 31.12.2014 päättyneellä tilikaudella 245,3 miljoonaa euroa ja liikevoitto 165,0 miljoonaa euroa, mikä vastaa 67,3 % liikevaihdosta. Cityconin palveluksessa 31.3.2015 oli 156 henkilöä, joista 93 työskenteli Suomessa, 50 Ruotsissa, yhdeksän Virossa, yksi Tanskassa ja kolme Alankomaissa.

Taloudellisten tietojen vertailukelpoisuus

Yrityskaupan toteuttamisen jälkeen Citycon muodostuu Cityconin ja Sektorin yhdistetystä liiketoiminnasta. Sektorin suhteellinen koko Cityconiin nähden sekä eroavaisuudet Sektorin raportointivaluutassa ja tilinpäätöksen laa-

¹⁵ Lähde: SEB:n tutkimus. Perustuu Suomen Kauppakeskusyhdistys Ry:ltä saatuihin tietoihin, yhtiöraportteihin, markkinatutkimuksiin sekä arvioihin joulukuussa 2014.

dintaperiaatteissa Cityconiin verrattuna (katso ”*Sektorin tilintarkastamattomia IFRS:n mukaisesti esitettyjä historiallisia taloudellisia tietoja*”) vaikeuttavat yhdistyneen yhtiön tulevien taloudellisten tietojen vertaamista Cityconin aikaisempiin taloudellisiin tietoihin.

Lisäksi Cityconin tilinpäätökset 31.12.2014, 31.12.2013 ja 31.12.2012 päättyneiltä tilikausilta eivät ole suoraan vertailukelpoisia. Citycon muutti vuoden 2014 kolmannella neljänneksellä laskennallisten verovelkojen raportointia, ja tämä muutos tehtiin myös 31.12.2013 päättyneen tilikauden taloudellisiin tietoihin. Muutos vaikuttaa tuloveroihin, katsauskauden voittoon/tappioon ja niihin liittyviin muihin eriin. Vertailun helpottamisessa kohdassa ”*Liiketoiminnan tulos – 31.12.2014 päättynyt tilikausi verrattuna 31.12.2013 päättyneeseen tilikauteen*” on esitetty vuotta 2013 koskevat vertailuluvut sellaisena kuin ne on esitetty 31.12.2014 päättyneen tilikauden tilinpäätöksestä, kun taas kohdassa ”*Liiketoiminnan tulos – 31.12.2013 päättynyt tilikausi verrattuna 31.12.2012 päättyneeseen tilikauteen*” on esitetty vuoden 2013 ja vuoden 2012 vertailukelpoiset luvut sellaisena kuin ne on esitetty 31.12.2013 päättyneen tilikauden tilinpäätöksestä. Lisäksi vuoden 2014 ensimmäisellä neljänneksellä Citycon teki rahavirtalaskelmassa tiettyjä luokitus- ja raportointimuutoksia, ja nämä muutokset on tehty myös vertailulukuihin 31.12.2013 päättyneeltä tilikaudelta. Näitä muutoksia ei ole tehty 31.12.2012 päättyneen tilikauden lukuihin.

Liiketoiminnan tulokseen vaikuttavia tekijöitä

Yrityskauppa

Citycon allekirjoitti 25.5.2015 Osakekauppasopimuksen Myyjien kanssa Sektorin hankkimiseksi. Yrityskaupan toteuttamisen jälkeen Cityconin kokonaan omistama norjalainen tytäryhtiö omistaa kaikki Sektorin osakkeet. Yrityskaupasta on esitetty lisätietoja kohdassa ”*Sektor-Yrityskauppa – Yrityskaupan kuvaus*”.

Sektorin hankinta on Cityconin kannalta olennainen hankinta. Sektor edustaa 29,3 %¹⁶ osuutta Cityconin konsernitaseesta. Pro forma perusteisesti Cityconin nettovuokratuotto oli 242,0 miljoonaa euroa, liikevoitto 259,5 miljoonaa euroa ja tilikauden voitto 121,3 miljoonaa euroa 31.12.2014 päättyneellä tilikaudella. Pro forma perusteinen nettovuokratuotto oli 42,9 %, liikevoitto 57,3 % ja tilikauden voitto 35,3 % suurempi kuin Cityconin toteutuneet tulokset 31.12.2014 päättyneellä tilikaudella.

Yrityskaupan toteuttamisen jälkeen Cityconista tulee Norjan toiseksi suurin kauppakeskusyhtiö.¹⁷ Vastaavasti Cityconin liiketoiminnan tulos Yrityskaupan toteuttamisen jälkeen tulee riippumaan osittain Norjan liikekiinteistömarkkinoiden ja talouden yleisestä kehityksestä. Katso ” – *Talous- ja markkinatilanne* ” jäljempänä.

Tiettyjä Yrityskauppaan liittyviä riskejä on kuvattu kohdassa ”*Riskitekijät – Yrityskauppaan ja Sektorin liiketoimintaan liittyviä riskejä*”.

Vuokratasot ja vuokrausasteet

Citycon on keskikokoisiin päivittäistavaravetoisiin kauppakeskuksiin keskittynyt kiinteistöyhtiö, joka toimii Pohjoismaissa ja Baltiassa. Citycon omistaa, vuokraa, johtaa ja kehittää kiinteistöjään. Lisäksi Citycon suunnittelee ja rakennuttaa uusia kiinteistöjä. Cityconin liikevaihto on pääosin peräisin vuokratuloista, joihin vaikuttavat monet tekijät. Pääasialliset vuokratuloihin vaikuttavat tekijät ovat yleinen vuokratason kehitys, Cityconin kiinteistöjen vuokrausaste ja kiinteistöomistusten hallinnointiin liittyvät päätökset eli kiinteistöjen hankinnat ja myynnit.

Lähes puolessa Cityconin vuokrasopimuksista vuokra koostuu kahdesta osasta: pääomavuokrasta, joka on sidottu elinkustannusindeksiin, ja ylläpitomaksusta¹⁸. Näin ollen Cityconin vuokratulotaso riippuu myös tulevaisuuden inflaatiotasosta. Cityconilla on myös liikevaihtosidonnaisia sopimuksia, joissa vuokra koostuu pääomavuokrasta, joka on sidottu vuokralaisen liikevaihtoon, ja ylläpitomaksusta. Useimmissa liikevaihtosidonnaisissa sopimuksissa on lisäksi sovittu minimivuokrasta, joka on sidottu elinkustannusindeksiin. Cityconin vuokrasopimuksista 31.12.2014 noin 53 % oli liikevaihtosidonnaisia, ja liikevaihtosidonnainen osa muodosti noin 2,0 % Cityconin

¹⁶ Laskettu tilintarkastamattomien pro forma -muotoisten taloudellisten tietojen perusteella.

¹⁷ Perustuu hallinnoitavien ostoskeskusten määrään Norjassa 31.3.2015. Suurin ostoskeskusyhtiö Norjassa on Olay Thon Gruppen / Amfi, joka hallitsee noin 85 keskusta Norjassa, kun taas kolmanneksi suurin ostoskeskusyhtiö Norjassa on Steen & Strøm, joka hallitsee 12 keskusta Norjassa. Lähde: Nordic Council of Shopping Centres.

¹⁸ 89 % kaikista vuokrasopimuksista 31.12.2014.

bruttovuokratuotoista vuonna 2014. Vastaavasti Cityconin vuokrasopimuksista noin 52 % oli liikevaihtosidonnaisia 31.12.2013, ja liikevaihtosidonnainen osa muodosti noin 1,3 % Cityconin bruttovuokratuotoista vuonna 2013.

Koska lähes kaikki Cityconin vuokrasopimukset on sidottu elinkustannusindeksiin, Cityconin vuokratuotto on lähes kokonaan suojattu inflaation nousulta. Lisäksi suurimmassa osassa Cityconin vuokrasopimuksista elinkustannusindeksin lasku ei laske vuokratasoa, mikä antaa Cityconille lisäsuojaa vuokrasopimuksen voimassaolon aikana. Vuokrasopimuksen umpeutuessa uusi vuokrataso riippuu kuitenkin kyseisen kiinteistön sijaintipaikan markkinoilla vallitsevasta vuokratasosta. Vallitseva markkinavuokrataso ja kiinteistöjen vuokrausaste riippuvat muun muassa vähittäiskaupan kasvuvauhdista, kuluttajien ostovoimasta sekä yksittäisten kiinteistöjen ollessa kyseessä kiinteistön houkuttelevuudesta.

Liiketilöiden vuokrat eivät ole keskimäärin tarkasteltuna merkittävästi vaihdelleet Suomessa viime vuosina, mutta tästä kehityksestä esiintyy vaihtelua sekä alueittain että kohteittain.¹⁹ Tukholman prime-liiketilöiden vuokrat ovat saavuttaneet finanssikriisiä edeltäneet tason, ja ne olivat arviolta noin 1.600 euroa vuodessa neliömetriltä vuonna 2015.²⁰ Baltian maissa prime-liiketilöiden vuokrat ovat nousseet vuodesta 2010. Tallinnan prime-liiketilöiden vuokrat olivat noin 260 euroa vuodessa neliömetriltä vuonna 2015.²¹ Cityconin omistamien kiinteistöjen vuokratuottojen kehitystä kuvaava vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotto²² kasvoi 2,9 % vuonna 2014 verrattuna vuoteen 2013.

Cityconin vuokrausasteet ovat pysyneet vakaina viime vuosina. Suomessa Cityconin taloudellinen vuokrausaste oli 95,6 % 31.12.2014 ja 95,1 % 31.12.2013. Ruotsissa Cityconin taloudellinen vuokrausaste oli 96,1 % 31.12.2014 ja 95,1 % 31.12.2013. Baltiassa ja uusilla markkinoilla Cityconin taloudellinen vuokrausaste oli 99,3 % 31.12.2014 ja 99,7 % 31.12.2013. Taloudellinen vuokrausaste 31.3.2015 oli Suomessa 95,3 % ja Ruotsissa 96,1 %. Baltiassa ja uusilla markkinoilla taloudellinen vuokrausaste oli 97,9 % 31.3.2015.

Talous- ja markkinatilanne

Kiinteistömarkkinat ovat luonteeltaan suhdanneherkkiä ja yleinen taloustilanne vaikuttaa kiinteistöjen arvoon, hoitokuluihin, vuokrausasteisiin ja vuokratasoihin. Cityconin tulos riippuu muun muassa liikekiinteistömarkkinoiden olosuhteista sen toiminta-alueilla, koska ne vaikuttavat sekä Cityconin omistamien tai myöhemmin hankittavien kiinteistöjen arvoon että niistä saatavaan vuokratuottoon. Reaalitalouden kehityksellä on merkittävä vaikutus vähittäiskauppaan, mikä puolestaan vaikuttaa myös kiinteistömarkkinoihin sekä Cityconin vuokrausasteeseen ja vuokrasopimusten ehtoihin (katso ”Vuokratasot ja vuokrausasteet”).

Talouden kasvunäkymät vuosille 2015 ja 2016 Cityconin avainmarkkinoilla vaihtelevat. Talouden odotetaan kasvavan hitaasti Suomessa ja Tanskassa vuosina 2015 ja 2016 (vuonna 2014 BKT supistui Suomessa 0,1 % vuonna 2014 ja kasvoi vastaavalla aikajaksolla Tanskassa 0,8 %), kun taas talouskasvun odotetaan pysyvän Ruotsissa ja Virossa kohtalaisella tasolla (vuonna 2014 BKT kasvoi Ruotsissa 1,8 % ja Virossa 1,9 %).²³ Norjassa BKT kasvoi 2,2 % vuonna 2014, ja vaikka kasvun odotetaan jatkuvan, Norjan talous on hyvin altis öljyn hinnalle ja jatkuvalla öljyn alhaisella hinnalla saattaa olla negatiivinen vaikutus BKT:n kasvunäkymiin. Katso ”Riskitekijät – Cityconin toimintaympäristöön liittyviä riskejä – Hidas tai negatiivinen talouskasvu vaikuttaa epäedullisesti kiinteistömarkkinoihin”. Cityconin markkinoiden yleistä taloustilannetta ja kiinteistömarkkinoita on kuvattu yksityiskohtaisesti kohdassa ”Toimialakatsaus – Yleinen talouskehitys”).

Yleisellä taloustilanteella on olennainen vaikutus Cityconin kokonaiskustannuksiin. Cityconin kustannukset koostuvat pääasiassa kiinteistöjen hoitokuluista, hallinnon kustannuksista, rahoituskustannuksista ja veroista. Hoitokulut riippuvat ensisijaisesti inflaatiosta, energian hinnasta sekä Cityconin kiinteistöomistusten määrästä ja kunnosta. Merkittävimpiä kiinteistöjen hoitokuluja ovat lämmitys ja sähkö, ylläpitokulut sekä korjauskulut. Hallinnon kulut

¹⁹ Lähde: Catella.

²⁰ Lähde: Newsec.

²¹ Lähde: Newsec.

²² Vertailukelpoisella nettovuokratuotolla tarkoitetaan nettovuokratuottoa kohteista, jotka ovat olleet yhtiön omistuksessa kaksi vastaavaa vertailukautta. Vertailukelpoisiin kohteisiin eivät kuulu kehitys- ja laajennuskohteet eivätkä tontit. Vertailukelpoisista kohteista 74,3 % sijaitsee Suomessa nettovuokratuoton perusteella laskettuna. Sektorin hankinnalla ei ole vaikutusta tilikauden 2015 vertailukelpoisien nettovuokratuottoihin.

²³ Lähteet: Euroopan komissio, Eurostat, Tilastokeskus, Ruotsin tilastokeskus, Norjan tilastokeskus, Viron tilastokeskus, Tanskan tilastokeskus ja Kansainvälisen valuuttarahaston World Economic Outlook -tietokanta.

riippuvat pääasiassa inflaatiosta, palkkatason ja tulospalkkioiden kehityksestä, henkilöstön määrästä sekä eläke- ja sosiaalikuluja säätelevän lainsäädännön muutoksista.

Yleinen talouskehitys vaikuttaa myös Cityconin rahoituskuluihin. Vuodesta 2013 alkaen pankit ovat olleet halukkaampia antamaan lainaa kiinteistöyhtiöille ja korkomarginaalit ovat laskeneet olennaisesti, mutta ne eivät vielä ole saavuttaneet finanssikriisiä edeltänyttä tasoa. Pankkien tiukempi sääntely saattaa nostaa pankkien korkomarginaaleja tulevaisuudessa. Kaikki Cityconin ennen finanssikriisiä tekemät lainasopimuksen on uudelleenrahoitettu, mikä on hieman nostanut lainojen korkomarginaaleja. Pankkilainojen takaisinmaksu uudelleenrahoitettiin vuonna 2014 pääasiassa kesä- ja heinäkuussa järjestetyistä osakeanneista saadulla noin 400 miljoonan euron tuotolla, joiden kautta CPPIBE:sta tuli Cityconin strateginen omistaja 15 % omistusosuudella, sekä lokakuussa 2014 liikkeen lasketulla 350 miljoonan euron joukkovelkakirjalainalla sekä joulukuussa 2014 allekirjoitetulla 500 miljoonan euron pankkiluottolimiitillä. Kokonaisvelkarakenne 31.3.2015 oli seuraava: (i) joukkovelkakirjalainat 79 % (31.3.2014: 44 %), (ii) luottolimiittisopimus 12 % (31.3.2014: 0 %), (iii) yritystodistukset 7 % (31.3.2014: 3 %) ja (iv) muut velat 2 % (31.3.2014: 7 %). Kahdenvälisten tai syndikoitujen väliaikaisten luottojen osuus veloista 31.3.2015 oli 0 % verrattuna 45 %:iin 31.3.2014.

Kiinteistöomaisuuden koko ja sijainti

Käyvän arvon perusteella laskettuna Cityconin kiinteistöomaisuudesta sijaitsi 62 % Suomessa, 25 % Ruotsissa ja 13 % Baltiassa ja uusilla markkinoilla. Citycon omisti 31.3.2015 yhteensä 35 kauppakeskusta: 21 Suomessa, 10 Ruotsissa (mukaan lukien Kista Galleria, josta Citycon omistaa 50 %), kolme Virossa ja yhden Tanskassa. Kauppakeskusten lisäksi Citycon omisti 31.3.2015 yhteensä 25 muuta liikekiinteistöä (marketteja ja myymälöitä), joista 23 sijaitsee Suomessa ja kaksi Ruotsissa. Katso ”Cityconin kiinteistöomaisuus, investoinnit, divestoinnit ja kehityshankkeet”. Sektor hallinnoi 31.3.2015 Norjassa yhteensä 34 kauppakeskusta, joista 20:ssa Sektorilla on täysi omistusosuus tai enemmistöosuus. Katso ”Sektorin liiketoiminta”. Koko kiinteistöomaisuuden arvo on Yrityskaupan toteuttamisen jälkeen noin 4,9 miljardia euroa mukaan lukien Kista Galleria.

Cityconin vuokratuotot ja siten liiketoiminnan tulos riippuvat merkittävästi sen sijoituskiinteistöomaisuuteen sisältyvien kauppakeskusten ja liikekiinteistöjen lukumäärästä sekä niiden sijainnista ja laadusta. Cityconin kiinteistöt sijaitsevat tyypillisesti urbaaneissa ympäristöissä ja niihin on hyvät liikenneyhteydet. Sektorin kiinteistöt sijaitsevat pääosin Oslossa tai Suur-Oslon työssäkäyntialueella (noin 80 %) sekä Stavangerin ja Bergenin alueella (noin 15 %). Norjan kaupunkirakenne poikkeaa muista Pohjoismaista: vaikka Oslo on tärkein ja eniten kasvava kaupunkikeskus, sitä ympäröivällä työssäkäyntialueella on suhteellisen pieniä kaupunkeja (joissa on noin 30.000–70.000 asukasta), joiden väestö kasvaa nopeasti ja joissa on korkea tulotaso. Cityconin liiketoiminnan tuleva kasvu riippuu merkittävästi Cityconin kyvystä hyödyntää ja kehittää nykyistä kiinteistöomaisuuttaan, Sektor mukaan lukien, sekä tunnistaa ja hankkia sopivia kiinteistöjä, jotka sopivat sen strategiaan ja joiden odotetaan tuovan Cityconille vuokratuottoa tai muita tuottoja aiheuttamatta epäsuhtaisia kustannuksia. Yrityskaupan toteuttamisen jälkeen Cityconin kasvuun vaikuttaa myös sen kyky saavuttaa synergioita edistämällä kansainvälisiä vuokrasuhteita markkinoilla, joilla se toimii, Norja mukaan lukien, sekä toteuttaa strategiansa onnistuneesti Norjan markkinoilla.

Kiinteistöjen arvo ja arvonmääritys

Cityconin kiinteistöomaisuuden arvolla on merkittävä vaikutus Cityconin taloudelliseen tulokseen, ja sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokset ovat merkittävien Cityconin liiketoiminnan tulokseen vaikuttava erä. Citycon soveltaa sijoituskiinteistöjen arvostamisessa IAS 40 -standardin mukaista käyvän arvon mallia, jossa sijoituskiinteistöjen arvonmuutokset kirjataan laajaan tuloslaskelmaan. Cityconin kiinteistöomaisuuden markkina-arvon määrittelee ulkopuolinen arvioija kiinteistökohtaisesti kansainvälisten IFRS:n ja IVS-standardien (International Valuation Standards) mukaisesti vähintään vuosittain. Viime vuosina ulkopuolinen arviointi on tehty vuosineljänneksittäin. Cityconin kiinteistöt on arvioinut JLL (aikaisemmalta nimeltään Jones Lang LaSalle), joka on toiminut Cityconin kiinteistöomaisuuden ulkopuolisen arvioijana vuoden 2011 lopusta. Citycon on vaihtanut ulkopuolista arvioijaa säännöllisin väliajoin.

Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokset vaikuttavat Cityconin laajaan tulokseen, mutta niillä ei ole välitöntä vaikutusta kassavirtaan. Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutoksiin vaikuttaa muun muassa markkinatuottovaatimus, markkinavuokratason kehitys, kiinteistöjen hoitokulut ja vajaakäyttöaste. Cityconin sijoituskiinteistöjen käyvän arvon määrittäminen perustuu kiinteistöjen nettotuottoon perustuvaan 10 vuoden kassavirta-analyysiin, jossa arviointipäivänä voimassa olevat vuokrasopimukset määrittelevät peruskassavirran. Vuokrasopimuksen

päätyessä sopimusvuokran tilalla käytetään ulkopuolisen arvioitsijan arvioimaa markkinavuokratasoa. Potentiaalliseen bruttovuokratuottoon sisältyvät vuokrattujen tilojen sopimusvuokrat, vapaiden tilojen markkinavuokrat sekä muut tuotot, kuten niin kutsutut speciality leasing -tuotot. Effektiivinen bruttovuokratuotto lasketaan vähentämällä potentiaalisesta bruttovuokratuotosta (i) oletettu yleinen vuokrataso ja (ii) vuokrasopimuksen päättymisen ja uuden vuokrasopimuksen oletetun voimaantulon välisen ajanjakson markkinavuokra. Ulkopuolinen arvioija määrittää päättävän sopimuksen ja oletetun alkavan sopimuksen välisen vapaana oloajan kuten myös oletetun yleisen vajaan käyttöasteen. Kohteesta riippuen oletettu vapaanaoloaika vaihtelee minimissään yhden ja maksimissaan 18 kuukauden välillä ja oletettu yleinen vajaan käyttöaste vaihtelee minimissään 2 % ja maksimissaan 10 % välillä.

Effektiivisestä bruttovuokratuotosta vähennetään hoitokulut ja investoinnit ja näin saatu nettokassavirta diskontataan kiinteistökohtaisella diskonttokorolla. Kiinteistön arvo muodustuu kassavirtakauden vuosittaisten nettokassavirtojen nykyarvosta, tarkasteluhetkeen diskontatusta jäännösarvosta ja muusta mahdollisesta lisäarvosta kuten käyttämättömästä, hyödynnettävissä olevasta rakennusoikeuden arvosta.

Liikekiinteistöjen käyvän arvon muutosherkkyyttä eli riskiä voidaan testata muuttamalla näitä keskeisiä laskentaparametreja. Oheisen herkkyyksianalyysin lähtöarvona on käytetty ulkopuolisen arvioijan määrittämää sijoituskiinteistöjen käypää arvoa 31.3.2015, joka oli 2.788,2 miljoonaa euroa (ilman Kista Galleriaa, josta Citycon omistaa 50 %). Herkkyyksianalyysin mukaan sijoituskiinteistöjen käypä arvo 31.3.2015 muuttuisi seuraavalla tavalla eri muutosten seurauksena:

Tuottovaatimus +5 %	→ Käypä arvo 2.655,4 miljoonaa euroa
Vuokratuotot +5 %	→ Käypä arvo 2.974,7 miljoonaa euroa
Vajaan käyttöaste +1 % -yksikkö	→ Käypä arvo 2.745,8 miljoonaa euroa
Hoitokulut +5 %	→ Käypä arvo 2.737,0 miljoonaa euroa

Tuottovaatimukseen Citycon ei pysty itse vaikuttamaan, mutta muihin käyvän arvon komponentteihin Citycon pyrkii vaikuttamaan aktiivisella kauppakeskusjohtamisella. Cityconin kauppakeskusjohtamisessa kiinteistöjen kannattavuutta optimoidaan toteuttamalla kauppakeskusten koko liiketoimintaprosessi omien työntekijöiden avulla.

Cityconin taseeseen kirjattava sijoituskiinteistöjen käypä arvo muodostuu ulkopuolisen arvioijan määrittämästä kiinteistöomaisuuden kokonaisarvosta lisätyn uusien, raportointineljänneksen aikana hankittujen kiinteistöjen arvolla ja sellaisilla kehitysprojekti-investoinneilla, joita ulkopuolinen arvioija ei ota huomioon arvon määrittämisessä. Cityconin sijoituskiinteistöjen käypä arvo taseessa 31.3.2015 oli 2.801,7 miljoonaa euroa, josta potentiaallisten kehitysprojekti-investointien arvo 13,5 miljoonaa euroa, joita ulkopuolinen arvioitsija ei ole ottanut mukaan käyvän arvon määrittämisessä arviointilausuntoa varten (katso ”Cityconin kiinteistöomaisuus, investoinnit, divestoinnit ja kehityshankkeet”).

Tulevaisuudennäkymät 2015

Tämä kappale sisältää tulevaisuutta koskevia lausumia. Nämä lausumat eivät ole takeita tulevasta taloudellisesta tuloksesta ja Cityconin todellinen liiketoiminnan tulos voi erota merkittävästi tässä esitetyistä tai tarkoitetuista tulevaisuutta koskevista lausumista monien tekijöiden johdosta. Citycon varoittaa sijoittajia antamasta kohtuutonta painoarvoa näille tulevaisuutta koskeville lausumille, jotka ovat ajantasaisia ainoastaan tämän Esitteen päivämääränä.

Cityconin 30.4.2015 julkaisemien tulevaisuudennäkymien mukaan:

”Vuonna 2015 Citycon odottaa operatiivisen liikevoittonsa (EPRA Operating profit) muuttuvan -8–0 miljoonalla eurolla ja operatiivisen tuloksensa (EPRA Earnings) muuttuvan 6–14 miljoonalla eurolla edellisvuodesta. Citycon odottaa osakekohtaisen operatiivisen tuloksensa (EPRA EPS, basic) olevan 0,175–0,195 euroa. Nämä arviot perustuvat nykyiseen kiinteistökantaan sekä vallitsevaan inflaatioon ja euro-kruunu-valuuttakurssitasoon sekä nykyisiin korkotasoihin. Tilat, jotka eivät ole vuokralla suunnitteilla tai käynnissä olevien kehityshankkeiden vuoksi, vähentävät bruttovuokratuottoja vuoden aikana.”

Kysyntää, vuokrausastetta ja Cityconin kiinteistöjen vuokratuloja sekä kilpailutilannetta ja yleistä korkotasoa koskevat lausumat perustuvat Cityconin johdon kohtuullisella tavalla varmistamiin arvioihin sekä saatavilla oleviin

ennusteisiin ja arvioihin koskien yleistä taloudellista kehitystä Cityconin maantieteellisillä painopistealueilla. Vaikka Cityconin johdon vaikutusmahdollisuuksien ulkopuolella olevat seikat vaikuttavat näihin lausumiin, niiden vaikutusta vähentää se, että merkittävä osa Cityconin vuokrasopimuksista on osittain sidottu elinkustannusindeksin muutoksiin siten, ettei elinkustannusindeksin lasku suurimmassa osassa tapauksista vaikuta vuokriin alen- tavasti. Lisäksi Cityconin velkojen korkea suojausaste vähentää epävarmuutta tulevien rahoituskustannusten ta- sosta. Näin ollen Cityconin johdon näkemyksen mukaan tulevaisuudennäkyymiin ei voimassa olevien vuokrasopi- musten indeksoinnin ja vaihtuvakorkoisten velkojen rahoituskustannusten osalta sisälly merkittäviä, Cityconin johdon vaikutusmahdollisuuksien ulkopuolella olevia seikkoja.

Kertaluonteiset erät, jotka on jätetty pois operatiivisesta tuloksesta (EPRA Earnings) ja operatiivisesta osakekoh- taisesta tuloksesta (EPRA EPS), käsittävät pääasiassa nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käy- pään arvoon ja voitot/tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä sekä näistä eristä syntyneet muut kertaluonteiset erät. Näitä muita kertaluonteisia erä ovat operatiiviseen liiketoimintaan kuulumattomat hallinnon kulut, kuten kiinteis- töjen 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 kertaluonteisia erä ovat rahoituserien käyvän arvon muutokset ja kertaluonteiset rahoitustuotot ja -kulut, kuten lainojen uudelleenra- hoituksesta syntyneet kertaluonteiset kulut. Näitä kertaluonteisia erä ei ole otettu huomioon Cityconin tulevaisuu- dennäkymissä vuodelle 2015.

Cityconin 30.4.2015 julkistamissa tulevaisuudennäkymissä vuodelle 2015 ei ole otettu huomioon Yrityskaupan vaikutuksia.

Edellä esitetty ennuste operatiivisesta osakekohtaisesti tuloksesta (EPRA EPS basic) perustuu Cityconin osakkei- den nykyiseen lukumäärään. Tämän takia Citycon ilmoitti 15.6.2015 tarkistavansa tätä ennustetta heijastamaan Merkintäoikeusannin seurauksena kasvanutta osakkeiden lukumäärää. Olettaen, että Merkintäoikeusanti merki- tään täysimääräisesti, Citycon ennustaa osakekohtaisen operatiivisen tuloksensa (EPRA EPS basic) olevan 0,155– 0,175 euroa yhdistettyyn Cityconin ja Sektorin kiinteistökantaan ja Merkintäoikeusannin toteutumisen seurauk- sena kasvaneeseen osakkeiden lukumäärään perustuen.

Citycon antaa muilta osin päivitetyn tulosohjeistuksen, kun Yrityskaupan vaikutukset voidaan arvioida varmuu- della.

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

Tunnuslukujen laskentakaavat

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
Operatiivinen tulos per osake, laimentamaton (EPRA EPS, basic), euroa	+/- Määräysvallattomien omistajien osuus edellä esitetyistä eristä
Operatiivinen liikevoitto, (EPRA Operating Profit), euroa	Operatiivinen tulos (EPRA Earnings)
	Tilikauden keskimääräinen osakkeiden lukumäärä
Operatiivinen liikevoitto, (EPRA Operating Profit), euroa	Nettovuokratuotto
	- operatiiviset hallinnon kulut
	- operatiiviset liiketoiminnan muut tuotot ja kulut

Viimeaikaiset tapahtumat

1.6.2015 Citycon päivitti 25.5.2015 julkistettuun Sektorin hankintaan liittyviä väliaikaisrahoitusjärjestelyitä allekirjoittamalla sopimukset yhteensä 400 miljoonan euron väliaikaisista rahoitusfasiliteeteista Danske Bank A/S, Helsingin sivukonttorin ja Pohjola Pankki Oyj:n kanssa Yrityskaupan osittain rahoittamiseksi.

30.4.2015 Citycon maksoi takaisin 30 miljoonan euron lainan, jonka se oli solminut Pohjoismaiden Investointipankin ("NIB") kanssa kesäkuussa 2008.

Keskeiset tilinpäätöksen laadintaperiaatteet

Cityconin konsernitilinpäätökset 2014, 2013 ja 2012 päättyneille tilivuosille sekä osavuositarkastukset 31.3.2015 ja 31.3.2014 päättyneiltä kolmen kuukauden jaksoilta on laadittu IFRS-tilinpäätösstandardeja noudattaen. IFRS-standardien noudattaminen edellyttää, että Cityconin johto esittää arvioita ja päätelmiä, jotka vaikuttavat tulojen, omaisuuserien ja vastuiden määriin. Seuraavassa on esitetty Cityconin keskeiset tilinpäätöksen laadintaperiaatteet:

- Keskinäiset kiinteistöyhtiöt ovat yhtenäisessä määräysvallassa olevia omaisuuseriä, jotka yhdistellään IAS 11 Yhteisyritykset -standardin edellyttämällä suhteellisella konsolidoinnilla, jolloin Cityconin osuus yhtiön varoista, veloista, tuotoista ja kuluista yhdistetään rivi riviltä vastaaviin riveihin Cityconin tilinpäätöksessä.
- Sijoituskiinteistö on kiinteistö (maa-alue tai rakennus, tai osa rakennuksesta, tai molemmat), jota pidetään vuokratuottojen hankkimiseksi ja/tai omaisuuden arvonnousun takia. Citycon on päättänyt käyttää sijoituskiinteistöjen arvostamisessa IAS 40 -standardin mukaista käyvän arvon mallia, jolloin sijoituskiinteistöjen arvonnaukset kirjataan tulosvaikutteisesti. IFRS 13 -standardin mukaan käypä arvo on rahamäärä, johon markkinaosapuolet voisivat vaihtaa omaisuuserän tavanomaisessa liiketoimessa arvonnäyrityspäivänä. Käyvän arvon määrittämisessä käytetään oletuksia, joita markkinaosapuolet käyttäisivät määrittäessään omaisuuserän arvon, ja markkinaosapuolten oletetaan toimivan omien taloudellisten etujensa mukaisesti. Sijoituskiinteistön käypä arvo kuvastaa tilinpäätöspäivän markkinaolosuhteita, ja siinä otetaan huomioon sijainniltaan, kunnoltaan ja vuokrasopimuksiltaan vastaavista kiinteistöistä maksettavat markkinahinnat. Kaikki sijoituskiinteistöt luokitellaan käyttäen käyvän arvon hierarkiaa, joka perustuu koko käyvän arvon kannalta matalimman tason lähtötietoon. Cityconin sijoituskiinteistöjen arvon määrittäminen ulkopuolinen arvioija kansainvälisten IVS-standardien (International Valuation Standards) mukaisesti vähintään vuosittain. Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon määrittäminen pohjautuu nettovuokratuottoon perustuvaan kassavirta-analyysiin, ja käyvän arvon keskeisimpiä muuttujia ovat tuottovaatimus, markkinavuokrat, hoitokulut ja vajaakäyttöaste. Kassavirta-analyysi laaditaan kiinteistökohtaisesti ja kiinteistöomaisuuden kokonaisarvo saadaan laskemalla yksittäisten kiinteistöjen kassavirtamenetelmällä määritetyt arvot yhteen. Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon määrittäminen on keskeisin Cityconin tilinpäätöksen osatekijä, joka sisältää johdon harkintaan tai arvioihin liittyviä epävarmuustekijöitä. Myös kehityshankkeet arvostetaan käypään arvoon hankintamenon sijaan.
- Aineelliset hyödykkeet (muut kuin sijoituskiinteistöt) arvostetaan hankintamenoa ja poistetaan hyödykkeiden arvioitujen taloudellisten pitoaikojen mukaisesti. Koneet ja kalusto poistetaan tasapoistoin 10 vuodessa. Muut aineelliset hyödykkeet poistetaan tasapoistoin 3–10 vuodessa.
- Aineettomat hyödykkeet sisältävät pääasiassa ohjelmistoja. Ne kirjataan hankintamenoa ja poistetaan tasapoistoin 3–7 vuodessa.
- Jokaisena tilinpäätöspäivänä arvioidaan aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden osalta, onko arvonalentumisesta viitteitä. Mikäli arvonalentumisesta on viitteitä, arvioidaan omaisuuserästä kerrytettävissä oleva rahamäärä. Mikäli kirjanpitoarvo ylittää kerrytettävissä olevan rahamäärän, arvonalentumistappio kirjataan tuloslaskelmaan.
- Cityconin tuotot muodostuvat pääosin sijoituskiinteistöjen vuokratuotoista. Vuokratuotot jaksotetaan tasaisesti vuokrasopimuskaudelle.

- Vuokrasopimukset, joissa Citycon on vuokralle ottajana, luokitellaan rahoitusleasingsopimuksiksi ja kirjataan varoiksi ja veloiksi, mikäli riskit ja edut ovat siirtyneet. Vuokrasopimukset luokitellaan muiksi vuokrasopimuksiksi, mikäli omistamiselle ominaiset riskit ja edut eivät ole olennaisilta osin siirtyneet.
- Henkilökunnan eläketurva on hoidettu lakisääteisin eläkevakuutuksin. Maksuperusteisiin järjestelyihin liittyvät maksut kirjataan tuloslaskelmaan niille kausille, joita ne koskevat.
- IFRS 2 Osakeperusteiset maksut -standardia on sovellettu kaikkiin Cityconin voimassa oleviin osake- ja optioperusteisiin kannustinjärjestelmiin. Tällaiset optiot ja osakepalkintajärjestelmät arvostetaan käypään arvoon niiden myöntämispäivänä ja kirjataan tuloslaskelmaan kuluksi optioiden ja osakepalkintajärjestelmien ansainta-aikana.
- Oman pääoman hankintaan liittyvät transaktiokulut käsitellään annilla kerättyjen varojen vähennyksenä tuloverolla oikaistuna.
- Korkojohdannaisia käytetään suojausinstrumentteina. Niillä suojaudutaan vaihtuvien korkojen aiheuttamilta muutoksilta tulevien korkomaksujen kassavirtoihin. Suojausinstrumentit arvostetaan käypään arvoon, ja suojauksen tehokkaaseen osaan liittyvä arvomuutos kirjataan laajan tuloslaskelman muihin laajan tuloksen eriin tilinpäätöksissä ja osavuositarkastuksissa. Tehoton osuus, mikäli sellaista on, kirjataan laajan tuloslaskelman rahoituskuluihin.
- Varaus kirjataan, kun Cityconilla on laillinen tai tosiasiallinen velvoite aikaisempien tapahtumien perusteella, kun maksuvelvoitteen toteutuminen on todennäköistä ja kun velvoitteen määrä voidaan arvioida luotettavasti.
- Tuloverot sisältävät tilikauden veronalaiseen voittoon perustuvat verot, edellisten kausien verojen oikaisut sekä laskennallisten verojen muutokset. Laskennalliset verosaamiset ja -velat lasketaan varojen ja velkojen verotuksellisten arvojen ja niiden IFRS:n mukaisten kirjanpitoarvojen välisistä väliaikaisista eroista. Laskennallisten verojen määrittämisessä käytetään tilinpäätöspäivään mennessä säädettyä verokantaa.
- Citycon siirtyi 30.6.2006 lähtien noudattamaan osavuositarkastuksissaan ja tilinpäätöksissään Euroopan pörssinoteerattujen kiinteistöyhtiöiden yhdistyksen EPRA:n (European Public Real Estate Association) Best Practices Policy Recommendations -suositusten mukaista taloudellisten tietojen raportointimallia. EPRA:n suositukset täydentävät mutta eivät korvaa IFRS-tilinpäätösstandardeja.

Tuloslaskelman erien kuvaus

Liikevaihto

Cityconin liikevaihto koostuu pääasiassa liiketilojen vuokratuotoista sekä käyttökorvauksista ja palvelutuotoista.

Kiinteistöjen hoitokulut

Cityconin kiinteistöjen hoitokulut koostuvat kiinteistöjen ylläpitokustannuksista, kuten sähköstä, siivouksesta ja korjauksista.

Vuokraustoiminnan muut kulut

Cityconin vuokraustoiminnan muut kulut koostuvat vuokratilojen muutostöistä ja luottotappioista.

Hallinnon kulut

Cityconin merkittävimmät hallinnon kulut ovat henkilöstökulut, toimistokulut, konsultti- ja asiantuntijapalkkiot sekä muut ulkopuoliset palvelut.

Sijoituskiinteistöt

Sijoituskiinteistöt arvostetaan ulkopuolisen arvioijan määrittämään käypään arvoon, joka sisältää sekä rakenteilla että käytössä olevien sijoituskiinteistöjen käyvän arvon täysimääräisesti.

Nettorahoituskulut

Nettorahoitustuotot ja -kulut koostuvat korkotuotoista ja -kuluista sekä valuuttakurssivoitoista ja -tappioista. Korkokulut sisältävät korollisten velkojen korot sekä suojauksessa käytettyjen johdannaisten kaikki korkokulut.

Osuus yhteisyritysten voitoista

Osuus yhteisyritysten voitoista sisältää Cityconin osuudet yhteisyritysten voitoista ja tappioista, mukaan luettuna Kista Galleria.

Tuloverot

Tuloverot sisältävät tilikauden veronalaiseen voittoon perustuvat verot, edellisten kausien verojen oikaisut sekä laskennallisten verojen muutokset.

Liiketoiminnan tulos

Seuraavassa taulukossa esitetään Cityconin liiketoiminnan tulos kolmelta viimeiseltä tilikaudelta sekä vuosien 2015 ja 2014 kolmen ensimmäisen kuukauden jaksolta.

	2014	2013 (tilintarkastettu) 1.1.–31.12.	2012	2015 (tilintarkastamaton) 1.1.–31.3.	2014 (tilintarkastamaton) 1.1.–31.3.
TULOSLASKELMATIEDOT,					
miljoona euroa					
Liikevaihto	245,3	248,6	239,2	60,1	61,3
Kiinteistöjen hoitokulut ¹	74,4	78,4	75,8	20,1	21,0
Vuokraustoiminnan muut kulut	1,6	1,3	1,4	0,2	0,2
Nettovuokratuotto	169,4	168,9	162,0	39,8	40,1
Hallinnon kulut	20,7	20,6	26,5	5,5	5,1
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	1,0	0,9	0,2	0,7	0,4
Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	15,7	26,1	23,6	1,2	11,9
Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä	-0,3	0,8	4,2	-0,4	0,2
Liikevoitto/-tappio	165,0	176,0	163,4	35,7	47,6
Nettorahoituskulut	-77,5	-90,1	-68,1	-9,2	-13,7
Osuus yhteisyritysten voitoista ²	14,9	1,7	0,2	3,5	5,0
Voitto/tappio ennen veroja²	102,4	87,6	95,5	30,1	38,9
Tuloverot ²	-12,7	14,4	-7,8	-3,3	-6,2
Katsauskauden voitto/tappio²	89,7	102,0	87,7	26,7	32,7
Jakautuminen²					
Emoyhtiön omistajille ²	84,5	94,9	77,2	27,0	28,6
Määräysvallattomille omistajille ^{2, 3}	5,2	7,1	10,5	-0,3	4,1

¹ Citycon otti käyttöön IFRIC 21- standardin (Viranomaismaksut) 1.1.2015 kiinteistöjen hoitokulujen yhteydessä. Muutos on tehty myös vertailukuihin vuosilta 2014 ja 2013, mutta ei 31.12.2012 päättyneen tilikauden lukuihin.

² Citycon muutti laskennallisten verovelkojen käsittelyä vuoden 2014 kolmannella neljänneksellä. Muutos on tehty myös vertailukuihin vuoden 2014 ensimmäisen neljänneksen ja 31.12.2013 päättyneen tilikauden vertailukuihin, mutta ei 31.12.2012 päättyneen tilikauden lukuihin. Vuoden 2013 luvut ovat tilintarkastamattomia.

³ 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 tytäryhtiöissä. Keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden suhteellista konsolidointia on kuvattu Esitteen kohdassa "Cityconin liike-toiminnan tulos, taloudellinen asema ja tulevaisuudennäkymät – Keskeiset tilinpäätöksen laadintaperiaatteet".

	2014	2013 (tilintarkastettu) 1.1.–31.12.	2012	2015 (tilintarkastamaton) 1.1.–31.3.	2014 (tilintarkastamaton) 1.1.–31.3.
MUUT LAAJAN TULOKSEN ERÄT, miljoonaa euroa					
Muut laajan tulokset erät					
Nettovoitot/-tappiot rahavirran suojauksista	23,7	49,4	-19,3	-0,2	-1,0
Tuloverot liittyen rahavirran suojauksiin	-4,7	-12,8	5,2	0,0	0,2
Osuus yhteisyritysten muista laajan tuloksen eristä	-3,3	0,3	-	-0,3	-1,1
Ulkomaan toimintojen tilinpäätöksen muuntamisesta johtuvat valuuttakurssivoitot/-tappiot ²	-9,7	-3,0	3,3	3,0	-1,4
Muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen²	6,0	33,9	-10,7	2,5	-3,4
Katsauskauden laaja voitto/tappio²	95,7	136,0	77,0	29,2	29,3
Katsauskauden laajan voiton/tappion jakautuminen²					
Emoyhtiön omistajille	90,7	129,0	65,4	29,5	25,3
Määräysvallattomille omistajille	5,0	7,0	11,6	-0,3	4,0

31.3.2015 päättynyt kolmen kuukauden jakso verrattuna 31.3.2014 päättyneeseen kolmen kuukauden jaksoon

Liikevaihto

Liikevaihto oli 60,1 miljoonaa euroa 31.3.2015 päättyneellä kolmen kuukauden jaksolla verrattuna 61,3 miljoonaan euroon 31.3.2014 päättyneellä kolmen kuukauden jaksolla. Liikevaihto laski 1,2 miljoonaa euroa eli 2,0 % pääasiassa divestointien ja Ruotsin kruunun heikkenemisen seurauksena.

Kiinteistöjen hoitokulut

Kiinteistöjen hoitokulut olivat 20,1 miljoonaa euroa eli 33,4 % liikevaihdosta 31.3.2015 päättyneellä kolmen kuukauden jaksolla verrattuna 21,0 miljoonaan euroon eli 34,2 %:iin liikevaihdosta 31.3.2014 päättyneellä kolmen kuukauden jaksolla. Kiinteistöjen hoitokulut laskivat 4,3 % verrattuna 31.3.2014 päättyneeseen kolmen kuukauden jaksoon pääasiassa lämmitys- ja sähkökustannusten laskun ansiosta. Vertailukelpoisten kohteiden hoitokulut pysyivät suhteellisen ennallaan: ne kasvoivat 0,3 % verrattuna 31.3.2014 päättyneeseen kolmen kuukauden jaksoon.

Vuokraustoiminnan muut kulut

Vuokraustoiminnan muut kulut pysyivät 31.3.2015 päättyneellä kolmen kuukauden jaksolla samalla tasolla kuin 31.3.2014 päättyneellä kolmen kuukauden jaksolla (0,2 miljoonaa euroa eli 0,3 % liikevaihdosta).

Nettovuokratuotto

Nettovuokratuotto oli 39,8 miljoonaa euroa 31.3.2015 päättyneellä kolmen kuukauden jaksolla, ja se laski 0,3 miljoonaa euroa verrattuna 40,1 miljoonaan euroon 31.3.2014 päättyneellä kolmen kuukauden jaksolla. Liikevaiht-

don tapaan nettovuokratuoton lasku johtui suurelta osin ydinliiketoimintaan kuulumattomien omaisuuserien divestoinneista ja Ruotsin kruunun heikkenemisestä. Nettovuokratuoton kehitystä eri maantieteellisillä alueilla on kuvattu kohdassa ”Cityconin kiinteistöomaisuus, investoinnit, divestoinnit ja kehityshankkeet – Vuokrasopimus-kanta”. Pois lukien heikentyneen Ruotsin kruunun vaikutus, vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotto²⁴ kasvoi 0,8 miljoonaa euroa eli 2,4 %.

Hallinnon kulut

Hallinnon kulut olivat 5,5 miljoonaa euroa eli 9,2 % liikevaihdosta 31.3.2015 päättyneellä kolmen kuukauden jaksolla verrattuna 5,1 miljoonaan euroon eli 8,3 %:iin liikevaihdosta 31.3.2014 päättyneellä kolmen kuukauden jaksolla. Hallinnon kulut kasvoivat 0,4 miljoonaa euroa eli 7,8 % pääasiassa suurempien henkilöstö- ja IT-kulujen seurauksena.

Sijoituskiinteistöt

Cityconin sijoituskiinteistöjen käypä arvo 31.3.2015 oli 2.801,7 miljoonaa euroa verrattuna 2.744,3 miljoonaan euroon 31.3.2014. Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kasvoi 57,4 miljoonaa euroa eli 2,1 % edellisvuoteen verrattuna. Sijoituskiinteistöjen käypä muuttui vuoden 2015 ensimmäisellä neljänneksellä 1,2 miljoonaa euroa (11,9 miljoonaa euroa), ja Cityconin kirjasi kokonaisarvon kasvua 15,9 miljoonaa euroa (25,0 miljoonaa euroa) ja kokonaisarvon laskua 14,7 miljoonaa euroa (13,1 miljoonaa euroa). Nettovoitto kauppakeskusten käyvästä arvosta oli 1,1 miljoonaa euroa ja markettien ja myymälöiden käyvästä arvosta 0,1 miljoonaa euroa.

Liikevoitto

Liikevoitto oli 35,7 miljoonaa euroa 31.3.2015 päättyneellä kolmen kuukauden jaksolla verrattuna 47,6 miljoonaan euroon 31.3.2014 päättyneellä kolmen kuukauden jaksolla. Lasku johtui pääasiassa sijoituskiinteistöjen käyvästä arvosta saadusta pienemmästä nettovoitosta.

Nettorahoituskulut

Nettorahoituskulut olivat 9,2 miljoonaa euroa 31.3.2015 päättyneellä kolmen kuukauden jaksolla, ja ne laskivat 4,5 miljoonaa euroa verrattuna 13,7 miljoonaan euroon 31.3.2014 päättyneellä kolmen kuukauden jaksolla. Lasku johtui pääasiassa pienemmästä velkamäärästä ja alhaisemmasta keskikorosta.

Tuloverot

Verokulut olivat 3,3 miljoonaa euroa 31.3.2015 päättyneellä kolmen kuukauden jaksolla verrattuna 6,2 miljoonaan euroon 31.3.2014 päättyneellä kolmen kuukauden jaksolla. Muutos johtui pääasiassa laskennallisesta verovelasta, joka liittyi kiinteistöjen käyvän arvon muutoksiin lähinnä Suomessa.

Katsauskauden voitto

Katsauskauden voitto oli 26,7 miljoonaa euroa 31.3.2015 päättyneellä kolmen kuukauden jaksolla verrattuna 32,7 miljoonaan euroon 31.3.2014 päättyneellä kolmen kuukauden jaksolla. Lasku johtui pääasiassa siitä, että nettovoivot käyvästä arvosta ja osuus yhteisyritysten voitoista laskivat, mitä toisaalta pienemmät rahoituskulut tasoittivat olennaisesti.

Katsauskauden laaja voitto

Katsauskauden laaja voitto 31.3.2015 päättyneellä kolmen kuukauden jaksolla oli 29,2 miljoonaa euroa pysyen samalla tasolla kuin 31.3.2014 päättyneellä kolmen kuukauden jaksolla, jolloin katsauskauden laaja voitto oli 29,3

²⁴ Vertailukelpoisella nettovuokratuotolla tarkoitetaan nettovuokratuottoa kohteista, jotka ovat olleet yhtiön omistuksessa kaksi vastaavaa vertailukautta. Vertailukelpoisiin kohteisiin eivät kuulu kehitys- ja laajennuskohteet eivätkä tontit. Sektorin hankinnalla ei ole vaikutusta tilikauden 2015 vertailukelpoisiin nettovuokratuottoihin.

miljoonaa euroa. Katsastuskauden voiton/tappion lisäksi lasku johtui pääasiassa rahavirtasuojausten nettotappioista ja ulkomaisten toimintojen tuloslaskelmaerien muuntamiseen liittyneistä valuuttakurssivoitoista.

31.12.2014 päättynyt tilikausi verrattuna 31.12.2013 päättyneeseen tilikauteen

Liikevaihto

Liikevaihto oli 245,3 miljoonaa euroa 31.12.2014 päättyneellä tilikaudella, ja se laski 3,3 miljoonaa euroa eli 1,3 % verrattuna 248,6 miljoonaan euroon 31.12.2013 päättyneellä tilikaudella. Divestoinnit laskivat liikevaihtoa 4,8 miljoonaa euroa ja Ruotsin kruunun heikentyminen 3,1 miljoonaa euroa. Vertailukelpoisten kohteiden bruttovuokratuotto kasvoi 2,4 miljoonaa euroa eli 1,3 %.

Kiinteistöjen hoitokulut

Kiinteistöjen hoitokulut olivat 74,4 miljoonaa euroa 31.12.2014 päättyneellä tilikaudella, ja ne laskivat 4,0 miljoonaa euroa eli 5,1 % verrattuna 78,4 miljoonaan euroon 31.12.2013 päättyneellä tilikaudella. Vertailukelpoisten kohteiden hoitokulut laskivat 0,9 miljoonaa euroa pääasiassa pienempien lämmitys- ja sähkökulujen ansiosta alkuvuoden leudon sään seurauksena.

Vuokraustoiminnan muut kulut

Vuokraustoiminnan muut kulut olivat 1,6 miljoonaa euroa 31.12.2014 päättyneellä tilikaudella verrattuna 1,3 miljoonaan euroon 31.12.2013 päättyneellä tilikaudella. Kasvu johtui pääasiassa suuremmista luottotappioista ja luottotappiovarauksista.

Nettovuokratuotto

Nettovuokratuotto oli 169,4 miljoonaa euroa 31.12.2014 päättyneellä tilikaudella, ja se kasvoi 0,5 miljoonaa euroa eli 0,3 % verrattuna 168,9 miljoonaan euroon 31.12.2013 päättyneellä tilikaudella. Kasvu johtui pääasiassa kiinteistöjen hoitokulujen tiukemmasta hallinnasta sekä leudosta talvesta vuoden alkupuoliskolla. Pois lukien heikentyneen Ruotsin kruunun vaikutus, vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotto²⁵ kasvoi 3,8 miljoonaa euroa eli 2,9 %, kun taas kehityskohteiden valmistuminen kasvatti nettovuokratuottoa 1,9 miljoonaa euroa.

Hallinnon kulut

Hallinnon kulut olivat 20,7 miljoonaa euroa 31.12.2014 päättyneellä tilikaudella verrattuna 20,6 miljoonaan euroon 31.12.2013 päättyneellä tilikaudella. Citycon maksoi palkkoja ja muita palkkioita 12,2 miljoonaa euroa 31.12.2014 päättyneellä tilikaudella, ja ne kasvoivat verrattuna 11,5 miljoonaan euroon 31.12.2013 päättyneellä tilikaudella.

Sijoituskiinteistöt

Cityconin sijoituskiinteistöjen käypä arvo 31.12.2014 oli 2.769,1 miljoonaa euroa verrattuna 2.733,5 miljoonaan euroon 31.12.2013. Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kasvoi 35,6 miljoonaa euroa 95,8 miljoonan euron bruttoinvestointien seurauksena, mitä tasoittivat 27,7 miljoonan euron divestoinnit sekä tiettyjen Ruotsissa ja Suomessa sijaitsevien 7,2 miljoonan euron asuntokiinteistöjen siirtäminen myytävänä oleviin sijoituskiinteistöihin. Lisäksi nettovoitot sijoituskiinteistöjen käyvästä arvosta nostivat sijoituskiinteistöjen arvoa 15,7 miljoonaa euroa. Valuuttakurssien muutokset laskivat sijoituskiinteistöjen käypää arvoa 40,9 miljoonaa euroa.

²⁵ Vertailukelpoisella nettovuokratuotolla tarkoitetaan nettovuokratuottoa kohteista, jotka ovat olleet yhtiön omistuksessa kaksi vastaavaa vertailukautta. Vertailukelpoisiin kohteisiin eivät kuulu kehitys- ja laajennuskohteet eivätkä tontit. Sektorin hankinnalla ei ole vaikutusta tilikauden 2015 vertailukelpoisien nettovuokratuottoihin.

Liikevoitto

Liikevoitto oli 165,0 miljoonaa euroa eli 67,3 % liikevaihdosta 31.12.2014 päättyneellä tilikaudella verrattuna 176,0 miljoonaan euroon eli 70,8 %:iin liikevaihdosta 31.12.2013 päättyneellä tilikaudella. Tämä johtui pääasiassa siitä, että nettovoitto sijoituskiinteistöjen käyvästä arvosta laski.

Nettorahoituskulut

Nettorahoituskulut olivat 77,5 miljoonaa euroa 31.12.2014 päättyneellä tilikaudella, ja ne laskivat 12,6 miljoonaa euroa verrattuna 90,1 miljoonaan euroon 31.12.2013 päättyneellä tilikaudella. Rahoituskulujen lasku johtui pääasiassa pienemmästä velkamäärästä, heikommasta Ruotsin kruunusta ja alhaisemmasta keskikorosta.

Tuloverot

Tuloverot olivat 12,7 miljoonaa euroa 31.12.2014 päättyneellä tilikaudella verrattuna 14,4 miljoonan euron verotuloon 31.12.2013 päättyneellä tilikaudella. Tilikauden tulokseen perustuvat verokulut olivat -0,3 miljoonaa euroa 31.12.2014 päättyneellä tilikaudella verrattuna -0,7 miljoonaan euroon 31.12.2013 päättyneellä tilikaudella. Laskennallisen veron muutos oli -12,4 miljoonaa euroa 31.12.2014 päättyneellä tilikaudella ja 15,1 miljoonaa euroa 31.12.2013 päättyneellä tilikaudella. Muutos johtui pääasiassa laskennallisesta verovelasta, joka muodostui kiinteistöjen käyvän arvon ja verotuksellisen jäännösarvon erotuksesta.

Tilikauden voitto/tappio

Tilikauden voitto oli 89,7 miljoonaa euroa 31.12.2014 päättyneellä tilikaudella verrattuna 102,0 miljoonaan euroon 31.12.2013 päättyneellä tilikaudella. Tilikauden voiton lasku johtui edellä mainittujen lisäksi tuloverokulun negatiivisesta muutoksesta.

Katsauskauden laaja voitto/tappio

Katsauskauden laaja voitto oli 95,7 miljoonaa euroa 31.12.2014 päättyneellä tilikaudella verrattuna 136,0 miljoonaan euroon 31.12.2013 päättyneellä tilikaudella.

Taloudelliset tavoitteet

Citycon saavutti vuodelle 2014 julkistamansa tulevaisuudennäkymiin ja tulosennusteeseen perustuvat taloudelliset tavoitteet. Citycon tarkensi ohjeistustaan kaksi kertaa vuonna 2014. Osavuosikatsauksessaan 30.9.2014 päättyneeltä yhdeksän kuukauden jaksolta Citycon ilmoitti odottavansa, että sen liikevaihto muuttuu -4–2 miljoonalla eurolla ja operatiivinen liikevoitto (EPRA Operating profit) -2–4 miljoonalla eurolla vuonna 2014 vuoteen 2013 verrattuna. Lisäksi Citycon odotti osakekohtaisen operatiivisen tuloksensa (EPRA EPS, basic) olevan 0,18–0,19 euroa. Vuoden 2014 toteutuneiden lukujen perusteella liikevaihto laski 3,3 miljoonaa euroa, kun taas operatiivinen liikevoitto (EPRA Operating profit) kasvoi 0,7 miljoonaa ja operatiivinen tulos (EPRA Earnings) kasvoi 13,0 miljoonaa euroa verrattuna vuoteen 2013. Osakekohtainen operatiivinen tulos oli 0,191 euroa ylittäen hieman Cityconin ohjeistuksen.

31.12.2013 päättynyt tilikausi verrattuna 31.12.2012 päättyneeseen tilikauteen

Citycon muutti laskennallisten verojen raportointia vuoden 2014 kolmannella neljänneksellä. Vertailun helpottamiseksi jäljempänä esitettävät 31.12.2013 päättyntä tilikautta koskevat luvut on otettu tilinpäätöksestä 31.12.2013 päättyneeltä tilikaudelta, eikä niitä ole oikaistu vuoden 2014 kolmannella neljänneksellä muutetun verovelkojen raportoinnin perusteella.

Seuraavassa taulukossa esitetään Cityconin toteutunut liiketoiminnan tulos 31.12.2013 ja 31.12.2012 päättyneiltä tilikausilta.

	2013 (tilintarkastettu) 1.1.–31.12.	2012
TULOSLASKELMATIEDOT, miljoonaa euroa		
Liikevaihto	248,6	239,2
Kiinteistöjen hoitokulut	78,4	75,8
Vuokraustoiminnan muut kulut	1,3	1,4
Nettovuokratuotto	168,9	162,0
Hallinnon kulut	20,6	26,5
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	0,9	0,2
Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	26,1	23,6
Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä	0,8	4,2
Liikevoitto/-tappio	176,0	163,4
Nettorahoituskulut	-90,1	-68,1
Osuus yhteisyritysten voitoista	4,1	0,2
Voitto/tappio ennen veroja	90,1	95,5
Tuloverot	10,0	-7,8
Katsauskauden voitto/tappio	100,0	87,7
Jakautuminen		
Emoyhtiön omistajille	93,1	77,2
Määräysvallattomille omistajille ¹	6,9	10,5

¹ 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. Keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden suhteellista konsolidointia on kuvattu Esitteen kohdassa "Cityconin liiketoiminnan tulos, taloudellinen asema ja tulevaisuudennäkymät – Keskeiset tilinpäätöksen laadintaperiaatteet".

	2013 (tilintarkastettu) 1.1.–31.12.	2012
MUUT LAAJAN TULOKSEN ERÄT, miljoonaa euroa		
Muut laajan tulokset erät		
Nettovoitot/-tappiot rahavirran suojauksista	49,4	-19,3
Tuloverot liittyen rahavirran suojauksiin	-12,8	5,2
Osuus yhteisyritysten muista laajan tuloksen eristä	0,3	-
Ulkomaan toimintojen tilinpäätöksen muuntamisesta johtuvat valuuttakurssivoitot/-tappiot	-3,8	3,3
Muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen	33,1	-10,7
Katsauskauden laaja voitto/tappio	133,2	77,0
Katsauskauden laajan voiton/tappion jakautuminen		
Emoyhtiön omistajille	126,4	65,4
Määräysvallattomille omistajille	6,8	11,6

Liikevaihto

Liikevaihto oli 248,6 miljoonaa euroa 31.12.2013 päättyneellä tilikaudella verrattuna 239,2 miljoonaan euroon 31.12.2012 päättyneellä tilikaudella. Liikevaihto kasvoi 9,4 miljoonaa euroa eli 3,9 % pääasiassa vertailukelpoisten kiinteistöjen ansiosta. Valmistuneet kehityshankkeet ja hankinnat kasvattivat liikevaihtoa yhteensä 4,7 miljoonaa euroa, kun taas kiinteistöjen myynnit laskivat sitä 2,3 miljoonaa euroa.

Kiinteistöjen hoitokulut

Kiinteistöjen hoitokulut olivat 78,4 miljoonaa euroa eli 31,5 % liikevaihdosta 31.12.2013 päättyneellä tilikaudella verrattuna 75,8 miljoonaan euroon eli 31,7 % liikevaihdosta 31.12.2012 päättyneellä tilikaudella. Valmistuneet kehityshankkeet ja hankinnat kasvattivat kiinteistöjen hoitokuluja, kun taas kiinteistöjen myynnit laskivat niitä.

Vuokraustoiminnan muut kulut

Vuokraustoiminnan muut kulut olivat 1,3 miljoonaa euroa eli 0,5 % liikevaihdosta 31.12.2013 päättyneellä tilikaudella verrattuna 1,4 miljoonaan euroon eli 0,6 % liikevaihdosta 31.12.2012 päättyneellä tilikaudella. Lasku johtui pääasiassa pienemmistä luottotappioista ja luottotappiovarauksista.

Nettovuokratuotto

Nettovuokratuotto oli 168,9 miljoonaa euroa 31.12.2013 päättyneellä tilikaudella, ja se kasvoi 6,9 miljoonaa euroa eli 4,2 % verrattuna 162,0 miljoonaan euroon 31.12.2012 päättyneellä tilikaudella. Pois lukien vahvistuneen Ruotsin kruunun vaikutus, vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotto²⁶ kasvoi 5,5 miljoonaa euroa eli 4,6 %, kun taas kehityskohteiden valmistuminen ja kauppakeskusten hankinta vuonna 2012 kasvatti nettovuokratuottoa 1,8 miljoonaa euroa.

Hallinnon kulut

Hallinnon kulut olivat 20,6 miljoonaa euroa eli 8,3 % liikevaihdosta 31.12.2013 päättyneellä tilikaudella verrattuna 26,5 miljoonaan euroon eli 11,1 %:iin liikevaihdosta 31.12.2012 päättyneellä tilikaudella. Hallinnon kulut laskivat 5,9 miljoonaa euroa eli 22,3 %. Säästöt saavutettiin kustannusten hallinnalla ja kululeikkauksilla, mukaan lukien konsultointi- ja henkilöstökulujen alentaminen ja kiinteistöjen hoitokulujen tarkempi siirtäminen vuokralaisille.

Sijoituskiinteistöt

Cityconin sijoituskiinteistöjen käypä arvo 31.12.2013 oli 2.733,5 miljoonaa euroa verrattuna 2.714,2 miljoonaan euroon 31.12.2012. Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kasvoi 19,3 miljoonaa euroa 77,5 miljoonan euron bruttoinvestointien seurauksena, mitä tasoittivat 37,0 miljoonan euron divestoinnit ja tiettyjen Ruotsissa sijaitsevien asuntokiinteistöjen sekä eräiden Suomessa ja Ruotsissa sijaitsevien marketti- ja myymäläkiinteistöjen siirtäminen yhteensä 24,2 miljoonan euron arvosta myytävänä oleviin sijoituskiinteistöihin. Lisäksi nettovoitot sijoituskiinteistöjen käyvästä arvosta nostivat sijoituskiinteistöjen arvoa 26,1 miljoonaa euroa. Valuuttakurssien muutokset lasivat sijoituskiinteistöjen käypää arvoa 23,1 miljoonaa euroa. Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutoksilla oli 26,1 miljoonan euron vaikutus Cityconin voittoon tilikaudelta 2013 verrattuna 23,6 miljoonaan euroon tilikaudella 2012.

Liikevoitto

Liikevoitto oli 176,0 miljoonaa euroa eli 70,8 % liikevaihdosta 31.12.2013 päättyneellä tilikaudella verrattuna 163,4 miljoonaan euroon eli 68,3 % liikevaihdosta 31.12.2012 päättyneellä tilikaudella. Liikevoitto kasvoi 12,6 miljoonaa euroa eli 7,7 %. Kasvu johtui suuremmasta nettovuokratuotosta, alhaisemmista hallinnon kuluista ja suuremmista käyvän arvon voitoista.

Nettorahoituskulut

Nettorahoituskulut olivat 90,1 miljoonaa euroa 31.12.2013 päättyneellä tilikaudella, ja ne kasvoivat 22,0 miljoonaa euroa verrattuna 68,1 miljoonaan euroon 31.12.2012 päättyneellä tilikaudella. Rahoituskulujen kasvu johtui pääasiassa kertaluonteisesti kuluista, jotka liittyivät lainojen takaisinmaksuun ja joukkovelkakirjalainojen takaisinostoon toisella neljänneksellä.

²⁶ Vertailukelpoisella nettovuokratuotolla tarkoitetaan nettovuokratuottoa kohteista, jotka ovat olleet yhtiön omistuksessa kaksi vastaavaa vertailukautta. Vertailukelpoisiin kohteisiin eivät kuulu kehitys- ja laajennuskohteet eivätkä tontit. Sektorin hankinnalla ei ole vaikutusta tilikauden 2015 vertailukelpoisiin nettovuokratuottoihin.

Tuloverot

Verotuotto oli 10,0 miljoonaa euroa 31.12.2013 päättyneellä tilikaudella verrattuna 7,8 miljoonan euron verokuuluun 31.12.2012 päättyneellä tilikaudella. Tilikauden tulokseen perustuvat verokulut olivat 0,7 miljoonaa euroa 31.12.2013 päättyneellä tilikaudella verrattuna -1,4 miljoonaan euroon 31.12.2012 päättyneellä tilikaudella. Laskennallisten verojen muutos oli 10,7 miljoonaa euroa 31.12.2013 päättyneellä tilikaudella ja -6,4 miljoonaa euroa 31.12.2012 päättyneellä tilikaudella. Laskennallisten verojen positiivinen muutos johtui pääasiassa Suomen yhteisöverokannan laskusta sekä laskennallisesta verosaamisesta, joka kirjattiin koronvaihtosopimusten purkamisen aiheuttamista nettotappioista vuoden 2013 alkupuoliskolla.

Tilikauden voitto/tappio

Tilikauden voitto oli 100,0 miljoonaa euroa 31.12.2013 päättyneellä tilikaudella verrattuna 87,7 miljoonaan euroon 31.12.2012 päättyneellä tilikaudella. Kertaluonteisista rahoituskuluista huolimatta tilikauden voitto kasvoi liikevoiton kasvun ja verokulujen laskun ansiosta.

Katsauskauden laaja voitto/tappio

Katsauskauden laaja voitto oli 133,2 miljoonaa euroa 31.12.2013 päättyneellä tilikaudella verrattuna 77,0 miljoonaan euroon 31.12.2012 päättyneellä tilikaudella. Kasvu johtui suuremmasta tilikauden voitosta ja rahavirtasuojasten nettovoitoista.

Taloudelliset tavoitteet

Citycon saavutti vuodelle 2013 julkistamansa tulevaisuudennäkymiin ja tulosenusteeseen perustuvat taloudelliset tavoitteet. Citycon tarkensi vuoden 2013 kolmannen osavuositarkastuksensa yhteydessä tavoitteitaan ja ilmoitti odottavansa vuoden 2013 liikevaihdon kasvavan vuoteen 2012 verrattuna 8–13 miljoonalla eurolla, operatiivisen liikevoiton (EPRA operating profit) 11–16 miljoonalla eurolla, operatiivisen tuloksen (EPRA Earnings) 22–26 miljoonalla eurolla ja osakekohtaisen operatiivisen tuloksen olevan 0,200–0,215. Vuonna 2013 liikevaihto kasvoi vuoteen 2012 verrattuna 9,4 miljoonalla eurolla, operatiivinen liikevoitto (EPRA operating profit) 13,5 miljoonalla eurolla, operatiivinen tulos (EPRA Earnings) 22,8 miljoonalla eurolla ja osakekohtainen operatiivinen tulos oli 0,204.

Maksuvalmius ja pääomalähteet

Seuraavissa taulukoissa esitetään tietoja Cityconin rahavirtalaskelmista ja pääomaa kuvaavia tunnuslukuja 31.12.2012, 31.12.2013 ja 31.12.2014 päättyneiltä tilikausilta sekä 31.3.2015 ja 31.12.2014 päättyneiltä kolmen kuukauden jaksoilta. Rahavirtalaskelmaan tehtiin tiettyjä uudelleenluokituksia ja raportointimuutoksia vuoden 2014 ensimmäisellä neljänneksellä. Uudelleenluokitusta ei ole tehty vuoden 2012 lukuihin.

Miljoonaa euroa, ellei toisin ilmoitettu	2014	2013	2012	2015/Q1	2014/Q1
	(tilintarkastettu)			(tilintarkastamaton)	
Liiketoiminnan nettorahavirta					
Voitto ennen veroja³	102,4	87,6	95,5	30,1	38,9
Oikaisut	48,3	62,6	42,9	5,6	-2,6
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	150,7	150,2	138,4	35,7	36,3
Käyttöpääoman muutos	-5,3	-4,5	8,6	-6,7	1,4
Liiketoiminnan rahavirta	145,4	145,6	147,0	28,9	37,7
Liiketoiminnan nettorahavirta ¹	66,0	58,1	61,5	27,3	28,3
Investointien nettorahavirta	-101,5	-168,4	-104,9	-23,2	-10,5
Rahoituksen nettorahavirta ²	33,0	97,9	2,3	-21,4	-38,6
Korollinen velka (sis. pääomalainat)	1.177,7	1.462,4	1.533,0	1.242,1	1.483,4
Rahavarat ja pankkisaamiset	34,4	38,0	51,0	17,3	17,0
Korollinen nettovelka (käypä arvo)	1.154,0	1.433,3	1.487,8	1.252,5	1.491,8
Luototusaste (LTV), % ³	38,6	49,3	54,5	40,8	50,3
Omavaraisuusaste, % ⁴	54,6	43,2	37,8	52,2	41,9

¹ Citycon muutti vuoden 2014 ensimmäisellä neljänneksellä rahavirtojen raportointia siirtämällä toteutuneet valuuttakurssivoitot ja tappiot liiketoiminnan rahavirrasta rahoituksen rahavirtaan. Uutta luokittelua ei ole tehty 31.12.2012 päättyneen tilikauden toteutuneisiin lukuihin. Vuoden 2013 luvut ovat tilintarkastamattomia.

² Citycon muutti katsauskaudella luototusasteen (LTV) raportointia sisällyttämällä myös yhteisyrityksiin tehdyt sijoitukset sijoituskiinteistöihin. Muutosta ei ole tehty vertailutietoihin vuodelta 2012. Vuoden 2013 luvut ovat tilintarkastamattomia.

³ Citycon muutti vuoden 2014 kolmannella neljänneksellä laskennallisten verojen raportointia, ja tämä vaikuttaa myös luototusasteeseen, omavaraisuusasteeseen ja lainakovenanteissa määriteltyn omavaraisuusasteeseen. Muutosta ei ole tehty vertailutietoihin vuodelta 2012. Vuoden 2013 luvut ovat tilintarkastamattomia.

⁴ Citycon muutti vuoden 2014 ensimmäisellä neljänneksellä luototusasteen (LTV) raportointia sisällyttämällä myös yhteisyrityksiin tehdyt sijoitukset sijoituskiinteistöihin. Muutosta ei ole tehty vertailutietoihin vuodelta 2012. Vuoden 2013 luvut ovat tilintarkastamattomia.

Rahavirrat

Cityconin tärkein rahoituksen lähde on liiketoiminnan rahavirta. Cityconin liiketoiminnan nettorahavirta oli 27,3 miljoonaa euroa 31.3.2015 päättyneellä kolmen kuukauden jaksolla (28,3 miljoonaa euroa 31.3.2014 päättyneellä kolmen kuukauden jaksolla). Liiketoiminnan nettorahavirran lasku verrattuna 31.3.2014 päättyneeseen kolmen kuukauden jaksoon johtui pääasiassa pienemmästä voitosta ennen veroja ja käyttöpääoman negatiivisesta muutoksesta. Liiketoiminnan nettorahavirta oli 66,0 miljoonaa euroa 31.12.2014 päättyneellä tilikaudella ja 58,1 miljoonaa euroa 31.12.2013 päättyneellä tilikaudella. Liiketoiminnan nettorahavirta kasvoi vuonna 2014 verrattuna vuoteen 2013 pienempien korkokulujen ja muiden rahoituskulujen johdosta. Ennen vuoden 2014 ensimmäisellä neljänneksellä tehtyä rahavirtojen raportoinnin muutosta siirtämällä toteutuneet valuuttakurssivoitot ja -tappiot liiketoiminnan rahavirrasta rahoituksen rahavirtaan, liiketoiminnan nettorahavirta oli 31.12.2013 päättyneellä tilikaudella 56,6 miljoonaa euroa verrattuna 61,5 miljoonaan euroon 31.12.2012 päättyneellä tilikaudella. Lasku johtui pääosin suuremmista korkokuluista ja muista rahoituskuluista.

Cityconin investointien nettorahavirta oli 23,2 miljoonaa euroa 31.3.2015 päättyneellä kolmen kuukauden jaksolla (10,5 miljoonaa euroa 31.3.2014 päättyneellä kolmen kuukauden jaksolla), joista tytäryhtiöiden hankintaan käytetyt investoinnit hankintahetken rahavaroilla vähennettyinä olivat 0,0 miljoonaa euroa (0,0 miljoonaa euroa 31.3.2014 päättyneellä kolmen kuukauden jaksolla) ja investoinnit sijoituskiinteistöihin ja aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin, tontteihin ja tarvikkeistoon olivat 28,3 miljoonaa euroa (16,2 miljoonaa euroa 31.3.2014 päättyneellä kolmen kuukauden jaksolla). Sijoituskiinteistöjen myynneistä saadut tulot olivat 5,1 miljoonaa euroa 31.3.2015 päättyneellä kolmen kuukauden jaksolla (5,7 miljoonaa euroa 31.3.2014 päättyneellä kolmen kuukauden jaksolla). Cityconin investointien nettorahavirta oli 101,5 miljoonaa euroa 31.12.2014 päättyneellä tilikaudella, 168,4 miljoonaa euroa 31.12.2013 päättyneellä tilikaudella ja 104,9 miljoonaa euroa 31.12.2012 päättyneellä tilikaudella. Investoinnit sijoituskiinteistöihin, mukaan lukien hankinnat, osuudet yhteisessä määräysvallassa olevissa yksiköissä sekä aineelliset ja aineettomat hyödykkeet, olivat 131,0 miljoonaa euroa 31.12.2014 päättyneellä tilikaudella, 226,6 miljoonaa euroa 31.12.2013 päättyneellä tilikaudella ja 93,9 miljoonaa euroa 31.12.2012 päättyneellä tilikaudella. Sijoituskiinteistöjen myynneistä saadut tulot olivat 29,5 miljoonaa euroa 31.12.2014 päättyneellä tilikaudella, 60,2 miljoonaa euroa 31.12.2013 päättyneellä tilikaudella ja 31,1 miljoonaa euroa 31.12.2012 päättyneellä tilikaudella.

Cityconin rahoituksen nettorahavirta oli -21,4 miljoonaa euroa 31.3.2015 päättyneellä kolmen kuukauden jaksolla (-38,6 miljoonaa euroa 31.3.2015 päättyneellä kolmen kuukauden jaksolla). Rahoituksen rahavirtaan vuoden 2015 ensimmäisellä neljänneksellä vaikuttivat Cityconin -82,9 miljoonan euron pääoman palautukset sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta. Rahoituksen nettorahavirta oli 33,0 miljoonaa euroa 31.12.2014 päättyneellä tilikaudella ja 97,9 miljoonaa euroa 31.12.2013 päättyneellä tilikaudella. Rahoituksen nettorahavirta 33,0 miljoonaa euroa 31.12.2014 päättyneellä tilikaudella sisältää lokakuussa 2014 liikkeeseen lasketun 350 miljoonan euron eurobondin tuotot, jotka käytettiin pääasiassa olemassa olevien velkojen takaisinmaksuun ja konsernin yleisiin tarpeisiin. Ennen luototusasteen (LTV) raportoinnin muutosta sisällyttämällä myös yhteisyrityksiin tehdyt sijoitukset sijoituskiinteistöihin, rahoituksen nettorahavirta oli 99,4 miljoonaa euroa 31.12.2013 päättyneellä tilikaudella verrattuna 2,3 miljoonaa euroon 31.12.2012 päättyneellä tilikaudella. Rahoituksen nettorahavirta sisältää kesäkuussa 2013 liikkeeseen lasketun eurobondin tuotot, jotka käytettiin pääasiassa olemassa olevien velkojen takaisinmaksuun. Maaliskuussa 2013 järjestetty merkintäoikeusanti kasvatti rahoituksen nettorahavirtaa 196,0 miljoonaa euroa.

Cityconin rahavarat ja pankkisaamiset olivat 17,3 miljoonaa euroa 31.3.2015 (17,0 miljoonaa euroa 31.3.2014). Cityconin rahavarat ja pankkisaamiset olivat 34,4 miljoonaa euroa 31.12.2014, 38,0 miljoonaa euroa 31.12.2013 ja 51,0 miljoonaa euroa 31.12.2012.

Investoinnit

Cityconin investoinnit koostuvat pääasiassa kiinteistöjen hankinnasta, yhteisyritysten hankinnasta ja kiinteistöjen kehittämisestä.

Seuraavassa taulukossa on esitetty yhteenveto Cityconin bruttoinvestoinneista liiketoimintayksiköittäin jaettuna kolmen edellisen tilikauden aikana sekä vuosien 2015 ja 2014 kolmen ensimmäisen kuukauden aikana.

	2014	2013	2012	2015/Q1	2014/Q1
Bruttoinvestoinnit yhteensä, miljoonaa euroa	125,5	226,1	161,7	35,4	24,1
Suomi	95,8	65,1	119,9	22,8	12,7
Ruotsi	26,0	150,2	18,1	11,3	10,6
Baltian maat ja uudet markkinat	0,7	10,4	23,0	0,7	0,1
Muut	2,9	0,4	0,7	0,6	0,7

Vuoden 2015 ensimmäisellä neljänneksellä investoinnit olivat 35,4 miljoonaa euroa, josta 23,7 miljoonaa euroa koostui kiinteistöjen kehittämisestä, 11,1 miljoonaa euroa investoinneista yhteisyrityksiin ja 0,5 miljoonaa euroa muista investoinneista.

Vuoden 2014 ensimmäisellä neljänneksellä investoinnit olivat 24,1 miljoonaa euroa, josta 15,0 miljoonaa euroa koostui kiinteistöjen kehittämisestä, 8,4 miljoonaa euroa investoinneista yhteisyrityksiin ja 0,7 miljoonaa euroa muista investoinneista.

Vuonna 2014 bruttoinvestoinnit olivat 125,5 miljoonaa euroa, josta 95,8 miljoonaa euroa koostui kiinteistöjen kehittämisestä, 25,8 miljoonaa euroa investoinneista yhteisyrityksiin ja 3,8 miljoonaa euroa muista investoinneista.

Vuonna 2013 Cityconin bruttoinvestoinnit (mukaan lukien hankinnat) olivat 226,1 miljoonaa euroa, josta 2,0 miljoonaa euroa koostui kiinteistöjen hankinnoista, 148,1 miljoonaa euroa yhteisyritysten hankinnoista ja niihin tehdyistä investoinneista (johtuen suurelta osin investoinnista Kista Galleriaan), 75,5 miljoonaa euroa kiinteistöjen kehittämisestä (101,6 miljoonaa euroa) ja 0,5 miljoonaa euroa muista investoinneista.

Vuonna 2012 bruttoinvestoinnit olivat 161,7 miljoonaa euroa. Uusien kiinteistöjen hankinnat olivat tästä 58,8 miljoonaa euroa, kiinteistöjen kehittäminen 101,6 miljoonaa euroa ja muut investoinnit 1,4 miljoonaa euroa.

Cityconin investointisitoumukset 31.3.2015 olivat 225,4 miljoonaa euroa (209,0 miljoonaa euroa 31.3.2014), ja ne liittyivät pääasiassa kehityshankkeisiin.

Pääomalähteet ja velat

Cityconin omavaraisuusaste 31.3.2015 oli 52,2 %. Lainasopimuksien sisältämien kovenanttien mukaan omavaraisuusasteen on oltava vähintään 32,5 %. Cityconin luototusaste (LTV) 31.3.2015 oli 40,8 %. Maaliskuun 2015 lopussa kiinteäkorkoinen velka muodosti 83,7 % jakson lopun korollisesta vieraasta pääomasta koronvaihtosopimukset huomioiden.

Yrityskaupan toteuttamisen jälkeen Citycon aikoo pitää luototusasteen 40–45 %:ssa ja kiinteäkorkoisten velkojen osuuden 70–90 %:ssa rahoituspolitiikkansa mukaisesti.

Citycon rahoittaa liiketoimintansa ja hankintansa liiketoiminnan rahavirralla sekä vieraan ja oman pääoman yhdistelmällä.

Lisätietoja Cityconin pääomarakenteesta ja velkaantumisasteesta sekä vastuusitoumuksista 31.3.2015 on esitetty tämän Esitteen kohdassa "Pääomarakenne ja velkaantuneisuus". Katso myös "Sektor-Yrityskauppa – Yrityskaupan rahoitus".

Lainasopimukset ja muu velkarahoitus

Cityconin korollisten velkojen käypä arvo 31.3.2015 olivat 1.252,5 miljoonaa euroa. Vaihtuvakorkoisten lainojen korot määritetään Euribor- ja Stibor-koron perusteella lisäämällä markkinakorkoon marginaali, joka useimpien Cityconin vaihtuvakorkoisten lainojen osalta riippuu Cityconin korkokatteesta. 31.3.2015 päättyneellä kolmen kuukauden jaksolla Cityconin korollisten lainojen painotettu keskikorko oli noin 3,15 %. Keskimääräinen lainan maturiteetti lainapääomien mukaan painotettuna oli noin 5,6 vuotta, kun taas keskimääräinen korkosidonnaisuusaika oli noin 5,0 vuotta.

Citycon etsii aktiivisesti vaihtoehtoisia rahoituslähteitä vähentääkseen pankkirahoitukseen liittyviä riskejä, kuten kesäkuussa 2013 liikkeeseen laskettu 500 miljoonan euron Eurobond-joukkovelkakirjalaina ja lokakuussa 2014 liikkeeseen laskettu 350 miljoonan euron Eurobond-joukkovelkakirjalaina osoittavat.

Cityconin liikkeeseen laskemat yritystodistukset kasvoivat nettomäärältään 18,0 miljoonalla eurolla vuoden 2015 ensimmäisellä neljänneksellä. Citycon nosti vuoden 2015 ensimmäisellä vuosineljänneksellä luottolimiitistään 44 miljoonaa euroa lisää.

Citycon allekirjoitti 18.12.2014 yhteensä 500 miljoonan euron suuruisen monivaluuttaehtoisen vakuudettoman sitovan luottolimiittisopimuksen ("Luottolimiittisopimus") jälleenrahoittaakseen noin 100 miljoonan euron suuriset lainat ja korvatakseen aikaisempia yhteensä noin 380 miljoonan euron käyttämättömiä luottolimiittejä, joiden keskimaturiteetti on noin 2,3 vuotta. Luottolimiitin järjestäjinä ovat Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ) (toimii myös agenttina), Pohjola Pankki Oyj, Danske Bank A/S, Nordea Pankki Suomi Oyj ja Swedbank AB (publ). Laina-aika on viisi vuotta ja lainaehdot sisältävät kaksi yhden vuoden jatko-optiota, jotka voivat pidentää laina-aikaa yhteensä seitsemään vuoteen ja joiden käyttö edellyttää pankkien hyväksyntää. Marginaali on sidottu hinnoittelutaulukkoon perustuen Cityconin korkokatekovenantiin ja riippuu lisäksi limiitin käyttöasteesta. Nostettujen luottojen marginaali on alussa noin 1 % vuodessa, sisältäen luotonkäyttömarginaalin. Lainojen takaisinmaksuun ei liity merkittäviä kertaluonteisia kustannuksia.

Lokakuussa 2014 ja kesäkuussa 2013 Citycon laski liikkeeseen eurobondeja, joiden pääoma oli 350 miljoonaa euroa ja 500 miljoonaa euroa. Vuoden 2014 Eurobond-joukkovelkakirjalaina erääntyy vuonna 2024 ja sen vuotuinen korko on 2,5 % (maksupäivä vuosittain 1.10.). Vuoden 2013 Eurobond-joukkovelkakirjalaina erääntyy vuonna 2020 ja sen vuotuinen korko on 3,75 % (maksupäivä vuosittain 24.6.). Molemmat eurobondit on listattu Irlannin pörssin viralliselle listalle ja niillä käydään kauppaa sen säännellyillä markkinoilla.

Kesäkuussa 2013 Citycon osti takaisin eräitä kotimaisia vuosina 2014 ja 2017 erääntyviä joukkovelkakirjalainojaan. Citycon osti takaisin 17.12.2009 liikkeeseen laskemansa ja vuonna 2014 erääntyneen kotimaisen vakuudettoman joukkovelkakirjalainan velkakirjoja institutionaalisilta sijoittajilta takaisinostohintaan 106,5 % nimellisarvosta. Cityconin takaisin ostama 16,9 miljoonan euron nimellisarvoinen määrä vastasi noin 42,3 % kyseisen joukkovelkakirjalainan kokonaismäärästä. Kyseisen vuonna 2014 erääntyneen joukkovelkakirjalainan pääoma oli 40 miljoonaa euroa ja vuotuinen korko 5,10 %. Kaupat toteutettiin 25.6.2013.

Citycon osti samanaikaisesti takaisin 11.5.2012 liikkeeseen laskemansa ja vuonna 2017 erääntyvän kotimaisen vakuudettoman joukkovelkakirjalainan velkakirjoja institutionaalisilta sijoittajilta takaisinostohintaan 106,4 % nimellisarvosta. Cityconin takaisin ostama 11,6 miljoonan euron nimellisarvoinen määrä vastaa noin 7,7 % kyseisen joukkovelkakirjalainan kokonaismäärästä. Kyseisen vuonna 2017 erääntyvän joukkovelkakirjalainan pääoma on 150 miljoonaa euroa ja vuotuinen korko 4,25 %. Kaupat toteutettiin 25.6.2013. Samalla Citycon ilmoitti, että joukkovelkakirjalainojen ehtojen mukaisesti se tulee mitätöimään ostamansa velkakirjat. Velkakirjat mitätöitiin 11.7.2013. Mitätöinnin jälkeen vuonna 2014 erääntyneen joukkovelkakirjalainan pääoma oli 23,1 miljoonaa euroa ja vuonna 2017 erääntyvän joukkovelkakirjalainan pääoma 138,4 miljoonaa euroa.

Citycon ja CPPIBE allekirjoittivat 14.1.2013 yhteensä 2.290 miljoonan Ruotsin kruunun (noin 265 miljoonan euron) suuruisen kiinteistövakuudellisen lainan Kista Galleria -kauppakeskukseen tehdyn investoinnin rahoittamiseksi. Lainan vakuutena on Kista Galleria, ja laina-aika on viisi vuotta. Lainanantajina ovat Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ), joka toimi lainajärjestelyn koordinaattorina, Swedbank AB sekä Aareal Bank AG.

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

NIB ja Citycon sopivat 24.6.2008 yhteensä 30 miljoonan euron lainasta, jolla rahoitettiin Tukholmassa sijaitsevan kauppakeskus Liljeholmstorgetin uudisrakentaminen Tukholmassa. Laina-aika on 10 vuotta.²⁷

Citycon allekirjoitti 15.4.2008 pohjoismaisen pankkiryhmän kanssa miljardin Ruotsin kruunun yritystodistusohjelman Ruotsissa. Citycon on käyttänyt kyseistä yritystodistusohjelmaa osana konsernin Ruotsin toimintojen lyhytaikaisen maksuvalmiuden hallintaa. Ohjelman alla yritystodistuksia voidaan emittoida joko Ruotsin kruunuissa tai euroissa. Yhtiö ei ole laskenut liikkeeseen yritystodistuksia Ruotsin ohjelman alla vuoden 2008 jälkeen.

Helmikuussa 2006 Citycon järjesteli aiemmat kolme yritystodistusohjelmaansa, joiden yhteenlaskettu määrä oli 60 miljoonaa euroa, yhdeksi yritystodistusohjelmaksi, jonka kokonaismäärä on 100 miljoonaa euroa.

Seuraavassa taulukossa on esitetty Cityconin merkittävät pitkäaikaiset lainat ja niiden maksamattomat euromäärät 31.3.2015. Taulukon luvut ovat tilintarkastamattomia.

Lainanantaja	Eräpäivä	Lainan nostettu määrä 31.3.2015, miljoonaa euroa
Luottolimiittisopimus	18.12.2019	149,0
Nordiska Investeringsbanken ¹	29.6.2018	17,5
Muut		11,2
Suomalaiset yritystodistukset		86,4
Joukkovelkakirjalaina 2013	24.6.2020	500,0
Joukkovelkakirjalaina 2012	11.5.2017	138,4
Joukkovelkakirjalaina 2014	17.12.2024	350,0

¹ NIB:n laina maksettiin takaisin 30.4.2015.

Yhtiöllä oli 31.3.2015 käytössään sitovia nostamattomia luottolimiittejä 352,4 miljoonaa euroa.

Citycon allekirjoitti 1.6.2015 lainajärjestelysopimukset Danske Bank A/S, Helsingin sivukonttorin ja Pohjola Pankki Oyj:n kanssa yhteensä 400 miljoonan euron väliaikaisista pankkirahoitusfasiliteeteista Yrityskaupan osittain rahoittamista, Sektorin Joukkovelkakirjalainojen lunastamista ja Yrityskauppaan liittyviä transaktiokuluja varten. Järjestely on Cityconin takaama, mutta sillä ei ole muita vakuuksia. Järjestely on Citycon Treasury B.V.:n käytettävissä edellyttäen, että tietyt ennakkoehdot täyttyvät ja tietyt rajoitetut vakuutukset ovat paikkansapitäviä Yrityskaupan toteuttamispäivänä. Järjestely on maksettava kokonaisuudessaan takaisin viimeistään kesäkuussa 2016. Järjestelyn ehtojen mukaisesti fasiliteetteja pienennetään määrällä, jolla Merkintäoikeusannista saatavat varat ylittävät 430 miljoonaa euroa. Tällainen pienennys vastaavasti pienentäisi väliaikaisten pankkirahoitusfasiliteettien osalta uudelleenrahoitettavaa määrää.

²⁷ NIB:n laina maksettiin takaisin 30.4.2015.

Citycon odottaa, että kaikki Sektorin osakaslainat ja joukkovelkakirjalainat lunastetaan Sektorin toimesta Yrityskaupan toteuttamisen yhteydessä, kuten kohdassa "Yrityskaupan kuvaus – Yrityskaupan rahoitus" on kuvattu. Citycon odottaa, että Sektorin muut velat (jotka koostuvat pankkirahoituksesta) uudelleenrahoitetaan viimeistään huhtikuussa 2016. Katso ”Riskitekijät – Yrityskauppaan ja Sektorin liiketoimintaan liittyviä riskejä – Citycon ei välttämättä kykene uudelleenrahoittamaan tiettyjä Yrityskauppaan liittyviä rahoitusjärjestelyjä suunnitelmien mukaisesti” ja ”Riskitekijät – Yrityskauppaan ja Sektorin liiketoimintaan liittyviä riskejä – Sektorin nykyisten joukkovelkakirjalainojen uudelleenrahoitus”.

Lainakovenantit

Cityconin lainajärjestelyihin sisältyy tavanomaisia vakuutuksia ja kovenantteja, mukaan lukien sitoumus säilyttää Cityconin oikaistu omavaraisuusaste 32,5 %:n yläpuolella sekä korkokate vähintään 1,8:ssa. Cityconin oikaistu omavaraisuusaste 31.3.2015 oli noin 52,2 % ja korkokate noin 3,4 lainasopimusten määritelmien mukaisesti 31.3.2015 laskettuna. Lainojen kovenantit tarkistetaan vuosineljänneksittäin. Cityconin lainajärjestelyihin liittyy tavanomaisia panttauskieltoja. Vuosina 2013 ja 2014 liikkeeseen laskettujen eurobondien trust deed -ehtojen mukaan Citycon on sitoutunut pitämään vakavaraisuusasteensa alle 0,65:ssä ja vakuudellisen vakavaraisuusasteensa alle 0,25:ssä. Cityconin vakavaraisuusaste 31.3.2015 oli noin 0,40 ja vakuudellinen vakavaraisuusaste noin 0,00 laskettuna lainasopimusten määritelmien mukaisesti. Nämä kovenantit tarkistetaan neljännesvuosittain sisäistä käyttöä varten ja kaksi kertaa vuodessa lainasopimuksia varten.

Rahoitusriskien hallinta

Cityconin riskienhallintaprosessi kattaa liiketoimintoihin liittyvien riskien tunnistamisen, arvioinnin, mittaamisen, rajaamisen ja valvonnan. Yhdeksi liiketoiminnan kannalta merkittäväksi riskiksi on määritetty rahoitusriskit. Rahoitusriskit ovat seurausta Cityconin käyttämisestä rahoitusinstrumenteista, joita pääasiassa käytetään liiketoiminnan rahoittamiseen. Lisäksi Cityconilla on korko- ja valuuttajohdannaissopimuksia, joita käytetään Cityconin liiketoiminnasta ja rahoituksesta aiheutuvan korko- ja valuuttakurssiriskin hallintaan. Cityconin keskeisiä rahoitusriskejä ovat rahavirtaan liittyvä korkoriski, maksuvalmiusriski, luottoriski, vastapuoliriski, sähkön hintariski ja valuuttakurssiriski. Cityconin hallitus on hyväksynyt rahoituspolitiikan, jossa määritetään näitä riskejä koskevat tavoitteet, vastuut ja mittarit. Riskienhallinnan toimenpiteitä toteuttaa rahoitusjohtaja konsernin varatoimitus- ja talousjohtajan valvonnassa. Rahoitusjohtaja raportoi tavoitteiden toteutumisesta hallitukselle ja varatoimitus- ja talousjohtajalle tilinpäätöksen ja osavuositarkastusten yhteydessä. Keskeisiä rahoitusriskejä ja niihin liittyvää riskienhallintaa on kuvattu tähän Esitteeseen viittaamalla sisällytyssä Cityconin tilinpäätöksessä vuodelta 2014.

TILINTARKASTAMATTOMIA PRO FORMA -MUOTOISIA TALOUDELLISIA TIETOJA

Tilintarkastamattomia pro forma -muotoisia taloudellisia tietoja

Tämä katsaus pro forma -muotoisista taloudellisista tiedoista on laadittu sen osoittamiseksi, miten kohdassa ”*Sektor-Yrityskauppa*” yksityiskohtaisemmin kuvattu Yrityskauppa olisi vaikuttanut Yhtiön taloudellisiin tietoihin, mikäli se olisi tapahtunut jo aiemmassa vaiheessa.

Yleisiä tietoja pro forma -muotoisista taloudellisista tiedoista ja niiden tarkoitus

Citycon-konserni on päättänyt noudattaa pro forma -tietojen esittämisessä IFRS 3 Liiketoiminnan yhdistäminen -standardia, joka on yhdenmukainen odotettavan IFRS-käsittelyn kanssa Konsernin tilinpäätöksessä. Konserni on laatinut jäljempänä esitetyt tilintarkastamattomat pro forma -muotoiset taloudelliset tiedot kuvatakseen, millainen vaikutus Yrityskaupalla olisi voinut olla Konsernin laajaan tuloslaskelmaan 31.12.2014 päättyneeltä tilikaudelta, mikäli Yrityskauppa olisi toteutettu 1.1.2014, ja taseeseen 31.12.2014, ikään kuin Yrityskauppa olisi toteutettu taseen päivämääränä.

Tilintarkastamattomat pro forma -muotoiset taloudelliset tiedot on laadittu komission asetuksen (EY) N:o 809/2004 liitteen II mukaisesti. Tässä yhteydessä huomautetaan, että tilintarkastamattomia pro forma -muotoisia taloudellisia tietoja ei ole laadittu Yhdysvaltain arvopaperilain mukaisesti Yhdysvaltain arvopaperimarkkinoita valvovalle elimelle (U.S. Securities and Exchange Commission, ”SEC”) rekisteröidyn tarjouksen yhteydessä, ja näin ollen ne eivät täytä SEC:n sääntöjä pro forma -muotoisten taloudellisten tietojen esittämisestä. Näin ollen yhdysvaltaisten sijoittajien ei tule tukeutua tässä Esitteessä esitettyihin tilintarkastamattomiin pro forma -muotoisiin taloudellisiin tietoihin tai tämän Esitteen Liitteen 2 mukaiseen tilintarkastajan lausuntoon.

Pro forma -oikaisujen taustalla olevia olettamuksia, joita on käytetty tilintarkastamattomien pro forma -muotoisten taloudellisten tietojen laatimisessa, on kuvattu tilintarkastamattomien pro forma -muotoisten taloudellisten tietojen oikaisuja koskevista huomautuksista. Sektorin Norjassa yleisesti hyväksytyjen tilinpäätöksen laadintaperiaatteiden mukaisten (”NGAAP”) lukujen IFRS-oikaisuja on kuvattu kohdassa ”*Tilintarkastamattomia pro forma -muotoisia taloudellisia tietoja*”. Näitä oikaisuja ja niiden tuloksena saatuja tilintarkastamattomia pro forma -muotoisia taloudellisia tietoja ei ole tilintarkastettu Suomessa, kansainvälisesti tai Yhdysvalloissa yleisesti hyväksytyjen tilintarkastusstandardien mukaisesti. Arvioidessaan tilintarkastamattomia pro forma -muotoisia taloudellisia tietoja kunkin lukijan tulee huolellisesti tarkastella tilintarkastettuja historiallisia tilinpäätöksiä ja niiden liitetietoja sekä tilintarkastamattomien pro forma -muotoisten taloudellisten tietojen liitetietoja.

Pro forma -muotoiset taloudelliset tiedot eivät käsitä kaikkia IFRS:n mukaisesti laadittavaan tilinpäätökseen vaadittuja tietoja. Pro forma -muotoiset taloudelliset tiedot eivät edusta Yhtiön ja Sektorin tilinpäätösten aitoa IFRS:n mukaista yhdistelmää. Lisäksi pro forma -muotoiset taloudelliset tiedot perustuvat tiettyihin olettamuksiin, joita ei välttämättä olisi tehty, jos Yhtiö olisi omistanut kyseessä olevat omaisuuserät pro forma -muotoisten taloudellisten tietojen katsauskauden alusta saakka.

Pro forma -muotoiset tiedot kuvaavat hypoteettista tilannetta. Tilintarkastamattomat pro forma -muotoiset taloudelliset tiedot on laadittu ainoastaan havainnollistamaan, millainen vaikutus Yrityskaupalla olisi saattanut olla Konsernin konsernituloslaskelmaan vuodelle 2014, jos hankinta olisi toteutettu 1.1.2014, sekä konsernitaseeseen 31.12.2014, jos hankinta olisi toteutettu taseen päivämääränä. Luonteensa takia tilintarkastamattomat pro forma -muotoiset taloudelliset tiedot kuvaavat hypoteettista tilannetta, eivätkä ne näin ollen edusta Cityconin todellista taloudellista asemaa tai tulosta, joka olisi toteutunut, jos Yrityskauppa olisi toteutettu kyseisinä ajankohdina, eivätkä ne kuvasta liiketoiminnan tulosta miltään tulevalta jaksolta. Sijoittajia kehoitetaan olemaan tukeutumatta liikaa tilintarkastamattomiin pro forma -muotoisiin taloudellisiin tietoihin.

Pro forma -tietoja ei tule katsoa lopullisiksi ja täydellisiksi, ja niitä saatetaan muuttaa tulevaisuudessa taloudellisissa tiedotteissa. Pro forma -tietoja ei ole tilintarkastettu.

Tilintarkastajan lausunto tilintarkastamattomista pro forma -muotoisista taloudellisista tiedoista

EY on soveltanut kansainvälisen varmennustoimeksiantostandardin ISAE 3420 (Varmennustoimeksiannot esitteeseen sisältyvän pro forma -informaation kokoamisesta raportoimiseksi) mukaisia varmennusmenettelyjä tässä

kohdassa "Tilintarkastamattomia pro forma -muotoisia taloudellisia tietoja" esitettyihin tilintarkastamattomiin pro forma -muotoisiin taloudellisiin tietoihin voidakseen esittää lausunnon siitä, onko pro forma -muotoiset taloudelliset tiedot koottu esitettyjen periaatteiden mukaisesti ja noudattavatko mainitut periaatteet Cityconin tilinpäätöksen laatimisperiaatteita. EY:n lausunto on esitetty tämän Esitteen liitteessä 2.

Tilintarkastamattomien pro forma -muotoisten taloudellisten tietojen periaatteet ja lähde

Tässä Esitteen kohdassa esitetyt pro forma -tiedot perustuvat Cityconin ja Sektorin tilinpäätöksiin tilikaudelta 2014. Lisätietoja osioissa "Cityconin liiketoiminnan tulos, taloudellinen asema ja tulevaisuudennäkymät" ja "Sektorin tilintarkastamattomia IFRS:n mukaisesti esitettyjä historiallisia taloudellisia tietoja".

Cityconin tilintarkastettu konsernitilinpäätös on laadittu EU:ssa käyttöön otettujen IFRS-standardien mukaisesti. Sektor Gruppen AS:n tilintarkastettu konsernitilinpäätös on laadittu NGAAP:n mukaisesti. Tässä kohdassa "Tilintarkastamattomia pro forma -muotoisia taloudellisia tietoja" on esitetty IFRS:n mukaisesti Sektorin tilintarkastamaton laaja tuloslaskelma tilikaudelta 2014 ja tilintarkastamaton tase 31.12.2014 sekä NGAAP-periaatteiden ja Cityconin IFRS-periaatteiden välillä havaittujen erojen kuvaus. Sektorin NGAAP-periaatteiden mukaisesti laadittu tilinpäätös on alun perin esitetty Norjan kruunuissa, ja luvut on muunnettu IFRS-muunnosten jälkeen euroiksi tässä kohdassa "Tilintarkastamattomia pro forma -muotoisia taloudellisia tietoja" esittämistä varten käyttäen taseessa valuuttakurssia NOK/EUR 9,0365 ja laajassa tuloslaskelmassa valuuttakurssia NOK/EUR 8,35340.

Seuraavissa taulukoissa esitetään Cityconin tilintarkastamattomat pro forma -muotoiset taloudelliset tiedot tilikaudelta 2014 ja 31.12.2014 edellä kuvatulla tavalla. Pro forma -muotoiset taloudelliset tiedot on esitetty käyttäen Cityconin IFRS-esitysmuotoa. Taulukoiden jälkeen on kuvattu pro forma -oikaisuja. Ensimmäisessä taulukossa on esitetty Cityconin tilintarkastamattomia pro forma -tuloslaskelmatietoja 31.12.2014 päättyneeltä tilikaudelta ikään kuin Yrityskauppa olisi toteutettu 1.1.2014. Toisessa ja kolmannessa taulukossa on esitetty Cityconin tilintarkastamattomia pro forma -tasetietoja 31.12.2014 ikään kuin Yrityskauppa olisi toteutettu 31.12.2014.

Tilintarkastamaton pro forma -tuloslaskelma 31.12.2014 päättyneeltä tilikaudelta

<i>Miljoonaa euroa, tilintarkastamaton ellei toisin ilmoitettu</i>	Citycon- konserni IFRS	Sektor- konserni IFRS	Pro forma -peruste	Oikaisut 1 & 2 Sektorilta hankittujen aineettomien hyödykkeiden poistot ja transaktiokulut	Citycon Pro forma
Bruttovuokratuotto	232,0	88,1	320,1	-	320,1
Palvelutuotot	13,3	38,9	52,2	-	52,2
Liikevaihto	245,3	127,0	372,3	-	372,3
Kiinteistöjen hoitokulut	74,4	53,0	127,4	1,3	128,8
Vuokraustoiminnan muut kulut	1,6	0,0	1,6	-	1,6
Nettovuokratuotto	169,4	74,0	243,4	-1,3	242,0
Hallinnon kulut	20,7	11,5	32,2	7,6	39,8
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	1,0	5,6	6,6	-	6,6
Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	15,7	35,3	51,0	-	51,0
Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä	0,3	0,1	0,4	-	0,4
Liikevoitto	165,0	103,5	268,5	-8,9	259,5

Rahoitustuotot	55,3	5,2	60,5	-	60,5
Rahoituskulut	-132,8	-54,2	-187,0	-	-187,0
Nettorahoitustuotot/-kulut	-77,5	-49,0	-126,5	-	-126,5
Osuus yhteisyritysten voitoista	14,9	2,6	17,5	-	17,5
Voitto ennen veroja	102,4	57,0	159,4	-8,9	150,5
Tilikauden tulokseen perustuvat verot	-0,3	-0,3	-0,6	-0,4	-0,2
Laskennallisten verojen muutos	-12,4	-16,5	-28,9	-	-28,9
Tuloverot	-12,7	-16,8	-29,5	-0,4	-29,2
Tilikauden voitto	89,7	40,2	129,9	-8,6	121,3

Tilintarkastamaton pro forma -tase 31.12.2014, varat

<i>Miljoonaa euroa, tilintarkastamaton ellei toisin ilmoitettu</i>	Citycon IFRS Tilintar- kastettu	Sektor IFRS	Pro forma -peruste	Oikaisu 3 PPA	Oikaisu 4 Oman pää- oman ehtoinen rahoitus ja transak- tiokulut	Oikaisut yhteensä	Citycon Pro forma
Pitkäaikaiset varat							
Sijoituskiinteistöt	2.769,1	1.308,3	4.077,4	104,5	-	104,5	4.181,9
Osuudet yhteisyrityksistä	182,8	19,1	201,9	2,0	-	2,0	203,9
Liikearvo	-	-	-	118,8	-	118,8	118,8
Aineettomat hyödykkeet	5,3	-	5,3	12,4	-	12,4	17,7
Aineelliset käyttöomaisuushyö- dykkeet	0,7	9,2	9,9	-	-	-	9,9
Laskennalliset verosaamiset	5,7	18,8	24,5	-	-	-	24,5
Johdannaissopimukset ja muut pitkävaikutteiset varat	1,7	4,2	5,9	-	-	-	5,9
Pitkäaikaiset varat yhteensä	2.965,2	1.359,5	4.324,8	237,6	-	237,6	4.562,4
 Myytävinä olevat sijoituskiin- teistöt	 7,2	 -	 7,2	 -	 -	 -	 7,2
Lyhytaikaiset varat							
Johdannaissopimukset	0,2	-	0,2	-	-	-	0,2
Tilikauden tulokseen perustuvat verosaamiset	0,4	-	0,4	-	-	-	0,4
Myyntisaamiset ja muut saamiset	29,8	7,4	37,2	-	-	-	37,2
Rahavarat	34,4	31,8	66,2	-502,5	604,0	101,5	167,7
Lyhytaikaiset varat yhteensä	64,8	39,2	104,0	-502,5	604,0	101,5	205,5
 Varat yhteensä	 3.037,2	 1.398,8	 4.436,0	 -264,8	 604,0	 339,2	 4.775,2

Tilintarkastamaton pro forma -tase 31.12.2014, oma pääoma ja velat

<i>Miljoonaa euroa, tilintarkastamaton ellei toisin ilmoitettu</i>	Citycon IFRS Tilintar- kastettu	Sektor IFRS	Pro forma -peruste	Oikaisu 3 PPA	Oikaisu 4 Oman pää- oman ehtoinen rahoitus ja Sek- tor-Yri- tyskau- pan kulut	Oikaisut yhteensä	Citycon Pro forma
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma							
Osakepääoma	259,6	10,6	270,2	-10,6	-	-10,6	259,6
Ylikurssirahasto	131,1	343,5	474,6	-343,5	-	-343,5	131,1
Arvonmuutosrahasto	-7,1	-	-7,1	-	-	-	-7,1
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	841,2	-	841,2	-	604,0	604,0	1.445,2
Muuntoerot	-19,7	-	-19,7	-	-	-	-19,7
Kertyneet voittovarot	445,7	-41,5	404,2	41,5	-7,6	33,9	438,1
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä	1.650,7	312,6	1.963,3	-312,6	596,4	283,8	2.247,1
Määräysvallattomien omistajien osuus	1,8	32,1	33,9	3,5	-	3,5	37,3
Oma pääoma yhteensä	1.652,5	344,7	1.997,2	-309,2	596,4	287,2	2.284,4
Pitkäaikaiset velat							
Lainat	1.094,5	784,9	1.879,4	18,8	-	18,8	1.898,2
Johdannaissopimukset	6,0	22,6	28,6	-	-	-	28,6
Laskennalliset verovelat	129,6	163,2	292,8	25,5	-	25,5	318,3
Muut velat	0,6	2,1	2,7	-	-	-	2,7
Pitkäaikaiset velat yhteensä	1.230,7	972,9	2.203,6	44,3	-	44,3	2.247,9
Lyhytaikaiset velat							
Lainat	83,1	50,7	133,8	-	-	-	133,8
Johdannaissopimukset	2,2	-	2,2	-	-	-	2,2
Tilikauden tulokseen perustuvat verovelat	0,8	0,2	1,0	-	-	-	1,0
Ostovelat ja muut velat	67,9	30,3	98,2	-	7,6	7,6	105,8
Lyhytaikaiset velat yhteensä	154,1	81,2	235,3	-	7,6	7,6	242,9
Velat yhteensä	1.384,8	1.054,1	2.438,9	44,3	7,6	51,9	2.490,8
Oma pääoma ja velat yhteensä	3.037,2	1.398,8	4.436,0	-264,8	604,0	339,2	4.775,2

Cityconin ja Sektorin pro forma -luototusaste (LTV) on noin 45 %.

Yhteenvedo pro forma -oikaisuksista

Tässä yhteenvedossa on kuvattu tilintarkastamattomaan pro forma -tuloslaskelmaan tilikaudelta 2014 ja tilintarkastamattomaan pro forma -taseeseen 31.12.2014 liittyviä oikaisuja. Oikaisujen numerointi viittaa edellä olevien taulukoiden sarakkeissa oleviin viitenumeroihin.

Huomautuksia pro forma -oikaisusta:

1. Tuloslaskelman oikaisu 1) liittyy transaktiossa hankittujen aineettomien hyödykkeiden vuotuisiin poistoihin. Aineettomat hyödykkeet, poislukien liikearvo, on poistettu niiden arvioitun keskimääräisen käyttöajan kuluessa. Pro forma -poistoiksi on arvioitu 1,3 miljoonaa euroa tilikaudella 2014. Poistoihin liittyviksi veroveljoiksi on arvioitu 0,4 miljoonaa euroa.

Nämä pro forma -oikaisut on katsottu toistuviksi.

2. Tuloslaskelman oikaisu 2) koskee Sektorin hankintaan liittyviä transaktiokustannuksia. Citycon-konsernille on aiheutunut arviolta 7,6 miljoonan euron edestä Yrityskaupan toteuttamiseen liittyviä kustannuksia, joiden ei arvioida suoranaisesti liittyvän oman pääoman ehtoiseen liikkeeseenlaskuun, ja pidetään täten IFRS tuloslaskelmaerän hallinnolliset kulut alaisena kuluna. Transaktiokulut on esitetty pro forma -taseessa voittovarojen oikaisuna ja oikaistu osana Ostovelkoja ja muita velkoja. Transaktiokuluihin ei liity laskennallisia veroja tai tilikauden tulokseen perustuvia veroja.

Nämä pro forma -oikaisut on katsottu kertaluonteiseksi.

3. Oikaisu 3) koskee hankintamenon kohdistamista (Purchase Price Allocation, PPA).²⁸ Hankinnan yhteydessä Cityconin on kohdistettava hankintameno IFRS:n mukaisesti. Hankintamenon kohdistamisessa on käytetty seuraavassa taulukossa esitettyjä oikaisuja. Oikaisu nostivat sijoituskiinteistöjen tasearvoa 104 miljoonalla eurolla ja aiheuttivat muissa varoissa ja veloissa 4 miljoonan euron nettomuutoksen. Hankinnassa syntynyt liikearvo on yhteensä 118,8 miljoonaa euroa.²⁹

Citycon on valinnut tilinpäätösperiaatteen, jonka mukaan määräysvallattomia osuuksia ei esitetä hankintapäivän käyvästä arvosta.

Nämä pro forma -oikaisut on katsottu toistuviksi.

Emoyhtiön omistajille kuuluva lisäarvo, miljoonaa euroa

Kauppahinnan lisäarvo-osuus

Arvioitu kauppahinta	502,5
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	-312,6
Enemmistöomistajille kuuluva lisäarvo	189,8

Yhteenveto Kauppahinnan oikaisusta, miljoonaa euroa

	31.12.2014 Sektorin tilintarkastamattoman IFRS konsernitilinpäätöksen omaisuuserät	PPA oikaisu ¹	31.12.2014 Oikaistut Sektorin tilintarkastamattoman IFRS konsernitilinpäätöksen omaisuuserät
PPA-analyysin varat/velat			
Sopimukset (keskusten hallinnointi)	-	3,0	3,0
Sopimukset (vuokratut keskukset)	-	9,4	9,4
Sijoituskiinteistöt	1 308,3	104,5	1 412,8
Osuudet yhteisyrityksistä	19,1	2,0	21,1
Velkakirjojen käyvän arvon oikaisu	-	-18,8	-18,8
Laskennalliset verovelat	-163,2	-25,5	-188,7

²⁸ PPA on luonteeltaan alustava, ei lopullinen. Lopullinen PPA laaditaan Yrityskaupan toteuttamisen jälkeen Sektorin Yrityskaupan toteuttamispäivän tileihin perustuen.

²⁹ Muutokset sijoituskiinteistöjen ja muiden erien arvossa hankintamenon kohdistamisesta johtuen, sekä näihin liittyvissä laskennallisissa veroissa, heijastavat käypien arvojen muutosta 31.12.2014 ja hankintamenon kohdistamisen välisenä aikana.

Liikearvo	-	118,8	118,8
PPA-oikaisu yhteensä ennen määräysvallattomien omistajien osuuksia	-	193,4	-
Määräysvallattomien omistajien osuus käyvän arvon PPA-oikaisista	-32,1	-3,5	-35,6
PPA-oikaisu yhteensä	-	189,8	-

¹ Sijoituskiinteistöjen, joukkovelkakirjojen ym. arvostukset on PPA-oikaisussa oikaistu hankintahetken mukaisiksi (jolloin PPA on tehty).

- Yrityskaupan toteuttaminen on aiheuttanut Konsernille kuluja, joiden ei katsota olevan suorassa yhteydessä oman pääoman ehtoiseen osakkeiden liikkeeseenlaskuun. Tämän seurauksena ne katsotaan IFRS:n mukaisesti tulosvaikutteisiksi kuluiksi, jotka on käsitelty pro forma -taseessa kertyneiden voittovarojen oikaisuna, joka on arviolta 7,6 miljoonaa euroa. Liikkeeseenlaskusta saatavat nettovarot ovat arviolta 604 miljoonaa euroa olettaen, että Merkintäoikeusanti merkitään täysimääräisesti. Merkintäoikeusannilla ei ole merkintätakausta. Yhtiö on sopinut 400 miljoonan euron väliaikaisista rahoitusfasiliteeteista, joilla Yrityskauppa rahoitetaan osittain.

Tämä pro forma -oikaisu on katsottu kertaluonteiseksi.

- Sektor Gruppen AS on yhteisöverovelvollinen Norjassa. Konserni on päättänyt käyttää pro forma -oikaisussa lakisääteistä verokantaa, jota odotettavasti olisi sovellettu oikaisuihin, jos ne olisivat tapahtuneet katsauskaudella. Koska pro forma -tiedot ovat hypoteettisia, Yrityskaupan todellinen vähennyskelpoisuus ja siihen liittyvät verovaikutukset eivät välttämättä vastaa tässä esitettyä verovaikutusta, ja ne saattavat edellyttää keskustelua veroviranomaisten kanssa. Konserni on kuitenkin ottanut IFRS:n mukaisesti huomioon mahdollisen verotuksen vaikutuksen oikaisuihin käyttäen lakisääteistä 27 % verokantaa.

Tämä pro forma -oikaisu on katsottu kertaluonteiseksi.

Cityconin johto ei ole tunnistanut muita oikaisuja, joilla saattaisi olla olennainen vaikutus Cityconin pro forma -muotoisiin taloudellisiin tietoihin tämän Esitteen tarkoituksissa tai jotka olisivat olleet tarpeen Konsernin pro forma -konsernitietojen esittämiseksi IFRS:n mukaisesti pro forma -tarkoituksia varten tässä kohdassa "*Tilintarkastamattomia pro forma -muotoisia taloudellisia tietoja*".

Sektorin tilintarkastamattomia IFRS:n mukaisesti esitettyjä historiallisia taloudellisia tietoja

Citycon laatii tilintarkastetut konsernitilinpäätöksensä EU:ssa käyttöön otettujen IFRS-standardien mukaisesti. Sektorin tilintarkastetut konsernitilinpäätökset on laadittu Norjassa yleisesti hyväksyttyjen NGAAP-periaatteiden mukaisesti.

Cityconin johdon analysoidessa Sektorin käyttämiä NGAAP-periaatteita, niiden ja Cityconin käyttämien IFRS-periaatteiden sekä tilinpäätösten esittämistapojen välillä havaittiin eroavaisuuksia. Kaikki NGAAP:n ja IFRS:n väliset 31.12.2014 päättyneeseen tilikauteen vaikuttaneet eroavaisuudet, jotka Cityconin johto on arvioinut merkittäviksi kohdassa "*Tilintarkastamattomia pro forma -muotoisia taloudellisia tietoja*" esitettyjen pro forma -muotoisten tietojen kannalta, on oikaistu alla esitetyissä tilintarkastamattomissa IFRS-konsernitilinpäätöksissä. Kaikki merkittäviksi arvioidut eroavaisuudet esittämistavassa ja erien luokittelussa on uudelleenluokiteltu. Näiden IFRS:n mukaisesti laadittujen tilintarkastamattomien taloudellisten tietojen tarkoituksena on luoda pohja Cityconin pro forma -muotoisten taloudellisten tietojen esittämiseksi kohdassa "*Tilintarkastamattomia pro forma -muotoisia taloudellisia tietoja*" eikä raportoida Sektoria erillisenä yksikkönä EU:ssa käyttöön otettujen IFRS-standardien mukaisesti.

Alla olevat taulukot sisältävät:

- NGAAP-periaatteiden mukaisesti laaditun Sektorin NOK-määräisen tilintarkastetun konsernituloslaskelman ja tilintarkastamattoman Sektorin Gruppen AS NGAAP tuloslaskelman uudelleenluokiteltuna Cityconin IFRS-esitystavan ja luokitteluiden mukaisesti (NOK) 31.12.2014 päättyneeltä tilikaudelta;
- Tilintarkastamattoman Cityconin IFRS-esitystavan mukaisen Sektorin NGAAP ja IFRS-periaatteiden mukaisen konsernituloslaskelman 31.12.2014 päättyneeltä tilikaudelta;
- Sektorin Gruppen AS:n NGAAP-periaatteiden mukaisesti laaditun tilintarkastetun taseen 31.12.2014 (NOK) ja Cityconin IFRS-esitystavan mukaisen Sektorin NGAAP periaatteiden mukaisesti laaditun tilintarkastamattoman taseen 31.12.2014 (NOK);
- Tilintarkastamattoman Cityconin IFRS-esitystavan mukaisen Sektorin NGAAP- ja IFRS-periaatteiden mukaisen konsernitaseen 31.12.2014 päättyneeltä tilikaudelta;

Tilintarkastetut NOK-määräiset NGAAP:n mukaiset tilinpäätökset on uudelleenluokiteltu Cityconin käyttämään esitysmuotoon NOK-tuhansissa, koska tätä valuuttaa käytetään tilintarkastetussa tilinpäätöksessä. Sektorin IFRS taloudellinen tieto on esitetty Cityconin käyttämässä esitysmuodossa ja -valuutassa (euroa). IFRS:n mukaisesti esitettyjen Sektorin taloudellisten tietojen jälkeen käsitellään NGAAP-lukujen muuntamista IFRS-luvuiksi sekä uudelleenluokitusta.

NGAAP/IFRS-muunnos tehtiin muuntamalla ensin tilikauden 2014 avaava tase IFRS:n mukaiseksi. Kaikki tunnistetut avaavan taseen erot merkittiin oikaisuiksi aikaisemmilta tilikausilta kertyneisiin voittovaroihin, ja oikaisu oli yhteensä -93,8 miljoonaa euroa. NGAAP/IFRS-muunnokset vaikuttivat taseeseen 31.12.2014 siten, että kertyneet voittovarot kasvoivat 40,5 miljoonaa euroa, joten muunnoksen kokonaisvaikutus kertyneisiin voittovaroihin oli -53,2 miljoonaa euroa. Tätä -53,2 miljoonan euron muutosta on kuvattu jäljempänä yksityiskohtaisemmin.

Esitystavasta johtuen, Sektorin NOK-valuuttamääräinen taloudellinen tieto ja IFRS-oikaisu on muunnettu euroiksi 31.12.2014 NOK/EUR-valuuttakurssilla 9,0365 tase-erille ja 2014 keskimääräisellä NOK/EUR-valuuttakurssilla 8,3534 tuloslaskelmaerille.

Seuraavat Sektorin NGAAP-tilinpäätösperiaatteet ja vastaavat Cityconin IFRS tilinpäätösperiaatteet tunnistettiin sellaisiksi tilinpäätösperiaatteiksi, jotka loivat merkittävän eron Sektorin taloudellisissa tiedoissa pro forma -tietojen esittämisen kannalta tässä Esitteessä, ja Sektorin taloudelliset tiedot on näin ollen oikaistu näiden erien osalta. Muita eroavaisuuksia, joilla ei arvioitu olevan merkittävää vaikutusta tässä Esitteessä esitettävään taloudelliseen tietoon, ei ole esitetty tässä kohdassa.

Valikoidut Sektorin NGAAP-tilinpäätösperiaatteet	Vastaavat Cityconin IFRS-tilinpäätösperiaatteet
Sijoituskiinteistöt esitetään taseessa hankintamenojen poistoilla vähennettynä	Sijoituskiinteistöt esitetään taseessa käyvästä arvosta, ja käyvän arvon muutokset esitetään tuloslaskelmassa
Liiketoimintojen yhdistämiseen liittyvä liikearvo poistetaan taloudellisen käyttöikänsä aikana	Liikearvoa ei poisteta, vaan sille tehdään arvonalentumistesti vuosittain
Johdannaissojaimukset kuuluvat NGAAP:ssa suojauslaskennan piiriin	Johdannaisinstrumentit esitetään taseessa käyvästä arvosta ja kirjataan tulosvaikutteisesti käypään arvoon.
Laskennalliset verot esitetään tasepäivän nettoarvoon	Laskennalliset verot esitetään nimellisarvosta IAS 12:n mukaisesti
Pitkäaikainen velka esitetään nimellisarvoon, ja perustamiskulut lisätään pääomaan ja poistetaan laina-ajan kuluessa	Pitkäaikainen velka esitetään hankintamenoon, efektiivinen korko sisältää perustamiskulut
Pitkäaikainen velka luokitellaan 100 % pitkäaikaiseksi, ja inflaatio-oikaistujen joukkovelkakirjalainojen korko luokitellaan lyhytaikaiseksi	IAS 1:n mukaan pitkäaikaisten velkojen toimintajakson kuluessa maksettavaksi erääntyvä osa luokitellaan lyhytaikaiseksi velaksi, ja inflaatio-oikaistujen joukkovelkakirjalainojen korko luokitellaan pitkäaikaiseksi velaksi

Cityconin osuuteen osakkuusyhtiöiden tuloksesta vaikuttaa se, että osakkuusyhtiöiden tilinpäätöksiä on myös oikaistu NGAAP:sta IFRS-periaatteiden mukaisiksi.

Cityconin IFRS-esitystavan mukaiseen muotoon muutettu Sektorin NGAAP tilintarkastettu tuloslaskelma (NOK) (tilintarkastamaton).

Sektor Gruppen AS NGAAP Tuloslaskelma (tilintarkastettu)		Sektor Gruppen AS NGAAP tuloslaskelma uudelleenluokiteltu Cityconin IFRS-esitystavan ja luokitteluiden mukaisesti (tilintarkastamaton)	
	NOK 1.000		NOK 1.000
Vuokratuotto	734.938	Bruttovuokratuotto	736.027
Liiketoiminnan muut tuotot	373.052	Palvelutuotot	325.266
Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	-	Liikevaihto	1.061.293
Tuotot käyttöomaisuuden myynneistä	511	Kiinteistöjen hoitokulut	629.667
Liikevaihto	1.108.501	Vuokraustoiminnan muut kulut	350
Henkilöstökulut	155.248	Nettovuokratuotto	431.276
Arvon alentumiset	202.186	Hallinnon kulut	96.141
Johdannaisopimukset voitot/tappiot	-	Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	46.696
Tappiot käyttöomaisuuden myynneistä	45	Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	-
Liiketoiminnan muut kulut	368.723	Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä	466
Liiketoiminnan kulut yhteensä	726.203		
Liikevoitto	382.298	Liikevoitto	382.298
Rahoitustuotot/-kulut			
Rahoitustuotot	51.144	Rahoitustuotot	43.723
Rahoituskulut	(369.343)	Rahoituskulut	-369.343
Nettorahoituserät	(318.199)	Nettorahoitustuotot/-kulut	-325.620
		Osuus yhteisyritysten voitoista	7.421
Voitto ennen veroja	64.100	Voitto ennen veroja	64.100
		Tilikauden tulokseen perustuvat verot	
Tuloverot	(33.192)	Laskennallisten verojen muutos	-33.192
		Tuloverot	-33.192
Tilikauden voitto	30.908	Tilikauden voitto	30.908

Sektorin NGAAP- ja IFRS-periaatteiden mukainen laajan tuloksen konsernituloslaskelma 31.12.2014 päättyneeltä tilikaudelta

Miljoonaa euroa, tilintarkastamaton	Sektor NGAAP uudelleenluokiteltu Cityconin IFRS- esitystavan mukaisesti	IFRS oikaisut	Sektor IFRS
Bruttovuokratuotto	88,1	-	88,1
Palvelumaksutuotto	38,9	-	38,9
Liikevaihto	127,0	-	127,0
Kiinteistöjen hoitokulut 1)	75,4	-22,3	53,0
Vuokraustoiminnan muut kulut	0,0	-	0,0
Nettovuokratuotto	51,6	22,3	74,0
Hallinnon kulut	11,5	-	11,5
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	5,6	-	5,6
Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuk- sesta käypään arvoon 1)	-	35,3	35,3
Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä	0,1	-	0,1
Liikevoitto	45,8	57,7	103,5
Rahoitustuotot	5,2	-	5,2
Rahoituskulut 4)	-44,2	-10,0	-54,2
Nettorahoitustuotot ja -kulut	-39,0	-10,0	-49,0
Osuus yhteisyritysten voitoista 2)	0,9	1,7	2,6
Voitto ennen veroja	7,7	49,4	57,0
Tämänhetkiset verot	-	-0,3	-0,3
Laskennallisten verojen muutokset	-4,0	-12,5	-16,5
Tuloverot	-4,0	-12,8	-16,8
Katsauskauden voitto	3,7	36,5	40,2

Cityconin IFRS-esitystavan mukainen Sektorin NGAAP tilintarkastettu tase (NOK)

Sektor Gruppen AS		Sektor Gruppen AS	
NGAAP Tase	31.12.2014	NGAAP Tase uudelleenluokiteltu	31.12.2014
(tilintarkastettu)	NOK 1.000	Cityconin IFRS-esitystavan mukaisesti	NOK 1.000
(tilintarkastamaton)			
Aineettomat hyödykkeet		Pitkäaikaiset varat	
Liikearvo	2.466	Sijoituskiinteistöt	11.247.915
Laskennalliset verovarot	168.134	Osuudet yhteisyrityksistä	158.231
Aineettomat hyödykkeet yhteensä	170.600	Aineettomat hyödykkeet	-
		Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	82.694
Aineelliset hyödykkeet		Laskennalliset verovarot	168.134
Koneet ja kalusto	25.900	Johdannaissopimukset ja muut pitkävai-	
Sijoituskiinteistöt	10.969.739	lutteiset varat	17.909
Sijoitushankkeet	334.970		
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	11.330.609		
Pitkäaikaiset varat			
Osuudet osakkuusyhtiöissä	137.971		
Osuudet yhteisyrityksistä	20.172		
Osuudet osakkeista	88		
Pitkäaikaiset saamiset	15.443		
Pitkäaikaiset varat yhteensä	173.674		
Pitkäaikaiset varat yhteensä	11.674.883	Pitkäaikaiset varat yhteensä	11.674.883
		Lyhytaikaiset varat	
Lyhytaikaiset varat		Johdannaissopimukset	-
Keskeneräinen tuotanto	573	Tilikauden tulokseen perustuvat vero-	
		saamiset	-
Myyntisaamiset	66.246	Myyntisaamiset ja muut saamiset	66.819
Rahavarat	287.177	Rahavarat	287.177
Lyhytaikaiset varat yhteensä	353.995	Lyhytaikaiset varat yhteensä	353.996
Varat yhteensä	12.028.879	Varat yhteensä	12.028.879
Pääoma ja velat		Emoyhtiön omistajille kuuluva oma	
Pääoma		pääoma	
Osakepääoma	96.000	Osakepääoma	96.000
Ylikurssi	1.103.981	Ylikurssirahasto	3.103.981
Muu sijoitettu oma pääoma	2.000.000	Arvonmuutosrahasto	-
		Muuntoerot	-
		Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	-
		Kertyneet voittovarot	135.040
Yhteensä maksettu oma pääoma	3.199.981	Emoyhtiön omistajille kuuluva oma	
Kertyneet voittovarot	135.040	pääoma yhteensä	3.335.021
Määräysvallattomien omistajien osuus	260.986		
Oma pääoma yhteensä	3.596.008	Määräysvallattomien omistajien osuus	260.986
		Oma pääoma yhteensä	3.596.008
Pitkäaikaiset velat		Pitkäaikaiset velat	
Laskennalliset verovelat	502.713	Lainat	7.634.941
Muut velat	11.609	Johdannaissopimukset	-
Pitkäaikaiset velat yhteensä	514.323	Laskennalliset verovelat	502.713
		Muut velat	11.609

Pitkäaikainen velka			
Lainat	7.634.941		
Pitkäaikainen velka yhteensä	7.634.941	Pitkäaikaiset velat yhteensä	8.149.263
		Lainat	-
Lyhytaikaiset velat		Johdannaissopimukset	-
Lyhytaikainen velka	283.608	Ostovelat ja muut velat	283.608
Lyhytaikaiset velat yhteensä	283.608	Lyhytaikaiset velat yhteensä	283.608
Velat yhteensä	8.432.872	Velat yhteensä	8.432.871
Pääoma ja velat yhteensä	12.028.879	Pääoma ja velat yhteensä	12.028.879

Sektorin NGAAP- ja IFRS-periaatteiden mukainen konsernitase 31.12.2014 päättyneeltä tilikaudelta

	31.12.2014 NGAAP Cityconin esitystavan mukaisesti	IFRS oikaisut	Uudelleen- luokiteltu IFRS - esitystavan mukaisesti	31.12.2014 IFRS
Miljoonaa euroa, tilintarkastamaton				
Pitkäaikaiset varat				
Sijoituskiinteistöt 1)	1.244,7	63,6		1.308,3
Osuudet yhteisyrityksissä 2)	17,5	1,6		19,1
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	9,2	-		9,2
Laskennalliset verovarot 3)	18,6	0,2		18,8
Johdannaissopimukset ja muut pitkävaikutteiset varat 4) 5)	2,0	2,2		4,2
Pitkäaikaiset varat yhteensä	1.292,0	67,6		1.359,6
Lyhytaikaiset varat				
Johdannaissopimukset	-	-		-
Tilikauden tulokseen perustuvat vero-				
saamiset	-	-		-
Myyntisaamiset ja muut saamiset	7,4	-		7,4
Rahavarat	31,8	-		31,8
Lyhytaikaiset varat yhteensä	39,2	-		39,2
Varat yhteensä	1.331,1	67,6		1.398,8
				-
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma				
pääoma				
Osakepääoma	10,6	-		10,6
Ylikurssirahasto	343,5	-		343,5
Arvonmuutosrahasto	-	-		-
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	-	-		-
Kertyneet voittovarot	14,9	-56,4		-41,5
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma				
pääoma yhteensä	369,1	-56,4		312,6
Määräysvallattomien omistajien osuus	28,9	3,2		32,1
Oma pääoma yhteensä 6)	397,9	-53,2		344,7
Pitkäaikaiset velat				
Lainat 7)	844,9	-9,3	-50,7	784,9
Johdannaissopimukset 4)	-	22,6	-	22,6
Laskennalliset verovelat 3)	55,6	107,6	-	163,2
Muut velat 8)	1,3	-	0,9	2,1
Pitkäaikaiset velat yhteensä	901,8	120,9	-49,8	972,9
Lyhytaikaiset velat				
Lainat	-	-	50,7	50,7
Johdannaissopimukset	-	-	-	-
Tilikauden tulokseen perustuvat verovelat	-	-	0,2	0,2
Ostovelat ja muut velat 8)	31,4	-	-1,1	30,3
Lyhytaikaiset velat yhteensä	31,4	-	49,8	81,2
Velat yhteensä	933,2	120,9	-	1.054,1
Velat ja pääoma yhteensä	1.331,1	67,6	-	1.398,8

Yhteenvedo NGAAP/IFRS-oikaisista ja -uudelleenluokituksista

Seuraavassa yhteenvedossa kuvataan Sektorin tilintarkastamattomaan konsernituloslaskelmaan tilikaudelta 2014 ja konsernitaseeseen 31.12.2014 liittyviä NGAAP/IFRS-oikaisuja. Numerointi viittaa tase-erissä oleviin viitenumeroihin. Muuntaminen Norjan kruunuista euroihin on tehty keskimääräisellä valuuttakurssilla NOK / EUR 8,3544 tuloslaskelman osalta ja NOK / EUR 9,0365 taseen osalta.

Tietoja IFRS-oikaisista ja -uudelleenluokituksista:

1. NGAAP:n mukaisesti Sektor on esittänyt sijoituskiinteistöt hankintamenoon vuotuisilla poistoilla vähennettynä. IFRS:n mukaan sijoituskiinteistöt voidaan valinnan mukaan esittää hankintamenomenetelmällä tai käypään arvoon. Citycon on päättänyt käyttää IAS 40 -standardin mukaista käyvän arvon menetelmää, jonka seurauksena käyvän arvon muutokset esitetään tuloslaskelmassa eikä poistoja käytetä. Näin ollen sijoituskiinteistöt on esitetty 31.12.2014 niiden käypään arvoon 1.308,3 miljoonaa euroa (11.823 miljoonaa Norjan kruunua), ja NGAAP:n mukaisessa tilinpäätöksessä vuodelta 2014 esitetty 22,3 miljoonan euron (186 miljoonan Norjan kruunun) poisto on oikaistu tuloslaskelmassa. Sama koskee sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutosta vuonna 2014, joka on esitetty 35,3 miljoonan euron (295 miljoonan Norjan kruunun) voittona käyvän arvon muutoksesta. Tuloslaskelmaan kirjattiin myös sijoituskiinteistöihin liittyvä laskennallisen verovelan lisäys 14,4 miljoonaa euroa (130 miljoonaa Norjan kruunua).

Käyttöleasingsopimuksella hallinnoitavan vuokralle otetun sijoituskiinteistön käypää arvoa ei esitetä taseessa. Vuokralle otettujen kiinteistöjen kehityshankkeet esitetään hankintamenoon poistoilla vähennettynä. Citycon esittää vuokralle otetut sijoituskiinteistöt IFRS-tilinpäätösperiaatteen mukaisesti käypään arvoon ikään kuin kyseessä olisi rahoitusleasing, jolloin vuokralle otettuun kiinteistöön liittyvä korollinen velka kasvaisi vastaavasti.

Kehityshankkeet sisältyvät samaan taseriviin kuin sijoituskiinteistöt, ja ne esitetään IFRS:ssä käyvästä arvosta.

2. NGAAP:n mukaisesti Sektor on käsitellyt 20 % osuutensa osakkuusyhtiössä omistusosuusmenetelmällä ja perustuen taustalla oleviin NGAAP:n mukaisiin tilinpäätöksiin. Myös IFRS edellyttää omistusosuusmenetelmän käyttöä, mutta osakkuusyhtiön tilinpäätöksessä tulee käyttää koko konsernissa yhdenmukaisia IFRS-periaatteita. Näin ollen osakkuusyhtiön tilinpäätökset muunnettiin IFRS-muotoon ennen omistusosuusmenetelmän käyttöä. Oikaisu tehtiin sijoituskiinteistöjen ja johdannaisopimusten esittämiseksi käyvästä arvosta sekä näihin liittyvien oikaisujen laskennallisten verovaikutusten esittämiseksi. Näiden oikaisujen, mukaan lukien laskennallisten verojen vaikutus, tuloksena osakkuuden tuloksen osuus kasvoi 1,7 miljoonaa euroa (14,174 Norjan kruunua), ja taseessa esitetyt osuudet osakkuusyhtiöissä kasvoivat vastaavasti. Omistusosuusmenetelmän 1,7 miljoonan euron vaikutuksella tilinpäätökseen ei ole suoraa vaikutusta laskennallisiin veroihin.
3. NGAAP:n mukaisesti Sektor on esittänyt laskennalliset verot tasepäivän nettoarvoon. IAS 12 -standardin mukaan laskennallisia veroja on oikaistava niiden esittämiseksi nimellisarvoon IFRS:n mukaisesti. Tämä oikaisu johti laskennallisten verovelkojen nettolisäykseen 93,2 miljoonaa euroa (842 miljoonaa Norjan kruunua). Kaikkien laskennallisten verosaamisten ja -velkojen oikaisujen nettovaikutuksena on kertyneiden voittovarojen pieneneminen 107,4 miljoonalla eurolla (970 miljoonalla Norjan kruunulla).
4. NGAAP:n suojauslaskennan mukaisesti Sektor ei ole esittänyt tilinpäätöksessään koronvaihtosopimuksia. IFRS:n mukaan nämä johdannaisopimukset eivät täytä suojauslaskennalle asetettuja vaatimuksia, ja siksi ne esitetään käypään arvoon tulosvaikutteisesti. Koronvaihtosopimukset esitetään taseessa varoina ja velkoina, joiden arvo oli 2,2 miljoonaa euroa (19 miljoonaa Norjan kruunua) ja 22,6 miljoonaa euroa (205 miljoonaa Norjan kruunua) 31.12.2014. Taseessa on esitetty 5,5 miljoonan euron (50 miljoonan Norjan kruunun) kaikkiin johdannaisiin liittyvä laskennallinen nettoverosaaminen, josta suurin osa esitetään laskennallisissa nettoverovelloissa. Johdannaisopimusten nettotulosvaikutus vuonna 2014 on 11,7 miljoonan euron tappio (98 miljoonaa Norjan kruunua). Vuoden 2014 IFRS-tuloslaskelmaan kirjattiin 3,1 miljoonaa euroa (26 miljoonaa Norjan kruunua) laskenut nettoverokulu.
5. NGAAP:n mukaisesti Sektor on esittänyt taseessaan liiketoiminnan yhdistämiseen liittyvän liikearvon, joka poistetaan viiden vuoden taloudellisen käyttöajan kuluessa. IFRS ei salli liikearvon poistamista, ja

sen sijaan liikearvo testataan vuosittain arvonalentumisen varalta. Kertyneet poistot, jotka olivat 0,1 miljoonaa euroa (1 miljoonaa Norjan kruunua) 31.12.2014, kumottiin. IFRS:n mukainen liikearvo 31.12.2014 oli 0,4 miljoonaa euroa (3,5 miljoonaa Norjan kruunua), eikä sen arvon katsota alentuneen. Liikearvon oikaisu ei vaikuttanut laskennallisiin veroihin.

6. Oman pääoman muutosta 53,1 miljoonalla eurolla (480 miljoonalla Norjan kruunulla) on kuvattu yksityiskohtaisemmin alla oman pääoman NGAAP/IFRS-muunnoksen yhteydessä. Määräysvallattomien omistajien osuutta on oikaistu 3,2 miljoonalla eurolla (29 miljoonalla Norjan kruunulla) alakonsernissa olevan vähemmistöosuuden IFRS-muunnosta varten.

Sektor NGAAP:stä IFRS:ään pääoman täsmäytys, miljoonaa euroa

NGAAP - Pääoma 31.12.2014 **397,9**

Vaikutukset IFRS-oikaisuihin

IFRS konversion vaikutus pääomaan 1.1.2014 (vrt. yllä)	-93,8
Johdannaiset – varat (käyvän arvon muutos)	1,3
Johdannaiset – velat (käyvän arvon muutos)	-9,9
Liikearvo (NGAAP-poistojen peruutus)	0,1
Sijoituskiinteistöt – NGAAP-arvonalennusten peruutus	16,3
Sijoituskiinteistöt – käyvän arvon muutos 2014	25,8
Osuudet osakkuusyhtiöissä	1,7
IAS 39 – lainojen lyhennyskulut	1,2
Valuuttakurssimuunnosten vaikutus Norjan kruunuista euroihin	4,0
Nettomuunnosvaikutus kertyneisiin voittovaroihin yhteensä	-53,2
IFRS - Pääoma 31.12.2014	344,7

IFRS Pääoma 1.1.2014

IFRS Pääoma 1.1.2014	341,1
Vuoden tulos	40,2
2014 vähemmistöosuuden hankinta (ei IFRS-NGAAP eroavaisuutta: katso 2014	
NGAAP tilinpäätös, huomautus 11)	-9,6
Valuuttakurssimuunnosten vaikutus Norjan kruunuista euroihin	-27,0
IFRS Pääoma 31.12.2014	344,7

7. NGAAP:n mukaisesti Sektor on esittänyt pitkäaikaiset velat niiden nimellisarvosta lisätyn perustamiskustannuksilla, jotka on poistettu tasapoistoina laina-ajan kuluessa. Sektor on myös luokitellut kertyneet korot lyhytaikaisena velkana taseessa. IFRS edellyttää korkokulujen ja velan esittämistä hankintamenomenetelmällä tai käypään arvoon, ja Citycon on päättänyt käyttää lainojen esittämisessä hankintamenomenetelmää. Kaikki pitkäaikaiset lainat muunnettiin hankintamenomenetelmän mukaisiksi, ja pääomaan lisätyt perustamiskulut ja siihen liittyneet NGAAP:n mukaiset poistot peruttiin. Kertyneet 1,1 miljoonan euron (10 miljoonan Norjan kruunun) korot luokiteltiin IFRS:n mukaisesti pitkäaikaiseksi velaksi. NGAAP/IFRS-oikaisu nosti pitkäaikaista velkaa 31.12.2014 yhteensä 9,3 miljoonalla eurolla (84 miljoonalla Norjan kruunulla) ja vähensi tulosvaikutteisia rahoituskuluja 1,7 miljoonalla eurolla (14 miljoonalla Norjan kruunulla).
8. NGAAP:n mukaisesti kaikki velat esitettiin taseessa pitkäaikaisina velkoina. IFRS edellyttää seuraavan toimintajakson aikana maksettavaksi erääntyvän velkaosuuden esittämistä lyhytaikaisena velkana. Näin ollen 52,9 miljoonan euron (478 miljoonan Norjan kruunun) velka luokiteltiin uudelleen lyhytaikaiseksi velaksi. Lisäksi inflaatio-oikaistulle velalle kertynyt korko luokiteltiin NGAAP:n mukaisessa taseessa lyhytaikaiseksi velaksi, ja tämä on luokiteltu uudelleen pitkäaikaiseksi velaksi IFRS-esitysmuotoa varten.

Sektor on laatinut tilinpäätöksensä NGAAP-muodossa. NGAAP/IFRS-muunnosta ja pro forma -tilinpäätösten laatimista varten Sektorin NGAAP-tilinpäätökset luokiteltiin uudelleen Cityconin käyttämän esitysmuodon mukaisesti. Uudelleenluokitukset tehtiin NGAAP-tase-eristä Cityconin käyttämiin IFRS-tase-eriin liikearvon, johdannaissopimusten, velkojen ja tilikauden tulokseen perustuvien verojen osalta siten, että edellä esitettyjen taloudellisten tietojen esitystavan lähtökohtana on Cityconin käyttämä esitysmuoto. Voitossa tai tappiossa Sektorin NGAAP-erä Poistot on kohdistettu Cityconin esitysmuodossa Hallinnon kuluihin, ja Sektorin NGAAP-erä Liiketoiminnan muut kulut on

kohdistettu Cityconin esitysmuodossa kiinteistöjen hoitokuluihin. Voitto/tappio johdannaissopimuksista on luokiteltu uudelleen Cityconin esitysmuodossa Rahoituskuluiksi ja -tuotoiksi, ja osakkuusyhtiöihin liittyvä tuotto on luokiteltu Cityconin esitysmuodossa osuudeksi yhteisyritysten voitosta.

Cityconin johto ei ole tunnistanut muita NGAAP/IFRS-oikaisuja, joilla saattaisi olla olennainen vaikutus Cityconin pro forma -tietoihin, jotka on esitetty tässä Esitteessä IFRS:n mukaisesti pro forma -tarkoituksia varten.

TOIMIALAKATSAUS

Cityconin markkina-alueet

Citycon harjoittaa tällä hetkellä toimintaa neljässä maassa Pohjoismaissa ja Baltiassa. Cityconin hallinnoimasta 3,3 miljardin euron kiinteistöjen käyvästä arvosta (mukaan lukien sijoituskiinteistöjen ja yhteisyritysten käypä arvo) sijaitsi 31.12.2014 yhteensä 51,2 % Suomessa, 38,3 % Ruotsissa, 9,9 % Virossa ja 0,6 % Tanskassa. Maantieteellinen jako Cityconin kiinteistöjen vuokratuloista on esitetty Cityconin vuoden 2014 tilinpäätöksessä, joka on sisällytetty tähän Esitteeseen viittaamalla.

Edellä mainitun lisäksi Citycon aikoo laajentua Norjaan Yrityskaupan avulla, ja siksi alla on kuvattu Cityconin nykyisten toimintamaiden lisäksi Norjan yleistä talouskehitystä ja kiinteistömarkkinoita. Sektorin liiketoimintaa on kuvattu muilta osin kohdassa ”Sektorin liiketoiminta”.

Yleinen talouskehitys

Markkinaolosuhteet parantuivat hieman Cityconin toimintamaissa vuoden 2014 aikana ja talouden näkymät ovat niissä pääsääntöisesti positiiviset myös vuosille 2015 ja 2016.

Ruotsin ja Tanskan taloudessa nähtiin vuonna 2014 asteittaista vahvistumista, kun taas Suomessa talouden elpyminen on vasta alkuvaiheessa. Kahden seuraavan vuoden aikana talouden odotetaan kasvavan hitaasti Suomessa ja Tanskassa, kun taas Ruotsin ja Viron talouskasvun odotetaan kehittyvän suotuisammin. Norjan talouskasvu vahvistui vuonna 2014 ja BKT:n kasvu oli 2,2 % vuositasolla huolimatta laskeneesta öljyn maailmanmarkkina-hinnasta. Norjan BKT:n odotetaan kasvavan maltillisesti 0,9 % vuonna 2015 ja 1,7 % vuonna 2016.

Inflaatio, joka on tärkeä tekijä useimmissa vuokrasopimuksissa inflaatioidonnoisten vuokrankorotusten takia, laski vuonna 2014 Suomessa ja Virossa ja oli vakaa Norjassa, Ruotsissa ja Tanskassa vuoteen 2013 verrattuna. Inflaation odotetaan säilyvän maltillisena 1,4–2,3 % välillä Yhtiön toimintamaissa ja Norjassa vuosina 2015–2016.

Työttömyysaste vaikuttaa vähittäiskauppaan ja siten sillä on epäsuora vaikutus vuokranantajiin. Norjassa työttömyysaste on 2012–2014 ollut selvästi alhaisempi kuin Cityconin toimintamaissa ja sen odotetaan pysyvän selvästi näitä maita alhaisempana myös 2015–2016. Ruotsissa ja Virossa työttömyysasteen odotetaan pysyvän vuosina 2015–2016 lähellä vuoden 2014 tasoa ja Suomessa ja Tanskassa sen odotetaan laskevan 0,7 ja 0,8 prosenttiyksikköä vuoden 2016 loppuun mennessä vuoteen 2014 verrattuna.

Vuoden 2014 aikana vähittäiskaupan myynti kasvoi Cityconin toimintamaista vahvimmin Ruotsissa ja Virossa, Tanskassa kasvu oli maltillista, ja Suomessa vähittäiskaupan myynti laski. Norjassa vähittäiskaupan myynti kasvoi 1,7 % vuonna 2014.

Seuraavissa taulukoissa ja kaavioissa esitetään olennaiset talouden tunnusluvut Cityconin tärkeimmistä toimintamaista ja Norjasta.³⁰

	2012	2013	2014	2015F ¹	2016F ¹
Suomi					
BKT:n kasvu, %	-1,0	-1,2	-0,1	0,8	1,4
Työttömyysaste, %	7,7	8,2	8,5	8,3	7,7
Vähittäiskaupan kasvu, %	1,1	-1,0	-1,1	-	-
Korkotaso ² , %	0,8	0,2	0,2	0,5	1,0
Inflaatio- %	3,2	2,2	1,2	1,5	1,7

³⁰ Lähteet: Euroopan komissio, Eurostat, Tilastokeskus, Ruotsin tilastokeskus, Norjan tilastokeskus, Viron tilastokeskus, Tanskan tilastokeskus ja Kansainvälisen valuuttarahaston ”World Economic Outlook”-tietokanta.

Norja

BKT:n kasvu, %	2,9	0,6	2,2	0,9	1,7
Työttömyysaste, %	3,2	3,5	3,7	3,9	4,1
Vähittäiskaupan kasvu, %	3,2	1,9	1,7	-	-
Korkotas ³ , %	1,8	1,7	1,5	1,2	1,0
Inflaatio- %	0,7	2,1	2,0	2,3	2,0

Ruotsi

BKT:n kasvu, %	1,0	1,3	1,8	2,3	2,6
Työttömyysaste, %	8,0	8,0	8,0	7,8	7,6
Vähittäiskaupan kasvu, %	2,3	2,6	3,8	-	-
Korkotas ⁴ , %	2,0	1,1	0,6	0,2	0,1
Inflaatio- %	0,9	0,0	0,1	1,4	1,9

Viro

BKT:n kasvu, %	5,0	1,6	1,9	2,3	2,9
Työttömyysaste, %	10,0	8,6	7,0	7,0	6,8
Vähittäiskaupan kasvu, %	6,8	4,8	5,9	-	-
Korkotas ² , %	0,8	0,2	0,2	0,5	1,0
Inflaatio- %	4,2	3,2	0,8	1,5	2,1

Tanska

BKT:n kasvu, %	-0,4	-0,5	0,8	1,7	2,1
Työttömyysaste, %	7,5	7,0	6,9	6,6	6,2
Vähittäiskaupan kasvu, %	-2,4	-1,0	1,2	-	-
Korkotas ⁵ , %	0,6	0,3	0,3	0,2	0,1
Inflaatio- %	2,4	0,8	0,6	1,6	1,8

¹ Arvot koottu Euroopan komissiolta, Kansainvälisen valuuttarahaston ”World Economic Outlook”-tietokannasta ja Norjan tilastokeskuksen talouskatsauksesta maaliskuulta 2015.

² 3 kuukauden Euribor-koron vuotuinen keskiarvo.

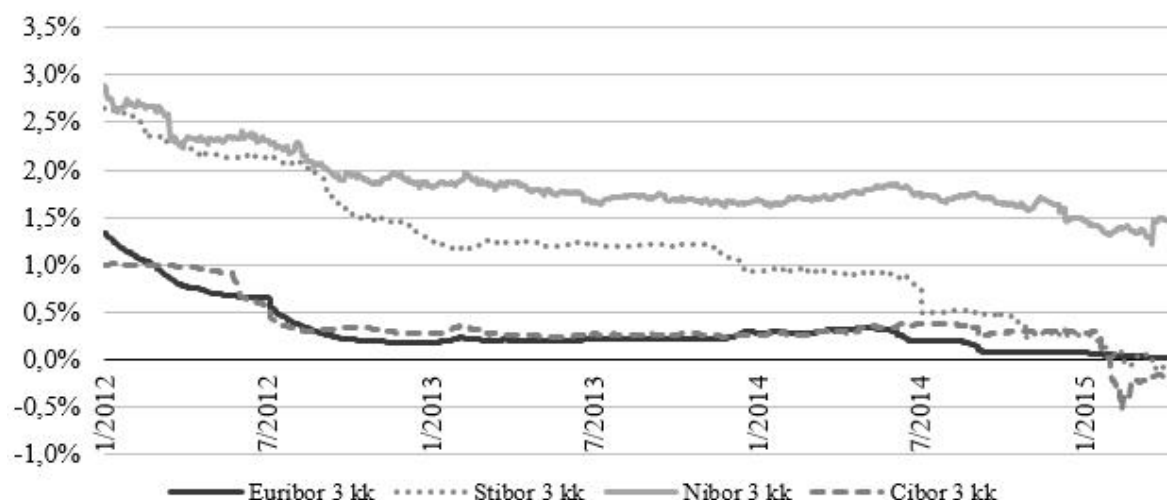
³ 3 kuukauden Nibor-koron vuotuinen keskiarvo.

⁴ 3 kuukauden Stibor-koron vuotuinen keskiarvo.

⁵ 3 kuukauden Cibor-koron vuotuinen keskiarvo.

Koroilla on huomattava vaikutus vähittäiskauppaan ja kiinteistömarkkinoihin yleisesti. Alla olevassa kaaviossa on kuvattu Euribor-, Stibor-, Cibor- ja Nibor-korkojen kehitystä vuoden 2012 alusta vuoden 2015 maaliskuuhun asti. Kuten kaaviosta ilmenee, Euribor-, Cibor- ja Nibor-korot pysyivät vakaina vuonna 2014, kun taas Stibor-korko laski tasaisesti. Kaikki korot kuitenkin laskivat voimakkaasti vuoden 2015 ensimmäisellä neljänneksellä ja ovat nyt historiallisen alhaisella tasolla. Stibor- ja Cibor-korot ovat negatiiviset. Tämä johtuu suhteellisen pehmeästä makrotaloudellisesta ympäristöstä ja maltillisesta talouskasvusta kyseisillä markkinoilla. Korkoja on pitänyt alhaalla myös elvyttävä rahapolitiikka, jolla on pyritty lisäämään kulutusta ja inflaatiota. Stibor- ja Cibor-korkojen odotetaan pysyvän alhaalla lähitulevaisuudessa, ja Nibor-koron odotetaan laskevan. Euroalueen talouskasvun odotetaan asettavan nousupaineita myös koroille.

Viitekorkojen kehitys, tammikuu 2012 – maaliskuu 2015³¹



Suomen kiinteistömarkkinat³²

Suomen kiinteistömarkkinoita koskevat tiedot ovat yleisesti luotettavia ja korkealaatuisia. Suomen tärkeimmät kiinteistömarkkinat ovat pääkaupunkiseudulla (Helsingissä, Espoossa ja Vantaalla), ja seuraavaksi tärkeimmät ovat muissa suurissa kaupungeissa, kuten Tampereella, Turussa, Oulussa, Lahdessa, Kuopiossa, Jyväskylässä ja Vaasassa.

Kokonaisuutena katsottuna aktiivisuus Suomen kiinteistömarkkinoilla on kehittynyt positiivisesti viime vuosina. Talouden yleisestä heikkoudesta huolimatta Suomen kiinteistömarkkinoiden transaktiovolyymi kasvoi vuonna 2014 merkittävästi. Transaktionvolyymien kasvua tuki alhainen korkotaso ja ennätysellisen korkea sijoituspääoman määrä Euroopassa.

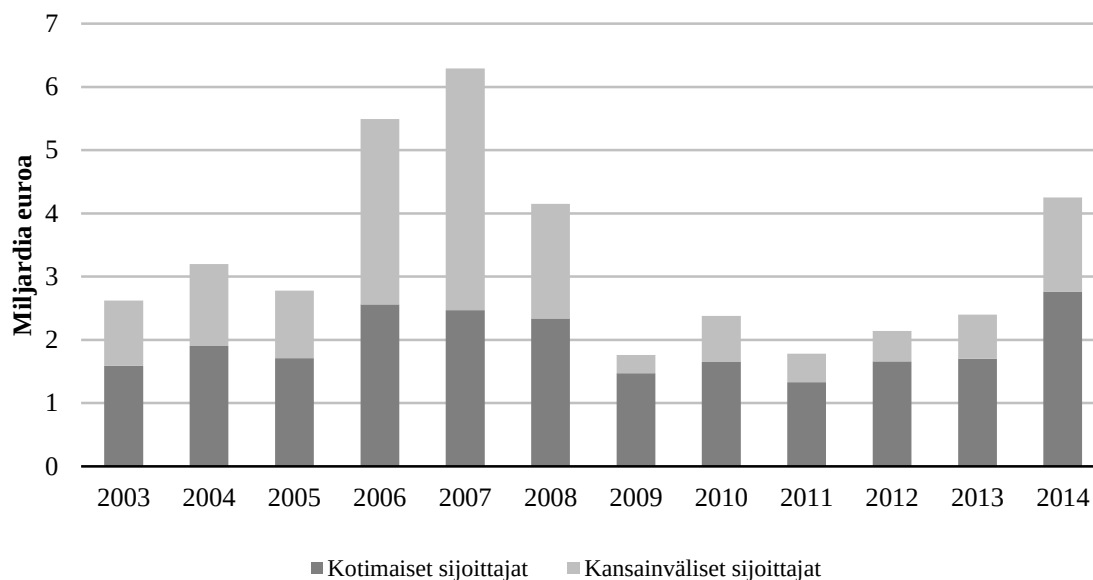
Vuonna 2014 Suomen kiinteistösijoitusmarkkinat olivat erityisen aktiiviset, ja niiden transaktiovolyymi kasvoi 70 % vuoteen 2013 verrattuna. 4,3 miljardin euron transaktiovolyymi vuonna 2014 oli suurin sitten vuoden 2007. Kansainvälisten sijoittajien osuus koko volyymistä vuonna 2014 oli noin yhden kolmasosan eli 1,5 miljardia euroa. Toimisto- ja liiketilat olivat edelleen sijoittajien suosiossa: toimistojen osuus volyymistä oli 21 % ja liiketilojen 24 % vuonna 2014.

³¹ Lähde: Bloomberg 9.4.2015.

³² Lähteet: KTI The Finnish Property Market 2015, Catella Property Market Trends Spring 2015, Newsec Property Outlook Finland 2015.

Alla oleva kaavio kuvaa kiinteistösijoitusten volyymin kehitystä Suomessa vuosina 2003–2014.

Kiinteistösijoitusten volyymi Suomessa 2003–2014³³



Kiinteistöjen sijoituskysynnän odotetaan pysyvän vahvana vuonna 2015, sillä sijoittajat etsivät turvallisia omaisuuslajeja ja vakaata tuottoa. Matalat korot, keskuspankkien elvytystoimet ja rahoituksen saatavuus tukevat kysyntää. Catella ennustaa kiinteistötransaktiovolyymin pysyvän korkealla tasolla myös vuonna 2015 ja sijoituskysynnän leviävän prime-kohteista enemmän myös toissijaisiin kohteisiin.

CBRE:n mukaan Helsingin keskustan prime-liikekiinteistöjen tuottovaatimus on laskenut noin 6,0 %:sta vuoden 2010 alussa noin 4,5 %:iin vuoden 2014 lopussa. Newsecin mukaan pääkaupunkiseudun muilla alueilla tuottovaatimukset vaihtelevat 5,0 %:sta 9,5 %:iin, muissa kaupungeissa tuottovaatimukset vaihtelivat noin 6,0–10,5 %:n välillä. Newsecin mukaan Helsingin ja muiden kaupunkien ydinkeskustojen prime-kohteiden vajaakäyttöasteet ovat pysyneet matalina, 1,0–4,0 %:ssa, kun taas ydinkeskustan ulkopuolisten alueiden vajaakäyttöasteet vaihtelivat 1–10,0 %:n välillä.

Liiketilojen vuokrausmarkkinoilla on ollut havaittavissa kysynnän heikkenemistä. Vapaan liiketilan määrä alkoi kasvaa vuoden 2014 lopulla johtuen kulutuskysynnän heikosta kehityksestä, kohdistuen laskupaineita liiketilojen vuokriin. KTI arvioi vuokratasojen joustavan alaspäin vuokranantajien halutessa säilyttää käyttöasteet mahdollisimman korkeina.³⁴ Vuokratasojen odotetaan jatkavan laskua tulevaisuudessa, joskin parhailla sijainneilla sijaitsevien liiketilojen vuokratasot ovat vähemmän alttiita suhdannevaihteluille.

³³ Lähde: KTI The Finnish Property Market 2015.

³⁴ Lähde: KTI The Finnish Property Market 2015.

Prime-kohteiden tuotto Helsingissä³⁵



Norjan kiinteistömarkkinat³⁶

Kokonaisuutena katsottuna Norjan kiinteistömarkkinoita pidetään suhteellisen läpinäkyvinä ja markkinatiedot ovat laadukkaita. Norjan tärkeimmät kiinteistömarkkinat Oslon ulkopuolella ovat Stavanger, Bergen ja Trondheim.

Norjan liikekiinteistömarkkinat olivat poikkeuksellisen vahvat vuonna 2014 Pohjoismaiden toiseksi suurimmalla sijoitusvolyymilla Ruotsin jälkeen. Norjan kiinteistösijoitusmarkkinoilla nähtiin kohtuullinen määrä transaktioita vuoden 2014 ensimmäisellä puoliskolla. Kaksi viimeistä vuosineljännestä olivat erittäin aktiivisia, ja transaktiovolyymi nousi korkeimmilleen sitten vuoden 2007. Kiinteistötransaktioiden volyymi oli vuonna 2014 noin 55 miljardia Norjan kruunua³⁷ eli 38 % enemmän kuin edellisvuonna. Kokonaisvolyymistä sijoitettiin liikekiinteistöihin noin 12 %. Ulkomaisten sijoittajien osuus oli noin 14 miljardia Norjan kruunua eli 25 % kokonaisvolyymistä.

Norjan kiinteistömarkkinat ovat kiinnostaneet ulkomaisia sijoittajia paljon viime vuosina³⁸, ja vahvojen makrotaloudellisten perustekijöiden ja suhteellisen heikon paikallisen valuutan odotetaan tukevan trendin jatkumista myös vuonna 2015.

Norjan liikekiinteistömarkkinat ovat olleet vetovoimainen kohde kansainvälisille vähittäiskaupan toimijoille, ja ne tavoittelevat Oslon parhaita liiketiloja maksaen merkittäviäkin lisähintoja saadakseen sijainniltaan parhaita kohteita. Kansainvälisten vähittäiskaupan toimijoiden vakaa vuokrauskysyntä, rajoitettu tarjonta parhailla ostoskauduilla ja kansainvälisten vähittäiskaupan toimijoiden valikoiva suhtautuminen Norjan vähittäiskaupan nykyisen rakenteen ja valikoiman vuoksi viittaavat siihen, että voidaan odottaa prime-vuokrien lievää nousua parhailla paikoilla.

Parhaiden kohteiden kysyntä on jatkunut vahvana, koska paljon pääomaa hallussaan pitävät paikalliset ja ulkomaiset sijoittajat etsivät vähemmän suhdanneherkkiä sijoituskohteita Norjasta, jonka talous on hyvin altis muutoksille öljyn hinnassa. Kysyntä on ollut erityisen voimakasta Oslon seudulla, jonka osuus on noin 40 % transaktiovolyymista.³⁹ Erityisiä kiinnostuksen kohteita ovat olleet useat vuosina 2005–2007 perustetut kiinteistörahastot,

³⁵ Lähde: CBRE tutkimus, 1Q15.

³⁶ Lähteet: Akershus Eiendom Commercial Property Report Spring 2015, CBRE Property Market Update Q4 2014, Colliers International Nordic Real Estate Review H1 & H2 2014, Cushman & Wakefield Norway Retail Market Snapshot Q1 2015, Newsec Property Outlook Spring 2014 & 2015.

³⁷ Lähde: Newsecin markkinaraportit ja seminaarimateriaali Q1/2015.

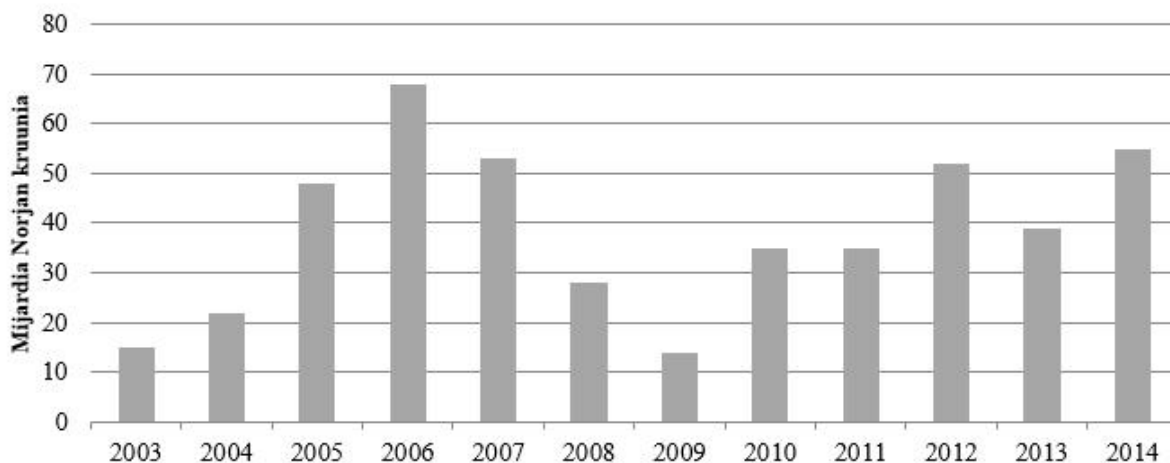
³⁸ Lähde: Colliers International Nordic Real Estate Review H2 2014.

³⁹ Lähde: Newsec Property Outlook Spring 2015.

jotka lähestyvät maturiteettiaan. Kauppojen positiivinen trendi on jatkunut alkuvuonna 2015 ja sen odotetaan jatkuvan edelleen kansainvälisten sijoittajien voimakkaamman läsnäolon, matalien korkojen ja vilkkaana pysyneen kotimaisen kysynnän ansiosta.

Alla oleva kaavio kuvaa kiinteistösijoitusten volyymin kehitystä Norjassa vuosina 2003–2014.⁴⁰

Kiinteistösijoitusten volyymi Norjassa 2003–2014



Prime-liikekiinteistöjen tuottovaatimus on laskenut Oslossa noin 6,0 %:sta vuoden 2010 alussa noin 4,5 %:iin vuoden 2015 ensimmäisellä neljänneksellä.⁴¹ Kauppakeskuksissa tuottovaatimukset vaihtelivat vuoden 2015 ensimmäisellä neljänneksellä 5,25 ja 6,25 %:n välillä.⁴² Cushman & Wakefield ennustaa vuokrien ja tuottovaatimusten pysyvän vakaana lähitulevaisuudessa. Liiketilojen keskimääräinen vajaakäyttöaste oli Oslossa noin 5,0 % vuoden 2014 lopussa Colliersin mukaan.

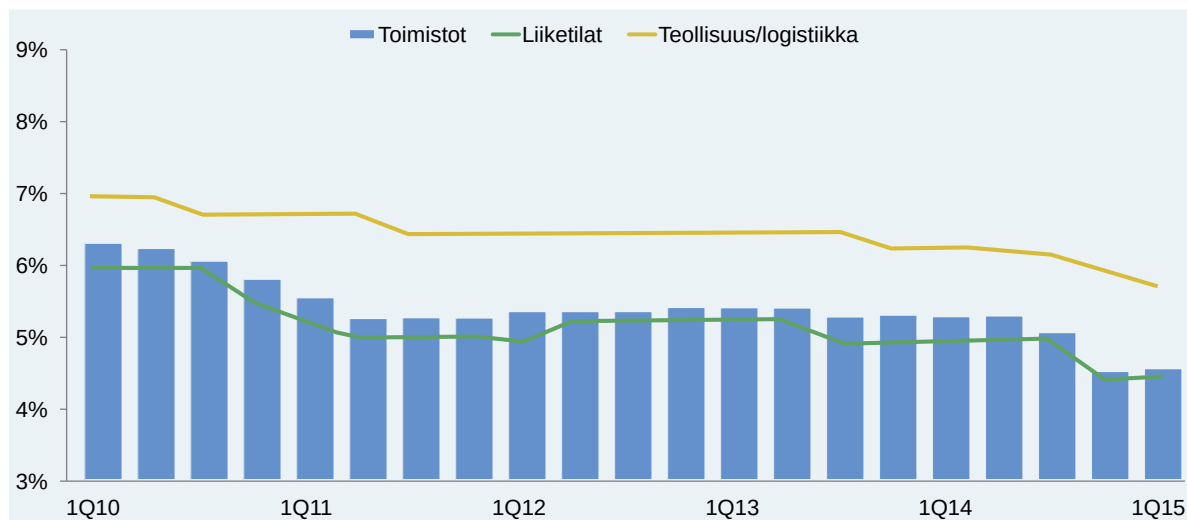
Vähittäiskaupan volyymi on kasvanut Norjassa voimakkaasti viime vuosina nopean talouskasvun ja käytettävissä olevien tulojen kasvun kulutuksessa aiheuttaminen rakenteellisten muutosten vauhdittamana. Liiketilojen vajaakäyttöasteen ja vuokratason odotetaan kehittyvän positiivisesti myös tulevaisuudessa. Oslo on edelleen liiketila-markkinoiden kansainvälistymisen alkuvaiheessa, ja lähivuosina odotetaan uusien tulijoiden seuraavaa aaltoa.

⁴⁰ Lähde: Newsecin markkinaraportit ja seminaarimateriaali Q1/2015.

⁴¹ Lähde: CBRE Nordic Investment Market View Q1/2015.

⁴² Lähde: Cushman & Wakefield Norway Retail Market Snapshot Q1 2015.

Prime-kohteiden tuotto Oslossa⁴³



Ruotsin kiinteistömarkkinat⁴⁴

Ruotsin kiinteistömarkkinat ovat Pohjoismaiden suurimmat ja kuuluvat Euroopan suurimpien kiinteistömarkkinoiden joukkoon. Vahva kiinnostus ruotsalaisiin kiinteistömarkkinoihin selittyy niiden hyvällä likviditeetillä, läpinäkyvyydellä, paranevilla työvoimamarkkinoilla, kuluttajien positiivisella luottamuksella, suhteellisen vakaalla taloudellisella ympäristöllä ja vakaalla julkisella taloudella. Lisäksi Ruotsi kuuluu niihin maihin, joihin Euroopan maiden velkakriisi on vaikuttanut vähiten. Ruotsin likvideimmät kiinteistömarkkinat löytyvät Tukholmasta, Göteborgista ja Malmöstä.

Sijoituskiinteistöjen kysyntä on edelleen vahvaa Ruotsissa. DTZ:n mukaan vuonna 2014 transaktiovolyymi nousi Ruotsissa ennätyselliseen 156 miljardiin Ruotsin kruunuun. Tämä on 1 miljardi Ruotsin kruunua enemmän kuin edellinen vuonna 2008 saavutettu ennätys ja 58 miljardia Ruotsin kruunua eli 59 % enemmän kuin viime vuosikymmenen keskiarvo. CBRE:n vuosineljänneksittäin julkaistavista markkinakatsauksista kerättyjen tietojen mukaan liikekiinteistöjen osuus koko vuoden 2014 transaktiovolyymistä oli noin 10 %.

Prime-liikekiinteistöjen tuottovaatimukset ovat pysyneet vakaina eikä vuonna 2015 odoteta merkittävää muutosta. Tukholman ja Göteborgin parhaiden liikekiinteistöjen tuottovaatimukset ovat laskeneet hieman noin 4,5 ja 5,0 %:n tasolta noin 4,3 ja 4,6 %:n tasolle⁴⁵, eikä vuonna 2015 odoteta merkittävää muutosta. Vuoden 2014 lopussa vajaa-käyttöaste oli alhainen, Tukholmassa 2,0 % ja Göteborgissa 3,0 %.⁴⁶

Prime-liiketilojen vuokrat nousevat, ja niiden arvioidaan nousseen Tukholmassa hieman yli 2,0 % vuosina 2009–2014. Pankkirahoituksen saatavuus ja pääoman runsas määrä ovat johtaneet erittäin kilpailtuihin markkinoihin, joissa tuottovaatimusten tiukentuminen on jatkunut. Joukkovelkakirjalainojen matalat tuotot ovat saaneet kotimaiset instituutiot suurentamaan korkeampituottoisten kiinteistöjen osuutta, ja pankit kilpailevat luototuksessa, mikä parantaa kiinteistöjen omistajien luototusasteita ja katteita. Paikalliset ja kansainväliset vähittäiskaupan toimijat vahvistavat kysyntää Tukholman ja keskeisten alueellisten kaupunkien parhailla ostoskaduilla ja samalla prime-liiketiloihin on tarjolla vain vähän. Prime-liiketilojen hyvän kehityksen odotetaan jatkuvan ja vuokratasoihin kohdistuu nousupaineita parhailla ostoskaduilla ja prime-kauppakeskuksissa erityisesti Tukholmassa ja Göteborgissa.

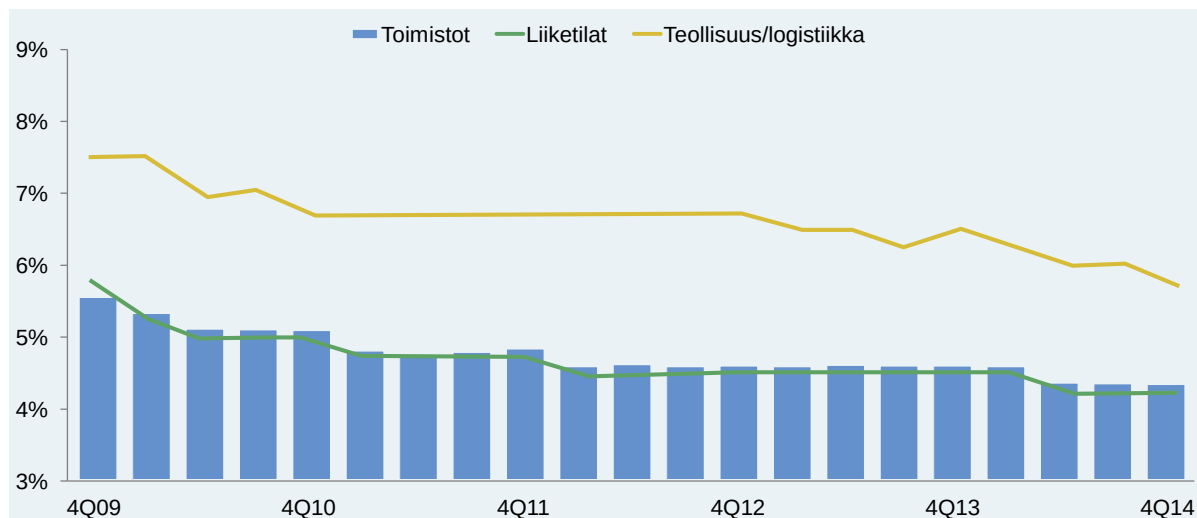
⁴³ Lähde: CBRE:n tutkimus, 1Q15.

⁴⁴ Lähteet: CBRE Nordic Investment Marketview raportit Q1-Q4/2014, CBRE:n tutkimus, 1Q15, Colliers Nordic Real Estate Review H2 2014, DTZ Investment Market Update Sweden Q4 2014, Newsec Property Outlook Spring 2015.

⁴⁵ Lähde: Newsec Property Outlook Spring 2015.

⁴⁶ Lähde: Colliers Nordic Real Estate Review H2 2014.

Prime-kohteiden tuotto Tukholmassa⁴⁷



Baltian ja uusien markkinoiden kiinteistömarkkinat

Viro⁴⁸

Viron kiinteistömarkkinoiden kehitys on ollut positiivista viime vuosina. Viron talous on kasvanut voimakkaasti finanssikriisin jälkeen, ja euron käyttöönotto vuonna 2011 pienensi ulkomaisten sijoittajien valuuttariskiä. Liiketilasegmentti kehittyi poikkeuksellisen hyvin vuonna 2014 vähittäiskaupan volyymin voimakkaan kehityksen ja hyvillä paikoilla olevien liikeilojen rajoitetun tarjonnan tukemana.

Kiinteistösijoitusten volyyymi oli vuoden 2014 ensimmäisellä puoliskolla aikaisempien vuosien tasolla ja aktiiviteetti lisääntyi merkittävästi vuoden toisella puoliskolla. Investointivolyyymi oli vuonna 2014 yhteensä 240 miljoonaa euroa, ja se kasvoi noin 12 % vuodesta 2013. Suurin osa volyyymistä oli teollisuuskiinteistöissä (34 %) ja liikekiinteistöissä (29 %).

Tuotot ovat laskeneet Virossa viime vuosina, mutta ne ovat edelleen muutaman prosenttiyksikön korkeammalla kuin Pohjoismaissa. Tallinnan prime-kohteiden tuotot laskivat hieman vuonna 2014, ja ne olivat 7,0–8,3 % vuoden 2014 lopussa kiinteistön tyyppistä riippuen. Prime-liikekiinteistöjen tuotot olivat tämän vaihteluvälin alarajalla noin 7 %:ssa.

Baltian maissa vähittäiskauppa keskittyy enemmän kauppakeskuksiin kuin Pohjoismaissa ja yleensä euroalueella. Kolmannes Viron väestöstä asuu Tallinnan alueella, ja tämän seurauksena valtaosa maan kauppakeskuksista sijaitsee Tallinnassa tai sen läheisyydessä. Vähittäiskauppaa tukee myös Tallinnan sijainti lähellä Suomea.

Prime-liikekiinteistöjen vuokrat ovat pysyneet melko vakaina viime vuosina. Ammattimaisesti hoidettujen parhaiden kauppakeskusten vajaakäyttöaste on hyvin pieni, ja liikeilojen vuokrausaste Tallinnan keskeisillä ostoskauduilla oli lähes 100 % vuoden 2014 lopussa. Prime-liikeilojen vuokrat ovat pysyneet melko vakaina viime vuosina. Sijainniltaan hyvien liikeilojen kysynnän odotetaan pysyvän nykyisellä korkealla tasolla, ja tätä tukee nykyisten jälleenmyyjien laajentuminen ja uusien myyntipisteiden avaaminen. Lisäksi useat kansainväliset vähittäiskaupan ketjut laajentuivat Tallinnaan vuonna 2014.

⁴⁷ Lähde: CBRE:n tutkimus, 1Q15.

⁴⁸ Lähteet: Colliers Estonia Real Estate Market Overview 2015, Newsec Baltic Property Market Report 2015.

*Tanska*⁴⁹

Kuluttajien luottamuksen paranemisesta alkoi näkyä merkkejä Tanskassa vuonna 2014, ja luottamuksen vahvistuminen jatkui vuoden 2015 alussa. Vaikka kuluttajien luottamus johti vuonna 2014 ainoastaan maltilliseen kasvuun yksityisessä kulutuksessa ja vähittäiskaupassa, sijoittajien kiinnostus liikekiinteistöihin pysyi vahvana johtuen suhteelliseen aktiivisiin transaktiomarkkinoihin liikekiinteistöissä.

Vuonna 2014 transaktiovolyymi oli Tanskassa noin 4,0 miljardia euroa, mikä on korkein taso moneen vuoteen. Kiinteistötransaktiovolyymi oli vuoden 2015 ensimmäisellä neljänneksellä noin 1,0 miljardia euroa, mikä on tähän mennessä korkein ensimmäisellä neljänneksellä mitattu transaktiovolyymi Tanskassa. CBRE:n mukaan liikekiinteistöjen osuus oli noin 13 % koko transaktiovolyymistä vuoden 2015 ensimmäisellä neljänneksellä. Ulkomaisten sijoittajien osuus koko transaktiovolyymistä oli noin puolet. Sadolin & Albæk:n mukaan toimistokiinteistöillä oli suurin osuus transaktiomarkkinoista (noin 33 %) vuonna 2014, kun taas liikekiinteistöjen osuus kokonaisvolyymistä oli noin 28 %. Sadolin & Albæk:n mukaan Kööpenhaminan parhailla kauppakaduilla sijaitsevien liikekiinteistöjen tuotto oli noin 4,0–4,5 % vuonna 2014. Liiketilojen vajaakäyttöaste oli Suur-Kööpenhaminan alueella 4,3 % vuoden 2014 lopussa.

Vuokralaisten vakaan kysynnän ja prime-kiinteistöjen jossakin määrin rajoitetun tarjonnan yhdistelmä on nostanut liiketilojen vuokria. Vähittäiskaupan myynnin hidas kasvu luo kuitenkin esteen vuokrien nousupotentiaalille ja vuokralaiset ovat jo nyt varovaisempia, mikä on johtanut pitkiin vuokraneuvotteluihin ja hidastanut tilojen vuokraamiseen liittyvää päätöksentekoa. Kööpenhaminan parhailla alueilla liiketilojen vuokrat nousivat vuonna 2014 ja nousun odotetaan jatkuvan vuonna 2015, kun taas Kööpenhaminan muissa osissa vuokratason odotetaan pysyvän suhteellisen vakaana.

⁴⁹ Lähteet: Newsec Property Outlook Autumn 2014, Sadolin & Albæk, Copenhagen Property market report 2015.

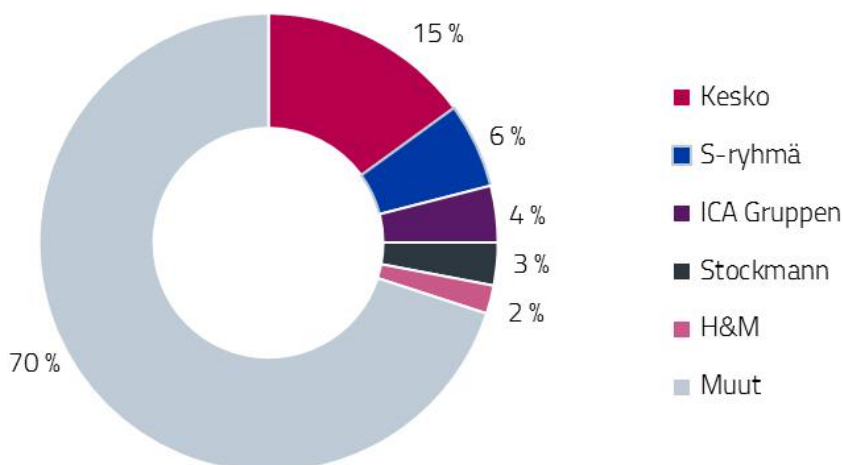
CITYCONIN LIIKETOIMINTA

Yleiskatsaus

Cityconilla on vahva asema päivittäistavaravetoisten, kaupungeissa sijaitsevien kauppakeskusten omistajana, johtajana ja kehittäjänä Pohjoismaissa ja Baltiassa. Cityconin hallinnoimien kiinteistöjen arvo oli noin 3,4 miljardia euroa (sisältäen sijoituskiinteistöjen ja yhteisyritysten käyvän arvon) ja Cityconin markkina-arvo oli noin 1,8 miljardia euroa 31.3.2015. Cityconilla on pääkonttori Helsingissä ja se on alansa markkinajohtaja Suomessa sekä yksi markkinajohtajista Virossa ja Ruotsissa.⁵⁰ Lisäksi Cityconilla on jalansija myös Tanskan markkinoilla. Citycon omisti 31.3.2015 yhteensä 35⁵¹ kauppakeskusta ja 25 muuta kauppapaikkaa.

Citycon keskittyy johtaviin kauppakeskuksiin Pohjoismaissa ja Baltiassa. Cityconin kiinteistöt ovat kaupunkimaisessa ympäristössä ja niissä on tyypillisesti päivittäistavarakauppa ankkurivuokralaisena. Kauppakeskukset sijaitsevat lähellä asuin- ja toimistoalueita, ja niihin on hyvät liikenneyhteydet. Citycon kehittää keskuksiaan jatkuvasti pitääkseen ne elinvoimaisina ja kilpailukykyisinä. Suuret ja paikkansa vakiinnuttaneet keskukset ovat kauppakeskussalkun ydintä. Täysin omistettujen kiinteistöjen lisäksi Citycon voi olla kiinteistössä osaomistajana yhteisyrityskumppaneiden kanssa. Tämä omistusrakenne valitaan ajoittain suurissa investoinneissa, jotta pystytään irrottamaan pääomaa muun muassa muiden Cityconin omistuksessa olevien kiinteistöjen kehittämiseen.

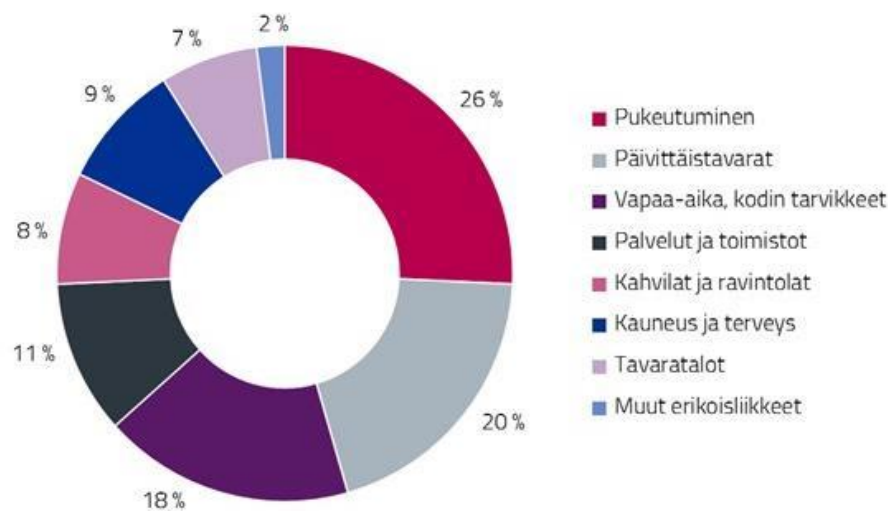
Cityconin suurimpia vuokralaisryhmiä ovat erikois- ja päivittäistavarakaupan ketjut, mutta myös kahvilat ja ravintolat, pankki- ja rahoitusalan yhtiöt sekä kunnat ja muu julkishallinto. Seuraavissa kaavioissa on esitetty Cityconin vuokratuottojen jakautuminen 31.12.2014 viiden suurimman vuokralaisen kesken (vuokratuoton mukaan) sekä vuokralaisten toimialan perusteella:



⁵⁰ Lähde: SEB:n tutkimus. Perustuu Suomen Kauppakeskusyhdistys Ry:ltä saatuihin tietoihin, yhtiöraportteihin, markkinatutkimuksiin sekä -arvioihin joulukuussa 2014.

⁵¹ Sisältää Kista Gallerian, olettaen 100 % omistuksen.

Kauppakeskusten vuokratuotot toimialoittain 31.12.2014



Cityconin liiketoiminta on jaettu kolmeen liiketoiminta-alueeseen: Suomi, Ruotsi sekä Baltia ja uudet markkinat. Nämä liiketoiminta-alueet on edelleen jaettu klustereihin. Klusteriorganisaatiomallissa kauppakeskukset on yhdistetty muodostamaan kokonaisuuksia, joita johtavat kaupalliset johtajat. 1.4.2015 Suomen liiketoiminta-alue oli jaettu kolmeen toimintoon ja Ruotsin liiketoiminta-alue kahteen toimintoon. Baltia ja uudet markkinat koostuivat yhdestä toiminnosta. Toimintoja tukevat keskitetyt vuokraus-, kehitys-, markkinointi- ja talousryhmät.

Cityconin liikevaihto oli 31.12.2014 päättyneellä tilikaudella 245,3 miljoonaa euroa ja liikevoitto 165,0 miljoonaa euroa, mikä vastaa 67,3 % liikevaihdosta. Cityconin palveluksessa 31.3.2015 oli 156 henkilöä, joista 93 työskenteli Suomessa, 50 Ruotsissa, yhdeksän Virossa, yksi Tanskassa ja kolme Alankomaissa.

Standard & Poor's ja Moody's ovat antaneet Cityconille investointitason luottoluokitukset toukokuusta 2013 lähtien. Heinäkuussa 2014 Standard & Poor's nosti Cityconin luottoluokituksen aikaisemmasta BBB-:sta BBB:hen ja Moody's aikaisemmasta Baa3:sta Baa2:een. Molemmilla luottoluokituksilla on vakaat näkymät. Luottoluokituslaitosten kanssa käytyjen keskustelujen perusteella Citycon odottaa, että sen nykyiset luottoluokitukset Standard & Poor'silta ja Moody'silta vahvistetaan vakain näkymin ottaen huomioon Merkintäoikeussakeanti ja muut Yrityskauppaan liittyvät ehdot.

Cityconin osakkeet on noteerattu NASDAQ Helsingissä marraskuusta 1988 lähtien.

Historia

Cityconin perustivat vuonna 1988 Vakuutusosakeyhtiö Eläke-Sampo, Imatran Voima Oy, Rakennustoimisto A. Puolimatka Oy ja Postipankki. Samana vuonna Cityconin osake listattiin Helsingin Pörssiin. Alun perin Cityconin liiketoiminta keskittyi toimistotiloihin.

Vuonna 1998 Cityconin liiketoimintakonseptia muutettiin, ja painopistealue siirtyi suomalaisiin vähittäiskaupan liiketiloihin. Citycon hankki omistukseensa kiinteistöjä ympäri Suomen Kesko Oyj:ltä, Merita Kiinteistöt Oy:ltä ja Henkivakuutusosakeyhtiö Novalta.

Citycon lähes kaksinkertaisti kiinteistöomaisuutensa vuonna 1999 hankinnoilla, joihin kuului muun muassa enemmistöosakkuuden hankkiminen 11 kauppakeskuksessa Suomessa sekä vähemmistöosakkuuden hankkiminen Koskikeskuksessa ja Jyväskylän keskuksessa. Hankintojen seurauksena myyjistä, muun muassa Nordeasta, Keskosta ja Sammosta konserniyhtiöineen, tuli Cityconin merkittäviä osakkeenomistajia.

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

Laajentuminen Suomen ulkopuolelle alkoi vuonna 2005, kun Citycon osti ensimmäiset kiinteistönsä Ruotsista ja Virosta. Citycon hankki 75 % osuuden ruotsalaisesta Åkersberga Centrum -kauppakeskuksesta heinäkuussa 2005 ja laajensi toimintaansa myös Viroon hankkimalla omistukseensa Tallinnan Rocca al Mare -kauppakeskuksen. Vuoden 2005 aikana Citycon hankki omistukseensa yhteensä viisi kiinteistöä Ruotsista ja Virosta.

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 se pystyisi aiempaa paremmin ottamaan huomioon ominaispiirteet eri markkinoilla, joilla se toimi. Suomesta, Ruotsista ja Virosta hankittiin uusia kiinteistöjä vuoden 2007 aikana. Syyskuussa 2007 Citycon toteutti historiansa senhetkisen suurimman hankintansa ostaessaan Espoosta Iso Omena -kauppakeskuksen.

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 Mare laajennushanke Tallinnassa sekä uusi kauppakeskus Liljeholmstorget Galleria Tukholmassa valmistuivat vuonna 2009. Liljeholmstorget Galleria oli Cityconin senhetkisen historian suurin yksittäinen kehityshanke.

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.

Vuoden 2011 aikana Citycon osti kaksi kauppakeskusta: Högdalen Centrumin Tukholmassa ja Kristiinen Tallinnassa. Citycon käynnisti myös Koskikeskuksen kehityshankkeen Tampereella, Magistral-kauppakeskuksen kehitys- ja laajennushankkeen Tallinnassa sekä Åkermyntan Centrumin uudistushankkeen Tukholmassa. Heinäkuussa 2011 Yhtiö esitteli kirkastetun strategiansa, joka keskittyy entistä enemmän kasvuun ydinliiketoiminnassa. Olemassa olevien toimintamaiden lisäksi strategia kattoi 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 Albertslund Centrumin Suur-Köpenhaminan alueelta, josta tuli samalla Cityconin ensimmäinen hankinta Tanskassa.

Vuonna 2013 Citycon ja CPPIB ostivat yhdessä kauppakeskus Kista Gallerian Tukholmasta. Citycon aloitti myös laajennus- ja uudistushankkeen sen suurimmassa kauppakeskuksessa Suomessa, Espoon Isossa Omenassa. Citycon ja NCC Property Development Oy sijoittivat laajennushankkeen ensimmäisen vaiheen 50–50 omistukseen perustuen. Suunnitellun hankkeen kustannusarvio on yhteensä noin 250 miljoonaa euroa sisältäen nykyisen kauppakeskuksen osittaisen uudistuksen. Hanke kattaa 35.000 neliömetrin laajennuksen, joka on yhteydessä tulevaan metroasemaan.

Vuonna 2014 Citycon jatkoi kiinteistökantansa päivittämistä strategiansa mukaisesti. Osoituksena tästä oli GIC:n 40 % omistusosuuden ostaminen Iso Omena -kauppakeskuksesta Espoossa, minkä seurauksena Cityconin omistusosuus nousi 100 %:iin. Citycon on myös yhdistänyt voimansa NCC:n kanssa Mölndals Galleria -kauppakeskuksen rakentamiseksi Göteborgiin. Citycon jatkoi divestointistrategiaansa myymällä 12 ydintoimintaan kuulumatonta kiinteistöä, joihin sisältyi Vilnassa sijaitseva Mandarinas-kauppakeskus.

Visio, missio, strategia ja arvot

Cityconin strategiaa tukevat Cityconin visio, missio ja arvot.

Visio

Citycon pyrkii olemaan laajasti tunnettu kauppakeskusten omistaja Pohjoismaissa ja Baltiassa.

Missio

Cityconin missio on tarjota parhaat liike-tilat ja päivittäiset ostoselämykset urbaaneissa kauppakeskuksissa Pohjoismaissa ja Baltiassa.

Strategia

Cityconin strategiana on keskittyä puhtaasti vähittäiskauppaan sekä Pohjoismaiden ja Baltian parhailla paikoilla sijaitseviin kauppakeskuksiin, joissa on tyypillisesti päivittäistavarakauppa ankkurivuokralaisena. Citycon pyrkii luomaan arvoa omistamalla, hallinnoimalla ja kehittämällä kauppakeskuksia sen ympärillä olevan yhteisön tarpeiden perusteella.

Selkeä painopiste

- keskittyminen puhtaasti vähittäiskauppaan sekä Pohjoismaiden ja Baltian parhailla paikoilla sijaitseviin kauppakeskuksiin
- kauppakeskukset urbaaneissa risteyspaikoissa ja keskellä yhteisöjä vastaavat kaikkiin päivittäisen asioinnin tarpeisiin

Poikkeuksellinen palvelukokonaisuus

- vankka kauppakeskusliiketoiminnan arvoketjun jokaisen vaiheen asiantuntemus auttaa täyttämään Cityconin asiakaslupauksen: mukava käydä ja viihtyä viipyyä

Vahva pääomapohja

- varmistetaan riittävä ja kohtuuhintainen rahoitus Cityconin strategian toteuttamiseksi

Tarjoamme parhaan ympäristön menestyä



Kestävä ja vahva tuotto talouden eri sykleissä

Kasvustrategia ja yhteisyritykset

Cityconin kasvustrategian keskeisenä osana ovat olleet kiinteistöhankinnat, joilla Citycon on hakenut kasvua Suomesta ja laajentanut liiketoimintaansa Ruotsiin, Viroon ja Tanskaan. Yrityskaupalla Citycon laajentuu myös Norjan markkinoille. Citycon seuraa jatkuvasti kiinteistömarkkinoita mahdollisten hankintojen varalta. Citycon on myynyt strategiansa mukaisesti ydinliiketoimintaan kuulumattomia kiinteistöjä Suomessa, Ruotsissa ja Liettuaassa pystyäkseen paremmin keskittymään parhaisiin kauppakeskuksiin ja muihin suuriin liikekiinteistöihin. Citycon pyrkii jatkamaan ydinliiketoimintaansa kuulumattomien kohteiden myyntiä kiinteistökannan parantamiseksi ja taaseen vahvistamiseksi. Itsenäisten hankintojen lisäksi Citycon muodostaa strategiansa mukaisesti yhteisyrityksiä valikoiduissa kiinteistökohteissa luotettavien suomalaisten ja kansainvälisten kumppaneiden kanssa.

Päivittäisostokset urbaaneissa risteyskohdissa

Cityconin kauppakeskukset toimivat vahvasti osana paikallisyhteisöjään. Ne sijaitsevat urbaaneissa, alueensa suurimmissa ja nopeimmin kasvavissa kaupungeissa lähellä asiakkaiden koteja sekä työpaikkoja. Kauppakeskuksiin on hyvät joukkoliikenneyhteydet, ja niiden yhteydessä on myös terveyspalveluja ja kunnallisia toimintoja. Cityconin kauppakeskuksissa on ankkureina päivittäistavarakauppoja ja muita päivittäisen asioinnin liikkeitä. Kauppakeskukset ovat vaikutusalueellaan hallitsevassa asemassa, ja ne muodostavat luonnollisia, vetovoimaisia urbaaneja kohtaamispaikkoja ottaen huomioon asiakkaidensa päivittäiset tarpeet. Cityconin kauppakeskukset luovat sisälleen ja lähiympäristöönsä lisäarvoa tuottavaa vilkkautta ja elinvoimaa.

Asiantuntemus vetovoimaisten ja monipuolisten kauppakeskusten rakentamisessa

Cityconilla on vankka kokemus kauppakeskusten arvon kehittämisen kaikilta alueilta: omistamisesta, johtamisesta ja kehittämisestä. Tämä yhdistettynä paikallisten markkinoiden ja asiakkaiden tarpeiden tuntemiseen mahdollistaa sen, että Citycon voi rakentaa vetovoimaisia kauppakeskuksia, joissa myymälöillä on hyvät edellytykset menestyä. Päivittäisasiointiin painottuneiden kauppakeskusten muodostama kokonaisuus tekee Cityconista halutun yhteis-työkumppanin sekä paikallisille että kansainvälisille vähittäiskaupan toimijoille, jotka haluavat kasvaa Cityconin toiminta-alueella.

Tehokas kiinteistökannan rahoitus

Citycon keskittyy pitämään pääomarakenteensa vahvana, velkaantumisasteen sopivana ja rahoituskustannukset pieninä. Investointitason luottoluokitukset tukevat joustavaa velkarahoituksen saantia. Riittävä ja kilpailukykyisesti hinnoiteltu rahoitus mahdollistaa strategian joustavan toteuttamisen, niin että Citycon voi ostaa, myydä tai kehittää kohteita, kun sopivia tilaisuuksia ilmaantuu. Pitkän aikavälin yhteisyrityskumppanuudet laajentavat Cityconin pääomarakennetta, hajauttavat riskiä ja mahdollistavat sen asiantuntemuksen laajemman hyödyntämisen.

Vastuullinen kauppakeskusjohtaminen avainasemassa

Citycon uskoo, että vastuullinen toiminta on avain pitkäaikaisen lisäarvon luomiseen. Citycon on sitoutunut kestävään kehitykseen, tiukkoihin eettisiin periaatteisiin ja ympäröivän yhteisön tukemiseen kaikessa toiminnassaan.

Arvot

Cityconin arvot ohjaavat Cityconin toimintaa:

Passion

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

Experience

- Hyvä asiakaskokemus
- Ostamisen helppous ja sujuvuus
- Cityconin kauppakeskuksissa aika kuluu mukavasti
- Kokeneet ammattilaiset

One

- Yhdessä kohti yhteisiä tavoitteita
- Tuki ja kannustus
- Yhteistyö vuokralaisten ja kumppaneiden kanssa
- Citycon panostaa urbaaniyhteisöjen rakentamiseen
- Toiminta hyvänä naapurina

Taloudelliset tavoitteet

Cityconin taloudelliset tavoitteet ovat pitkällä aikavälillä:

- vertailukelpoisen nettovuokratuoton kasvu 15 prosenttiyksikköä enemmän kuin kuluttajahintaindeksi
- luototusaste (LTV) 40–45 %
- osinko/pääoman palautus yli 50 % tilikauden tuloksesta ilman kiinteistöjen käyvän arvon muutosta (katso ”*Osingot ja osinkopolitiikka*”)

Citycon päivitti pitkän aikavälin taloudellisia tavoitteitaan vuonna 2014. Citycon saavutti pitkän aikavälin tavoitteistaan vertailukelpoisen nettovuokratuoton kasvun ja osinko/pääomanpalautuksen vuonna 2014. Yhtiön luototusaste (LTV) oli alhaisempi kuin pitkän aikavälin tavoite 40–45 %. Vuosina 2013 ja 2012 Cityconilla oli useampia pitkäaikaisia tavoitteita, joista osa saavutettiin.

Citycon saavutti tulevaisuudennäkymiin ja tulosenusteeseen perustuvat vuoden 2014 taloudelliset tavoitteet. Yhtiö täsmensi tulevaisuuden näkymiään koskevaa ohjeistustaan kahdesti vuoden 2014 aikana. Kolmannen osavuositarkastuksensa yhteydessä Yhtiö ilmoitti odottavansa vuoden 2014 liikevaihdon kasvavan vuoteen 2013 verrattuna -4–2 miljoonalla eurolla, operatiivisen liikevoittonsa (EPRA Operating profit) -2–4 miljoonalla eurolla, operatiivisen tuloksensa (EPRA Earnings) 8–14 miljoonalla eurolla ja osakekohtaisen operatiivisen tuloksensa (EPRA EPS) olevan 0,18–0,19 euroa. Vuonna 2014 liikevaihto pienentyi vuoteen 2013 verrattuna 3,3 miljoonalla eurolla kun taas operatiivinen liikevoitto kasvoi 0,6 miljoonalla eurolla ja operatiivinen tulos kasvoi 13,0 miljoonalla eurolla. Osakekohtainen operatiivinen tulos oli 0,191 ylittäen hieman yhtiön antaman ohjeistuksen.

Ei voi olla varmuutta siitä, että Citycon saavuttaa edellä mainitut tavoitteet tai jos ne saavutetaan, että Citycon saavuttaa ne myös jatkossa. Tarkempia tietoja löytyy Esitteen kohdasta ”*Tulevaisuutta koskevat lausumat*”.

Kilpailuvahvuudet

Cityconin strategia perustuu seuraaviin kilpailuvahvuuksiin:

Johtava markkina-asema keskeisillä markkinoilla

Citycon on yksi johtavista liikekiinteistöihin keskittyneistä merkittävän kokoluokan kiinteistösijoitusyhtiöstä Suomessa, Ruotsissa ja Virossa. Cityconin vahvuutena on monipuolinen kauppakeskusvalikoima ja kyky tarjota samantasoista palvelua asiakkaille useissa kohteissa ja maissa.

Liiketoiminnan keskittyminen urbaaneihin ympäristöihin pääkaupungeissa

Noin 70 % Cityconin omistamista kiinteistöistä sijaitsee sen toimintamaiden pääkaupunkialueilla. Tällaisilla alueilla väestön kasvu ja tulotaso ovat perinteisesti olleet vähittäiskauppaa tukevia ja lisäksi kiinteistömarkkinoiden likviditeetti on näillä alueilla yleensä hyvä. Cityconin 31.12.2014 omistamien kauppakeskusten käypä arvo pääkaupunkiseudulla Suomessa oli 902,4 miljoonaa euroa, Tukholman ja Uumajan alueella 621,6 miljoonaa euroa,

Tallinnassa 329,6 miljoonaa euroa ja Suur-Kööpenhaminan alueella 19,8 miljoonaa euroa. Cityconin painopisteenä on päivittäinen asiointi urbaaneissa ympäristöissä, mikä varmistaa suuret kävijämäärät.

Vahva ja vakaa kassavirta

Cityconin tämänhetkinen kiinteistöomaisuus ja vuokrasopimus rakenne luovat hyvät edellytykset tasaiselle kassavirralla ja nettovuokratuotolle pohjautuen Cityconin kiinteistöjen verraten korkeaan vuokrausasteeseen ja vuokrasopimusten jäljellä olevaan keskipituuteen, joka 31.12.2014 oli 3,2 vuotta. Cityconin kiinteistöjen taloudellinen vuokrausaste⁵² on ollut Cityconin mielestä hyvällä tasolla, viiden viime vuoden aikana noin 95–96 %:ssa, ja taloudellinen vuokrausaste 31.3.2015 oli 95,9 %.⁵³

Asiantuntemus kaikilla kauppakeskusjohtamisen osa-alueilla

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

Kokenut johto

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

Cityconin liiketoiminta

Citycon hoitaa omistamiensa kauppakeskusten ja muiden liikekiinteistöjen yleisen hallinnoinnin, kaupallisen johtamisen, vuokrauksen ja markkinoinnin paikan päällä toimivan henkilöstönsä voimin. Citycon myös kehittää kauppakeskuksiaan jatkuvasti kiinteistökehitystoimintonsa avulla, joka vastaa kauppakeskusten muutosten suunnittelusta sekä laajennus-, parannus-, ja korjausrakennuttamisesta. Tarvittaessa Cityconin kiinteistökehitystoiminto on vastuussa myös maanhankinnasta sekä kaupallisen ja toiminnallisen suunnittelun ohjauksesta ja kehityksestä, kuten kaavoitusneuvotteluista, viranomaisyhteyksistä ja kiinteistökehityshankkeiden hallinnoinnista. Ostopalveluina Citycon hankkii erilaisia toimintoja, lähinnä teknisen isännöinnin, siivouksen ja turvallisuuspalveluita. Näitä palveluja tuottavat suuret yhtiöt toimivat useimmilla tai kaikilla Cityconin markkinoilla, ja palveluntarjoajat valitaan tarjouskilpailuilla. Tarjouskilpailussa pyydetään yleensä vähintään kolme vertailukelpoista tarjousta kyseisistä palveluista.

Investointikriteerit

Cityconin kauppakeskuksissa on ankkurivuokralaisina päivittäistavarakauppoja ja muita päivittäisen asioinnin liikkeitä. Cityconin investointikriteerien mukaan kauppakeskuksilla on vahva asema vaikutusalueellaan, ja ne muodostavat luonnollisia, vetovoimaisia urbaaneja kohtaamispaikkoja, jotka vastaavat asiakkaiden päivittäisiin asiointitarpeisiin. Cityconin kauppakeskukset luovat sisälleen ja lähiympäristöönsä lisäarvoa tuottavaa vilkkautta ja elinvoimaa.

Citycon tekee investointipäätöksensä seuraavien kriteerien perusteella:

- Hallitseva asema vaikutusalueella
- Kaupunkiympäristö, voimakas väestönkasvu
- Hyvät joukkoliikenneyhteydet
- Päivittäinen asiointi, päivittäistavaravetoisuus

⁵² Taloudellinen vuokrausaste lasketaan vuokratuoton eikä pinta-alan perusteella.

⁵³ Mukaan lukien Kista Galleria 100 %.

- Samassa yhteydessä myös kunnallisia palveluita ja terveys- sekä kulttuuripalveluita
- Kehityshanke- ja tehostamismahdollisuuksia aktiivisen johtamisen avulla

Citycon kehittäjänä

Cityconin strategian ytimessä on yhtiön kauppakeskusten aktiivinen kehittäminen joko peruskorjaus- tai laajennushankkeiden avulla. Tavoitteena on aina lisätä kauppakeskuksen kaupallista vetovoimaa ja kilpailukykyä, ja saavuttaa näin parempi vuokratuotto sekä vahvistaa samalla kohteiden markkina-arvoa. Aivan kuten hankinnoissa, Citycon on valikoiva myös kehityshankkeiden suhteen ja soveltaa niiden johtamiseen tiukkoja talous- ja vuokrauskriteerejä. Cityconin kehityshankkeiden pääkriteerejä ovat:

- ≥ 150 peruspistettä (bps) yli tuottovaatimuksen
- 50 % esivuokrausastetavoite

Citycon on aktiivinen omistaja ja pitkäjänteinen kehittäjä. Investointien vaikutukset lähialueiden hyvinvointiin:

- työpaikat
- alueelliset hankinnat
- rakentamisen ympäristövaikutukset

Kehityshankkeissaan Citycon välttää kokonaan uusia rakennushankkeita keskittyen sen sijaan valikoituihin kehitys- ja laajennushankkeisiin nykyisissä hyvin menestyneissä kiinteistöissä, joilla on hallitseva asema vaikutusalueellaan, vahva väestöpohja, päivittäistavarakauppa ankkurivuokralaisena ja jotka sijaitsevat urbaanissa ympäristössä.

Ympäristökysymykset

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

Immateriaalioikeudet

Citycon on vähittäiskaupan liiketiloihin erikoistunut kiinteistösijoitusyhtiö. Konserniyhtiöiden toiminimien ja tavaramerkkien rekisteröinnin lisäksi Citycon ei ole rekisteröinyt eikä omista tai lisensoi immateriaalioikeuksia, joilla olisi oleellinen merkitys Cityconin liiketoiminnalle. Immateriaalioikeudet eivät vaikuta merkittävästi Cityconin liiketoimintaan tai kannattavuuteen.

Vakuutukset

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

Henkilöstö

Cityconin palveluksessa oli 156 henkilöä 31.3.2015, joista 93 työskenteli Suomessa, 50 Ruotsissa, yhdeksän Virossa, yksi Tanskassa ja kolme Alankomaissa. Vuoden 2014 lopussa Cityconin palveluksessa oli 151 henkilöä, joista 92 työskenteli Suomessa, 47 Ruotsissa, yhdeksän Virossa ja kolme Alankomaissa.

Cityconin tietyille avainhenkilöille tarjottavia kannustinjärjestelmiä on kuvattu kohdissa ”Hallinto – Kannustinohjelmat”, ”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 Cityconia tai sen tytäryhtiöitä vastaan lähitulevaisuudessa.

Juridinen rakenne

Citycon Oyj on Cityconin emoyhtiö. Citycon-konsernissa oli 31.3.2015 yhteensä 85 tytäryhtiötä, 15 omistusyhteisyritystä ja kolme vähemmistöyhtiötä. Suomalaiset tytäryhtiöt ja omistusyhteisyritykset ovat suurimmaksi osaksi keskinäisiä kiinteistöyhtiöitä, joiden kautta Citycon omistaa kiinteistöomistuksensa. Suurin osa Cityconin ulkomailla omistamista tytäryhtiöistä on juridiselta muodoltaan osakeyhtiöitä. Cityconin tytäryhtiöt ja omistusyhteisyritykset 31.12.2014 on lueteltu Cityconin vuoden 2014 tilinpäätöksessä, joka on sisällytetty tähän Esitteeseen viittaamalla.

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.

Tavanomaiseen liiketoimintaan kuulumattomat olennaiset sopimukset

Citycon allekirjoitti 25.5.2015 Yrityskauppaa koskevan Osakekauppasopimuksen ja sekä 1.6.2015 sopimukset Danske Bank A/S, Helsingin sivukonttorin ja Pohjola Pankki Oyj:n kanssa yhteensä 400 miljoonan euron väliaikaisista rahoitusfasiliteeteista Yrityskaupan osittain rahoittamiseksi. Osakekauppasopimuksen keskeisiä ehtoja ja siihen liittyviä rahoitusjärjestelyitä on kuvattu kohdassa ”Sektor-Yrityskauppa – Yrityskaupan kuvaus”. Merkintä-oikeusantiin liittyviä sopimuksia Pääjärjestäjien kanssa ja Cityconin suurimpien osakkeenomistajien antamia merkintäsitoumuksia on kuvattu Esitteen kohdassa ”Sopimukset Pääjärjestäjien kanssa ja Merkintäsitoumukset”.

Citycon tai sen konserniyhtiöt eivät ole tehneet muita tavanomaiseen liiketoimintaan kuulumattomia sopimuksia.

Lähipiiriliikeytoimet

Citycon-konsernin lähipiiriin kuuluvat emoyhtiö, tytäryhtiöt, osakkuusyhtiöt, yhteisyritykset, hallituksen jäsenet, toimitusjohtaja, muut johtoryhmän jäsenet ja suurin osakkeenomistaja Gazit-Globe Ltd, joka omisti 3.6.2015 yhteensä noin 42,8 % kaikista Cityconin osakkeista ja äänistä.

Cityconin vuonna 2015 (Esitteen päivämäärään mennessä) toteuttamiin lähipiiriliikeytoimiin sisältyy muun muassa konserniyhtiöiden toisilleen maksamia hoitovastikkeita, rahoitusvastikkeita, korkokuluja, lainan lyhennyksiä sekä muita hallintopalvelueloituksia.

Cityconin johdon (hallituksen jäsenet, toimitusjohtaja ja johtoryhmän jäsenet) palkkioita ja etuuksia koskevissa käytännöissä ei ole tehty merkittäviä muutoksia vuonna 2015.

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

Gazit-Globe Ltd. on ilmoittanut, että se on soveltanut kansainvälisiä IFRS-tilinpäätösstandardeja (International Financial Reporting Standards) raportoinnissaan vuodesta 2007 alkaen. IFRS-standardien mukaan yhtiöllä voi olla toisessa yhtiössä määräysvalta, vaikka sen omistusosuus yhtiössä ei ylittäisi 50 %. 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 sopi-

muksen perusteella Gazit-Globe Ltd.:lle yksityiskohtaisempia, kirjanpitoon liittyviä tietoja väli- ja vuositilinpäätöksissä julkistettujen tietojen lisäksi, jotta Gazit-Globe Ltd. pystyy yhdistelemään Cityconin luvut omaan IFRS:n mukaiseen tilinpäätökseensä.

Cityconin ja Gazit-Globe Ltd.:n välillä ei ole tehty merkittäviä liiketoimia vuonna 2015 tämän Esitteen päivämäärään mennessä.

Lisätietoja Gazit-Globe Ltd.:n Merkintäoikeusannin yhteydessä antamasta merkintäsitoumuksesta on esitetty kohdassa ”*Sopimukset Pääjärjestäjien kanssa ja Merkintäsitoumukset*”.

CITYCONIN KIINTEISTÖOMAISUUS, INVESTOINNIT, DIVESTOINNIT JA KEHITYSHANKKEET

Yleiskatsaus

Citycon omisti 31.3.2015 yhteensä 35 kauppakeskusta, joista 21 sijaitsee Suomessa, kymmenen Ruotsissa sisältäen Kista Gallerian, kolme Virossa ja yksi Tanskassa. Lisäksi Citycon omistaa 25 muuta kauppapaikkaa (marketit ja myymälät), joista 23 sijaitsee Suomessa ja kaksi Ruotsissa. Cityconin hallinnoitavan kiinteistöomaisuuden vuokrattava pinta-ala 31.3.2015 oli 1.026.140 neliometriä. Citycon allekirjoitti 25.5.2015 sopimuksen Sektorin hankkimisesta Norjassa. Kaupan arvioidaan toteutuvan heinäkuussa 2015. Sektorin kiinteistökantaa on kuvattu kohdassa *Sektorin liiketoiminta – Sektorin kiinteistökanta*.

Cityconin kiinteistöomaisuutta kuvaavia tunnuslukuja

Seuraavassa taulukossa on esitetty Cityconin sijoituskiinteistöomaisuutta 31.12.2014 kuvaavia tunnuslukuja:

Cityconin tunnusluku¹	31.12.2014
Bruttoarvo (GAV), miljardia euroa ²	2,8
Nettovuokratuotto (NRI), miljoonaa euroa	
Suomi	103,0
Ruotsi	38,9
Baltia ja uudet markkinat	27,5
Nettovuokratuotto yhteensä, miljoonaa euroa	169,4
 Vuokrausaste (%)	96,3
Vuokrattava bruttopinta-ala (GLA, m ²) ³	933.040
Keskimääräinen vuokra-aika (vuotta)	3,2
Vuotuinen kävijämäärä (miljoonaa)	150

¹ Pois lukien Kista Galleria.

² Bruttoarvo tarkoittaa IFRS:n mukaista käypää arvoa.

³ 1.030.000 m² mukaan lukien Kista Galleria.

Sijoituskiinteistöjen käypä arvo

Sijoituskiinteistöjen käypä arvo (Gross asset value, GAV) tarkoittaa sijoituskiinteistöjen IFRS-standardien mukaista käypää arvoa. Yhtiön sijoituskiinteistöomaisuuden käypä arvo 31.3.2015 oli yhteensä 2.801,7 miljoonaa euroa. Suomalaisten kiinteistöjen osuus koko kiinteistöomaisuuden käyvästä arvosta oli 1.725,2 miljoonaa euroa (62 %), ruotsalaisten kiinteistöjen osuus 726,1 miljoonaa euroa (25 %) ja Baltia ja uudet markkinat -liiketoimintoihin kuuluvien kiinteistöjen osuus 350,4 miljoonaa euroa (13 %).

Ulkopuolinen arvioija määrittelee Cityconin sijoituskiinteistöjen käyvän arvon IFRS-, IAS- (International Accounting Standards) ja IVS-standardien (International Valuation Standards) mukaisesti vähintään vuosittain. Viime vuosina ulkopuolinen arviointi on tehty vuosineljänneksittäin. Arviointimenetelmänä on käytetty pääsääntöisesti nettotuottoon perustuvaa 10 vuoden kassavirta-analyysia, jossa peruskassavirta määräytyy arviointiajankohtana voimassaolevien vuokrasopimusten ja hoitokulujen perusteella. Vuoden 2011 lopusta lähtien sijoituskiinteistöjen arvostuksen on suorittanut globaali kiinteistöasiantuntija JLL (entinen Jones Lang LaSalle). JLL arvioi Cityconin koko kiinteistökannan tuottovaatimukseksi 6,1 % 31.12.2014. Tuottovaatimus vuotta aikaisemmin eli 31.12.2013 oli 6,3 %. Suomessa sijaitsevien kiinteistöjen keskimääräiseksi tuottovaatimus oli 6,1 %, Ruotsissa sijaitsevien 5,7 % ja Baltiassa ja uusilla markkinoilla sijaitsevien 7,2 %. Keskimääräinen koko sijoituskiinteistöjen nettotuottovaatimus oli 6,1 % 31.3.2015. Viimeisin Cityconin kiinteistöjä koskeva 31.3.2015 tilanteen mukainen JLL:n arviolausunto on sisällytetty tähän Esitteeseen viittaamalla. Alla oleva taulukko kuvaa Cityconin sijoituskiinteistöjen käypää arvoa 31.3.2015, 31.12.2014, 30.9.2014 ja 30.6.2014 (i) ulkopuolisen arvioitsijan arviolausuntojen ja (ii) Cityconin konsernitaseen mukaan.

Arviointipäivä	Arviolausunnon päivämäärä	Käypä arvo arviolausunnon mukaan, miljoonaa euroa	Käypä arvo konsernitaseessa, miljoonaa euroa
30.6.2014	1.7.2014	2.736	2.741,5
30.9.2014	10.10.2014	2.752	2.759,0
31.12.2014	23.1.2015	2.763	2.769,1
31.3.2015	20.4.2015	2.788	2.801,7

Ulkopuolisen arvioitsijan JLL:n arvio Cityconin sijoituskiinteistöjen käyvistä 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.

Yhtiön kiinteistöomaisuuden käypä arvo 31.12.2014 oli yhteensä 2.769,1 miljoonaa euroa. Sijoituskiinteistöjen käypä arvo nousi 35,6 miljoonalla eurolla vuoden 2013 lopusta (2.733,5 miljoonaa euroa) 95,8 miljoonan euron bruttoinvestointien johdosta, mutta laski 27,7 miljoonalla eurolla tehtyjen divestointien vuoksi ja 7,2 miljoonalla eurolla johtuen tiettyjen Ruotsissa sijaitsevien asuntojen ja joidenkin Suomessa ja Ruotsissa sijaitsevien markettien ja myymäläkiinteistöjen siirrosta Myytävissä olevat sijoituskiinteistöt -kategoriaan. Lisäksi sijoituskiinteistöjen arvoa nostivat 15,7 miljoonan euron nettovoitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon. Valuuttakurssimuutokset laskivat sijoituskiinteistöjen käypää arvoa 40,9 miljoonalla eurolla. 31.3.2015 kiinteistöomaisuuden käypä arvo oli 2.801,7 miljoonaa euroa. Kiinteistöomaisuuden käypä arvo nousi 32,6 miljoonalla eurolla vuoden 2014 lopusta (31.12.2014: 2.769,1 miljoonaa euroa) johtuen 23,7 miljoonan euron bruttoinvestoinneista ja 1,2 miljoonan euron nettovoitoista sijoituskiinteistöjen arvostuksessa käypään arvoon. Lisäksi valuuttakurssimuutokset nostivat sijoituskiinteistöjen käypää arvoa 7,6 miljoonalla eurolla.

Kiinteistöomaisuus – Suomi

Cityconin kiinteistöomaisuus Suomessa koostui 21 kauppakeskuksesta ja 23 muusta kauppapaikasta 31.3.2015. Cityconin omistama vuokrattava pinta-ala Suomessa on 550.440 neliometriä.

Kauppakeskukset

Citycon omisti 31.3.2015 Suomessa yhteensä 21 kauppakeskusta, joiden vuokrattavissa oleva pinta-ala oli yhteensä noin 394.810 neliometriä. Cityconin Suomessa omistamat kauppakeskukset on esitetty alla olevassa taulukossa.

Cityconin kauppakeskukset Suomessa	Paikkakunta	Vuokrattavissa oleva pinta-ala yht. m ²	Vuokrattavissa oleva liiketila yht. m ²	Myynti, milj. euroa (2014) ¹	Kävijämäärä, milj. (2014) ¹	Käypä arvo, milj. euroa ²	Vaikutusalueen asukas-pohja	Omistusosuus osakkeista, % (31.3.2015) ³
Pääkaupunkiseutu								
Arabia	Helsinki	14.500	13.500	57,8	2,8	32,7	20.000	100
Columbus	Helsinki	21.100	19.400	98,5	6,3	87,9	85.000	100
Espoonatori	Espoo	16.500	10.000	40,4	3,6	44,6	69.000	4
Heikintori	Espoo	6.300	4.600	11,7	1,7	6,0	76.000	69
Iso Omena	Espoo	63.300	51.200	248,5	8,8	418,8	202.000	100
Isomyyri	Vantaa	10.800	7.800	18,1	1,8	11,9	85.000	74
Lippulaiva	Espoo	19.200	17.000	94,9	4,0	72,8	71.000	100
Martinlaakso	Vantaa	7.500	7.300	40,4	1,9	26,7	25.000	100
Myllypuro	Helsinki	7.400	7.200	23,0	n/a	17,4	29.000	100
Myyrmanini	Vantaa	39.600	31.100	144,0	6,7	162,8	106.000	100
Tikkuri	Vantaa	13.010	8.800	29,6	2,5	30,5	117.000	5

Suomen muut kaupungit								
Jyväskyläkeskus	Jyväskylä	5.900	3.100	19,1	3,4	14,6	121.000	100
Forum	Jyväskylä	16.500	14.200	56,6	5,2	76,7	121.000	100
Trio	Lahti	45.600	34.000	71,4	6,3	140,0	124.000	6
IsoKristiina	Lappeenranta	15.100	11.100	9,4	0,7	59,0	59.000	50
Galleria	Oulu	6.400	5.200	4,2	0,7	18,0	96.000	100
IsoKarhu	Pori	15.000	12.500	33,9	2,7	47,9	82.000	100
Koskikeskus	Tampere	34.300	29.600	125,5	5,7	186,2	229.000	100
Duo	Tampere	13.700	11.800	63,9	4,4	37,4	102.000	7
Sampokeskus	Rovaniemi	13.800	8.000	22,1	1,7	21,0	52.000	100
Linjuri	Salo	9.300	6.900	33,9	2,5	13,3	39.000	89
Yhteensä		394.810	314.200	1.246,8	73,3	1.526,3	-	

¹ Luvut viittaavat koko kauppakeskukseen riippumatta Cityconin omistuksesta kussakin kauppakeskuksessa.

² Kiinteistön käypä arvo 31.3.2015 Cityconin omistamalle osuudelle.

³ Yleensä parkkitiloja ei lasketa mukaan lukuihin.

⁴ Espoontori 67 %, Espoon Asemakuja 100 %, Espoon Asematori 54 % ja Espoon Pysäköintitalo 60 %.

⁵ Tikkurilan Kauppakeskus 84 %, Asematie 3 100 %, Tikkurilan Kassatalo 42 %.

⁶ Lahden Trio 89 %, Lahden Hansa 100 %, Hansaparkki 36 %.

⁷ Tampereen Hermannin 100 %, Hervannan Liikekeskus 83 %.

Muut kauppapaikat

Kauppakeskuksien lisäksi Citycon omisti 31.3.2015 Suomessa 23 muuta kohdetta, joiden Cityconin omistama vuokrattavissa oleva pinta-ala oli yhteensä noin 155.630 neliömetriä. Näiden kohteiden osuus Suomessa sijaitsevan kiinteistöomaisuuden käyvästä arvosta 31.3.2015 oli noin 11,5 %. Muista kauppapaikoista yhdeksän sijaitsee pääkaupunkiseudulla ja 14 muualla Suomessa.

Vuokrasopimuskanta – Suomi

Citycon on markkinajohtaja kauppakeskusliiketoiminnassa Suomessa.⁵⁴

Tilikauden 2014 raportoidut nettovuokratulot olivat 103,0 miljoonaa euroa ja laskivat 0,5 miljoonaa euroa eli 0,5 % edellisestä vuodesta. Lasku johtui pääasiassa suuremmista kiinteistöjen hoitokuluista tavanomaisen kausivaihtelun seurauksena. Vuoden 2015 ensimmäisten kolmen kuukauden aikana Suomen liiketoiminnoista saadut nettovuokratuotot laskivat 3,7 % verrattuna vastaavaan jaksoon vuonna 2014 ollen yhteensä 23,5 miljoonaa euroa. Vuonna 2014 nettovuokratuotot Suomessa olivat 60,8 % ja 31.3.2015 päättyneellä kolmen kuukauden jaksolla 59,0 % Cityconin kaikista nettovuokratuotoista.

Vuokrasopimuskanta Suomessa	2012	2013	2014	Q1/2014	Q1/2015
Kauden aikana alkaneet vuokrasopimukset, kpl	453	390	408	88	117
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m ²	89.689	110.292	87.433	19.127	28.272
Taloudellinen vuokrausaste kauden lopussa, %	95,3	95,1	95,6	94,7	95,3
Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika kauden lopussa, vuotta	3,7	3,9	3,4	3,7	3,4

⁵⁴ Lähde: SEB:n tutkimus. Perustuu Suomen Kauppakeskusyhdystys ry:ltä saatuihin tietoihin, yhtiöraportteihin ja markkinatutkimuksiin.

Taloudellinen kehitys Suomessa	2012	2013	2014	Q1/2014	Q1/2015
Bruttovuokratuotot, milj. euroa ¹	137,0	144,4	141,3	35,7	34,3
Liikevaihto, milj. euroa	143,2	150,4	147,7	37,2	35,8
Nettovuokratuotot, milj. euroa	98,2	103,5	103,0	24,4	23,5
Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon, milj. euroa	-0,9	2,3	-15,8	5,7	-2,7
Liikevoitto, milj. euroa	87,5	102,4	83,5	29,9	20,1
Bruttoinvestoinnit, milj. euroa	119,9	65,1	95,8	12,7	22,8
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, milj. euroa	1.659,0	1.671,2	1.710,0	1.684,3	1.725,2
Nettovuokratuotto ² , %	6,3	6,4	6,2	6,4	6,2
Tuottovaatimus, %	6,2	6,2	6,1	6,2	6,1

¹ Citycon tarkensi laskentaperiaatteitaan liittyen parkkituottojen raportointiin vuonna 2014. Aikaisemmin parkkituotot on raportoitu osana 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 koostuivat yhdeksästä kauppakeskuksesta ja kahdesta muusta kauppapaikasta 31.3.2015, ja vuokrattava pinta-ala oli 31.3.2015 252.900 neliometriä. Lisäksi Citycon omistaa 50 % Kista Galleria kauppakeskuksesta. Kista Galleria mukaan luettuna kymmenen kauppakeskuksen ja kahden liikekiinteistön vuokrattava pinta-ala on yhteensä 348.100 m².

Kauppakeskukset

Citycon omisti 31.3.2015 yhteensä kymmenen kauppakeskusta Ruotsissa (mukaan lukien Kista Galleria), joiden vuokrattavissa oleva pinta-ala oli yhteensä noin 337.000 neliometriä. Cityconin Ruotsissa omistamat kauppakeskukset on esitetty alla olevassa taulukossa.

Cityconin kauppa- keskukset Ruotsissa	Paikkakunta	Vuokratta- vissa oleva pinta-ala yht. m ²	Vuokratta- vissa oleva liiketila yht. m ²	Myynti, milj. euroa (2014) ¹	Kävijä- määrä, milj. (2014) ¹	Käypä arvo, milj. euroa ²	Vaikutus- alueen asukas- pohja	Omistusosuus osakkeista, % (31.3.2015)
Suur-Tukholman alue								
Åkersberga Centrum	Åkersberga	28.200	24.200	89,1	5,9	76,8	89.000	75
Jakobsberg Centrum	Järfälla	41.500	27.000	86,4	6,3	103,6	440.000	100
Fruängen Centrum	Hägerstern	14.800	6.600	31,2	N/A	26,3	58.000	100
Tumba Centrum	Botkyrka	25.500	14.100	62,2	3,6	62,8	211.000	100
Åkermýntan Centrum	Hässelby	10.200	8.000	33,4	1,8	22,9	154.000	100
Liljeholmsstorget								
Galleria	Tukholma	41.000	28.000	172,4	9,9	266,4	1.056.000	100
Högdalen Centrum	Bandhagen	19.500	16.100	62,6	N/A	33,7	52.000	100
Kista Galleria ³	Tukholma	95.200	60.300	262,8	18,7	586,6 ³	752.000	50
Muut alueet Ruotsissa								
Stenungs Torg	Stenungsund	34.100	21.800	68,3	3,3	70,2	31.000	100
Strömpilen	Umeå	27.000	23.600	130,0	4,7	43,3	92.000	100
Yhteensä		337.000	229.500	998,3	54,3	1.292,8	-	

¹ Luvut viittaavat koko kauppakeskukseen riippumatta Cityconin omistuksesta kussakin kauppakeskuksessa.

² Kiinteistön käypä arvo 31.3.2015 koko kauppakeskukselle.

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

Muut kauppapaikat

Citycon omisti 31.3.2015 kaksi muuta kohdetta Ruotsissa, joiden vuokrattava pinta-ala oli yhteensä noin 11.100 neliömetriä. Näiden kohteiden osuus Ruotsissa sijaitsevan kiinteistöomaisuuden käyvästä arvosta 31.3.2015 oli noin 2,7 %. 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, vuonna 2013 toteutetulla Kista Gallerian hankinnalla sekä yhteisyrityksellä NCC Property Development Oy:n kanssa Mölndals Gallerian kehittämiseksi Göteborgissa.

Vuonna 2014 Ruotsin toimintojen nettovuokratuotto laski 0,8 miljoonaa euroa 38,9 miljoonaan euroon eli 2,1 % (39,7 miljoonaa euroa vuonna 2013). Pois lukien heikentyneen Ruotsin kruunun vaikutus, Ruotsin toimintojen nettovuokratuotto nousi 1,1 miljoonaa euroa verrattuna vuoteen 2013. Vertailukelpoisten kohteiden nettovuokratuotto⁵⁵ kasvoi 1,2 miljoonaa euroa eli 3,8 %. Toisaalta divestoinnit laskivat nettovuokratuottoa 0,5 miljoonaa euroa. Ruotsin osuus Cityconin kaikista nettovuokratuotoista vuonna 2014 oli 23,0 % (23,5 % vuonna 2013). Nettovuokratuotto oli 5,6 % vuonna 2014 (5,6 % vuonna 2013).

Vuoden 2015 ensimmäisten kolmen kuukauden aikana Ruotsin toimintojen nettovuokratuotto oli 9,6 miljoonaa kasvaen 9,1 % verrattuna vastaavaan jaksoon vuonna 2014. Poislukien heikentyneen Ruotsin kruunun vaikutus, Ruotsin toimintojen nettovuokratuotto kasvoi 1,3 miljoonaa euroa verrattuna vuoden 2014 vastaavaan jaksoon. Ruotsin toimintojen nettovuokratuotto oli 24,1 % Cityconin kaikista nettovuokratuotoista 31.3.2015 päättyneellä kolmen kuukauden jaksolla.

Vuokrasopimuskanta Ruotsissa	2012	2013	2014	Q1/2014	Q1/2015
Kauden aikana alkaneet vuokrasopimukset, kpl	231	133	142	42	60
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m ²	33.464	16.780	28.809	9.623	12.433
Taloudellinen vuokrausaste kauden lopussa, %	94,7	95,1	96,1	95,3	96,1
Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika kauden lopussa, vuotta	3,0	2,8	3,0	3,0	2,9
Taloudellinen kehitys Ruotsissa	2012	2013	2014	Q1/2014	Q1/2015
Bruttovuokratuotot, milj. euroa ¹	60,3	60,5	57,9	14,2	14,6
Liikevaihto, milj. euroa	63,1	63,3	60,5	14,8	15,2
Nettovuokratuotot, milj. euroa	39,2	39,7	38,9	8,8	9,6
Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon, milj. euroa	9,0	8,1	13,3	2,9	3,5
Liikevoitto, milj. euroa	48,2	45,1	49,6	11,1	12,1
Bruttoinvestoinnit, milj. euroa	18,1	150,2	26,0	10,6	11,3
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, milj. euroa	739,2	720,1	709,7	714,5	726,1
Nettovuokratuotto ² , %	5,6	5,6	5,6	5,6	5,7
Tuottovaatimus, %	6,0	5,9	5,7	5,9	5,7

¹ Citycon tarkensi laskentaperiaatteitaan liittyen parkkituottojen raportointiin vuonna 2014. Aikaisemmin parkkituotot on raportoitu osana palvelutuottoja, mutta 2014 vuoden alusta osana bruttovuokratuottoja. Muutos on tehty myös vertailulukuihin vuodelta 2013 mutta ei aikaisemmille jaksoille.

² Sisältää tontit laajennusprojekteille.

⁵⁵ Vertailukelpoisella nettovuokratuotolla tarkoitetaan nettovuokratuottoa kohteista, jotka ovat olleet yhtiön omistuksessa kaksi vastaavaa vertailukautta. Vertailukelpoisin kohteisiin eivät kuulu kehitys- ja laajennuskohteet eivätkä tontit. Sektorin hankinnalla ei ole vaikutusta tilikauden 2015 vertailukelpoisin nettovuokratuottoihin.

Kiinteistöomaisuus – Baltia ja uudet markkinat

Baltia ja uudet markkinat -liiketoimintayksikössä Cityconin kiinteistöomaisuus koostui 31.3.2015 neljästä kauppakeskuksesta, joiden vuokrattavissa oleva pinta-ala oli yhteensä noin 127.600 neliömetriä. Seuraava taulukko sisältää yhteenvedon Cityconin kauppakeskuksista Baltia ja uudet markkinat -liiketoimintayksikössä.

Cityconin kauppa- keskukset Baltiassa ja uusilla markkinoilla	Paikka- kunta	Vuokrat- tavissa oleva pinta-ala yht. m ²	Vuokrat- tavissa oleva liiketila yht. m ²	Myynti, milj. euroa (2014)	Kävijä- määrä, milj. (2014)	Käypä arvo, milj. euroa ¹	Vaikutus- alueen asukaspohja	Omistuosuus osakkeista, % (31.3.2015)
Rocca al Mare	Tallinna, Viro	57.400	56.300	153,4	6,3	173,3	340.000	100
Magistral	Tallinna, Viro	11.700	11.700	29,9	3,4	24,5	66.000	100
Kristiine	Tallinna, Viro	43.700	43.600	131,7	7,8	133,0	270.000	100
Albertslund Centrum	Albertslund, Tanska	14.800	9.900	36,7	3,9	19,6	113.000	100
Yhteensä		127.600	121.500	351,8	21,4	350,4	789.000	-

¹ Kiinteistön käypä arvo 31.3.2015.

Vuokrasopimuskanta – Baltia ja uudet markkinat

Citycon on markkinajohtaja Viron kauppakeskustoiminnassa.⁵⁶ Heinäkuussa 2012 Citycon hankki Albertslund Centrumin Tanskasta Suur-Kööpenhaminan alueelta ja integroi sen Baltian liiketoimintayksikköön. Joulukuussa 2014 myi Mandarin-kauppakeskuksen Liettuassa. Baltia ja uudet markkinat -liiketoimintojen vuokrattava bruttopinta-ala 31.3.2015 oli 127.600 neliömetriä.

Vuonna 2014 Baltia ja uudet markkinat -toimintojen nettovuokratuotot nousivat 1,9 miljoonalla eurolla 27,5 miljoonaan euroon (25,6 miljoonaa euroa vuonna 2013), pääasiassa Rocca al Mare- ja Kristiine-kauppakeskusten kehityshankkeiden valmistumisen johdosta. Nettovuokratuotto vuoden 2015 kolmelta ensimmäiseltä kuukaudelta laski 0,2 miljoonaa euroa eli 2,9 % verrattuna vastaavaan jaksoon vuonna 2014. Baltia ja uudet markkinat -toimintojen nettovuokratuotto vuonna 2014 oli 17,2 % ja 31.3.2015 päättyneellä kolmen kuukauden jaksolla 16,9 % Cityconin kaikista nettovuokratuotoista.

Vuokrasopimuskanta Baltiassa ja uusilla markkinoilla	2012	2013	2014	Q1/2014	Q1/2015
Kauden aikana alkaneet vuokrasopimukset, kpl	108	88	45	14	8
Alkaneiden vuokrasopimusten pinta-ala, m ²	18.014	22.941	6.326	1.947	3.970
Taloudellinen vuokrausaste kauden lopussa, %	99,6	99,7	99,3	99,6	97,9
Vuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva voimassaoloaika kauden lopussa, vuotta	3,7	3,3	3,0	3,2	3,0

⁵⁶ Lähde: SEB:n tutkimus. Perustuu Suomen Kauppakeskusyhdistys Ry:ltä saatuihin tietoihin, yhtiöraportteihin, markkinatutkimuksiin sekä -arvioihin joulukuussa 2014.

Taloudellinen kehitys Baltiassa ja uusilla markkinoilla	2012	2013	2014	Q1/2014	Q1/2015
Bruttovuokratuotot, milj. euroa	28,6	30,4	32,8	8,2	8,1
Liikevaihto, milj. euroa	32,8	34,9	37,2	9,3	9,1
Nettovuokratuotot, milj. euroa	24,6	25,6	27,5	6,9	6,7
Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon, milj. euroa	15,4	15,8	18,1	3,3	0,4
Liikevoitto, milj. euroa	39,1	40,6	44,2	10,0	6,9
Bruttoinvestoinnit, milj. euroa	23,0	10,4	0,7	0,1	0,7
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, milj. euroa	316,0	342,2	349,4	345,5	350,4
Nettovuokratuotto ¹ , %	8,6	8,2	8,2	8,2	8,0
Tuottovaatimus, %	7,7	7,3	7,2	7,3	7,2

¹ Sisältää tontit laajennusprojekteille.

Kiinteistöhankinnat ja -myynnit sekä kehityshankkeet

Cityconin kasvustrategian keskeisenä osana ovat aikaisemmin olleet kiinteistöhankinnat, joilla Citycon on hakenut kasvua Suomesta ja laajentanut liiketoimintaansa Ruotsiin, Viroon ja Tanskaan. Yrityskaupalla Citycon laajentuu myös Norjan markkinoille. Citycon on kiinteistökannan kasvun myötä keskittynyt jo omistamiensa kauppakeskusten kehittämiseen. Citycon seuraa jatkuvasti kiinteistömarkkinoita mahdollisten hankintojen varalta. Citycon on myynyt strategiansa mukaisesti ydinliiketoimintaan kuulumattomia kiinteistöjä Suomessa, Ruotsissa ja Liettuassa pystyäkseen paremmin keskittymään parhaisiin kauppakeskuksiin ja muihin suuriin liikekiinteistöihin. Citycon pyrkii jatkamaan ydinliiketoimintaansa kuulumattomien kohteiden myyntiä kiinteistökannan parantamiseksi ja taseen vahvistamiseksi sekä Yrityskaupan väliaikaisrahoituksen ja Sektorin pankkilainojen osittaiseksi uudelleenrahoittamiseksi.

Itsenäisten hankintojen lisäksi Citycon muodostaa strategiansa mukaisesti yhteisyrityksiä valikoiduissa kiinteistökohteissa luotettavien suomalaisten ja kansainvälisten kumppaneiden kanssa. Vuoden 2014 lopussa Cityconilla oli kaksi yhteisyrityskumppania: CPPIB ja Ilmarinen. NCC Property Development toimii Cityconin kehittämiskumppanina Ison Omenan ja Mölndals Galleriaan kehityshankkeissa. Citycon saattaa myös myydä osan mistä tahansa ydinliiketoimintaan kuuluvasta kiinteistöstään ulkopuoliselle sijoittajalle, mikäli se on Cityconin johdon käsityksen mukaan Cityconin edun mukaista.

Vuonna 2014 Citycon-konserni osti GIC:ltä sen 40 %:n vähemmistöosuuden Iso Omena -kauppakeskuksesta Espoossa, ja siten Cityconin omistusosuus nousi 100 %:iin. Lisäksi Citycon-konserni osti Arabia-kauppakeskuksen tontin Helsingissä.

Joulukuussa 2014 myytiin Mandarinas-kauppakeskus Liettuassa noin 12,5 miljoonalla eurolla, joka oli lähes 10 % enemmän kuin kiinteistön arvostus. Lisäksi Cityconin divestointistrategian mukaisesti Suomessa myytiin vuonna 2014 kuuden marketin ja kaupan kokonaisuus 6,7 miljoonalla eurolla sekä neljä yksittäistä supermarketia ja kaupaa sekä yksi ydinliiketoimintaan kuulumaton kauppakeskus.

Yleiskatsaus hankintoihin, myynteihin sekä kehityshankkeisiin vuonna 2015

Citycon jatkaa toimintansa kehittämistä Tanskassa, ja se allekirjoitti tammikuussa 2015 TK Developmentin kanssa sopimuksen Suur-Kööpenhaminan alueella Køgeassa sijaitsevan Straedet-hankkeen tulevasta ostamisesta. TK Development kehittää Køgen keskustassa rautatieaseman viereen tulevaa urbaania avointa kauppakeskusta, jossa on päivittäistavarakauppa ankkurivuokralaisena. Kun tämä moderni, korkealaatuinen kauppakeskus valmistuu, Citycon ostaa sen kiinteän 6,25 % nettotuoton perusteella. Ostohinnaksi tulee arviolta noin 75 miljoonaa euroa. TK Development aloitti rakentamisen vuoden 2015 ensimmäisellä neljänneksellä, ja keskus on tarkoitus avata vaiheittain siten, että se valmistuu kokonaan vuoden 2017 toisella neljänneksellä, jolloin Citycon ostaa kiinteistön.

Cityconilla on Ruotsissa meneillään kaksi kehityshanketta: Mölndals Galleria Göteborgissa ja Tumba Centrum Tukholmassa. Mölndals Gallerian kehityshanke sisältää uuden kauppakeskuksen rakentamisen vanhan liikekiinteistön tilalle. Hankkeeseen investoidaan arviolta 120 miljoonaa euroa. Tumba Centrumin kehityshanke käsittää uuteen bussiterminaaliin yhdistetyn laajennuksen. Hankkeeseen investoidaan arviolta 53 miljoonaa euroa.

Citycon allekirjoitti 25.5.2015 Osakekauppasopimuksen norjalaisen kauppakeskusyhtiö Sektorin kaikkien osakkeiden ostamisesta Myyjiltä. Cityconin maksettavaksi tuleva Sektorin velaton kokonaiskauppahinta kaikista Sektorin osakkeista on arviolta 1.467 miljoonaa euroa (12.320 miljoonaa Norjan kruunua vaihtokurssilla 8,4). Yrityskaupan toteuttamispäivänä maksettavaksi sovittu käteiskauppahinta on noin 540.538.000 euroa (4.540.521.000 Norjan kruunua vaihtokurssilla 8,4) ja sitä oikaistaan Yrityskaupan toteuttamisen jälkeenlaadittavan oikaistun Sektorin konsernitaseen perusteella. Tämä muodostaa perustan Cityconin tai Myyjien maksettavaksi mahdollisesti tulevan oikaisun määrälle. Yrityskaupan odotetaan toteutuvan heinäkuussa 2015. Merkintäoikeusannin tarkoituksena on rahoittaa osa Yrityskaupan käteiskauppahinnasta, joka maksetaan Yrityskaupan toteuttamisen yhteydessä. Yrityskauppaa ja sen rahoitusta on kuvattu yksityiskohtaisemmin kohdassa ”Sektor-Yrityskauppa”.

Käynnissä olevat kehityshankkeet

Citycon jakaa sijoituskiinteistönsä kahteen kategoriaan: rakenteilla oleviin kiinteistöihin sekä operatiivisessa toiminnassa oleviin kiinteistöihin. Tämän Esitteen päivämääränä ensin mainittuun ryhmään sisältyvät kauppakeskus IsoKristiina Lappeenrannassa, kauppakeskus Iso Omena Helsingin alueella ja kauppakeskus Stenungs Torg Suur-Göteborgissa Ruotsissa.

Alla olevassa taulukossa on esitetty Yhtiön hallituksen päättämät kehityshankkeet, jotka olivat käynnissä 31.3.2015. Yhtiö aikoo rahoittaa keskeneräiset investoinnit liiketoiminnan kassavirralla sekä vieraalla ja omalla pääomalla.

Kohde	Sijainti	Käypä arvo, (milj. euroa) 31.3.2015	Hankkeen arvioitu kokonais- investointi (milj. euroa)	Toteutuneet bruttoinves- toinnit 31.3.2015 mennessä (milj. euroa)	Arvioitu lopullinen valmistumis- vuosi
Iso Omena	Helsinki, Suomi	418,8	182,0 (yht. 250)	45,6	2017
IsoKristiina	Lappeenranta, Suomi	59,0	56,0 (yht. 112)	45,4	2015
Stenungs Torg	Suur- Göteborg, Ruotsi	70,2	18,0	10,5	2016
Kista Galleria	Tukholma, Ruotsi	586,6	6,0 (yht. 12)	5,9	2015

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.

Merkittävin Cityconin harkinnassa oleva kehitys- ja uudistushanke on kauppakeskus Lippulaiva Helsingin alueella. Citycon suunnittelee kauppakeskukseen laajennusta, jossa olisi uusi kirjasto, kulttuuripalveluja ja hypermarketti. Kaavoitus on meneillään länsimetron jatkamiseen ja Lippulaivan viereen rakennettavan uuden bussiterminaalin suunnittelun takia. Hankkeeseen investoitaisiin arviolta 50–70 miljoonaa euroa.

SEKTORIN LIIKETOIMINTA

Cityconin hankkimat, tässä luvussa Sektorista ja sen liiketoiminnasta esitettävät tiedot perustuvat Sektorin tilintarkastettuihin tilinpäätöksiin, jotka on laadittu 31.12.2014 ja 31.12.2013 päättyneiltä tilikaudelta NGAAP-tilinpäätösperiaatteiden mukaisesti sekä Sektorin johdolta saatuun tietoon. Siltä osin kuin Citycon tietää ja on pystynyt varmistamaan, Sektorin Cityconille toimittamista tiedoista ei ole jätetty pois seikkoja, jotka tekisivät tässä luvussa esitetyistä tiedoista harhaanjohtavia tai epätarkkoja. Katso "Tilintarkastamattomia pro forma -muotoisia taloudellisia tietoja" sekä "Yrityskauppaan ja Sektorin liiketoimintaan liittyviä riskejä – Cityconin saatavilla on ollut Sektoria koskevia tietoja vain rajoitetusti".

Yleistä

Sektor on yksi johtavista kauppakeskusten omistajista, johtajista ja kehittäjistä Norjassa. Yhtiö perustettiin vuonna 1997 ja sen pääkonttori on Oslolla. Sektor on Norjan toiseksi suurin kauppakeskusyhtiö.⁵⁷ Sektor on norjalainen osakeyhtiö, sen yritystunnus on 998 943 078 ja sen kotipaikka on osoitteessa Drammensveien 145, 0277 Oslo, Norja.

Sektor hallinnoi tämän esitteen päivämäärällä yhteensä 34 kauppakeskusta⁵⁸, joista 17 on sen kokonaan omistamia⁵⁹, kolmesta se omistaa 69,2 %, kaksi on vuokrattu pitkäaikaisilla vuokrasopimuksilla ja 12:ta kauppakeskusta hallinnoidaan muiden omistajien puolesta (näistä kahdestatoista keskuksesta neljässä Sektorin omistusosuus on 20 %). Kahdesta vuokralle otetusta kauppakeskuksesta toista koskevan sopimuksen jäljellä oleva vuokra-aika on neljä vuotta, eikä vuokrasopimusta luultavasti uusita. Sektorin omistamien ja vuokralle otettujen kauppakeskusten kiinteistöarvo oli 11,834 miljardia Norjan kruunua⁶⁰ 31.12.2014 ulkopuolisena arvioijana toimineen DTZ Realkapital Verdivurdering AS:n ("DTZ") arviolausunnon mukaan. Kehityskohteiden arvo on esitetty kohdassa "Sektorin kiinteistökanta – Kehityshankkeet".

Ulkopuolisten sijoittajien omistamien kauppakeskusten hallinnointi tuo Sektorille liikevaihtoa ja mittakaavaetuja. Kauppakeskusten bruttopinta-ala oli yli 1.000.000 m² ja vuokrattava bruttopinta-ala oli noin 765.600 m² (ilman pysäköintitiloja) 31.12.2014.

Sektor keskittyy kauppakeskuksiin, joilla on johtava asema vaikutusalueellaan, ja kehittää kiinteistöjään aktiivisesti edistääkseen niiden elinvoimaisuutta ja kilpailukykyä. Sektorin kauppakeskukset ovat tyypillisesti lähellä asiakkaiden koteja ja työpaikkoja, ja niihin pääsee helposti joukkoliikenteellä tai autolla.

Sektorin vuokratuotto muodostuu hajautetusta vuokralaiskannasta, joka koostuu päivittäistavarakaupoista, muoti- ja erikoistavaraketjuista, ravintoloista sekä kunnallisten ja terveyspalveluiden tuottajista. Vuonna 2014 vuokratuotoista 86,6 % muodostui vähittäismyynti-, päivittäistavara- ja ravintola-alalla toimivilta vuokralaisilta, 6,2 % pysäköinnistä ja sekalaisista maksuista, 5,7 % toimistotilojen vuokralaisilta ja terveyspalveluiden tuottajilta ja 1,5 % vuokratuista varastoista. Liiketilöiden vuokratuotot jakautuvat seuraavasti: muoti/vaatteet/kengät 29,4 %, erikoistavaraliikkeet 25,1 %, kodin tarvikkeet 18,4 %, ravintolat 5,8 % sekä terveyspalvelut ja julkiset palvelut 3,9 %. Sektorin viisi suurinta vuokralaista vuonna 2014 olivat NorgesGruppen (päivittäistavarat), Varner Gruppen (muoti), Gresvig (urheiluvälineet), Clas Ohlson (kodin tarvikkeet) ja H&M (muoti). Näiden vuokralaisten osuus Sektorin kaikista vuokratuotoista oli yhteensä 23 %.

Kiinteistöjen hallinnointi muiden omistajien puolesta on tärkeä osa Sektorin liiketoimintaa, koska se luo mittakaavaetuja suurempien volyymien mahdollistaessa hankinnat paremmin ehdoin, hallinnollisia säästöjä, synergioita, kuten mahdollisuuden tarjota uusia ketjuja ja konsepteja suuremman kauppakeskusportfolion kautta, ja lisäksi se tuottaa hallinnointipalkkioita. Kiinteistöjen hallinnointi muiden omistajien puolesta käsittää konsernihallinnon

⁵⁷ Perustuu hallinnoitujen kauppakeskusten määrään Norjassa 31.3.2015. Suurin kauppakeskusyhtiö Norjassa on Olav Thon-gruppen/Amfi, joka hallinnoi noin 85:tä keskusta Norjassa. Norjan kolmanneksi suurin kauppakeskusyhtiö on Steen & Strøm, joka hallinnoi 12:ta keskusta Norjassa. Luvut pohjautuvat kyseisten yhtiöiden verkkosivuilla julkaistuihin lukuihin.

⁵⁸ Ei sisällä Brusenteret-kauppakeskusta, joka on lähes kokonaan suljettu ja käsitellään kehityshankkeena.

⁵⁹ Ei sisällä Brusenteret-kauppakeskusta, joka on lähes kokonaan suljettu ja käsitellään kehityshankkeena.

⁶⁰ Esitetty DTZ:n arvioima kiinteistöarvo sisältää kehityskohteiden arvon. Siten tämä arvo poikkeaa alla kohdassa "Sektorin kiinteistökanta" esitetystä käyvästä markkina-arvosta, joka perustuu myös DTZ:n arvioreporttiin, mutta ei sisällä kehityskohteiden arvoa. DTZ:n raportissa kaikki kiinteistöt on arvostettu 100 % omistusolettamalla, eli Sektorin osaksi omistamien kiinteistöjen osalta ei ole tehty vähennyksiä.

sekä kiinteistön hallinnon, joka kattaa kiinteistöjen toiminnot ja vuokrauksen. Kiinteistöjen hallinnointiin liittyvistä palveluista Sektor saa 5 % taustalla olevien kauppakeskukset omistavien kiinteistöyhtiöiden tavanomaisista tuotoista. Tavanomainen tuotto tarkoittaa liike-, toimisto- ja varastotilojen tuottoja, pysäköintimaksuja, välityspalkkioita, ostomaksuja (esimerkiksi vuokrasopimuksen ennenaikaiseen päättämiseen perustuvat maksut) ja hyviytyksiä. Lisäksi Sektor saa 5 % hallinnointipalkkion vuokralaisten operatiivisille yhtiöille maksamista yhteiskulu- ja markkinointimaksuista. Lisäpalveluista, kuten kirjanpidosta, Sektor veloittaa kiinteän tuntihinnan perusteella. Joissakin tapauksissa Sektor on myös oikeutettu bonusmaksuihin, esimerkiksi jos vuokratuoton kasvu ylittää kulluttajahintaindeksin kasvun. Tästä on sovittu tapauskohtaisesti.

Toimintahistoria

Sektorin perustivat vuonna 1997 viisi sijoittajaa, joiden tausta oli kahdessa Norjan johtavassa kauppakeskusten omistajassa, Steen & Strøm ASA:ssa ja Olav Thon Gruppenissa. Saman vuoden lokakuussa ostettiin Storebrand Eiendomilta ensimmäinen kiinteistö, Storgaten 30–32 Tønsbergissä. Vuonna 1997 toteutettiin useita suunnattuja osakeanteja, jotta Sektorilla olisi riittävästi pääomaa kasvua ja suurempiin hankkeisiin osallistumista varten. Kyseisellä jaksolla yksi nykyisistä omistajista, nykyisen hallituksen puheenjohtajan Petter Stordalenin määräysvallassa oleva Anker Holding AS sijoitti Sektoriin ensimmäistä kertaa. Anker Holding AS tuleminen mukaan merkitsi tärkeää virstanpylvästä Sektorin kehittämisessä tulevien vuosien aikana.

Huhtikuussa 1998 solmittiin Joh.Johannsonin (Norjan suurin päivittäistavarakonserni) kanssa sopimus 15 liikekiinteistön ostamisesta, joista Sektor omistaa edelleen neljä. Yrityskaupan osana Joh.Johannsonista tuli Sektorin suurin osakkeenomistaja 34 % omistusosuudella. Tämä loi perustan tulevalle kasvulle ja merkittävän kauppakeskusportfolion kehittämiselle sekä aktiiviselle kiinteistöjen johtamiselle.

Vuonna 1999 valmistui Sektorin ensimmäinen suurimittainen uusi rakennushanke Storbyen Senter Sarpsborgissa. Vuonna 1999 Sektor myös osti MøllerGruppenilta Bryn Senterin Oslossa ja Trekanten Senterin Askerissa. Møller-Gruppenista tuli tässä transaktiossa Sektorin merkittävä osakkeenomistaja 24 % omistusosuudella.

Vuonna 2000 Sektor osti Liertoppen Kjøpesenterin Lierissä, joka sijoittuu Osloon ja Drammenin väliin ja oli tuolloin yksi Norjan suurimmasta kauppakeskuksista. Vuonna 2001 Sektor osti myös Herkulesin Skienissä.

MøllerGruppen kasvatti asteittain omistustaan Sektorissa, ja vuonna 2001 se sopi Anker Holding AS:n ja Joh.Johannsonin kanssa kaikkien niiden omistamien osakkeiden ostamisesta. Osakekaupan jälkeen Sektorista tuli osa MøllerGruppenia. Vuonna 2003 Sektor siirtyi Schagen perheen omistukseen. Sektorin strategia pysyi ennallaan – olla liikekiinteistöjen johtava omistaja, johtaja ja kehittäjä.

Vuonna 2004 Sektor toteutti useita suuria vähittäiskaupan kehityshankkeita, mukaan lukien Kolbotn Torgin Osloon ulkopuolella ja Stortorvetin Kongsbergissä. Kolbotn Torgin hanke oli Sektorin ja PEAB AS:n yhteisyritys, joka keskittyi liike- ja asutokiinteistöjen kehittämiseen. Stortorvetin kehittäminen oli liikekiinteistöhanke, jonka tuloksena Stortorvetista tuli Kongsbergin alueen suurin senhetkinen kauppakeskus.

Vuonna 2006 Sektor perusti yhteistyössä AVA Invest AS:n kanssa yhteisyrityksen nimeltä Salto Eiendom AS. Salto Eiendom AS keskittyy yksinomaan pienten ja keskisuurten kauppakeskusten omistamiseen ja hallinnointiin. Yhteisyrityksen perustamisen yhteydessä kolme pientä kauppakeskusta siirrettiin Sektorilta Salto Eiendom AS:lle.

Vuonna 2010 Sektor-konsernissa toteutettiin jälleen uudelleenjärjestely sen jälkeen, kun Schagen perhe myi Sektorin Niam IV Holding AS:lle, joka on ruotsalaisen Niam-pääomasijoitusyhtiön määräysvallassa. Yrityskaupan yhteydessä Salto Eiendom -yhteisyrityksen osakkeet myytiin Schage Eiendom AS:lle. Vuonna 2010 Sektorin hallinnoimien kiinteistöjen portfolio laajentui, kun Norjan johtava vakuutus- ja eläkerahasto valitsi Sektorin kiinteistöjensä hoitajaksi.

Maaliskuussa 2012 Sektor laajentui muiden sijoittajien omistamien kauppakeskusten hallinnoinnissa allekirjoittamalla sopimuksen Niam V Kjøpesenter Holding AS:n omistaman neljän kauppakeskuksen hallinnoinnista. Portfolioon kuuluivat Strandtorget Lillehammerissa, Stadionparken Stavangerissa, CC Varehus Drammenissa ja Torget Vest Drammenissa. Myöhemmin vuonna 2012 Sektorin omistusrakenne muuttui Niam IV Holding AS:n pienentäessä omistuosuuttaan. Niamin tekemän osittaisen myynnin jälkeen Sektorin omistivat Niam IV Holding AS, Joh Handel Eiendom 1 AS, Varner Invest AS ja K&S Holding AS.

Joulukuussa 2012 Sektor osti 49 % Sektor Portefølje I AS:n osakkeista. Sektor Portefølje I AS omistaa kauppakeskus Oasenin Bergenissä, Storbyenin Sarpsborgissa ja Sjøsidenin Hortenissa. Sektor hallinnoi tuolloin Storbyeniä, kun taas Sjøsiden ja Oasen kasvattivat hallintoa volyymiä ja siten vahvistivat Sektor-konsernin asemaa liikekiinteistöjen hallinnoinnissa. Omistusosuus Sektor Portefølje I AS:ssä nostettiin vuonna 2013 yhteensä 60 %:iin ja vuonna 2014 yhteensä 69,2 %:iin, joka on Sektorin nykyinen omistusosuus Sektor Portefølje I AS:ssä. Nämä kolme kauppakeskusta konsolidoitiin Sektoriin 1.4.2013 alkaen. Bergenissa sijaitsevaa Oasenia peruskorjattiin, kun Sektor hankki sen. Hankkeeseen sisältyi liike- ja toimistotilojen laajennus sekä olemassa olevien tilojen peruskorjaus ja uudistus. Hanke valmistui kokonaan marraskuussa 2014.

Vuonna 2013 Sektor osti kauppakeskusportfolion Storebrandista ja perusti Sektor Portefølje Syd AS:n. Portfolio käsitti neljä kiinteistöä: Buskerud Storsenterin ja Krokstad Senterin Nedre Eikerissä, Magasinetin Drammenissa ja Down Townin Porsgrunnissa.

Vuoden 2013 lopulla Sektor vahvisti lisää asemaansa kauppakeskusten hallinnoinnissa perustamalla yhteisyrityksen Partners Group AG:n kanssa. Partners Group AG on globaali sijoitusyhtiö, joka toimii useilla markkinoilla. Tässä yhteydessä perustettiin Sektor Portefølje II AS ja ostettiin Steen & Strømiltä kauppakeskus Stovner Senter Oslossa, Torvbyen Fredrikstadissa, Markedet Haugesundissa ja Halden Storsenter Haldenissa. Sektorin osuus portfolioista oli 15 % ja Partners Group AG:n osuus oli 75 % ja Steen & Strømin 10 %. Sopimuksen osana Steen & Strøm luopui 10 % osuudestaan Sektor Portefølje II AS:ssä vuonna 2014. Tämän seurauksena Sektor omistaa tällä hetkellä 20 % ja Partners Group 80 % Sektor Portefølje II AS:stä.

Vuonna 2014 Sektor voitti sopimuksen Storebrandin puolesta tehtävästä hallinnoinnista, ja se otti vastuulleen Trondheimissa CitySydin ja Tillertorgetin lähellä sijaitsevan Ivar Lykkes vei 5:n. Vuoden lopulla Sektorin ja Salto Eiendom AS:n väliset hallinnointisopimukset liittyen Bryn Senteriin Oslossa ja Kuben Senteriin Hønefossissa päättyivät, ja Salto siirsi niiden hallinnoinnin itselleen. Tämän seurauksena Sektorin portfolioon on tällä hetkellä 34 sen omistamaa, hallinnoimaa tai vuokralle ottamaa kauppakeskusta.

Nedre Eikerissä sijaitsevien Buskerud Storsenterin ja Krokstad Senterin uudistus aloitettiin vuonna 2014. Hanke käsitti liike- ja toimistotilat ja yhdistelmätiloja. Keskukset olivat kunnostuksen tarpeessa ja tarkoituksena oli tehdä toistensa läheisyydessä sijaitsevista kauppakeskuksista jälleen alueen ensisijainen elämyksiä tarjoava ostospaikka. Hankkeen odotetaan valmistuvan vuoden 2015 aikana.

Huhtikuussa 2015 Joh Handel Eiendom AS, Varner Invest AS ja K&S Holding AS saivat 100 % omistusosuuden Sektorissa, kun ne ostivat Niam IV Kjøpesenter Holding AS:ltä loput sen omistamat Sektorin osakkeet.

Kautta vuosien Sektorin omistusrakenne on vaihdellut, mutta Sektor-konsernin painopiste ja strategia ovat pysyneet vakaina: kehittyä kauppakeskusten johtavaksi omistajaksi, hallinnoijaksi ja hoitajaksi Norjassa. Tämä on saavutettu hyödyntämällä perehtymistä vähittäiskaupan markkinoihin sekä Sektorin kattavaa verkostoa kiinteistömarkkinoilla ja vähittäiskaupassa. Sektor on tämän Esitteen päivämääränä toiseksi suurin kauppakeskusten omistaja ja hallinnoija Norjan markkinoilla.

Liiketoimintakonsepti, visio, arvot ja strategia

Sektorin strategiaa ja liiketoimintakonseptia tuetaan sen visiolla ja arvoilla.

Liiketoimintakonsepti

Sektor omistaa, johtaa ja kehittää kauppakeskuksia Norjassa. Sektor luo yhteistyössä vuokralaistensa kanssa ainutlaatuisia ostoselämyksiä asiakkaille, mikä puolestaan tuottaa lisäarvoa omistajille ja päämiehille.

Visio

Sektorin visio on luoda yhteisöjen elinvoimaa lisääviä markkinapaikkoja – kaikki tarpeet täyttäviä ”elinkaari-areenoja”.

Arvot

Sektorin arvot ovat:

- kiinnostunut ja innokas
- kaukokatseinen
- ratkaisuhakuinen

Strategia

Sektorin strategiana on johtaa, kehittää ja omistaa kauppakeskuksia ja siten luoda vetovoimaisia markkinapaikkoja kauppakeskusten asiakkaille.

Avaintekijöitä vetovoimaisten markkinapaikkojen luomisessa ovat:

- sijainti ja saavutettavuus
- ulkoinen olemus ja sisäinen infrastruktuuri
- monipuolinen vuokralaisrakenne, joka käsittää sekä vähittäiskaupat että verkkoratkaisut
- markkinointi, tapahtumat ja elämykset
- osaaminen

Sektor toimii ensisijaisesti Norjan kauppakeskusmarkkinoilla. Sektor uskoo, että oman organisaation osaamisen kehittäminen sekä perehtyminen Norjan kauppakeskusmarkkinoihin ja vähittäiskauppaan edellyttävät riittävää ko-koa. Tämän seurauksena Sektor on pyrkinyt laajentamaan portfoliotaan sekä omassa omistuksessa olevilla että muiden sijoittajien puolesta hallinnoitavilla kauppakeskuksilla. Sektor on menestynyt myös muilla segmenteillä kuin kiinteistömarkkinoilla joko omin voimin tai kumppanuuksien kautta. Yhteisyrityksiä käytetään tilanteissa, joissa kumppanilla on hankkeen toteuttamisessa tarvittavaa osaamista tai resursseja, kuten tietoja ja pääomaa.

Sektor pyrkii luomaan arvoa sekä omistajilleen että vuokralaisilleen hajautetulla kauppakeskuskannallaan, jonka kohteet sijaitsevat kaupunkialueilla lähellä asiakkaiden työpaikkoja ja koteja ja joihin on helppo tulla autolla tai julkisilla liikennevälineillä. Sektor tarjoaa kauppakeskuksissaan monipuolisen yhdistelmän liikkeitä, ravintoloita ja palveluja luodakseen monitoimisia markkinapaikkoja, joissa ihmisille tarjotaan kattava määrä palveluita ja mahdollisuus tavata muita ihmisiä.

Sektorilla on pitkäaikaista osaamista arvon luomisen kaikista osatekijöistä kauppakeskuksissa. Hyödyntämällä tätä tietoa yhdistettynä paikallisten markkinoiden, joilla Sektor toimii, kattavaan tuntemiseen, Sektor pyrkii ensisijaiseksi kumppaniksi kauppakeskusten hallinnoinnissa ja kehittämisessä.

Sektor on menestyksekkäästi kehittänyt ja toteuttanut hankkeita myös muilla segmenteillä, kuten asunto- ja toimistotiloissa.

Vastuu ympäristöstä

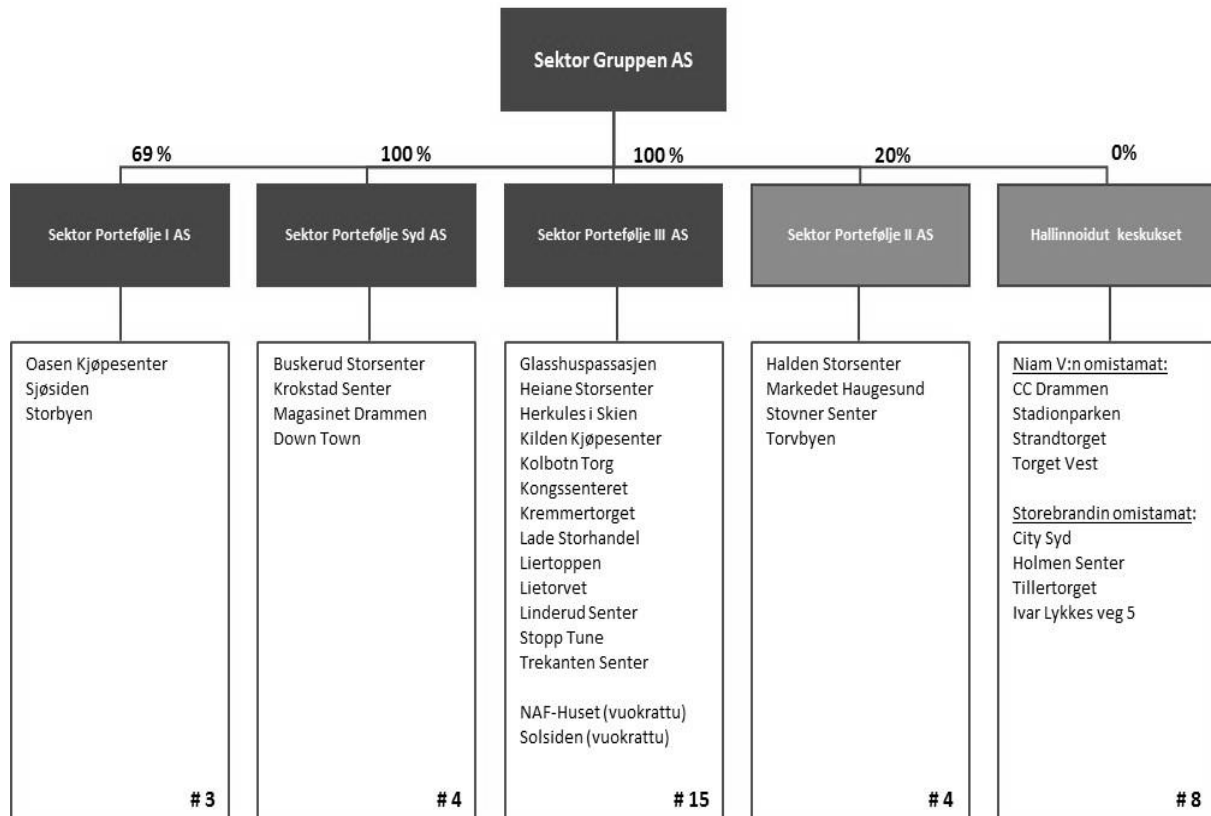
Sektor kiinnittää paljon huomiota ympäristövastuuseen. Cityconin johdon käsityksen mukaan Sektorin liiketoimintaan ei liity merkittäviä ympäristötekijöitä, jotka saattaisivat vaikuttaa Sektorin mahdollisuuksiin käyttää ai-neellista käyttöomaisuutta.

Vakuutukset

Sektorilla on tavanomainen vakuutussuoja sen liiketoiminnan yhteydessä mahdollisesti aiheutuvien vahinkojen ja vastuiden kattamiseksi. Sektorin kiinteistöt on vakuutettu tavalla, jonka oletetaan vastaavan markkinoiden käytän-töä, mukaan lukien keskeytysvakuutus ja vastuuvakuutus kolmansille osapuolille aiheutuvien vahinkojen korvaa-miseksi. Lisäksi Sektor on ottanut oikeuskuluvakuutuksen, hallituksen jäsenet ja toimihenkilöt kattavan vastuuva-kuutuksen sekä lakisääteiset henkilöstövakuutukset. Vakuutuksissa on tavanomaisia rajoituksia, joiden seurauk-sena vakuutus ei välttämättä kata kaikkia aiheutuneita vahinkoja. Katso kohdasta "Cityconiin ja sen liiketoimintaan liittyviä riskejä – Cityconin vakuutusturva saattaa osoittautua riittämättömäksi" lisätietoja vakuutusturvaan liitty-vistä riskeistä.

Juridinen rakenne

Sektor Gruppen AS on Sektor-konsernin emoyhtiö. Alla on esitetty yleiskuvaus Sektor-konsernin juridisesta rakenteesta tämän Esitteen päivämääränä. Sektor on organisoitu kolmeen ensisijaiseen kiinteistöportfolioon: Sektor Portefølje III AS (Sektorin omistusosuus 100 %), Sektor Portefølje I AS (Sektorin omistusosuus 69,21 %) ja Sektor Portefølje Syd AS (Sektorin omistusosuus 100 %). Lisäksi Sektor omistaa 20 % vähemmistöosuuden Sektor Portefølje II AS:stä. Valtaosa kiinteistöportfolioista on organisoitu juridisesti yhteen kiinteistöyksikköön ja yhteen vastaavaan hallinnointiyksikköön kutakin kauppakeskusta kohden.



Sektorin kiinteistökanta

Sektorin kiinteistöomaisuutta kuvaavia tunnuslukuja

Seuraavassa taulukossa on esitetty Sektorin kiinteistöomaisuutta 31.12.2014 päättyneellä tilikaudella kuvaavia tunnuslukuja:

Sektorin tunnusluvut	31.12.2014
Bruttoarvo (GAV, miljardia euroa) ¹	1,3
Nettovuokratuotto (miljoonaa euroa) ²	74
Vuokrausaste (%)	97
Vuokrattava bruttopinta-ala (m ²) ³	400.000
Keskimääräinen vuokra-aika (vuotta) ⁴	3,5
Vuotuinen kävijämäärä (miljoonaa) ⁵	62

¹ Bruttoarvo tarkoittaa IFRS:n mukaista käypää arvoa.

² Perustuu pro forma -lukuihin.

³ Luku on Cityconin laskentatapaan perustuva arvio, joka on johdettu Sektorin omistamien ja vuokraamien kiinteistöjen nettovuokrattavasta pinta-alasta

ja laadittu lukujen vertailukelpoisuuden vuoksi.

⁴ Luku osoittaa sopimusten keskimääräisen jäljellä olevan pituuden.

⁵ Mukaan lukien hallinnoidut kauppakeskukset.

Kauppakeskukset

Luku on Cityconin laskentatapaan perustuva arvio, joka on johdettu Sektorin omistamien ja vuokraamien kiinteistöjen nettovuokrattavasta pinta-alasta ja laadittu lukujen vertailukelpoisuuden vuoksi.

Sektor omisti, vuokrasi tai hallinnoi 1.1.2015 yhteensä 34⁶¹ kauppakeskusta, jotka kaikki sijaitsivat Norjassa ja joiden arvioitu vuokrattava bruttopinta-ala oli noin 765.600 m². Omistettujen ja vuokralle otettujen kiinteistöjen arvioitu vuokrattava bruttopinta-ala oli 504.600 m² (ilman pysäköintitiloja). Seuraavassa taulukossa on esitetty yhteenveto Sektorin 1.1.2015 omistamista, vuokralle ottamista tai hallinnoimista kauppakeskuksista Norjassa.

Sektor ei ole tämän Esitteen päivämääränä velvoitettu noudattamaan IFRS:ää tilinpäätösraportoinnissaan, ja se laatii tilinpäätöksensä Norjan kirjanpitolain ja Norjan tilinpäätösperiaatteiden (NGAAP) mukaisesti. Tämä vaikutuksena on muun muassa se, että kiinteistöt arvostetaan hankintamenetelmällä. IFRS:n ja NGAAP:n välisiä pääeroja on kuvattu kohdassa "Tilintarkastamattomia pro forma -muotoisia taloudellisia tietoja". Ulkopuolisena arvioijana toimineen DTZ:n arviolausunnon, joka on tämän Esitteen liitteessä 4, mukaan Sektorin kiinteistöomaisuuden markkina-arvo on suurempi kuin Sektorin taseen 31.12.2014 osoittama arvo. Tämä johtuu osaltaan siitä, että Sektor ei sovelta IFRS-tilinpäätösperiaatteita, jolloin kiinteistöt esitetään niiden hankintameno kertyneillä poistoilla vähennettynä.

Kauppakeskus	Kaupunki	Omistusosuus %	Vuokrattava nettopinta-ala m ² ¹	Kävijämäärä, milj.
Buskerud Storsenter	Nedre Eiker	100 %	28.500	1,2
Down Town	Porsgrunn	100 %	33.900	2,7
Glasshuspassasjen	Bodø	100 %	2.400	2,7
Heiane Storsenter	Stord	100 %	24.000	1,2
Herkules	Skien	100 %	49.600	2,9
Kilden Senter	Stavanger	100 %	16.800	1,6
Kolbotn Torg	Oppegård	100 %	17.500	2,0
Kongssenteret	Kongsvinger	100 %	14.600	1,2
Kremmertorget ²	Elverum	100 %	19.400	1,4
Krokstad Senter	Nedre Eiker	100 %	10.300	0,4
Lade Storhandel	Trondheim	100 %	8.700	
Liertoppen	Lier	100 %	25.600	1,9

⁶¹ Ei sisällä Brusenteret-kauppakeskusta, joka on suljettu lähes kokonaan ja käsitellään kehityshankkeena.

Lietorvet ²	Skien	100 %	7.300	1,5
Linderud	Oslo	100 %	21.100	2,3
Magasinet Drammen ³	Drammen	100 %	15.200	2,9
Oasen	Bergen	69 %	30.900	3,6
Sjøsiden	Horten	69 %	11.100	1,0
Stopp Tune	Sarpsborg	100 %	11.900	1,1
Storbyen	Sarpsborg	69 %	23.400	2,7
Trekanten ⁴	Asker	100 %	23.800	3,1
Omistettut kiinteistöt yhteensä			396.000	37,4
NAF-Huset ⁶	Oslo	Vuokrattu	4.100	-
Solsiden ⁷	Trondheim	Vuokrattu	13.900	2,7
Vuokralle otetut kiinteistöt yhteensä⁵			18.000	2,7
Omistettut/ vuokralle otetut yhteensä⁵			414.000	40,1
CC Drammen	Drammen	-	16.500	1,0
City Syd	Trondheim	-	15.500	4,0
Halden Storsenter	Halden	20 %	9.400	0,8
Holmen Senter	Asker	-	24.200	2,0
Ivar Lykkes vei 5	Trondheim	-	11.900	
Markedet	Haugesund	20 %	10.100	1,2
Stadionparken	Stavanger	-	10.900	1,0
Stovner Senter	Oslo	20 %	37.000	4,3
Strandtorget	Lillehammer	-	29.400	1,7
Tiller Torget	Trondheim	-	23.500	1,2
Torget Vest	Drammen	-	7.900	1,1
Torvbyen	Fredrikstad	20 %	13.500	3,9
Hallinnoidut kiinteistöt yhteensä			209.800	22,2
Kaikki yhteensä (sis. hallinnoidut)			623.800	62,3

Huomautuksia:

¹ Luvut ovat nettolukuja eivätkä sisällä pysäköintialueita.

² Vuokrattu / osittain vuokrattu tontti.1) Kiinteistöt on esitetty taseessa hankintamenomenetelmän perusteella.

³ Sisältää noin 4.000 m²:n tilat, jotka on vuokrattu 1.10.2018 asti.

⁴ Sisältää noin 1.800 m²:n tilat, jotka on vuokrattu 31.7.2023 asti.

⁵ Kiinteistöt on esitetty taseessa hankintamenomenetelmän perusteella.

⁶ Vuokrasopimus voimassa 31.12.2018 asti.

⁷ Vuokrasopimus voimassa 31.12.2019 asti, lisäksi oikeus pidentää voimassaoloa 10 + 5 vuodella.

Kehityshankkeet

Sektor arvioi jatkuvasti kehitysmahdollisuuksia voidakseen parantaa kauppakeskusten kilpailukykyä, ja sillä on useita meneillään olevia kehityshankkeita. 31.12.2014 jälkeen tehdyt investoinnit liittyvät pääasiassa seuraaviin kauppakeskuksiin:

- Buskerud Storsenter: kauppakeskuksen uudistaminen ja elävöittäminen (11.400 m² toimisto- ja liiketilaa). Hanke valmistuu arviolta vuoden 2015 puolivälissä.
- Krokstad Senter: kiinteistön muuntaminen 9.500 m²:n liiketiloiksi. Hanke valmistuu arviolta vuoden 2015 toisella puoliskolla.
- Kilden: 7.500 m²:n laajennus liike- ja toimistotiloihin. Hankkeeseen sisältyy myös noin 5.000 m²:n tilojen uudistaminen. Hanke valmistuu arviolta vuoden 2015 lopulla.
- Storbyen: 1.500 m²:n laajennus liiketiloihin ja noin 7.500 m²:n tilojen uudistaminen. Hanke valmistuu arviolta vuoden 2015 toisella puoliskolla.

Sektor ei ole tehnyt 31.12.2014 jälkeen muita merkittäviä investointeja edellä mainittujen lisäksi, eikä se ole tehnyt mitään muuta merkittävää investointisitoumusta. Sektor kuitenkin suunnittelee parhaillaan useita kehityshankkeita, jotka saatetaan aloittaa myöhemmin vuonna 2015.

Sektorin kaikki investoinnit tehdään Norjan liiketoiminnan yhteydessä. Sektor ei ole investoinut Norjan ulkopuolelle. Kehityshankkeet rahoitetaan oman pääoman ja lainarahoituksen sopivalla yhdistelmällä.

Sektorin valikoituja taloudellisia tietoja

Alla on esitetty valikoituja Sektorin taloudellisia tietoja 31.12.2014 ja 31.12.2013 päättyneiltä tilikausilta, ja ne on laadittu Norjan tilinpäätösperiaatteiden (NGAAP) mukaisesti. Katso "*Tilintarkastamattomia pro forma -muotoisia taloudellisia tietoja – Sektorin tilintarkastamattomia IFRS:n mukaisesti esitettyjä historiallisia taloudellisia tietoja*". Sektorin tilinpäätös vuodelta 2014 on esitetty tämän Esitteen liitteessä 3, ja sen on tilintarkastanut Ernst & Young AS, Dronning Eufemias gate 6, 0191 Oslo, Norja. Sektorin taloudellisessa tai liiketoiminnallisessa asemassa ei ole tapahtunut merkittäviä muutoksia 31.12.2014 jälkeen.

Tuloslaskelma

Konserni, NOK 1.000	1.1.–31.12.2014	1.1.–31.12.2013
Vuokratuotto	734.938	656.622
Muut liiketoiminnan tuotot	373.052	332.870
Myyntivoitot käyttöomaisuudesta	511	10.732
Liiketoiminnan tuotot yhteensä	1.108.501	1.000.223
Palkkakulut	-155.248	-128.881
Poistot	-202.186	-118.505
Myyntitappiot käyttöomaisuudesta	-45	0
Muut liiketoiminnan kulut	-368.723	-352.051
Liiketoiminnan kulut yhteensä	-726.203	-599.437
Liikevoitto	382.298	400.786
Rahoitustuotot	51.144	50.386
Rahoituskulut	-369.343	-368.259
Nettorahoituskulut	-318.199	-317.873
Voitto ennen veroja	64.100	82.914
Verot	-33.192	21.508
Tilikauden voitto/tappio	30.908	104.422
Vähemmistön osuus tilikauden voitosta	483	16.522

Sektorin bruttovuokratuotot kasvoivat voimakkaasti 11,9 % vuonna 2014 verrattuna vuoteen 2013. Vuoden 2014 luvut eivät kuitenkaan ole suoraan verrattavissa vuoteen 2013, koska toteutettu hankinta vaikuttaa lukuihin 1.4.2013 alkaen. Ilman tämän hankinnan vaikutusta bruttovuokratuotot kasvoivat 2,4 % vuonna 2014 verrattuna vuoteen 2013.

Useat kehitys- ja uudistushankkeet vaikuttavat tuloslaskelmaan vuokratulojen vähentymisen tai kokonaan jäämättä saamisen seurauksena uudistamisen tai purkamisen aikana, koska tiloja ei voi vuokrata ennen niiden valmistumista. Lisäksi Norjan tilinpäätöskäytännön mukaan puretut rakennukset on poistettava tilinpäätöksestä, mikä vaikuttaa tulokseen negatiivisesti. Kehittäminen on vaikuttanut eniten Buskerud Storsenteriin, jossa on meneillään laajamittainen peruskorjaus ja jonka vuokratulot ovat sen vuoksi laskeneet, ja vuonna 2014 purettuun Krokstad Senteriin.

Sektorin liikevaihto oli yhteensä 1.108,5 miljoonaa Norjan kruunua vuonna 2014 (1.000,2 miljoonaa Norjan kruunua vuonna 2013). Liikevoitto oli 382,3 miljoonaa Norjan kruunua (400,8 miljoonaa Norjan kruunua vuonna 2013). Liikevoitto ennen veroja (EBT) oli 64,1 miljoonaa Norjan kruunua (82,9 miljoonaa Norjan kruunua vuonna 2013).

Tulos verojen jälkeen oli 30,9 miljoonaa Norjan kruunua (104,4 miljoonaa Norjan kruunua vuonna 2013). Sektorilla oli 21,5 miljoonan Norjan kruunun positiivinen verovaikutus vuonna 2013, joka johtui pääasiassa hankittujen yhtiöiden aikaisemmista verotuksellisista tappioista.

Tase

Konserni, NOK 1.000	31.12.2014	31.12.2013
VARAT		
Laskennalliset verosaamiset	168.134	172.723
Liikearvo	2.466	3.170
Aineettomat hyödykkeet yhteensä	170.600	175.894
Koneet, laitteet jne.	25.900	24.882
Kiinteistöt, maa-alueet jne.	11.304.709	10.989.981
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	11.330.609	11.014.863
Sijoitukset tytäryhtiöihin	0	0
Sijoitukset osakkuusyhtiöihin	137.971	99.780
Sijoitukset yhteisyrityksiin	20.172	16.361
Sijoitukset osakkeisiin	88	88
Pitkäaikaiset saamiset	15.443	4.037
Pitkäaikainen rahoitusomaisuus yhteensä	173.674	120.265
Pitkäaikaiset varat yhteensä	11.674.883	11.311.022
Kehityshankkeet	573	236
Lyhytaikaiset saamiset	66.246	102.316
Rahat ja pankkisaamiset	287.177	392.040
Lyhytaikaiset varat yhteensä	353.995	494.593
VARAT YHTEENSÄ	12.028.879	11.805.615
OMA PÄÄOMA JA VELAT		
Osakepääoma	96.000	96.000
Ylikurssirahasto	1.103.981	1.103.981
Muu oma pääoma	2.000.000	2.000.000
Maksettu oma pääoma yhteensä	3.199.981	3.199.981
Muu pääoma	135.040	104.616
Vähemmistöosuudet	260.986	340.503
Oma pääoma yhteensä	3.596.008	3.645.100
Laskennalliset verot	502.713	470.930
Vastuusitoumukset	11.609	46.438
Varaukset yhteensä	514.323	517.368
Pitkäaikaiset velat	7.634.941	7.412.791
Pitkäaikaiset velat yhteensä	7.634.941	7.412.791
Lyhytaikaiset velat	283.608	230.356
Lyhytaikaiset velat yhteensä	283.608	230.356
OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ	12.028.879	11.805.615

Kassavirtalaskelma

Konserni, NOK 1.000	2014	2013
Tulos ennen veroja	64.100	82 914
Suunnitelmien mukaiset poistot	202.186	118 505
Peruskorjauskulut	10.959	12.549
Kiinteiden korkopositivoiden purkaminen ja järjestelykulut	-21.166	-22.181
Myyntivoitto/-tappio käyttöomaisuudesta	-466	-10.732
Osuus osakkuusyritysten tuloksesta	-7.421	-4.530
Jatkuvan liiketoiminnan rahavirta	248.192	176.525
Kaudelta maksettu vero	-719	-54
Muutos kehityshankkeissa	-336	1.182
Muiden siirtoerien muutos	49.627	61.611
Liiketoiminnan nettorahavirta	296.763	239.264
Käyttöomaisuuden hankinnat	-479.232	-3.462.020
Myyntituotot käyttöomaisuudesta	799	54.707
Aineettoman omaisuuden hankinnat	0	-3.523
Osakkeiden hankinnat	-114.477	-99.790
Myyntituotot osakkeista	0	0
Lainojen ja muiden sijoitusten nettotuotot/-kulut	-25.068	-12.648
Investointien nettorahavirta	-617.979	-3.523.274
Uusien korollisten lainojen tuotto	234.352	2.583.139
Lainanlyhennykset	-18.000	0
Vähemmistöosuus konsernin perustamisen yhteydessä	0	323.981
Maksettu osakepääoma	0	600.000
Rahoituksen nettorahavirta	216.352	3.507.120
Rahojen ja pankkisaamisten nettomuutos	-104.863	223.111
Rahat ja pankkisaamiset 1.1.	392.040	168.930
Rahat ja pankkisaamiset 31.12.	287.177	392.040

Pääomanlähteet

Sektorin raportoitu oma pääoma 31.12.2014 oli 3.596 miljoonaa Norjan kruunua (3.645 miljoonaa Norjan kruunua 31.12.2013), mikä vastasi 29,9 % omavaraisuusastetta (30,9 % 31.12.2013). Raportoidun oman pääoman lasku johtuu pääasiassa osakkeiden hankinnasta vähemmistöosakkailta.

Sektor käyttää taloudellisessa raportoinnissaan Norjan tilinpäätösperiaatteita (NGAAP), jotka eivät edellytä esimerkiksi kiinteistöjen käyvän arvon oikaisuja. Tämän takia kiinteistöt raportoidaan hankintamenoon, josta on vähennetty kertyneet poistot. Raportoidut luvut eivät välttämättä vastaa Sektorin kiinteistöjen markkina-arvoa. IFRS:n ja NGAAP:n välisiä pääeroja on kuvattu kohdassa "*Tilintarkastamattomia pro forma -muotoisia taloudellisia tietoja*".

Sektorin pitkäaikaiset korolliset velat 31.12.2014 olivat 7.672 miljoonaa Norjan kruunua (7.456 miljoonaa Norjan kruunua 31.12.2013). Korolliset nettovelat olivat 7.385 miljoonaa Norjan kruunua (7.064 miljoonaa Norjan kruunua 31.12.2013).

Sektorin pitkäaikaista veloista 31.12.2014 yhteensä 51 % oli kiinteäkorkoisia lainoja. Kiinteäkorkoisten lainojen painotettu keskimääräinen jäljellä oleva maturiteetti oli 3,1 vuotta.

Sektorin likvidit varat 31.12.2014 oli 1.002 miljoonaa Norjan kruunua. Tästä oli rahaa ja pankkisaamisia 287 miljoonaa Norjan kruunua sekä nosto-oikeuksia ja lainahyväksyntöjä 715 miljoonaa Norjan kruunua. Sektorilla on meneillään useita kehityshankkeita. Tämän seurauksena 715 miljoonan Norjan kruunun nosto-oikeuksista ja lainahyväksynnöistä oli käytetty 75 miljoonaa Norjan kruunua 31.3.2015. Näin ollen nosto-oikeuksien ja lainahyväksyntöjen määrä laski 640 miljoonaan Norjan kruunuun 31.3.2015.

Sektorin ensisijainen maksuvalmiuden lähde on liiketoiminnan rahavirta. Sektorin liiketoiminnan rahavirta ennen veroja oli 248,2 miljoonaa Norjan kruunua vuonna 2014 (176,5 miljoonaa Norjan kruunua vuonna 2013). Liiketoiminnan nettorahavirta oli 296,8 miljoonaa Norjan kruunua vuonna 2014 (239,3 miljoonaa Norjan kruunua vuonna 2013).

Sektorilla on riittävästi varoja täyttämään sen taloudelliset sitoumukset meneillään olevissa kehityshankkeissa. Sektorilla ei ole näiden hankkeiden lisäksi muihin investointeihin liittyviä taloudellisia sitoumuksia.

Sektor arvioi jatkuvasti uusia hankkeita ja investointeja, ja arvioinnin osana varmistetaan kunnollinen rahoitus omalla pääomalla ja lainalla.

Sektorin lainarahoitus muodostuu tämän Esitteen päivämääränä pankkilainoista ja joukkovelkakirjalainoista.

Sektor on laskenut liikkeeseen kolme joukkovelkakirjalainaa Norjan markkinoilla:

- Sektor Portefølje III AS 12/16, vaihtuvakorkoinen joukkovelkakirjalaina, lainapääoma 875 miljoonaa Norjan kruunua;
- Sektor Portefølje III AS 12/17, 5,00 % joukkovelkakirjalaina, lainapääoma 575 miljoonaa Norjan kruunua; ja
- Sektor Portefølje 1 Øst AS 12/23, kuluttajahintaindeksiin sidottu joukkovelkakirjalaina, lainapääoma 405 miljoonaa Norjan kruunua.

Cityconin aikomus on, että nämä joukkovelkakirjalainat lunastetaan takaisin ennenaikaisesti Sektorin toimesta Yrityskaupan toteuttamisen yhteydessä.

Jotta Sektorin Joukkovelkakirjalainat voitaisiin lunastaa ennen niiden alkuperäisiä lopullisia eräpäiviä, niiden liikkeeseenlaskijoiden on saatava tähän suostumus joukkovelkakirjojen haltijoiden kokouksilta, jotka pidettiin 11.6.2015. Näissä joukkovelkakirjojen haltijoiden kokouksissa on hyväksytty Sektorin Joukkovelkakirjalainojen ehtojen muuttaminen siten, että niiden eräpäivä on 17.7.2015 ehdollisena Yrityskaupan toteutumiselle.

Lisäksi Sektorilla on viisi pankkilainajärjestelyä, jotka jäävät voimaan Yrityskaupan jälkeen. Nämä lainajärjestelyt ovat:

- 1.300.000.000 Norjan kruunun väliaikainen luottojärjestely, jossa lainanottajana on Sektor Portefølje Syd AS;
- 200.000.000 Norjan kruunun valmiusluottosopimus, jossa lainanottajana on Sektor Portefølje Syd AS;
- 100.000.000 Norjan kruunun valmiusluottosopimus, jossa lainanottajana on Sektor Portefølje I AS;
- 3.700.000.000 Norjan kruunun kausi- ja valmiusluottosopimus, jossa lainanottajana on Sektor Portefølje III AS; ja
- 900.000.000 Norjan kruunun väliaikainen luottojärjestely, jossa lainanottajana on Sektor Portefølje I Vest AS.

Kussakin näistä järjestelyistä käytetään vakuutena lainanottajien ja niiden tytäryhtiöiden tiettyjä omaisuuseriä. Sopimukset perustuvat tällaisissa lainajärjestelyissä tavanomaisiin ehtoihin. Jokainen lainajärjestelysopimus (paitsi Sektor Portefølje I AS:n 100.000.000 Norjan kruunun lainajärjestely ja Sektor Portefølje I Vest AS:n 900.000.000 Norjan kruunun lainajärjestely) sisältää määräysvallan vaihtumista koskevan ehdon, jonka Yrityskauppa laukaisee, mutta Sektor on saanut luottotajilta ilmoitukset, joiden mukaan ne eivät vaadi näiden lainajärjestelyjen takaisinmaksua ennen 22.4.2016. Citycon aikoo maksaa nämä lainajärjestelyt takaisin ennen kyseistä päivämäärää.

Henkilöstö ja johto

Sektorin palveluksessa 31.12.2014 oli 171 henkilöä, joista 43 työskenteli yhtiön pääkonttorissa.

Sektorin johtoryhmässä on kuusi jäsentä: Eirik Thrygg (toimitusjohtaja), Odd Arild Nyholt (talousjohtaja), Terje S. Holsing (rahoitusjohtaja), Marianne M. Håkonsen (markkinointijohtaja), Cato D. Lauritzen (kehitysjohtaja) ja Rolf-Harald Holand (kiinteistöjohtaja).

Eirik Thrygg (toimitusjohtaja):

- perusti Sektorin vuonna 1997 yhdessä neljän muun osakkaan kanssa
- kauppakeskuskokemusta Olav Thon Gruppenissa ja Steen & Strømissa
- MBA-tutkinto, University of Wyoming, Yhdysvallat, 1989

Odd Arild Nyholt (talousjohtaja):

- Sektorin palveluksessa vuodesta 1999
- aikaisempi työkokemus: ABC Bank, Union Bank of Norway, Pareto Project Finance
- MBA-tutkinto, Lundin yliopisto, Ruotsi, 1987

Terje S. Holsing (rahoitusjohtaja):

- Sektorin palveluksessa vuodesta 2001
- aikaisempi työkokemus: PwC
- kauppatieteiden maisteri, Norjan kauppakorkeakoulu (BI), 1996
- MBA-tutkinto (auktorisoitu kirjanpitäjä), NHH, Bergenin kauppakorkeakoulu, Bergen, Norja, 1998

Marianne M. Håkonsen (markkinointijohtaja):

- Sektorin palveluksessa vuodesta 1998
- aikaisempi työkokemus: Varner Gruppen ja Aspelin Ramm Gruppen
- kansainvälisen markkinoinnin kandidaatti, NMH Nantes, Ranska, 1991, tiedotuksen maisteri, PVII, Montpellier, Ranska 2010

Cato D. Lauritzen (kehitysjohtaja):

- Sektorin palveluksessa vuodesta 2005
- aikaisempi työkokemus: Catella Eiendoms-Consult
- Kiinteistöalan tutkinto, Norjan kauppakorkeakoulu ("BI"), 1998, kauppatieteiden maisteri, BI, 2000

Rolf-Harald Holand (kiinteistöjohtaja):

- Sektorin palveluksessa vuodesta 1998
- Kiinteistöalan kokemusta vuodesta 1987. Moelven Eiendom AS:n toimitusjohtaja, kauppakeskusjohtaja, projektipäällikkö
- upseeri Norjan puolustusvoimissa 1981–1986

Oikeudenkäynnit

Sektorilla ei ole ollut tämän Esitteen päivämäärää edeltävän 12 kuukauden aikana hallintomenettelyitä, oikeudenkäyntejä tai välimiesmenettelyitä (mukaan lukien meneillään olevat ja sellaiset menettelyt, joiden alkamisen uhasta Sektor on tietoinen), joilla voi olla tai joilla on viime aikoina ollut vaikutusta Sektorin ja/tai sen tytäryhtiöiden taloudelliseen asemaan tai kannattavuuteen. Cityconin saaman tiedon mukaan Sektorin johto ei ole tietoinen seikoista tai olosuhteista, joiden voitaisiin kohtuudella olettaa johtavan olennaisiin vaatimuksiin Sektoria tai sen tytäryhtiöitä vastaan lähitulevaisuudessa.

Tavanomaiseen liiketoimintaan kuulumattomat olennaiset sopimukset

Marraskuussa 2013 Sektor solmi osakassopimuksen loput 80 % SP II:sta omistavan The Partners Group Norway Retail 1 (Luxembourg) S.à.r.l:n kanssa ("Partners Group"). Osakassopimus sisältää määräyksiä SP II:n osakkeenomistajien keskinäisistä suhteista siltä osin kuin tällaiset asiat eivät kuulu Norjan osakeyhtiölain (44/13.6.1997) pakottavien säännösten piiriin. Sektorilla (toimiessaan SP II:n kiinteistökannan hallinnoijana) on esimerkiksi oikeus nimittää kolmesta hallituksen jäsenestä kaksi, tietyistä asioista ei päätetä ilman Sektorin tai Partners Groupin suostumusta, ja niin kauan kuin Partners Group omistaa enemmän kuin 50 % SP II:n osakkeista, Sektor saa luovuttaa omistamiaan SP II:n osakkeita ainoastaan Partners Groupin etukäteen antamalla kirjallisella suostumuksella.

Sopimus antaa Partners Groupille oikeuden myydä SP II:n osakkeet, sen tytäryhtiöt tai muut omaisuuserät kokonaan tai osittain määräysvallan vaihtuessa Sektorissa (mukaan lukien Yrityskaupan seurauksena) sekä vaatia Sektoria myymään tällaisessa kaupassa sen omistamat SP II:n osakkeet kokonaan tai osittain. Sama pätee siinä tapauksessa, jos Eirik Thrygg luopuu SP II:n kiinteistösalkun aktiivisesta hoitamisesta.

Joulukuussa 2012 Sektor solmi osakassopimuksen Sektor Portfølje I AS:sta ("SP I") 30,79 % omistavien vähemmistöosakkaiden kanssa (Forum 1 AS, DNB Livsforsikring ASA, Sparebank 1 SRBank ASA ja Arctic Securities ASA). Osakassopimus sisältää määräyksiä SP I:n osakkeenomistajien keskinäisistä suhteista siltä osin kuin tällaiset asiat eivät kuulu Norjan osakeyhtiölain (44/13.6.1997) pakottavien säännösten piiriin. Sektorilla on esimerkiksi oikeus nimittää yksi hallituksen jäsen, SP I:n osakkeiden luovutukseen ei sovelleta etuosto-oikeutta, ja jos Sektor myy omistamiaan osakkeita, muilla osakkeenomistajilla on oikeus myydä osakkeita omistusosuutensa mukaisessa suhteessa samoilla ehdoilla kuin Sektor (myötämyyntioikeus).

Sektor Portefølje III AS ("SP III") on solminut osakas- ja yhteistyösopimuksen Ø. M. Fjeld AS:n kanssa koskien Dr. Juells Park AS:ää. SP III ja Ø. M. Fjeld AS omistavat kumpikin 50 % yhtiön osakkeista. Yhtiön tarkoituksena on omistaa ja kehittää Kongsvinger kunnassa Kongssenteret Vestissä asuntohanketta sekä siihen liittyvää pysäköinti- ja teollisuuskiinteistöä. Hanke käsittää 50 huoneistoa, ja hankkeen kustannus on arviolta 172.000.000 Norjan kruunua. Huoneistojen myynti alkoi 28.4.2015 ja tähän mennessä 23 yksikköä 50 yksiköstä on myyty.

Lukuun ottamatta edellä mainittuja sopimuksia, Sektor tai sen tytäryhtiöt eivät ole olleet tämän Esitteen päivämäärää edeltävän vuoden aikana osapuolia missään tavanomaiseen liiketoimintaan kuulumattomassa sopimuksessa. Lisäksi Sektor tai sen tytäryhtiöt eivät ole solmineet mitään tavanomaiseen liiketoimintaan kuulumatonta sopimusta, johon perusteella Sektorilla tai sen tytäryhtiöillä olisi Sektorin kannalta olennainen velvoite tai oikeus tämän Esitteen päivämääränä.

CITYCONIN HALLINTO

Yleistä

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

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

Hallitus vastaa Cityconin hallinnosta sekä Cityconin 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 Cityconin päivittäisten toimintojen johtamisesta ja valvonnasta osakeyhtiölain, Cityconin hallinnointiohjesäännön sekä hallitukselta saamiensa ohjeistusten mukaisesti. Cityconin hallitus nimittää toimitusjohtajan ja päättää tämän toimitusuhteen ehdoista, jotka on määritelty kirjallisessa toimitusohimuksessa.

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

Cityconin 19.3.2015 pidetyssä varsinaisessa yhtiökokouksessa Ronen Ashkenazi, Chaim Katzman, Bernd Knobloch, Arnold de Haan, Kirsi Komi, Andrea Orlandi, Claes Ottosson, Per-Anders Ovin ja Ariella Zochovitzky valittiin uudelleen ja Rachel Lavine valittiin uutena jäsenenä hallitukseen kaudeksi, joka jatkuu seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättymiseen saakka.

Hallituksen 29.4.2015 suorittaman riippumattomuusarvioinnin mukaan kaikki hallituksen jäsenet ovat riippumattomia Cityconista, koska kukaan heistä ei ole työ-, toimi- tai muussa sopimussuhteessa Cityconiin. Hallitus on lisäksi arvioinut Arnold de Haanin, Bernd Knoblochin, Kirsi Komin, Claes Ottossonin ja Per-Anders Ovinin olevan riippumattomia merkittävistä osakkeenomistajista. Kokonaisarvioinnin perusteella ja ottaen huomioon, että Ariella Zochovitzkyn toimiminen Gazit Globe Ltd.:n edustajana (hallituksen puheenjohtajana) U. Dori Group Ltd.:ssä, jossa Gazit Globe Ltd.:llä on määräysvalta, päättyi maaliskuussa 2012, hallitus on arvioinut uudelleen Ariella Zochovitzkyn riippumattomuuden merkittävistä osakkeenomistajista ja päätenyt siihen arvioon, että myös Ariella Zochovitzky on riippumaton merkittävistä osakkeenomistajista. Hallituksen jäsenistä Ronen Ashkenazi, Chaim Katzman ja Rachel Lavine ovat Cityconin suurimman osakkeenomistajan Gazit-Globe Ltd.:n tai sen konserniyhtiöiden palveluksessa, eivätkä siten ole riippumattomia merkittävistä osakkeenomistajista. Andrea Orlandi työskentelee CPPIB:ssa, joka omistaa Cityconin merkittävän osakkeenomistajan CPPIBE:n, joten hän ei ole riippumaton merkittävistä osakkeenomistajista.

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

Ketään Cityconin hallituksen tai johtoryhmän jäsenistä ei ole viimeisen viiden vuoden aikana tuomittu petoksellisista rikoksista tai rikkomuksista eikä kukaan heistä ole ollut osallisena konkurssissa, selvitystiloissa taikka pesänhoidossa eikä kukaan heistä ole ollut oikeus- ja valvontaviranomaisten esittämien virallisten syytteiden ja/tai määräämien seuraamusten kohteena. Lisäksi kenestäkään heistä ei tuomioistuim 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 muun 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 puheenjohtaja vuodesta 1998 alkaen

Luottamustoimet:

First Capital Realty Inc., hallituksen jäsen vuodesta 2000 alkaen, hallituksen puheenjohtaja 2000–2015

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:

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

U. Dori Group Ltd., toimitusjohtaja 2011–2014, hallituksen jäsen 2011–2012

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 jäsen vuodesta 2011 alkaen, hallituksen puheenjohtaja 2012–2014, 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

Hofima BV, johtokunnan jäsen 2008–2012

MeyerBergman European Retail Partners, varapuheenjohtaja ja johtaja 2006–2008

Multi Corporation, toimitusjohtaja 2005–2007

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., toimitusjohtaja 1984–1989

Luottamustoimet:

HRO, hallituksen jäsen vuodesta 2014

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 Oyj, hallituksen puheenjohtaja vuodesta 2011 alkaen

Martela Oyj, hallituksen jäsen vuodesta 2013 alkaen

Finnvera Oyj, hallituksen jäsen vuodesta 2013 alkaen

Hallituksen jäsen

Rachel Lavine

CPA., MBA

s. 1965

Israelin kansalainen

Cityconin hallituksen jäsen vuodesta 2015 alkaen

Merkittävä työura:

Atrium European Real Estate Ltd., toimitusjohtaja ja hallituksen jäsen 2008–2014, hallituksen varapuheenjohtaja vuodesta 2014

Gazit-Globe Ltd., hallituksen jäsen vuodesta 2014

Dor Chemicals, ulkopuolinen hallituksen jäsen 2006–2008

U. Dori Engineering Works Corporation, hallituksen varapuheenjohtaja 2006–2008

Plaza Centers (Europe) BV, toimitusjohtaja 2005–2006

Elscent Ltd, toimitusjohtaja 1999–2006

Luottamustoimet:

EPRA, hallituksen jäsen (2014)

Adler-Chomski, hallituksen jäsen 2006–2008

”Reut” Provident Fund, hallituksen ja sijoitusvaliokunnan jäsen 2006–2008

Elbit Imaging Ltd., hallituksen jäsen 1999–2006

Europe Israel (MMS) Ltd., hallituksen jäsen 1999–2006

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), Lontoo, toimitusjohtaja, Euroopan kiinteistösiirtosijoitusjohtaja vuodesta 2014, johtaja 2011–2014

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

Luottamustoimet:

Credit Asset Management Ltd., hallituksen jäsen vuodesta 2014

Hermes Central London LP, hallituksen jäsen vuodesta 2014

Sprep Pte. Ltd., hallituksen jäsen vuodesta 2014

Parque Principado S.a.rl., hallituksen jäsen 2013–2014

Kista Galleria Holding AB, hallituksen jäsen 2012–2014

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, Ruotsi 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 2010

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 Cityconin strategisista linjauksista sekä liiketoiminnan ja konsernin hallinnon ja toimintojen asianmukaisesta järjestämisestä. Hallitus on päätösvaltainen, kun enemmän kuin puolet jäsenistä on paikalla. Laissa ja Cityconin yhtiöjärjestyksessä erikseen mainittujen tehtävien lisäksi Cityconin hallitus:

- nimittää toimitusjohtajan ja hyväksyy johtoryhmän muiden jäsenten nimitykset toimitusjohtajan ehdotuksesta;
- vahvistaa Cityconin pitkän aikavälin tavoitteet ja strategian;
- hyväksyy Cityconin budjetin ja rahoitus suunnitelman sekä valvoo niiden toteutumista;
- vahvistaa Cityconin sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan periaatteet;
- käy läpi Cityconin toimintaan liittyvät keskeiset riskit ja niiden hallinnan sekä valvoo Cityconin hallintoprosessien riittävyyttä, asianmukaisuutta ja tehokkuutta;
- päättää suurista ja strategisesti merkittävistä kiinteistö hankinnoista ja -myynneistä ja muista merkittävistä investoinneista;
- vahvistaa Cityconin johdon velvollisuudet ja vastuualueet sekä raportointijärjestelmän;
- vahvistaa henkilöstön lyhyt- ja pitkäaikaisten palkitsemis- ja kannustinjärjestelmien periaatteet ja päättää mainituista järjestelmistä sekä näiden järjestelmien perusteella maksettavista palkkioista; sekä
- määrittelee Cityconin osinkopolitiikan.

Cityconin hallitustyöskentelyä tehostaa kolme valiokuntaa, jotka ovat tarkastus- ja hallinnointivaliokunta, nimitys- ja palkitsemisvaliokunta sekä strategia- ja investointivaliokunta. Valiokuntien keskeiset tehtävät ja toimintaperiaatteet on määritelty Cityconin hallituksen hyväksymässä hallinnointiohjesäännössä. Hallitus valitsee valiokuntien puheenjohtajat ja jäsenet keskuudestaan.

Johtoryhmä

Cityconilla on johtoryhmä, johon kuuluu vähintään kolme jäsentä. Cityconin hallitus nimittää johtoryhmän jäsenet toimitusjohtajan ehdotuksesta.

Johtoryhmän keskeiset tehtävät ja toimintaperiaatteet on määritelty Cityconin hallinnointiohjesäännössä. Johtoryhmän keskeiset tehtävät asiantuntijaelimenä ovat avustaa toimitusjohtajaa Cityconin operatiivisen liiketoiminnan johtamisessa ja koordinoida ja kehittää Cityconin operatiivisia toimintoja sekä edistää tiedonkulkua ja yhteistyötä organisaation eri osien välillä.

Johtoryhmä kokoontuu yleensä kaksi kertaa kuukaudessa. Vuonna 2014 johtoryhmä kokoontui 20 kertaa.

Johtoryhmän jäsenmäärä on tällä hetkellä viisi (5). Toimitusjohtajan lisäksi johtoryhmään kuuluvat yhtiön talous- ja varatoimitusjohtaja, lakiasiainjohtaja, sijoitusjohtaja ja operatiivinen johtaja. Jurn Hoeksema nimitettiin 19.3.2014 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, ja hän toimi tässä tehtävässä tammikuun 2015 loppuun asti. Harri Holmströmin poistuttua Cityconin palveluksesta hänen vastuullaan olleet asiat siirtyivät operatiiviselle johtajalle, Jurn Hoeksemalle.

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 suurasiakastoiminnon neuvojakunnan jäsen

Lakiasiaintoiminnan johtaja

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:

Keskuskauppakamarin kiinteistöarviointilautakunta, valvontajaoston jäsen 2011

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, johtaja 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, analytikko 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 15.6.2015.

Cityconin hallitus on 15.6.2015 päättänyt ehdollisista tarkastuksista vuoden optio-oikeuksien 2011 merkintäsuhteeseen ja merkintähintaan Merkintäoikeusannin johdosta. Tarkastuksen jälkeen jokainen vuoden 2011 optio-oikeus 2011A–D(I) oikeuttaa merkitsemään 4.538.025 Cityconin osaketta, jokainen optio-oikeus 2011A–D(II) oikeuttaa merkitsemään 3.852.279 Cityconin osaketta ja jokainen optio-oikeus 2011A–D(III) oikeuttaa merkitsemään 4.084.222 Cityconin 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, Cityconin johtoryhmän hallussa olevilla vuoden optio-oikeuksilla 2011 voidaan merkitä yhteensä 4.739.715 Cityconin osaketta.

Johdon omistukset	Osakkeet	Optio-oikeudet 2011 A-D(I)	Optio-oikeudet 2011 A-D(II)	Optio-oikeudet 2011 A-D(III)
Hallituksen jäsenet				
Chaim Katzman	492.663	-	-	-
Ronen Ashkenazi	4.080	-	-	-
Bernd Knobloch	52.457	-	-	-
Arnold de Haan	20.000	-	-	-
Kirsi Komi	7.800	-	-	-
Rachel Lavine	-	-	-	-
Andrea Orlandi	-	-	-	-
Claes Ottosson	45.385	-	-	-
Per-Anders Ovin	9.714	-	-	-
Ariella Zochovitzky	7.800	-	-	-
Marcel Kokkeel	367.260	1.000.000	-	-
Eero Sihvonen	108.102	750.000	-	-
Anu Tuomola	-	-	-	300.000
Nils Styf	2.080	-	-	300.000
Jurn Hoeksema	-	-	-	-

Kannustinojelmät

Cityconin hallitus päätti 3.5.2011 optio-oikeuksien antamisesta Cityconin ja sen tytäryhtiöiden avainhenkilöille. Cityconilla oli painava taloudellinen syy optio-oikeuksien antamiselle, sillä optio-oikeudet ovat osa avainhenki-

löille suunnattua kannustin- ja sitouttamisjärjestelmää. Optio-oikeuksien tarkoituksena on kannustaa avainhenkilöitä pitkäjänteiseen työskentelyyn omistaja-arvon kasvattamiseksi. Optio-oikeuksien tarkoituksena on lisäksi avainhenkilöiden sitouttaminen Cityconiin.

Optio-oikeuksiin 2011 liittyy osakeomistusvelvoite, jonka perusteella Cityconin johtoryhmän jäsenen on hankittava Cityconin osakkeita 25 %:lla 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. Tästä on esitetty lisätietoja kohdassa ”*Osakkeet ja osakepääoma – Tiedot osakkeista – Optio-oikeudet*”.

Cityconin hallitus päätti 10.2.2015 kahdesta uudesta konsernin avainhenkilöiden osakepohjaisesta kannustinjärjestelmästä, Osakepalkkiojärjestelmästä 2015 ja Sitouttavasta osakepalkkiojärjestelmästä 2015. Uusien järjestelmien tarkoituksena on yhdistää osakkeenomistajien ja avainhenkilöiden tavoitteet Cityconin arvon nostamiseksi pitkällä aikavälillä sekä sitouttaa avainhenkilöt Cityconiin ja tarjota heille kilpailukykyiset Cityconin osakkeiden ansaintaan ja kertymiseen perustuvat palkkiojärjestelmät. Osakepalkkiojärjestelmän 2015 perusteella maksettavat palkkiot vastaavat yhteensä enintään noin 3.558.300 Cityconin osakkeen arvoa (sisältäen myös rahana maksettavan osuuden). Sitouttavan osakepalkkiojärjestelmän 2015 perusteella maksettavat palkkiot vastaavat yhteensä enintään noin 500.000 Cityconin osakkeen arvoa (sisältäen myös rahana maksettavan osuuden verojen ja veroluonteisten maksujen kattamiseksi).

Citycon tiedotti 11.2.2015, että hallitus oli hyväksynyt osakepalkkiojärjestelmän 2015 konsernin avainhenkilöille. Merkintäoikeusannista johtuen Yhtiön hallitus on 15.6.2015 päättänyt tarkistaa osakepalkkiojärjestelmän 2015 enimmäispalkkion määrää ja ansaintakriteerejä järjestelmän ehtojen mukaisesti. Oikaisujen lopullinen vaikutus osakepalkkiojärjestelmän 2015 mukaisesti maksettavien osakkeiden enimmäismäärään voidaan määrittää vasta Merkintäoikeusannin merkintäoikeuksien irtoamispäivän jälkeen ja se vahvistetaan Merkintäoikeusannin päättymisen yhteydessä.

OSAKKEET JA OSAKEPÄÄOMA

Yleistä

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

Cityconin yhtiöjärjestyksen 2 pykälän mukaan Cityconin 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. Cityconin toimialaan kuuluu myös kiinteistöjen ja tilojen hallintapalveluiden tarjoaminen.

Tiedot osakkeista

Yleistä

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

Cityconin osakkeet ovat olleet julkisen kaupankäynnin kohteena Helsingin Pörssissä marraskuusta 1988 lähtien. Cityconin rekisteröity osakepääoma on tämän Esitteen päivämääränä 259.570.510,20 euroa, ja Cityconilla on 593.328.419 täysin maksettua osaketta. Cityconin yhtiöjärjestyksessä ei ole määräyksiä enimmäis- ja vähimmäispääomasta.

Cityconin osakepääomaa ei ole korotettu 13.3.2007 jälkeen. Tämän Esitteen päivämääränä Citycon ei omista omia osakkeitaan.

Valtuutukset

Varsinainen yhtiökokous 19.3.2015 valtuutti hallituksen päättämään yhtiön omien osakkeiden hankkimisesta ja/tai pantiksi ottamisesta yhdessä tai useammassa erässä seuraavasti. Hankittavien ja/tai pantiksi otettavien omien osakkeiden lukumäärä voi olla yhteensä enintään 30.000.000 osaketta, joka vastaa noin 5,1 % Cityconin kaikista nykyisistä osakkeista. Omia osakkeita voidaan valtuutuksen nojalla hankkia vain Cityconin vapaalla omalla pääomalla. Omia osakkeita voidaan hankkia hankintapäivänä julkisessa kaupankäynnissä muodostuvaan hintaan tai muuten markkinoilla muodostuvaan hintaan. Hallitus päättää, miten omia osakkeita hankitaan ja/tai otetaan pantiksi. Hankinnassa voidaan käyttää muun ohessa johdannaisia. Omia osakkeita voidaan hankkia muuten kuin osakkeenomistajien omistamien osakkeiden suhteessa (suunnattu hankkiminen). Valtuutus on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättymiseen saakka, kuitenkin enintään 30.6.2016 asti.

Ylimääräinen yhtiökokous 15.6.2015 valtuutti hallituksen päättämään uusien osakkeiden antamisesta Yrityskaupan rahoittamiseksi. Osakeannissa annettavien osakkeiden lukumäärä voi olla yhteensä enintään 300.000.000 osaketta, joka vastaa noin 50,6 % Cityconin kaikista nykyisistä osakkeista. Osakeanti toteutetaan osakkeenomistajien merkintäetuoikeutta noudattaen eli uudet osakkeet tarjotaan Cityconin osakkeenomistajien merkittäviksi näiden omistusosuuksien suhteessa. Hallitus päättää kaikista muista osakeannin ehdoista, mukaan lukien uusien osakkeiden allokoinnista mahdollisessa toissijaisessa merkinnässä. Valtuutus on voimassa 31.12.2015 saakka. Yhtiön hallitus päätti 15.6.2015 laskea liikkeelle yllä mainitun ylimääräisen yhtiökokouksen antaman valtuutuksen nojalla enintään 296.664.209 uutta osaketta osakkeenomistajien merkintäetuoikeuteen perustuvassa osakeannissa Merkintäoikeusannin ehtojen mukaisesti.

Ylimääräinen yhtiökokous 15.6.2015 valtuutti hallituksen päättämään osakeannista sekä osakeyhtiölain 10 luvun 1 §:ssä tarkoitettujen osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisesta yhdellä tai useammalla päätöksellä seuraavasti. Valtuutuksen nojalla annettavien osakkeiden lukumäärä voi olla yhteensä enintään 120.000.000 osaketta, joka vastaa noin 20,2 % Cityconin kaikista nykyisistä osakkeista. Osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien nojalla mahdollisesti annettavat osakkeet sisältyvät edellä mainittuun osakkeiden kokonaismäärään. Hallitus

päätää kaikista muista 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 suunnatusti. Valtuutus on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättymiseen saakka, kuitenkin enintään 30.6.2016 asti. 19.3.2015 pidetyssä varsinaisessa yhtiökokouksessa hallitukselle annettu yleinen valtuutus päätää osakeannista ja osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisesta kumottiin. Ylimääräisen yhtiökokouksen 15.6.2015 antamat valtuutukset ovat rinnakkaisia ja molemmat ovat voimassa.

Hallituksella ei ole tämän Esitteen päivämääränä muita valtuutuksia.

Optio-oikeudet

Cityconin hallitus päätti 3.5.2011 uudesta, avainhenkilöille suunnatusta optio-ohjelmasta ("Optio-oikeudet 2011"). Optio-ohjelman tarkoituksena on avainhenkilöiden sitouttaminen Cityconiin. 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).

Optio-oikeuksien 2011 haltijoiden ja osakkeenomistajien yhdenvertaisen kohtelun varmistamiseksi Cityconin hallitus on aikaisemmin tarkistanut 2012, 2013 ja 2014 toteutettujen merkintäoikeusantien johdosta Optio-oikeuksien 2011 merkintäsuhdetta sekä merkintähintaa Optio-oikeuksien 2011 ehtojen mukaisesti. Ennen 15.6.2015 Cityconin hallituksen Optio-oikeuksiin 2011 tekemiä tarkistuksia optio-oikeuksien 2011A–D(I) osalta tarkistettu merkintäsuhde oli 1,3446 ja merkintähinta 2,7820 euroa osakkeelta. Optio-oikeuksien 2011A–D(II) osalta tarkistettu merkintäsuhde oli 1,3446 ja merkintähinta 2,8862 euroa osakkeelta. Optio-oikeuksien 2011A–D(III) osalta tarkistettu merkintäsuhde oli 1,3446 ja merkintähinta 2,3804 euroa osakkeelta.

Annettavien optio-oikeuksien enimmäismäärä oli yhteensä 7.250.000 kappaletta, ja ne oikeuttivat ennen alla mainittujen tarkistusten tekemistä merkitsemään yhteensä enintään 9.748.350 Cityconin uutta tai sen hallussa olevaa osaketta.

Optio-oikeuksien 2011 haltijoiden ja osakkeenomistajien yhdenvertaisen kohtelun varmistamiseksi Yhtiön hallitus on 15.6.2015 Merkintäoikeusannin johdosta tarkistanut Optio-oikeuksien 2011 merkintäsuhdetta ja merkintähintaa Optio-oikeuksien 2011 ehtojen mukaisesti. Edellyttäen, että Merkintäoikeusanti merkitään täysimääräisesti, Optio-oikeuksien 2011 merkintähintoja ja merkintäsuhdetta tarkistetaan seuraavasti: Optio-oikeuksien 2011A—D(I) osalta tarkistettu merkintäsuhde tulee olemaan 2,0169 ja merkintähinta 2,5380 euroa osakkeelta. Optio-oikeuksien 2011A—D(II) osalta tarkistettu merkintäsuhde tulee olemaan 2,0169 ja merkintähinta 2,6075 euroa osakkeelta. Optio-oikeuksien 2011A—D(III) osalta tarkistettu merkintäsuhde tulee olemaan 2,0169 ja merkintähinta 2,2703 euroa osakkeelta.

Osakkeiden kokonaismäärä pyöristetään osakkeiden merkitsemisen yhteydessä alaspäin täysiin osakkeisiin, ja kokonaismerkintähinta lasketaan käyttäen osakkeiden pyöristettyä määrää ja pyöristäen lähimpään senttiin. Johtuen yllä kuvatuista oikaisuksista, tarkistettu osakkeiden enimmäismäärä, joka voidaan merkitä optio-oikeuksien 2011 perusteella, on 12.474.526 osaketta.

Merkintäoikeusannin johdosta tehtävä edellä kuvattu tarkistus optio-oikeuksien 2011 ehtoihin tulee voimaan, kun se on tullut rekisteröidyksi kaupparekisteriin arviolta 14.7.2015 edellyttäen, että Merkintäoikeusanti merkitään täysimääräisesti Merkintäoikeusannin ehtojen mukaisesti. Optio-oikeudet 2011 eivät oikeuta haltijaansa osallistumaan Merkintäoikeusantiin.

Osakkeen merkintähinta merkitään Cityconin sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon. Merkintähinnasta voidaan vähentää vuosittain Cityconin 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 %, osinko 4,4 %, optio-oikeuksien voimassaoloaika noin seitsemän vuotta ja volatilitiitti 35 %.

Lisäksi hallitus on jakanut alalajeihin 2011A–D(II) kuuluvia optio-oikeuksia yhteensä 1.910.000 kappaletta. Jaettujen optio-oikeuksien 2011A–D(II) keskimääräinen teoreettinen markkina-arvo on noin 0,73 euroa per optio-oikeus, yhteensä noin 1.394.300 euroa. Teoreettinen markkina-arvo on laskettu käyttämällä seuraavia keskimääräisiä oletuksia: osakkeen kurssi 3,34 euroa, riskitön korko 2,87 %, osinko 4,4 %, optio-oikeuksien voimassaoloaika noin seitsemän vuotta ja volatilitiitti 35 %.

Cityconin hallitus on jakanut myös alalajeihin 2011A–D(III) kuuluvia optio-oikeuksia yhteensä 2.025.000 kappaletta. Jaettujen optio-oikeuksien 2011A–D(III) teoreettinen markkina-arvo on noin 0,46 euroa per optio-oikeus, yhteensä noin 931.500 euroa. Teoreettinen markkina-arvo on laskettu käyttämällä seuraavia keskimääräisiä oletuksia: osakkeen kurssi 2,54 euroa, riskitön korko 1,73 %, osinko 5,5 %, optio-oikeuksien voimassaoloaika noin 6,4 vuotta ja volatilitiitti 35 %.

Citycon tiedotti 24.4.2014, että Cityconin hallitus on päättänyt antaa Cityconin hallussa olevia omia osakkeita tehtyjen osakemerkintöjen perusteella Optio-oikeuksien 2011 ehtojen mukaisesti. Toteuttaakseen Optio-oikeudet 2011 Cityconin hallitus on päättänyt hankkia Cityconin omia osakkeita. Hallituksen päätöksen mukaisesti, edellyttäen että kulloinkin on voimassa oleva Cityconin yhtiökokouksen valtuutus omien osakkeiden hankintaan, Citycon tulee käyttäen Cityconin vapaata omaa pääomaa ostamaan useassa erillisessä erässä sen määrän osakkeita, joka vastaa Optio-oikeuksilla 2011 kulloinkin tehtyjä osakemerkintöjä. Ostettavien osakkeiden enimmäismäärä oli yhteensä 9.748.350 osaketta ennen Cityconin hallituksen 15.6.2015 tekemää Optio-oikeuksien 2011 tarkistusta ja 12.474.526 osaketta Optio-oikeuksien 2011 tarkistuksen jälkeen. Osakkeita voidaan hankkia Helsingin Pörssin järjestämässä julkisessa kaupankäynnissä kulloinkin vastaanotettujen osakemerkintöjen perusteella 20.4.2018 asti, edellyttäen että kulloinkin voimassa oleva Cityconin yhtiökokouksen valtuutus osakkeiden hankintaan.

Johtoryhmän jäsenille asetettua osakeomistusvelvoitetta on kuvattu kohdassa ”Cityconin hallinto – Kannustinojelmat”.

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

Citycon tiedotti 11.2.2015, että hallitus on hyväksynyt osakepalkkiojärjestelmän 2015 konsernin avainhenkilöille. Merkintäoikeusannista johtuen Yhtiön hallitus on 15.6.2015 päättänyt tarkistaa osakepalkkiojärjestelmän 2015 enimmäispalkkion määrää ja ansaintakriteerejä järjestelmän ehtojen mukaisesti. Oikaisujen lopullinen vaikutus osakepalkkiojärjestelmän 2015 mukaisesti maksettavien osakkeiden enimmäismäärään voidaan määrittää vasta Merkintäoikeusannin merkintäoikeuksien irtoamispäivän jälkeen (arviolta 16.6.2015) ja näin ollen vahvistetaan erikseen.

Omistusrakenne

Cityconilla oli 15.6.2015 yhteensä 7.325 rekisteröityä osakkeenomistajaa. Hallintarekisteröidyt osakkeenomistajat omistivat 417.767.666 osaketta, mikä vastasi 70,4 % Cityconin kaikista osakkeista ja äänistä.

Cityconin suurin osakkeenomistaja Gazit-Globe Ltd. omisti 3.6.2015 yhteensä noin 42,8 % kaikista Cityconin osakkeista ja äänistä. Gazit-Globe Ltd.:n omistus on hallintarekisteröity.

CPPIBE omisti 15.6.2015 yhteensä 88.999.262 Cityconin osaketta, mikä vastaa noin 15,0 % kaikista Cityconin osakkeista ja äänistä.

Seuraavassa taulukossa luetellaan Cityconin kymmenen suurinta rekisteröityä osakkeenomistajaa omistuksineen 15.6.2015.

Osakkeenomistaja	Osakkeiden lukumäärä	%
1. CPP Investment Board Europe S.à r.l	88.999.262	15,0
2. Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen	42.313.797	7,13
3. Valtion Eläkerahasto	4.000.000	0,67
4. ODIN Finland	2.280.472	0,38
5. Sijoitusrahasto Aktia Capital	2.078.674	0,35
6. Erikoissijoitusrahasto Visio Allocator	1.000.000	0,17
7. Folketrygdfondet	871.483	0,15
8. ODIN Eiendom	858.073	0,14
9. Livrænteanstalten Hereditas	735.000	0,12
10. OP-Eläkekassa	720.000	0,12
Kymmenen suurinta, yhteensä	143.856.761	24,25

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

IFRS-standardien mukaan yhtiöllä voi olla toisessa yhtiössä määräysvalta, vaikka sen omistusosuus yhtiössä ei ylittäisi 50 %. Gazit-Globe Ltd. on katsonut, että sillä on IFRS-standardien tarkoittama määräysvalta Cityconissa, koska se on pystynyt osakeomistuksensa perusteella käyttämään määräysvaltaa Cityconin yhtiökokouksissa.

Cityconin kaikki osakkeet oikeuttavat yhteen ääneen.

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

CPPIBE ja Gazit-Globe Ltd. ovat 12.5.2014 allekirjoittaneet Hallinnointisopimuksen, jolla dokumentoidaan osapuolten tavoitteet tietyissä Cityconiin liittyvissä hallinnointiasioissa. Cityconin Gazit-Globe Ltd.:ltä ja CPPIBE:ltä saaman tiedon mukaan Hallinnointisopimuksen tarkoituksena on sopia viitekehyksestä tietyille hallinnointimekanismeille ja -prosesseille, joiden CPPIBE 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 CPPIBE sitoutuvat äänestämään Cityconin yhtiökokouksissa Cityconin hallituksen jäsenten nimityksestä niin, että Gazit-Globe Ltd. tulee nimittämään vähintään kolme hallituksen jäsentä ja CPPIBE vähintään kaksi jäsentä. Yhden CPPIBE:n nimittämistä jäsenistä tulee olla Hallinnointikoodin tarkoittamalla tavalla riippumaton sekä CPPIBE:stä että Cityconista. Lisätietoja Cityconin hallituksen kokoonpanosta on esitetty kohdassa ”Hallinto – Cityconin hallinto – Hallitus”.

Hallinnointisopimuksen osapuolten tulee lisäksi parhaansa mukaan pyrkiä varmistamaan, että CPPIBE:n nimeämät hallituksen jäsenet valitaan myös Cityconin hallituksen kulloinkin mahdollisesti perustamiin valiokuntiin, mukaan lukien yhden jäsenen valinta nimitys- ja palkitsemisvaliokuntaan. Mikäli CPPIBE: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 CPPIBE:n ehdotusta Cityconin yhtiökokoukselle nimitys- ja palkitsemisvaliokunnan korvaavan osakkeenomistajien nimityskomitean perustamisesta sekä äänestämään tämän ehdotuksen puolesta.

Hallinnointisopimuksen mukaan Gazit-Globe Ltd.:n ja CPPIBE:n tulee toimia vilpittömästi ja pyrkiä parhaansa mukaan varmistamaan, että Cityconin hallituksen kokoonpano noudattaa aina Hallinnointikoodin suosituksia hallituksen jäsenten riippumattomuudesta. Osapuolet ovat sopineet myös muutoin tukevansa Cityconin hyvää hallinnointia.

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

Cityconin saaman tiedon mukaan Gazit-Globe Ltd. ja CPPIBE ovat saaneet Finanssivalvonnalta lausunnot, joiden mukaan Hallinnointisopimus ei sellaisenaan merkitse yksissä tuumin toimimista arvopaperimarkkinalaissa tarkoitettulla tavalla, eikä Hallinnointisopimuksesta siten synny osapuolille velvollisuutta tehdä pakollinen julkinen ostotarjous Cityconin osakkeista. Finanssivalvonnan lausunnon mukaan tilanne tulee arvioida uudelleen, mikäli osapuolet pyrkisivät merkittävästi vähentämään Cityconin hallituksen jäsenmäärää nykyisestä kymmenestä (10) jäsenestä.

Hallinnointisopimuksen voimassaolo päättyy seuraavista ensimmäisen tapahtuessa: (i) kymmenen (10) vuoden kuluttua Hallinnointisopimuksen päiväyksestä; (ii) CPPIBE:n suora tai välillinen omistusosuus laskee vähintään kolmeksi kymmeneksi (30) peräkkäiseksi päiväksi alle kymmeneen (10) %:iin Cityconin osakkeista; tai (iii) Gazit-Globe Ltd.:n suora tai välillinen omistusosuus laskee kolmeksi kymmeneksi (30) peräkkäiseksi päiväksi alle kahteenkymmeneen (20) %:iin Cityconin osakkeista.

OSAKKEENOMISTAJIEN OIKEUDET

Yleistä

Cityconin rekisteröity osakepääoma tämän Esitteen päivämääränä on 259.570.510,20 euroa ja Cityconilla on 593.328.419 täysin maksettua osaketta. Sen jälkeen, kun 296.664.209 Merkintäoikeusannissa merkittyä Uutta Osaketta on rekisteröity kaupparekisterissä arviolta 14.7.2015 (olettaen, että Merkintäoikeusanti merkittäisiin kokonaisuudessaan), Cityconin osakemäärä on 889.992.628 osaketta osakepääoman pysyessä samana. Cityconilla on yksi osakelaji ja jokainen osake oikeuttaa haltijan yhteen ääneen Cityconin yhtiökokouksessa. Cityconin osakkeisiin ei liity äänestämisrajoituksia. Cityconin osakkeilla ei ole nimellisarvoa. Kaikki Cityconin osakkeet sisältävät yhtäläiset oikeudet osinkoihin ja muihin Cityconin varojenjako (mukaan lukien varojenjaon siinä tapauksessa, että Citycon asetetaan selvitystilaan). Cityconin yhtiöjärjestyksessä ei ole merkittynä enimmäis- tai vähimmäisosakepääoman määrää. Cityconin suurimmat osakkeenomistajat ovat Gazit-Globe Ltd. ja CPPIBE, jotka omistavat noin 42,8 % ja 15,0 % Cityconin kaikista osakkeista ja äänistä. Cityconin yhtiöjärjestyksessä ei ole merkittynä enimmäis- tai vähimmäisosakepääoman määrää.

Cityconin 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 Cityconilla ei ole hallussa sen omia osakkeita.

Citycon tulee hakemaan Uusien Osakkeiden listausta Helsingin Pörssin pörssilistalle. Uusia Osakkeita vastaavat väliaikaiset osakkeet ovat julkisen kaupankäynnin kohteena (ISIN-tunnus FI4000157607) arviolta 8.7.2015, kunnes ne yhdistetään Cityconin olemassa olevien osakkeiden kanssa (ISIN-tunnus FI0009002471, kaupankäyntitunnus ”CTY1S”) arviolta 14.7.2015.

Lisätietoja Cityconin osakkeista ja niihin liittyvistä oikeuksista on esitetty kohdassa ”*Osakkeet ja Osakepääoma*”.

Yhteenveto Cityconin osakkeisiin liittyvistä oikeuksista

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

Merkintäetuoikeudet

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

Yhtiökokous

Osakeyhtiölain mukaan osakkeenomistajat käyttävät yhtiökokouksessa päätösvaltaansa Cityconia koskevissa asioissa. Cityconin yhtiöjärjestyksen mukaisesti varsinainen yhtiökokous tulee pitää vuosittain huhtikuun loppuun mennessä hallituksen määräämän 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 Cityconin tilintarkastaja tai Cityconin osakkeenomistajat, joilla on vähintään 10 % kaikista Cityconin osakkeista, pyytävät sitä kirjallisesti.

Cityconin yhtiöjärjestyksen mukaan yhtiökokous kutsutaan koolle kutsulla, joka tulee toimittaa aikaisintaan kahta kuukautta ja viimeistään kolme viikkoa ennen yhtiökokousta julkaisemalla kutsu Cityconin verkkosivuilla. Kutsu on kuitenkin toimitettava viimeistään yhdeksän päivää ennen yhtiökokouksen täsmäytyspäivää. Yhtiöjärjestyksen

mukaan osakkeenomistajan on saadakseen osallistua yhtiökokoukseen ja saadakseen äänestää yhtiökokouksessa ilmoittauduttava Cityconille 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 määritellyjä poikkeuksia lukuun ottamatta.

Äänioikeus

Osakkeenomistaja voi käyttää oikeuttaan osallistua yhtiökokoukseen ja äänestää yhtiökokouksessa henkilökohtaisesti tai valtuutetun asiamiehen välityksellä. Kukin Cityconin 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, mikäli kyseessä olevat osakkeet on rekisteröity eri arvo-osuustileille. 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 merkintätuoikeudesta poikkeaminen osakeannin yhteydessä ja päätökset Cityconin 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 Cityconin osakkeet tuottavat yhtäläiset oikeudet Cityconin osinkoihin ja muihin varojenjakoon osuuksiin.

Vallitsevan suomalaisen markkinakäytännön mukaisesti suomalaisen yhtiön osinkoja maksetaan ainoastaan kerran vuodessa sen jälkeen, kun osakkeenomistajat ovat hyväksyneet Cityconin 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. Cityconin 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 Cityconin olevan maksukyvytön tai jaon aiheuttavan maksukyvyttömyyden.

Osakeyhtiölain mukaan osingon määrä ei saa ylittää hallituksen esittämää tai hyväksymää määrää. Osakkeenomistajat, joilla on vähintään 10 % 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 aikaisemat osingot. Tällä tavalla jaettava osinko ei kuitenkaan saa ylittää määrää, joka on ilman velkojien suostumusta mahdollista jakaa, ja se saa olla enintään 8 % emoyhtiön omasta pääomasta.

Osakeyhtiölain mukaan varojenjakoa saa perustua myös emoyhtiön alkaneen tai meneillään olevan tilikauden vahvistettuun taseeseen, ja näin ollen väliosinkoja voidaan jakaa meneillään olevan tilikauden tuloksen perusteella. Päädettyä voiton jakamisesta on kuitenkin osakeyhtiölain säännösten ohella otettava huomioon Cityconin 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 (3/10) tai yli puoleen (1/2) Cityconin osakkeiden äänimäärästä sen jälkeen, kun Cityconin osake tai osakkeeseen oikeuttava arvopaperi on otettu julkisen kaupankäynnin kohteeksi, on tehtävä käypään hintaan perustuva julkinen ostotarjous kaikista muista Cityconin liikkeeseen laskemista osakkeista ja Cityconin 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 % Cityconin 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 Cityconissa laimentuvat vastaavasti, ja kyseisen osakkeenomistajan alkuperäisten osakkeiden prosenttiosuus Cityconin kaikkien liikkeeseenlaskettujen osakkeiden kasvaneesta lukumäärästä vähenee vastaavassa suhteessa.

Tarjottavat Uudet Osakkeet vastaavat noin 50,0 % Cityconin kaikkien liikkeeseenlaskettujen osakkeiden lukumäärästä ennen Merkintäoikeusantia sekä noin 33,3 % Cityconin kaikkien liikkeeseenlaskettujen osakkeiden lukumäärästä Merkintäoikeusannin jälkeen olettaen, että Merkintäoikeusanti merkitään täysimääräisesti. Siinä tapauksessa, että nykyiset osakkeenomistajat eivät merkitsisi Uusia Osakkeita Merkintäoikeusannissa, olemassa olevien osakkeenomistajien kokonaisomistusosuus laimenisi noin 33,3 % verrattuna tilanteeseen ennen Merkintäoikeusantia olettaen, 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 % 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. Tällaisen 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 % 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 Nordic -kaupankäyntijärjestelmää, joka on toimeksiantopohjainen järjestelmä, jossa toimeksiannot täsmäytetään kaupoiksi, kun hinta- ja volyymitiedot täsmäävät. INET Nordic -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 sopimuskaukkoja jälkipörssikauppoina päivän kaupankäynnissä määrättyneeseen hintaan.

Kaupat selvitetään ensisijaisesti nettouttamalla ne keskusvastapuolena toimivan European Multilateral Clearing Facilityn selvitysjärjestelmässä ja toteutetaan Euroclear Finland Oy:n automaattisessa selvitysjärjestelmässä toisena (2.) pankkipäivänä kaupantekopäivästä (T+2).

Kaupankäynti arvopapereilla Helsingin Pörssissä ja kauppohen 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 ehtoisista 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 merkittävä 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-osuuskien 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 eräät omistajarekisteriin liittyvät tiedot (kuten tilinomistajan nimi, kansalaisuus ja osoite) hallintarekisteröintitilanteita lukuun ottamatta. Finanssivalvonnalla on oikeus pyynnöstä saada määrättyjä tietoja hallintarekisteröidyistä arvopaperiomistajista.

Kukin tilinhoitajayhteisö on vastuussa hallinnoimassaan arvo-osuusrekisterissä mahdollisesti esiintyvistä virheistä ja laiminlyönneistä sekä tietosuojaan 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 0,0048 % 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 korvaussuorituksen määrä, kuitenkin enintään 25.000 euroa. Kirjausrahasto on velvollinen korvaamaan samaan vahingonkorvausvelvollisuuteen 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 hallinnointioikeuksiin. Hallintarekisteröidyn osakkeenomistajan, joka haluaa osallistua yhtiökokoukseen, tulee hakea tilapäistä rekisteröintiä osakasluetteloon. Tilapäistä rekisteröintiä koskeva ilmoitus on tehtävä viimeistään yhtiökokouskutsussa ilmoitettavana ajankohtana, joka on yhtiökokouksen täsmäytyspäivän jälkeen. Hallintarekisteröityjen osakkeiden hoitajaksi valtuutettu omaisuudenhoitaja on pyydettyessä 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 asiakasvarojen 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 eräänäntyneiden 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-ammattimaisien sijoittajien saamia. Sijoittajalle maksetaan 90 % hänen saamisestaan, kuitenkin enintään 20.000 euroa. Rahasto ei korvaa osakekurssien laskusta tai vääristä sijoituspäätöksistä johtuvia tappioita, joten asiakas vastaa edelleen omien sijoituspäätöksensä seurauksista. Luottolaitosten tallettajille korvaan pankin maksukyvyttömyystilanteessa saamisesta 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 pyritä kuvaamaan kaikkiin Uusiin Osakkeisiin tai Merkintäoikeuksiin mahdollisesti liittyviin transaktioihin soveltuvia säännöksiä. Yhteenveto koskee vain sijoittajia, joiden katsotaan olevan Uusien Osakkeiden ja Merkintäoikeuksien lopullisia edunsaajia (beneficial owner), 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 Merkintäoikeusannin 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 tulovero- ja luovutusvoittoveroseuraamuksista, joilla saattaa olla merkitystä Merkintäoikeusannin 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 kansallista verolainsäädäntöä.

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

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 %:n verokannalla. Kuitenkin jos pääomatulojen yhteismäärä ylittää 30.000 euroa kalenterivuoden aikana, on vero ylimenevästä määrästä 33 %. Suomen lain mukaan perustetut yhtiöt ovat Suomessa yleisesti verovelvollisia ja siten Suomessa verovelvollisia maailmanlaajuisista tuloistaan. Yhteisöverokanta on tällä hetkellä 20 %.

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

Osinkojen ja pääomanpalautusten verotus

Varojenjakoa vapaan sijoitetun oman pääoman rahastosta (osakeyhtiölain 13 luvun 1 pykälän 1 momentti) tuloverolain 33 a pykälän 2 momentissa tarkoitettua julkisesti noteeratusta yhtiöstä ("Noteerattu Yhtiö") verotetaan osingonjakona. Näin ollen seuraavassa kuvattu soveltuu myös Cityconin varojenjakoon pääoman palautuksena vapaan oman pääoman rahastosta.

Yleisesti verovelvolliset luonnolliset henkilöt

Luonnollisen henkilön julkisesti Noteeratusta Yhtiöstä saamista osingoista 85 % verotetaan pääomatulona 30 prosentin verokannan mukaisesti (kuitenkin jos pääomatulojen yhteismäärä ylittää kalenterivuodessa 30.000 euroa, on vero ylimenevästä määrästä 33 %) ja loput 15 % on verovapaata tuloa.

Osinkoa jakavan, Noteeratun Yhtiön on toimitettava ennakonpidätys yleisesti verovelvollisille luonnollisille henkilöille maksettavista osingoista. Tällä hetkellä ennakonpidätyksen suuruus on 25,5 % 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 % loppuosan ollessa verovapaata tuloa.

Osingot, joita suomalainen julkisesti noteeraamaton yhtiö saa Noteeratulta Yhtiöltä, ovat lähtökohtaisesti 100 % verotettavaa tuloa. Jos kuitenkin julkisesti noteeraamaton yhtiö omistaa välittömästi vähintään 10 % 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 % ja rajoitetusti verovelvollisen yhteisön saamasta osingosta menevän lähdeveron määrä on 20 %, 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 %, Belgia 15 %, Espanja 15 %, Irlanti 0 %, Iso-Britannia 0 %, Italia 15 %, Itävalta 10 %, Japani 15 %, Kanada 15 %, Norja 15 %, Ranska 0 %, Ruotsi 15 %, Saksa 15 %, Sveitsi 10 %, Tanska 15 % ja Yhdysvallat 15 %. 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 % osinkoa jakavan yhtiön osakepääomasta tai äänistä). Soveltuvan tuloverosopimuksen mukaista alennettua lähdeveroprosenttia käytetään, jos osingon saaja esittää osingon maksajalle edellytetyn selvityksen tuloverosopimuksen soveltumisesta ennen osingon maksamista.

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 15 %:n lähdevero tai sovellettavan verosopimuksen mukainen korkeampi lähdevero, mikäli maksaja (osinkoa jakava yhtiö tai suomalainen säilytysyhteisö) on varmistanut riittävän huolellisesti, että kyseisen verosopimuksen ehdot soveltuvat hallintarekisteröityjen osakkeiden osakkeenomistajaan. 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 hallintarekisteröityjen osakkeiden osakkeenomistajan asuinvaltio tilinhoitajayhteisölle ja antamaan tarvittaessa lisätietoja veroviranomaisille. Jos hallintarekisteröity osinkojen saaja on oikeutettu alempaan lähdeveroon kuin 15 %, alemman lähdeveron soveltamista koskevassa hakemuksessa on toimitettava tarkat tiedot, esimerkiksi joko lähdeveroa koskeva verotodistus tai hallintarekisteriin merkityn osinkojen saajan nimi, syntymäaika, henkilötunnus ja osoite kotimaassaan, suomalaiselle säilytisyhteisölle tai osingon maksajalle (tarvittavat tiedot voidaan toimittaa myös ylimääräisen lähdeveron palauttamista koskevan hakemuksen yhteydessä). Jos nämä edellytykset eivät täyty, hallintarekisteröidyille osakkeille maksettavasta osingosta peritään 30 %:n lähdevero.

Euroopan unionin jäsenvaltioissa asuvat ulkomaiset yhteisöt

Suomen verolainsäädännön mukaan lähdeveroa ei peritä osingoista, jotka maksetaan EU:n jäsenvaltiossa asuville ja kotivaltiossaan tuloveronalaisille neuvoston direktiivin 2011/96/EU eri jäsenvaltioissa sijaitseviin emo- ja tytäryhtiöihin sovellettavasta yhteisestä verojärjestelmästä ("Emo-tytäryhtiödirektiivi"), sellaisena kuin se on muutettuna neuvoston direktiivillä 2013/13/EU, 2 artiklan mukaisille yhteisöille, jotka välittömästi omistavat vähintään 10 % 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 virkaavasta 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 tosiasiallisesti voida kokonaisuudessaan hyvittää osingonsaajan asuinvaltiossa soveltuvan kaksinkertaisen verotuksen poistamisesta tehdyn sopimuksen perusteella.

Jos osinkoa maksetaan ulkomaiselle yhteisölle, joka täyttää edellä kohdassa (iii) esitetyt edellytykset ja jonka kotipaikka on edellä kohdissa (i) ja (ii) esitetyt vaatimukset täyttävässä valtiossa, mutta maksettava osinko olisi ainoastaan osittain verovapaata, 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 %:iin (20 %:n sijaan). Siten, lukuun ottamatta Emo-tytäryhtiödirektiivissä tarkoitettuja yhteisöjä, jotka täyttävät verovapauden edellytykset omistamalla välittömästi vähintään 10 % 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 %:n lähdeverokantaa. Sovellettavasta verosopimuksesta riippuen sovellettava lähdevero voi olla myös alempi kuin 15 % (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 virkaavasta ja tietojenvaihdosta veroasioissa Euroopan talousalueella koskee osingonsaajan koti-

valtiota; ja (iii) osingon saaja antaa selvityksen (asuinvaltion veroviranomaisten antaman todistuksen), että lähdeveroa ei tosiasiallisesti voida kokonaisuudessaan hyvittää osingonsaajan asuinvaltiossa soveltuvan kaksinkertaisen verotuksen poistamisesta tehdyn sopimuksen perusteella.

Luovutusvoittoverotus

Yleisesti verovelvolliset luonnolliset henkilöt

Arvopapereiden, kuten 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 %:n verokannan mukaan (kuitenkin jos pääomatulojen yhteismäärä ylittää kalenterivuodessa 30.000 euroa, on vero ylimenevästä määrästä 33 %). Jos Uusien Osakkeiden tai Merkintäoikeuksien 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 %:n verokannan mukaan (kuitenkin jos pääomatulojen yhteismäärä ylittää kalenterivuodessa 30.000 euroa, on vero ylimenevästä määrästä 33 %).

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 % myyntihinnasta tai, jos osakkeet on omistettu vähintään kymmenen vuotta, 40 % myyntihinnasta. Mikäli hankintameno-olettamaa käytetään todellisen hankintamenon sijasta, voiton hankkimisesta aiheutuneiden kustannusten katsotaan sisältyvän hankintameno-olettaamaan, 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 hankintamenon katsotaan olevan nolla ja osakkeenomistajan verotuksessa Merkintäoikeuksien hankinta-ajankohdaksi katsotaan niiden osakkeiden hankinta-ajankohta, joiden perusteella Merkintäoikeudet saatiin. Tällöin voidaan käyttää 20 %:n tai, jos ne osakkeet, joiden perusteella Merkintäoikeudet saadaan, on omistettu kymmenen vuotta tai kauemmin, 40 %:n 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 Uusien 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 kauppahinnan ja myyntikulujen yhteismäärää.

Yleisesti verovelvollinen luonnollinen henkilö voi vähentää arvopapereiden, kuten Uusien Osakkeiden tai Merkintäoikeuksien, 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 alijäämähyvityksen määrään.

Yllä olevasta huolimatta, yleisesti verovelvollisen luonnollisen henkilön saama omaisuuden luovutusvoitto, kuten Uusista Osakkeista tai Merkintäoikeuksista 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 osakeyhtiön liiketoiminnan tuloa. Vastaavasti osakkeiden hankintameno on vähennyskelpoinen kyseisen yhtiön verotuksessa osakkeiden luovutuksen yhteydessä. Tiettyjen tiukasti määriteltujen 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 10 % 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 emo-tytäryhtiödirektiivin 2 artiklassa tai sen kotipaikka on sellaisessa valtiossa, jonka kanssa Suomi on solminut yhtiön maksamaan 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 myyvän yhtiön käyttöomaisuuteen kuuluvien 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 Uusien Osakkeiden tai Merkintäoikeuksien myynnistä saamastaan luovutusvoitosta, paitsi jos rajoitetusti verovelvollisella katsotaan olevan tuloverolaissa tai soveltuvassa verosopimuksessa 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 Uusien Osakkeiden tai Merkintäoikeuksien 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 vuosi-ilmoituksen. Verovapaus ei koske pääomasijoituk-

sena tai varojen jakona tapahtuvaa luovutusta eikä luovutusta, jossa vastike muodostuu osittain tai kokonaan työpanoksesta, eikä eräitä muita varainsiirtoverolaissa määriteltyjä luovutuksia. Oikeuskäytännössä on katsottu, että osakehankinnan vastike muodostuu osittain tai kokonaan työpanoksesta, ja on näin ollen varainsiirtoveron alainen, myös silloin, kun avainhenkilöiden kannustinjärjestelmän mukainen palkkio maksetaan rahana ja palkkion saaja veloitetaan ostamaan Noteeratun Yhtiön osakkeita osalla rahapalkkiosta.

Muista kuin yllä mainitut edellytykset täyttävistä osakkeiden luovutuksista ostaja on velvollinen maksamaan varainsiirtoveroa 1,6 % kauppahinnasta (2,0 % laissa määriteltyjen 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 arvopaperivälittäjän 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 (pois lukien suomalaisten kiinteistöyhtiöiden osakeluovutukset). Varainsiirtoveroa ei ole suoritettava, jos veron määrä on vähemmän kuin kymmenen euroa.

PÄÄJÄRJESTÄJIEN KANSSA TEHDYT SOPIMUKSET SEKÄ MERKINTÄSITOUMUKSET

Danske Bank A/S, Helsingin sivukonttori, Kempen & Co N.V., Pohjola Pankki Oyj ja Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ) Helsingin sivukonttori toimivat Merkintäoikeusannin Pääjärjestäjinä. Citycon on tehnyt Pääjärjestäjien kanssa 15.6.2015 järjestämissopimuksen koskien tiettyjä Pääjärjestäjien Merkintäoikeusannin yhteydessä tarjoamia markkinointin, merkintöjen hankkimiseen ja Merkintäoikeusannin toteuttamiseen liittyviä palveluita ("Sopimus").

Mikäli kaikkia Uusia Osakkeita ei ole merkitty Ensisijaisen Merkintäoikeuden tai Toissijaisen Merkinnän perusteella Merkintäaikana, Yhtiön hallitus voi Pääjärjestäjien kanssa neuvoteltuaan erikseen päättää merkitsemättä jääneiden Uusien Osakkeiden tarjoamisesta ja allokoinnista ensisijaisesti Gazit-Globe Ltd:lle ja CPPIBE:lle niiden antamien Lisämerkintäsitoumusten suhteessa ja mukaisesti, sekä toissijaisesti mahdollisille muille Pääjärjestäjien hankkimille sijoittajille private placement -järjestelyssä siinä tapauksessa, että Ensisijaisen Merkintäoikeuden ja Toissijaisen Merkinnän jälkeen merkitsemättä jääneiden Uusien Osakkeiden määrä ylittää Lisämerkintäsitoumusten määrän. Merkitsemättä jääneiden Uusien Osakkeiden merkintä on ehdollinen markkinaolosuhteille eivätkä Pääjärjestäjät ole antaneet markkinatakausta merkitsemättä jääneiden Uusien Osakkeiden osalta.

Sopimus Pääjärjestäjien kanssa sisältää tiettyjä ehtoja, joiden mukaan Pääjärjestäjillä 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 Pääjärjestäjät tietyistä vastuista sekä korvaamaan niille Merkintäoikeusannista aiheutuneet kulut. Yhtiö on lisäksi sitoutunut, tiettyjä poikkeuksia lukuun ottamatta, olemaan laskematta liikkeeseen tai myymättä Cityconin osakkeita Merkintäoikeusannin toteuttamista (arviolta 14.7.2015) seuraavana 180 päivänä.

Yhtiö on sitoutunut maksamaan Pääjärjestäjille yhteensä enintään kolmen (3) miljoonan euron palkkion.

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

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

Merkintäsitoumukset Gazit-Globe Ltd.:n ja CPPIBE:n kanssa

Gazit-Globe Ltd. ja CPPIBE ovat tietyillä ehdoilla sitoutuneet merkitsemään oman pro rata -osuutensa Merkintäoikeusannissa. Tämän Esitteen päivämääränä Gazit-Globe Ltd. omistaa noin 42,8 % ja CPPIBE noin 15,0 % Yhtiön osakkeista ja äänistä. Gazit-Globe Ltd:n ja CPPIBE:n pro rata -merkintäsitoumukset edustavat näin ollen kokonaisuudessaan noin 57,8 % Merkintäoikeusannissa liikkeeseenlaskettavien Uusien Osakkeiden enimmäismäärästä.

Gazit-Globe Ltd. ja CPPIBE ovat kukin lisäksi antaneet tietyillä ehdoilla lisäsitoumukset osakkeiden merkitsemisestä Merkintäoikeusannissa enintään 50 miljoonan euron yhteenlaskettuun merkintähintaan asti Gazit-Globe Ltd:n osalta ja enintään 30 miljoonan euron yhteenlaskettuun merkintähintaan asti CPPIBE:n osalta siinä tapauksessa, että Merkintäoikeusannissa ei merkitä kaikkia osakkeita Merkintäaikana. Gazit-Globe Ltd:n lisämerkintäsitoumus on ehdollinen myös sille, että sen omistus ei ylitä 50 % Cityconin kaikista osakkeista ja äänistä merkinnän seurauksena, missä tapauksessa Gazit-Globe Ltd:n lisämerkintäsitoumuksen perusteella merkittäväksi tulevaa osakkeiden määrää vähennettäisiin tarpeen mukaan. Tällainen vähennys vähentäisi CPPIBE:n lisämerkintäsitoumusta vastaavasti pro rata -suhteessa. Lisämerkintäsitoumukset eivät estä Gazit-Globe Ltd:tä ja CPPIBE:tä osallistumasta Toissijaiseen Merkintään. Merkintäoikeusannille ei ole täysimääräistä merkintätakausta.

Merkintäsitoumuksille ei ole annettu vakuuksia, eikä näin ollen ole varmuutta siitä, että merkintäsitoumuksen antaneet tahot täyttävät sitoumuksensa kaikilta osin. Lisäksi merkintäsitoumukset sisältävät tiettyjä ehtoja, mukaan

lukien, että toinen sitoumuksen antajista täyttää sitoumuksen mukaiset velvoitteensa, ettei Yhtiössä tapahdu olennaista haitallista muutosta ja että Yhtiö ei ole rikkonut antamaansa vakuutusta siitä, että Yhtiön markkinoille julkistamat tiedot ovat olleet olennaisilta osin oikeita eivätkä ole harhaanjohtavia.

Gazit-Globe Ltd. ja CPPIBE ovat antamiensa merkintäsitoumusten yhteydessä sitoutuneet tietyin edellytyksin olemaan luovuttamatta Cityconin osakkeita ennen Uusien Osakkeiden ottamista kaupankäynnin kohteeksi Helsingin Pörssissä arviolta 14.7.2015.

OIKEUDELLISET SEIKAT

Merkintäoikeusannin tiettyihin oikeudellisiin seikkoihin liittyvästä neuvonannosta Cityconille vastaa Roschier Asianajotoimisto Oy Suomen lain osalta, asianajotoimisto BA-HR DA Norjan lain osalta ja Shearman & Sterling (Lontoo) LLP Yhdysvaltain lain osalta. Merkintäoikeusannin tiettyihin oikeudellisiin seikkoihin liittyvästä neuvonannosta Pääjärjestäjille vastaa White & Case LLP.

TILINTARKASTAJAT

Cityconin tilinpäätöksen sekä konsernitilinpäätöksen 31.12.2014 päättyneeltä tilikaudelta on tarkastanut KHT-tilintarkastusyhteisö Ernst & Young Oy päävastuullisena tilintarkastajanaan KHT Mikko Rytilahti. Cityconin päävastuullisena tilintarkastajana 31.12.2015 päättyvällä tilikaudella toimii edelleen KHT Mikko Rytilahti.

Cityconin tilinpäätöksen sekä konsernitilinpäätöksen 31.12.2013 ja 31.12.2012 päättyneiltä tilikausilta on tarkastanut KHT-tilintarkastusyhteisö Ernst & Young Oy päävastuullisena tilintarkastajanaan KHT Eija Niemi-Nikkola 31.12.2013 päättyneellä tilikaudella ja KHT Tuija Korpelainen 31.12.2012 päättyneellä tilikaudella.

SAATAVILLA OLEVAT ASIAKIRJAT

Seuraavat asiakirjat ovat saatavilla tämän Esitteen voimassaoloaikana Cityconin verkkosivuilla osoitteessa www.citycon.com/fi ja normaalina toimistoaikana Cityconin toimitiloissa osoitteessa Korkeavuorenkatu 35, 00130 Helsinki:

- Cityconin yhtiöjärjestys;
- tilintarkastajan lausunto tulosestuksesta;
- tilintarkastajan lausunto tässä Esitteessä esitetyistä pro forma -tiedoista;
- Sektorin tilinpäätös tilikaudelta 2014 (virallinen norjankielinen versio ja epävirallinen käännös englanniksi);
- DTZ:n arviolausunto Sektorin kiinteistöistä on sisällytetty tähän Esitteeseen DTZ:n julkaisemista varten hyväksymässä muodossa. DTZ:lla ei ole olennaisia intressejä Cityconissa tai Sektorissa.
- tähän Esitteeseen viittaamalla sisällytetyt asiakirjat.

VIITTAUKSIN SISÄLLYTETYT ASIAKIRJAT

Cityconin vuosikertomukseen 2014 sisältyvä Cityconin tilinpäätös 31.12.2014 päättyneeltä tilikaudelta, Cityconin vuosikertomukseen 2013 sisältyvä Cityconin tilinpäätös 31.12.2013 päättyneeltä tilikaudelta ja Cityconin vuosikertomukseen 2012 sisältyvä Cityconin tilinpäätös 31.12.2012 päättyneeltä tilikaudelta sekä Cityconin osavuosikatsaus 31.3.2015 päättyneeltä kolmen kuukauden jaksolta on sisällytetty tähän Esitteeseen viittaamalla. Muita Cityconin vuosikertomuksien 2014, 2013 ja 2012 sisältämiä tietoja ei ole sisällytetty tähän Esitteeseen viittaamalla, koska ne eivät ole keskeisiä sijoittajille tai ne ovat löydettävissä muualta Esitteestä. Jones Lang LaSalle Finland Oy:n (JLL) lausunto Cityconin kiinteistöistä on sisällytetty viittaamalla 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

Ulkopuolisen arvioitsijan kiinteistökannan arviolausunto 31.3.2015

Cityconin osavuosikatsaus ajanjaksolta 1.1.–31.3.2015

Citycon Oyj:n hallituksen toimintakertomus, tilinpäätös ja tilintarkastuskertomus 31.12.2014 päättyneeltä tilikaudelta

Viitattut dokumentit

Jones Lang LaSalle Finland Oy:n kiinteistökannan arviolausunto Cityconin kiinteistöistä 31.3.2015

Cityconin osavuosikatsaus ajanjaksolta 1.1.–31.3.2015

Vuosikertomus 2014, sivut TP2–TP71

Citycon Oyj:n hallituksen toimintakertomus,
tilinpäätös ja tilintarkastuskertomus 31.12.2013
päättäneeltä tilikaudelta

Vuosikertomus 2013, sivut TP93–TP65

Citycon Oyj:n hallituksen toimintakertomus,
tilinpäätös ja tilintarkastuskertomus 31.12.2012
päättäneeltä tilikaudelta

Vuosikertomus 2012, sivut TP89–TP150

Tilintarkastajien lausunto esitteeseen sisältyvästä tulosennusteesta

Citycon Oyj:n hallitukselle

Annamme komission asetuksen (EY) N:o 809/2004 Liitteen I kohdassa 13.2. tarkoitetun lausuntomme Citycon Oyj:n ("Citycon" tai "Liikkeeseenlaskija" tai "Yhtiö") 18.6.2015 päivättyyn esitteeseen ("Esite") sisältyvästä tulosennusteesta. Tulosennuste on esitetty Esitteen sivuilla 77-78 kohdassa "Tulevaisuuden näkymät 2015". Citycon on 30.4.2015 julkaissut seuraavan ohjeistuksen koskien sen konsolidoitua operatiivista liikevoittoa (EPRA operating profit), operatiivista tulostaan (EPRA earnings) ja operatiivista osakekohtaista tulostaan (EPRA EPS (basic)) 31.12.2015 päättyvältä 12 kuukauden jaksolta. "Vuonna 2015 Citycon odottaa operatiivisen liikevoittonsa (EPRA Operating profit) muuttuvan -8–0 miljoonalla eurolla ja operatiivisen tuloksensa (EPRA Earnings) muuttuvan 6–14 miljoonalla eurolla edellisvuodesta. Lisäksi yhtiö odottaa osakekohtaisen operatiivisen tuloksensa (EPRA EPS, basic) olevan 0,175–0,195 euroa. Arviot perustuvat nykyiseen kiinteistökantaan sekä vallitsevaan inflaatioon ja euro-kruunu-valuuttakurssitasoon sekä nykyisiin korkotasoihin. Tilat, jotka eivät ole vuokralla suunnitteilla tai käynnissä olevien kehityshankkeiden vuoksi, vähentävät nettovuokratuottoja vuoden aikana."

Cityconin hallitus on 15.6.2015 ylimääräisen yhtiökokouksen antaman valtuutuksen nojalla päättänyt noin 604 miljoonan euron suuruisesta merkintäoikeusannista ("Merkintäoikeusanti") sekä siihen liittyvästä täsmennyksestä yhtiön osakekohtaista operatiivista tulosta koskevaan ennusteeseen. "Cityconin 30.4.2015 julkistaman tulevaisuuden näkymät -katsauksen mukaan Yhtiö ennusti osakekohtaisen operatiivisen tuloksensa (EPRA EPS basic) vuonna 2015 olevan 0,175–0,195 euroa perustuen nykyiseen osakemäärään. Koska osakekohtaista operatiivista tulosta koskeva ennuste perustuu Yhtiön osakkeiden lukumäärään, Citycon tarkistaa tätä ennustetta heijastamaan Merkintäoikeusannin seurauksena kasvanutta osakkeiden lukumäärää. Olettaen, että Merkintäoikeusanti merkitään täysimääräisesti, Citycon ennustaa osakekohtaisen operatiivisen tuloksensa (EPRA EPS basic) olevan 0,155–0,175 euroa yhdistettyyn Cityconin ja Sektorin kiinteistökantaan ja Merkintäoikeusannin toteutumisen seurauksena kasvaneeseen osakkeiden lukumäärään perustuen. Citycon antaa päivitetyn tulosoheistuksen, kun Yrityskaupan vaikutukset voidaan arvioida varmuudella."

Liikkeeseenlaskijan vastuu

Liikkeeseenlaskijan johto vastaa tulosennusteen kokoamisesta sekä niiden keskeisten oletusten määrittämisestä, 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 Cityconin 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 Cityconin tilinpäätöksen laatimisperiaatteita.

Lausunto

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

Varaumat

Tulevaisuuden toteuma saattaa poiketa tulosennusteesta, koska tulevaisuutta koskevat oletukset eivät useinkaan toteudu odotetulla tavalla, ja poikkeamat saattavat olla olennaisia.

Raportin luovuttamista koskeva rajoitus

Tämä raportti on julkaistu ainoastaan Finanssivalvonnan hyväksymässä Esitteessä määritettyjen osakkeiden tarjoamista ja listalleottoa NASDAQ OMX Helsinki Oy:n ("Helsingin pörssi") pörssilistalle varten. Työtämme ei ole suoritettu Yhdysvalloissa voimassa olevien tilintarkastusstandardien tai muiden yleisesti hyväksyttyjen standardien ja käytäntöjen mukaisesti eikä Public Company Accounting Oversight Board:in (Yhdysvallat) antamien tilintarkastusstandardien mukaisesti ja näin ollen siihen ei tule luottaa kuten se olisi suoritettu kyseisten standardien ja käytäntöjen mukaisesti. Siksi tämä raportti ei sovellu käytettäväksi muilla lainkäyttöalueilla, eikä sitä tule käyttää mihinkään muuhun tarkoitukseen kuin yllä kuvattuun osakkeiden tarjoamiseen. Emme hyväksy mitään vastuuta tai velvollisuutta, ja kiistämme vastuumme mille tahansa osapuolelle koskien tämän raportin käyttöä ja siihen luottamista koskien mitä tahansa muuta oikeustoimea, sisältäen muun osakkeiden myynnin, kuin osakkeiden tarjoamista yleisölle Helsingin pörssissä, kuten määritelty Finanssivalvonnan hyväksymässä Esitteessä.

Helsingissä 18.6.2015

ERNST & YOUNG OY
KHT-yhteisö

Mikko Rytilahti, KHT

Esitteeseen sisältyvää taloudellista pro forma -informaatiota koskeva raportti

Citycon Oyj:n hallitukselle

Olemme saattaneet päätökseen varmennustoimeksiannon, jossa raportoimme Citycon Oyj:n ("Yhtiö") taloudellisen pro forma -informaation kokoamisesta. Taloudellinen pro forma -informaatio sisältää pro forma -taseen 31.12.2014, pro forma -tuloslaskelman kaudelta 1.1.–31.12.2014, sekä näihin liittyvät liitetiedot ja se esitetään Yhtiön julkaiseman Esitteen sivuilla 94–109. Sovellettavat periaatteet, joiden mukaisesti Citycon Oyj:n hallitus on koonnut taloudellisen pro forma -informaation, yksilöidään komission asetuksen (EY) N:o 809/2004 Liitteessä II, ja kokoamisessa sovelletut periaatteet kuvataan 17.6.2015 päivätyn Esitteen ("Esite") kohdassa "Tilintarkastamattomia Pro forma -muotoisia taloudellisia tietoja".

Citycon Oyj:n hallitus on koonnut taloudellisen pro forma -informaation tarkoituksenaan havainnollistaa Esitteen kohdassa "Sektor-yrityskauppa" kuvatun Sektor Grupp AS:n hankinnan ("Liiketoimi") vaikutusta Yhtiön konsernitaseeseen 31.12.2014 ja sen konsernituloslaskelmaan kaudella 1.1.–31.12.2014, ikään kuin Liiketoimi olisi toteutunut pro forma taseen osalta 31.12.2014 ja pro forma tuloslaskelman osalta 1.1.2014. Osana tätä prosessia Citycon Oyj:n hallitus on ottanut Yhtiön taloudellista asemaa ja taloudellista tulosta koskevan tiedon Yhtiön konsernitilinpäätöksestä 31.12.2014 päättyneeltä tilikaudelta, josta on annettu tilintarkastuskertomus ja Sektor Grupp AS:n konsernitilinpäätöksestä 31.12.2014 päättyneeltä tilikaudelta, josta on annettu tilintarkastuskertomus.

Hallituksen vastuu taloudellisesta pro forma -informaatiosta

Citycon Oyj:n hallitus vastaa taloudellisen pro forma -informaation kokoamisesta komission asetuksen (EY) N:o 809/2004 mukaisesti.

Tilintarkastajan velvollisuudet

Meidän velvollisuutenamme on antaa komission asetuksen (EY) N:o 809/2004 Liitteen II kohdassa 7 tarkoitettu lausunto siitä, onko Citycon Oyj:n hallitus koonnut taloudellisen pro forma -informaation kaikilta olennaisilta osiltaan esitettyjen periaatteiden mukaisesti ja että mainitut periaatteet noudattavat liikkeeseenlaskijan tilinpäätöksen laatimisperiaatteita.

Toimeksianto on suoritettu IAASB:n antaman kansainvälisen varmennustoimeksianto-standardin ISAE 3420 Varmennustoimeksiannot esitteeseen sisältyvän taloudellisen pro forma -informaation kokoamisesta raportoimiseksi mukaisesti. Tämä standardi edellyttää, että tilintarkastaja noudattaa eettisiä vaatimuksia sekä suunnittelee ja suorittaa toimenpiteitä hankkiakseen kohtuullisen varmuuden siitä, onko Citycon Oyj:n hallitus koonnut taloudellisen pro forma -informaation kaikilta olennaisilta osiltaan komission asetuksen (EY) N:o 809/2004 mukaisesti.

Emme ole velvollisia päivittämään mitään taloudellista pro forma -informaatiota koottaessa käytetystä menneestä ajasta koskevasta taloudellisesta informaatiosta antamiamme raportteja tai lausuntoja tai antamaan siitä uusia raportteja tai lausuntoja tätä toimeksiantoa varten, emmekä ole tässä toimeksiannossa suorittaneet taloudellista pro forma -informaatiota koottaessa käytetyn taloudellisen tiedon tilintarkastusta tai yleisluonteista tarkastusta.

Esitteeseen sisältyvän taloudellisen pro forma -informaation tarkoituksena on yksinomaan havainnollistaa merkittävän tapahtuman tai liiketoimen vaikutusta Yhtiön oikaisemattomaan

taloudelliseen informaatioon, ikään kuin tapahtuma tai liiketoimi olisi toteutunut havainnollistamistarkoitusta varten valittuna aikaisempaan ajankohtana. Näin ollen emme anna minkäänlaista varmuutta siitä, että tapahtuman tai liiketoimen tosiasiallinen tulema olisi sama kuin on esitetty.

Kohtuullisen varmuuden antavaan toimeksiantoon siitä raportoimiseksi, onko taloudellinen pro forma -informaatio kaikilta olennaisilta osiltaan koottu esitettyjen periaatteiden mukaisesti ja että mainitut periaatteet noudattavat liikkeeseenlaskijan tilinpäätöksen laatimisperiaatteita, kuuluu, että tilintarkastaja suorittaa toimenpiteitä arvioidakseen, antavatko Citycon Oyj:n hallituksen taloudellisen pro forma -informaation kokoamisessa käyttämät sovellettavat periaatteet kohtuullisen perustan liiketoimesta tai tapahtumasta välittömästi johtuvien merkittävien vaikutusten esittämiselle, ja hankkiakseen tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa evidenssiä siitä,

- onko kyseisiä periaatteita sovellettu pro forma -oikaisuisissa asianmukaisesti; ja
- onko tuloksena syntyvä taloudellinen pro forma -informaatio sellainen, että nämä oikaisut on tehty oikaisemattomaan taloudelliseen informaatioon asianmukaisella tavalla.

Toimenpiteiden valinta perustuu tilintarkastajan harkintaan, jossa otetaan huomioon tilintarkastajan käsitys Yhtiön luonteesta, siitä tapahtumasta tai liiketoimesta, jota koskien taloudellinen pro forma -informaatio on koottu, sekä muista relevanteista toimeksiannon olosuhteista.

Toimeksiantoon kuuluu myös taloudellisen pro forma -informaation yleisen esittämistavan arvioiminen.

Käsityksemme mukaan olemme hankkineet lausuntomme perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa evidenssiä.

Lausunto

Lausuntonamme esitämme, että

- taloudellinen pro forma -informaatio on asianmukaisesti koottu Esitteen kohdassa "Tilintarkastamattomia Pro forma -muotoisia taloudellisia tietoja" esitettyjen periaatteiden mukaisesti ja
- mainitut periaatteet noudattavat liikkeeseenlaskijan tilinpäätöksen laatimisperiaatteita.

Raportin luovuttamista koskeva rajoitus

Tämä raportti on julkaistu ainoastaan Finanssivalvonnan hyväksymässä Esitteessä määritettyjen osakkeiden tarjoamista ja listalleottoa NASDAQ OMX Helsinki Oy:n ("Helsingin pörssi") pörssilistalle varten. Työtämme ei ole suoritettu Yhdysvalloissa voimassa olevien tilintarkastusstandardien tai muiden yleisesti hyväksyttyjen standardien ja käytäntöjen mukaisesti eikä Public Company Accounting Oversight Board:in (Yhdysvallat) antamien tilintarkastusstandardien mukaisesti ja näin ollen siihen ei tule luottaa kuten se olisi suoritettu kyseisten standardien ja käytäntöjen mukaisesti. Siksi tämä raportti ei sovellu käytettäväksi

muilla lainkäyttöalueilla, eikä sitä tule käyttää mihinkään muuhun tarkoitukseen kuin yllä kuvattuun osakkeiden tarjoamiseen. Emme hyväksy mitään vastuuta tai velvollisuutta, ja kiistämme vastuumme mille tahansa osapuolelle koskien tämän raportin käyttöä ja siihen luottamista koskien mitä tahansa muuta oikeustoimea, sisältäen muun osakkeiden myynnin, kuin osakkeiden tarjoamista yleisölle Helsingin pörssissä, kuten määritelty Finanssivalvonnan hyväksymässä Esitteessä.

Helsingissä 18.6.2015

ERNST & YOUNG OY
KHT-yhteisö

Mikko Rytilahti, KHT



Financial Statements 2014

Sektor Gruppen

Board of Directors' Report 2014

2014 became another active year for Sektor Gruppen. Following a number of acquisitions in recent years, the Group has initiated and completed several larger new building and rehabilitation projects. The Group has a high activity level in developing new property projects, in-house as well as in cooperation with others. The projects will strengthen the Group's market position and future growth potential. The development in turnover in the Group's shopping centers in 2014 was positive, and the largest since 2009 within the industry. The overall vacancy was low, and ordinary operations showed growth in rental income and earnings.

Operations

Sektor Gruppen AS' is headquartered in Oslo, and the business objective is to invest in and operate real estate directly, or by investing in other enterprises. The activities are concentrated within the Norwegian market.

The Company was established in 1997, and the Group has since then held a central position in the Norwegian shopping center market. The Group also has a considerable number of development and management engagements for strategic cooperation partners. The business idea is to be a leading actor within developing, managing and marketing shopping centers and trading properties. In cooperation with our tenants, Sektor Gruppen shall create satisfactory shopping experiences for our customers, offering added value for our owners and principals. The Group's vision is to create market places that contribute to a dynamic society.

At year-end, the Group owned and managed a total of 34 shopping centers and trading properties with a gross turnover of appr. 21 billion Norwegian kroner, of which 12 were shopping centers managed for other owners, cf. the listing of properties in the annual report.

Managing shopping centers for others generates income and contributes to scale economies within the business.

In January 2014, the Group made an agreement with Storebrand Kjøpesenter Holding AS about the management of a trading property in Ivar Lykkes vei 5, which is close to the shopping centers City Syd and Tillertorget in Trondheim.

The management of Bryn Senter in Oslo municipality and Kuben Senter in Hønefoss municipality, with a total turnover of appr. 1,4 billion kroner was terminated on 31 December 2014. The owner, Salto Eiendom AS, wanted to administer the centers themselves.

Investments and disposals

In 2014, the Group was somewhat less active in carrying out transactions than in previous years. However, Sektor Gruppen has comprehensive project plans for a number of its shopping centers, and several major building projects have already been started.

The Group did not dispose of properties in 2014.

The Group's direct and indirect investments in trading properties constituted a total of MNOK 593,7 in 2014. The largest investments of the year seen as a whole concern the following property acquisitions and projects:

- The Group increased its stake in Sektor Portefølje I S from 60% to 69,2%. The company owns Oasen Kjøpesenter in Bergen, Sjøsidan in Horten and Storbyen Kjøpesenter in Sarpsborg.
- The Group increased its stake in Sektor Portefølje II AS from 15% to 20%. The company owns Stovner Senter in Oslo, Markedet in Haugesund, Torvbyen in Fredrikstad and Halden Storsenter.
- Oasen Kjøpesenter in Bergen was expanded by appr. 13. 000 square meters of new trading/office property and appr. 12.000 square meters of parking. In addition, appr. 5.000 square meters of existing property were rebuilt and modernised. The parking house opened in 2012, appr. 8.000 square meters of trading premises opened in 2013, and the entire project was completed in the fourth quarter of 2014.
- Buskerud Storsenter in Nedre Eiker municipality is under refurbishment. The project started in 2014 and comprises appr. 11.400 square meters of trading and office areas. The reconstruction will revitalise Buskerud Storsenter as an attractive regional center. Parts of the rebuilding were completed in November 2014. The assumed completion of the project will medio 2015.
- Krokstad Senter in Nedre Eiker municipality is being reconstructed, and the center is temporarily vacated. The project started in 2014 and comprises the rebuilding of appr. 9.500 square meters to accommodate large purchases. The assumed completion of the project will be in the second half of 2015.
- Kilden Kjøpesenter in Stavanger is being expanded and refurbished. The project started in 2014 and comprises an extension of appr. 7.500 square meters of new trading and office premises, in addition to a renovation of appr. 5.000 square meters of existing areas. The project will be finalised in late 2015.
- Storbyen Kjøpesenter in Sarpsborg municipality is being expanded and refurbished. The project started in 2014 and comprises an expansion of appr. 1.500 square meters of trading area, together with a renovation of appr. 7.500 square meters of existing premises. The project will be finalised in the second half of 2014.
- In October 2014, the Group acquired Gamle Trysilvei 1 Eiendom AS ("Postgården") in Elverum municipality. Postgården is located close to Kremmertorget Kjøpesenter, and one of the consequences of the purchase is that the parking situation will be improved for both properties.

In addition, the Group is planning several major building projects, with start-ups after year-end and/or when public approvals have been received. These include:

- Linderud Senter in Oslo is a minor renovation project limited to level 1 of the center and with an assumed completion in the fourth quarter of 2015.
- Sandstranda Bolig in Nedre Eiker municipality is a joint project with Profier AS for building a total of 79 flats and 96 parking spaces in a garage, to be started during the first half of 2015.
- Klosterhagen Bolig in Skien municipality is a joint project with Telemark Vestfold Utvikling AS for building a total of 26 flats in addition to the 69 flats that have been completed in the period 2012-2014. The building will start as soon as an adequate number of flats has been sold in advance.
- An additional development of Buskerud Storsenter in Nedre Eiker municipality comprising refurbishing appr. 9.000 square meters of trading premises.
- Kongssenteret Vest in Kongsvinger municipality is a joint project with Ø.M. Fjeld AS to develop appr. 50 flats. In addition, a trading project related to the associated Brusenteret is being developed.
- Regulation work is in progress in connection with the planned further development of Down Town Kjøpesenter in Porsgrunn municipality.

Rental situation and market conditions

The rental market for shopping centers gradually became more positive during 2014. Population growth, centralisation, increased real income, low interests and "the shopping center stop" are factors expected to contribute to a growth in the rental price basis.

As at 1 January 2015, the Group's portfolio of owned and rented properties had a gross rental income level, i.e., the annual rent from current contracts together with the assumed rental value of turnover-based rental contracts and vacant premises, of MNOK 797,5 (MNOK 783,9).

The Group is to a limited extent exposed to the office market. The segment constitutes appr. 5,7% of gross rental income and mainly rented out to health related activities in connection with the shopping centers.

Vacancies constituted 3,3% (4,0%) of gross rental income. Several of the shopping centers are being refurbished, and the vacancy is to a large extent project related. The lease contracts have a balanced termination profile with weighted average remaining terms of 3,5 years (3,7 years).

The growth in turnover per square meters in the shopping centers has been modest in recent years. There are, however, signs of changes in trading. The shopping center index, comprising appr. 230 shopping centers, increased by 4,0% (1,9%) on an annual basis in 2014. About one third of the growth is due to refurbishments and expansions of existing shopping centers and the opening of new shopping centers. Adjusted for area changes and shopping days, the growth constituted 2,7% (0,0%) (Source: Kvarud). The growth is the highest since 2009, and this is the first time in several years that the turnover growth per square meter is higher than the consumer price index. Virke's prognoses imply a growth in retail trading of 4,5% for 2015. If this will be the case, the growth will be the highest since the finance crisis. The growth is partly due to higher inflation, which among other things can be related to increased food prices and the fact that the Norwegian krone has been weakened in the last year.

The turnover in the Group's own shopping centers in 2014 constituted 13,0 billion kroner, which like-for-like shopping centers corresponded to a decline of -0,2% compared to a decline of -1.1% the year before. The growth in comparable areas throughout the year was appr. 2,0%, being somewhat lower than for the shopping center index. This is due to new shopping centers acquired for further development.

A positive development in turnover generates additional income from income based rental contracts and increases the general demand for premises in the Group's shopping centers. Accordingly, the competence to develop and market shopping centers that satisfy the retail trade's demands and offers the public positive shopping experiences, is an important criterion for success.

Establishing and expanding shopping centers is governed in the regulation about national rules for shopping centers that was introduced in 2008. The objective of the regulation is to limit the growth of new trading areas outside towns and densely populated areas. As a rule, the regulation prohibits all establishments of new commodity trade with an available area exceeding 3.000 square meters that have not been regulated in the relevant county plans for localising commodity trade and service functions.

Result development

In 2014, the Group had a strong growth in rental income of 11,9%, but the 2014 financial statements are not directly comparable with 2013 as a consequence of acquisitions with consolidating effect from 1 April 2013. The underlying operations are satisfactory, and the Group can in a year characterised by projects and development demonstrate a growth in rental income of appr. 2,4% adjusted for acquisition effects. The financial statements are also affected by the activities in new constructions and reno-

vation projects, as project related additional depreciation on the demolition of buildings constitutes a considerable expense in the operating income statement.

Total operating income constituted MNOK 1.108,5 (MNOK 1.002) comprising rental income of MNOK 734,9 (MNOK 656,6), other operating income MNOK 373,1 (MNOK 332,9) and gain on disposal of fixed assets of MNOK 0,5 (MNOK 10,7). Other operating income mainly consists of joint expenses etc. to be recharged to the tenants and fees related to managing shopping centers for other owners.

Operating profit amounted to MNOK 382,3 (MNOK 400,8) after salaries, other operating costs of MNOK 524,0 (MNOK 480,9) and depreciation of MNOK 202,2 (MNOK 118,5). The increase in depreciation is due to the fact that it was decided to demolish parts of the buildings in connection with the projects started on Buskerud Storsenter and Krokstad Senter.

Net finance costs constituted MNOK 318,2 (MNOK 317,9). Net finance items have been credited by MNOK 34,8 (MNOK 34,8) from the reversal of fixed interest positions established on the acquisition date. Finance items were, on the other hand, charged with MNOK 13,7 (MNOK 12,6) from reversing capitalised establishment costs on loans.

The ordinary result before taxes shows a profit of MNOK 64,1 (MNOK 82,9). After taxes the profit for the year is MNOK 30,9 (MNOK 104,4). The Group had a positive tax expense in 2013 of MNOK 21,5, mainly as a consequence of a change in deferred tax assets related to taxable losses to carry forward in acquired companies.

Cash flows from ordinary operations constituted MNOK 248,2 (MNOK 176,5) before tax. Net cash flows from operating activities amounted to MNOK 296,8 compared to MNOK 239,3 in 2013.

The Group has no activities or expenses related to research and development.

Allocation of the profit for the year

The profit for the year in the Group was MNOK 30,9 and MNOK 0,7 in the Parent Company. The Board proposes that the profit is transferred to other equity.

Balance sheet and financial information

The Group's total balance sheet as at 31 December 2014 constituted MNOK 12.029 compared to MNOK 11.806 last year.

Recorded equity was MNOK 3.596 (MNOK 3.645) equivalent to a recorded equity ratio of 29,9% (30,9%). The decrease in recorded equity is related to the purchase of minorities in Sektor Portefølje I AS. The minority's equity constituted MNOK 261 (MNOK 341).

Sektor Gruppen AS is not required to apply the international accounting standards IFRS. The Group prepares the financial statements in accordance with the Norwegian Accounting Act and generally accepted accounting principles in Norway. One of the implications is that the properties are accounted for at historical cost less accumulated depreciation. The market value of the Group's property portfolio is considered to be higher than the recorded value as at 31 December 2014. Accordingly, the value-adjusted equity is considerably higher, and within the interval considered to be satisfactory by the Board.

Long-term interest-bearing debt at year-end constituted MNOK 7.672 (MNOK 7.456), compared to net interest-bearing debt amounting to MNOK 7.385 (MNOK 7.064).

The interest remained low throughout the entire 2014, both internationally and in Norway. Norges Bank kept the key policy rate unchanged at 1,50% until December 2014 when it was reduced to 1,25% as a consequence of a severe decline in oil prices and weakened growth prospects. The positive effect

of low money market interest is still held down by relatively high loan margins in the banks, but the margins are falling.

The Group's financial market risk is mainly related to fluctuations in the Norwegian interest rate level. In order to reduce the interest rate risk, various types of interest hedging instruments are applied. As at 31 December 2014, 51% (52%) of the Group's long-term interest-bearing debt had a fixed interest rate with a weighted remaining term of appr. 3,1 years. 49% of the loan portfolio is subject to interest rate regulation during the next 12 months. A change in the general interest rate level of 1 percentage point will on an annual basis imply a change in the Group's interest expenses of appr. MNOK 38.

The Group attaches importance to having a satisfactory liquidity. The liquidity reserve as at 31 December 2014 constituted MNOK 1.002, comprising MNOK 287 in bank deposits and MNOK 715 in not utilised drawing rights and loan commitments. In addition, the Group has financially strong owners who can supply capital for good development opportunities.

Assumptions for going concern

The financial statements have been prepared under the going concern assumption and give, in the Board's opinion, a fair view of the Parent Company's and the Group's assets and liabilities, financial position and result. In the Board's opinion, there have been no events subsequent to the balance sheet date of importance for assessing the Group's financial position (cf. to the section "Events after year-end").

Shareholder matters

The Group's objective is to maximise the return on value-adjusted equity over time. The return in the short term is created by a satisfactory current direct return. Long-term added return is achieved by developing and increasing the value of the property portfolio.

Sektor Gruppen AS is owned by Joh Handel Eiendom 1 AS, Varner Invest AS, Niam IV Holding AS and K&S Holding AS. The shareholders are listed in a note to the financial statements (cf. the section "Events after year-end").

Section 4 in the Company's Articles of Association regulates the redemption of shares, cf. the Companies Act section 12-7.

As at 31 December 2014, the Company has a total of 960.000 shares at a nominal value of NOK 100,-, of which 435.000 are O shares, 165.000 I shares, 180.000 P shares and 180.000 R shares.

Organisation, environment and corporate social responsibility

With accounting effect from 1 January 2014, the 100% wholly owned subsidiaries Sektor Portefølje III AS and Sektor Eiendomsutvikling AS merged, with Sektor Portefølje III AS as the acquiring company. At the same time, there was an organisational change implying that those formerly employed in Sektor Eiendomsutvikling AS were transferred to Sektor Gruppen AS as the new employer company.

As at 31 December 2014, 43 (0) persons were employed in the Parent Company and 171 (155) in the Group.

The Group aims to have a balanced distribution between the genders. The proportion of female employees is 44% (41%) in total and 37% (32%) in the administration at the head office. One of six Group executives is female, and there are many female leaders in the rest of the organisation. No specific measures have been initiated to promote gender equality. Women and men are given the same opportunities. There are no significant differences in the salaries of female and male employees in comparable positions, nor are there significant differences in working hours between the genders.

The working environment is considered to be satisfactory and characterised by motivated employees doing a good job. Total sick leave in 2014 was 3,1% (3,6%) of total man-labour hours. The general sick leave level is low, but a few instances of employees on long-term sick leave influence the average. There have been no instances of serious injuries or accidents.

The Group is adjusting the working place for each individual employee as needed and aims at satisfying the statutory planning and building regulations when designing new buildings, plants and recreation areas for the benefit of the public. No specific measures have been initiated to promote the objectives in the gender equality legislation.

The Group is affecting the environment by building and operating real property. For Sektor Gruppen, environmental efforts are a natural integrated part of how we work, whether in a development project or in the daily operation of all the shopping centers. In this work, we register and map energy consumption, transport of people and goods, waste management, water consumption and IC and EHS matters. We call it Green Leadership.

Sektor Gruppen has undertaken to work in compliance with international standards like Breeam Nor, Breeam Nor In use and ISO 14001. Hence, efforts concerning environmental issues begin already in the building process, and as a natural part of daily operations. Kremmertorget became the first shopping center in Norway to be certified for the Breeam Nor standard. Furthermore, all shopping centers in Sektor Group's property portfolio are prequalified in accordance with Breeam In use. The goal is to achieve a continuous improvement of the Group's own environmental efforts.

The Group has no tolerance for corruption and is working in accordance with routines and guidelines ensuring proper documentation and treatment of all transactions. This is also reflected in the Company's values.

Events after year-end

Subsequent to year-end, the shareholders Joh Handel Eiendom 1 AS, Varner Invest AS and K&S Holding AS have individually made agreements with Niam IV Holding AS about acquiring Niam IV Holding AS' shares in Sektor Gruppen AS.

In the period, the Board has consisted of the Chair Petter A. Stordalen and the Board Members Johan Johansson, Marius Varner and Kjell Sagstad. As a consequence of Niam IV Holding AS' sale of the shares in Sektor Gruppen AS, Kjell Sagstad resigned as a board member in an extraordinary Shareholders Meeting on 6 March 2015. The Board wishes to thank Kjell Sagstad for his good work in Sektor Gruppen AS and Sektor Portefølje III AS, where he was a board member since 2010.

Future prospect

The upturn of the world economy is still moderate, and the uncertainty about future developments is considerable, particularly in the euro area. In the USA, it seems that the growth is stable. The growth in private consumption and investment is satisfactory, and the improvement in the labour market continues. The oil price has had a considerable fall since September 2014, and the Norwegian krone has weakened in the same period and is now at the lowest level since 2009. It could seem that many market participants have become more uncertain about the growth prospects for the Norwegian economy after the fall in the oil price.

The decline in the key policy rate in December 2014 is justified by the severe fall in the oil price, and the fact that the prospects for growth in the Norwegian economy have been weakened. A lower oil price reduces the activities on the Norwegian shelf, with spin-off effects on the mainland economy, whereas a weaker rate of the krone and the prospects of moderate wage settlements will improve the competitive situation for many Norwegian enterprises. Further cuts in the key policy rate are expected, and this will also contribute to reduce the risk of a significant decline in the Norwegian economy.

Low interest rates, low unemployment and a positive growth in real income imply a continuous satisfactory growth in the households' real disposable income, but the growth in private consumption will probably continue to be moderate. By concentrating on industry mixes and a shift to more service consumption, the Board expects the shopping centers to deliver a positive growth in turnover in the years to come.

The market for letting out shops is satisfactory, and the Group's shopping centers are well prepared in today's competition through considerable investments in upgrading and expansions in recent years.

The Group has solid owners, a well-positioned shopping center portfolio and a competent organisation with ambitions for further growth. In addition, the Group is planning many new and attractive projects representing opportunities for creating more value.

On this background, the Board has a positive view on the Group's opportunities in 2015 and the years to come.

Oslo, 10 April 2015
The Board in Sektor Gruppen AS

.....
Petter A. Stordalen
(Chair)

.....
Marius Varner
(Board Member)

.....
Johan Johansson
(Board Member)

.....
Eirik Thrygg
(CEO)

SEKTOR GRUPPEN AS

INCOME STATEMENT

Parent company			Group		
1 Jan 2013	1 Jan 2014		1 Jan 2014	1 Jan 2013	
31 Dec 2013	31 Dec 2014	NOK000	Note 31 Dec 2014	31 Dec 2013	
0	0	Rental income		734 938	656 622
0	107 109	Other operating income	5	373 052	332 870
0	0	Gain on sale of property, plant and equipment	2	511	10 732
0	107 109	Total operating income		1 108 501	1 000 223
0	-60 072	Salary expenses	5, 25	-155 248	-128 881
0	-2 236	Depreciation	6, 7	-202 186	-118 505
0	0	Loss on sale of property, plant and equipment		-45	0
-2 335	-28 545	Other operating costs	5, 25	-368 723	-352 051
-2 335	-90 853	Total operating expenses		-726 203	-599 437
-2 335	16 257	Operating profit		382 298	400 786
9 990	4 417	Finance income	5	51 144	50 386
-18 138	-19 436	Finance costs	5	-369 343	-368 259
-8 147	-15 019	Net finance costs		-318 199	-317 873
-10 483	1 238	Ordinary profit before tax		64 100	82 914
2 815	-498	Income tax expense	9	-33 192	21 508
-7 668	740	Profit/-loss for the year		30 908	104 422
0	0	Minority interests	11	483	16 522
Allocations					
-7 668	740	Transfers to/(from) other equity			
-7 668	740	Total allocations			

SEKTOR GRUPPEN AS

BALANCE SHEET

Parent company				Group	
at 31 Dec 2013	at 31 Dec 2014	NOK000	Note	at 31 Dec 2014	at 31 Dec 2013
ASSETS					
3 258	2 760	Deferred tax assets	9	168 134	172 723
0	0	Goodwill	6	2 466	3 170
3 258	2 760	Total intangible assets		170 600	175 894
0	3 196	Machinery, furniture etc.	7	25 900	24 882
0	324	Properties, land etc.	7	11 304 709	10 989 981
0	3 519	Total property, plant and equipment		11 330 609	11 014 863
3 218 071	3 298 071	Investment in subsidiary	12	0	0
99 780	134 257	Investment in associated company	13	137 971	99 780
0	0	Investment in joint venture	14	20 172	16 361
0	0	Investment in shares	15	88	88
185 000	65 000	Long-term receivables	10	15 443	4 037
3 502 851	3 497 328	Total financial non-current assets		173 674	120 265
3 506 109	3 503 608	Total non-current assets		11 674 883	11 311 022
0	153	Projects in progress, in-house developed	8	573	236
1 330	7 854	Short-term receivables	10	66 246	102 316
5 374	90 417	Bank deposits	16	287 177	392 040
6 704	98 425	Total current assets		353 995	494 593
3 512 813	3 602 033	TOTAL ASSETS		12 028 879	11 805 615
EQUITY AND LIABILITIES					
96 000	96 000	Share capital	11, 23	96 000	96 000
1 103 981	1 103 981	Share premium	11	1 103 981	1 103 981
2 000 000	2 000 000	Other paid-in equity	11	2 000 000	2 000 000
3 199 981	3 199 981	Total paid-in equity		3 199 981	3 199 981
-8 809	-8 069	Other equity	11	135 040	104 616
0	0	Minority equity	11	260 986	340 503
3 191 172	3 191 912	Total equity		3 596 008	3 645 100
0	0	Deferred tax	9	502 713	470 930
0	0	Provision for obligations	20	11 609	46 438
0	0	Total provisions for obligations		514 323	517 368
320 457	339 684	Long-term debt	17, 21	7 634 941	7 412 791
320 457	339 684	Total long-term debt		7 634 941	7 412 791
1 184	70 436	Short-term debt	19	283 608	230 356
1 184	70 436	Total short-term debt		283 608	230 356
3 512 813	3 602 033	TOTAL EQUITY AND LIABILITIES		12 028 879	11 805 615

Oslo, 10 April 2015

Petter A. Stordalen
Chair

Johan Johannson
Board Member

Marius Varner
Board Member

Eirik Thrygg
CEO

SEKTOR GRUPPEN AS

STATEMENT OF CASH FLOWS

Parent company			Group	
2013	2014	NOK000	2014	2013
-10 483	1 238	Result before tax	64 100	82 914
0	2 236	Ordinary depreciation	202 186	118 505
0	0	Renovation costs	10 959	12 549
0	0	Reversal of fixed interest positions and establishment fee	-21 166	-22 181
0	0	Gain and loss on sales	-466	-10 732
0	0	Result from associated company	-7 421	-4 530
-10 483	3 474	Cash flows from/-used in ordinary operations	248 192	176 525
0	0	Income taxes paid	-719	-54
0	0	Change in projects in progress, self-developed	-336	1 182
20 670	81 801	Change in other accruals	49 627	61 611
10 187	85 275	Net cash flows from/-used in operating activities	296 763	239 264
0	-5 755	Purchase of property, plant and equipment	-479 232	-3 462 020
0	0	Proceeds from sale of property, plant and equipment	799	54 707
0	0	Purchase of intangible assets	0	-3 523
-788 332	-114 477	Purchase of shares	-114 477	-99 790
14 617	0	Proceeds from sale of shares	0	0
145 000	120 000	Net proceeds/disbursements on loans/other investments	-25 068	-12 648
-628 714	-232	Net cash flows used in investing activities	-617 979	-3 523 274
0	0	New interest-bearing debt	234 352	2 583 139
0	0	Repayment of interest-bearing debt	-18 000	0
0	0	Minority at establishment of Group	0	323 981
600 000	0	Equity paid in	0	600 000
600 000	0	Net cash flows from financing activities	216 352	3 507 120
-18 528	85 043	Net change in cash and cash equivalents	-104 863	223 111
23 902	5 374	Cash and cash equivalents at 1 January	392 040	168 930
5 374	90 417	Cash and cash equivalents at 31 December	287 177	392 040

* Cf. note 1 "Accounting principles"

Note 1 Accounting principles

The financial statements have been prepared in accordance with the Norwegian Accounting Act and generally accepted accounting principles in Norway.

Consolidation principles

The Group's consolidated financial statements comprise the Parent Company Sektor Gruppen AS and subsidiaries in which the Parent Company directly or indirectly has a controlling interest. A controlling interest is normally obtained when the Group owns more than 50% of the shares in the company and can exercise control over the company. The consolidated financial statements have been prepared at uniform principles, i.e., the subsidiaries apply the same accounting principles as the Parent Company. Transactions, receivables and payables within the Group are eliminated. The purchase method is applied when accounting for business combinations. Companies acquired or sold during the year are included in the consolidated financial statements from the date when control is achieved and until control ceases. The cost of shares in subsidiaries is eliminated against the subsidiaries' equity when the group is established. The cost of shares in excess of recorded equity is analysed and allocated to the items in the balance sheet to which the excess values relate within the market value of these assets. The excess values are written off over the remaining lifetime of the assets. Any excess value that cannot be allocated to specific assets, represents goodwill. Goodwill is written off over the assumed economic life on a straight-line basis.

Subsidiaries/associated companies/joint ventures

Subsidiaries are valued at cost in the Parent Company accounts. Group contribution and dividend not exceeding profits in the owner period is recognised under finance items. Assets in the balance sheet are classified as financial non-current assets. Group contribution and dividend exceeding profits during the owner period is recognised is netted against financial non-current assets. Group contribution between subsidiaries is not recognised in the Parent Accounts.

Investments in associated companies, where the Group owns between 20% and 50%, and where the Group has significant influence and the investment is considered to be long-term, are accounted for using the equity method in the consolidated financial statements. In the company accounts, the share of the result from associated companies is based on the invested companies' result after tax less internal gain and any depreciation of excess values when the cost price of the shares was higher than the acquired share of recorded equity. In the income statement, the share of the result is recognised under finance items. The assets in the balance sheet are classified as financial non-current assets.

Investments in joint ventures are accounted for in accordance with the equity method in the consolidated financial statements. In the company accounts, the share of the profits from joint ventures is based on the invested companies' result after tax less internal gain and any depreciation of excess value when the cost of the shares was higher than the acquired share of recorded equity. In the income statement, the share of the result is recognised under finance items, and the assets in the balance sheet are classified as financial non-current assets.

Revenue recognition

Rental income is recognised when earned. Rental income comprises a fixed minimum rent and a part based on turnover. The part based on turnover is recognised on the basis of the tenants' reported turnover. The settlement of the rent based on turnover is made in the following period based on the actual turnover confirmed by the auditor. The recognition of fees is made as they are earned. Fees comprise fixed agreements for managing and administering shopping centers, both the Group's own, hired and administered for external contractors. In addition, the Group undertakes assignments for the commercial development of projects. The recognition of the sale of residential housing is made at the date of the transfer of the house. Income and gain from the sale of shares and non-current assets is recognised at a time when most of the control and risk has been transferred to the buyer.

Classification and evaluation of the balance sheet items

Current assets and current liabilities consist of items due for payment within one year and items related to the inventory cycle. Other items are classified as non-current assets/non-current liabilities. Current assets are valued at the lower of cost and fair value. Current liabilities are carried at their nominal amounts when incurred. Non-current assets are valued at cost, but are written down to fair value if the impairment is not considered to be temporary. Non-current liabilities are stated at nominal value when incurred. The first year's instalment is included in non-current liabilities.

Property, plant and equipment

Property, plant and equipment is capitalised and depreciated by the straight-line method over the estimated useful life if this is more than 3 years, and the cost exceeds NOK 15 000. Direct maintenance of the assets is recorded as operating expenses as incurred, whereas costs for improvements and upgrading are added to the cost price of the asset and depreciated in line with the asset. The Group's properties are depreciated on a straight-line basis at 1% for shopping centers, parking lots and all fixed installations connected with them. The Group's properties are depreciated on a straight-line basis at 2% for office premises. Lessee adjustments are capitalised and accrued over the contract period. Building loan interest is capitalised together with the building under construction. Projects in progress are not depreciated before they generate income.

An impairment loss of property, plant and equipment is recognised when the decline in value is not considered to be temporary. The asset is written down to its fair value, i.e., the recoverable amount. Reversals of write-downs are made when the fair value of the tangible assets is higher than book value, and this is due to circumstances that were the original reason for the write-downs.

Projects in progress, in-house production

Projects under construction in the Group are in-house projects valued at the lower of the acquisition cost and fair value. The acquisition cost comprises contract costs and other direct manufacturing costs. Fair value is the assumed sales price less sales costs.

Receivables

Trade receivables and other receivables are carried at their nominal value less any provision for expected losses. The provision is made on the basis of individual assessments of each receivable. In addition, a general provision for expected losses is made for the remaining receivables. Receivables due later than one year after the end of the accounting year are included in non-current receivables.

Cash and cash equivalents

Cash and cash equivalents comprise cash in hand and bank deposits, together with short-term liquid investments that can be immediately converted to cash and have a maximum term to maturity of three months.

Equity transactions

Expenses related to equity transactions are recognised directly in equity after tax.

Pensions

The Group is obliged to provide an occupational pension pursuant to the Act on Mandatory Occupational Pension, and the Group's pension scheme complies with the requirements of this act. The Group only has contribution based pension plans, and future pension yields are mainly based on the number of years of earnings, salary levels and the current return on the contribution portfolio.

Income tax

Income tax in the income statement comprises tax payable for the period and the change in deferred tax. Deferred tax and deferred tax assets on acquisitions are assessed at present value, which is reflected in the transaction price. For depreciable properties, an effective tax rate of 7% has been applied. For land, deferred tax is calculated at 0%. Deferred tax on the properties is reversed in line with the lifetime of the properties. For other temporary differences between book and tax values and tax losses to carry forward, a tax rate of 27% has been applied. Tax increasing and tax reducing temporary differences that reverse or can reverse in the same period are netted. Deferred tax assets are recognised in the balance sheet to the extent that future use can be made probable. There is no time limit for the opportunity to carry forward losses.

Use of estimates

As required by generally accepted accounting principles in Norway, management has used estimates and assumptions affecting the income statement and the valuation of assets and liabilities, in addition to uncertain assets and obligations at the balance sheet date, in the preparation of the financial statements.

Group account scheme

The Company and the Group participate in an agreement of a group account scheme, where the Parent Company is the owner of the agreement with the credit institution. Net funds/drawings concerning the account are recognised as a bank deposit/liability to the credit institution in the Parent Company accounts, whereas positions related to the individual subsidiary are classified as an intercompany balance.

Interest expenses

Interest on fixed loan agreements is expensed as incurred. Any premiums/discounts are not recognised in the income statement.

Hedging

The Group applies interest options to hedge interest rate risk. At cash-flow hedging, realised and unrealised gain, loss and premium on the hedge instrument is recognised in line with the underlying hedged object's impact on the income statement.

Statement of cash flows

In the preparation of the statement of cash flows the indirect model is applied. The cash flows are reported gross for investing and financing activities, whereas the accounting result is reconciled against net cash flows from operating activities. At the acquisition and disposal of subsidiaries, the balance sheet changes resulting from the purchase or sale are accounted for in the same manner as other changes in the balance sheet.

Note 2 Individual transactions

Significant transactions

In extraordinary Shareholders' Meetings in Sektor Portefølje III AS and Sektor Eiendomsutvikling AS on 13 November 2013, the merger plan between the companies was discussed and approved. The merger was a parent-subsidiary merger, where Sektor Portefølje III AS free of charge took over Sektor Eiendomsutvikling AS' assets, rights and obligations. The merger was carried out in accordance with the pooling of interest principle (group continuity), as required by the Accounting Act. The merger was effective for tax and accounting purposes from 1 January 2014, and was formally completed and registered on 21 February 2014. A consequence of the merger and the related reorganisaiton was that the employees in Sektor Eiendomsutvikling AS on 1 January 2014 were transferred to Sektor Gruppen AS, being the Parent Company of Sektor Portefølje III AS.

Effective on 3 January 2014 for accounting purposes, Sektor Gruppen AS acquired 9,21% of the shares in Sektor Portefølje I AS at a purchase price of MNOK 80,0. Before this, Sektor Gruppen AS owned 60% of the company. After the purchase, Sektor Gruppen AS owns 69,21% of Sektor Portefølje I AS.

Effective on 1 October 2014 for accounting purposes, Sektor Kremmertorget Eiendom AS acquired 100% of the shares in the company Gamle Trysilvei 1 Eiendom AS at a purchase price of MNOK 0,2.

Effective on 28 November 2014 for accounting purposes, Sektor Gruppen AS acquired 5% of the shares in Sektor Portefølje II AS at a purchase price of MNOK 34,5. Before this, Sektor Gruppen AS owned 15% of the company. After the purchase, Sektor Gruppen AS owns 20% of Sektor Portefølje II AS.

Note 3 Acquisition of businesses

The Group Sektor Gruppen AS acquired companies in 2014. Acquired companies affect the comparison with 1st year, and the changes in the various notes must be seen in view of this. Acquired companies are presented in the accounts from the date on which the Group has control. The date is stated per investment. The control date is normally when the agreement comes into effect and all public approvals are given. The control date will normally be after the agreement date.

NOK 1 000	Gamle Trysilvei 1 Eiendom AS
Purchase date	01.10.2014
Acquired stake (%)	100 %
Stake after purchase (%)	100 %
Acquisition cost*	170
Difference between cost and book value (+/-)	-4 838
- of which concerns property	-5 202
- of which concerns land	0
- of which concerns deferred tax asset	364
- of which concerns various items below book value	0
Operating income before takeover*	2 189
Operating profit before takeover*	960
Profit for the year before takeover*	183

*** Operating income, operating result and profit for the year relate to the consolidated figures for the acquired companies in the accounting year 2013.

Note 4 Business areas

The Group's most significant business area is renting out, managing and operating commercial property, in addition to building and selling residential property. The Group's business and turnover takes place in Norway.

Note 5 Specification of items in the income statement

NOK 1 000	Parent company		Group	
	2014	2013	2014	2013
Other operating income				
Joint expenses recharged to the lessees	0	0	185 380	168 781
Marketing costs recharged to the lessees	0	0	71 592	66 669
Other recharging	1 908	0	47 956	41 827
Administration and consultancy fees	100 922	0	46 446	40 801
Commission income	0	0	250	258
Other income	4 280	0	21 429	14 534
Total other operating income	107 109	0	373 052	332 870
Other operating expenses				
Joint costs and recharging	1 926	0	158 297	140 742
Marketing, sales and entertainment expenses	5 215	0	75 371	71 142
Rent of premises and ground rent	3 139	0	54 751	49 981
Repair and maintenance	10	0	3 492	4 064
Rehabilitation costs	0	0	10 959	12 549
Other costs for premises	410	0	12 537	10 529
External services	7 391	1 960	18 639	30 195
Insurance and guarantee expenses	532	329	3 678	3 639
Other administrative expenses	8 580	46	23 506	24 887
Loss on receivables	1 342	0	7 493	4 324
Total other operating expenses	28 545	2 335	368 723	352 051
Salary expenses				
Salary and bonus	44 397	0	120 984	100 191
Social security tax	8 174	0	19 719	15 347
Pension costs	4 378	0	9 250	7 806
Other benefits	3 122	0	5 296	5 536
Total salary expenses	60 072	0	155 248	128 881
Finance income				
Interest income from group companies	4 384	9 990	0	0
Reversal of fixed interest positions	0	0	34 828	34 828
Other interest income	33	0	8 038	9 702
Income on investment in joint venture and associated company	0	0	7 421	4 530
Dividend	0	0	850	465
Group contribution	0	0	0	0
Other finance income	0	0	7	861
Total finance income	4 417	9 990	51 144	50 386
Finance expense				
Interest expense to group companies	0	0	0	0
Other interest expense	23	0	289 538	289 307
Interest expense - sale credits	19 227	18 138	19 242	23 917
Interest hedging costs	0	0	41 008	35 777
Reversal of capitalised establishment fee	0	0	13 662	12 648
Other finance expense	186	0	5 893	6 611
Total finance expense	19 436	18 138	369 343	368 259

Note 6 Intangible assets

NOK 1 000	Goodwill	TOTAL
Group		
Cost at 1 Jan	3 523	3 523
Additions	0	0
Disposals	0	0
Cost at 31 Dec	3 523	3 523
Accumulated depreciation at 31 Dec	-1 057	-1 057
Carried amount at 31 Dec	2 466	2 466
Ordinary depreciation of the year	705	705

Goodwill relates to the acquisition of shares in the Group. Goodwill is written off over 5 years, but is tested for impairment annually or more frequent when there are indications on a fall in value of the asset.

Note 7 Property, plant and equipment

NOK 1 000	Property	Land	Projects in progress	Hired premises*	Lessee adjustments	Machinery, equipment	TOTAL
Group							
Cost at 1 Jan	9 768 588	1 499 475	443 426	152 105	93 421	54 963	12 011 977
Reclassification	458 764	60 519	-547 230	1 486	73 489	3 300	50 329
Additions, date of purchase	13 160	2 814	0	0	0	1 718	17 692
Additions	3 513	569	438 775	0	2 017	5 707	450 581
Disposals	-53 326	0	0	0	0	-554	-53 880
Cost at 31 Dec	10 190 699	1 563 378	334 970	153 591	168 927	65 134	12 476 699
Accumulated depreciation at 31 Dec	-950 491	0	0	-96 797	-59 568	-39 234	-1 146 090
Accumulated write-downs at 31 Dec	0	0	0	0	0	0	0
Carried amount at 31 Dec	9 240 208	1 563 378	334 970	56 794	109 359	25 900	11 330 609
Ordinary depreciation of the year	160 655	0	0	6 508	25 334	8 984	201 482
Write-down of the year	0	0	0	0	0	0	0
Economic life	50-100 years			10-25 years	1-10 years	3-5 years	
Depreciation plan	Straight-line			Straight-line	Straight-line	Straight-line	

Reclassification is basically transfers from "Projects in progress", but also changes in differences between book and tax values as a consequence of changes in purchase analyses following the pro & contra settlement, together with recognising originally capitalised project costs as expenses in the income statement. Disposal of acquisition cost on property concerns the demolition of buildings.

*) Hired premises:

Sektor Magasinet Drammen Eiendom AS - lease until 1 October 2028.

Sektor NAF-Huset Eiendom AS - lease until 31 December 2018.

Sektor Solsiden Eiendom AS - lease until 31 December 2019 with the right to renew for additional 10 years on the same terms.

NOK 1 000	Projects in progress	Machinery, equipment etc.	TOTAL
Parent company			
Cost at 1 Jan	0	0	0
Additions	324	5 432	5 755
Disposals	0	0	0
Cost at 31 Dec	324	5 432	5 755
Accumulated depreciation at 31 Dec	0	-2 236	-2 236
Carried amount at 31 Dec	324	3 196	3 519
Ordinary depreciation of the year	0	2 236	2 236
Economic life		3-5 years	
Depreciation plan		Straight-line	

Note 8 Projects in progress, in-house

NOK 1 000	Assumed completion date	Parent company		Group	
		31 Dec 2014	31 Dec 2013	31 Dec 2014	31 Dec 2013
Project in progress, in-house					
Misc. preprojects/Other		153	0	573	236
Total projects in progress, in-house		153	0	573	236

Note 9 Income tax

NOK 1 000	Parent company		Group	
	31 Dec 2014	31 Dec 2013	31 Dec 2014	31 Dec 2013
Temporary differences included in the netting				
Property, plant and equipment 0%	0	0	979 608	951 630
Property, plant and equipment 7%	0	0	2 924 808	2 926 034
Property, plant and equipment 27% (28%)	-607	0	1 122 585	996 879
Current assets	1 328	0	8 447	11 631
Current liabilities	0	0	-96	-164
Provision for obligations	0	0	-15 123	-60 525
Gain and loss account	0	0	-40 639	-44 896
Total temporary differences	721	0	4 979 589	4 780 589
Loss and allowance to carry forward	-10 944	-12 067	-594 277	-557 056
Total temporary differences and losses to carry forward	-10 223	-12 067	4 385 313	4 223 533
Basis for calculating deferred tax at 0%	0	0	979 608	951 630
Basis for calculating tax at 7%	0	0	2 924 808	2 926 034
Basis for calculating tax at 27% (28%)	-10 223	-12 067	480 897	345 869
Deferred tax/(deferred tax asset)	-2 760	-3 258	334 579	298 207
Disclosed in balance sheet as:				
Deferred tax asset	-2 760	-3 258	-168 134	-172 723
Deferred tax	0	0	502 713	470 930
Net deferred tax/(deferred tax asset)	-2 760	-3 258	334 579	298 207

The Parent Company and the Group have chosen to disclose deferred tax assets on the basis of expecting taxable profit in the future.

NOK 1 000	Parent company		Group	
	2014	2013	2014	2013
Tax includes the following:				
Payable tax for the year	0	0	-1 038	-728
Inadequate/excessive tax provisions in previous years etc.	0	0	-1 206	-496
Change in deferred tax/deferred tax assets - acquired companies	0	0	5 423	103 139
Change deferred tax/(deferred tax assets)	-498	2 815	-36 372	-80 406
Income tax expense of the year	-498	2 815	-33 192	21 508

Reconciliation of book and tax result

NOK 1 000	Parent company	
	2014	2013
Ordinary result before tax	1 238	-10 483
Permanent differences	606	0
Change in temporary differences	-721	0
Utilisation of tax losses carried forward	-1 122	0
Taxable income	0	-10 483

Note 10 Receivables

NOK 1 000	Parent company		Group	
	31 Dec 2014	31 Dec 2013	31 Dec 2014	31 Dec 2013
Current receivables				
Trade accounts receivable	886	0	3 268	2 294
Group receivables	1 764	0	0	0
Accrued income	3 185	818	28 563	15 656
Prepaid expenses	2 019	412	18 647	17 269
VAT receivable	0	0	12 763	22 592
Other current receivables	0	100	3 003	44 505
Total current receivables	7 854	1 330	66 246	102 316
Non-current receivables				
Long-term loans to group companies	65 000	185 000	0	0
Loans to associated companies and joint ventures	0	0	3 200	2 000
Prepaid land	0	0	9 800	0
Other non-current receivables	0	0	2 443	2 037
Total non-current receivables	65 000	185 000	15 443	4 037

Long-term loans to group companies have no agreed term of maturity. Interest is calculated in line with commercial terms.

Note 11 Movements in equity

NOK 1 000	Share capital	Share premium	Other paid-in equity	Other equity	Total equity
Parent company					
Equity at 31 Dec 2013	96 000	1 103 981	2 000 000	-8 809	3 191 172
Profit for the year	0	0	0	740	740
Equity at 31 Dec 2014	96 000	1 103 981	2 000 000	-8 069	3 191 912

NOK 1 000	Share capital	Share premium	Other paid-in equity	Other equity	Total equity
Group					
Equity at 31 Dec 2013	96 000	1 103 981	2 000 000	445 119	3 645 100
Disposal of minority interests	0	0	0	-80 000	-80 000
Profit for the year	0	0	0	30 908	30 908
Equity at 31 Dec 2014	96 000	1 103 981	2 000 000	396 027	3 596 008

NOK 1 000	Majority	Minority	Total equity
Group			
Equity at 31 Dec 2013	3 304 597	340 503	3 645 100
Disposal of minority interests	0	-80 000	-80 000
Profit for the year	30 424	483	30 908
Equity at 31 Dec 2014	3 335 021	260 986	3 596 008

SEKTOR GRUPPEN AS

NOTES TO THE ACCOUNTS

Note 12 Shares in subsidiaries

Owned directly by Parent Company	Business office	Voting share /stake	Book value
Sektor Portefølje I AS	Oslo	69,2 %	568 623
Sektor Portefølje III AS	Oslo	100,0 %	2 129 439
Sektor Portefølje Syd AS	Oslo	100,0 %	600 010
Total investments in subsidiaries			3 298 071

Subsidiaries owned indirectly	Business office	Voting share /stake
Gamle Trysilvei 1 Eiendom AS	Oslo	100,0 %
Kolbotn Torg AS	Oslo	100,0 %
Kolbotn Torg Eiendom AS	Oslo	100,0 %
Kolbotn Torg Næring AS	Oslo	100,0 %
Kolbotn Torg Parkering AS	Oslo	100,0 %
Råd & Bokføring AS *)	Moss	60,8 %
Sektor Bodø Drift AS	Oslo	100,0 %
Sektor Bodø Eiendom AS	Oslo	100,0 %
Sektor Buskerud Drift AS	Oslo	100,0 %
Sektor Buskerud Eiendom AS	Oslo	100,0 %
Sektor Buskerud Invest AS	Oslo	100,0 %
Sektor Buskerud Invest KS	Oslo	100,0 %
Sektor Down Town Drift AS	Oslo	100,0 %
Sektor Down Town Eiendom AS	Oslo	100,0 %
Sektor Eiendomsmegling AS	Oslo	100,0 %
Sektor Heiane Drift AS	Oslo	100,0 %
Sektor Heiane Eiendom AS	Oslo	100,0 %
Sektor Herkules Drift AS	Oslo	100,0 %
Sektor Herkules Eiendom AS	Oslo	100,0 %
Sektor Kilden Drift AS	Oslo	100,0 %
Sektor Kilden Eiendom AS	Oslo	100,0 %
Sektor Kolbotn Torg Drift AS	Oslo	100,0 %
Sektor Kongssenteret Drift AS	Oslo	100,0 %
Sektor Kongssenteret Eiendom AS	Oslo	100,0 %
Sektor Kremmertorget Drift AS	Oslo	100,0 %
Sektor Kremmertorget Eiendom AS	Oslo	100,0 %
Sektor Krokstad Eiendom AS	Oslo	100,0 %
Sektor Lade Eiendom AS	Oslo	100,0 %
Sektor Liertoppen Drift AS	Oslo	100,0 %
Sektor Liertoppen Eiendom AS	Oslo	100,0 %
Sektor Lietorvet Drift AS	Oslo	100,0 %
Sektor Lietorvet Eiendom AS	Oslo	100,0 %
Sektor Linderud Drift AS	Oslo	100,0 %
Sektor Linderud Eiendom AS	Oslo	100,0 %
Sektor Magasinet Drammen Eiendom AS	Oslo	100,0 %
Sektor Magasinet Drammen Invest AS	Oslo	100,0 %
Sektor Magasinet Drammen Invest I ANS	Oslo	100,0 %
Sektor Magasinet Drammen Invest II ANS	Oslo	100,0 %
Sektor NAF Huset Drift AS	Oslo	100,0 %
Sektor NAF Huset Eiendom AS	Oslo	100,0 %
Sektor Oasen Drift AS	Oslo	69,2 %
Sektor Oasen Eiendom AS	Oslo	69,2 %
Sektor Portefølje I Vest AS	Oslo	69,2 %
Sektor Portefølje I Øst AS	Oslo	69,2 %
Sektor Senterdrift AS	Oslo	100,0 %
Sektor Sjøsidan Drift AS	Oslo	69,2 %
Sektor Sjøsidan Eiendom AS	Oslo	69,2 %
Sektor Skomværkvartalet Eiendom AS	Oslo	100,0 %
Sektor Solsiden Drift AS	Oslo	100,0 %
Sektor Solsiden Eiendom AS	Oslo	100,0 %
Sektor Stopp Drift AS	Oslo	100,0 %
Sektor Stopp Eiendom AS	Oslo	100,0 %
Sektor Storbyen Drift AS	Oslo	69,2 %
Sektor Storbyen Eiendom AS	Oslo	69,2 %
Sektor Storgata 53 Eiendom AS	Oslo	100,0 %
Sektor Trekanten Drift AS	Oslo	100,0 %
Sektor Trekanten Eiendom AS	Oslo	100,0 %

*In connection with the acquisition of Råd & Bokføring AS, it has been agreed that the remaining 49% of the shares shall be transferred in 5 equal terms, the first on 1 July 2014, the last on 1 July 2018. On this background, the Group has chosen to book the entire cost price of the shares agreed for the period in question, and the consolidation has been carried out without any minority calculation.

Note 13 Investments in associated company

The associated company accounted for in the consolidated financial statements according to the equity method, and at the purchase method in the parent company:

NOK 1 000	Business office	Voting share /stake	Share of equity 31 Dec 2014	Book value 1 Jan	Profit share 2 014	Book value 31 Dec 2014
Group						
Company name						
Sektor Portefølje II AS*	Oslo	20,0 %	135 571	99 780	38 191	137 971
Total investment			135 571	99 780	38 191	137 971

* The 2014 financial statements have not been finalised, and the stated numbers are temporary.

Effective on 28 November 2014 for accounting purposes, Sektor Gruppen AS acquired an additional 5% of the shares in Sektor Portefølje II AS at a purchase price of MNOK 34,5. Before the purchase, Sektor Gruppen AS owned 15% of the company and 20% after the purchase. The purchase price above is presented as part of the profit share.

The included profit share comes from the consolidated financial statements. Sektor Portefølje II AS is the Parent Company in a group comprising the following companies: Sektor Portefølje II AS, Sektor Halden Eiendom AS, Sektor Halden Drift AS, Sektor Markedet Eiendom AS, Sektor Markedet Drift AS, Sektor Stovner Eiendom AS, Sektor Stovner Drift AS and Sektor Torvbyen Eiendom AS. Effective for accounting purposes, the Group was established on 1 November 2013.

Note 14 Investments in joint ventures

Investments in joint ventures accounted for by the equity method in the consolidated accounts and by the cost method in the parent company:

NOK 1 000	Business office	Voting share /stake	Share of equity 31 Dec 2014	Book value 1 Jan	Profit share 2 014	Book value 31 Dec 2014
Group						
Company name						
Centerteam AS*	Trondheim	50,0 %	1 051	4 672	0	4 672
Klosterfoss Utvikling AS	Skien	50,0 %	15 012	11 751	3 712	15 464
Magasinet Drammen AS	Oslo	50,0 %	-58	-62	0	-62
Sandstranda Bolig AS**	Asker	50,0 %	92	0	99	99
Total investments			16 096	16 361	3 812	20 172

* Centerteam AS' activities are outside the Group's primary business area. Considering the level of significance, the investment is accounted for by the cost method.

** Sektor Portefølje Syd AS and Profier AS established Sandstranda Bolig AS with a share capital of NOK 200.000, of which Sektor Portefølje Syd AS and Profier AS each subscribed for 1.000 shares (50%). The company was formally registered in the Company Register on 2 June 2014. The purchase amount above is presented as part of the profit share.

Note 15 Investments in shares - non-current assets

NOK 1 000	Stake	Group	
		31 Dec 2014	31 Dec 2013
Company name			
Misc. smaller shareholdings		88	88
Total investments		88	88

Note 16 Bank deposits

Restricted bank deposits in the Parent Company and the Group as at 31 December 2014 constituted TNOK 2.409 (2013: TNOK 0) and TNOK 5.710 (2013: TNOK 5.325), respectively.

The Group has established group account scheme agreement, where the subsidiaries are joint participants. There are no agreements with the bank about credit on the main account (bank overdraft agreement).

Note 17 Long-term debt

NOK 1 000	Parent company		Group	
	31 Dec 2014	31 Dec 2013	31 Dec 2014	31 Dec 2013
Long-term debt				
Bank and credit institutions, interest-bearing	0	0	5 467 000	5 280 488
Bond loan	0	0	1 865 125	1 855 000
Sales credits	339 684	320 457	339 684	320 457
Capitalised establishment fee	0	0	-43 324	-55 561
Other long-term debt	0	0	6 455	12 407
Total long-term debt	339 684	320 457	7 634 941	7 412 791

Interest-bearing debt to bank and credit institutions are reduced by capitalised establishment fees.

The Group has overdraft facilities of MNOK 1.066, of which MNOK 351 were utilised as at 31 December 2014.

The Group applies various types of interest hedging instruments, cf. note 26. Net market value as at 31 December is negative by MNOK 185,2 in excess of book value.

Instalment structure Group	2015	2016	2017	2018	2019 and later
Instalments on long-term interest-bearing debt	457 784	1 006 100	4 592 800	1 200 000	415 125

Note 18 Other financial instruments

NOK 1 000	Parent company		Group	
	31 Dec 2014	31 Dec 2013	31 Dec 2014	31 Dec 2013
Other financial instruments				
Capitalised option premium on interest cap	0	0	0	0
Total other financial instruments	0	0	0	0

Other financial instruments concerns a wholly-owned subsidiary that has made a cap agreement, where the option premium on the interest cap is accrued. The option premium is reversed/accrued in line with the option's term of 60 months and expires in April 2015. The balance sheet amount is tested for impairment annually or more frequent if there are indications on a fall in value of the asset. For accounting purposes, however, the option premium is accounted for as a hedging instrument and therefor not at fair value. The book value of the option premium is 0 in the consolidated accounts. The fair value as at 31 December 2014 is 0.

Note 19 Short-term debt

NOK 1 000	Parent company		Group	
	31 Dec 2014	31 Dec 2013	31 Dec 2014	31 Dec 2013
Short-term debt				
Trade accounts payable	4 066	1 184	93 732	46 715
Trade accounts payable to group companies	1 303	0	0	0
Tax payable	0	0	2 244	719
Public duties	3 778	0	10 288	9 469
Salary and holiday pay payable	12 402	0	23 770	21 563
Prepaid income	48 455	0	52 292	42 891
Accrued interest costs	0	0	76 523	87 161
Accrued expenses	433	0	17 279	20 013
Other short-term debt	0	0	7 479	1 825
Total short-term debt	70 436	1 184	283 608	230 356

Note 20 Commitments

NOK 1 000	Parent company		Group	
	31 Dec 2014	31 Dec 2013	31 Dec 2014	31 Dec 2013
Commitments				
Fixed interest positions	0	0	11 609	46 438
Total commitments	0	0	11 609	46 438

Note 21 Assets pledged as security

NOK 1 000	Parent company		Group	
	31 Dec 2014	31 Dec 2013	31 Dec 2014	31 Dec 2013
Debt secured by pledge				
Debt to bank and credit institutions	0	0	7 332 125	7 135 488
Total debt secured by pledge	0	0	7 332 125	7 135 488
Book value of pledged assets				
Property, land etc.	0	0	11 246 751	10 926 594
Total book value of pledged assets	0	0	11 246 751	10 926 594

All debt in the Parent Company is secured by pledges in the subsidiaries' assets.

The loan agreements have covenants concerning the ability to service interest costs, liquidity, debt to asset ratio on the property portfolio and value-adjusted equity.

Note 22 Guarantees etc.

NOK 1 000	Parent company		Group	
	31 Dec 2014	31 Dec 2013	31 Dec 2014	31 Dec 2013
Ordinary guarantees	0	1 624	113 699	41 728
Total guarantee obligations	0	1 624	113 699	41 728

Note 23 Share capital and shareholder information

	Number of shares	Nominal value	Share capital
Share capital at 31 Dec 2014	960 000	NOK 100,00	NOK 96.000.000

Shareholders at 31 December 2014	Share class O No. of shares	Share class P No. of shares	Share class R No. of shares	Shareclass I No. of shares	Total no. of issued shares
Joh Handel Eiendom 1 AS	185 600	90 000	90 000	0	365 600
Varner Invest AS	162 400	90 000	90 000	0	342 400
Niam IV Holding AS	0	0	0	165 000	165 000
K&S Holding AS	87 000	0	0	0	87 000
Total number of shares	435 000	180 000	180 000	165 000	960 000

The Company's Articles of Association section 4 and shareholder agreement regulate dividend, the liquidation of the Company, redemption of share classes, votings rights. etc.

Dividend, the liquidation of the company etc.:

The P and R shares (preference shares) have priority to a more detailed defined annual dividend. Dividend not paid out is accumulated and gather interest

Redemption of I shares, P shares and R shares:

Starting on 1 July 2014 and lasting to 31 December 2015, owners of I shares can request in writing that the Company redeems I shares without a creditor notice pursuant to the Companies Act section 12-7. I shares not redeemed before 1 November 2015 will from 1 January 2016 be changed to O shares. The Company and owners of P shares can demand P shares to be redeemed without credit notice pursuant to the Companies Act section 12-7 from 1 January 2016. The Company and owners of R shares can demand R shares to be redeemed without creditor notice pursuant to the Companies Act section 12-7 from 1 July 2016.

Voting rights etc.:

In other respects, all shares in the Company have equal rights.

Note 24 Number of employees

	Parent company		Group	
	31 Dec 2014	31 Dec 2013	31 Dec 2014	31 Dec 2013
Average number of employees	22	0	163	132

The Parent Company had no employees at 31 December 2013. As a consequence of a reorganisation, the employees in Sektor Eiendomsutvikling AS were transferred to Sektor Gruppen AS on 1 January 2014. The Parent Company has 43 employees as at 31 December 2014.

Note 25 Remuneration to executives, auditors etc.

In the accounting year 2013, the CEO was employed and paid by the subsidiary Sektor Eiendomsutvikling AS.

At a change in ownership, merger, acquisition or other events implying significant changes in the position as CEO, he/she has the right, but not the duty, to receive 12 months' severance pay from the date of the notice.

Employees in the Group have bonus agreements whereby qualitative as well as quantitative criteria are considered at the calculation of the bonus.

NOK 1 000	Parent company 2014	Group 2013
Salary costs - CEO		
Salary and bonus	3 569	0
Social security tax	539	0
Pension costs	254	0
Other benefits	23	0
Total salary costs	4 384	0

NOK 1 000	Parent company		Group	
	2014	2013	2014	2013
The Board				
Board fees	0	0	0	115

The Board members are not entitled to any other remuneration than the fee determined by the Shareholders Meeting.

NOK 1 000	Parent company 2014	2013	Group 2014	2013
Auditor				
Fees for the statutory audit	294	287	1 855	2 074
Fee for tax assistance	27	75	219	370
Fee for other services than audit	20	138	335	486
Total audit fees excl. of VAT	341	501	2 409	2 930

Note 26 Financial market risk

The Group's financial market risk is mainly related to fluctuations in the Norwegian interest level. In order to reduce the interest rate risk, the Group applies various types of interest hedging instruments. At 31 December 2014, 51% of the Group's long-term interest-bearing debt had a fixed interest rate with a weighted remaining maturity of appr. 3,1 years. 49% of the loan portfolio are subject to an interest rate regulation in the course of the next 12 months. A change in the general interest rate level of 1 percentage point would imply a change in the Group's interest costs of appr. MNOK 37,8.

The Group is not exposed to currency exchange risk.

There is credit risk related to rental agreements, but this risk is considered to be moderate. The rental contracts are basically secured by 6 months of bank guarantees/deposits, the contract mass is widely spread, and the largest lessees are assessed to be solid.

The Group's liquidity risk is balanced through long-term loan agreements and liquidity reserves in bank deposits and committed drawing rights in banks/credit institutions.

Note 27 Related parties

Intra-group loans are made on commercial terms. Other services between the group companies/related parties are also based on commercial terms.

Sektor Gruppen AS indirectly owns 50% of the shares in Centerteam AS. The Group Sektor Gruppen has during the accounting year 2014 purchased marketing services from Centerteam AS. The purchases are made on commercial terms.

Sektor Gruppen AS indirectly owns 61% of the shares in Råd & Bokføring AS. The Group Sektor Gruppen has during the accounting year 2014 purchased accounting services from Råd & Bokføring AS. The purchases are made on commercial terms.

Former Board Member Kjell Sagstad is the Chair in Niam V Kjøpesenter Holding AS. The Group Niam V Kjøpesenter Holding has during the accounting year 2014 purchased management services from Sektor Gruppen AS. The purchases are made on commercial terms.

Board Member Johan Johansson is the Chair in Joh Handel Eiendom 1 AS holding shares in Sektor Gruppen AS. Johansson is also a shareholder in Norgesgruppen AS, a lessee in several of Sektor Gruppen's shopping centers. The rental conditions are on commercial terms.

Board Member Marius Varner is the CEO and a board member in Varner Invest AS holding shares in Sektor Gruppen AS. Varner is also a shareholder in Varner-Gruppen AS, a lessee in several of Sektor Gruppen's shopping centers. The rental conditions are on commercial terms.

Sektor Gruppen AS owns 100% of the shares in Sektor Portefølje III AS. In connection with the reorganisation of the Group, assets, employees, internal and external agreements concerning management, administration and office matters in the merged company Sektor Portefølje II AS were transferred within the Group to the Parent Company. The transaction was carried out on commercial terms.

Note 28 Events after year-end

The shareholders Joh Handel Eienom 1 AS, Varner Invest AS and K&S Holding AS have after year-end individually made agreements with Niam IV Holding AS about purchasing Niam IV Holding AS' stake in Sektor Gruppen AS.

To the Annual Shareholders' Meeting of
Sektor Gruppen AS

AUDITOR'S REPORT

Report on the financial statements

We have audited the accompanying financial statements of Sektor Gruppen AS, comprising the financial statements for the Parent Company and the Group. The financial statements for the Parent Company and the Group comprise the balance sheet as at 31 December 2014, the statements of income and cash flows for the year then ended and a summary of significant accounting policies and other explanatory information.

The Board of Directors' and Chief Executive Officer's responsibility for the financial statements

The Board of Directors and Chief Executive Officer are responsible for the preparation and fair presentation of these financial statements in accordance with the Norwegian Accounting Act and accounting standards and practices generally accepted in Norway, and for such internal control as the Board of Directors and Chief Executive Officer determine is necessary to enable the preparation of financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

Auditor's responsibility

Our responsibility is to express an opinion on these financial statements based on our audit. We conducted our audit in accordance with laws, regulations, and auditing standards and practices generally accepted in Norway, including International Standards on Auditing. Those standards require that we comply with ethical requirements and plan and perform the audit to obtain reasonable assurance about whether the financial statements are free from material misstatement.

An audit involves performing procedures to obtain audit evidence about the amounts and disclosures in the financial statements. The procedures selected depend on the auditor's judgment, including the assessment of the risks of material misstatement of the financial statements, whether due to fraud or error. In making those risk assessments, the auditor considers internal control relevant to the entity's preparation and fair presentation of the financial statements in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the entity's internal control. An audit also includes evaluating the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates made by management, as well as evaluating the overall presentation of the financial statements.

We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our audit opinion on the financial statements for the Parent Company and the Group.

Opinion

In our opinion, the financial statements of Sektor Gruppen AS have been prepared in accordance with laws and regulations and present fairly, in all material respects, the financial position of the Parent Company and the Group as at 31 December 2014 and their financial performance and cash flows for the year then ended in accordance with the Norwegian Accounting Act and accounting standards and practices generally accepted in Norway.

Report on other legal and regulatory requirements

Opinion on the Board of Directors' report

Based on our audit of the financial statements as described above, it is our opinion that the information presented in the Directors' report concerning the financial statements and the going concern assumption is consistent with the financial statements and complies with the law and regulations.

Opinion on registration and documentation

Based on our audit of the financial statements as described above, and control procedures we have considered necessary in accordance with the International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000, «Assurance Engagements Other than Audits or Reviews of Historical Financial Information», it is our opinion that the Board of Directors and Chief Executive Officer have fulfilled their duty to ensure that the Company's accounting information is properly recorded and documented as required by law and generally accepted bookkeeping practice in Norway.

Oslo, 10 April 2015
ERNST & YOUNG AS

Kristin Hagland
State Authorised Public Accountant (Norway)

(This translation from Norwegian has been made for information purposes only.)



YKSITYINEN JA
LUOTTAMUKSELLINEN

Kolbotn torg



DTZ Realkapital Eiendomsmegling AS Arviolausunto Sektor Gruppen AS:stä

YKSITYINEN JA LUOTTAMUKSELLINEN
www.dtz.com

Arviolausunto

1. JOHDANTO

DTZ Realkapital Eiendomsmegling AS on Sektor Gruppen AS:n toimeksiannosta arvioinut Yhtiön kiinteistöomaisuuden.

Tiedämme että arviolausuntomme tulee ulkopuolisten osapuolten saataville mahdollisen sijoittajan aloittamassa prosessissa, ja olemme hyväksyneet arviointimme käytön esitteessä/tarjousasiakirjassa.

Olemme tutkineet kiinteistöt vuosina 2009–2014.

2. TIETOJA ARVIOIJASTA

DTZ GLOBAL

DTZ Realkapital Eiendomsmegling AS on osa DTZ globalia, joka on yksi maailman johtavista kiinteistöalan neuvonantajista ja johtava nimi maailman kaikissa suurissa liiketoimintakeskuksissa. Sen palveluksessa on 28 000 henkilöä 50 maassa. Euroopassa DTZ global on markkinapeitoltaan yksi vahvimista kiinteistöalan neuvonantajista.

DTZ NORJASSA

DTZ toimii kaikissa Pohjoismaissa kansallisten tytär- ja osakkuusyhtiöiden kautta. Norjassa DTZ toimii osakkuusyhtiönsä DTZ Realkapitalin kautta. Arviointimme on laatinut DTZ Realkapital Eiendomsmegling AS, joka on osa DTZ Realkapital groupia.

ARVIOINTIOSAAMINEN JA -KAPASITEETTI

DTZ:n palveluksessa on noin 700 kokopäiväistä arviointiammattilaista. Norjassa on kolme kokopäiväistä arviointiammattilaista, joiden tukena on Realkapital-konsernin 31 työntekijää, joista kaksi on kokopäiväistä analyttikkoa.

RIIPPUMATTOMUUS

Vahvistamme, että olemme tehneet arviointimme ulkopuolisena arvioijana, jolla on arvioinnin edellyttämä pätevyys.

Olemme tällä hetkellä palkkiosuhteessa asiakkaaseen, koska arvioimme säännöllisesti sen kiinteistöomaisuuden ulkopuolisena arvioijana. Lisäksi teemme Sektor Gruppenille tapauskohtaisia arviointeja hankkeissa, joissa tarvitaan tällaista palvelua.

Meillä ei ole muita nykyisiä tai odotettavia palkkiosuhteita Sektor Gruppeniin lukuun ottamatta tätä toimeksiantoa ja siihen mahdollisesti liittyviä tulevia päivityksiä. Meillä ei tällä hetkellä ole minkäänlaisia omistussuhteita arvioiduissa kohteissa, emmekä aio hankkia tällaisia omistuksia tulevaisuudessa.

RAJOITUKSET

Emme ole tehneet kiinteistöissä teknisiä tarkastuksia. Emme ole arvioineet kiinteistöihin liittyviä oikeudellisia seikkoja, kuten omistusoikeutta, hallintaoikeutta, käyttöoikeutta, kaavoitusasioita, kiinteistöjen valmistumistodistuksia, kovenanteja tai muita oikeudellisia seikkoja. Olemme oletaneet, että saamiemme tietojen lisäksi ei ole saatavilla lisätietoja kiinteistöjen kunnosta, mahdollisista rajoituksista, kovenanteista tai muista seikoista, joilla olisi saattanut olla olennainen vaikutus arviointeihimme ja arvonnäilytyksemme.

Meille ei ole toimitettu minkäänlaista lausuntoa tai muita tietoja kiinteistöjen maaperän saastumisen mahdollisuudesta, vaarallisten aineiden käytöstä tai muiden arviointimme kannalta olennaisten ympäristöongelmien esiintymisestä tai esiintymättömyydestä.

DTZ:llä ei ole asiantuntemusta tällaisten ongelmien todennäköisyyden arvioinnista, eikä meitä ole pyydetty tekemään tällaisia arviointeja. Näin ollen arviointimme perustavat siihen olettamukseen, että myyvä osapuoli korvaa mahdolliset olennaiset ympäristövastuut täysmääräisesti, jolloin tämä ei vaikuta arvioomme ostohinnasta markkinoilla. Jos myöhemmin todetaan, että ympäristö on saastunut kiinteistön alueella tai sen lähetyvillä tai että kiinteistöjä on käytetty tai tullaan käyttämään saastuttavalla tavalla ja että tilanteen korjaamisen aiheuttamat kustannukset ylittävät myyvän osapuolen maksamat hyvitykset, tämä saattaa alentaa nyt esittämäämme arviota.

DTZ on tehnyt arvioinnin sen hallussa olevien tai sille toimitettujen luotettaviksi katsottujen materiaalien perusteella. Vaikka materiaalien tarkkuus ja täydellisyys on pyritty varmistamaan kaikin tavoin, emme voi antaa takeita siitä, että asiavirheitä ei ole esiintynyt. DTZ ei vastaa mistään sen arvioinnin epätarkkuudesta tai virheellisyydestä mahdollisesti aiheutuvista vahingoista tai tappioista.

Arviointiimme sovelletaan Norjan kuningaskunnan lakeja.

3. ARVIOINTIMENETELMÄ TUOTTOJEN OSALTA

YLEISTÄ

Arviointi perustuu kiinteistöjen diskontattuihin nettokassavirtoihin ja diskontattuun jäännösarvoon ennustejakson lopussa. Kassavirta-analyysit on tehty 10 vuoden jaksolle.

VOUKRASUHTEET

Meille on toimitettu vuokrausyhteenvedot, joissa esitetään kaikkien vuokralaisten nimet, vuotuinen vuokra, vuokrasopimusten päättymispäivät sekä vuokrattujen tilojen tyyppi ja pinta-ala.

Arviointilausunto

Useimmissa vuokrasopimuksissa on lausekkeita vuokran vuotuisista indeksikorotuksista Norjan kuluttajahintaindeksin perusteella. DTZ on laatinut erilliset tuottoennusteet kullekin vuokrasopimukselle.

Kassavirtaennusteessamme käytetty aloituspäivä on 31.12.2014. Olemme arvioineet kunkin vuokrasopimuksen päättyessä seuraavalta vuokralaiselta saatavan tuoton käytämällä vuokratasoa, jonka DTZ katsoo kyseessä olevan kiinteistön ja tilatyypin markkinavuokraksi, oikaistuna inflaatiolla seuraavan vuokrasopimuksen alkuun saakka. DTZ:n arvioinneissa kunkin kiinteistön kassavirtalaskelmasa on otettu huomioon jakso, jolloin tilat ovat tyhjiillään, sekä uudelleenvuokrauksen aiheuttamat kulut.

EHDOLLISET VUOKRAT

Eräissä vuokrasopimuksissa vuokra riippuu kokonaan tai osittain ulkopuolisista tekijöistä, kuten vuokralaisen toiminnan tuloksesta ja erityisesti myymälän liikevaihdosta. Tällaisissa tapauksissa on tehty erillisiä arvioita odotettavasta vuokrasta.

ODOTTAVAT VUOKRASOPIMUKSET

Arviointeihimme sisältyy tietyissä tapauksissa vuokria, joista Sektor Gruppen AS ja vuokralainen ovat sopineet mutta joiden maksaminen ei ole vielä alkanut. Sektor Gruppenin pitää tällaisissa tilanteissa mahdollisesti järjestää vuokralaiselle tiettyjä tiloja tai palveluja, ennen kuin vuokranmaksu voi alkaa. Tällaiset sopimukset on otettu huomioon kassavirtaennusteissamme ja arvioissamme siinä määrin kuin olemme katsoneet Sektor Gruppenin toimittamien tietojen perusteella kohtuulliseksi olettaa, että mikään olennainen riskitekijä ei voi estää vuokranmaksun alkamista ajallaan.

OPERATIIVISET KUSTANNUKSET

Tämän arviolausunnon tarkoituksia varten ”operatiiviset kustannukset” tarkoittavat kustannuksia, jotka ovat kiinteistön omistajan vastuulla. DTZ on laatinut arviot operatiivisista kustannuksista toimialan vertailutietojen ja kiinteistökohtaisten kustannustietojen perusteella. DTZ:n saatavilla ei ole ollut toimintabudjetteja. Pääkonttorin kustannukset eivät sisälly arvioihimme operatiivista kustannuksista.

DISKONTTOKORKO

Nettokassavirtaennusteet on diskontattu koroilla, jotka edustavat kokonaispääoman nimellistuottoa. Diskonttokorot on valittu ottaen huomioon soveltuvat riskilisät. Koko kiinteistökannan arvioitu tuotto on 5,81 prosenttia ja alku-

tuotto 5,58 prosenttia, painotettuna nettovuokralla sekä ilman kehitysarvoa ja osittain hallittuja kiinteistöjä.

JÄÄNNÖSARVOT

Olemme arvioineet kunkin kiinteistön jäännösarvon kassavirtaennustejakson lopussa. Tämä on tehty jakamalla seuraavan vuoden nettotuotto päätösarvolla. Päätösarvo on määritetty kiinteistön oletetun likviditeetin ja myyntikelpoisuuden perusteella.

4. TUOTTAMATTOMIEN KIINTEISTÖJEN ARVIINTIMENETELMÄ

Niiden kiinteistöjen, joista ei saada vuokratuottoa, sekä eräiden tuottavien kiinteistöjen kehittämispotentiaalin arvioinnissa on käytetty kiinteistökohtaisia menetelmiä. Näihin menetelmiin sisältyy riskioikaistujen hypoteettisten kehityskatteiden laskenta ja soveltuvien vertailukohteiden kerääminen.

5. INVESTOINTIKULUT

Kehityshankkeiden ja suurten uudelleenvuokrauskohteiden kertyneitä investointikuluja ei ole otettu huomioon arvioinnissamme, paitsi jos tämä on katsottu tarpeelliseksi tapauskohtaisen harkinnan perusteella.

6. OSITTAIN HALLITUT KIINTEISTÖT

Osittain hallitut liikekiinteistöt on arvioitu 100 prosentin omistuksen perusteella. Arvoa ei ole vähennetty tai lisätty vähemmistöosuuden perusteella. Osittain hallittujen asuntokehityskohteiden arviot on oikaistu Sektor Gruppenin omistusosuuden perusteella.

7. OPTIOT

Kiinteistökannassa on kiinteistöjä, joissa vuokralaisilla on oikeus jatkaa vuokrasopimusta, päättää vuokrasopimus tai ostaa kiinteistö tietyin ehdoin. Tällaisten optioiden käytön todennäköisyys on arvioitu tapauskohtaisesti.

8. MUILTA VUOKRATUT KIINTEISTÖT

Sektor Gruppen hallinnoi joitakin muilta osapuolilta vuokrattuja kiinteistöjä. Näiden kiinteistöjen arvioita on oikaistu joko jättämällä pois päätösarvo vuokrasopimuksen päättyessä tai muuttamalla diskonttokorkoa riippuen DTZ:n arviosta toiminnan jatkamisen osalta.

Arviolausunto

9. ARVO 31.12.2014 ENNEN OMISTUSOSUUDEN OIKAISUA

Luokka	Nettopinta-ala, m ²	Bruttovuokra, milj. NOK	Valmiin kiinteis- tön arvo, milj. NOK	Kehitysarvo, milj. NOK ⁴	Kokonaisarvo, milj. NOK
Kokonaan omistetut kiinteistöt ¹	355 553	639,4	10 526,4	211,1	10 737,5
Osittain vuokralle otetut kiinteistöt ²	35 969	64,2	954,9		954,9
Vuokralle otetut kiinteistöt ³	21 693	68,4	142,0		142,0
Kiinteistöt yhteensä	413 215	772,0	11 623,3	211,1	11 834,4
Osittain hallitut kiinteistöt ⁵	70 423	132,6	2 090,3	22,1	2 112,4
Kaikki kiinteistöt	483 638	904,6	13 713,6	233,2	13 946,8

¹ Kokonaan omistetut kiinteistöt: Glasshuspassasjen (Bodø), Herkules (Skien), Heiane Storsenter (Stord), Kilden Senter (Stavanger), Kongs-senteret and Brusenteret (Kongsvinger), Kolbotn Torg (Oppegård), Lade Storhandel (Trondheim), Liertoppen (Lier), Linderud Senter (Oslo), Stopp Tune (Sarpsborg), Trekanten (Asker), Oasen (Bergen), Sjøsidan (Horten), Storbyen (Sarpsborg), Buskerud Storsenter (Nedre Eiker), Down Town (Porsgrunn) ja Krokstad Senter (Nedre Eiker).

² Osittain vuokralle otetut kiinteistöt: Kremmertorget (Elverum; omistusosuus 24 % / vuokrattu osuus 76 %), Lietorvet (Skien; omistusosuus 35 % / vuokrattu osuus 65 %) ja Magasinet Drammen (Drammen; omistusosuus 92 %/ vuokrattu osuus 8 %).

³ Vuokralle otetut kiinteistöt: Solsiden (Trondheim), NAF-Huset (Oslo) ja Magasinetin osia (Drammen).

⁴ Kehityskohteet: Stopp Tune, Brusenteret, Kilden, Linderud Senter, Herkules, Buskerud Storsenter, Krokstad Senter ja Down Town.

⁵ Sektor Gruppen omistaa 20 % Halden Storsenteristä (Halden), Markedetista (Haugesund), Stovner Senterista (Oslo) ja Torvbyenistä (Fredrikstad).

YHTIÖ

Citycon Oyj
Korkeavuorenkatu 35
00130 Helsinki

PÄÄJÄRJESTÄJÄT

Danske Bank A/S, Helsingin sivuliike
Pohjoisesplanadi 37
00100 Helsinki

Pohjola Pankki Oyj
Teollisuuskatu 1
00510 Helsinki

Kempen & Co N.V.
Beethovenstraat 300
1077WZ Amsterdam
Alankomaat

Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ)
Helsingin sivukonttori
Unioninkatu 30
00100 Helsinki

YHTIÖN OIKEUDELLISET NEUVONANTAJAT

Suomen lain osalta
Roschier Asianajotoimisto Oy
Keskuskatu 7 A
Helsinki

Yhdysvaltain lain osalta
Shearman & Sterling (London) LLP
9 Appold Street
London EC2A 2AP
Yhdistynyt kuningaskunta

Norjan lain osalta
Advokatfirmaet BA-HR DA
Tjuvholmen allé 16
NO-0252 Oslo
Norja

PÄÄJÄRJESTÄJIEN OIKEUDELLINEN NEUVONANTAJA

White & Case LLP
Eteläranta 14
00130 Helsinki

TILINTARKASTAJAT

Ernst & Young Oy
KHT-yhteisö
Alvar Aallon katu 5 C
00100 Helsinki