

CITYCON

CITYCON OYJ

Osakeanti**enintään 27.429.469 Osaketta**

Citycon Oyj, joka on Suomessa rekisteröity julkinen osakeyhtiö, tarjoaa osakkeenomistajilleen merkittäväksi uusia osakkeita ("Osakkeet") osakkeenomistajien merkintäetuoikeuden perusteella merkintähintaan 2,75 euroa Osakkeelta ("Merkintähinta") jäljempänä esitettyjen osakeannin ehtojen mukaisesti ("Osakeanti").

Citycon Oyj antaa kaikille osakkeenomistajilleen yhden merkintäoikeuden ("Merkintäoikeus") jokaista täsmäytyspäivänä 29.3.2006 omistettua osaketta kohden. Kukin viisi Merkintäoikeutta oikeuttaa haltijansa merkitsemään yhden Osakkeen. Merkintäoikeudet ovat vapaasti luovutettavissa ja ne ovat julkisen kaupankäynnin kohteena Helsingin Pörssi Oy:ssä ("Helsingin Pörssi") alkaen 3.4.2006 klo 10 ja päättyen 12.4.2006 klo 18.30. Osakkeiden merkintäaika Merkintäoikeuksilla alkaa 3.4.2006 ja päättyy 21.4.2006 klo 16.30 ("Merkintäaika"). Merkintäoikeudet, joita ei ole käytetty Merkintäajan loppuun mennessä, raukeavat arvottomina, eikä Osakeannissa allokoita Osakkeita Merkintäajan päättyessä käyttämättä jääneiden Merkintäoikeuksien perusteella. Ohjeita Merkintäoikeuksien käyttämisestä on kohdissa "Osakeannin ehdot" ja "Ohjeita osakkeenomistajille ja merkitsijöille".

Osakeantiin liittyvä esite koostuu tästä tiivistelmästä ja arvopaperiliitteestä ("Arvopaperiliite") sekä Citycon Oyj:n 29.3.2006 päivätystä perusesitteestä ("Perusesite") (yhdessä "Esite"). Perusesite sisältää tiedot Citycon Oyj:stä, sen liiketoiminnasta ja taloudellisesta asemasta, ja tämä Arvopaperiliite sisältää tiedot Osakeannista ja Osakkeista sekä tiivistelmän Perusesitteessä ja Arvopaperiliitteessä esitetyistä tiedoista.

Citycon Oyj:n osakkeet ovat julkisen kaupankäynnin kohteena Helsingin Pörssin päälisellä kaupankäyntitunnuksella "CTY1S". Merkintäoikeuksien perusteella merkityt väliaikaiset osakkeet otetaan julkisen kaupankäynnin kohteeksi Helsingin Pörssin päälisellä erillisenä osakelajina kaupankäyntitunnuksella "CTY1SN0106". Väliaikaisten osakkeiden kaupankäynti alkaa Merkintäajan päättymistä seuraavana ensimmäisenä kaupankäyntipäivänä eli 24.4.2006. Väliaikaiset osakkeet korvataan lopullisilla Osakkeilla, ja Merkintäoikeuksien perusteella merkittyjen Osakkeiden kaupankäynti alkaa Helsingin Pörssissä osana Citycon Oyj:n nykyistä osakelajia sen jälkeen, kun vastaava osakepääoman korotus on merkitty kaupparekisteriin, arviolta 28.4.2006.

Pääjärjestäjä:

Nordea 

ARVOPAPERILIITETTÄ KOSKEVIA TIETOJA

Tämä Arvopaperiliite on laadittu seuraavien säädösten mukaisesti: Suomen arvopaperimarkkinalaki (26.5.1989/495), Suomen valtiovarainministeriön asetus arvopaperimarkkinalain 2 luvussa tarkoitettusta esitteestä (23.6.2005/452), Euroopan komission asetus (EY) N:o 809/2004, annettu Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivin 2003/71/EY täytäntöönpanosta esitteiden sisältämien tietojen, esitteiden muodon, viittauksina esitettävien tietojen, julkistamisen ja mainonnan osalta sekä Rahoitustarkastuksen säännöt ja määräykset. Tämä Arvopaperiliite sisältää myös arvopaperimarkkinalain 2 luvun 3a pykälän 2 momentissa tarkoitettua tiivistelmän. Tästä Arvopaperiliitteestä on laadittu englanninkielinen käännös, joka vastaa tätä suomenkielistä Arvopaperiliitettä tiettyjä, muille kuin suomalaisille osakkeenomistajille ja sijoittajille tarkoitettuja lisätietoja lukuun ottamatta. Mikäli kieliversioiden välillä on eroavaisuuksia, suomenkielinen versio on ratkaiseva. Rahoitustarkastus on hyväksynyt tämän Arvopaperiliitteen mutta ei vastaa siinä esitettyjen tietojen oikeellisuudesta. Rahoitustarkastuksen hyväksymispäätöksen diaarinumero on 34/250/2006.

Tässä Arvopaperiliitteessä termit "Yhtiö", "Citycon" tai "Citycon-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 Yhtiön osakkeisiin, osakepääomaan ja hallintotapaan tarkoitetaan kuitenkin Citycon Oyj:n osakkeita, osakepääomaa ja hallintotapaa.

Osakkeenomistajien ja mahdollisten sijoittajien tulee luottaa ainoastaan Perusesitteen ja tämän Arvopaperiliitteen sisältämiin tietoihin sekä Cityconin julkistamiin pörssitiedotteisiin. Citycon ei ole valtuuttanut ketään antamaan mitään muita kuin Perusesitteen tai tähän Arvopaperiliitteeseen sisältyviä tietoja tai lausuntoja. Tämän Arvopaperiliitteen luovuttaminen ei missään olosuhteissa merkitse sitä, että sen sisältämät tiedot pitäisivät paikkaansa muulloin kuin Arvopaperiliitteen päivämääränä tai että Cityconin liiketoiminnassa ei olisi tapahtunut muutoksia Arvopaperiliitteen päivämäärän jälkeen. Tämän Arvopaperiliitteen sisältämät tiedot eivät ole Cityconin vakuutus tai takuu tulevista tapahtumista, eikä niitä tule pitää sellaisina. Ellei toisin mainita, Cityconiin tai sen toimialaan liittyvästä markkinakehityksestä esitetyt arviot perustuvat Yhtiön johdon kohtuullisella tavalla varmistamiin arvioihin.

HUOMAUTUS SIOITTAJILLE

Osakkeita ei ole rekisteröity eikä tulla rekisteröimään Suomen ulkopuolella eikä niitä saa tarjota tai myydä yleisölle Suomen ulkopuolella. Näin ollen Suomen ulkopuolella asuvat henkilöt eivät välttämättä saa ottaa vastaan tätä Arvopaperiliitettä tai ostaa Osakkeita. Osakkeita ei saa tarjota tai myydä suoraan tai välillisesti eikä tätä Arvopaperiliitettä tai Osakeantiin liittyviä muita asiakirjoja saa levittää tai julkaista suomen ulkopuolella, paitsi olosuhteissa, joissa tämä ei riko voimassa olevaa lainsäädäntöä. Tämä Arvopaperiliite ei ole Osakkeiden myyntiä tai ostamista koskeva tarjous tai tarjouspyyntö valtioissa, joissa tällainen tarjous tai tarjouspyyntö on lainvastainen. Yhtiö ja Pääjärjestäjä edellyttävät, että tämän Arvopaperiliitteen haltuunsa saavat henkilöt perehtyvät kaikkiin itseään koskeviin rajoituksiin ja noudattavat niitä. Tällaisten rajoitusten noudattamatta jättäminen voi rikkoa kyseisten valtioiden arvopaperilainsäädäntöä. Yhtiöllä, Pääjärjestäjällä tai heidän edustajillaan ei ole minkäänlaista oikeudellista vastuuta tällaisista rikkomuksista riippumatta siitä, ovatko tällaiset rajoitukset Osakkeisiin sijoittamista harkitsevien tiedossa vai eivät.

TÄRKEITÄ PÄIVÄMÄÄRIÄ

29.3.2006	Osakeannin täsmäytyspäivä
3.4.2006	Merkintäaika alkaa
	Merkintäoikeuksien kaupankäynti alkaa Helsingin Pörssissä
12.4.2006	Merkintäoikeuksien kaupankäynti päättyy Helsingin Pörssissä
21.4.2006	Osakeannin Merkintäaika päättyy
24.4.2006	Osakeannissa merkityt Osakkeet otetaan julkisen kaupankäynnin kohteeksi Helsingin Pörssissä väliaikaisina osakkeina
28.4.2006 (arvio)	Osakepääoman korotus merkitään kaupparekisteriin
	Väliaikaiset osakkeet yhdistetään Yhtiön olemassa olevaan osakelajiin arvo-osuusjärjestelmässä
2.5.2006 (arvio)	Väliaikaiset osakkeet yhdistetään Yhtiön olemassa olevaan osakelajiin Helsingin Pörssin kaupankäynnissä

SISÄLLYSLUETTELO

ARVOPAPERILIITETTÄ KOSKEVIA TIETOJA	2
TIIVISTELMÄ.....	4
RISKITEKIJÄT	9
NÄHTÄVILLÄ OLEVAT ASIAKIRJAT	11
TULEVAISUUTTA KOSKEVAT LAUSUMAT	12
OSAKEANNIN EHDOT	13
OHJEITA OSAKKEENOMISTAJILLE JA MERKITSIJÖILLE.....	16
OSAKEANNIN TAUSTAA JA VAROJEN KÄYTTÖ	18
PÄÄOMARAKENNE	19
OSAKKEENOMISTAJIEN OIKEUDET	20
PÄÄJÄRJESTÄJÄN KANSSA SOVITUT JÄRJESTELYT.....	22
OIKEUDELLISET SEIKAT.....	22
VEROTUS.....	23
TILINTARKASTAJAT.....	26

TIIVISTELMÄ

Seuraava tiivistelmä on tarkoitettu johdannoksi tässä Arvopaperiliitteessä esitettäviin tietoihin. Tiivistelmää tulee lukea yhdessä muiden tässä Arvopaperiliitteessä ja Cityconin Perusesitteessä esitettyjen tarkempien tietojen kanssa, mukaan lukien Cityconin konsernitilinpäätöstiedot. Mahdollisten sijoittajien tulee ennen sijoituspäätöksen tekemistä perehtyä huolellisesti tämän Arvopaperiliitteen ja Perusesitteen kohdissa "Riskitekijät" esitettyihin tietoihin. Mikäli nostetaan tässä Arvopaperiliitteessä esitettäviin tietoihin liittyvä kanne, kantajalta voidaan vaatia Arvopaperiliitteen ja Perusesitteen käännskustannusten maksamista ennen oikeuskäsittelyn aloittamista sen valtion lainsäädännön mukaisesti, jossa kanne nostetaan. Citycon vastaa tässä tiivistelmässä mahdollisesti esiintyvistä virheistä vain siinä tapauksessa, että tiivistelmä on harhaanjohtava, epätarkka tai ristiriitainen tämän Arvopaperiliitteen tai Perusesitteen muihin osiin nähden.

Yhtiö

Citycon on vähittäiskaupan liiketiloihin erikoistunut kiinteistösijoitusyhtiö. Yhtiö omistaa, vuokraa, hallinnoi ja kehittää kiinteistöomaisuuttaan sekä suunnittelee ja rakennuttaa uusia liiketiloja. Yhtiön koko kiinteistöomaisuuden käypä arvo 31.12.2005 oli noin 956,6 miljoonaa euroa, josta kauppakeskusten osuus oli 66,6 prosenttia ja marketti- ja myymäläkiinteistöjen osuus 33,4 prosenttia. Cityconin 31.12.2005 päättyneen tilikauden liikevaihto oli 92,2 miljoonaa euroa ja liikevoitto 105,2 miljoonaa euroa, johon sisältyy 45,9 miljoonan euron arvosta sijoituskiinteistöjen arvonnousua. 31.12.2005 Cityconin palveluksessa oli 57 henkilöä, joista 48 oli emoyhtiön palveluksessa. Cityconin osakkeet ovat olleet julkisen kaupankäynnin kohteena Helsingin Pörssin päälistalla marraskuusta 1988 lähtien.

Cityconilla on kolme liiketoimintaryhmää: Kauppakeskukset, Marketit ja myymälät sekä Kiinteistökehitys. Kauppakeskukset-ryhmä palvelee asiakkaina olevia kuluttajia ja vuokralaisia, vastaa kohteiden markkinoinnista ja huolehtii niiden ylläpidosta. Tämän Arvopaperiliitteen päivämääränä Citycon omistaa kokonaan tai osittain yhteensä 28 kauppaja- ja liikekeskusta, joista 18 sijaitsee Suomessa, yhdeksän Ruotsissa ja yksi Virossa.

Marketit ja myymälät -ryhmä hoitaa asiakassuhteet vuokralaisiin sekä keskittyy kohteiden kehittämiseen sekä tilojen vuokraamiseen ja ylläpitoon. Marketit ja myymälät -ryhmällä on tämän Arvopaperiliitteen päivämääränä 15 markettia, 79 myymälää ja 33 muuta liikekiinteistöä 48 paikkakunnalla Suomessa. Ryhmään kuuluu erilaisia liikekiinteistöjä yhteensä noin 273.100 m².

Kiinteistökehitys-ryhmä vastaa Cityconin kauppapaikkojen kehittämisestä ja suunnittelusta yhdessä muiden liiketoimintaryhmien kanssa. Liiketoimintaryhmä vastaa myös uusien kauppapaikkojen rakennuttamisesta eli maanhankinnasta sekä kaupallisen ja toiminnallisen suunnittelun ohjauksesta ja kehityksestä, kuten kaavoitusneuvotteluista, viranomaisyhteyksistä ja hankkeiden hallinnoinnista.

Citycon on toteuttanut aktiivista kasvustrategiaa vuosina 2005 ja 2006 ja laajentanut liiketoimintaansa Ruotsiin ja Viroon hankkimalla omistukseensa kauppaja- ja liikekeskuksia Ruotsin suurimpien kaupunkien alueelta ja lähettäviltä sekä Virossa Tallinnasta. Cityconin kiinteistöankintoja on kuvattu Perusesitteen kohdissa "Liiketoiminnan tulos, taloudellinen asema ja tulevaisuudennäkymät – Viimeaikainen kehitys" ja "Liiketoiminnan tulos, taloudellinen asema ja tulevaisuudennäkymät – Investoinnit ja myynnit 2003-2005".

Cityconin strategia ja kilpailuvahvuudet

Cityconin ydinliiketoimintaan kuuluvat kauppakeskukset, hyper- ja supermarketit ja muut kaupan suuryksiköt. Yhtiön tavoitteena on palvella vähittäiskaupan eri toimialoja tarjoamalla alan parasta osaamista ja asiakkaan tarpeita vastaavia tiloja. Cityconin liiketoimintastrategia perustuu seuraaviin tekijöihin:

- Keskittyminen yksinomaan vähittäiskaupan liiketiloihin
- Maantieteelliset painopisteet ovat Suomen, Skandinavian ja Baltian maiden suurimmat kaupungit
- Keskittyminen asiakkaiden tarpeisiin ja toimintojen jatkuva kehittäminen yhä asiakas- ja palvelulähtöisemmäksi

- Kiinteistöomistuksen määrän ja arvon kasvattaminen hankinnoilla
- Kiinteistöomistuksen määrän ja arvon kasvattaminen kehittämällä kiinteistöjä niin, että ne palvelevat paremmin kuluttajia ja tuottavat enemmän

Cityconin strategia perustuu seuraaville kilpailuvahvuuksille:

- Johtava markkina-asema Suomen vähittäiskaupan kiinteistömarkkinoilla
- Liiketoiminta painottuu markkinoille, joiden talous on vahva ja joiden vähittäiskauppa kasvaa tasaisesti
- Vahva kassavirta
- Kiinteistöjen kehittämistä koskeva asiantuntemus
- Kokenut johto

Cityconin strategiaa ja kilpailuvahvuuksia on käsitelty tarkemmin Cityconin Perusesitteen kohdissa "Liiketoiminta – Strategia" ja "Liiketoiminta – Kilpailuvahvuudet".

Riskitekijät

Cityconiin liikkeeseenlaskijana ja sen toimintaympäristöön ja liiketoimintaan sekä Osakeantiin ja Osakkeisiin liittyy riskitekijöitä. Osakkeisiin sijoittamista harkitsevaa kehoitetaan perehtymään huolellisesti Perusesitteen sekä tämän Arvopaperiliitteen kohtiin "Riskitekijät", joissa on yksityiskohtainen selostus näistä riskitekijöistä. Riskitekijät on myös lueteltu jäljempänä. Luettelo ei ole tyhjentävä ja myös riskit tai epävarmuustekijät, joista Yhtiö ei tällä hetkellä tiedä tai joita se pitää juuri nyt epäolennaisina, saattavat vaikuttaa haitallisesti Cityconin liiketoimintaan, tulokseen ja taloudelliseen asemaan.

Yhtiön toimintaympäristöön liittyviä riskitekijöitä ovat muun muassa:

- muutokset vähittäiskaupassa
- lisääntynyt kilpailu erityisesti Suomessa ja Baltian maissa
- muutokset kiinteistöjen markkina-arvossa
- kustannusten nousu
- muutokset korkotasossa
- vuokratasoon ja kiinteistöjen käyttöasteeseen vaikuttavat tekijät

Yhtiön ja sen liiketoimintaan liittyviä riskitekijöitä ovat muun muassa:

- kyky tunnistaa mahdollisia hankintakohteita ja tehdä hankintoja
- kyky kehittää kiinteistöjä onnistuneesti
- kyky integroida hankittuja kohteita menestyksekkäästi
- kiinteistöomaisuuden keskittyminen
- toistaiseksi voimassa olevat vuokrasopimukset
- rahoituskustannukset ja rahoituksen saatavuus sekä osakkeiden markkinahinta
- riippuvuus suurimmista asiakkaista
- vakuutusturvan riittävyys
- ympäristökysymykset
- Yhtiön liiketoiminnan laajentuminen Suomen ulkopuolelle
- riippuvuus ammattitaitoisesta johdosta ja avainhenkilöstöstä
- merkittävä osakkeenomistaja
- valuuttakurssien vaihteluun liittyvät riskit

Osakeantiin liittyviä riskitekijöitä ovat muun muassa:

- Osakkeiden ja Merkintäoikeuksien arvostus ja volatilitaetti
- Merkintäoikeuksien raukeaminen ilman korvausta
- Osakeannista ei mahdollisesti saada kerättyä varoja täysimääräisesti
- omistuksen laimentuminen
- muiden kuin suomalaisten osakkeenomistajien mahdolliset merkintäetuoikeuksien rajoitukset
- tulevat osingot

Edellä mainitut riskitekijät on selostettu tarkemmin Perusesitteen kohdassa "Riskitekijät" ja tämän Arvopaperiliitteen kohdassa "Riskitekijät".

Johto

Cityconin 14.3.2006 pidetyn varsinaisen yhtiökokouksen päätökseen mukaan Cityconin hallituksen kokoonpano on seuraava: Thomas W. Wernink (puheenjohtaja), Tuomo Lähdesmäki (varapuheenjohtaja), Gideon Bolotowsky, Amir Gal, Raimo Korpinen, Carl G. Nordman, Claes Ottosson ja Dor J. Segal.

Cityconin toimitusjohtaja on Petri Olkinuora.

Tarkemmat tiedot Cityconin johdosta on esitetty Perusesitteen kohdassa "Hallinto".

Osakkeet ja osakkeenomistajat

Yhtiön rekisteröity osakepääoma on tämän Arvopaperiliitteen päivämääränä 185.148.919,80 euroa, joka jakautuu 137.147.348 täysin maksettuaan osakkeeseen. Osakkeen nimellisarvo on 1,35 euroa. Kukin osake oikeuttaa yhteen ääneen yhtiökokouksessa. Yhtiön osakkeilla on yhtäläinen oikeus osinkoihin ja Yhtiön muuhun varojenjakaon (mukaan lukien Yhtiön varojen jako purkautumisen johdosta).

Osakeannissa liikkeeseen laskettavat Osakkeet vastaavat 20 prosenttia Cityconin osakepääomasta välittömästi ennen Osakeantia ja noin 16,7 prosenttia välittömästi Osakeannin jälkeen olettaen, että kaikki Osakkeet merkitään Osakeannissa täysimääräisesti. Osakeannissa merkityt Osakkeet oikeuttavat Yhtiön mahdollisesti jakamiin osinkoihin täysimääräisesti sekä muihin osakkeenomistajan oikeuksiin Yhtiössä sen jälkeen kun osakepääoman korotus on merkitty kaupparekisteriin, arviolta 28.4.2006.

Osakeanti

Cityconin tarkoituksena on jatkaa kannattavan kasvun strategiaa ostamalla lähitulevaisuudessa liikekiinteistöjä Suomessa, Skandinaviassa ja Baltian maissa sekä kehittämällä olemassa olevaa kiinteistöomaisuuttaan tavoitteenaan palvella asiakkaita entistä paremmin ja saavuttaa korkeampia tuottoja. Citycon aikoo rahoittaa kasvustrategiansa toteuttamisen hyödyntämällä joustavasti oman pääoman ehtoista ja velkarahoitusta optimaalisen rahoitusrakenteen varmistamiseksi sekä ottaen huomioon suunniteltujen investointien eteneminen.

Osakeannissa Citycon tarjoaa osakkeenomistajilleen Osakkeita Merkintähintaan 2,75 euroa Osakkeelta osakkeenomistajien merkintäetuoikeuden mukaisesti. Osakkeenomistajat saavat yhden Merkintäoikeuden jokaista täsmäytyspäivänä 29.3.2006 omistamaansa Cityconin osaketta kohden. Kukin viisi Merkintäoikeutta oikeuttaa haltijansa merkitsemään yhden Osakkeen.

Merkintäoikeudet ovat vapaasti luovutettavissa, ja ne ovat julkisen kaupankäynnin kohteena Helsingin Pörssissä 3.4.2006 klo 10.00 ja 12.4.2006 klo 18.30 välisenä aikana.

Osakkeenomistajat (tai muut Merkintäoikeuksien haltijat) voivat merkitä Osakkeita Osakeannissa Merkintäaikana, joka alkaa 3.4.2006 ja päättyy 21.4.2006 klo 16.30. Osakkeita voi merkitä Nordea Pankki Suomi Oyj:n omaisuuspalvelukonttoreissa, Nordea Yksityispankin konttoreissa sekä puhelimitse Nordean Asiakaspalvelussa Solo-tunnuksilla, puh. 0200 3000 (suomeksi) ja puh. 0200 5000 (ruotsiksi). Osakkeiden Merkintähinta on maksettava kokonaisuudessaan merkinnän tekemisen yhteydessä. Osakeannissa tehty merkintä on sitova eikä sitä voi muuttaa tai peruuttaa muutoin kuin Osakeannin ehdoissa nimenomaisesti todetussa tilanteessa, katso "Osakeannin ehdot – Merkintöjen peruuttaminen tietyissä olosuhteissa". Ohjeita Merkintäoikeuksien käyttämisestä on tämän Arvopaperiliitteen kohdissa "Osakeannin ehdot" ja "Ohjeita osakkeenomistajille ja merkitsijöille".

Merkintäoikeudet, joita ei ole käytetty Merkintäajan loppuun mennessä, raukeavat arvottomina eikä Osakeannissa allokoita Osakkeita Merkintäajan päättyessä käyttämättä jääneiden Merkintäoikeuksien perusteella.

Osakeannissa merkityt Osakkeet lasketaan liikkeeseen ensin arvo-osuusmuotoisina väliaikaisina osakkeina Suomen Arvopaperikeskus Oy:n ("APK") ylläpitämässä arvo-osuusjärjestelmässä. Väliaikaiset osakkeet

kirjataan merkitsijän arvo-osuustilille merkinnän rekisteröimisen jälkeen. Cityconin hallitus hyväksyy Osakeannissa tehdyt merkinnät ja vastaava osakepääoman korotus merkitään kaupparekisteriin arviolta 28.4.2006. Kun osakepääoman korotus on merkitty kaupparekisteriin, väliaikaiset osakkeet yhdistetään Yhtiön nykyiseen osakelajiin arviolta 28.4.2006. Cityconin osakkeet ovat julkisen kaupankäynnin kohteena Helsingin Pörssin päälistalla kaupankäyntitunnuksella ”CTY1S”. Cityconin osakkeen päätöskurssi Helsingin Pörssissä 24.3.2006 oli 4,20 euroa.

Cityconin Osakeannista saamat varat Cityconin maksettavaksi tulevien kulujen ja palkkioiden vähentämisen jälkeen ovat noin 74,3 miljoonaa euroa edellyttäen, että kaikki Osakeannissa tarjottavat Osakkeet merkitään. Cityconin Osakeannista saamat varat on tarkoitus käyttää Yhtiön kasvustrategian vaatiman rahoituksen turvaamiseksi ja vahvan taseen säilyttämiseksi.

Eräitä taloudellisia tietoja

Seuraavassa taulukossa esitetään eräitä Cityconin 31.12.2003, 31.12.2004 ja 31.12.2005 päättyneiden tilikausien tilintarkastettuja konsernitilinpäätöstietoja. Cityconin tilintarkastetut konsernitilinpäätökset sisältyvät kokonaisuudessaan Perusesitteeseen. Tarkemmat tiedot Cityconin kolmen viime tilikauden aikaisen taloudellisen kehityksen tarkastelua ja analysointia varten sisältyvät Perusesitteen kohtaan "Liiketoiminnan tulos, taloudellinen asema ja tulevaisuudennäkymät".

	2003 (FAS)	2004 (FAS)	2004 (IFRS)	2005 (IFRS)
TUOSLASKELMATIEDOT, milj. euroa				
Liikevaihto	78,1	88,6	84,7	92,2
Nettovoitot sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon	-	-	-5,7	45,9
Kulut	-34,3	-39,1	-28,0	-33,5
Liikevoitto	43,3	50,3	51,8	105,2
Rahoituskulut (netto)	-24,2	-26,1	-26,1	-31,1
Tuloverot	-4,9	-6,8	-5,9	-14,3
Tilikauden voitto	14,3	17,4	19,9	59,8
Jakautuminen				
Emoyhtiön omistajille	14,3	17,4	19,9	59,2
Vähemmistölle	0,0	0,0	0,0	0,6
TASETIEDOT, milj. euroa				
Pitkäaikaiset varat	816,9	827,0	745,6	957,6
Lyhytaikaiset varat	18,5	13,5	12,2	25,5
Varat yhteensä	835,3	840,4	757,7	983,1
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	278,0	302,0	237,7	356,6
Vähemmistön osuus ¹	99,8	100,0	0,0	3,6
Velat	457,5	438,4	520,0	622,9
Oma pääoma ja velat yhteensä	835,3	840,4	757,7	983,1
RAHAVIRTATIEDOT, milj. euroa				
Liiketoiminnan nettorahavirta	22,4	26,3	26,1	24,8
Investointien nettorahavirta	-79,7	-18,7	-18,7	-96,1
Rahoituksen nettorahavirta	60,6	-14,1	-14,1	78,9
TALOUDELLISET TUNNUSLUVUT JA MUUT TIEDOT				
Korollinen velka, netto, milj. euroa	497,2	482,7	483,4	564,9
Omavaraisuusaste ² , %	44,9	47,6	31,4	36,7
Nettovelkaantumisaste (Gearing), %	163,2	146,8	201,3	156,8
Oman pääoman tuotto-% (ROE)	7,1	8,4	9,5	22,5
Sijoitetun pääoman tuotto-% (ROI)	5,8	6,2	7,2	13,5

OSAKEKOHTAISET TUNNUSLUVUT

Tulos/osake, euroa	0,14	0,17	0,19	0,49
Oma pääoma/osake, euroa	2,01	2,04	2,12	2,60
Osakekohtainen osinko, euroa	0,14	0,14	0,14	0,14
Osinko tuloksesta, %	100,0	84,1	73,8	28,3
Efektiivinen osinkotuotto, %	9,2	5,7	5,7	4,5
P/E-luku (hinta/voitto –suhde)	11	15	13	6

TOIMINNALLISET TUNNUSLUVUT

Nettotuotto, %	8,5	8,5	8,8	8,4
Kiinteistöjen kirjanpitoarvo ³ , milj. euroa	721,8	732,1	738,7	956,6
Henkilökunnan keskimääräinen lukumäärä	33	40	40	43
Henkilöstö tilikauden lopussa	34	45	45	57

¹ IFRS:n mukaisesti keskinäiset kiinteistöyhtiöt yhdistellään suhteellisella konsolidoinnilla. Siksi vähemmistön osuutta ei enää esitetä omalla rivillään. Perusesitteen kohdassa "Liiketoiminnan tulos, taloudellinen asema ja tulevaisuudennäkymät – Keskeiset tilinpäätöksen laadintaperiaatteet" selitetään keskinäisten kiinteistöyhtiöiden suhteellinen konsolidointi.

² Omavaraisuusaste sisältää pääomalainan suomalaisen tilinpäätöskäytännön (FAS) mukaisesti lasketuissa vuoden 2004 ja 2003 luvuissa.

³ IFRS:n mukaisesti kirjanpitoarvo on yhtä kuin käypä arvo.

Tunnuslukujen laskentakaavat on esitetty Perusesitteessä.

RISKITEKIJÄT

Osakkeisiin sijoittamista harkitsevaa kehoitetaan perehtymään huolellisesti alla esitettäviin riskitekijöihin sekä Cityconin Perusesitteen kohdassa "Riskitekijät" esitettäviin riskitekijöihin sekä muihin Arvopaperiliitteen ja Perusesitteen tietoihin. Jokainen näistä riskeistä saattaa olennaisesti vaikuttaa Cityconin liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, toiminnan tulokseen tai Cityconiin tehdyn sijoituksen arvoon. Muutkin kuin tässä kuvattavat riskit ja epävarmuustekijät vaikuttavat Cityconin liiketoimintaan. Lisäksi tällä hetkellä tuntemattomilla tai vähäisinä pidettävillä riskeillä ja epävarmuustekijöillä voi olla haitallinen vaikutus Cityconin liiketoimintaan tai Cityconiin tehdyn sijoituksen arvoon. Riskitekijöiden esitysjärjestys tässä Arvopaperiliitteessä tai Perusesitteessä ei heijasta niiden toteutumisen todennäköisyyttä tai niiden mahdollista vaikutusta Cityconin liiketoimintaan.

Osakeantiin liittyviä riskejä

Osakkeiden ja Merkintäoikeuksien arvostus ja volatiliiteetti

Yhtiön tarkoituksena on hakea Osakkeet ja Merkintäoikeudet julkisen kaupankäynnin kohteeksi Helsingin Pörssin päälistalle. Osakkeiden ja Merkintäoikeuksien julkisen kaupankäynnin aloittamisen jälkeen niiden markkinahinta saattaa vaihdella huomattavasti. Ei ole kuitenkaan varmaa, kehittykö Osakkeille ja Merkintäoikeuksille aktiiviset markkinat. Osakkeiden ja Merkintäoikeuksien markkinahinta voi vaihdella huomattavasti riippuen markkinoiden suhtautumisesta Merkintäoikeuksiin, Osakkeisiin tai niitä vastaaviin muihin arvopapereihin sekä useista muista tekijöistä, kuten Cityconin toimintaan vaikuttavan lainsäädännön muutoksista tai Cityconin toiminnan tuloksesta tai liiketoiminnan kehityksen muutoksesta. 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 näkymät voivat joskus alittaa markkina-analyttikkojen ja sijoittajien odotukset. Mikä tahansa näistä tekijöistä voi johtaa Osakkeiden markkinahinnan laskemiseen Osakeannin Merkintähinnan alapuolelle. Lisäksi Osakkeet eivät ole julkisen kaupankäynnin kohteena Merkintäajan aikana ja näin ollen Osakeannissa merkittviä Osakkeita ei voi välttämättä myydä ennen Merkintäajan päättymistä.

Merkintäoikeuden raukeaminen ilman korvausta

Merkintäaika alkaa 3.4.2006 ja päättyy 21.4.2006. Merkintäajan viimeinen päivä on samalla viimeinen päivä, jolloin Merkintäoikeuksia voi käyttää. Halutessaan käyttää Merkintäoikeuksiaan Merkintäoikeuksien haltijan tulee antaa Osakeantia koskevat toimintaohjeensa säilytys- tai tilinhoitajayhteisölleen Merkintäajan puitteissa sekä noudattaen säilytys- tai tilinhoitajayhteisöjen mahdollisesti asettamia erityisiä määräaikoja. Merkintäajan päättyessä kaikki käyttämättömät Merkintäoikeudet raukeavat arvottomina.

Osakeannista ei mahdollisesti saada kerättyä varoja täysimääräisesti

Mikäli Yhtiö ei onnistu laskemaan liikkeeseen Osakeannissa tarjottuja Osakkeita täysimääräisenä, tällä voi olla vaikutusta sekä Yhtiön tulokseen että taloudelliseen asemaan, koska Yhtiö ei tällöin saa Osakeannista odotettuja arviolta 74,3 miljoonan euron suuruisia nettotuloja. Jos Osakeannilla kerättyjä varoja olisi olennaisesti odotettua vähemmän, tämä saattaisi vaikuttaa Yhtiön mahdollisuuksiin käyttää tuottoja suunnitellusti tulevien investointien ja kiinteistöhankintojen rahoittamiseen. Tästä johtuen myös Yhtiön osakkeiden myyntihinta saattaisi laskea alle Osakeannin Merkintähinnan. Näissä olosuhteissa sijoittajat, jotka ovat osallistuneet Osakeantiin merkitsemällä Osakkeita peruuttamattomasti, saattavat kärsiä sijoituksensa johdosta välittömän realisoitumattoman tappion.

Omistuksen laimentuminen

Osakeannin tarkoituksena on varojen kerääminen tavalla, joka antaa mahdollisuuden merkitä uusia liikkeeseen laskettavia Osakkeita muille kuin niille Yhtiön osakkeenomistajille, joilla on rekisteröity osoite maassa, jonka lainsäädäntö asettaa esteitä Osakeantiin osallistumiselle tai jotka asuvat vakinaisesti kyseisissä maissa. Osakkeenomistajan, joka päättää olla merkitsemättä täyttä määrää Osakkeita tai joka ei rajoitusten johdosta voi merkitä Osakkeita, suhteellinen omistusosuus ja äänimäärä Cityconissa laimentuu vastaavasti, ja kyseisen

osakkeenomistajan alkuperäisten osakkeiden prosenttiosuus Yhtiön kasvaneesta osakepääomasta vähenee vastaavassa suhteessa.

Muiden kuin suomalaisten osakkeenomistajien mahdolliset merkintäetuoikeuksien rajoitukset

Osakeyhtiölain mukaisesti yhtiön osakkeenomistajilla on osakeomistuksensa suhteessa etuoikeus merkitä uusia osakkeita, optio-oikeuksia tai vaihtovelkakirjoja, ellei kyseistä antia koskevassa yhtiön päätöksessä toisin mainita. Osakeyhtiölain nojalla merkintäetuoikeudesta voidaan poiketa vain, jos päätös hyväksytään vähintään kahden kolmasosan enemmistöllä kaikista annetuista äänistä ja kaikista yhtiökokouksessa edustetuista osakkeista.

Ne Cityconin osakkeenomistajat ja Merkintäoikeuden haltijat, jotka asuvat tai joilla on virallinen osoite muualla kuin Suomessa, eivät välttämättä voi käyttää osakkeisiinsa liittyviä merkintäetuoikeuksia tai muita ensisijaisuusoikeuksia, ellei osakkeilla ole kyseisen maan arvopaperilain mukaista voimassa olevaa rekisteröintiä tai ellei niille ole myönnetty rekisteröintivaatimuksia koskevaa poikkeusta.

Tulevat osingot

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

NÄHTÄVILLÄ OLEVAT ASIAKIRJAT

Osakeyhtiölain 4 luvun 7 pykälän 1 momentin mukaiset Osakeantia koskevat asiakirjat ovat Merkintäajan alkamisesta lähtien nähtävillä Yhtiön pääkonttorissa osoitteessa Pohjoisesplanadi 35 AB, 00100, Helsinki. Osakeantia koskeva Esite on 31.3.2006 lähtien Esitteen voimassaoloajan saatavilla Yhtiöstä osoitteesta Pohjoisesplanadi 35 AB, 00100 Helsinki, Nordea Pankki Suomi Oyj:n omaisuuspalvelukonttoreista sekä Helsingin Pörssin OMX Way -palvelupisteestä osoitteesta Fabianinkatu 14, 00100 Helsinki. Arvopaperiliitteen ja Perusesitteen suomenkieliset versiot ovat saatavilla myös Yhtiön Internet-sivuilla osoitteessa www.citycon.fi sekä Nordea Pankki Suomi Oyj:n Internet-sivuilla osoitteessa www.nordea.fi/sijoita.

ARVOPAPERILIITETTÄ KOSKEVA HALLITUKSEN VAKUUTUS

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

ULKOPUOLISISTA LÄHTEISTÄ OLEVAT TIEDOT

Mikäli Arvopaperiliitteen sisältämä tieto on peräisin ulkopuolisesta lähteestä, kyseinen lähde on yksilöity. Yhtiön parhaan tietämyksen mukaan tähän Arvopaperiliitteeseen sisältyvät ulkopuolisista lähteistä tuotetut tiedot on toistettu asianmukaisesti eikä tiedoista ole jätetty pois seikkoja, jotka tekisivät esitetyistä tiedoista harhaanjohtavia tai epätarkkoja.

TULEVAISUUTTA KOSKEVAT LAUSUMAT

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

Tällaisiin tulevaisuutta koskeviin lausumiin liittyy tunnettuja ja tuntemattomia riskejä, epävarmuustekijöitä sekä muita tärkeitä tekijöitä, joiden seurauksena Cityconin todellinen tulos, toiminnan taso, saavutukset tai sen toimialan tulokset saattavat poiketa merkittävästi tulevaisuutta koskevissa lausumissa esitetyistä tai arvioituista tuloksista, toiminnan tasosta tai saavutuksista. Arvopaperiliitteen ja Perusesitteen kohdissa "Riskitekijät" esitetään esimerkkejä näistä riskeistä, epävarmuustekijöistä ja muista tekijöistä. Tällaisia ovat muun muassa: yleiset taloudelliset ja liiketaloudelliset suhdanteet, muutokset markkinoiden kilpailutilanteessa, kyky hankkia rahoitusta suotuisilla tai Cityconin odotuksia vastaavilla ehdoilla, toiminta- ja rahoituskustannuksissa tapahtuvien muutosten vaikutus, mukaan lukien muutokset koroissa sekä lainsäädännössä yleisessä taloudellisessa kehityksessä tapahtuvat muutokset, Osakkeiden ja Merkintäoikeuksien volatilitiiteetti ja arvostus, Osakeannilla kerättävien varojen jääminen mahdollisesti vajaaksi, käyttämättömien Merkintäoikeuksien raukeaminen arvottomina, omistuksen laimentuminen niiden osakkeenomistajien osalta, jotka eivät osallistu Osakeantiin, muiden kuin suomalaisten osakkeenomistajien merkintäetuoikeuteen liittyvät mahdolliset rajoitukset sekä epävarmuus Yhtiön mahdollisesti maksamista tulevista osingoista. 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 tilanne saattaa erota huomattavasti siitä, mitä tässä Arvopaperiliitteessä kuvataan odotetuksi, uskotuksi, arvioituksi tai ennakoituksi.

OSAKEANNIN EHDOT

Cityconin yhtiökokous päätti 14.3.2006 valtuuttaa Yhtiön hallituksen päättämään Yhtiön osakepääoman korottamisesta osakkeenomistajien merkintäetuoikeuden mukaisesti yhdellä tai useammalla uusmerkinnällä enintään 67.500.000 eurolla laskemalla liikkeeseen enintään 50.000.000 uutta osaketta nimellisarvoltaan 1,35 euroa osakkeelta.

Yhtiön hallitus on yhtiökokouksen valtuutuksen perusteella päättänyt 24.3.2006 korottaa Yhtiön osakepääomaa osakkeenomistajien merkintäetuoikeuteen perustuvalla uusmerkinnällä enintään 37.029.783,15 eurolla laskemalla liikkeeseen enintään 27.429.469 Osaketta tässä esitettyjen Osakeannin ehtojen mukaisesti.

Osakeannissa liikkeeseen laskettavat Osakkeet vastaavat enintään 20 prosenttia Yhtiön kaikkien osakkeiden lukumäärästä ja enintään 20 prosenttia niiden tuottamista äänistä ennen Osakeantia.

Merkintäoikeus

Osakkeet tarjotaan Yhtiön osakkeenomistajien merkittäväksi heidän osakeomistuksensa suhteessa.

Osakkeenomistaja, joka on Osakeannin täsmäytyspäivänä 29.3.2006 ("Täsmäytyspäivä") merkitty APK:n ylläpitämään osakasluetteloon, saa yhden (1) vapaasti luovutettavissa olevan arvo-osuusmuotoisen merkintäoikeuden (ISIN FI0009502926) jokaista Täsmäytyspäivänä omistamaansa osaketta kohden. Osakkeenomistaja, tai se henkilö tai yhteisö, jolle Merkintäoikeudet ovat siirtyneet, on oikeutettu merkitsemään jokaista viittä (5) Merkintäoikeutta kohden yhden (1) Osakkeen. Osakkeiden murto-osia ei voi merkitä.

Merkintähinta

Osakkeiden Merkintähinta Osakeannissa on 2,75 euroa Osakkeelta.

Merkintäaika

Merkintäaika alkaa 3.4.2006 ja päättyy 21.4.2006 klo 16.30. Merkintäpaikat vastaanottavat merkintätoimeksiantoja tavanomaisina aukioloaikoinaan.

Merkintäpaikat

Merkintäpaikkoina toimivat Nordea Pankki Suomi Oyj:n omaisuuspalvelukonttorit, Nordea Yksityispankin konttorit sekä puhelimitse Nordea Asiakaspalvelu Solo-tunnuksilla puh. 0200 3000 (suomeksi) ja puh. 0200 5000 (ruotsiksi).

Merkintätoimeksiantoja vastaanottavat myös tilinhoitajayhteisöt ja säilyttäjyhteisöt, jotka ovat tehneet sopimuksen Nordea Pankki Suomi Oyj:n kanssa merkintöjen välittämisestä.

Tilinhoitajayhteisöt ja säilyttäjyhteisöt voivat asettaa merkinnän tekemiselle määräajan, joka on ennen Merkintäajan päättymistä.

Merkintäoikeuksien käyttäminen

Osakkeenomistaja voi osallistua Osakeantiin merkitsemällä Osakkeita arvo-osuustilillään olevilla Merkintäoikeuksilla ja maksamalla Merkintähinnan. Jokainen viisi Merkintäoikeutta oikeuttaa merkitsemään yhden Osakkeen. Osakkeiden murto-osia ei voi merkitä. Merkinnän tekemiseksi osakkeenomistajan on annettava merkintätoimeksianto oman säilyttäjyhteisönsä tai tilinhoitajayhteisönsä ohjeiden mukaisesti. Muiden Osakeantiin osallistuvien sijoittajien, muun muassa Helsingin Pörssistä ostettujen Merkintäoikeuksien haltijoiden, on annettava merkintätoimeksianto omalle säilyttäjyhteisölleen tai tilinhoitajayhteisölleen niiden ohjeiden mukaisesti.

Niiden osakkeenomistajien tai muiden Osakeantiin osallistuvien sijoittajien, joiden osakkeet tai Merkintäoikeudet on rekisteröity hallintarekisterin pitäjän (tai muun säilytysyhteisön) nimiin, on annettava merkintätoimeksianto hallintarekisterin pitäjän ohjeiden mukaisesti.

Merkintäoikeuksien perusteella tehty merkintä on sitova eikä sitä voi muuttaa tai peruuttaa muutoin kuin näiden ehtojen kohdan ”Merkintöjen peruuttaminen tietyissä olosuhteissa” mukaisesti.

Merkintäoikeudet, joita ei ole käytetty ennen Merkintäajan päättymistä 21.4.2006, raukeavat arvottomina eikä Osakeannissa allokoita Osakkeita sellaisten Merkintäoikeuksien perusteella, joita ei ole käytetty ennen Merkintäajan päättymistä.

Merkintöjen peruuttaminen tietyissä olosuhteissa

Arvopaperimarkkinalain mukaisesti jos Osakeantiin liittyvää Esitettä täydennetään sen jälkeen kun Rahoitustarkastus on hyväksynyt Esitteen ja ennen kuin kaupankäynti Osakkeilla alkaa sellaisen olennaisen virheen tai puutteen johdosta, jolla saattaa olla olennaista merkitystä sijoittajalle, on sijoittajilla, jotka ovat merkinneet Osakkeita ennen täydennyksen julkaisemista, oikeus peruuttaa merkintänsä. Merkinnän peruuttamiseen liittyvät toimenpiteet ilmoitetaan pörssitiedotteella samanaikaisesti Esitteen täydentämisen kanssa.

Julkinen kaupankäynti Merkintäoikeuksilla

Merkintäoikeudet ovat julkisen kaupankäynnin kohteena Helsingin Pörssissä 3.4.2006 klo 10.00 ja 12.4.2006 klo 18.30 välisenä aikana.

Merkintöjen maksu

Osakeannissa merkittyjen Osakkeiden Merkintähinta on maksettava kokonaisuudessaan merkinnän tekemisen yhteydessä merkintäpaikan tai oman säilytysyhteisön tai tilinhoitajayhteisön antamien ohjeiden mukaisesti.

Merkintöjen hyväksyminen

Yhtiön hallitus hyväksyy kaikki Merkintäoikeuksien perusteella näiden Osakeannin ehtojen ja soveltuvien lakien ja määräysten mukaisesti tehdyt merkinnät, jotka ovat voimassa Merkintäajan päättyessä.

Yhtiö julkistaa Osakeannin lopullisen tuloksen pörssitiedotteella arviolta 26.4.2006.

Uusien osakkeiden kirjaaminen arvo-osuustileille

Osakeannissa merkityt Osakkeet lasketaan liikkeeseen arvo-osuuksina APK:n ylläpitämässä arvo-osuusjärjestelmässä. Osakkeet kirjataan merkitsijän arvo-osuustilille merkinnän rekisteröimisen jälkeen väliaikaisina osakkeina (ISIN-tunnus FI0009014070), jotka vastaavat Osakkeita. Väliaikaiset osakkeet yhdistetään Yhtiön nykyiseen osakelajiin (ISIN-tunnus FI0009002471), kun osakepääoman korotus on merkitty kaupparekisteriin. Yhdistäminen tapahtuu arviolta 28.4.2006.

Osakasoikeudet

Uudet Osakkeet oikeuttavat Yhtiön mahdollisesti jakamaan täyteen osinkoon ja tuottavat muut osakkeenomistajan oikeudet Yhtiössä siitä lähtien, kun Osakkeita vastaava osakepääoman korotus on merkitty kaupparekisteriin arviolta 28.4.2006.

Optio-oikeuksien haltijat

Yhtiön ylimääräisen yhtiökokouksen 4.11.1999 hyväksymien optio-oikeuksien ja Yhtiön varsinaisen yhtiökokouksen 15.3.2004 hyväksymien optio-oikeuksien ehtojen mukaan, jos Yhtiö korottaa osakepääomaansa osakeannin kautta ennen kuin optio-oikeuksien haltija on merkinnyt osakkeita, optio-oikeuksien omistajilla on sama tai yhdenvertainen oikeus osakkeenomistajien kanssa. Optio-oikeuksien haltijoiden ja osakkeenomistajien yhdenvertaisen kohtelun varmistamiseksi Yhtiön hallitus on 24.3.2006 päättänyt muuttaa vuoden 1999 and 2004

optio-oikeuksien merkintäsuhdetta ja merkintähintaa Osakeannin johdosta. Yhtiön optio-oikeudet 1999 ja 2004 eivät oikeuta osallistumaan Osakeantiin. Lisätietoja optio-oikeuksien ehdoista on Perusesitteen kohdassa ”Osakkeet ja osakepääoma”.

Informaatio

Osakeyhtiölain 4 luvun 7 pykälän 1 momentissa tarkoitetut asiakirjat ovat Merkintäajan alkamisesta lähtien nähtävillä Yhtiön pääkonttorissa osoitteessa Pohjoisesplanadi 35 AB, 00100 Helsinki.

Sovellettava laki ja riitaisuksien ratkaiseminen

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

Muut seikat

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

Lisätietoja osakkeiden merkitsemiseen liittyvistä seikoista löytyy kohdasta ”Ohjeita osakkeenomistajille ja merkitsijöille”.

OHJEITA OSAKKEENOMISTAJILLE JA MERKITSIJÖILLE

Oikeus Osakeannissa tarjottavien Osakkeiden merkintään

Osakeannin täsmäytyspäivä on 29.3.2006. Yhtiön osakkeenomistajille, joiden osakkeet on ostettu viimeistään 24.3.2006 tai merkitty ja maksettu Yhtiön optio-oikeuksien perusteella viimeistään 23.3.2006, annetaan arvo-osuusmuotoisia Merkintäoikeuksia, joilla voi merkitä Osakkeita Osakeannissa.

Merkintäoikeuden luovutettavuus

Merkintäoikeudet ovat vapaasti luovutettavissa ja niillä voidaan käydä kauppaa Helsingin Pörssissä 3.4.2006 klo 10.00 alkaen. Julkinen kaupankäynti Merkintäoikeuksilla päättyy 12.4.2006 klo 18.30. Merkintäoikeuksien hinta määräytyy vallitsevan markkinatilanteen mukaan. Merkintäoikeuksien haltija voi luovuttaa Merkintäoikeudet antamalla osto- tai myyntitoimeksiannon omalle säilytysyhteisölleen, tilinhoitajayhteisölleen tai mille tahansa välittäjälle.

Merkintäoikeuksien pörssierä on 500 ja kaupankäyntitunnus ”CTY1SU0106”.

Osakkeenomistajalla on lisäksi merkintätoimeksiannon yhteydessä mahdollisuus ostaa tai myydä pörssin ulkopuolisessa ns. tasoituseräkaupassa merkintäsuhteen ylittävä tai alittava osa Merkintäoikeuksista eli enintään neljä (4) Merkintäoikeutta. Tasoituseräkaupan osto- tai myyntikurssit voivat vaihdella päivittäin. Merkintäoikeuksien tasoituseräkauppa jatkuu enintään Merkintäajan päättymiseen saakka. Tasoituseräkauppa voidaan keskeyttää ennen Merkintäajan päättymistä.

Osakkeet, joita ei ole siirretty arvo-osuusjärjestelmään

Osallistuminen Osakeantiin edellyttää, että osakkeet on rekisteröity APK:n (rekisteröity osoite: Urho Kekkosen katu 5C, 00100 Helsinki) ylläpitämään arvo-osuusjärjestelmään. Osakkeenomistajien joiden osakkeita ei ole rekisteröity arvo-osuusjärjestelmään ja jotka haluavat osallistua Osakeantiin pyydetään siirtämään osakkeensa arvo-osuusjärjestelmään Nordea Pankki Suomi Oyj:n tai muun tilinhoitajayhteisön tai omaisuudenhoitajan kautta viimeistään 18.4.2006. Tällaisten osakkeiden omistajan tulee esittää osakkeidensa osakekirjat ja todistaa omistavansa osakkeet.

Sijoittajille asetetut aikarajat

Merkintäoikeuksien haltijan tulee kiinnittää erityistä huomiota siihen, että hän antaa Osakeantia koskevat toimintaohjeensa säilytys- tai tilinhoitajayhteisölleen noudattaen asetettua määräaika.

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 osettaessa Merkintäoikeuksia jälkimarkkinoilla lähellä Merkintäajan loppua merkintätoimeksianto tulisi antaa ostotoimeksiannon yhteydessä. Merkintäajan päätyttyä käyttämättä jääneet Merkintäoikeudet raukeavat arvottomina.

Osakeannin tuloksen julkistaminen ja merkintöjen vahvistaminen

Osakeannin tulos julkistetaan pörssitiedotteella, joka julkistetaan arviolta kolmantena pankkipäivänä Merkintäajan päättymisestä, eli arviolta 26.4.2006.

Osakeannin merkintöjen hyväksymisestä ei lähetetä hyväksymiskirjeitä.

Kaupankäynti uusilla osakkeilla

Ennen varsinaisten Osakkeiden liikkeeseenlaskua merkitsijöille annetaan väliaikaisia osakkeita arvo-osuuksina, jotka vastaavat Osakeannissa merkittyjä Osakkeita. Väliaikaiset osakkeet otetaan kaupankäynnin kohteeksi Helsingin Pörssiin tunnuksella ”CTY1SN0106”, ja kaupankäynti näillä väliaikaisilla osakkeilla alkaa 24.4.2006

eli ensimmäisenä pörssipäivänä Merkintäajan päättymisen jälkeen. Väliaikaiset osakkeet yhdistetään Yhtiön olemassa olevaan osakelajiin (kaupankäyntitunnus ”CTY1S”) heti sen jälkeen kun vastaava osakepääoman korotus on merkitty kaupparekisteriin. Tämän arvioidaan tapahtuvan 28.4.2006. Osakkeet ovat vapaasti luovutettavissa.

Toimenpidekulut

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

Lisätietoja

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

OSAKEANNIN TAUSTAA JA VAROJEN KÄYTTÖ

Cityconin tarkoituksena on jatkaa kannattavan kasvun strategiaa ostamalla lähitulevaisuudessa liikekiinteistöjä Suomessa, Skandinaviassa ja Baltian maissa sekä kehittämällä olemassa olevaa kiinteistöomaisuuttaan tavoitteenaan palvella asiakkaita entistä paremmin ja saavuttaa korkeampia tuottoja. Kiinnostavimpia hankintakohteita ovat kiinteistöt, yleensä kauppakeskukset, jotka tarjoavat kehitysmahdollisuuksia ja joiden vuokratuottoja on mahdollista kasvattaa aktiivisella kauppakeskusjohtamisella. Citycon aikoo keskittää investointinsa kasvaville markkinoille ja neuvottelee parhaillaan useista hankinnoista. Tällä hetkellä ei ole kuitenkaan varmuutta siitä, että neuvottelut johtavat hankintojen toteutumiseen.

Citycon aikoo rahoittaa kasvustrategiansa toteuttamisen hyödyntämällä joustavasti oman pääoman ehtoista ja velkarahoitusta optimaalisen rahoitusrakenteen varmistamiseksi sekä ottaen huomioon suunniteltujen investointien eteneminen. Lisäksi Citycon on ilmoittanut aikovansa divestoida noin 75 muuhun kuin ydinliiketoimintaan kuuluvaa kiinteistöään, joista saaduilla myyntituloilla suunnitellaan myös rahoitettavan kasvustrategian mukaisia investointeja ydinliiketoiminnan alueella.

Cityconin Osakeannista saamat varat Cityconin maksettavaksi tulevien kulujen ja palkkioiden vähentämisen jälkeen ovat noin 74,3 miljoonaa euroa edellyttäen, että kaikki Osakeannissa tarjottavat Osakkeet merkitään. Osakeannin yhteydessä Cityconin maksettavaksi aiheutuvat kulut ovat kokonaisuudessaan arviolta 1,1 miljoonaa euroa.

Cityconin Osakeannista saamat varat on tarkoitus käyttää Yhtiön kasvustrategian vaatiman rahoituksen turvaamiseksi ja vahvan taseen säilyttämiseksi.

Osakeannissa liikkeelle laskettavat Osakkeet vastaavat 20 prosenttia Cityconin osakepääomasta välittömästi ennen Osakeantia ja noin 16,7 prosenttia välittömästi Osakeannin jälkeen olettaen, että kaikki Osakkeet merkitään Osakeannissa täysimääräisesti.

Gazit-Globe Ltd., joka 3.3.2006 omisti 36,9 prosenttia Cityconin kaikista osakkeista ja äänistä, on sitoumuksetta ilmoittanut Yhtiölle aikomuksestaan merkitä Osakkeita Osakeannissa.

PÄÄOMARAKENNE

Seuraavassa taulukossa esitetään Citycon-konsernin pääomarakenne ja velkaantuneisuus 31.12.2005 IFRS-tilinpäätösperiaatteiden mukaisesti (i) toteutuneen tilanteen mukaan ja (ii) oikaistuna Cityconin Osakeannista saamien nettovarojen vaikutuksella olettaen, että Osakeannissa lasketaan liikkeeseen ja merkitään kaikki tarjotut 27.429.469 Osaketta.

Milj. euroa	31.12.2005 (IFRS)	31.12.2005 oikaistu (IFRS)
Lyhytaikaiset korolliset velat (sis. pitkäaikaisten velkojen lyhennyserät)	52,1	52,1
Pitkäaikaiset korolliset velat (sis. pääomalainan josta pääomalainaa)	528,5 70,0	528,5 70,0
Rahavarat ja pankkisaamiset	15,6	89,9
Korollinen velka, netto	564,9	490,6
Oma pääoma		
Osakepääoma	184,1	221,1
Osakeanti	1,1	1,1
Ylikurssirahasto	78,8	116,1
Muuntoerot	0,0	0,0
Arvonmuutosrahasto	-10,5	-10,5
Omat osakkeet	0,0	0,0
Muut rahastot	6,6	6,6
Edellisten tilikausien voitto	37,4	37,4
Tilikauden voitto	59,2	59,2
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä	356,6	430,9
Vähemmistön osuus	3,6	3,6
Pääoma yhteensä¹	925,1	925,1

¹ Pääoma yhteensä lasketaan lisäämällä korolliseen nettovelkaan (lyhytaikaiset + pitkäaikaiset korolliset velat - rahavarat ja pankkisaamiset) emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma ja vähemmistöosuus.

Citycon Oyj:n velat ovat pääasiassa vakuudettomia. Citycon-konsernilla oli 31.12.2005 voimassa 8,7 miljoonan euron kiinnitys Ruotsin Åkersbergan kiinteistön maapohjaan ja rakennuksiin.

Yhtiön johdon käsityksen mukaan Yhtiön käyttöpääoma vastaa sen tämänhetkisiä tarpeita 12 kuukaudeksi eteenpäin.

OSAKKEENOMISTAJIEN OIKEUDET

Osakkeenomistajien oikeudet

Seuraavassa kuvataan osakkeisiin liittyvät osakeyhtiölain mukaiset oikeudet.

Osakeyhtiölain uudistusta koskeva lakiesitys on jätetty eduskunnan hyväksyttäväksi 2.9.2005. Osakeyhtiölain uudistuksella pyritään muun muassa lisäämään osakeyhtiöiden toimintavapautta poistamalla joitakin osakeyhtiötä tällä hetkellä koskevia rajoituksia ja menettelyvaatimuksia. Lisäksi osakeyhtiölain uudistuksen tavoitteena on parantaa velkojien ja vähemmistöosakkaiden oikeusturvaa. Eduskunnan käsiteltävänä edelleen olevan osakeyhtiölain uudistuksen arvioidaan tulevan voimaan 1.9.2006.

Äänioikeus

Osakeyhtiölain mukaisesti osakkeenomistajat käyttävät yhtiökokouksessa päätösvaltaansa Yhtiötä koskevissa asioissa. Osakkeenomistajalla tai hänen valtuuttamallaan edustajalla on oikeus osallistua yhtiökokouksiin ja äänestää niissä. Kukin Yhtiön osake oikeuttaa yhteen ääneen yhtiökokouksessa. Osallistumisoikeus yhtiökokouksiin ja yhtiökokouksissa äänestäminen edellyttävät osakkeenomistajalta rekisteröitymistä APK:n ylläpitämään osakasrekisteriin.

Varsinaisessa yhtiökokouksessa useimmat päätökset tehdään annettujen äänten enemmistöllä. Tietyt päätökset edellyttävät kuitenkin vähintään kahden kolmasosan enemmistöä yhtiökokouksessa edustetuista osakkeista ja annetuista äänistä. Tällaisia tapauksia ovat esimerkiksi yhtiöjärjestyksen muuttaminen, osakkeiden liikkeeseen laskeminen tavalla, jossa poiketaan osakkeenomistajien merkintätuoikeudesta, ja tietyissä tapauksissa Yhtiön mahdollista sulautumista, jakautumista tai purkamista koskevat päätökset.

Osingot ja muu voitonjako

Osakeyhtiölain ja vallitsevan käytännön mukaisesti osinkoja maksetaan ainoastaan kerran vuodessa sen jälkeen kun osakkeenomistajat ovat hyväksyneet yhtiön tilinpäätöksen ja hallituksen ehdottaman osingon määrän. Vastaavasti osinkojen maksaminen Yhtiössä edellyttää äänten määräenemmistöllä tapahtuvaa hyväksymistä varsinaisessa yhtiökokouksessa.

Jakokelpoisten varojen määrittämiseksi yhtiön oma pääoma jakautuu osakeyhtiölain mukaan sidottuun ja vapaaseen omaan pääomaan. Sidottu pääoma koostuu osakepääomasta, ylikurssirahastosta, mahdollisesta vararahastosta ja arvonorotusrahastosta. Muut varat sisältyvät vapaaseen omaan pääomaan. Osingon määrä ei voi ylittää jakokelpoisten varojen määrää, joka määräytyy osakkeenomistajien varsinaisessa yhtiökokouksessa hyväksymän tilinpäätöksen perusteella. Jakokelpoisia varoja ovat edellisen tilikauden voitto, edellisten vuosien jakamaton voitto ja muu vapaa oma pääoma, josta on vähennetty ilmoitetut tappiot ja määrä, joka määrätään yhtiöjärjestyksessä siirrettäväksi vararahastoon tai on muuten määrätty jakamattomaksi sekä tietyt muut jakamattomat varat. Konsernin emoyhtiö ei voi jakaa enempää voittoa kuin mikä on jakokelpoisten varojen määrä emoyhtiön tilinpäätöksessä tai konsernitilinpäätöksessä, näistä pienemmän määrän mukaisesti. Osingon määrä ei voi ylittää hallituksen esittämää määrää, paitsi jos osakkeenomistajat, jotka omistavat vähintään kymmenen prosenttia yhtiön osakkeista, niin vaativat varsinaisessa yhtiökokouksessa. Tässä tapauksessa osinko määräytyy seuraavista pienemmän mukaisesti: (i) vähintään puolet edellisen tilikauden voitosta (lasketaan emoyhtiön tai konsernin tilinpäätöksessä esiintyvistä voitosta pienemmän määrän mukaisesti), josta on vähennetty summa, joka määrätään yhtiön yhtiöjärjestyksessä siirrettäväksi vararahastoon tai muuten jakamattomaksi, ja (ii) edellä määriteltujen jakokelpoisten varojen määrä. Osingon määrä ei kuitenkaan saa ylittää jakokelpoisten varojen määrää ja kahdeksaa prosenttia yhtiön oman pääoman kokonaismäärästä. Osakeyhtiölain mukaan yhtiö ei saa maksaa kuluvan tilikauden tuottoihin perustuvaa ennakko-osinkoa.

Osakeyhtiölain uudistuksessa ehdotetaan säännöksiin muutoksia, joiden mukaan osakeyhtiöillä olisi oikeus jakaa osinkoina enintään emoyhtiön jakokelpoisia varoja vastaava määrä, eli konsernitilinpäätös ei enää rajoittaisi jakokelpoisten varojen määrää. Lisäksi osakeyhtiölain muutoksessa painotetaan yhtiön maksukykyä. Voitonjako voitaisiin tehdä myös alkaneen tai kuluvan tilikauden hyväksytyyn taseen perusteella, ja kuluvan tilikauden tuottoon perustuvat ennakko-osingot olisivat siten sallittuja.

Osingot ja muut jaettavat voitot maksetaan osakasrekisteriin merkityille osakkeenomistajille tai hallintarekisterin pitäjille osingonjaon täsmäytyspäivänä. Osakasrekisteriä ylläpitää APK tilinhoitajayhteisöjen kautta. Osinkoja ei makseta osakkeenomistajille, joita ei ole merkitty osakasrekisteriin. Yhtiön osakkeilla on yhtäläinen oikeus osinkoihin ja Yhtiön muuhun varojenjako (mukaan lukien varojen jakoon Yhtiön purkamisen yhteydessä). Oikeus osinkoon menetetään viiden vuoden kuluttua yhtiökokouksen osingonjakoa koskevan päätöksen tekemisestä.

Merkintäetuoikeus

Osakeyhtiölain mukaan osakeyhtiöiden osakkeenomistajilla on osakeomistuksensa suhteessa etuoikeus merkitä uusia osakkeita ja optio-oikeuksia sekä vaihtovelkakirjoja, ellei kyseistä antia koskevassa yhtiön päätöksessä toisin edellytetä. Osakeyhtiölain nojalla merkintäetuoikeudesta voidaan poiketa vain, jos päätös hyväksytään vähintään kahden kolmasosan enemmistöllä kaikista annetuista äänistä ja yhtiökokouksessa edustetuista osakkeista.

Ne Cityconin osakkeenomistajat ja Merkintäoikeuden haltijat, jotka asuvat tai joilla on virallinen osoite muualla kuin Suomessa, eivät välttämättä voi käyttää osakkeisiinsa liittyviä merkintäetuoikeuksia tai muita ensisijaisuusoikeuksia, ellei osakkeilla ole kyseisen maan arvopaperilain mukaista voimassa olevaa rekisteröintiä tai ellei niille ole myönnetty rekisteröintivaatimuksia koskevaa poikkeusta.

Lunastusvelvollisuus

Osakkeenomistajan, jonka omistusosuus ylittää kaksi kolmasosaa yhtiön yhteenlasketusta äänimäärästä sen jälkeen, kun yhtiön osake tai osakkeeseen oikeuttava arvopaperi on otettu julkisen kaupankäynnin kohteeksi, on arvopaperimarkkinalain mukaan tarjouduttava lunastamaan yhtiön jäljellä olevat osakkeet ja osakkeisiin oikeuttavat arvopaperit käypään hintaan. 17.2.2006 annetun hallituksen esityksen mukaan lunastusvelvollisuuden aiheuttava omistusraja ehdotetaan laskettavaksi 30 tai 50 prosenttiin. Muutoksen arvioidaan tulevan voimaan toukokuussa 2006.

PÄÄJÄRJESTÄJÄN KANSSA SOVITUT JÄRJESTELYT

Nordea Pankki Suomi Oyj toimii Osakeannin pääjärjestäjänä ("Pääjärjestäjä"). Yhtiö on tehnyt Pääjärjestäjän kanssa 2.3.2006 sopimuksen, jossa määritellään Pääjärjestäjän Osakeannin aikana tarjoamat palvelut. Sopimuksessa sovitulla tavalla Yhtiö on muun muassa sitoutunut vahingonkorvausvastuuseen Pääjärjestäjään nähden tietyistä vastuistaan sekä sitoutunut korvaamaan Osakeannin yhteydessä syntyviä kuluja.

Pääjärjestäjä voi ostaa ja myydä Merkintäoikeuksia ja Osakkeita omaan tai asiakkaidensa lukuun ennen Osakeantia, sen aikana sekä sen jälkeen sovellettavissa olevan lainsäädännön ja säännösten mukaisesti.

Pääjärjestäjä ja sen kanssa samaan konserniin kuuluva yhtiö on voinut tarjota tai voi tulevaisuudessa tarjota Yhtiölle investointi- tai muita pankkipalveluita tavanomaisen liiketoimintansa mukaisesti.

OIKEUDELLISET SEIKAT

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

VEROTUS

Alla esitetty yhteenvedo perustuu tämän Arvopaperiliitteen päivämääränä Suomessa voimassa olevaan verolainsäädäntöön ja tämänhetkiseen verotuskäytäntöön. Muutokset Suomen verolainsäädännössä ja sitä koskevat tulkintamuutokset saattavat vaikuttaa alla esitettyihin tietoihin myös takautuvasti. Yhteenvedon tarkoituksena ei ole pyrkiä selvittämään tyhjentävästi kaikkia mahdollisia Suomen verolainsäädännöstä johtuvia veroseuraamuksia, eikä siinä selvitetä muiden maiden kuin Suomen verolainsäädäntöä. Seuraavassa yhteenvedossa ei käsitellä osakkeenomistajien eikä Merkintäoikeuksien haltijoiden erityisiä veroseuraamuksia, jotka liittyvät mm. verovapaisiin yhteisöihin sekä avoimiin tai kommandiittiyhtiöihin tai muihin yrityksiin kuin osakeyhtiöihin. Yhteenvedossa ei myöskään selvitetä perintö- ja lahjaveroseuraamuksia. Yhtiön osakkeenomistajien ja sijoitusta harkitsevien tulisi kääntyä veroasiantuntijan puoleen saadakseen tietoja Osakeantiin, Osakkeiden ja Merkintäoikeuksien hankintaan, omistukseen ja luovutukseen liittyvistä veroseuraamuksista.

Yleistä

Suomessa yleisesti ja rajoitetusti verovelvollisia kohdellaan verotuksessa eri tavalla. Yleisesti verovelvolliset ovat Suomessa verovelvollisia maailmanlaajuisista tuloistaan. Rajoitetusti verovelvollisia verotetaan vain Suomesta saadusta tulosta. Lisäksi rajoitetusti verovelvollisten Suomessa sijaitsevasta kiinteästä toimipaikasta saamaa tuloa verotetaan Suomessa.

Luonnollisen henkilön katsotaan olevan Suomessa yleisesti verovelvollinen silloin, kun hän oleskelee täällä jatkuvasti yli kuuden kuukauden ajan tai hänellä on täällä varsinainen asunto ja koti. Ansiotuloa, kuten palkkaa, verotetaan Suomessa progressiivisen veroasteikon mukaan ja pääomatuloa verotetaan tällä hetkellä 28 prosentin kiinteän verokannan mukaan. Suomen lain mukaisesti perustetut yhtiöt ovat Suomessa yleisesti verovelvollisia. Suomalaiset yhtiöt ovat Suomessa verovelvollisia maailmanlaajuisista tuloistaan. Yhtiön verotettava tulo lasketaan ja verotetaan tulolähteittäin. Yhtiöllä voi olla elinkeinotoiminnan, maatalouden ja muun toiminnan tulolähde. Yhteisöverokanta on tällä hetkellä 26 prosenttia.

Osinkojen verotus

Yleisesti verovelvolliset yksityishenkilöt

Suomalaisen yleisesti verovelvollisen luonnollisen henkilön ja suomalaisen kuolinpesän pörssiyhtiöltä saamasta osingosta on verovapaata 30 prosenttia. Loput 70 prosenttia osingon määrästä on veronalaista pääomatuloa. Osinko katsotaan saaduksi silloin kun se on nostettavissa. Tällä hetkellä pääomatulon verokanta on edellä mainittu 28 prosenttia.

Mikäli osakkeet on listattu Helsingin Pörssin päälistalle, osinkoa jakava yhtiö on velvollinen toimittamaan ennakonpidätyksen Suomessa yleisesti verovelvollisille ja suomalaisille kuolinpesille maksetuista osingoista. Ennakonpidätys toimitetaan tällä hetkellä 19 prosentin verokannalla, ja se otetaan huomioon luonnollisen henkilön ja kuolinpesän saaman osingon lopullisessa verotuksessa.

Suomalaiset osakeyhtiöt

Pörssiyhtiön toiselta pörssiyhtiöltä saamat osingot ovat yleensä verovapaita. Kun muu kuin pörssiyhtiö saa osinkoja pörssiyhtiöltä, ne ovat verovapaita ainoastaan, jos saajayhtiö omistaa vähintään 10 prosenttia jakavan pörssiyhtiön pääomasta. Jos muu kuin pörssiyhtiö omistaa alle 10 prosenttia jakavan pörssiyhtiön osakepääomasta, jaetuista osingoista on verovapaata tuloa 25 prosenttia ja loput 75 prosenttia verotetaan 26 prosentin yhteisöverokannan mukaisesti.

Rajoitetusti verovelvolliset

Suomalaisen yhtiön rajoitetusti verovelvolliselle osakkeenomistajalle maksamasta osingosta on pidätettävä lähdevero. Mikäli tapaukseen ei sovelleta verosopimus, osingosta pidätettävä lähdevero on 28 prosenttia. Yleensä Suomen solmimissa verosopimuksissa osingoista maksettavaa lähdeveroprosenttia on alennettu tai se on poistettu kokonaan niiden henkilöiden osalta, joihin kyseisiä verosopimuksia sovelletaan.

Suomalaisen yhtiön hallintarekisteröityjen osakkeiden osalta suomalainen osinkoa jakava yhtiö maksaa osingot hallintarekisteröinnin hoitajalle, joka välittää osingot osingonsaajalle. Tällaisessa tapauksessa suomalainen yhtiö toimittaa normaalisti 28 prosentin lähdeveron pidätyksen. Jos osakkeenomistaja asuu kuitenkin sellaisessa maassa, jonka kanssa Suomi on solminut matalampaan lähdeveroon oikeuttavan verosopimuksen, sovelletaan tällaista matalampaa, kuitenkin vähintään 15 prosentin verokantaa, mikäli osakkeenomistajan asuinpaikka on osingonmaksajan tiedossa ennen osingon maksamista. Lisäksi, jos osingonsaaja toimittaa osingonmaksajalle lähdeverokortin tai muut vaaditut yksilöintitiedot (nimi, syntymäaika, henkilö- tai yritystunnus ja osoite) ennen osinkojen maksamista, lähdevero voidaan pidättää verosopimuksen mukaisen alle 15 prosentin verokannan mukaisesti. Lähdeverokortin tai muiden tietojen puuttuessa verosopimuksen mukaisen verokannan ylittävän veron palautus saadaan hakemisajankohdasta riippuen joko osinkoa jakavalta yhtiöltä tai hakemuksesta veroviranomaiselta.

Suomen verolainsäädännön mukaisesti lähdeveroa ei pidetä osingosta, joka maksetaan yhteisölle, jolla on kotipaikka EU:n alueella ja joka omistaa välittömästi vähintään 20 prosenttia osinkoa jakavan suomalaisen yhtiön pääomasta. Lisäksi edellytetään, että osingonsaaja on Euroopan yhteisöjen emo- ja tytäryhtiöitä koskevan direktiivin (90/435/ETY) 2 artiklassa tarkoitettu yhtiö.

Luovutusvoittojen verotus

Yleisesti verovelvolliset yksityishenkilöt

Osakkeiden ja merkintäoikeuksien myynnistä saatua luovutusvoittoa verotetaan Suomessa elinkeinotoimintaa harjoittamattoman yleisesti verovelvollisen luonnollisen henkilön ja suomalaisen kuolinpesän pääomatulona.

Luovutusvoitot eivät ole kuitenkaan veronalaisia, mikäli luonnollisen henkilön tai kuolinpesän omaisuuden yhteenlasketut luovutushinnat ovat verovuonna enintään 1 000 euroa. Luovutuksesta aiheutuneet tappiot voidaan vähentää vain omaisuuden luovutusvoitoista samana ja kolmena luovutusta seuraavana vuotena. Luovutuksesta aiheutuneet tappiot eivät ole kuitenkaan vähennyskelpoisia, mikäli luonnollisen henkilön tai kuolinpesän omaisuuden yhteenlasketut hankintamenot ovat verovuonna enintään 1 000 euroa. Tällä hetkellä luovutusvoittoja verotetaan kiinteän 28 prosentin verokannan mukaan.

Luovutusvoitto tai -tappio lasketaan vähentämällä osakkeiden ja merkintäoikeuksien luovutushinnasta niiden alkuperäisen hankintahinnan ja myynnistä aiheutuneiden kustannusten yhteismäärä. Todellisen hankintamenon sijasta luonnolliset henkilöt ja kuolinpesät voivat vähentää hankintameno-olettaman, jonka suuruus on 20 prosenttia luovutushinnasta. Jos myyjä on omistanut osakkeet vähintään kymmenen vuoden ajan, hankintameno-olettaman suuruus on 40 prosenttia luovutushinnasta. Hankintameno-olettamaa käytettäessä myyntikulujen katsotaan sisältyvän hankintameno-olettamaan, eivätkä ne siten ole erikseen vähennettävissä.

Merkintäoikeuden saaminen ei muuta niiden osakkeiden hankintahintaa, joiden perusteella merkintäoikeudet saatiin. Kun osakeomistuksen perusteella saatu merkintäoikeus myydään osakkeita merkitsemättä, merkintäoikeuden todellinen hankintahinta on nolla. Merkintäoikeudet katsotaan hankituksi samana päivänä kuin osakkeet, joiden perusteella merkintäoikeudet saatiin. Hankintameno-olettamaa voidaan soveltaa merkintäoikeuksien myynnissä. Jos merkintäoikeudet on hankittu, myyjä voi valita, vähentääkö hän luovutusvoittoa laskettaessa myyntihinnasta hankintameno-olettaman vai todellisen hankintahinnan ja myynnistä aiheutuneet kustannukset.

Jos merkintäoikeudella merkitään uusia osakkeita, muuttuu myös vanhojen osakkeiden hankintahinta siten, että merkinnän jälkeen sen osakkeen, jonka perusteella uusi osake merkittiin, ja uuden osakkeen hankintahinta muodostuu samaksi. Tämä uusi hankintahinta lasketaan siten, että uusien ja vanhojen osakkeiden hankintahinnat lasketaan yhteen ja jaetaan vanhojen ja uusien osakkeiden yhteenlasketulla kappalemäärällä. Jos osakkeenomistajalla on eri aikaan hankittuja osake-eriä, lasketaan hankintameno kaikille osake-erille erikseen. Uudet osakkeet katsotaan hankituksi samana päivänä kuin ne osakkeet, joiden perusteella merkintäoikeudet saatiin.

Jos ostettujen merkintäoikeuksien perusteella merkitään osakkeita, katsotaan osakkeet hankituiksi merkintäoikeuksien saannon hetkellä, jonka mukaan ratkaistaan myös hankintameno-olettaman suuruus. Mikäli osakkeiden luovutusvoiton tai -tappion laskemisessa käytetään todellisia hankintahintoja, osakkeiden

myyntihinnasta vähennetään merkintäoikeuksista maksettu määrä, osakkeista maksettu määrä sekä merkintäoikeuksien ostosta ja osakkeiden myynnistä aiheutuneet kustannukset.

Suomalaiset osakeyhtiöt

Yhteisön verotettava tulo määrätään erikseen elinkeinotoiminnan, maatalouden ja muun toiminnan tulolähteiden osalta. Osakkeiden ja merkintäoikeuksien luovutuksesta syntynyt voitto tai tappio katsotaan kuuluvaksi siihen tulolähteeseen, johon osakkeet ja merkintäoikeudet kuuluivat myyntihetkellä. Osakkeiden ja merkintäoikeuksien luovutusvoitto tai -tappio lasketaan vähentämällä myyntihinnasta luovutettujen osakkeiden ja merkintäoikeuksien hankintahinta sekä myynnistä syntyneet kustannukset. Yhteisöt eivät ole oikeutettuja käyttämään hankintameno-olettaa. Kaikkien tulolähteiden tuloa verotetaan tällä hetkellä kiinteän 26 prosentin verokannan mukaan. Yhtiön käyttöomaisuuteen kuulumattomien osakkeiden myynnistä aiheutuva tappio voidaan yleensä vähentää kymmenen seuraavan vuoden aikana.

Muun kuin pääomasijoitustoimintaa harjoittavan yhtiön käyttöomaisuusosakkeista saatu luovutusvoitto ei ole kuitenkaan verotettavaa tuloa eikä luovutuksessa syntynyt tappio vähennyskelpoista menoa, jos muun muassa (i) osakkeet myyvä yhtiö omistaa vähintään 10 prosenttia sen yhtiön osakepääomasta, jonka osakkeet ovat myynnin kohteena, (ii) yhtiö on omistanut osakkeet yhtäjaksoisesti vähintään yhden vuoden ajan, (iii) yhtiö, jonka osakkeita myydään, on yleisesti verovelvollinen Suomessa tai se on emo- ja tytäryhtiötä koskevan direktiivin (1990/435/ETY) 2 artiklassa tarkoitettu yhtiö tai yhtiö, jonka asuinvaltiolla on Suomen kanssa voimassa oleva verosopimus ja jos (iv) yhtiö, jonka osakkeita myydään, ei ole kiinteistöosakeyhtiö tai yhtiö, jonka toiminta tosiasiallisesti käsittää pääasiallisesti kiinteistöjen omistamista ja hallintaa.

Rajoitetusti verovelvolliset

Suomessa rajoitetusti verovelvolliset osakkeenomistajat eivät ole Suomessa verovelvollisia osakkeiden eivätkä merkintäoikeuksien luovutuksesta saatavasta voitosta, ellei osakkeiden tai merkintäoikeuksien luovutus liity elinkeinotoiminnan harjoittamiseen Suomessa (kiinteä toimipaikka) tai ellei suomalaisen yhtiön kokonaisvarallisuudesta yli 50 prosenttia koostu Suomessa sijaitsevista kiinteistöistä.

Varainsiirtovero

Uusien osakkeiden merkinnästä ja merkintäoikeuden saamisesta ei makseta varainsiirtoveroa Suomessa.

Helsingin Pörssin julkisessa kaupassa tehdyistä suomalaisen osakeyhtiön osakkeiden ja merkintäoikeuksien kaupoista ei peritä varainsiirtoveroa. Mikäli tällaisessa julkisessa kaupassa on luovutuksensaajan välittäjänä ulkomainen arvopaperinvälittäjä, jolla ei ole sivukonttoria tai sivuliikettä Suomessa, on varainsiirtoverovapauden edellytyksenä, että luovutuksensaaja antaa varainsiirtoveroilmoituksen veroviranomaisille kahden kuukauden kuluessa luovutuksesta.

Edellä tarkoitetun julkisen kaupankäynnin ulkopuolella tapahtuvista luovutuksista 1,6 prosentin varainsiirtovero on kuitenkin suoritettava, mikäli joko myyjä tai ostaja tai molemmat ovat Suomessa yleisesti verovelvollisia tai mikäli yhtiö on kiinteistöosakeyhtiö. Verolasketaan luovutushinnasta.

Veron maksaa yleensä ostaja. Jos ostaja ei kuitenkaan ole Suomessa yleisesti verovelvollinen, ulkomaisen luottolaitoksen Suomessa oleva sivukonttori eikä ulkomaisen sijoituspalveluyrityksen Suomessa oleva sivuliike, myyjän on perittävä varainsiirtovero ostajalta ja tilittävä se veroviranomaisille ostajan puolesta. Mikäli kaupan osapuolena tai välittäjänä on suomalainen sijoituspalveluyritys tai luottolaitos tai ulkomaisen sijoituspalveluyrityksen tai ulkomaisen luottolaitoksen Suomessa oleva sivuliike tai -konttori, on se velvollinen perimään ja tilittämään varainsiirtoveron ostajan puolesta.

TILINTARKASTAJAT

Cityconin tilinpäätöksen ja konsernitilinpäätöksen 31.12.2005 päätyneeltä tilikaudelta ovat tarkastaneet KHT Tuija Korpelainen ja KHT Mikael Holmström. Varatilintarkastajana toimi KHT-tilintarkastusyhteisö Ernst & Young Oy. Cityconin tilinpäätökset ja konsernitilinpäätökset 31.12.2004 ja 31.12.2003 päätyneiltä tilikausilta ovat tarkastaneet KHT Ari Ahti ja KHT Jaakko Nyman. Varatilintarkastajana toimi KHT-tilintarkastusyhteisö KPMG Oy.

[TÄMÄ SIVU ON TARKOITUKSELLA JÄTETTY TYHJÄKSI]

YHTIÖ

Citycon Oyj
Pohjoisesplanadi 35 AB
00100 Helsinki

PÄÄJÄRJESTÄJÄ

Nordea Pankki Suomi Oyj
Pohjoisesplanadi 33 A
00100 Helsinki

YHTIÖN OIKEUDELLINEN NEUVONANTAJA

Roschier Holmberg Asianajotoimisto Oy
Keskuskatu 7A
00100 Helsinki

TILINTARKASTAJAT

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