

## 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 merkintätuoikeusannilla ("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 merkintätuoikeutta 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 merkintätuoikeuteen perustuvassa osakeannissa näiden Merkintäoikeusannin ehtojen mukaisesti.

Merkintäoikeusannissa liikkeeseen laskettavat uudet osakkeet vastaavat noin 50,0 prosenttia kaikista Yhtiön osakkeista ja äänistä ennen Merkintäoikeusantia ja noin 33,3 prosenttia 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 prosenttia 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 prosenttia 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 luovutetta-

vissa 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 prosentin alennuksen verrattuna Yhtiön osakkeen päätöskurssiin NASDAQ OMX Helsinki Oy:ssä ("Helsingin Pörssi") Merkintäoikeusannista päättämistä välittömästi edeltävänä kaupan-käyntipäivänä.

### **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 soveltuviin 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 allokointi 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 pörsstitiedotteella 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 varainsiirtoveroa 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 osakemerkintää osakeannista tai uusien optio-oikeuksien tai muiden osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien

antamisesta siten, että osakkeenomistajalla on merkintäetuoikeus. Yhdenvertaisuus toteutetaan hallituksen päättämällä tavalla siten, että merkittävässä olevien osakkeiden määriä, merkintähintoja tai molempia muutetaan.

Optio-oikeuksien 2011 haltijoiden ja osakkeenomistajien yhdenvertaisen kohtelun varmistamiseksi Yhtiön hallitus on 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 on 2,0169 ja merkintähinta 2,5380 euroa osakkeelta. Optio-oikeuksien 2011A—D(II) osalta tarkistettu merkintäsuhde on 2,0169 ja merkintähinta 2,6075 euroa osakkeelta. Optio-oikeuksien 2011A—D(III) osalta tarkistettu merkintäsuhde on 2,0169 ja merkintähinta 2,2703 euroa osakkeelta.

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