

**TOINEN TÄYDENNYSASIAKIRJA G CITY LTD.:N 31.12.2025 PÄIVÄTTYYN
TARJOUSASIAKIRJAAN KOSKIEN PAKOLLISTA JULKISTA KÄTEISOSTOTARJOUSTA
KAIKISTA CITYCON OYJ:N LIIKKEESEEN LASKETUISTA JA ULKONA OLEVISTA
OSAKKEISTA JA OPTIO-OIKEUKSISTA**

27.1.2026

OSTOTARJOUSTA EI TEHDÄ SUORAAN TAI VÄLILLISESTI MILLÄÄN LAINKÄYTTÖALUEELLA, JOSSA SEN TEKEMINEN OLISI LAINVASTAISTA, EIKÄ TARJOUSASIAKIRJAA, SIIHEN LIITTYVIÄ HYVÄKSYMISLOMAKKEITA TAI TÄTÄ TÄYDENNYSASIAKIRJAA LEVITETÄ TAI VÄLITETÄ EIKÄ NIITÄ SAA LEVITTÄÄ TAI VÄLITTÄÄ MILLÄÄN TAVALLA, KUTEN POSTILLA, TELEFAKSILLA, SÄHKÖPOSTILLA TAI PUHELIMELLA TAI KOKO MILLÄÄN MUULLAKAAN TAVALLA, ALUEILTA TAI ALUEILTA, JOILLA SE OLISI LAINVASTAISTA. OSTOTARJOUSTA EI ERITYISESTI TEHDÄ AUSTRALIASSA, KANADASSA, HONGKONGISSA, JAPANISSA, UUDESSA-SEELANNISSA TAI ETELÄ-AFRIKASSA TAI MISSÄÄN MUUSSA VALTIOSSA, JOSSA SE OLISI LAINVASTAISTA, EIKÄ TARJOUSASIAKIRJAA TAI TÄTÄ TÄYDENNYSASIAKIRJAA SAA MISSÄÄN OLOSUhteissa LEVITTÄÄ NÄIHIN VALTIOIHIN. OSAKKEENOMISTAJIEN YHDYSVALLOISSA TULEE TUTUSTUA MYÖS JÄLJEMPÄNÄ OLEVAAN OSIOON OTSIKOLLA ”TIETOJA OSAKKEENOMISTAJILLE YHDYSVALLOISSA”.

G City Ltd. (**”Tarjouksentekijä”**) on tehnyt pakollisen julkisen käteisostotarjouksen kaikista Citycon Oyj:n (**”Citycon”** tai **”Yhtiö”**) liikkeeseen lasketuista ja ulkona olevista osakkeista, jotka eivät ole Cityconin tai sen tytäryhtiöiden hallussa, (**”Osakkeet”**) ja kaikista Cityconin liikkeeseen lasketuista ja ulkona olevista optio-oikeuksista, jotka eivät ole Cityconin tai sen tytäryhtiöiden hallussa (**”Optio-oikeudet”**) (**”Ostotarjous”**). Tarjouksentekijä on 31.12.2025 julkistanut Ostotarjousta koskevan 31.12.2025 päivätyn tarjousasiakirjan sekä 15.1.2026 päivätyn tarjousasiakirjan täydennysasiakirjan (tarjousasiakirja edellä mainitun täydennysasiakirjan mukaisesti täydennettynä **”Tarjousasiakirja”**). Ostotarjouksen tarjousaika alkoi 2.1.2026 klo 9.30 ja päättyi 6.3.2026 klo 16.00, ellei jatkettua tarjousaikaa keskeytetä Ostotarjouksen ehdoissa esitetyn mukaisesti.

Täydennykset Tarjousasiakirjaan

Tarjouksentekijä täydentää Tarjousasiakirjaa arvopaperimarkkinalain (746/2012, muutoksineen) 11 luvun 11 §:n 4 momentin mukaisesti seuraavilla tässä asiakirjassa (**”Täydennysasiakirja”**) esitetyillä tiedoilla:

Täydennykset liittyen Cityconin hallituksen lausuntoon

Cityconin hallitus julkisti arvopaperimarkkinalain 11 luvun 13 §:n mukaisen lausuntonsa (**”Hallituksen lausunto”**) 16.1.2026. Tarjouksentekijä täydentää Tarjousasiakirjan kohtaa **”Tausta ja tavoitteet – Cityconin hallituksen lausunto”** hallituksen lausunnolla, joka lisätään Tarjousasiakirjan Liitteeksi C.

Täydennykset liittyen Ostotarjouksen julistamiseen ehdottomaksi ja Ostotarjouksen toteuttamiseen

Kuten Tarjousasiakirjassa on kuvattu, Ostotarjouksen toteuttaminen on ehdollinen kaikkien Tarjouksentekijän Ostotarjouksen toteuttamiseen tarvitsemien soveltuvien kilpailu- tai muun sääntelyn edellyttämien hyväksyntöjen, lupien tai suostumusten saamiselle kaikissa maissa sinä päivänä tai ennen sitä päivää, jolloin Tarjouksentekijä julkistaa Ostotarjouksen lopullisen tuloksen. Tarjouksentekijä on tunnistanut Ruotsin ulkomaisia suoria sijoituksia koskevan hyväksynnän ainoaksi välttämättömäksi viranomaishyväksynnäksi Ostotarjouksen toteuttamiseksi.

Tarjouksentekijä tiedotti 21.1.2026, että se on 19.1.2026 saanut Ruotsin ulkomaisia suoria sijoituksia koskevan hyväksynnän, minkä johdosta kaikki Ostotarjouksen toteuttamisen edellytykset ovat täyttyneet, ja että Tarjouksentekijä julistaa Ostotarjouksen ehdottomaksi 2.2.2026 alkaen (**”Tarjouksentekijän tiedote”**). Tarjouksentekijän tiedote lisätään Tarjousasiakirjan Liitteeksi D.

Yllä olevan johdosta Tarjouksentekijä täydentää Tarjousasiakirjan seuraavia kohtia seuraavasti:

Kohdan **”Eräitä tärkeitä päivämääriä”** toista kappaletta muokataan poistamalla seuraavat yliviivatut kohdat:

~~Ostotarjouksen toteuttamisen edellyttämien viranomaishyväksyntöjen, lupien, hyväksymisten tai suostumusten saamiseksi tarvittavan ennakoitun prosessin johdosta Ostotarjouksen odotetaan tällä hetkellä toteutuvan vuoden 2026 ensimmäisen neljänneksen aikana. Mikäli tarvittavia viranomaishyväksyntöjä, lupia, hyväksymisiä tai suostumuksia ei ole saatu alkuperäisen Tarjousajan loppuun mennessä, Tarjouksentekijä voi jatkaa Tarjousaikaa saadakseen tarvittavat viranomaishyväksynnot. Tarjouksentekijä tiedottaa~~

~~mahdollisista Tarjousajan jatkamisista, samoin kuin muista tiedoista, jotka on julkistettava soveltuvien lakien ja säännösten mukaisesti.~~

Kohtaa ”Tausta ja tavoitteet – Viranomaisten hyväksynnät” muokataan korvaamalla seuraavat yliviivatut kohdat alleviivatuilla ja lihavoiduilla kohdilla:

Tarjouksentekijä sai 19.1.2026 Ruotsin ulkomaisia suoria sijoituksia koskevan hyväksynnän. Tarjouksentekijä on tunnistanut Ruotsin ulkomaisia suoria sijoituksia koskevan hyväksynnän ainoaksi välttämättömäksi viranomaishyväksynnäksi Ostotarjouksen toteuttamiseksi. Täten kaikki Ostotarjouksen toteuttamisen edellytykset ovat täyttyneet ja Tarjouksentekijä julistaa Ostotarjouksen ehdottomaksi 2.2.2026 alkaen. Tarjouksentekijän velvollisuus toteuttaa Ostotarjous on ehdollinen kaikkien Tarjouksentekijän Ostotarjouksen toteuttamiseen tarvitsemien soveltuvien kilpailu- tai muun sääntelyn edellyttämien hyväksyntöjen, lupien tai suostumusten saamiselle kaikissa maissa sinä päivänä tai ennen sitä päivää, jolloin Tarjouksentekijä julkistaa Ostotarjouksen lopullisen tuloksen AML 11 luvun 18 §:n mukaisesti, tai, soveltuvan lainsäädännön sallimissa rajoissa, tällaisten soveltuvien kilpailu- tai muun sääntelyn edellyttämien hyväksyntöjen, lupien tai suostumusten saamisesta luopumiselle sinä päivänä tai ennen sitä päivää, jolloin Tarjouksentekijä julkistaa Ostotarjouksen lopullisen tuloksen.

~~Tarjouksentekijä tulee niin pian kuin on kohtuullisesti mahdollista tekemään kaikki olennaiset ja tavanomaiset ilmoitukset ja hakemukset saadakseen kaikki tarvittavat viranomais- tai muut hyväksynnät, luvat, hyväksymiset tai suostumukset viranomaisilta ja muilta vastaavilta tahoilta, mukaan lukien mutta ei rajoittuen vaadittavat ulkomaisia suoria sijoituksia koskevien lakien mukaiset hyväksynnät, jotka vaaditaan soveltuvan sääntelyn mukaan millä tahansa lainkäyttöalueella Ostotarjouksen toteuttamiseksi. Tällä hetkellä Tarjouksentekijä on tunnistanut Ruotsin ulkomaisia suoria sijoituksia koskevan hyväksynnän ainoaksi välttämättömäksi viranomaishyväksynnäksi Ostotarjouksen toteuttamiseksi.~~

~~Tarjouksentekijä toteuttaa edottaa tällä hetkellä saatavilla olevan tiedon perusteella saavansa tällaiset tarvittavat viranomaishyväksynnät ja toteuttavansa Ostotarjouksen vuoden 2026 ensimmäisen neljänneksen aikana. Tarjouksentekijä pyrkii kohtuudella käytettävissä olevin keinoin saamaan tällaiset viranomaishyväksynnät. Viranomaishyväksyntämenettelyn kesto ja lopputulos eivät kuitenkaan ole Tarjouksentekijän kontrollissa, eikä ole varmuutta siitä, että hyväksynnät saadaan arvioitun aikataulun puitteissa tai ollenkaan. Katso ”Ostotarjouksen ehdot – Ostotarjouksen Toteuttamisen Viranomaisedellytys”.~~

Kohdan ”Ostotarjouksen ehdot – Ostotarjouksen Toteuttamisen Viranomaisedellytys” toista kappaletta muokataan korvaamalla seuraavat yliviivatut kohdat alleviivatuilla ja lihavoiduilla kohdilla:

Tarjouksentekijä sai 19.1.2026 Ruotsin ulkomaisia suoria sijoituksia koskevan hyväksynnän. Tarjouksentekijä on tunnistanut Ruotsin ulkomaisia suoria sijoituksia koskevan hyväksynnän ainoaksi välttämättömäksi viranomaishyväksynnäksi Ostotarjouksen toteuttamiseksi. Täten kaikki Ostotarjouksen toteuttamisen edellytykset ovat täyttyneet ja Tarjouksentekijä julistaa Ostotarjouksen ehdottomaksi 2.2.2026 alkaen. Tarjouksentekijä tulee niin pian kuin on kohtuullisesti mahdollista tekemään kaikki olennaiset ja tavanomaiset ilmoitukset ja hakemukset saadakseen kaikki tarvittavat viranomais- tai muut hyväksynnät, luvat, hyväksymiset tai suostumukset, viranomaisilta ja muilta vastaavilta tahoilta, mukaan lukien mutta ei rajoittuen vaadittavat ulkomaisia suoria sijoituksia koskevien lakien mukaiset hyväksynnät, jotka vaaditaan soveltuvan sääntelyn mukaan millä tahansa lainkäyttöalueella Ostotarjouksen toteuttamiseksi. Tällä hetkellä Tarjouksentekijä on tunnistanut Ruotsin ulkomaisia suoria sijoituksia koskevan hyväksynnän ainoaksi välttämättömäksi viranomaishyväksynnäksi Ostotarjouksen toteuttamiseksi.

Kohdan ”Ostotarjouksen ehdot – Oikeus peruuttaa hyväksyntä” ensimmäistä kappaletta muokataan lisäämällä seuraavat alleviivatut ja lihavoidut kohdat:

Osakkeenomistaja voi milloin tahansa ennen Tarjousajan päättymistä (mukaan lukien mahdollinen jatkettu tai keskeytetty jatkettu Tarjousaika) peruuttaa antamansa Ostotarjouksen hyväksynnän siihen saakka, kunnes Tarjouksentekijä on ilmoittanut Ostotarjouksen Toteuttamisen Viranomaisedellytyksen täyttyneen tai luopunut sen täyttymisen vaatimisesta, eli kunnes Tarjouksentekijä on ilmoittanut Ostotarjouksen ehdottomaksi. Tällainen ilmoitus ei tule voimaan ennen kuin Tarjousaika on kestänyt vähintään kaksikymmentä (20) pankkipäivää, joiden aikana osakkeenomistajat voivat käyttää peruuttamisoikeuttaan. Kun ilmoitus on tullut voimaan, jo annettua Ostotarjouksen hyväksyntää Osakkeista ja/tai Optio-oikeuksista ei ole enää mahdollista peruuttaa, paitsi mikäli kolmas taho julkistaa kilpailevan julkisen ostotarjouksen Osakkeista ja Optio-oikeuksista ennen Tarjousajan päättymistä (mukaan lukien mahdollinen jatkettu tai keskeytetty Tarjousaika) ja edellyttäen, että Osakkeita ja Optio-oikeuksia koskevia toteutuskappoja ei ole vielä toteutettu kohdan ” – Ostotarjouksen toteuttaminen” mukaisesti. **Tarjouksentekijä sai 19.1.2026 Ruotsin ulkomaisia suoria sijoituksia koskevan hyväksynnän ja Ostotarjouksen Toteuttamisen**

Viranomaisedellytys on näin täyttynyt. Täten Ostotarjous tulee ehdottomaksi 2.2.2026 ja hyväksynnän peruuttamisen viimeinen päivä on 30.1.2026.

Asiakirjojen saatavuus

Tämä Täydennysasiakirja on saatavilla 27.1.2026 alkaen internetissä osoitteessa evli.com/citycon-pakollinen-julkinen-ostotarjous. Tämän Täydennysasiakirjan englanninkielinen käännös on saatavilla 27.1.2026 alkaen internetissä osoitteessa evli.com/en/citycon-mandatory-public-tender-offer.

Finanssivalvonta on hyväksynyt tämän suomenkielisen Täydennysasiakirjan, mutta ei vastaa siinä esitettyjen tietojen oikeellisuudesta. Finanssivalvonnan hyväksymispäätöksen asianumero on FIVA/2026/223. Tästä Täydennysasiakirjasta on laadittu myös englanninkielinen käännös. Mikäli Täydennysasiakirjan kahden eri kieliversion välillä on eroavaisuuksia, suomenkielinen versio on ratkaiseva.

Ostotarjousta ei tehdä suoraan tai välillisesti Australiassa, Kanadassa, Hongkongissa, Japanissa, Uudessa-Seelannissa tai Etelä-Afrikassa eikä näihin valtioihin eikä Tarjousasiakirjaa tai tätä Täydennysasiakirjaa ja niihin liittyviä asiakirjoja tule lähettää Australiassa, Kanadassa, Hongkongissa, Japanissa, Uudessa-Seelannissa tai Etelä-Afrikassa eikä näihin valtioihin (mukaan lukien millään osavaltioiden välisen tai ulkomaisen kaupan välineellä esimerkiksi sähköpostitse, postitse, telefaksilla, puhelimitse tai internetin välityksellä, tai minkään kansallisen arvopaperipörssin kautta), eikä Ostotarjousta ole mahdollista hyväksyä suoraan tai välillisesti tai millään tällaisella tavalla tai välineellä Australiassa, Kanadassa, Hongkongissa, Japanissa, Uudessa-Seelannissa tai Etelä-Afrikassa taikka näistä valtioista. Tarjousasiakirjan tai tämän Täydennysasiakirjan jäljennöksiä ja niihin liittyviä asiakirjoja ei siten postiteta, lähetetä edelleen, välitetä tai muuten levitetä tai lähetetä eikä niitä saa postittaa, lähettää edelleen, välittää tai muuten levittää Australiassa, Kanadassa, Hongkongissa, Japanissa, Uudessa-Seelannissa tai Etelä-Afrikassa eikä näihin valtioihin taikka näistä valtioista tai tahoille, jotka hallinnoivat (tässä ominaisuudessaan) Osakkeita australialaisen, kanadalaisen, hongkongilaisen, japanilaisen, uusiseelantilaisen tai eteläafrikkalaisen henkilön lukuun, eivätkä henkilöt, jotka vastaanottavat tällaisia asiakirjoja (mukaan lukien tahot, jotka hallinnoivat Osakkeita osakkeenomistajan lukuun), saa levittää, lähettää edelleen, postittaa, välittää tai lähettää niitä Australiassa, Kanadassa, Hongkongissa, Japanissa, Uudessa-Seelannissa tai Etelä-Afrikassa eikä näihin valtioihin taikka näistä valtioista. Ostotarjouksen hyväksyvien henkilöiden katsotaan esittävän Tarjouksentekijälle, että kyseiset henkilöt noudattavat näitä rajoituksia, ja mikä tahansa Ostotarjouksen väitetty hyväksyntä on mitätön, jos se johtuu näiden rajoitusten suorasta tai välillisestä rikkomisesta.

Tietoja osakkeenomistajille Yhdysvalloissa

Ostotarjous tehdään Cityconin, joka on Suomen lain mukaan perustettu yhtiö, Osakkeista ja Optio-oikeuksista, ja siihen soveltuvat suomalaiset tiedonantovelvollisuudet ja menettelyvaatimukset, jotka poikkeavat Yhdysvaltojen vaatimuksista. Yhdysvaltalaisia osakkeenomistajia kehoitetaan huomioimaan, että Cityconin Osakkeet eivät ole listattuna Yhdysvaltain arvopaperipörssissä ja että Cityconia eivät koske Yhdysvaltain vuoden 1934 arvopaperipörssilain (U.S. Securities Exchange Act of 1934, muutoksineen, ”Pörssilaki”) vaatimukset säännöllisestä tiedonantovelvollisuudesta, eikä Citycon ole velvollinen toimittamaan, eikä toimita, mitään raportteja Yhdysvaltain arvopaperi- ja pörssiviranomaiselle (U.S. Securities and Exchange Commission, ”SEC”).

Ostotarjous tehdään Yhdysvalloissa Pörssilain Kohdan 14(e) ja Regulation 14E -säännöksen mukaisesti, Pörssilain Kohdan 14d-1(d):n ”Tier II” -ostotarjousta (”Tier II ostotarjous”) koskevan poikkeussääntöjen mukaisesti, ja muutoin Suomen lainsäädännön tiedonantovelvollisuuksien ja menettelyvaatimusten mukaisesti, mukaan lukien Ostotarjouksen aikataulua, Tarjousajan pidennys- ja keskeytysilmoituksia ja Ostotarjouksen ulkopuolella tehtäviä ostoja koskevat säännöt, jotka poikkeavat Yhdysvaltain menettelyistä ja laista. Yhdysvalloissa asuvia Cityconin osakkeenomistajia (”Yhdysvaltalaiset Osakkeenomistajat”) kehoitetaan ottamaan yhteyttä omiin neuvonantajiiinsa Ostotarjouksen osalta.

Lukuun ottamatta Pörssilain mahdollisesti edellyttämiä poikkeuksia, Ostotarjous tehdään Yhdysvaltalaisille Osakkeenomistajille pääosin samoilla ehdoilla kuin kaikille muille Cityconin osakkeenomistajille. Kaikki tietoa sisältävät asiakirjat, mukaan lukien Tarjousasiakirja tai tämä Täydennysasiakirja, annetaan Yhdysvaltalaisille Osakkeenomistajille tavalla, joka on verrattavissa menetelmään, jolla tällaiset asiakirjat toimitetaan Cityconin muille osakkeenomistajille.

Ostotarjous, johon sovelletaan Suomen lakia, tehdään Yhdysvaltalaisille Osakkeenomistajille sovellettavien Yhdysvaltain arvopaperilakien ja niissä säädettyjen poikkeusten mukaisesti, erityisesti Tier II ostotarjous -poikkeuksen mukaisesti. Siltä osin kuin Ostotarjoukseen sovelletaan Yhdysvaltain arvopaperilakeja, ne koskevat vain Yhdysvaltalaisia Osakkeenomistajia, eikä niistä synny vaatimuksia muiden henkilöiden osalta.

Cityconin osakkeenomistajien oikeuksien toteuttaminen tai mahdollisten vaatimusten esittäminen Yhdysvaltain liittovaltion tai osavaltion arvopaperilakien nojalla voi olla vaikeaa, koska Citycon on sijoittautunut Yhdysvaltain ulkopuolelle ja osa tai kaikki sen johtajista ja hallituksen jäsenistä voivat asua Yhdysvaltain ulkopuolella. Cityconin osakkeenomistajat eivät välttämättä voi

nostaa kannetta Cityconia tai sen johtajia tai hallituksen jäseniä vastaan Yhdysvaltain arvopaperilakien rikkomisesta Yhdysvaltain ulkopuolisessa tuomioistuimessa. Cityconin ja/tai sen lähipiiriyhtiöiden pakottaminen kunnioittamaan yhdysvaltalaisen tuomioistuimen tuomiovaltaa tai noudattamaan tällaisen tuomioistuimen antamaa tuomiota voi olla vaikeaa.

Soveltuvien lakien tai määräysten sallimissa rajoissa G City ja sen lähipiiriyhtiöt tai niiden välittäjät ja välittäjien lähipiiriyhtiöiden (toimiessaan G Cityn tai sen lähipiiriyhtiöiden asiamiehinä) voivat ajoittain ja Ostotarjouksen voimassaoloaikana, ja muutoin kuin Ostotarjouksen mukaisesti, suoraan tai välillisesti, ostaa tai järjestää ostavansa Cityconin Osakkeita Yhdysvaltojen ulkopuolella tai arvopapereita, jotka ovat vaihdettavissa tai muunnettavissa tällaisiin Osakkeisiin edellyttäen, että tällaiset ostot toteutetaan Yhdysvaltojen ulkopuolella. Nämä ostot voivat tapahtua joko julkisilla markkinoilla vallitsevilla hinnoilla tai yksityisinä liiketoimina neuvotelluilla hinnoilla. Lisäksi soveltuvien lakien ja määräysten sallimissa rajoissa G Cityn taloudelliset neuvonantajat voivat harjoittaa tavanomaista kaupankäyntiä Cityconin arvopapereilla, mikä voi käsittää tällaisten arvopapereiden oston tai niiden ostamisen järjestämisen, kunhan ostot tai ostamisen järjestäminen on soveltuvien lakien mukaista.

Käteisen vastaanottaminen Ostotarjouksen perusteella Yhdysvaltalaisena Osakkeenomistajana saattaa olla Yhdysvaltain liittovaltion tuloverotuksessa ja soveltuvan Yhdysvaltain osavaltion ja paikallisten sekä ulkomaisten ja muiden verolakien mukaan verotettava tapahtuma. Kaikkia Yhdysvaltalaisia Osakkeenomistajina kehoitetaan välittömästi kääntymään riippumattoman ammattimaisen neuvonantajan puoleen Ostotarjouksen hyväksymistä koskeviin vero- ja muihin seuraamuksiin liittyen. G City tai mikään sen lähipiiriyhtiöistä tai niiden johtajat, hallituksen jäsenet, työntekijät tai edustajat tai kukaan muu, joka toimii niiden puolesta Ostotarjouksen yhteydessä, ei ole vastuussa Ostotarjouksen hyväksymisestä johtuvista verovaikutuksista tai -velvoitteista.

SEC TAI MIKÄÄN YHDYSVALTAIN OSAVALTION ARVOPAPERIKOMITEA EI OLE HYVÄKSYNYT TAI HYLÄNNYT OSTOTARJOUSTA, LAUSUNUT OSTOTARJOUKSEN ARVOSTA TAI KOHTUULLISUUDESTA EIKÄ LAUSUNUT MITÄÄN TARJOUSASIAKIRJAN TAI TÄMÄN TÄYDENNYSASIAKIRJAN YHTEYDESSÄ ANNETTUIEN TIETOJEN RIITTÄVYYDESTÄ, OIKEELLISUUDESTA TAI TÄYDELLISYYDESTÄ. TÄMÄN VASTAINEN LAUSUMA ON RIKOSOIKEUDELLISESTI RANGAISTAVA TEKO YHDYSVALLOISSA.

Tässä osiossa ”**Yhdysvallat**” tarkoittaa Amerikan yhdysvaltoja (sen alueita ja hallussa olevia alueita, Amerikan yhdysvaltojen kaikkia osavaltioita ja Columbian liittopiiriä).

Tulevaisuutta koskevat lausumat

Tarjousasiakirja ja tämä Täydennysasiakirja sisältää ”tulevaisuutta koskevia lausumia”, mukaan lukien lausumia Ostotarjouksen odotetusta ajankohdasta ja toteutumisesta, sekä trendeihin liittyviä mainintoja. Yleisesti sanat kuten saattaa, pitäisi, voisi, pyrkii, tulee, tulisi, odottaa, aikoo, arvioi, ennakoi, uskoo, suunnittelee, tavoittelee, tarkastelee, näkee, jatkaa tai muut samantapaiset ilmaisut ovat tulevaisuutta koskevia lausumia.

Nämä lausumat ovat alttiita riskeille, epävarmuustekijöille, oletuksille ja muille tärkeille tekijöille, joista moni voi olla Tarjouksentekijän vaikutusmahdollisuuksien ulkopuolella, ja jotka voivat saada tosiasialliset lopputulokset poikkeamaan olennaisesti näissä tulevaisuutta koskevista lausumissa esitetyistä tai tarkoitetuista.

Tekijöihin, jotka voisivat johtaa tosiasiallisten lopputulosten poikkeamiseen tällaisista lausumista, kuuluvat: mikä tahansa tapahtuma, muutos tai muu olosuhde, joka voisi aiheuttaa Ostotarjouksen peruuntumisen; epäonnistuminen tarvittavien viranomaislupien saamisessa oikea-aikaisesti tai muutoin; riski Ostotarjouksen toteuttamiselle asetetun ehdon täyttymättä jäämisestä; Cityconin kyky säilyttää ja palkata avainhenkilöstöä ja ylläpitää asiakas-, toimittaja- ja muita liikekumppanisuhteita ennen Ostotarjouksen toteuttamista sekä muita tekijöitä.

Vaikka Tarjouksentekijä uskoo, että tällaisissa tulevaisuutta koskevista lausumissa ilmaistut odotukset perustuvat perusteluihin oletuksiin, ei ole varmuutta siitä, että tällaiset lausumat pitäisivät paikkansa tai olisivat oikeassa eikä tällaisten lausumien tarkkuudesta tai täydellisyydestä tulevaisuudessa anneta mitään vakuutuksia. Tarjouksentekijällä ei ole mitään velvollisuutta päivittää tai tarkastaa tällaisia tulevaisuutta koskevia lausumia julkisesti uuden informaation tai tulevaisuuden tapahtumien yhteydessä tai muutoin, paitsi siinä määrin kuin soveltuva lainsäädäntö tai toimivaltainen viranomainen tätä edellyttää.

CITYCONIN HALLITUKSEN LAUSUNTO

Julkaistu: 2026-01-16 19:25:00 CET



Citycon Oyj - Julkinen ostotarjous

Citycon Oyj:n hallituksen lausunto G City Ltd:n tekemästä pakollisesta julkisesta käteisostotarjouksesta

Citycon Oyj Pörssitiedote 16.1.2026 klo 20.25

EI JULKISTETTAVAKSI TAI LEVITETTÄVÄKSI, KOKONAAN TAI OSITTAIN, SUORAAN TAI VÄLILLISESTI, AUSTRALIASSA, KANADASSA, HONGKONGISSA, JAPANISSA, UUDESSA-SEELANNISSA TAI ETELÄ-AFRIKASSA TAI NÄIHIN MAIHIN TAI MILLÄÄN MUULLA ALUEELLA TAI MILLEKÄÄN MUULLE ALUEELLE, JOSSA OSTOTARJOUS OLISI SOVELTUVAN LAIN VASTAINEN. LISÄTIETOJA ALLA KOHDASSA "TÄRKEÄÄ TIETOA".

G City Ltd ("**G City**" tai "**Tarjouksentekijä**") julkisti 2.12.2025 pakollisen julkisen käteisostotarjouksen kaikista Citycon Oyj:n ("**Citycon**" tai "**Yhtiö**") liikkeeseen lasketuista ja ulkona olevista osakkeista, jotka eivät ole Cityconin tai sen tytäryhtiöiden hallussa ("**Osakkeet**") ja kaikista Cityconin liikkeeseen lasketuista ja ulkona olevista optio-oikeuksista, jotka eivät ole Cityconin tai sen tytäryhtiöiden hallussa ("**Optio-oikeudet**") ("**Ostotarjous**"). Osakkeiden haltijoille tarjotaan 3,80 euron käteisvastike jokaisesta Osakkeesta, jonka osalta Ostotarjous on pätevästi hyväksytty. Tarjouksentekijä on Ostotarjouksen ehtojen mukaisesti oikaissut osakkeen tarjousvastiketta 0,20 eurolla osakkeelta alkuperäisestä 4,00 eurosta 3,80 euroon osakkeelta Yhtiön 13.1.2026 päättämän 0,20 euron osakekohtaisen kertaluonteisen pääoman palautuksen seurauksena ("**Osakkeen Tarjousvastike**"). Optio-oikeuksien haltijoille tarjotaan käteisvastike jokaisesta Optio-oikeudesta, jonka osalta Ostotarjous on pätevästi hyväksytty, kuten kohdassa "*Osakkeen Tarjousvastike ja Optio-oikeuksien Tarjousvastikkeet*" on esitetty.

Cityconin hallitus on päättänyt antaa Ostotarjouksesta seuraavan arvopaperimarkkinalain (746/2012, muutoksineen, "**Arvopaperimarkkinalaki**") 11 luvun 13 §:n edellyttämän lausunnon. Tässä lausunnossa esitettyjen seikkojen perusteella Cityconin hallitus katsoo, että Ostotarjous ja Osakkeen Tarjousvastikkeen sekä Optio-oikeuksien Tarjousvastikkeiden määrät ovat vallitsevissa olosuhteissa Cityconin osakkeenomistajille ja optio-oikeuksien haltijoille kohtuullisia.

Ostotarjous lyhyesti

Ostotarjouksen tausta

G City tiedotti 3.11.2025, että 3.11.2025 tehdyn osakekaupan seurauksena G Cityn omistus Cityconissa, yhdessä G Cityn kokonaan omistaman tytäryhtiön Gazit Europe Netherlands BV:n ("**Gazit Europe Netherlands**") ja Chaim Katzmanin omistamien Osakkeiden kanssa, nousi yhteensä 106 678 704 Osakkeeseen, mikä vastaa noin 57,51 prosenttia kaikista Yhtiön ulkona olevista osakkeista ja äänistä. G Cityn omistuksen ylitettyä 50 prosenttia Osakkeiden tuottamasta äänimäärästä G Citylle on syntynyt Arvopaperimarkkinalain 11 luvun 19 §:n mukainen velvollisuus tehdä pakollinen julkinen ostotarjous kaikista muista Cityconin liikkeeseen laskemista osakkeista ja osakkeisiin oikeuttavista Cityconin liikkeeseen laskemista arvopapereista.

G City julkisti Ostotarjouksen 2.12.2025. Ostotarjous tehdään kaikista Cityconin liikkeeseen lasketuista ja ulkona olevista osakkeista, jotka eivät ole Cityconin tai sen tytäryhtiöiden hallussa, sekä kaikista Cityconin liikkeeseen lasketuista ja ulkona olevista optio-oikeuksista, jotka eivät ole Cityconin tai sen tytäryhtiöiden hallussa. Tämän lausunnon päivämääränä Cityconilla on yhteensä 183 569 011 liikkeeseen laskettua osaketta, joista kaikki ovat ulkona olevia Osakkeita, ja yhteensä 894 924 ulkona olevaa Optio-oikeutta, joista 298 308 ovat Optio-oikeuksia 2025D, 298 308 ovat Optio-oikeuksia 2025E ja 298 308 ovat Optio-oikeuksia 2025F.

G Cityn julkistamien tietojen perusteella G Cityllä, yhdessä G Cityn kokonaan omistaman tytäryhtiön Gazit Europe Netherlandsin ja G City -konsernissa määräysvaltaa käyttävän Chaim Katzmanin kanssa, omisti 30.12.2025 yhteensä 108 589 289 Cityconin Osaketta, mikä vastaa noin 59,15 prosenttia kaikista Cityconin Osakkeista ja Osakkeiden tuottamasta äänimäärästä. G City on pidättänyt itsellään, siinä määrin kuin se on soveltuvan lainsäädännön ja määräysten mukaan sallittua, oikeuden hankkia Osakkeita ja Optio-oikeuksia julkisessa kaupankäynnissä Nasdaq Helsinki Oy:ssä ("**Nasdaq Helsinki**") tai muulla tavoin ennen Ostotarjouksen tarjousajan alkamista, tarjousaikana ja/tai tarjousajan jälkeen tai muutoin Ostotarjouksen ulkopuolelta.

Ostotarjous tehdään Finanssivalvonnan hyväksymän tarjousasiakirjan ehtojen mukaisesti, jonka G City julkisti 31.12.2025 ("**Tarjousasiakirja**").

Osakkeen Tarjousvastike ja Optio-oikeuksien Tarjousvastikkeet

Osakkeen Tarjousvastike on 3,80 euroa käteisenä jokaisesta Osakkeesta, jonka osalta Ostotarjous on pätevästi hyväksytty, ollen alisteinen mahdollisille oikaisuille alla esitetyn mukaisesti. Tarjouksentekijä on Ostotarjouksen ehtojen mukaisesti oikaissut Osakkeen Tarjousvastiketta 0,20 eurolla osakkeelta alkuperäisestä 4,00 eurosta 3,80 euroon osakkeelta Yhtiön 13.1.2026 päättämän 0,20 euron osakekohtaisen kertaluonteisen pääomanpalautuksen seurauksena.

Tarjousasiakirjan mukaan alkuperäinen 4,00 euron Osakkeen Tarjousvastike vastaa korkeinta hintaa, jonka G City (tai sen kanssa Arvopaperimarkkinalain 11 luvun 5 §:n mukaisesti yksissä tuumin toimivat tahot) on maksanut Cityconin Osakkeista kuuden (6) kuukauden aikana ennen ostotarjousvelvollisuuden syntymistä.

Alkuperäinen 4,00 euron Osakkeen Tarjousvastike sisältää preemion, joka on noin:

- 35,8 prosenttia verrattuna Osakkeen päätöskurssiin (2,95 euroa) Nasdaq Helsingin pörssilistalla 31.10.2025, eli viimeisenä kaupankäyntipäivänä ennen tarjousvelvollisuuden syntymistä;
- 18,9 prosenttia verrattuna Osakkeen kaupankäyntimäärillä painotettuun keskihintaan (3,36 euroa) Nasdaq Helsingin pörssilistalla tarjousvelvollisuuden syntymistä edeltävän kolmen (3) kuukauden ajanjaksolla; ja
- 17,6 prosenttia verrattuna Osakkeen kaupankäyntimäärillä painotettuun keskihintaan (3,40 euroa) Nasdaq Helsingin pörssilistalla tarjousvelvollisuuden syntymistä edeltävän kahdentoista (12) kuukauden ajanjaksolla.

Tarjousasiakirjan mukaan mikäli Yhtiö korottaa liikkeeseen laskettujen ja ulkona olevien Osakkeiden määrää tämän päivämäärän mukaisesta uuden osakeannin, uudelleen luokittelun, osakkeiden jakamisen tai muun vastaavan järjestelyn seurauksena, tai mikäli Yhtiö jakaa osinkoa tai muutoin jakaa varoja tai mitä tahansa muuta omaisuutta osakkeenomistajilleen, tai mikäli

täsmäytyspäivä minkä tahansa edellä mainitun osalta on ennen toteutuskauppojen selvittämistä (tarjousajan päätyttyä tai mahdollisen jälkikäteisen tarjousajan aikana tai sen jälkeen), Tarjouksentekijä pidättää oikeuden muuttaa Tarjouksentekijän maksettavaksi tulevaa Osakkeen Tarjousvastiketta ja Optio-oikeuksien Tarjousvastikkeita euro eurosta -periaatteella.

Cityconin hallitus päätti 13.1.2026 kertaluonteisesta 0,20 euron osakekohtaisesta pääoman palautuksesta ylimääräisten varojen jakamiseksi Cityconin osakkeenomistajille, koska Cityconilla on merkittävä kassapositio 18.12.2025 toteutetun Lippulaivan asuinkiinteistöjen myynnin jälkeen. Pääoman palautus tullaan maksamaan Cityconin osakkeenomistajille 27.1.2026. Cityconin pääoman palautuksen johdosta Tarjouksentekijä on oikaissut alkuperäistä Osakkeen Tarjousvastiketta ja alkuperäisiä Optio-oikeuksien Tarjousvastikkeita euro eurosta -periaatteella siten, että Osakkeen Tarjousvastike on 3,80 euroa Osakkeelta, tarjottava hinta kustakin Optio-oikeudesta, jonka osalta Ostotarjous on pätevästi hyväksytty, on 0,18 euroa käteisenä kustakin ulkona olevasta Optio-oikeudesta 2025D ("**Optio-oikeuden 2025D Tarjousvastike**"), 0,18 euroa käteisenä kustakin ulkona olevasta Optio-oikeudesta 2025E ("**Optio-oikeuden 2025E Tarjousvastike**") ja 0,18 euroa käteisenä kustakin ulkona olevasta Optio-oikeudesta 2025F ("**Optio-oikeuden 2025F Tarjousvastike**", ja yhdessä Optio-oikeuden 2025D Tarjousvastikkeen ja Optio-oikeuden 2025E Tarjousvastikkeen kanssa "**Optio-oikeuksien Tarjousvastikkeet**"), alisteisina mahdollisille lisäoikaisuille.

Tarjousasiakirjan mukaan Osakkeen Tarjousvastike on määritelty 183 569 011 liikkeeseen lasketun ja ulkona olevan Osakkeen perusteella. Optio-oikeuden 2025D Tarjousvastike on määritelty 298 308 liikkeeseen lasketun ja ulkona olevan Optio-oikeuden 2025D perusteella, Optio-oikeuden 2025E Tarjousvastike on määritelty 298 308 liikkeeseen lasketun ja ulkona olevan Optio-oikeuden 2025E perusteella ja Optio-oikeuden 2025F Tarjousvastike on määritelty 298 308 liikkeeseen lasketun ja ulkona olevan Optio-oikeuden 2025F perusteella.

Tarjousaika

Ostotarjouksen mukainen tarjousaika on alkanut 2.1.2026 klo 9.30 (Suomen aikaa) ja päättyy 6.3.2026 klo 16.00 (Suomen aikaa).

Tarjousasiakirjan mukaan Tarjouksentekijä pidättää itsellään oikeuden jatkaa tarjousaikaa Ostotarjouksen ehtojen ja soveltuvien lakien ja määräysten mukaisesti ja niiden asettamien rajojen puitteissa, mukaan lukien kaikkien tarvittavien viranomaishyväksyntöjen, tai vastaavien tahojen hyväksyntöjen, lupien, hyväksymisten tai suostumusten saamiseksi, jotka vaaditaan soveltuvan lainsäädännön mukaan millä tahansa alueella Ostotarjouksen toteuttamiseksi. Tarjouksentekijä odottaa tällä hetkellä Ostotarjouksen toteutuvan vuoden 2026 ensimmäisen neljänneksen aikana.

Tarjousasiakirjan mukaan Tarjouksentekijä ilmoittaa mahdollisesta tarjousajan jatkamisesta tarjousajan kuluessa.

Arvopaperimarkkinalain 11 luvun 13 §:n mukaan Cityconin hallituksen tulee julkistaa Ostotarjousta koskeva lausunto. Lausunnossaan hallituksen tulee esittää perusteltu arvio Ostotarjouksesta Cityconin ja sen osakkeenomistajien ja optio-oikeuksien haltijoiden kannalta sekä Tarjouksentekijän Tarjousasiakirjassa esittämistä strategisista suunnitelmista ja niiden todennäköisistä vaikutuksista Cityconin toimintaan ja työllisyyteen Cityconissa.

Tämän lausunnon antamista varten Cityconin hallitus on huolellisesti tutustunut Tarjousasiakirjaan sekä G Cityn julkistamiin Ostotarjousta koskeviin tiedotteisiin. Valmistellessaan lausuntoaan

Cityconin hallitus on käyttänyt kyseisissä asiakirjoissa esitettyjä tietoja, eikä hallitus ole itsenäisesti tarkistanut näitä tietoja tai niiden paikkansapitävyyttä. Näistä syistä Cityconin hallituksen arviota Ostotarjouksen vaikutuksista Cityconin toimintaan ja työntekijöihin, sellaisina kuin G City on ne esittänyt, ei tule pitää tyhjentävänä.

Arvio Tarjouksentekijän esittämistä strategisista suunnitelmista ja niiden todennäköisistä vaikutuksista Cityconin toimintaan ja työllisyyteen Cityconissa

Tarjouksentekijän antamat tiedot

Tarjousasiakirjan mukaan G City on ollut Yhtiön pitkäaikainen osakkeenomistaja vuodesta 2004 alkaen ja uskoo, että sen laaja asiantuntemus kaupunkialueiden monikäyttöisistä tuottoa tuottavista kiinteistöistä yhdistettynä sen taloudellisiin resursseihin ja strategiseen visioon antaa sille erinomaiset mahdollisuudet kehittää Yhtiön pitkän aikavälin kasvustrategiaa. Lisäksi Tarjousasiakirjan mukaan G City uskoo vahvasti Cityconin omaisuuteen ja niiden laatuun, jotka ovat G Cityn portfolion ja strategian mukaisia. Lisäksi Tarjouksentekijän mukaan G Cityn kokemus vastaavan omaisuuden hallinnoinnista useilla lainkäyttöalueilla, pääoman saatavuus ja pitkän aikavälin sijoitushorisontti mahdollistavat strategisten aloitteiden ja arvonlisäämismahdollisuuksien toteuttamisen.

Tarjousasiakirjan mukaan Tarjouksentekijä ei odota Ostotarjouksen toteuttamisella olevan välittömiä olennaisia vaikutuksia Cityconin toimintaan, toimipaikkoihin tai varoihin, taikka sen johdon tai työntekijöiden asemaan.

Lisäksi Tarjousasiakirjan mukaan Tarjouksentekijä ei ole tehnyt mitään sopimuksia, joilla myönnettäisiin palkkioita, kompensatioita tai muita etuja Cityconin johdolle tai hallituksen jäsenille Ostotarjouksen toteuttamisen perusteella.

Hallituksen arvio

Cityconin hallitus on arvioinut G Cityn strategisia suunnitelmia Tarjousasiakirjassa ja G Cityn julkistamissa Ostotarjousta koskevissa tiedotteissa esitettyjen tietojen perusteella.

Cityconin hallitus katsoo, että Tarjouksentekijän Cityconia koskevat strategiset suunnitelmat sellaisina kuin ne on esitetty Tarjousasiakirjassa ja Tarjouksentekijän julkistamissa Ostotarjousta koskevissa tiedotteissa ovat, kuten tällaisissa asiakirjoissa on tavanomaista, yleisluontoiset. Tarkempien tietojen puuttuessa Cityconin hallitus ei voi muodostaa täsmällistä käsitystä tällaisista suunnitelmista ja niiden todennäköisistä vaikutuksista Cityconiin ja työllisyyteen Cityconissa. Cityconille ja Cityconin hallitukselle esitettyjen tietojen perusteella Cityconin hallitus uskoo, että G Cityn Tarjousasiakirjassa esittämällä strategisilla suunnitelmilla ei odoteta olevan välittömiä olennaisia vaikutuksia Cityconin toimintaan, toimipaikkoihin tai varoihin, taikka Cityconin johdon tai työntekijöiden asemaan.

Tämän lausunnon päivämääränä Cityconin hallitus ei ole saanut Cityconin työntekijöiltä muodollisia lausuntoja Ostotarjouksen vaikutuksista työllisyyteen Cityconissa.

Arvio Ostotarjouksesta Cityconin ja sen osakkeenomistajien ja optio-oikeuksien haltijoiden näkökulmasta

Johdanto

Arvioidessaan Ostotarjousta, analysoidessaan Cityconin vaihtoehtoisia mahdollisuuksia sekä päättäessään tästä lausunnosta Cityconin hallitus on ottanut huomioon useita tekijöitä, kuten Cityconin viimeaikaisen taloudellisen suorituskyvyn, Cityconin taloudellisen ja liiketoiminnallisen aseman, Cityconin tulevaisuudennäkymät ja Cityconin osakkeiden historiallisen kurssikehityksen sekä Ostotarjouksen ehdot.

Cityconin hallituksen arviointi Cityconin liiketoiminnan jatkamismahdollisuuksista itsenäisenä yhtiönä on perustunut kohtuullisiin tulevaisuuteen suuntautuneisiin arvioihin, jotka sisältävät useita epävarmuustekijöitä, kun taas Osakkeen Tarjousvastikkeeseen ja siihen sisältyvään preemioon sekä Optio-oikeuksien Tarjousvastikkeisiin ei sisälly muita epävarmuustekijöitä kuin Ostotarjouksen toteuttamisedellytysten täyttyminen.

Cityconin hallitus ei ole osallistunut Tarjousasiakirjan laatimiseen, eikä se myöskään ole tehnyt yhdistymissopimusta tai muita sopimuksia tai sitoumuksia G Cityn kanssa Ostotarjoukseen liittyen.

Ostotarjousta koskevan arviointinsa tueksi Cityconin hallitus on saanut Deutsche Bank AG:ltä 15.1.2026 päivätyn lausunnon koskien Cityconin osakkeenomistajille ja optio-oikeuksien haltijoille tarjotun vastikkeen kohtuullisuutta ("**Fairness Opinion -lausunto**"). Fairness Opinion -lausunnon mukaan, ehdollisena siinä esitetyille oletuksille ja varaumille, Cityconin osakkeenomistajille ja optio-oikeuksien haltijoille tarjottu vastike on kohtuullinen taloudellisessa mielessä Fairness Opinion -lausunnon päivämääränä. Deutsche Bank AG antoi Fairness Opinion -lausunnon yksinomaan Cityconin hallituksen tiedoksi ja hyödynnettäväksi Ostotarjouksen arvioimisen yhteydessä. Fairness Opinion -lausunto ei muodosta suositusta siitä, tulisiko osakkeenomistajien tai optioiden haltijoiden tarjota Osakkeitaan tai Optio-oikeuksiaan Ostotarjoukseen tai mistään muusta seikasta. Fairness Opinion -lausunto on kokonaisuudessaan tämän lausunnon liitteenä.

Tämän lausunnon päivämääränä Cityconin hallitus ei ole vastaanottanut ehdotuksia koskien mahdollisia kilpailevia yritysjärjestelyjä. Osana Yhtiön vaihtoehtojen arviointia ja huolellisuusvelvollisuuden täyttämiseksi Cityconin hallitus on yhdessä Cityconin yksinoikeudella toimivan taloudellisen neuvonantajansa Deutsche Bank AG:n kanssa ollut yhteydessä useisiin sellaisiin tahoihin, joihin voitiin olla yhteydessä, tiedustellakseen, voisiko tällaisilla tahoilla olla mahdollista kiinnostusta Cityconiin, ja asianmukaiseksi katsomassaan laajuudessa arvioinut mahdollisten kilpailevien yritysjärjestelyjen mahdollisuutta. Citycon ei ole tehnyt mitään sitoumuksia, jotka voisivat rajoittaa Cityconin hallituksen toimintamahdollisuuksia tällaisiin mahdollisiin ehdotuksiin liittyen. Analyysinsä perusteella ja harkittuaan muita asiaankuuluvia tekijöitä, Cityconin hallitus on tullut siihen tulokseen, että tällä hetkellä ei näytä olevan tarjolla Ostotarjousta parempaa vaihtoehtoista transaktiota.

Osakkeen Tarjousvastike ja Optio-oikeuksien Tarjousvastikkeet

Cityconin hallituksen Ostotarjouksen arvioinnin kannalta olennaisina pitämiin seikkoihin ja osatekijöihin kuuluvat muun muassa seuraavat:

- tiedot ja oletukset Cityconin liiketoiminnoista ja taloudellisesta asemasta tämän lausunnon päivämääränä ja niiden arvioitu kehitys tulevaisuudessa, mukaan luettuna arvio Cityconin nykyisen liiketoimintasuunnitelman implementointiin ja täytäntöönpanoon liittyvistä odotetuista riskeistä, epävarmuustekijöistä ja mahdollisuuksista;
- Osakkeista tarjottava preemio;

- preemioanalyysi tietyissä aiemmissa ostotarjouksissa ja eri arvonmääritysmenetelmät, erityisesti diskontattujen kassavirtojen analyysi ja portfolion likvidaatioanalyysi, jotka sisältyvät Cityconin hallituksen tekemiin ja teettämiin arvonmäärittäisiin ja analyysseihin sekä niihin liittyvät keskustelut Yhtiön ulkopuolisen taloudellisen neuvonantajan kanssa;
- Osakkeiden likviditeetti ja historiallinen kurssikehitys ja se, että Osakkeilla on Ostotarjouksen julkistamisen jälkeen käyty kauppaa Nasdaq Helsingissä hieman Osakkeen Tarjousvastiketta alemmilla hintatasoilla;
- kilpailevien yritysjärjestelyjen mahdollisuus;
- järjestelyn toteutumisvarmuus ja se, että Ostotarjouksen ehdot ovat kohtuulliset ja tavanomaiset;
- se seikka, että Tarjouksentekijällä suurimpana osakkeenomistajana omistaa tällä hetkellä yhteensä yli 59 prosenttia Yhtiön liikkeeseen lasketuista ja ulkona olevista Osakkeista ja niiden tuottamista äänistä; sekä
- Fairness Opinion -lausunto.

Koska Cityconin Osakkeilla on pitkän ajanjakson ajan käyty kauppaa merkittävästi sen nettovarallisuusarvoa (EPRA Net Tangible Assets, NTA) alemmilla tasoilla, Cityconin hallitus ei ole pitänyt Ostotarjouksen suhdetta viimeksi raportoituun EPRA NTA -arvoon ensisijaisena tekijänä arvioinnissaan.

Cityconin hallituksen näkemyksen mukaan Cityconin relevantit liiketoimintanäkymät tarjoaisivat Cityconille mahdollisuuden kehittää liiketoimintaansa itsenäisenä yhtiönä Cityconin ja sen osakkeenomistajien ja optio-oikeuksien haltijoiden edun mukaisesti. Hallituksen arvio perustuu näiltä osin kohtuullisiin tulevaisuuteen suuntautuviin arvioihin, joihin kuitenkin luonnostaan sisältyy riskejä ja merkittäviä epävarmuustekijöitä. Hallitus noteeraa myös Yhtiön luottoluokitusten alentamiset viime vuosina ja investointitason luottoluokituksen menettämisen vuonna 2025, mikä tulevaisuudessa vaikuttaa Yhtiön pääsyyn pääomamarkkinoille sekä rahoituksen saatavuuteen ja sen kustannuksiin. Ottaen huomioon itsenäiseen toimintamalliin liittyvät riskit ja epävarmuustekijät, erityisesti makrotaloudellisen ympäristön ja sen aiheuttamat epävarmuudet lyhyellä ja keskipitkällä aikavälillä, sekä Tarjousasiakirjaan sisältyvät Ostotarjouksen ehdot, Cityconin hallitus on tullut siihen tulokseen, että Ostotarjous on suotuista vaihtoehto osakkeenomistajille ja optio-oikeuksien haltijoille.

Viime kädessä ei voi olla varmuutta siitä, että Ostotarjouksen hyväksymättä jättäminen tai jokin muu vaihtoehto toteutuessaan tuottaa Cityconin osakkeenomistajille korkeamman arvon kuin Ostotarjouksen hyväksyminen. Toisaalta hallituksen arvion mukaan Ostotarjouksen toteutumiseen ei Tarjousasiakirjan perusteella näyttäisi liittyvän erityisiä epävarmuustekijöitä ottaen huomioon, että Ostotarjous on, ja pakollinen julkinen ostotarjous voi Arvopaperimarkkinalain nojalla olla, ehdollinen vain tarvittavien viranomaishyväksyntöjen saamiselle.

Cityconin hallitus katsoo Ostotarjouksen arvioinnin kannalta olennaisina pitämiensä asioiden ja seikkojen perusteella, että Osakkeen Tarjousvastike on osakkeenomistajille kohtuullinen ja Optio-oikeuksien Tarjousvastikkeet ovat optio-oikeuksien haltijoille kohtuullisia. Hallituksen näkemys Osakkeen käyvästä arvosta perustuu muiden yllä mainittujen seikkojen ohella Yhtiöstä eri arvonmääritysmenetelmiä soveltaen tehtyihin arvonmäärittäisiin ja analyysseihin sekä niihin liittyen

käytyihin keskusteluihin Yhtiön taloudellisen neuvonantajan kanssa. Cityconin hallitus kiinnittää lisäksi huomiota Fairness Opinion -lausunnon johtopäätöksiin, joiden mukaan Cityconin osakkeenomistajille tarjottu Osakkeen Tarjousvastike ja optio-oikeuksien haltijoille tarjotut Optio-oikeuksien Tarjousvastikkeet ovat Fairness Opinion -lausunnon päivämääränä taloudellisessa mielessä kohtuullisia. Hallituksen näkemyksen mukaan Fairness Opinion -lausunnon johtopäätökset tukevat osaltaan hallituksen arviota siitä, että Osakkeen Tarjousvastiketta ja Optio-oikeuksien Tarjousvastikkeita voidaan pitää Cityconin osakkeenomistajien ja optio-oikeuksien haltijoiden kannalta kohtuullisina.

Ostotarjouksen rahoitus

Hallitus toteaa, että Arvopaperimarkkinalain nojalla G Cityllä on velvollisuus varmistautua siitä, että se voi suorittaa Ostotarjouksessa tarjottavan Osakkeen Tarjousvastikkeen ja Optio-oikeuksien Tarjousvastikkeet täysimääräisesti.

Cityconin hallitus on arvioinut Ostotarjouksen rahoitusta Tarjousasiakirjassa ja G Cityn julkistamissa Ostotarjousta koskevista tiedotteista esitettyjen tietojen perusteella.

Tarjousasiakirjan mukaan Ostotarjous rahoitetaan kokonaisuudessaan Tarjouksentekijän käytettävissä olevien käteisvarojen ja israelilaisen pankin Tarjouksentekijälle rahoitus sopimuksen perusteella tarjoaman velkarahoituksen yhdistelmällä. Tarjouksentekijän velvollisuus toteuttaa Ostotarjous ei ole ehdollinen velkarahoituksen saatavuudelle. Velkarahoitus on sitovasti myönnetty rahoitusmarkkinoilla tavanomaisesti käytetyin ehdoin, jotka on kuvattu Tarjousasiakirjassa.

Käytössään olevien tietojen perusteella Cityconin hallitus uskoo, että G City on varmistanut tarvittavan ja riittävän rahoituksen Tarjouksentekijän käytettävissä olevien käteisvarojen ja velkarahoituksen yhdistelmänä rahoittaakseen Ostotarjouksen toteuttamisen ja mahdollisen pakollisen lunastusmenettelyn Arvopaperimarkkinalain edellyttämällä tavalla.

Ostotarjouksen toteuttamisen ehdot ja viranomaishyväksynät

Cityconin hallitus on arvioinut Ostotarjouksen toteuttamisedellytyksiä ja Ostotarjouksen edellyttämiä viranomaishyväksyntöjä Tarjousasiakirjassa esitettyjen tietojen perusteella. Hallitus toteaa, että Arvopaperimarkkinalain 11 luvun 15 §:n mukaan pakollinen ostotarjous voi olla ehdollinen vain tarvittavien viranomaishyväksyntöjen saamiselle.

Tarjousasiakirjan mukaan Tarjouksentekijän velvollisuus toteuttaa Ostotarjous on ehdollinen kaikkien Tarjouksentekijän Ostotarjouksen toteuttamiseen tarvitsemien soveltuvien kilpailu- tai muun sääntelyn edellyttämien hyväksyntöjen, lupien tai suostumusten saamiselle kaikissa maissa sinä päivänä tai ennen sitä päivää, jolloin Tarjouksentekijä julkistaa Ostotarjouksen lopullisen tuloksen Arvopaperimarkkinalain 11 luvun 18 §:n mukaisesti. Tarjousasiakirjan mukaan Tarjouksentekijä on tunnistanut Ruotsin ulkomaisia suoria sijoituksia koskevan hyväksynnän ainoaksi välttämättömäksi viranomaishyväksynnäksi Ostotarjouksen toteuttamiseksi. Tarjouksentekijän julkistamien tietojen mukaan Tarjouksentekijä odottaa saavansa tällaiset tarvittavat viranomaishyväksynät ja toteuttavansa Ostotarjouksen vuoden 2026 ensimmäisen neljänneksen aikana, ja Tarjouksentekijä pyrkii kohtuudella käytettävissä olevin keinoin saamaan tällaiset viranomaishyväksynät.

Cityconin hallitus toteaa, että Tarjousasiakirjassa esitettyjen tietojen perusteella ei ole mahdollista arvioida riskiä siitä, että Ostotarjouksen toteuttaminen edellyttäisi sellaisia viranomais- tai

vastaavia hyväksyntöjä, joista G City ei ole tietoinen Tarjousasiakirjan päivämääränä. Cityconin hallituksen arvion mukaan minkään tällaisten hyväksyntöjen saamisesta, mikäli niitä edellytettäisiin, ei voi olla varmuutta. Cityconin hallitus kiinnittää kuitenkin huomiota siihen, että G City on sitoutunut noudattamaan Arvopaperimarkkinayhdistyksen julkaisemaa ostotarjouskoodia, jonka mukaan G Cityn on pyrittävä käytettävissään olevin keinoin selvittämään, mitä viranomaislupia se tarvitsee Ostotarjouksen toteuttamiseksi ja täytäntöönpanemiseksi. Mikäli G Cityllä ei olisi ollut mahdollisuutta selvittää tarvittavia viranomaislupia ja niiden saamisen edellytyksiä, tästä olisi ostotarjouskoodin mukaan myös tullut mainita Ostotarjouksen julkistamisen yhteydessä.

Eräitä muita Ostotarjouksen hyväksymispäätöksen kannalta merkityksellisiä seikkoja

Alla on käsitelty eräitä muita seikkoja, jotka Cityconin hallituksen näkemyksen mukaan voivat olla merkityksellisiä Cityconin osakkeenomistajille näiden päättäessä Ostotarjouksen hyväksymisestä tai hyväksymättä jättämisestä. Tässä käsiteltyjä seikkoja ei tule pitää tyhjentävänä kuvauksena kaikista osakkeenomistajien päätöksentekoon mahdollisesti vaikuttavista seikoista.

- Ostotarjouksen toteuttamisen voidaan olettaa kasvattavan G Cityn omistusosuutta entisestään ja vastaavasti vähentävän niiden Cityconin Osakkeiden lukumäärää, jotka muutoin olisivat kaupankäynnin kohteena Nasdaq Helsingissä. Tämä voi Ostotarjouksessa pätevästi tarjottujen Osakkeiden lukumäärästä riippuen heikentää Osakkeiden likviditeettiä ja arvoa sekä vaikuttaa haitallisesti osakkeenomistajien mahdollisuuksiin myydä Osakkeitaan suotuisassa aikataulussa tai suotuisaan hintaan Ostotarjouksen toteutumisen jälkeen.
- Tarjouksentekijä on Cityconin suurin osakkeenomistaja, ja 3.11.2025 toteutetun osakekaupan myötä G Cityn omistus Cityconissa, yhdessä G Cityn kokonaan omistaman tytäryhtiön Gazit Europe Netherlandsin ja Chaim Katzmanin omistamien Osakkeiden kanssa, ylitti 50 prosenttia Cityconin Osakkeiden tuottamasta äänimäärästä. G City on näin ollen määräysvaltaa käyttävä osakkeenomistaja Cityconissa ja voi merkittävästi vaikuttaa Cityconin liiketoimintaan, kuten esimerkiksi strategiaan, liiketoimintasuunnitelmaan ja tuleviin yritysjärjestelymahdollisuuksiin. Ei voi olla varmuutta siitä, millainen vaikutus G Cityn merkittävällä vaikutusvallalla tulee olemaan Cityconin liiketoiminnalle muiden osakkeenomistajien näkökulmasta. On myös mahdollista, että G Cityn merkittävä vaikutusvalta heikentäisi Cityconin edellytyksiä toimia täysin itsenäisenä pörssiyrityksenä tulevaisuudessa.
- Osakkeenomistaja, jonka osakkeet yhtiökokouksessa edustavat yli puolta (1/2) yhtiökokouksessa annetuista äänistä, voi osakeyhtiölain (624/2006, muutoksineen, ”**Osakeyhtiölaki**”) mukaan päättää kaikista niistä asioista, joista yhtiökokouksessa päätetään yksinkertaisella äänten enemmistöllä. On mahdollista, että G City voi Ostotarjouksen seurauksena saavuttaa omistusosuuden, joka ylittää kaksi kolmasosaa (2/3) Cityconin Osakkeiden tuottamasta äänimäärästä. Osakkeenomistaja, jonka osakkeet yhtiökokouksessa edustavat vähintään kahta kolmasosaa (2/3) yhtiökokouksessa annetuista äänistä ja edustetuista osakkeista, voi Osakeyhtiölain mukaan päättää muun muassa suunnatuista osakeanneista, osakkeiden takaisinostoista, muutoksista Cityconin yhtiöjärjestykseen, sulautumisista, jakautumisista sekä Cityconin asettamisesta vapaaehtoiseen selvitystilaan. On mahdollista, että G City voisi käytännössä käyttää kyseistä vaikutusvaltaa, vaikka se omistaisi vähemmän kuin kaksi kolmasosaa (2/3)

Cityconin osakkeista ja äänistä, riippuen yhtiökokouksessa kulloinkin edustettuina olevien osakkeiden ja annettujen äänten lukumäärästä.

- Kuten on tavanomaista, Cityconin eri rahoitus sopimukset ja muut liikesopimukset sisältävät tai voivat sisältää määräyksiä sen varalta, että määräysvalta Cityconissa siirtyy. Nämä määräykset voivat johtaa velvollisuuteen neuvotella asianomainen sopimus uudelleen tai oikeuttaa Cityconin sopimuskumppanin irtisanomaan sopimuksen. Mikäli G City Ostotarjouksen seurauksena hankkisi omistuosuuden Cityconissa, joka ylittäisi rahoitus sopimuksissa määräysvallan vaihtumiselle asetetun rajan, tämä voi johtaa siihen, että Yhtiö joutuu neuvottelemaan rahoitus- ja muita sopimuksiaan uudelleen, minkä lisäksi on mahdollista, että jotkin Cityconin sopimuskumppaneista irtisanovat sopimuksensa Yhtiön kanssa. Cityconin hallituksen arvion mukaan rahoitus- ja muiden liikesopimusten mahdolliseen uudelleen neuvottelemiseen liittyy luonnostaan riskejä, kuten kustannusten mahdollinen nousu, jotka ovat vaikeasti arvioitavissa niiden todennäköisyyden ollessa riippuvainen useasta Yhtiön vaikutuspiiriin ulkopuolella olevasta seikasta, kuten yleisestä markkinatilanteesta ja Yhtiön sopimuskumppaneiden suhtautumisesta.
- Koska Tarjouksentekijä on hankkinut määräysvallan tuottavan omistuosuuden Cityconissa, mikään muu taho ei voi hankkia määräysvaltaa Cityconissa hankkimatta myös G Cityn omistamat Cityconin Osakkeet kokonaan tai osittain. Cityconin hallituksen arvion mukaan tämä voi vaikuttaa heikentävästi muiden tahojen halukkuuteen ja mahdollisuuksiin tehdä Cityconin Osakkeista julkinen ostotarjous tulevaisuudessa.
- Ostotarjouksen hyväksyvät osakkeenomistajat eivät hyödy Osakkeiden markkinahinnan ja Cityconin liiketoiminnan mahdollisesta tulevasta suotuisasta kehityksestä. Toisaalta Ostotarjouksen hyväksyvät osakkeenomistajat eivät vastaavasti kannata riskiä Osakkeiden markkinahinnan tai Cityconin liiketoiminnan mahdollisesta tulevasta negatiivisesta kehityksestä.
- Osakkeenomistajat, jotka eivät hyväksy Ostotarjousta, eivät saa 3,80 euron osakekohtaista Osakkeen Tarjousvastiketta Ostotarjouksen toteutuessa. Mikäli osakkeenomistaja, joka ei ole hyväksynyt Ostotarjousta, haluaa myydä Osakkeitaan, hänen tulee myydä ne avoimilla markkinoilla tai neuvotella niitä koskeva vaihtoehtoinen kauppa. Osakkeenomistajat, jotka eivät hyväksy Ostotarjousta, altistuvat mahdollisuuksille, mutta myös riskeille, jotka liittyvät Osakkeiden markkinahinnan ja Cityconin liiketoiminnan tulevaan kehitykseen. On epävarmaa, nouseeko tai laskeeko Osakkeiden markkinahinta tai säilyykö se nykyisellä tasollaan Ostotarjouksen jälkeen. Cityconin hallitus toteaa, että Ostotarjouksen julkistamisen jälkeen Osakkeilla on käyty kauppaa Nasdaq Helsingissä Osakkeen Tarjousvastiketta alemmilla hintatasoilla.
- Ostotarjouksen hyväksyvät osakkeenomistajat saavat maksun osakkeistaan vasta Ostotarjouksen tarjousajan päättymisen jälkeen. Siihen asti Ostotarjouksen hyväksyneillä osakkeenomistajilla ei välttämättä ole mahdollisuutta myydä tai muutoin luovuttaa Osakkeitaan. Tarjousasiakirjan mukaan Ostotarjousta koskevat hyväksynnot ovat sitovia, eikä niitä voi peruuttaa, ellei sovellettavassa lainsäädännössä säädetä toisin.
- Mikäli G City hankkisi lisää Osakkeita yhdeksän (9) kuukauden kuluessa Ostotarjouksen mukaisen tarjousajan päättymisestä Ostotarjousta paremmin ehdoin, G City on Arvopaperimarkkinalain mukaan velvollinen hyvittämään erotuksen sellaisille Cityconin osakkeenomistajille, jotka hyväksyivät Ostotarjouksen. Tällaista hyvitystä ei makseta

sellaisille osakkeenomistajille, jotka eivät hyväksyneet Ostotarjousta. Yhdeksän (9) kuukauden ajanjakson päättymisen jälkeen G City voi hankkia lisää Osakkeita Ostotarjousta paremmin ehdoin ilman hyvitysvelvollisuutta Ostotarjouksen hyväksyneitä osakkeenomistajia kohtaan.

- Osakkeenomistaja, jolla on enemmän kuin yhdeksän kymmenesosaa (9/10) Cityconin osakkeista ja äänistä, on Osakeyhtiölain mukaan oikeutettu, sekä muiden osakkeenomistajien vaatimuksesta velvollinen, lunastamaan muiden osakkeenomistajien omistamat osakkeet. Mikäli G Cityn omistusosuus Ostotarjouksen toteuttamisen jälkeen ylittää tämän määrän, G City voi lunastaa niiltä Cityconin osakkeenomistajilta, jotka eivät hyväksyneet Ostotarjousta, näiden omistamat Osakkeet Osakeyhtiölain mukaisessa vähemmistöosakkeiden lunastusmenettelyssä Osakeyhtiölain perusteella määräytyvästä käyvästä hinnasta. Tällainen käypä hinta voi olla Osakkeen Tarjousvastiketta korkeampi, yhtä suuri kuin Osakkeen Tarjousvastike tai Osakkeen Tarjousvastiketta alhaisempi.

Cityconin hallituksen suositus: Hallitus suosittelee Ostotarjouksen hyväksymistä

Tässä lausunnossa kuvatulla tavalla Cityconin hallitus on huolellisesti arvioinut Ostotarjousta ja sen ehtoja kokonaisuutena Tarjousasiakirjan, G Cityn julkistamien Ostotarjousta koskevien tiedotteiden, Fairness Opinion -lausunnon ja muun käytettävissä olevan tiedon perusteella.

Edellä tässä lausunnossa esitettyjen seikkojen perusteella Cityconin hallitus katsoo, että Ostotarjous ja Osakkeen Tarjousvastikkeen sekä Optio-oikeuksien Tarjousvastikkeiden määrät ovat vallitsevissa olosuhteissa Cityconin osakkeenomistajille ja optio-oikeuksien haltijoille kohtuullisia. Yllä mainittuun perustuen Cityconin hallituksen jäsenet, jotka osallistuivat Ostotarjouksen vaikutusten harkintaan ja päätöksentekoon, suosittelevat yksimielisesti, että Cityconin osakkeenomistajat ja optio-oikeuksien haltijat hyväksyvät Ostotarjouksen.

Eräitä muita seikkoja

Cityconin hallituksen jäsenistä tätä lausuntoa koskevaan päätöksentekoon ovat osallistuneet Judah Angster, F. Scott Ball, Alexandre Koifman, David Lukes, Per-Anders Ovin, Ljudmila Popova ja Eero Sihvonen.

Ennen Ostotarjouksen arvioimista kukin Cityconin hallituksen jäsen on itsenäisesti arvioinut ja ilmoittanut hallitukselle tiedossaan olevat sidonnaisuudet G Cityyn ja/tai Ostotarjouksen toteutumiseen sekä muut seikat, jotka voivat johtaa siihen, että hallituksen jäsen olisi Osakeyhtiölain tarkoittamalla tavalla esteellinen tai jotka voivat muuten vaikuttaa hallituksen jäsenen mahdollisuuksiin osallistua Ostotarjouksen käsittelyyn sivuvaikutteista vapaana.

Hallituksen jäsenistä Chaim Katzman, Keren Kalifa ja Adi Jemini, jotka eivät ole riippumattomia G Citystä ja joilla voidaan katsoa olevan merkittäviä yhteyksiä G Cityyn, eivät ole miltään osin osallistuneet hallituksen työskentelyyn Ostotarjoukseen liittyen.

Tämä lausunto ei ole sijoitus- tai veroneuvontaa, eikä Cityconin hallitus ole tässä lausunnossaan arvioinut Osakkeiden yleistä hintakehitystä tai niihin yleisesti liittyviä riskejä. Ostotarjoukseen saattaa sisältyä ennalta-arvaamattomia riskejä, mikä on yleistä tämänkaltaisissa järjestelyissä. Cityconin osakkeenomistajien ja optio-oikeuksien haltijoiden tulee päättää Ostotarjouksen hyväksymisestä tai hyväksymättä jättämisestä itsenäisesti, ja osakkeenomistajien tulisi

päätöksenteossään ottaa huomioon kaikki heidän käytettävissään olevat asiaankuuluvat tiedot, mukaan lukien Tarjousasiakirjassa ja tässä lausunnossa esitetyt seikat sekä muut Osakkeiden ja Optio-oikeuksien arvoon vaikuttavat seikat.

Cityconin hallitus voi muuttaa tai täydentää tätä lausuntoa, mikäli soveltuva laki tai määräykset tätä edellyttävät tai mikäli lausunnon kannalta merkityksellisissä olosuhteissa tapahtuu muu olennainen muutos.

Deutsche Bank AG on toiminut Cityconin taloudellisena neuvonantajana ja Hannes Snellman Asianajotoimisto Oy oikeudellisena neuvonantajana Ostotarjouksen yhteydessä.

Citycon on sitoutunut noudattamaan Arvopaperimarkkinayhdistyksen julkaisemaa Ostotarjoukoodia.

Citycon Oyj

Hallitus

Lisätietoja:

Hilik Attias

Talousjohtaja

Yhteydenottopyynnöt:

Anni Torkko

Johtaja, konserni analyysi & sijoittajasuhteet

Puh. +358 45 358 0570

anni.torkko@citycon.com

TÄRKEÄÄ TIETOA

TÄTÄ TIEDOTETTA EI SAA JULKAISTA TAI MUUTOIN LEVITTÄÄ, KOKONAAN TAI OSITTAIN, SUORAAN TAI VÄLILLISESTI, AUSTRALIASSA, KANADASSA, HONGKONGISSA, JAPANISSA, UUDESSA-SEELANNISSA TAI ETELÄ-AFRIKASSA TAI NÄIHIN MAIHIN TAI MILLÄÄN MUULLA ALUEELLA TAI MILLEKÄÄN MUULLE ALUEELLE, JOSSA OSTOTARJOUS OLISI SOVELTUVAN LAIN VASTAINEN.

TÄMÄ TIEDOTE EI OLE TARJOUSASIAKIRJA EIKÄ SELLAISENAAN MUODOSTA TARJOUSTA TAI KEHOTUSTA TEHDÄ MYYNTITARJOUSTA. ERITYISESTI TÄMÄ TIEDOTE EI OLE TARJOUS MYYDÄ TAI TARJOUSPYYNTÖ OSTAA MITÄÄN TÄSSÄ TIEDOTTEESSA KUVATTUJA ARVOPAPEREITA EIKÄ OSTOTARJOUKSEN ULOTTAMINEN AUSTRALIAAN, KANADAAN, HONGKONGIIN, JANIINIIN, UUTEEN-SEELANTIIN TAI ETELÄ-AFRIKKAAN. SIOITTAJIN TULEE HYVÄKSYÄ OSATKEITA JA OPTIO-OIKEUKSIA KOSKEVA OSTOTARJOUS YKSINOMAIIN TARJOUSASIAKIRJAIIN SISÄLLYTETTYJEN TIETOJEN POHJALTA. TARJOUKSIA EI TEHDÄ SUORAAN TAI VÄLILLISESTI ALUEILLE, JOILLA JOKO TARJOAMINEN TAI TARJOUKSEEN OSALLISTUMINEN OLISI LAINVASTAISTA TAI MIKÄLI ALUEELLA VAADITAIIN TARJOUSASIAKIRJAN JULKISTAMISTA TAI REKISTERÖINTEJÄ TAI TARJOUKSEN TEKEMISEEN KOHDISTUU MUITA VAATIMUKSIA SUOMESSA OSTOTARJOUKSEEN LIITTYVIEN VAATIMUSTEN LISÄKSI.

OSTOTARJOUSTA EI TEHDÄ SUORAAN TAI VÄLILLISESTI ALUEELLE, MISSÄ SE ON LAINVASTAINEN, EIKÄ, KUN JULKAISTU, TARJOUSASIAKIRJAA JA SIIHEN LIITTYVIÄ HYVÄKSYMISLOMAKKEITA JAETA, LEVITETÄ EDELLEEN TAI VÄLITETÄ EIKÄ SITÄ SAA JAKAA, LEVITTÄÄ EDELLEEN TAI VÄLITTÄÄ ALUEELLE TAI ALUEELTA, MISSÄ SE ON SOVELTUVIEN LAKIEN TAI SÄÄNNÖSTEN VASTAISTA. OSTOTARJOUSTA EI ERITYISESTI TEHDÄ SUORAAN TAI VÄLILLISESTI POSTIPALVELUIDEN KAUTTA TAI MILLÄÄN MUULLA TAVALLA TAI VÄLINEELLÄ (SISÄLTÄEN, MUTTA EI RAJOITUEN, FAKSIN, TELEKSIN, PUHELIMEN SEKÄ INTERNETIN) TAI MILLÄÄN OSAVALTIOIDEN VÄLISEEN TAI ULKOMAANKAUPPAAN LIITTYVÄLLÄ TAVALLA TAI MINKÄÄN KANSALLISEN ARVOPAPERIPÖRSSIN TAI SEN TARJOAMIEN PALVELUIDEN KAUTTA AUSTRALIASSA, KANADASSA, HONGKONGISSA, JAPANISSA, UUDESSA-SEELANNISSA TAI ETELÄ-AFRIKASSA TAI NÄIHIN MAIHIN. OSTOTARJOUSTA EI VOIDA HYVÄKSYÄ, SUORAAN TAI VÄLILLISESTI, MILLÄÄN SANOTULLA KÄYTÖLLÄ, TAVALLA TAI VÄLINEELLÄ EIKÄ AUSTRALIASTA, KANADASTA, HONGKONGISTA, JAPANISTA, UUDESTA-SEELANNISTA TAI ETELÄ-AFRIKASTA JA MIKÄ TAHANSA OSTOTARJOUKSEN VÄITETTY HYVÄKSYNTÄ, JOKA JOHTUU SUORAAN TAI VÄLILLISESTI NÄIDEN RAJOITUSTEN RIKKOMISESTA ON MITÄTÖN.

TÄMÄ TIEDOTE ON VALMISTELTU SUOMEN LAIN, NASDAQ HELSINGIN SÄÄNTÖJEN JA OSTOTARJOUKSKOODIN MUKAISESTI, JA TÄSSÄ ESITETTY INFORMAATIO EI VÄLTTÄMÄTTÄ VASTAA SITÄ, MITÄ SE OLISI OLLUT, JOS TÄMÄ TIEDOTE OLISI VALMISTELTU SUOMEN ULKOPUOLELLA OLEVIA LAKIEN MUKAISESTI.

Tietoja Cityconin osakkeenomistajille ja Optio-oikeuksien haltijoille Yhdysvalloissa

Cityconin yhdysvaltalaisille osakkeenomistajille ja Optio-oikeuksien haltijoille ilmoitetaan, että Osakkeet eivät ole listattuna Yhdysvaltain arvopaperipörssissä ja että Cityconia eivät koske Yhdysvaltain vuoden 1934 arvopaperipörssilain, muutoksineen, ("Pörssilaki") vaatimukset säännöllisestä tiedonantovelvollisuudesta, eikä se ole velvollinen toimittamaan, eikä toimita, mitään raportteja Yhdysvaltain arvopaperi- ja pörssikomitealle (U.S. Securities and Exchange Commission, "SEC").

Ostotarjous tehdään Cityconin, jonka kotipaikka on Suomessa, liikkeeseen lasketuista ja ulkona olevista Osakkeista ja Optio-oikeuksista, ja siihen soveltuvat suomalaiset tiedonantovelvollisuudet ja menettelyvaatimukset. Ostotarjous tehdään Yhdysvalloissa Pörssilain Kohdan 14(e) ja Regulation 14E -säännöksen, Pörssilain Kohdan Rule 14d-1(d) "Tier II" - ostotarjousta koskevien poikkeussääntöjen mukaisesti, ja muutoin Suomen lainsäädännön tiedonantovelvollisuuksien ja menettelyvaatimusten mukaisesti, muun muassa koskien Ostotarjouksen aikataulua, selvitysmenettelyitä, peruuttamista, edellytyksistä luopumista ja maksujen ajoitusta, jotka eroavat Yhdysvaltojen kansallisiin ostotarjouksiin sovellettavista ostotarjousmenettelyistä ja -laeista. Erityisesti tähän tiedotteeseen sisällytetyt taloudelliset tiedot on laadittu Suomessa soveltuvien kirjanpitostandardien mukaisesti, eivätkä ne välttämättä ole verrattavissa yhdysvaltalaisen yhtiöiden tilinpäätöksiin tai taloudellisiin tietoihin. Ostotarjous tehdään Cityconin Yhdysvalloissa asuville osakkeenomistajille ja Optio-oikeuksien haltijoille samoin ehdoin kuin kaikille muille Cityconin osakkeenomistajille ja Optio-oikeuksien haltijoille, joille tarjous tehdään. Kaikki tietoa sisältävät asiakirjat, mukaan lukien tämä tiedote, annetaan yhdysvaltalaisille osakkeenomistajille ja Optio-oikeuksien haltijoille tavalla, joka on verrattavissa menetelmään, jolla tällaiset asiakirjat toimitetaan Cityconin muille osakkeenomistajille ja Optio-oikeuksien haltijoille.

Soveltuvien lakien tai määräysten sallimissa rajoissa Tarjouksentekijä ja sen lähipiiriyhtiöt tai sen välittäjät ja välittäjien lähipiiriyhtiöt (toimiessaan Tarjouksentekijän tai sen lähipiiriyhtiöiden asiamiehinä) voivat ajoittain tämän pörssitiedotteen päivämäärän jälkeen Ostotarjouksen vireilläolon aikana ja muutoin kuin Ostotarjouksen mukaisesti, suoraan tai välillisesti, ostaa tai

järjestää ostavansa osakkeita tai mitä tahansa arvopapereita, jotka ovat vaihdettavissa tai muunnettavissa osakkeiksi, edellyttäen, että tällaiset ostot toteutetaan Yhdysvaltojen ulkopuolella. Nämä ostot voivat tapahtua joko julkisilla markkinoilla vallitsevilla hinnoilla tai yksityisinä liiketoimina neuvotelluilla hinnoilla ja Ostotarjouksen vastiketta on korotettava siten, että se vastaa Ostotarjouksen ulkopuolella maksettua vastiketta. Siinä laajuudessa kuin tieto ostoista tai järjestelyistä ostaa julkistetaan Suomessa, tieto julkistetaan lehdistötiedotteella tai muulla sellaisella tavalla, jolla tällaisen tiedon voidaan kohtuudella arvioida tavoittavan Cityconin osakkeenomistajat ja Optio-oikeuksien haltijat Yhdysvalloissa. Lisäksi Tarjouksentekijän taloudellinen neuvonantaja voi harjoittaa Cityconin arvopapereilla tavanomaista kaupankäyntiä, joka voi käsittää tällaisten arvopapereiden oston tai niiden ostamisen järjestämisen. Siinä laajuudessa kuin Suomessa vaaditaan, tieto tällaisista ostoista julkistetaan Suomessa Suomen lain edellyttämällä tavalla.

SEC tai mikään Yhdysvaltain osavaltion arvopaperikomitea ei ole hyväksynyt tai hylännyt Ostotarjousta, lausunut Ostotarjouksen arvosta tai kohtuullisuudesta eikä lausunut mitään Ostotarjouksen yhteydessä annettujen tietojen riittävydestä, oikeellisuudesta tai täydellisyydestä. Tämän vastainen lausuma on rikosoikeudellisesti rangaistava teko Yhdysvalloissa.

Käteisen vastaanottaminen Ostotarjouksen perusteella yhdysvaltalaisena osakkeenomistajana tai optioiden haltijana saattaa olla Yhdysvaltain liittovaltion tuloverotuksessa ja soveltuvan Yhdysvaltain osavaltion ja paikallisten sekä ulkomaisten ja muiden verolakien mukaan verotettava tapahtuma. Kaikkia Osakkeiden tai Optio-oikeuksien haltijoita kehoitetaan välittömästi kääntymään riippumattoman ammattimaisen neuvonantajan puoleen Ostotarjouksen hyväksymistä koskeviin vero- ja muihin seuraamuksiin liittyen.

Siinä määrin kuin Ostotarjoukseen sovelletaan Yhdysvaltain arvopaperilainsäädäntöä, kyseisiä säännöksiä sovelletaan ainoastaan yhdysvaltalaisiin osakkeenomistajiin tai Optio-oikeuksien haltijoihin, eivätkä ne aiheuta vaatimuksia muille henkilöille. Cityconin osakkeenomistajien tai Optio-oikeuksien haltijoiden oikeuksien toteuttaminen ja mahdollisten vaatimusten esittäminen Yhdysvaltain liittovaltion arvopaperilakien nojalla voi olla vaikeaa, sillä Tarjouksentekijä ja Citycon ovat sijoittautuneet Yhdysvaltain ulkopuolelle ja osa tai kaikki niiden toimihenkilöistä ja johtajista saattavat asua Yhdysvaltain ulkopuolella. Cityconin osakkeenomistajat tai Optio-oikeuksien haltijat eivät välttämättä voi haastaa Tarjouksentekijää tai Cityconia tai näiden toimihenkilöitä tai johtajia oikeuteen Yhdysvaltain liittovaltion arvopaperilakien rikkomisesta Yhdysvaltain ulkopuolisessa tuomioistuimessa. Tarjouksentekijän ja Cityconin sekä niiden lähipiiriyhtiöiden pakottaminen noudattamaan yhdysvaltalaisen tuomioistuimen tuomiota voi olla vaikeaa.

Tulevaisuutta koskevat lausumat

Tämä tiedote sisältää lausumia, jotka siltä osin kuin ne eivät ole historiallisia tosiseikkoja, ovat "tulevaisuutta koskevia lausumia". Tulevaisuutta koskevat lausumat sisältävät lausumia koskien suunnitelmia, odotuksia, ennusteita, päämääriä, tavoitteita, pyrkimyksiä, strategioita, tulevaisuuden tapahtumia, tulevaisuuden liikevaihtoa tai tulosta, investointeja, rahoitustarvetta, yritysostoja koskevia suunnitelmia tai aikeita, kilpailuvahvuuksia ja -heikkouksia, taloudelliseen asemaan, tulevaan liiketoimintaan ja kehitykseen liittyviä suunnitelmia tai tavoitteita, liiketoimintastrategiaa sekä toimialaa, poliittista ja lainsäädännöllistä ympäristöä koskevia suuntauksia sekä muita ei-historiallisia tietoja. Tulevaisuutta koskevat lausumat voidaan joissakin tapauksissa tunnistaa tulevaisuutta koskevien ilmaisujen käytöstä, kuten "uskoa", "aikoa", "saattaa", "odottaa", "voida" tai "pitäisi" tai niiden kielteisistä tai muunnelluista vastaavista ilmaisuista. Tulevaisuutta koskeviin lausumiin liittyy luonnostaan sekä yleisiä että erityisiä riskejä,

epävarmuustekijöitä ja oletuksia. Lisäksi on olemassa riskejä siitä, ettei arvioita, ennusteita, suunnitelmia ja muita tulevaisuutta koskevia lausumia tulla saavuttamaan. Näistä riskeistä, epävarmuustekijöistä ja oletuksista johtuen sijoittajien ei tule antaa tällaisille tulevaisuutta koskeville lausumille merkittävää painoarvoa. Tässä tiedotteessa luetellut tulevaisuutta koskevat lausumat ilmaisevat ainoastaan tämän tiedotteen päivämäärän mukaista asiantilaa.

Liite:

Fairness Opinion -lausunto

Deutsche Bank AG
Investment Bank
Taunusanlage 12
60325 Frankfurt am Main
Germany

January 15, 2026

Independent Board Committee of Citycon Oyj
Piispansilta 9 A
02230 Espoo, Finland

Dear Sir or Madam,

Deutsche Bank Aktiengesellschaft, a stock corporation incorporated under the laws of the Federal Republic of Germany and registered under docket number HRB 30000 with the commercial register of the local district court in Frankfurt am Main ("**Deutsche Bank**"), has been engaged by Citycon Oyj (the "**Client**") to act as its financial adviser in connection with the mandatory public tender offer (the "**Offer**") for all of the issued and outstanding Shares (as defined below) and all of the outstanding options entitling the holder of such options (together, the "**Optionholders**") to acquire Shares made by G City Ltd. (the "**Purchaser**") upon the terms and subject to the conditions described in the offer document prepared in relation to the Offer (the "**Offer Document**") dated December 31, 2025, which has been provided to Deutsche Bank. The Offer Document, as supplemented by the Purchaser on January 15, 2026 to adjust the Consideration (as defined below) to reflect the one-time equity repayment of EUR 0.20 per Share resolved by the board of directors of the Client on January 13, 2026 and payable on January 27, 2026, provides that, *inter alia*, the consideration proposed to be paid by the Purchaser to the Shareholders (as defined below) or the Optionholders pursuant to the Offer (the "**Consideration**") is EUR 3.80 per Share and, in the case of the Optionholders, EUR 0.18 for each outstanding Stock Option 2025D, EUR 0.18 for each outstanding Stock Option 2025E and EUR 0.18 for each outstanding Stock Option 2025F, subject to any further adjustments pursuant to the terms and conditions of the Offer, which Consideration is to be paid in cash.

The Client has requested that Deutsche Bank provides an opinion addressed to a committee comprised of the independent members of the board of directors of the Client (the "**Independent Board Committee**") as to whether the Consideration proposed to be paid by the Purchaser to the Shareholders and to the Optionholders is fair, from a financial point of view, to the Shareholders (excluding the Excluded Shareholders (as defined below)) and the Optionholders (respectively).

For the purposes of this letter: "**Client Group**" means the Client, the parent undertakings and subsidiary undertakings of the Client and any subsidiary undertakings of such parent undertakings from time to time; "**DB Group**" means Deutsche Bank AG and its subsidiary undertakings from time to time; "**Excluded Shareholder**" means the Purchaser and any Shareholder which holds or owns, directly or indirectly, any Shares and any ordinary shares in the share capital of the Purchaser or any person acting in concert with the Purchaser in accordance with Section 5, Chapter 11 of the Finnish Securities Markets Act (746/2012, as amended); "**Share**" means any ordinary share in the share capital of the Client from time to

time; **"Shareholder"** shall mean any holder of one or more Shares from time to time; **"subsidiary undertakings"** shall be construed in accordance with section 1162 of the Companies Act of 2006; and **"person"** shall include a reference to an individual, body corporate, association or any form of partnership (including a limited partnership). Whenever the words "include", "includes", "including" or "in particular" are used, they are deemed to be followed by the words "without limitation".

In connection with Deutsche Bank's role as financial adviser to the Client, and in arriving at the opinion contained in this letter, Deutsche Bank has:

- (i) reviewed certain publicly available financial and other information concerning the Client, as well as certain internal analyses, financial forecasts and other information prepared by the Client's management and furnished to it by the Client, which has not been publicly disclosed;
- (ii) held discussions with, and relied on statements made by members of the senior management of the Client regarding the businesses and prospects of the Client after giving effect to the Offer (or the transaction to which such Offer relates);
- (iii) reviewed the reported prices and trading activity for the Shares;
- (iv) to the extent publicly available, compared certain financial information for the Client with similar financial and stock market information for certain selected companies which Deutsche Bank has considered generally comparable to the Client and whose securities are publicly traded;
- (v) reviewed the financial aspects of certain selected merger and acquisition transactions which Deutsche Bank has considered generally comparable to the Offer (or the transaction to which such Offer relates);
- (vi) reviewed the terms of the Offer Document which has been provided to Deutsche Bank; and
- (vii) used, among other things, precedent premia analysis, discounted cash flow analysis and portfolio liquidation analysis; performed such other studies and analyses, and considered such other factors as it deemed appropriate.

In conducting its analyses and arriving at the opinion contained in this letter, Deutsche Bank utilized a variety of generally accepted valuation methods commonly used for these types of analyses. The analyses conducted by Deutsche Bank were prepared solely for the purpose of enabling Deutsche Bank to provide the opinion contained in this letter to the Independent Board Committee as to the fairness, from a financial point of view, to the Shareholders (excluding the Excluded Shareholders) and the Optionholders of the Consideration proposed to be paid by the Purchaser to the Shareholders and to the Optionholders, and such analyses do not purport to be appraisals or necessarily reflect the prices at which businesses or securities may actually be sold, which are inherently subject to uncertainty.

Deutsche Bank has not assumed responsibility for, and has not independently verified, any information, whether publicly available or furnished to it, concerning the Client, including any financial information, forecasts or projections considered in connection with the rendering of the opinion contained in this letter. Accordingly, for the purposes of rendering the opinion contained in this letter, Deutsche Bank has, with the Client's permission, assumed and relied upon the accuracy and completeness of all such information. Deutsche Bank has not conducted a physical inspection of any of the properties or assets, and has not prepared or

obtained any independent valuation or appraisal of any of the assets or liabilities (including any contingent, derivative, or off-balance sheet assets and liabilities), of the Client or any of its respective affiliates, nor has Deutsche Bank evaluated the solvency or fair value of the Client under any applicable law relating to bankruptcy, insolvency or similar matters.

With respect to the financial forecasts and projections made available to Deutsche Bank and used in its analyses, Deutsche Bank has assumed, with the Client's permission, that they have been reasonably prepared on bases reflecting the best currently available estimates and judgements of the management of the Client as to the matters covered thereby. In rendering the opinion contained in this letter, Deutsche Bank expresses no view as to the reasonableness of any such financial information, forecasts and projections or the assumptions on which they are based.

For the purposes of rendering the opinion contained in this letter, Deutsche Bank has assumed, with the Client's permission, that the Offer (or the transaction to which such Offer relates) will, in all respects material to its analysis, be consummated in accordance with its terms, without any material waiver, modification or amendment of any term, condition or agreement. Deutsche Bank has also assumed, with the Client's permission, that all material governmental, regulatory or other approvals and consents required in connection with the Offer (or the completion of the transaction to which such Offer relates) will be obtained and that, in connection with obtaining any necessary governmental, regulatory or other approvals and consents, no material restrictions will be imposed.

Deutsche Bank is not a legal, regulatory, accounting, actuarial or taxation expert, and it has relied on the assessments made by the Client and its professional advisers with respect to such issues.

The opinion contained in this letter is: (i) limited to the fairness, from a financial point of view, of the Consideration to the Shareholders (excluding the Excluded Shareholders) and the Optionholders; (ii) subject to the assumptions, limitations, qualifications and other conditions contained in this letter; and (iii) necessarily based on financial, economic, market and other conditions, and the information made available to Deutsche Bank, as of the date of this letter.

The Client has not asked Deutsche Bank to, and the opinion contained in this letter does not, address the fairness of the Offer (or the transaction to which such Offer relates), or any consideration received in connection with the Offer (or the transaction to which such Offer relates), to the holders of any class of securities, creditors or other constituencies of the Client (other than the Shareholders (excluding the Excluded Shareholders) and the Optionholders), nor does it address the fairness of the contemplated benefits of the Offer (or the transaction to which such Offer relates) (other than the Consideration). Deutsche Bank expressly disclaims any undertaking or obligation to advise any person of any change in any fact or matter affecting this letter or the opinion contained in this letter of which it or any other member of the DB Group becomes aware after the date of this letter. Deutsche Bank expresses no opinion as to the merits of the underlying decision of Shareholders or the Optionholders to accept or reject the Offer (or engage in the transaction to which such Offer relates). In addition, Deutsche Bank does not express any view or opinion as to the fairness, financial or otherwise, of the amount or nature of any compensation payable to, or to be received as a result of the Offer (or the transaction to which such Offer relates) by, any of the officers, directors, or employees of any of the Shareholders or the Optionholders, or any class of such persons. The opinion contained in this letter does not address the prices at which the Shares or, as the case may be, any other securities will trade following the making or

acceptance of the Offer (or the announcement or completion of the transaction to which such Offer relates).

It has not been requested that Deutsche Bank considers or will consider, and the opinion contained in this letter does not address, the relative merits of the Offer (or the transaction to which such Offer relates) as compared to any alternative business strategies.

In consideration for the performance by Deutsche Bank of its services as a financial adviser to the Client in connection with the Offer (or the transaction to which such Offer relates), Deutsche Bank will be paid a fee for its services irrespective of the outcome of the Offer and the Client has agreed to reimburse certain of Deutsche Bank's expenses. The Client has also agreed to indemnify Deutsche Bank and, *inter alia*, each other member of the DB Group against, and, at all times, hold Deutsche Bank and, *inter alia*, each other member of the DB Group harmless from and against, certain liabilities in connection with the engagement of Deutsche Bank as a financial adviser to the Client in connection with the Offer (or the transaction to which such Offer relates).

In the ordinary course of business, one or more members of the DB Group has, from time to time, provided, currently are providing, and in the future may provide investment banking, commercial banking and other financial services to the Client or its affiliates for which it has received compensation or in the future may receive compensation. In the ordinary course of its business, one or more members of the DB Group may actively trade in the ordinary shares in the share capital of, or in any other securities of, and other instruments and obligations of, the Client or the Purchaser for its own account and/or for the account of its respective customers. Accordingly, one or more members of the DB Group may, at any time, hold a long or short position in any such ordinary shares, securities, instruments and obligations (including the Shares). For the purposes of rendering the opinion contained in this letter, Deutsche Bank has not considered any information that may have been provided to it in any such capacity, or in any capacity other than fairness opinion provider.

Based upon, and subject to, the foregoing, it is Deutsche Bank's opinion as investment bankers that, as of the date of this letter, the Consideration is fair, from a financial point of view, to the Shareholders (excluding the Excluded Shareholders) and the Optionholders.

This letter has been approved and authorized for issuance by a fairness opinion review panel, is addressed to, and is for the use and benefit of, the Independent Board Committee, and is not a recommendation to any of the Shareholders or the Optionholders to accept or reject the Offer (or the transaction to which such Offer relates). This letter, and the opinion contained in this letter, is intended solely for the use of the Independent Board Committee in considering the Offer (or the transaction to which such Offer relates). This letter and its contents, including the opinion contained in this letter, shall not be used or relied upon by any other person or for any other purpose.

Without the prior written consent of Deutsche Bank, this letter shall not, in whole or in part, be disclosed, reproduced, disseminated, summarised, quoted or referred to at any time, in any manner or for any purpose to any other person or in any public report, public document, press release, public statement or other public communication (each, a "Public Disclosure"), *provided, however, that*, the Client shall be entitled to disclose this letter and its contents, including the opinion contained in this letter: (i) as expressly required by applicable law or regulation (including in any disclosure document expressly required by applicable law or regulation to be filed by the Client with any applicable securities regulatory authorities with respect to the Offer (or the transaction to which such Offer relates)); or (ii) on a confidential

and non-reliance basis to the professional advisers of the Client in relation to the Offer (or the transaction to which such Offer relates), *provided, further, that* this letter is disclosed in full, and that any description of, or reference to, Deutsche Bank or any other member of the DB Group in such Public Disclosure is in a form acceptable to Deutsche Bank and its professional advisers. For the avoidance of doubt, a copy of this letter may be included in its entirety in the announcement of the Board's statement on the Offer.

Yours faithfully,

Deutsche Bank AG

DEUTSCHE BANK AKTIENGESELLSCHAFT

LIITE D

TARJOUKSENTEKIJÄN 21.1.2026 JULKISTAMA TIEDOTE

G City Ltd. on saanut tarvittavan viranomaishyväksynnän kaikista Citycon Oyj:n liikkeeseen lasketuista ja ulkona olevista osakkeista ja optio-oikeuksista tehdyille pakolliselle julkiselle käteisostotarjoukselle

G City Ltd. 21.1.2026 klo 11.40

EI JULKISTETTAVAKSI TAI LEVITETTÄVÄKSI, KOKONAAN TAI OSITTAIN, SUORAAN TAI VÄLILLISESTI, AUSTRALIASSA, KANADASSA, HONGKONGISSA, JAPANISSA, UUDESSA-SEELANNISSA TAI ETELÄ-AFRIKASSA TAI NÄIHIN MAIHIN TAI MILLÄÄN MUULLA ALUEELLA TAI MILLEKÄÄN MUULLE ALUEELLE, JOSSA OSTOTARJOUS OLISI SOVELTUVAN LAIN VASTAINEN. LISÄTIETOJA ALLA KOHDASSA "TÄRKEÄÄ TIETOA".

G City Ltd. on saanut tarvittavan viranomaishyväksynnän kaikista Citycon Oyj:n liikkeeseen lasketuista ja ulkona olevista osakkeista ja optio-oikeuksista tehdyille pakolliselle julkiselle käteisostotarjoukselle

Aiemmin tiedotetun mukaisesti G City Ltd. ("**Tarjouksentekijä**") aloitti 2.1.2026 pakollisen julkisen ostotarjouksen kaikista Citycon Oyj:n ("**Citycon**" tai "**Yhtiö**") liikkeeseen lasketuista ja ulkona olevista osakkeista, jotka eivät ole Cityconin tai sen tytäryhtiöiden hallussa, ("**Osakkeet**") ja kaikista Cityconin liikkeeseen lasketuista ja ulkona olevista optio-oikeuksista, jotka eivät ole Cityconin tai sen tytäryhtiöiden hallussa ("**Optio-oikeudet**") ("**Ostotarjous**"). Ostotarjouksen tarjousaika alkoi 2.1.2026 klo 9.30 ja päättyy 6.3.2026 klo 16.00 ("**Tarjousaika**"), ellei Tarjousaikaa keskeytetä Ostotarjouksen ehtojen mukaisesti. Tarjouksentekijä julkisti Ostotarjousta koskevan tarjousasiakirjan ("**Tarjousasiakirja**") 31.12.2025.

Tarjouksentekijä on 19.1.2026 saanut Ruotsin ulkomaisia suoria sijoituksia koskevan hyväksynnän. Kuten aiemmin on tiedotettu, Tarjouksentekijä on tunnistanut Ruotsin ulkomaisia suoria sijoituksia koskevan hyväksynnän ainoaksi välttämättömäksi viranomaishyväksynnäksi Ostotarjouksen toteuttamiseksi. Täten kaikki Ostotarjouksen toteuttamisen edellytykset ovat täyttyneet, ja Tarjouksentekijä julistaa Ostotarjouksen ehdottomaksi 2.2.2026 alkaen, kuten jäljempänä tarkemmin kuvataan.

Ostotarjouksen ehtojen mukaisesti annettu hyväksyntä voidaan peruuttaa milloin tahansa ennen Tarjousajan päättymistä (mukaan lukien mahdollinen jatkettu tai keskeytetty jatkettu Tarjousaika) siihen saakka, kunnes Tarjouksentekijä on ilmoittanut Ostotarjouksen toteuttamisen viranomaisedellytyksen täyttyneen tai luopunut sen täyttymisen vaatimisesta, eli kunnes Tarjouksentekijä on ilmoittanut Ostotarjouksen ehdottomaksi. Tällainen ilmoitus ei tule voimaan ennen kuin Tarjousaika on kestänyt vähintään kaksikymmentä (20) pankkipäivää, joiden aikana peruutusoikeutta voidaan käyttää. Kun ilmoitus on tullut voimaan, jo annettua Ostotarjouksen hyväksyntää Osakkeista ja/tai Optio-oikeuksista ei ole enää mahdollista peruuttaa, paitsi mikäli kolmas taho julkistaa kilpailevan julkisen ostotarjouksen Osakkeista ja Optio-oikeuksista ennen Tarjousajan päättymistä (mukaan lukien mahdollinen jatkettu tai keskeytetty Tarjousaika) ja edellyttäen, että Osakkeita ja Optio-oikeuksia koskevia toteutuskauppoja ei ole vielä toteutettu Ostotarjouksen ehtojen mukaisesti. Edellä todetun mukaisesti Ostotarjous tulee ehdottomaksi 2.2.2026, ja hyväksynnän peruuttamisen viimeinen päivä on 30.1.2026.

Sijoittaja- ja mediakyselyt:

G City Ltd.

Gil Kotler
CFO
gkotler@g-city.com

TÄRKEÄÄ TIETOA

TÄTÄ TIEDOTETTA EI SAA JULKAISTA TAI MUUTOIN LEVITTÄÄ, KOKONAAN TAI OSITTAIN, SUORAAN TAI VÄLILLISESTI, AUSTRALIASSA, KANADASSA, HONGKONGISSA, JAPANISSA, UUDESSA-SEELANNISSA TAI ETELÄ-AFRIKASSA TAI NÄIHIN MAIHIN TAI MILLÄÄN MUULLA ALUEELLA TAI MILLEKÄÄN MUULLE ALUEELLE, JOSSA OSTOTARJOUS OLISI SOVELTUVAN LAIN VASTAINEN.

TÄMÄ TIEDOTE EI OLE TARJOUSASIAKIRJA EIKÄ SELLAISENAAN MUODOSTA TARJOUSTA TAI KEHOTUSTA TEHDÄ MYYNTITARJOUSTA. ERITYISESTI TÄMÄ TIEDOTE EI OLE TARJOUS MYYDÄ TAI TARJOUSPYyntÖ OSTAA MITÄÄN TÄSSÄ TIEDOTTEESSA KUVATTUJA ARVOPAPEREITA EIKÄ OSTOTARJOUKSEN ULOTTAMINEN AUSTRALIAAN, KANADAAN, HONGKONGIIN, JAPANIIN, UUTEEN-SEELANTIIN TAI ETELÄ-AFRIKKAAN. Sijoittajien tulee hyväksyä osakkeita ja optio-oikeuksia koskeva ostotarjous yksinomaan tarjousasiakirjaan sisällytettyjen tietojen pohjalta. Tarjouksia ei tehdä suoraan tai välillisesti alueille, joilla joko tarjoaminen tai tarjoukseen osallistuminen olisi lainvastaista tai mikäli alueella vaaditaan tarjousasiakirjan julkistamista tai rekisteröintejä tai tarjouksen tekemiseen kohdistuu muita vaatimuksia Suomessa ostotarjoukseen liittyvien vaatimusten lisäksi.

OSTOTARJOUSTA EI TEHDÄ SUORAAN TAI VÄLILLISESTI ALUEELLE, MISSÄ SE ON LAINVASTAINEN, EIKÄ, KUN JULKAISTU, TARJOUSASIAKIRJAA JA SIIHEN LIITTYVIÄ HYVÄKSYMISLOMAKKEITA JAETA, LEVITETÄ EDELLEEN TAI VÄLITETÄ EIKÄ SITÄ SAA JAKAA, LEVITTÄÄ EDELLEEN TAI VÄLITTÄÄ ALUEELLE TAI ALUEELTA, MISSÄ SE ON SOVELTUVIEN LAKIEN TAI SÄÄNNÖSTEN VASTAISTA. OSTOTARJOUSTA EI ERITYISESTI TEHDÄ SUORAAN TAI VÄLILLISESTI POSTIPALVELUIDEN KAUTTA TAI MILLÄÄN MUULLA TAVALLA TAI VÄLINEELLÄ (SISÄLTÄEN, MUTTA EI RAJOITTUEN, FAKSIN, TELEKSIN, PUHELIMEN SEKÄ INTERNETIN) TAI MILLÄÄN OSAVALTIOIDEN VÄLISEEN TAI ULKOMAANKAUPPAAN LIITTYVÄLLÄ TAVALLA TAI MINKÄÄN KANSALLISEN ARVOPAPERIPÖRSSIN TAI SEN TARJOAMIEN PALVELUIDEN KAUTTA AUSTRALIASSA, KANADASSA, HONGKONGISSA, JAPANISSA, UUDESSA-SEELANNISSA TAI ETELÄ-AFRIKASSA TAI NÄIHIN MAIHIN. OSTOTARJOUSTA EI VOIDA HYVÄKSYÄ, SUORAAN TAI VÄLILLISESTI, MILLÄÄN SANOTULLA KÄYTÖLLÄ, TAVALLA TAI VÄLINEELLÄ EIKÄ AUSTRALIASTA, KANADASTA, HONGKONGISTA, JAPANISTA, UUDESTA-SEELANNISTA TAI ETELÄ-AFRIKASTA JA MIKÄ TAHANSA OSTOTARJOUKSEN VÄITETTY HYVÄKSYNTÄ, JOKA JOHTUU SUORAAN TAI VÄLILLISESTI NÄIDEN RAJOITUSTEN RIKKOMISESTA ON MITÄTÖN.

TÄMÄ TIEDOTE ON VALMISTELTU SUOMEN LAIN, NASDAQ HELSINGIN SÄÄNTÖJEN JA OSTOTARJOUSKODIN MUKAISESTI, JA TÄSSÄ ESITETTY INFORMAATIO EI VÄLTÄMÄTTÄ VASTAA SITÄ, MITÄ SE OLISI OLLUT, JOS TÄMÄ TIEDOTE OLISI VALMISTELTU SUOMEN ULKOPUOLELLA OLEVIEN LAKIEN MUKAISESTI.

Tietoja Cityconin osakkeenomistajille ja Optio-oikeuksien haltijoille Yhdysvalloissa

Cityconin yhdysvaltalaisille osakkeenomistajille ja Optio-oikeuksien haltijoille ilmoitetaan, että Osakkeet eivät ole listattuna Yhdysvaltain arvopaperipörssissä ja että Cityconia eivät koske Yhdysvaltain vuoden 1934 arvopaperipörssilain, muutoksineen, ("Pörssilaki") vaatimukset säännöllisestä tiedonantovelvollisuudesta, eikä se ole velvollinen toimittamaan, eikä toimita,

mitään raportteja Yhdysvaltain arvopaperi- ja pörssikomitealle (U.S. Securities and Exchange Commission, "SEC").

Ostotarjous tehdään Cityconin, jonka kotipaikka on Suomessa, liikkeeseen lasketuista ja ulkona olevista Osakkeista ja Optio-oikeuksista, ja siihen soveltuvat suomalaiset tiedonantovelvollisuudet ja menettelyvaatimukset. Ostotarjous tehdään Yhdysvalloissa Pörssilain Kohdan 14(e) ja Regulation 14E -säännöksen, Pörssilain Kohdan Rule 14d-1(d) "Tier II" - ostotarjousta koskevien poikkeussääntöjen mukaisesti, ja muutoin Suomen lainsäädännön tiedonantovelvollisuuksien ja menettelyvaatimusten mukaisesti, muun muassa koskien Ostotarjouksen aikataulua, selvitysmenettelyitä, peruuttamista, edellytyksistä luopumista ja maksujen ajoitusta, jotka eroavat Yhdysvaltojen kansallisiin ostotarjouksiin sovellettavista ostotarjousmenettelyistä ja -laeista. Erityisesti tähän tiedotteeseen sisällytetyt taloudelliset tiedot on laadittu Suomessa soveltuvien kirjanpitostandardien mukaisesti, eivätkä ne välttämättä ole verrattavissa yhdysvaltalaisen yhtiöiden tilinpäätöksiin tai taloudellisiin tietoihin. Ostotarjous tehdään Cityconin Yhdysvalloissa asuville osakkeenomistajille ja Optio-oikeuksien haltijoille samoin ehdoin kuin kaikille muille Cityconin osakkeenomistajille ja Optio-oikeuksien haltijoille, joille tarjous tehdään. Kaikki tietoa sisältävät asiakirjat, mukaan lukien tämä tiedote, annetaan yhdysvaltalaisille osakkeenomistajille ja Optio-oikeuksien haltijoille tavalla, joka on verrattavissa menetelmään, jolla tällaiset asiakirjat toimitetaan Cityconin muille osakkeenomistajille ja Optio-oikeuksien haltijoille.

Soveltuvien lakien tai määräysten sallimissa rajoissa Tarjouksentekijä ja sen lähipiiriyhtiöt tai sen välittäjät ja välittäjien lähipiiriyhtiöt (toimiessaan Tarjouksentekijän tai sen lähipiiriyhtiöiden asiamiehinä) voivat ajoittain tämän pörssitiedotteen päivämäärän jälkeen Ostotarjouksen vireilläolon aikana ja muutoin kuin Ostotarjouksen mukaisesti, suoraan tai välillisesti, ostaa tai järjestää ostavansa osakkeita tai mitä tahansa arvopapereita, jotka ovat vaihdettavissa tai muunnettavissa osakkeiksi, edellyttäen, että tällaiset ostot toteutetaan Yhdysvaltojen ulkopuolella. Nämä ostot voivat tapahtua joko julkisilla markkinoilla vallitsevilla hinnoilla tai yksityisinä liiketoimina neuvotelluilla hinnoilla ja Ostotarjouksen vastiketta on korotettava siten, että se vastaa Ostotarjouksen ulkopuolella maksettua vastiketta. Siinä laajuudessa kuin tieto ostoista tai järjestelyistä ostaa julkistetaan Suomessa, tieto julkistetaan lehdistötiedotteella tai muulla sellaisella tavalla, jolla tällaisen tiedon voidaan kohtuudella arvioida tavoittavan Cityconin osakkeenomistajat ja Optio-oikeuksien haltijat Yhdysvalloissa. Lisäksi Tarjouksentekijän taloudellinen neuvonantaja voi harjoittaa Cityconin arvopapereilla tavanomaista kaupankäyntiä, joka voi käsittää tällaisten arvopapereiden oston tai niiden ostamisen järjestämisen. Siinä laajuudessa kuin Suomessa vaaditaan, tieto tällaisista ostoista julkistetaan Suomessa Suomen lain edellyttämällä tavalla.

SEC tai mikään Yhdysvaltain osavaltion arvopaperikomitea ei ole hyväksynyt tai hylännyt Ostotarjousta, lausunut Ostotarjouksen arvosta tai kohtuullisuudesta eikä lausunut mitään Ostotarjouksen yhteydessä annettujen tietojen riittävydestä, oikeellisuudesta tai täydellisyydestä. Tämän vastainen lausuma on rikosoikeudellisesti rangaistava teko Yhdysvalloissa.

Käteisen vastaanottaminen Ostotarjouksen perusteella yhdysvaltalaisena osakkeenomistajana tai optioiden haltijana saattaa olla Yhdysvaltain liittovaltion tuloverotuksessa ja soveltuvan Yhdysvaltain osavaltion ja paikallisten sekä ulkomaisten ja muiden verolakien mukaan verotettava tapahtuma. Kaikkia Osakkeiden tai Optio-oikeuksien haltijoita kehoitetaan välittömästi kääntymään riippumattoman ammattimaisen neuvonantajan puoleen Ostotarjouksen hyväksymistä koskeviin vero- ja muihin seuraamuksiin liittyen.

Siinä määrin kuin Ostotarjoukseen sovelletaan Yhdysvaltain arvopaperilainsäädäntöä, kyseisiä säännöksiä sovelletaan ainoastaan yhdysvaltalaisiin osakkeenomistajiin tai Optio-oikeuksien haltijoihin, eivätkä ne aiheuta vaatimuksia muille henkilöille. Cityconin osakkeenomistajien tai Optio-oikeuksien haltijoiden oikeuksien toteuttaminen ja mahdollisten vaatimusten esittäminen Yhdysvaltain liittovaltion arvopaperilakien nojalla voi olla vaikeaa, sillä Tarjouksentekijä ja Citycon ovat sijoittautuneet Yhdysvaltain ulkopuolelle ja osa tai kaikki niiden toimihenkilöistä ja johtajista saattavat asua Yhdysvaltain ulkopuolella. Cityconin osakkeenomistajat tai Optio-oikeuksien haltijat eivät välttämättä voi haastaa Tarjouksentekijää tai Cityconia tai näiden toimihenkilöitä tai johtajia oikeuteen Yhdysvaltain liittovaltion arvopaperilakien rikkomisesta Yhdysvaltain ulkopuolisessa tuomioistuimessa. Tarjouksentekijän ja Cityconin sekä niiden lähipiiriyhtiöiden pakottaminen noudattamaan yhdysvaltalaisen tuomioistuimen tuomiota voi olla vaikeaa.

Tulevaisuutta koskevat lausumat

Tämä tiedote sisältää lausumia, jotka siltä osin kuin ne eivät ole historiallisia tosiseikkoja, ovat "tulevaisuutta koskevia lausumia". Tulevaisuutta koskevat lausumat sisältävät lausumia koskien suunnitelmia, odotuksia, ennusteita, päämääriä, tavoitteita, pyrkimyksiä, strategioita, tulevaisuuden tapahtumia, tulevaisuuden liikevaihtoa tai tulosta, investointeja, rahoitustarvetta, yritysostoja koskevia suunnitelmia tai aikeita, kilpailuvahvuuksia ja -heikkouksia, taloudelliseen asemaan, tulevaan liiketoimintaan ja kehitykseen liittyviä suunnitelmia tai tavoitteita, liiketoimintastrategiaa sekä toimialaa, poliittista ja lainsäädännöllistä ympäristöä koskevia suuntauksia sekä muita ei-historiallisia tietoja. Tulevaisuutta koskevat lausumat voidaan joissakin tapauksissa tunnistaa tulevaisuutta koskevien ilmaisujen käytöstä, kuten "uskoa", "aikoa", "saattaa", "odottaa", "voida" tai "pitäisi" tai niiden kielteisistä tai muunnelluista vastaavista ilmaisuista. Tulevaisuutta koskeviin lausumiin liittyy luonnostaan sekä yleisiä että erityisiä riskejä, epävarmuustekijöitä ja oletuksia. Lisäksi on olemassa riskejä siitä, ettei arvioita, ennusteita, suunnitelmia ja muita tulevaisuutta koskevia lausumia tulla saavuttamaan. Näistä riskeistä, epävarmuustekijöistä ja oletuksista johtuen sijoittajien ei tule antaa tällaisille tulevaisuutta koskeville lausumille merkittävää painoarvoa. Tässä tiedotteessa luetellut tulevaisuutta koskevat lausumat ilmaisevat ainoastaan tämän tiedotteen päivämäärän mukaista asiantilaa.

Vastuuvapauslauseke

Evli Oyj toimii G City Ltd:n taloudellisena neuvonantajana ja järjestäjänä Ostotarjoukseen liittyen, ja se ei pidä ketään muuta henkilöä kuin G City Ltd:tä asiakkaanaan ostotarjoukseen liittyen, eikä se ole vastuussa kenellekään muulle kuin G City Ltd:lle asiakkailleen antaman suojan tarjoamisesta eikä neuvonannon tarjoamisesta ostotarjoukseen liittyen.