

**TÄYDENNYSASIAKIRJA G CITY LTD.:N 3.7.2026 PÄIVÄTTYYN TARJOUSASIAKIRJAAN
KOSKIEN EHDOTONTA VAPAAEHTOISTA JULKISTA KÄTEISOSTOTARJOUSTA KAIKISTA
CITYCON OYJ:N LIIKKEESEEN LASKETUISTA JA ULKONA OLEVISTA OSAKKEISTA**

27.7.2026

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 PUHELMELLA TAICKA MILLÄÄN MUULLAKAAN TAVALLA, ALUEILLA 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 ehdottoman vapaaehtoisen julkisen käteisostotarjouksen kaikista Citycon Oy:n (”**Citycon**”) liikkeeseen lasketuista ja ulkona olevista osakkeista, jotka eivät ole Cityconin tai sen tytäryhtiöiden hallussa (”**Osakkeet**”) (”**Ostotarjous**”). Tarjouksentekijä on 3.7.2026 julkistanut Ostotarjousta koskevan 3.7.2026 päivätyn tarjousasiakirjan (”**Tarjousasiakirja**”). Ostotarjouksen tarjousaika alkoi 6.7.2026 klo 9.30 ja päättyy 3.8.2026 klo 16.00, ellei tarjousaikaa jatketa tai 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:

Cityconin hallitus julkisti arvopaperimarkkinalain 11 luvun 13 §:n mukaisen lausuntonsa (”**Hallituksen Lausunto**”) 22.7.2026. Tarjouksentekijä täydentää Tarjousasiakirjan kohtaa ”*Tausta ja tavoitteet – Cityconin hallituksen lausunto*” Hallituksen Lausunnolla, joka lisätään Tarjousasiakirjan Liitteeksi C.

Asiakirjojen saatavuus

Tämä Täydennysasiakirja on saatavilla 27.7.2026 alkaen internetissä osoitteessa evli.com/citycon-julkinen-ostotarjous. Tämän Täydennysasiakirjan englanninkielinen käännös on saatavilla 27.7.2026 alkaen internetissä osoitteessa evli.com/en/citycon-public-tender-offer.

Finanssivalvonta on hyväksynyt tämän suomenkielisen Täydennysasiakirjan, mutta ei vastaa siinä esitettyjen tietojen oikeellisuudesta. Finanssivalvonnan hyväksymispäätöksen asianumero on FIVA/2026/1369. 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 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 poikkeussäännön 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 lähipiiriyhtiöt (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 neuvotteluilla 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 Osakkeenomistajia 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 sisältävät ”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 koskevissa 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 koskevissa lausumissa ilmaistut odotukset perustuvat perusteltuihin 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: 2026-07-22 16:30:00 CEST



Citycon Oyj - Julkinen ostotarjous

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

Citycon Oyj Pörssitiedote 22.7.2026 klo 17:30

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 17.6.2026 vapaaehtoisen julkisen käteisostotarjouksen kaikista Citycon Oyj:n ("**Citycon**" tai "**Yhtiö**") lopuista osakkeista, jotka eivät ole Cityconin tai sen tytäryhtiöiden hallussa ("**Osakkeet**") ("**Ostotarjous**"). Osakkeiden haltijoille tarjotaan 2,90 euron käteisvastike jokaisesta Osakkeesta, jonka osalta Ostotarjous on pätevästi hyväksytty ("**Tarjousvastike**").

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 Tarjousvastikkeen määrä on vallitsevissa olosuhteissa Cityconin osakkeenomistajille kohtuullinen.

Ostotarjous lyhyesti

Ostotarjouksen tausta

G City on aiemmin tehnyt pakollisen julkisen käteisostotarjouksen kaikista Cityconin ulkona olevista osakkeista ja optio-oikeuksista Arvopaperimarkkinalain 11 luvun 19 §:n mukaisesti ("**Pakollinen Ostotarjous**"). Pakollinen Ostotarjous tehtiin marraskuussa 2025 toteutetun osakekaupan seurauksena, jonka myötä G Cityn omistus Cityconissa (yhdessä yksissä tuumin toimivien tahojen kanssa) ylitti 50 prosenttia Cityconin Osakkeista. Pakollisen Ostotarjouksen lopullinen tulos julkistettiin 11.3.2026, minkä mukaisesti Tarjouksentekijä hankki yhteensä 50 076 363 Osaketta, vastaten noin 27,3 prosenttia kaikista Cityconin Osakkeista.

G City julkisti Ostotarjouksen 17.6.2026. Julkistamispäivänä G Cityllä oli hallussaan 122 336 789 osaketta, G Cityn kokonaan omistamalla tytäryhtiöllä Gazit Europe Netherlands BV:llä oli hallussaan 36 285 000 osaketta ja Chaim Katzmanilla oli hallussaan 116 934 osaketta Cityconissa. G Cityllä, Gazit Europe Netherlands BV:llä ja Chaim Katzmanilla oli yhteensä 158 738 723 Osaketta, mikä vastaa noin 86,47 prosenttia kaikista Yhtiön ulkona olevista Osakkeista ja äänistä.

Ostotarjous tehdään Finanssivalvonnan hyväksymän tarjousasiakirjan ehtojen mukaisesti, jonka G City julkisti 3.7.2026 (**"Tarjousasiakirja"**).

Tarjousasiakirjan mukaan G Cityllä, yhdessä G Cityn kokonaan omistaman tytäryhtiön Gazit Europe Netherlandsin ja G City -konsernissa määräysvaltaa käyttävän Chaim Katzmanin kanssa oli 3.7.2026 hallussaan yhteensä 158 933 685 Cityconin Osaketta, mikä vastaa noin 86,58 prosenttia kaikista Cityconin Osakkeista. Tarjouksentekijän julkistamien tietojen mukaan Tarjouksentekijä on jatkanut Osakkeiden hankkimista markkinoilta myös Tarjousasiakirjan julkistamisen jälkeen. G City on pidättänyt itsellään, siinä määrin kuin se on soveltuvan lainsäädännön ja määräysten mukaan sallittua, oikeuden hankkia Osakkeita julkisessa kaupankäynnissä Nasdaq Helsinki Oy:ssä (**"Nasdaq Helsinki"**) tai muulla tavoin ennen Ostotarjouksen tarjousajan alkamista, tarjousaikana ja/tai tarjousajan jälkeen tai muutoin Ostotarjouksen ulkopuolelta.

Tämän lausunnon päivämääränä Cityconilla on yhteensä 183 569 011 liikkeeseen laskettua osaketta, joista kaikki ovat ulkona olevia Osakkeita.

Tarjousvastike

Tarjousvastike on 2,90 euroa käteisenä jokaisesta Osakkeesta, jonka osalta Ostotarjous on pätevästi hyväksytty, ollen alisteinen mahdollisille oikaisuille alla esitetyn mukaisesti.

2,90 euron Tarjousvastike sisältää preemion, joka on noin:

- 7,0 prosenttia verrattuna Osakkeen päätöskurssiin (2,71 euroa) Nasdaq Helsingin säännellyllä markkinalla 16.6.2026, eli viimeisenä kaupankäyntipäivänä ennen Ostotarjouksen julkistamista; ja
- -4,3 prosenttia verrattuna oikaistuun Osakkeen kaupankäyntimäärillä painotettuun keskihintaan (3,03 euroa) Nasdaq Helsingin säännellyllä markkinalla Ostotarjouksen julkistamista edeltävän kolmen (3) kuukauden ajanjaksolla. Tarjousasiakirjan mukaan kolmen kuukauden kaupankäyntimäärillä painotettua keskihintaa on oikaistu siten, että siinä ei huomioida Cityconin maaliskuussa 2026 ilmoittamaa 0,90 euron osakekohtaista pääomanpalautusta. Tarkemmin sanottuna 5 kaupankäyntipäivää, jotka sijoittuvat kyseisen pääomanpalautuksen irtoamispäivää edeltävälle ajalle, on oikaistu vähentämällä sanotun pääomanpalautuksen määrä. Oikaisemattomana preemio olisi -10,8 prosenttia, mikä vastaa oikaisematonta kolmen kuukauden kaupankäyntimäärillä painotettua keskihintaa, 3,25 euroa.

G Cityn Pakollinen Ostotarjous julkistettiin joulukuussa 2025 hintaan 4,00 euroa osakkeelta, mikä vastaa hintaa marraskuussa 2025 toteutetussa osakekaupassa, joka laukaisi pakollisen ostotarjousvelvollisuuden.

Tammikuussa 2026 Citycon jakoi osakkeenomistajilleen pääomanpalautusta 0,20 euroa osakkeelta, minkä seurauksena G City oikaisi tarjousvastikkeen 4,00 eurosta 3,80 euroon osakkeelta. G City toteutti ostotarjouksen maaliskuussa 2026. Pakollisen Ostotarjouksen toteuttamisen jälkeen Citycon päätti 23.3.2026 pidetyssä ylimääräisessä yhtiökokouksessa jakaa toisen pääomanpalautuksen 0,90 euroa osakkeelta, maksupäivän ollessa 1.4.2026.

Tarjousasiakirjan mukaan G City katsoo, että Tarjousvastike 2,90 euroa vastaa taloudellisesti samaa arvoa kuin Pakollisessa Ostotarjouksessa tarjottu vastike, sillä G Cityn Pakollisen Ostotarjouksen hyväksyneet Cityconin osakkeenomistajat ovat saaneet yhteensä 4,00 euron osakekohtaisen

rahavastikkeeseen, joka koostui 3,80 euron oikaistusta tarjousvastikkeesta sekä tammikuussa 2026 maksetusta 0,20 euron pääomanpalautuksesta, ja Cityconin osakkeenomistajat, jotka eivät hyväksyneet Pakollista Ostotarjousta, ovat saaneet yhteensä 1,10 euron osakekohtaisen pääomanpalautuksen, koostuen 0,20 eurosta tammikuussa 2026 ja 0,90 eurosta huhtikuussa 2026.

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 Tarjousvastiketta euro eurosta -periaatteella.

Tarjousasiakirjan mukaan Tarjousvastike on määriteltä 183 569 011 liikkeeseen lasketun ja ulkona olevan Osakkeen perusteella.

Tarjousaika

Ostotarjouksen mukainen tarjousaika on alkanut 6.7.2026 klo 9.30 (Suomen aikaa) ja päättyy 3.8.2026 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. Tarjouksentekijä odottaa tällä hetkellä Ostotarjouksen toteutuvan vuoden 2026 kolmannen neljänneksen aikana.

Tarjousasiakirjan mukaan Tarjouksentekijä ilmoittaa mahdollisesta tarjousajan jatkamisesta tarjousajan kuluessa.

Hallituksen lausunnon tausta

Arvopaperimarkkinalain 11 luvun 13 §:n mukaan Cityconin hallituksen tulee julkistaa Ostotarjousta koskeva lausunto. Lausunnossaan hallituksen tulee esittää perusteltu arvio Ostotarjouksesta Cityconin ja sen osakkeenomistajien 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 tyhjentyvänä.

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 sijoittaja vuodesta 2004 alkaen ja uskoo, että sen laaja asiantuntemus kaupunkialueiden monikäyttöisistä tuottoa tuottavista kiinteistöistä yhdistettynä sen taloudellisiin resursseihin ja strategiseen visioon antaa sille paremmat 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 arvonnäköaloiden toteuttamisen.

Tarjousasiakirjan mukaan maaliskuussa 2026 toteutetun Pakollisen Ostotarjouksen jälkeen G City on arvioinut Cityconin tilannetta uudelleen ja katsoo nyt, että Cityconin pitkän aikavälin potentiaali toteutuisi parhaiten yksityisomistuksessa olevana yhtiönä. Näin ollen G City tekee nyt Ostotarjouksen Cityconin jäljellä oleville osakkeenomistajille.

Tarjousasiakirjan mukaan Ostotarjouksen toteuttamisella ei odoteta olevan välittömiä olennaisia vaikutuksia Cityconin toimintaan, toimipaikkoihin tai varoihin. Tarjousasiakirjan mukaan G City on kuitenkin aloittanut selvityksen mahdollisuuksista tehostaa G City -konsernin Euroopan toimintoja, ja tämän johdosta Ostotarjouksen toteuttamisella voi olla joitakin vaikutuksia Cityconin johdon tai työntekijöiden asemaan. Tarjousasiakirjan mukaan tällaisesta mahdollisesta tehostamisesta ei kuitenkaan ole tehty päätöksiä. Sovellettavien yhteistoimintamenettelyiden ja muiden työlaeiden vaatimusten puitteissa tietyissä maissa on mahdollista, että tiettyjä asiaan liittyviä toimenpiteitä voitaisiin toteuttaa jo ennen Ostotarjouksen toteuttamista.

Tarjousasiakirjassa Tarjouksentekijä on myös kommentoinut Cityconin selvityksiä koskien tiettyjen suomalaisten kauppakeskusten mahdollista myyntiä noin 400 miljoonan euron arvosta viimeisimpään kirjanpitoarvoon (31.3.2026), tavanomaisin oikaisuin ja ehdoin. Kuten Citycon tiedotti 28.5.2026, G Cityn kokonaan omistama konserniyhtiö sekä Citycon ovat allekirjoittaneet 28.5.2026 ei-sitovan aiesopimuksen koskien mahdollista myyntiä. Sitovan sopimuksen toteutuminen suunnitellun transaktion osalta edellyttää muun muassa tarvittavan due diligence-prosessin loppuunsaattamista, sopimukseen pääsemistä kaupan rakenteesta ja sen yksityiskohtaisista ehdoista, sekä myyjän että ostajan hallitusten hyväksyntää. Transaktio edellyttää myös G Cityn perustaman uuden yhtiön arvopapereita koskevan listautumisannin toteutumista. Lisäksi Tarjousasiakirjan mukaan osana kyseisen yhtiön rahoitusta G Cityn odotetaan tekevän yhtiöön pääomasijoituksen, ja G City tai Citycon saattaa lisäksi olla velvollinen myöntämään yhtiölle myyjälainan. Tarjouksentekijä on todennut Tarjousasiakirjassa, että mikäli transaktiosta sovitaan ja se toteutetaan, G City itse ei hallitsisi ostavaa yhtiötä eikä omistaisi keskuksia, mutta ostava yhtiö pysyisi samojen osakkeenomistajien hallinnassa ja omistuksessa kuin G City. Tarjouksentekijä on lisäksi todennut, ettei Tarjousasiakirjan päivämääränä ole varmuutta siitä, että suunniteltu transaktio toteutuu eikä suunniteltu transaktio liity Ostotarjoukseen.

Tarjouksentekijä toteaa Tarjousasiakirjassa, että mikäli Tarjouksentekijän yhteenlaskettu omistus ylittää 90 prosenttia Yhtiön kaikista Osakkeista ja äänistä Ostotarjouksen toteuttamisen jälkeen, Tarjouksentekijä aloittaa niin pian kuin käytännössä mahdollista osakeyhtiölain mukaisen pakollisen lunastusmenettelyn kaikista jäljellä olevista Osakkeista. Tämän jälkeen Tarjouksentekijä tulee hakemaan Cityconin osakkeiden poistamista Nasdaq Helsingin säännellyltä markkinalta niin pian kuin se on sallittua ja käytännössä mahdollista soveltuvien lakien ja määräysten sekä Nasdaq Helsingin sääntöjen puitteissa.

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 koskeissa tiedotteissa esitettyjen tietojen perusteella. Cityconin hallitus katsoo, että Tarjouksentekijän Cityconia koskevat strategiset suunnitelmat sellaisina kuin ne on esitetty Tarjousasiakirjassa ja Tarjouksentekijän julkistamissa Ostotarjousta koskeissa tiedotteissa ovat, kuten tällaisissa asiakirjoissa on tavanomaista, yleisluontoiset. 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. Cityconin hallitus katsoo kuitenkin, että G Cityn suunnitelmilla G City -konsernin Euroopan toimintojen mahdollisesta tehostamisesta voisi olla joitakin vaikutuksia Cityconin johdon ja työntekijöiden asemaan, mahdollisesti henkilöstövähennysten tai muiden uudelleenjärjestelyjen muodossa. Tarkempien tietojen puuttuessa Cityconin hallitus ei kuitenkaan voi muodostaa täsmällistä käsitystä tällaisista suunnitelmista ja niiden todennäköisistä vaikutuksista Cityconiin ja työllisyyteen Cityconissa.

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

Arvio Ostotarjouksesta Cityconin ja sen osakkeenomistajien 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 nykyisen taloudellisen ja liiketoiminnallisen aseman, Cityconin tulevaisuudennäkymät, markkinaympäristön ja Cityconin osakkeen 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 Tarjousvastikkeeseen ei sisälly epävarmuustekijöitä.

Ostotarjousta koskevan arviointinsa tueksi Cityconin hallitus on saanut HLP Corporate Finance Oy:ltä 21.7.2026 päivätyn lausunnon koskien Ostotarjouksessa Cityconin osakkeenomistajille tarjotun Tarjousvastikkeen kohtuullisuutta ("**Fairness Opinion -lausunto**"). Fairness Opinion -lausunnon mukaan, ehdollisena siinä esitetyille oletuksille ja varaumille, Cityconin osakkeenomistajille tarjottu Tarjousvastike on kohtuullinen taloudellisessa mielessä Fairness Opinion -lausunnon päivämääränä. HLP Corporate Finance Oy antoi Fairness Opinion -lausunnon yksinomaan Cityconin hallituksen tiedoksi ja hyödynnettäväksi Ostotarjouksen arvioimisen yhteydessä. Fairness Opinion -lausunto ei muodosta suositusta siitä, tulisiko osakkeenomistajien tarjota Osakkeensa 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 yritysjärjestelyitä. Osana Yhtiön vaihtoehtojen arviointia ja

huolellisuusvelvollisuuden täyttämiseksi Cityconin hallitus on arvioinut mahdollisten kilpailevien yritysjärjestelyjen mahdollisuutta. Pakollisen Ostotarjouksen arvioimisen yhteydessä joulukuussa 2025 ja tammikuussa 2026 Citycon yhdessä silloisen taloudellisen neuvonantajansa Deutsche Bank AG:n kanssa oli yhteydessä useisiin tahoihin, joihin taloudellisen neuvonantajan kanssa käytyjen keskustelujen perusteella voitiin olla yhteydessä, selvittääkseen, voisiko tällaisilla tahoilla olla mahdollista kiinnostusta Cityconiin, ja Cityconin hallitus on nyt arvioinut uudelleen tällaisen kiinnostuksen mahdollisuuden Ostotarjoukseen liittyvissä selvityksissään. Cityconin hallitus huomioi myös, että Yhtiön aikomus myydä omaisuuttaan noin 1 miljardin euron arvosta seuraavan 24 kuukauden aikana on julkistettu jo Cityconin vuoden 2025 tilinpäätöstiedotteen yhteydessä, ja että Yhtiö on myös julkistanut suunnitelmansa tiettyjen suomalaisten kauppakeskusten mahdollisesta myynnistä noin 400 miljoonalla eurolla ei-sitovaa aiesopimusta koskevassa tiedotteessaan 28.5.2026. Näin ollen Cityconin hallitus katsoo, että markkinoiden voidaan olettaa olevan tietoisia siitä, että Citycon olisi avoin potentiaalisia yritysjärjestelyjä ja omaisuuden myyntejä koskeville keskusteluille. Selvitystensä perusteella ja harkittuaan muita asiaankuuluvia tekijöitä, Cityconin hallitus on tullut siihen tulokseen, että tällä hetkellä ei näytä olevan Ostotarjousta parempia vaihtoehtoisia transaktioita.

Cityconin hallitus ei ole osallistunut Tarjousasiakirjan laatimiseen, eikä se myöskään ole tehnyt yhdistymissopimusta tai muita sopimuksia tai sitoumuksia G Cityn kanssa Ostotarjoukseen liittyen. Citycon ei ole tehnyt mitään sitoumuksia, jotka voisivat rajoittaa Cityconin hallituksen toimintamahdollisuuksia mahdollisiin kilpaileviin ehdotuksiin liittyen.

Tarjousvastike

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;
- erilaiset arvonmääritysmenetelmät, jotka sisältyvät Cityconin hallituksen tekemiin ja teettämiin arvonmäärityksiin ja analyyseihin sekä niihin liittyvät keskustelut ulkopuolisten asiantuntijoiden ja Yhtiön Fairness Opinion -lausunnon antajan kanssa;
- kilpailevien yritysjärjestelyjen ja omaisuuden myyntien mahdollisuus ja niiden ehdot;
- Osakkeiden likviditeetti ja historiallinen kurssikehitys ja se, että Osakkeilla on Ostotarjouksen julkistamisen jälkeen yleisesti ottaen käyty kauppaa Nasdaq Helsingissä Tarjousvastikkeen hintatasolla tai hieman sen alapuolella;
- Osakkeista tarjottava preemio;
- järjestelyn toteutumisvarmuus;
- se seikka, että Tarjouksentekijällä suurimpana osakkeenomistajana on tällä hetkellä yhteensä yli 86 prosenttia Yhtiön liikkeeseen lasketuista ja ulkona olevista Osakkeista ja niiden tuottamista äänistä, ja että Tarjouksentekijä aikoo pysyä Cityconin pitkäaikaisena osakkeenomistajana, mikä vaikuttaa Cityconin Osakkeiden likviditeettiin ja itsenäiseen arvonkehitykseen; sekä

- Fairness Opinion -lausunto.

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

Cityconin hallituksen näkemyksen mukaan Cityconin relevantit liiketoimintanäkymät tarjoaisivat Cityconille mahdollisuuksia kehittää liiketoimintaansa itsenäisenä yhtiönä Cityconin ja sen osakkeenomistajien edun mukaisesti. Hallituksen arvio perustuu näiltä osin kohtuullisiin tulevaisuuteen suuntautuviin arvioihin, joihin kuitenkin luonnostaan sisältyy riskejä ja merkittäviä epävarmuustekijöitä. Hallitus toteaa myös Yhtiön luottoluokitusten alentamiset viime vuosina ja investointitason luottoluokituksen menettämisen vuonna 2025, mikä tulevaisuudessa vaikuttaa Yhtiön pääsyyn pääomamarkkinoille sekä mahdollisesti myös rahoituksen saatavuuteen ja sen kustannuksiin. Ottaen huomioon itsenäiseen toimintamalliin liittyvät riskit ja epävarmuustekijät, mukaan luettuna makrotaloudellinen ympäristö ja sen aiheuttama epävarmuus lyhyellä ja keskipitkällä aikavälillä, sekä Tarjousasiakirjaan sisältyvät Ostotarjouksen ehdot, Cityconin hallitus on tullut siihen tulokseen, että Ostotarjous on suotuisa vaihtoehto osakkeenomistajille.

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 ehdoton.

Cityconin hallitus katsoo Ostotarjouksen arvioinnin kannalta olennaisina pitämiensä seikkojen ja osatekijöiden perusteella, että Tarjousvastike on osakkeenomistajille kohtuullinen. Hallituksen näkemys Osakkeen käyvästä arvosta perustuu muiden yllä mainittujen seikkojen ohella Yhtiöstä eri arvonmääritysmenetelmiä soveltaen tehtyihin arvonmäärityksiin ja analyysihin sekä niihin liittyen käytyihin keskusteluihin ulkopuolisten asiantuntijoiden ja Yhtiön Fairness Opinion -lausunnon antajan kanssa. Cityconin hallitus kiinnittää lisäksi huomiota Fairness Opinion -lausunnon johtopäätöksiin, joiden mukaan Cityconin osakkeenomistajille tarjottu Tarjousvastike on Fairness Opinion -lausunnon päivämääränä taloudellisessa mielessä kohtuullinen. Hallituksen näkemyksen mukaan Fairness Opinion -lausunnon johtopäätökset tukevat osaltaan hallituksen arviota siitä, että Tarjousvastiketta voidaan pitää Cityconin osakkeenomistajien kannalta kohtuullisena.

Ostotarjouksen rahoitus

Hallitus toteaa, että Arvopaperimarkkinalain nojalla G Cityllä on velvollisuus varmistautua siitä, että se voi suorittaa Ostotarjouksessa tarjottavan Tarjousvastikkeen täysimääräisesti.

Cityconin hallitus on arvioinut Ostotarjouksen rahoitusta Tarjousasiakirjassa ja G Cityn julkistamissa Ostotarjousta koskevissa tiedotteissa 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.

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.

- Tarjouksentekijä on Cityconin suurin osakkeenomistaja ja sen tämänhetkinen yhteenlaskettu omistus Cityconissa on yli 86 prosenttia kaikista Cityconin Osakkeista. Ostotarjouksen toteuttamisen voidaan olettaa kasvattavan G Cityn omistusosuutta entisestään ja vastaavasti vähentävän niiden Cityconin Osakkeiden lukumäärää, jotka muutoin olisivat kaupankäynnin kohteena Nasdaq Helsingissä. Tämä heikentäisi jo erittäin rajallista likviditeettiä ja voisi vaikuttaa haitallisesti Osakkeiden hinnanmuodostukseen ja arvoon sekä osakkeenomistajien mahdollisuuksiin myydä Osakkeitaan suotuisassa aikataulussa tai suotuisaan hintaan Ostotarjouksen toteutumisen jälkeen.
- G City on määräysvaltaa käyttävä osakkeenomistaja Cityconissa ja voi näin ollen 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 pörssiyhtiönä 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. 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.
- Kuten on tavanomaista, Cityconin eri rahoitus- ja liikesopimukset ja muut liikesopimukset sisältävät tai voivat sisältää määräyksiä sen varalta, että omistus Cityconissa kasvaa edelleen. Nämä määräykset voivat johtaa velvollisuuteen neuvotella asianomainen sopimus uudelleen tai oikeuttaa Cityconin sopimuskumppanin irtisanomaan sopimuksen. Mikäli G City Ostotarjouksen seurauksena hankkisi omistusosuuden Cityconissa, joka ylittäisi rahoitus- ja liikesopimuksissa omistuksen kasvamiselle 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 vaikutuspiirin ulkopuolella olevasta seikasta, kuten yleisestä markkinatilanteesta ja Yhtiön sopimuskumppaneiden suhtautumisesta.

- Koska Tarjouksentekijä on hankkinut määräysvallan tuottavan omistusosuuden Cityconissa, mikään muu taho ei voi hankkia määräysvaltaa Cityconissa hankkimatta myös G Cityn omistamat Cityconin Osakkeet kokonaan tai osittain. Cityconin hallituksen arvion mukaan tällä on haitallinen vaikutus 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 kannu riskiä Osakkeiden markkinahinnan tai Cityconin liiketoiminnan mahdollisesta tulevasta negatiivisesta kehityksestä.
- Osakkeenomistajat, jotka eivät hyväksy Ostotarjousta, eivät saa 2,90 euron osakekohtaista 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 yleisesti ottaen käyty kauppaa Nasdaq Helsingissä Tarjousvastikkeen hintatasolla tai hieman sen alapuolella.
- 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 hyväksynyt 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 hyvityselvollisuutta 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 rajan, 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 Tarjousvastiketta korkeampi, yhtä suuri kuin Tarjousvastike tai Tarjousvastiketta alhaisempi. Vaikka lunastusmenettelyssä vahvistettu

käypä hinta olisi Tarjousvastiketta korkeampi, Ostotarjouksen hyväksyneillä Cityconin osakkeenomistajilla ei ole oikeutta saada erotusta edellä kuvatun hyvitysvastuun perusteella.

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 Tarjousvastikkeen määrä on vallitsevissa olosuhteissa Cityconin osakkeenomistajille kohtuullinen. Yllä mainittuun perustuen Cityconin hallituksen jäsenet, jotka osallistuivat Ostotarjouksen vaikutusten harkintaan ja päätöksentekoon, suosittelevat yksimielisesti, että Cityconin osakkeenomistajat hyväksyvät Ostotarjouksen.

Eräitä muita seikkoja

Cityconin hallituksen jäsenistä tätä lausuntoa koskevaan päätöksentekoon ovat osallistuneet Judah Angster, F. Scott Ball, Alexandre Koifman, David Lukes ja Joanne F. Sonin.

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 tulee päättää Ostotarjouksen hyväksymisestä tai hyväksymättä jättämisestä itsenäisesti, ja osakkeenomistajien tulisi päätöksenteossaan ottaa huomioon kaikki heidän käytettävissään olevat asiaankuuluvat tiedot, mukaan lukien Tarjousasiakirjassa ja tässä lausunnossa esitetyt seikat sekä muut Osakkeiden 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.

HLP Corporate Finance Oy on toiminut Cityconin Fairness Opinion -lausunnon antajana ja Hannes Snellman Asianajotoimisto Oy oikeudellisena neuvonantajana Ostotarjouksen yhteydessä.

Citycon on sitoutunut noudattamaan Arvopaperimarkkinayhdistyksen julkaisemaa Ostotarjouskoodia.

Citycon Oy

Hallitus

Lisätietoja:

Hilik Attias

Talousjohtaja

Yhteydenottopyynnöt:

Anni Torkko

Sijoittajasuhdepäällikkö 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, JAPANIIN, UUTEEN-SEELANTIIN TAI ETELÄ-AFRIKKAAN. SIOJITTAJEN TULEE HYVÄKSYÄ OSAKKEITA 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, UUESTA-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 VÄLTÄMÄTTÄ VASTAA SITÄ, MITÄ SE OLISI OLLUT, JOS TÄMÄ TIEDOTE OLISI VALMISTELTU SUOMEN ULKOPUOLELLA OLEVIEN LAKIEN MUKAISESTI.

Tietoja Cityconin osakkeenomistajille Yhdysvalloissa

Cityconin yhdysvaltalaisille osakkeenomistajille 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 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 samoin ehdoin kuin kaikille muille Cityconin osakkeenomistajille, joille tarjous tehdään. Kaikki tietoa sisältävät asiakirjat, mukaan lukien tämä tiedote, annetaan yhdysvaltalaisille osakkeenomistajille tavalla, joka on verrattavissa menetelmään, jolla tällaiset asiakirjat toimitetaan Cityconin muille osakkeenomistajille.

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 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 saattaa olla Yhdysvaltain liittovaltion tuloverotuksessa ja soveltuvan Yhdysvaltain osavaltion ja paikallisten sekä ulkomaisten ja muiden verolakien mukaan verotettava tapahtuma. Kaikkia Osakkeiden 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, eivätkä ne aiheuta vaatimuksia muille henkilöille. Cityconin osakkeenomistajien 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 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 lähipiiriyrityksien 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



21 July 2026

Citycon Oyj
Piispansilta 9 A
FI-02230 Espoo

To the Independent Committee of the Board of Directors of Citycon Plc,

G City Ltd. (the "**Offeror**"), a limited liability company incorporated under the laws of Israel, has on 6 July 2026 commenced an unconditional voluntary public cash tender offer for all of the issued and outstanding shares in Citycon Plc ("**Citycon**" or "**Company**") that are not held by the Offeror or Gazit Europe Netherlands BV (the "**Shares**" or, individually, a "**Share**") (the "**Tender Offer**"). The offer period for the Tender Offer commenced on 6 July 2026 at 9:30 a.m. (Finnish time) and expires on 3 August 2026 at 4:00 p.m. (Finnish time) (the "**Offer Period**"). The Tender Offer is currently expected to be completed during the third quarter of 2026. The Offeror may extend the Offer Period in accordance with, and subject to, the terms and conditions of the Tender Offer and applicable laws and regulations.

The Offeror has previously made a mandatory public cash tender offer for all the outstanding shares and stock options in Citycon, the final results of which were announced on 11 March 2026.

The offer price is EUR 2.90 in cash for each Share validly tendered in the Tender Offer (the "**Offer Price**"). The Offer Price has been determined based on 183,569,011 issued and outstanding Shares. Should the Company increase the number of Shares that are issued and outstanding as a result of a new share issue, reclassification, stock split or any other similar transaction, or should the Company distribute a dividend or otherwise distribute funds or any other assets to its shareholders, or if a record date with respect to any of the foregoing occurs prior to any of the settlements of the completion trades (whether after the expiry of the Offer Period or during or after any subsequent offer period), the Offeror reserves the right to adjust the Offer Price payable by the Offeror on a euro-for-euro basis.

This Offer Price represents a premium of 7.0 per cent to the closing price (EUR 2.71) of the Share on the regulated market of Nasdaq Helsinki on 16 June 2026 and a premium of -4.3 per cent to the adjusted volume weighted average share price of the Share (EUR 3.03) on the regulated market of Nasdaq Helsinki during the three months preceding the announcement of the Tender Offer.



In December 2025, the Offeror announced a mandatory public tender offer for all shares and securities entitling to shares issued by Citycon at a price of EUR 4.00 per share.

In January 2026, Citycon distributed a return of capital of EUR 0.20 per share to its shareholders, as a result of which the Offeror adjusted the offer consideration from EUR 4.00 to EUR 3.80 per share. G City completed the mandatory tender offer in March 2026. After the completion of G City's mandatory tender offer, Citycon resolved at an Extraordinary General Meeting in March 2026 to distribute a further return of capital of EUR 0.90 per share, with payment in April 2026.

Citycon shareholders who accepted G City's mandatory tender offer received aggregate cash proceeds of EUR 4.00 per share, comprising the adjusted offer consideration of EUR 3.80 per share together with the EUR 0.20 return of capital distributed in January 2026. Citycon's shareholders who did not accept the mandatory tender offer have received aggregate capital distributions of EUR 1.10 per share, comprising EUR 0.20 in January 2026 and EUR 0.90 in April 2026. Accordingly, the Offeror considers that the Offer Price of EUR 2.90 financially represents the same value as the consideration offered in the mandatory tender offer.

As at the date of this fairness opinion, Citycon has a total of 183,569,011 issued shares, all of which are outstanding Shares. As at the date of the latest flagging announcement of 3 July 2026, G City holds 122,409,832 Shares in Citycon, representing approximately 66.68 per cent of all Shares in Citycon, and G City's fully owned subsidiary, Gazit Europe Netherlands BV, holds 36,285,000 Shares in Citycon, representing 19.77 per cent of all Shares in Citycon. Chaim Katzman, who exercises ultimate control in the G City group, holds 116,934 Shares in Citycon, representing approximately 0.06 per cent of all Shares in Citycon. In total, the Offeror and its related, above parties hold approximately 86.51 per cent of all shares in Citycon. The Offeror has continued purchasing Shares also after the above flagging announcement. The Offeror and its related above parties, as well as any other shareholder in Citycon which holds or owns, directly or indirectly, any shares in the Offeror or any person acting in concert with the Offeror in accordance with Section 5, Chapter 11 of the Finnish Securities Market Act (746/2012, as amended) shall for this letter be defined as **Excluded Shareholders**.

In connection with the Tender Offer, the Company have requested HLP Corporate Finance Oy ("**HLP**") to provide an opinion addressed to the independent members of the board of directors of the Company ("**Independent Board Committee**"), as to whether the Offer Price is fair, from a financial point of view, to the shareholders of the Company, excluding the Excluded Shareholders.

We have solely been requested to provide this opinion as to the fairness of the Offer Price from a financial point of view and are thus not acting as a financial advisor to the Offeror or the Company in connection with the Tender Offer. We will receive a fee for this fairness opinion, which is not contingent upon the consummation of the Tender Offer.



In connection with this opinion and in arriving at the opinion contained in this letter, we have

- a) reviewed the financial terms and conditions of the Tender Offer as set forth in the Tender Offer terms issued as an appendix to Citycon's stock exchange release dated 3 July 2026;
- b) reviewed certain publicly available financial and other information concerning the Company, as well as certain internal business, financial and other information concerning the Company provided to us by the Company, such as financial forecasts prepared by the management of the Company ("**Forecasts**");
- c) held discussions with and relied on statements of the senior management of the Company regarding financial information and Forecasts;
- d) reviewed publicly available financial and stock market information with respect to certain other companies operating in lines of businesses we believe to be generally relevant in evaluating the business of the Company;
- e) reviewed reported prices and trading activity for the Shares;
- f) compared the Consideration in the Tender Offer with publicly available prices paid in certain other transactions we believe to be generally relevant; and
- g) conducted such other financial studies, analyses and investigations and considered such other information, as we deem appropriate.

In conducting the analyses and arriving at the opinion contained in this letter, we have utilized a variety of generally accepted valuation methods commonly used for these types of analyses. The analyses prepared by us were prepared solely to enable us to provide the opinion contained in this letter and 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. We do not express any opinion as to the price at which the Shares may trade at any time.

In preparing this opinion, we have assumed and relied upon, without independent verifications or appraisals, the accuracy and completeness of all information, whether publicly available or furnished to us by or on behalf of the Company or otherwise reviewed by us for the purposes of this opinion, and we have not assumed and do not assume any responsibility or liability for any such information. In addition, we have assumed that the valuation of assets and liabilities made by the Company is fair and reasonable and we have not independently investigated, valued or appraised any of the assets or liabilities (contingent or otherwise) of the Company, nor have we been furnished with or reviewed any such valuation or appraisal for the purposes of this opinion or conducted any physical inspection of any properties or assets. HLP has not evaluated the solvency of the Company under any applicable law.

With respect to financial forecasts and projections we have, at your direction and with your permission, utilized Forecasts as defined above and we have assumed, with your consent, that these form a reasonable basis to evaluate the future results of the operations and financial condition and performance of the Company. We have assumed, with your permission, that



Forecasts are reasonably prepared on bases reflecting the best currently available estimates and judgements of the Company. We assume no responsibility or liability for and express no view as to such Forecasts and projections or the assumptions on which they are based. Additionally, we accept no responsibility for accounting or other data and commercial assumptions on which this opinion is based.

In preparing this opinion, we have assumed that the Tender Offer will be consummated in accordance with the terms and subject to the conditions described to us without any waiver, modification or amendment of any material term or condition and that all parties of the Tender Offer comply with all material terms presented to us. We have also assumed that all governmental, regulatory or other approvals and consents potentially required in connection with the consummation of the Tender Offer will be obtained promptly without any reduction in the benefits of the Tender Offer to the shareholders of the Company and without any adverse effect on the Company.

Our opinion is necessarily based on the financial, economic, regulatory, monetary, market and other conditions as in effect on, and the information made available to us as of the date hereof. Events, circumstances and developments occurring after the date hereof (including, but not limited to changes in laws and regulations) may affect this opinion and the assumptions used in preparing it, and we are under no obligation to update, revise or reaffirm this opinion.

HLP is not a legal, regulatory, accounting, actuarial or taxation expert and we have relied on the assessments made by the Company and its professional advisors with respect to such issues.

HLP has not been requested to and our opinion in this letter does not address the relative merits of the Tender Offer as compared to other business strategies, transactions or tender offers that might be available with respect to the Company. We have not been requested, nor do we offer any opinion as to the form or timing of the Tender Offer or any terms, agreements or arrangements or anything else relating to the Tender Offer, other than the Offer Price. This opinion only addresses the fairness to the Company's shareholders excluding the Excluded Shareholders as of the date hereof, from a financial point of view, of the Offer Price, and does not address any legal, regulatory, tax or accounting matters.

Our opinion does not constitute an offer by us or represent a price at which we would be willing to purchase, sell, enter into, assign, terminate or settle any transaction. Our opinion does not include any assessment or analysis of any legal or tax effects, hedging or transaction costs, credit considerations, market liquidity and bid-ask spreads, nor have we performed any independent analysis of the situation of any individual shareholder of the Company.



Based upon and subject to all the foregoing, it is our opinion, as of the date hereof, that the Offer Price is fair, from a financial point of view, to the shareholders of Citycon, excluding the Excluded Shareholders.

This letter and the opinion are provided solely for the benefit of the Independent Board Committee in connection with and for the purpose of its consideration of the Tender Offer. This opinion is not on behalf or for the benefit of and shall not confer rights or remedies upon any individual shareholder of the Company or the Offeror and may not be relied upon by any shareholder of the Company or any other person. This opinion is not intended and does not constitute a recommendation to any person as to whether such person should support the Tender Offer by any decision or any manner or as to how any shareholder of the Company should act with respect to the Tender Offer or any matter relating hereto.

Without HLP's prior written consent, this letter shall not, in whole or in part, be disclosed, reproduced, summarised, disseminated, 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. Notwithstanding this, the Company shall, however, be entitled to disclose this letter and its contents, including the opinion in this letter, i) as expressly required by applicable law or regulation or ii) on a confidential and non-reliance basis to the professional advisors of the Company in relation to the Tender Offer, provided that this letter is disclosed in full. For the avoidance of doubt, the Company may include a copy of this letter in its entirety in the announcement of the Board's statement on the Tender Offer.

This letter and opinion are made without legal liability or responsibility on our part. We accept no responsibility to any person other than the Independent Board Committee in relation to the contents of this letter, even if it has been disclosed with our consent.

This letter has been issued in English. Any dispute arising out of, or relating to, this letter shall be governed by Finnish law.

Yours faithfully,

HLP CORPORATE FINANCE OY

Joakim Åberg

This document contains 5 pages before this page

Dokumentet inneholder 5 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 5 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 5 sider før denne side

Detta dokument innehåller 5 sidor före denna sida

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende