

## MERKINTÄOIKEUSANNIN EHDOT

### Tausta

Citycon Oyj ("Citycon" tai "Yhtiö") ja CPP Investment Board European Holdings S.à r.l ("CPPIBEH"), Canada Pension Plan Investment Boardin (Kanadan eläkejärjestelmän (Canada Pension Plan) varoja sijoittava sijoitusorganisaatio) kokonaan omistama tytäryhtiö ovat 12.5.2014 allekirjoittaneet sopimuksen kokonaisjärjestelystä, jolla Yhtiö vahvistaisi tasettaan keräämällä noin 400 miljoonaa euroa uutta pääomaa ja CPPIBEH:sta tulisi Yhtiön merkittävä strateginen osakkeenomistaja. Järjestely koostuu noin 206,4 miljoonan euron suunnatusta osakeannista CPPIBEH:lle ("Suunnattu Osakeanti") sekä sitä seuraavasta Yhtiön osakkeenomistajien merkintätuoikeuteen perustuvasta noin 196,5 miljoonan euron merkintätuoikeusannista ("Merkintäoikeusanti", yhdessä Suunnatun Osakeannin kanssa "Järjestely").

Yhtiön ylimääräinen yhtiökokous valtuutti 6.6.2014 Yhtiön hallituksen päättämään enintään 74.166.052 osakkeen antamisesta osakkeenomistajien merkintätuoikeutta noudattaen. Valtuutus on voimassa 31.12.2014 asti.

Yhtiön hallitus päätti 8.6.2014 laskea liikkeelle yllä mainitun ylimääräisen yhtiökokouksen antaman valtuutuksen nojalla enintään 74.166.052 uutta osaketta osakkeenomistajien merkintätuoikeuteen perustuvassa osakeannissa näiden Merkintäoikeusannin ehtojen mukaisesti.

Merkintäoikeusannissa liikkeeseen laskettavat uudet osakkeet vastaavat noin 14,3 prosenttia kaikista Yhtiön osakkeista ja äänistä sen jälkeen kun Suunnatussa Osakeannissa annettavat uudet osakkeet on rekisteröity kaupparekisteriin arviolta 10.6.2014 sekä noin 12,5 prosenttia kaikista Yhtiön osakkeista ja äänistä Merkintäoikeusannin jälkeen olettaen, että Merkintäoikeusanti merkitään täysimääräisesti.

CPPIBEH, joka Suunnatun Osakeannin seurauksena omistaa 77.874.355 Yhtiön osaketta Merkintäoikeusannin Täsmäytyspäivänä (määritelty alla), sekä Yhtiön kaksi muuta suurinta osakkeenomistajaa, Gazit-Globe Ltd. ja Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen ovat tietyillä ehdoilla sitoutuneet merkitsemään kullekin kuuluvan pro rata määräsuhteen mukaisen määrän Merkintäoikeusannissa annettavia uusia osakkeita seuraavasti: CPPIBEH 11.124.907 uutta osaketta, Gazit-Globe Ltd. 31.082.098 uutta osaketta ja Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen 5.659.341 uutta osaketta.

Edellä mainitut kolme merkintäsitoumusta edustavat kokonaisuudessaan noin 64,54 prosenttia Merkintäoikeusannissa liikkeeseen laskettavien uusien osakkeiden enimmäismäärästä.

Lisäksi Gazit-Globe Ltd. ja CPPIBEH ("Merkintätakaajat") ovat antaneet merkintätakaukset, joiden perusteella ne ovat tietyillä ehdoilla sitoutuneet takaamaan Merkintäoikeusannin, Gazit-Globe Ltd. enintään 42,6 miljoonaan euroon ja CPPIBEH enintään 27,1 miljoonaan euroon asti (vähennettynä kunkin takaajan toissijaisessa merkinnässä mahdollisesti merkitsemistä uusista osakkeista maksamallaan merkintähinnalla). CPPIBEH:n merkintätakaus koskee ainoastaan sellaisia Merkintäoikeusannissa liikkeeseen laskettavia uusia osakkeita, jotka jäävät merkitsemättä sen jälkeen, kun Gazit-Globe Ltd.:n merkintätakaus on käytetty kokonaisuudessaan.

Merkintäoikeusanti toteutetaan sillä ehdolla, että Suunnatussa Osakeannissa annettavat osakkeet merkitään täysimääräisesti ja rekisteröidään kaupparekisterissä ennen Merkintäoikeusannin Täsmäytyspäivää (määritelty alla).

### Merkintäoikeusannin ehdot

#### Merkintäoikeus

#### *Ensisijainen Merkintäoikeus*

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

Osakkeenomistaja, joka on Merkintäoikeusannin täsmäytyspäivänä 12.6.2014 ("Täsmäytyspäivä") merkitty Euroclear Finland Oy:n ylläpitämään Yhtiön osakasluetteloon, saa automaattisesti yhden (1) vapaasti luovutettavissa olevan arvo-osuusmuotoisen merkintäoikeuden ("Merkintäoikeus") (ISIN-tunnus FI4000099262) jokaista Täsmäytyspäivänä omistamaansa yhtä (1) osaketta kohden ("Ensisijainen Merkintäoikeus").

Osakkeenomistaja tai se henkilö tai yhteisö, jolle Merkintäoikeudet ovat siirtyneet, on oikeutettu merkitsemään jokaista seitsemää (7) Merkintäoikeutta kohden yhden (1) Uuden Osakkeen. Uusien Osakkeiden murto-osia ei voi merkitä.

### **Toissijainen Merkintä**

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

### **Merkintähinta**

Uusien Osakkeiden merkintähinta on 2,65 euroa osakkeelta ("Merkintähinta"). Merkintähinta vastaa Suunnatun Osakeannin merkintähintaa. Merkintähinnasta on sovittu CPPIBEH:n ja Yhtiön välisissä neuvotteluissa, ja Yhtiö uskoo, että Merkintähinta vastaa käypää hintaa ottaen huomioon muut aikaisemmat kiinteistösektorilla tehdyt osakeannit Euroopassa ja heijastaa Yhtiön historiallisia keskimääräisiä kaupankäyntihintoja viimeisten kuuden (6) kuukauden ajalta. Merkintähinta kirjataan kokonaisuudessaan sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon.

Merkintähinta on noin 2,2 prosenttia matalampi kuin Yhtiön osakkeen päätöskurssi NASDAQ OMX Helsinki Oy:ssä ("Helsingin Pörssi") 12.5.2014 eli Järjestelyn julkistamista välittömästi edeltäneenä kaupankäyntipäivänä ja noin 1,7 prosenttia korkeampi kuin Yhtiön osakkeen osinkokorjattu kaupankäyntimäärillä painotettu keskipörssi Helsingin Pörssissä Järjestelyn julkistamista edeltäneiden kolmen (3) kuukauden aikana.

### **Merkintäaika**

Merkintäaika alkaa 17.6.2014 klo 9.30 Suomen aikaa ja päättyy 27.7.2014 klo 16.30 Suomen aikaa ("Merkintäaika"). Tilinhoitajayhteisöt voivat asettaa merkinnän tekemiselle Merkintäajan päättymistä aikaisemmin päättyviä aikarajoja. Merkintätakaajille annettava merkintäaika Merkintätakauksien perusteella tehtäville merkinnöille päättyy kuitenkin 8.7.2014 klo 10.00 Suomen aikaa.

### **Uusien Osakkeiden merkitseminen Ensisijaisessa Merkinnässä ja maksut**

Merkintäoikeuksien haltija voi osallistua Merkintäoikeusantiin merkitsemällä Uusia Osakkeita arvo-osuustilillään olevilla Merkintäoikeuksilla ja maksamalla Merkintähinnan. Jokaiset seitsemän (7) Merkintäoikeutta oikeuttavat haltijansa merkitsemään yhden (1) Uuden Osakkeen. Uusien Osakkeiden murto-osia ei voi merkitä. Voidakseen osallistua Merkintäoikeusantiin Merkintäoikeuksien haltijan on annettava merkintätoimeksianto Pohjola Pankki Oyj:n ("Pääjärjestäjä") tai asianomaisen omaisuudenhoitajan tai tilinhoitajayhteisön ohjeiden mukaisesti.

Merkintätoimeksiantoja voidaan antaa seuraavissa merkintäpaikoissa:

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

Merkintäoikeusannissa merkittävien Uusien Osakkeiden Merkintähinta on maksettava kokonaisuudessaan merkinnän tekemisen yhteydessä Pääjärjestäjän tai asianomaisen omaisuudenhoitajan tai tilinhoitajayhteisön antamien ohjeiden mukaisesti.

Niiden osakkeenomistajien tai muiden Merkintäoikeusantiin osallistuvien sijoittajien, joiden osakkeet tai Merkintäoikeudet on rekisteröity hallintarekisterin hoitajan nimiin, on annettava merkintätoimeksianto hallintarekisterin hoitajan ohjeiden mukaisesti.

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

Merkintäoikeudet, joita ei ole käytetty ennen Merkintäajan päättymistä 2.7.2014, raukeavat arvottomina.

### **Uusien Osakkeiden merkitseminen Toissijaisessa Merkinnässä ja maksut**

Osakkeenomistaja tai muu sijoittaja, joka on merkinnyt Uusia Osakkeita Ensisijaisen Merkintäoikeuden nojalla ("Merkitsijä"), sekä kuka tahansa Merkintätakaajista, on oikeutettu merkitsemään Uusia Osakkeita Toissijaisessa Merkinnässä.

Uusien Osakkeiden merkintä Toissijaisen Merkinnän perusteella tapahtuu lähettämällä merkintätoimeksianto ja samanaikaisesti maksamalla Merkintähinta asianomaisen omaisuudenhoitajan tai tilinhoitajayhteisön tai, mikäli kyseessä on hallintarekisteröity sijoittaja, hallintarekisteröinnin hoitajan ohjeiden mukaisesti.

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

Yhtiö vahvistaa Uusien Osakkeiden merkintöjen hyväksymisen tai hylkäämisen Merkitsijöille, jotka ovat tehneet Toissijaisen Merkinnän.

### **Merkintöjen peruuttaminen tietyissä olosuhteissa**

Arvopaperimarkkinalain mukaan, jos Merkintäoikeusantiin liittyvässä esitteessä ("Esite") ilmenee sellainen virhe tai puute taikka olennainen uusi tieto sen jälkeen kun Finanssivalvonta on hyväksynyt Esitteen ja ennen kuin kaupankäynti Uusilla Osakkeilla alkaa, jolla saattaa olla olennaista merkitystä sijoittajalle, Merkitsijöillä, jotka ovat sitoutuneet merkitsemään Uusia Osakkeita ennen tätä koskevan täydennyksen julkaisemista, on oikeus peruuttaa merkintänsä. Merkitsijöillä on oikeus peruuttaa tekemänsä merkintä kahden (2) pankkipäivän kuluessa siitä, kun täydennys on julkistettu. Peruuttamisoikeuden edellytyksenä on lisäksi, että virhe, puute tai olennainen uusi tieto on käynyt ilmi ennen kuin kaupankäynti Uusia Osakkeita edustavilla väliaikaisilla osakkeilla alkaa tai, Toissijaisessa Merkinnässä, ennen Uusien Osakkeiden toimittamista Merkitsijöille. Merkinnän peruutus koskee peruutettavalla merkinnällä tehtyjä merkintöjä kokonaisuudessaan. Peruuttamisoikeudesta ja siihen liittyvistä menettelyohjeista ilmoitetaan pörssitiedotteella samanaikaisesti Esitteen mahdollisen täydentämisen kanssa. Jos Merkintäoikeuden haltija on myynyt tai muuten siirtänyt Merkintäoikeutensa, myyntiä tai siirtoa ei voi peruuttaa.

### **Julkinen kaupankäynti Merkintäoikeuksilla**

Merkintäoikeuksien haltijat voivat myydä Merkintäoikeutensa milloin tahansa ennen kuin julkinen kaupankäynti Merkintäoikeuksilla päättyy. Merkintäoikeudet ovat julkisen kaupankäynnin kohteena Helsingin Pörssissä 17.6.2014 klo 9.30 Suomen aikaa ja 25.6.2014 klo 18.30 Suomen aikaa välisenä aikana.

### **Merkintöjen hyväksyminen**

Yhtiön hallitus hyväksyy kaikki Ensisijaisen Merkintäoikeuden perusteella ja näiden Merkintäoikeusannin ehtojen mukaisesti tehdyt merkinnät, jotka on tehty Merkintäoikeusantiin soveltuvien lakien ja säännösten mukaisesti.

Jos kaikkia Merkintäoikeusannissa annettavia Uusia Osakkeita ei ole merkitty Ensisijaisen Merkintäoikeuden perusteella, Yhtiön hallitus tekee päätöksen merkitsemättömien Uusien Osakkeiden jakamisesta niiden Merkitsijöiden kesken, jotka ovat tehneet Toissijaisen Merkinnän. Toissijaisen Merkinnän perusteella tehtyjen merkintöjen ylimerkintätilanteessa allokatio Merkitsijöille määräytyy arvo-osuustilikohtaisesti Merkitsijöiden Ensisijaisen Merkintäoikeuden nojalla käyttämien Merkintäoikeuksien lukumäärän mukaisessa suhteessa, ja mikäli tämä ei ole mahdollista, arpomalla. Jos tiettyyn arvo-osuustiliin liittyen annetaan useita merkintätoimeksiantoja, nämä merkintätoimeksiannot yhdistetään yhdeksi arvo-osuustiliä koskevaksi merkintätoimeksiannoksi. Mikäli Merkitsijä ei saa kaikkia Toissijaisen Merkinnän perusteella merkitsemiään Uusia Osakkeita, palautetaan saamatta jääneiden Uusien Osakkeiden Merkintähinta merkitsijän merkinnän yhteydessä ilmoittamalle pankkitilille arviolta 9.7.2014. Palautettaville varoille ei makseta korkoa.

Siinä määrin kun Uusia Osakkeita jää Merkitsijöiltä merkitsemättä Toissijaisen Merkinnän jälkeen, jäljelle jäävät Uudet Osakkeet allokoidaan Merkintätakaajien välillä merkintätakausten mukaisesti ja hallituksen päättämällä tavalla. Uusien Osakkeiden merkintä merkintätakausten perusteella tapahtuu maksamalla Merkintähinta Pääjärjestäjän ohjeiden mukaisesti.

Yhtiön hallitus päättää merkintöjen hyväksymisestä arviolta 8.7.2014. Yhtiö julkistaa Merkintäoikeusannin lopullisen tuloksen pörssitiedotteella arviolta 8.7.2014.

### **Uusien Osakkeiden kirjaaminen arvo-osuustileille**

Merkintäoikeusannissa Ensisijaisen Merkintäoikeuden perusteella merkityt Uudet Osakkeet kirjataan Merkitsijän arvo-osuustilille merkinnän rekisteröimisen jälkeen väliaikaisina osakkeina (ISIN-tunnus FI4000099270), jotka vastaavat uusia Uusia Osakkeita. Väliaikaiset osakkeet yhdistetään Yhtiön nykyiseen osakelajiin (ISIN-tunnus FI0009002471) arviolta 9.7.2014. Toissijaisessa Merkinnässä merkityt ja hyväksytyt Uudet Osakkeet kirjataan Merkitsijöiden arvo-osuustileille, kun Uudet Osakkeet on merkitty kaupparekisteriin, arviolta 9.7.2014.

### **Osakasoikeudet**

Uudet Osakkeet oikeuttavat Yhtiön mahdollisesti jakamaan täyteen osinkoon ja muuhun varojenjakoon sekä tuottavat muut osakkeenomistajan oikeudet Yhtiössä siitä lähtien, kun Uudet Osakkeet on rekisteröity kaupparekisterissä ja merkitty Yhtiön osakasluetteloon, arviolta 9.7.2014.

### **Yhtiön optio-oikeuksien 2011 haltijat**

Yhtiön hallituksen 3.5.2011 varsinaisen yhtiökokouksen 13.3.2007 antaman valtuutuksen nojalla hyväksymien optio-oikeuksien ehtojen ("Optio-oikeudet 2011") mukaan Optio-oikeuksien 2011 haltijalla on sama tai samanarvoinen oikeus kuin osakkeenomistajalla, mikäli Yhtiö päättää ennen Optio-oikeuksilla 2011 tapahtuvaa osakemerkintää osakeannista tai uusien optio-oikeuksien tai muiden osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisesta siten, että osakkeenomistajalla on merkintäetuoikeus. Yhdenvertaisuus toteutetaan hallituksen päättämällä tavalla siten, että merkittävässä olevien osakkeiden määrä, merkintähintoja tai molempia muutetaan.

Optio-oikeuksien 2011 haltijoiden ja osakkeenomistajien yhdenvertaisen kohtelun varmistamiseksi Yhtiön hallitus on 8.6.2014 Merkintäoikeusannin johdosta tarkistanut Optio-oikeuksien 2011 merkintäsuhdetta ja merkintähintaa Optio-oikeuksien 2011 ehtojen mukaisesti. Edellyttäen, että Suunnattu Osakeanti toteutetaan ja Merkintäoikeusanti merkitään täysimääräisesti Merkintäoikeusannin ehtojen mukaisesti, Optio-oikeuksien 2011 merkintähintoja ja merkintäsuhdetta tarkistetaan seuraavasti: Optio-oikeuksien 2011A—D(I) osalta tarkistettu merkintäsuhde on 1,3446 ja merkintähinta 2,7820 euroa osakkeelta. Optio-oikeuksien 2011A—D(II) osalta tarkistettu merkintäsuhde on 1,3446 ja merkintähinta 2,8862 euroa osakkeelta. Optio-oikeuksien 2011A—D(III) osalta tarkistettu merkintäsuhde on 1,3446 ja merkintähinta 2,3804 euroa osakkeelta.

Osakkeiden enimmäismäärä pyöristetään osakkeiden merkitsemisen yhteydessä alaspäin täysiin osakkeisiin ja kokonaismerkintähinta lasketaan käyttäen pyöristettyä osakkeiden lukumäärää ja pyöristäen lähimpään

senttiin. Yllä kuvattujen tarkistusten johdosta Optio-oikeuksilla 2011 merkittävien osakkeiden tarkistettu enimmäismäärä on 9.748.350.

Merkintäoikeusannin johdosta tehtävät edellä kuvatut tarkistukset Optio-oikeuksien 2011 ehtoihin tulevat voimaan, kun Optio-oikeuksilla 2011 merkittävien osakkeiden tarkistettu enimmäismäärä tulee rekisteröidyksi kaupparekisteriin arviolta 9.7.2014 edellyttäen, että Merkintäoikeusanti toteutetaan täysimääräisesti suunnitellun mukaisesti. Näin ollen Optio-oikeudet 2011 eivät oikeuta haltijaansa osallistumaan Merkintäoikeusantiin.

### **Informaatio**

Osakeyhtiölain 5 luvun 21 §:ssä tarkoitetut asiakirjat ovat nähtävillä Merkintäajan alkamisesta lähtien Yhtiön pääkonttorissa osoitteessa Korkeavuorenkatu 35, 00130 Helsinki.

### **Sovellettava laki ja riitaisuksien ratkaiseminen**

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

### **Muut seikat**

Yhtiön hallitus päättää Merkintäoikeusantiin liittyvistä muista seikoista ja niistä aiheutuvista käytännön toimenpiteistä.