

YHTIÖKOKOUSKUTSU

KUTSU JULIUS TALLBERG-KIINTEISTÖT OYJ:N YHTIÖKOKOUKSEEN
Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n osakkaat kutsutaan varsinaiseen
yhtiökokoukseen, joka pidetään 5.4.2011 klo 16.00 yhtiön toimitiloissa
Suomalaistentie 7, 02270 Espoo.

A. YHTIÖKOKOUKSESSA KÄSITELTÄVÄT ASIAT

Yhtiökokouksessa käsitellään seuraavat asiat:

1. Kokouksen avaaminen
2. Kokouksen järjestäytyminen
3. Pöytäkirjantarkastajien ja ääntenlaskun valvojien valitseminen
4. Kokouksen laillisuuden toteaminen
5. Läsnä olevien toteaminen ja ääniluettelon vahvistaminen
6. Vuoden 2010 tilinpäätöksen, toimintakertomuksen ja tilintarkastuskertomuksen esittäminen
7. Tilinpäätöksen vahvistaminen
8. Taseen osoittaman voiton käyttäminen ja osingonmaksusta päättäminen
Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että yhtiön jakokelpoisista varoista maksetaan osinkoa 0,12 euroa osakkeelta. Osinko maksetaan osakkeenomistajille, jotka ovat osingonmaksun täsmäytyspäivänä 8.4.2011 merkittyinä Euroclear Finlad Oy:n pitämään yhtiön osakasluetteloon. Hallitus ehdottaa, että osinko maksetaan 15.4.2011 alkaen.
9. Vastuuvapaudesta päättäminen hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle
10. Hallituksen jäsenten palkkioista päättäminen
11. Hallituksen jäsenten lukumäärästä päättäminen
12. Hallituksen jäsenten valitseminen
13. Tilintarkastajan palkkiosta päättäminen Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että valittavalle tilintarkastajalle maksetaan palkkio tilintarkastajan kohtuullisen laskun mukaan.
14. Tilintarkastajan valitseminen Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle PricewaterhouseCoopers Oy:n uudelleenvalintaa yhtiön tilintarkastajaksi tilikaudelle 2011.
15. Hallituksen ehdotus hallituksen valtuuttamiseksi päättämään omien osakkeiden hankkimisesta.
16. Kokouksen päättäminen

B. YHTIÖKOKOUSASIAKIRJAT Edellä mainitut yhtiökokouksen asialistalla olevat hallituksen ehdotukset sekä tämä kokouskutsu ovat nähtävänä yhtiön internet-sivuilla osoitteessa jtkoyj.com/sijoittajat. Toimintakertomus, joka sisältää yhtiön tilinpäätöksen ja tilintarkastuskertomuksen on saatavilla mainituilla internet-sivuilla viimeistään 18.2.2011 sekä yhtiön toimitiloissa, Suomalaistentie 7, 02270 Espoo. Jäljennös asiakirjoista lähetetään osakkeenomistajille pyynnöstä. Yhtiökokouksen pöytäkirja on nähtävillä yhtiön internet-sivuilla 6.4.2011 alkaen.

C. OHJEITA KOKOUKSEEN OSALLISTUJILLE

1. Osallistumisoikeus

Oikeus osallistua yhtiökokoukseen on osakkeenomistajalla, joka viimeistään 24.3.2011 on merkitty osakkeenomistajaksi Suomen Euroclear Oy:n pitämään yhtiön osakasluetteloon. Osakkeenomistaja, jonka osakkeet on merkitty hänen henkilökohtaiselle arvo-osuustililleen, on rekisteröity yhtiön osakasluetteloon. Osakkeenomistajan, joka haluaa osallistua yhtiökokoukseen, tulee ilmoittaa osallistumisestaan viimeistään torstaina 31.3.2011 ennen klo 16.00 joko - puhelimitse numeroon 0207 420705/Ritva Savaspuro-Olli tai -kirjallisesti osoitteeseen Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj, Suomalaistentie 7, 02270 Espoo tai -sähköpostitse ritva.savaspuro@tallberg.fi tai -yhtiön kotisivujen kautta osoitteessa: jtkoyj.com/yhteydenotto. Osakkeenomistajia pyydetään ilmoittamaan nimensä lisäksi henkilö- tai y-tunnuksensa sekä mahdollisen avustajan nimi.

Yhtiökokouksessa läsnä olevalla osakkeenomistajalla on yhtiökokouksessa osakeyhtiölain 5 luvun 25 §:n mukainen kyselyoikeus kokouksessa käsiteltävistä asioista.

2. Asiamiehen käyttäminen ja valtakirjat

Osakkeenomistaja saa osallistua yhtiökokoukseen ja käyttää siellä oikeuksiaan asiamiehen välityksellä. Osakkeenomistajan asiamiehen on esitettävä päivätty valtakirja tai hänen on muuten luotettavalla tavalla osoitettava olevansa oikeutettu edustamaan osakkeenomistajaa. Osakkeenomistajalla voi myös olla useita asiamiehiä, jotka edustavat osakkeenomistajaa eri arvopaperitileillä olevilla osakkeilla. Jos osakkeenomistaja osallistuu yhtiökokoukseen useamman asiamiehen välityksellä, ilmoittautumisen yhteydessä on ilmoitettava osakkeet, joiden perusteella kukin asiamies edustaa osakkeenomistajaa. Mahdolliset valtakirjat pyydetään toimittamaan alkuperäisinä osoitteeseen Suomalaistentie 7, 02270 Espoo ennen ilmoittautumisajan päättymistä.

3. Hallintarekisteröidyn osakkeen omistaja

Osakkeenomistaja, jonka osakkeet on hallintarekisteröity, voidaan ilmoittaa tilapäisesti merkittäväksi osakasluetteloon yhtiökokoukseen osallistumista varten, jos osakkeenomistajalla on osakkeiden perusteella oikeus olla merkittynä osakasluetteloon yhtiökokouksen täsmäytyspäivänä 24.3.2011. Tilapäistä merkintää koskeva ilmoitus on tehtävä viimeistään 31.3.2011 klo 10.00. Hallintarekisteröidyn osakkeen omistajan katsotaan ilmoittautuneen yhtiökokoukseen osallistumista varten, jos hänet on ilmoitettu tilapäisesti merkittäväksi osakasluetteloon.

Hallintarekisteröidyn osakkeen omistajaa kehoitetaan pyytämään omaisuudenhoidaltaan tarvittavat ohjeet koskien rekisteröitymistä osakasluetteloon, valtakirjojen antamista ja ilmoittautumista yhtiökokoukseen.

4. Muut tiedot Julius Tallberg Kiinteistöt Oyj:llä on kokouskutsun päivänä yhteensä 25.128.020 ääntä ja osaketta.

Espossa 18.2.2011

JULIUS TALLBERG-KIINTEISTÖT OYJ

Hallitus

Julius Tallberg Kiinteistöt Oyj:n hallituksen ehdotus hallituksen valtuuttamiseksi päättämään omien osakkeiden hankkimisesta.

Hallitus esittää yhtiökokoukselle, että hallitus voi päättää enintään 2.500.000 oman osakkeen hankkimisesta. Ehdotettu määrä vastaa noin 9.9% yhtiön kaikista osakkeista. Omien osakkeiden hankinta alentaa yhtiön jakokelpoista vapaata omaa pääomaa. Hankitut osakkeet mitätöidään.

Valtuutus on voimassa seuraavaan yhtiökokoukseen saakka. Valtuutus käsittää osakkeiden hankkimisen yksityisiltä markkinoilta ja antaa yhtiön osakkeenomistajille mahdollisuuden tarjota omistamiaan yhtiön osakkeita yhtiön hankittavaksi. Valtuutus oikeuttaa hallituksen päättämään osakkeiden hankkimisesta myös muuten kuin osakkeenomistajien omistamien osakkeiden omistuksen suhteessa (suunnattu hankkiminen).

Omien osakkeiden hankkiminen liittyy yhtiön vuonna 2010 toteutettuun yhtiön osakkeiden julkisen kaupankäynnin lopettamiseen ja siihen liittyvään omien osakkeiden osto-ohjelmaan. Osakkeiden suunnattuun hankkimiseen osakeyhtiölaissa tarkoitettu painava taloudellinen syy.

Valtuutuksen perusteella hallitus päättää omien osakkeiden hankkimisesta edellä olevin ja seuraavin ehdoin:

(i) Omia osakkeita hankitaan yhteensä enintään 2.500.000 kappaletta.

(ii) Osakkeet hankitaan yksityisiltä markkinoilta muuten kuin osakkeenomistajien omistuksen suhteessa antamalla yhtiön osakkeenomistajille mahdollisuus tarjota omistamiaan osakkeita yhtiön hankittavaksi Privanet Pankkiiriliike Oy:n ylläpitämässä Privanet nimisessä sopimusperusteisessä markkinapaikassa.

(iii) Osakkeet hankitaan ensi vaiheessa 18.4.2011 ja 6.5.2011 välisenä aikana, jonka kuluessa osakkeitaan yhtiön hankittaviksi tarjoavan osakkeenomistajan on tarjottava omistamiaan osakkeita yhtiön hankittaviksi. Hallitus voi päättää uusista hankinta-ajoista valtuutuksen voimassaoloaikana.

(iv) Hankintahinta, joka voidaan pitää käypänä arvona, perustuu yhtiön osakkeen oikaistuun nettosubstanssiarvoon, jossa mm. kiinteistövarallisuus on arvostettu käyvin arvoin ja ehdotettu osakekohtainen osinko on huomioitu. Yhtiön maksaman hankintahinnan lisäksi yhtiö maksaa transaktiokulut sekä varainsiirtoveron. Osakkeiden hankintahinta on 3,25 euroa osakkeelta, edellyttäen, ettei oikaistussa nettosubstanssissa tapahdu muutoksia ennen omien osakkeiden hankinnan aloittamista.

(v) Mikäli osakkeita tarjotaan hankittavaksi enemmän, kuin nyt päätetty osakkeiden enimmäismäärä, hankitaan osakkeet niiltä, jotka ensinnä ovat tarjonneet omistamiaan osakkeita yhtiön hankittavaksi.

(vi) Halutessaan tarjota omistamiaan osakkeita yhtiön hankittavaksi osakkeenomistajan on annettava toimeksianto Privanet Pankkiiriliike Oy:lle mainitun hankinta-ajan sisällä, viimeistään 6.5.2011 klo 12 mennessä.

Tarjotessaan omistamiaan osakkeita hankittavaksi, tulee osakkeenomistajan tarjota yhtiön hankittaviksi samalla kertaa kaikki ne yhtiön osakkeet, jotka hän haluaa yhtiön hankkivan. Tarkemmat ohjeet sekä toimeksiantolomake

lähetetään osakkeenomistajille kirjeitse ja ne löytyvät myös yhtiön kotisivuilta (www.jtkoyj.com).

Osakkeen hankintahinta tilitetään myyjälle kaupankäyntipäivästä kolmen pankkipäivän kuluttua, samalla päivämäärällä myös osakkeet siirtyvät arvo-osuustililtä toiselle.

(vii) Hallituksella on oikeus päättää muista omien osakkeiden hankkimiseen liittyvistä seikoista.

Hankkimispäätöksen sisältö pidetään osakkeenomistajan saatavilla yhtiön kotisivuilla (www.jtkoyj.com) sen ajan, jonka kuluessa hankittavat osakkeet on tarjottava yhtiölle. Yhtiön tilinpäätös, toimintakertomus sekä tilintarkastuskertomus löytyvät yhtiön kotisivuilta (www.jtkoyj.com)