

JULIUS TALLBERG-KIINTEISTÖT OYJ

Hallitus

Lisätietoja:
Martti Leisti
Toimitusjohtaja
puh. 0500 701 019

JAKELU
NASDAQ OMX Helsinki Oy
Keskeiset tiedotusvälineet
www.jtkoyj.com

LIITE 1: OSTOTARJOUKSEN EHDOT

Näitä ehtoja tulee lukea yhdessä ostotarjouksesta julkaistavan tarjousasiakirjan (Tarjousasiakirja) kanssa.

Ostotarjouksen kohde
Tarjouksentekijä tarjoutuu alla esitettyjen ehtojen mukaisesti ostamaan enintään 2.600.000 kappaletta Yhtiön osakkeita (Osakkeet), mikä vastaa enintään 9,85 prosenttia Yhtiön kaikista osakkeista ja niiden tuottamista äänistä.

Tarjoushinta

Osakkeen tarjoushinta on 3,19 euroa käteisenä kultakin Osakkeelta, jonka osalta Ostotarjous on sen ehtojen mukaisesti pätevästi hyväksytty.

Mikäli Yhtiön yhtiökokous päättää ennen sitä päivää, jolloin Ostotarjouksen mukaiset kaupat toteutetaan, osakeyhtiölain 13 luvun 1 §:n mukaisesta osingon tai muiden varojen jakamisesta, johon Ostotarjouksen hyväksyneellä osakkeenomistajalla on oikeus, Osakkeen Tarjoushintaa alennetaan Osakkeelle maksettavan osingon tai muun varojenjaon määrällä, mikäli Ostotarjouksen toteuttamiseen liittyvää kauppaa ei ole selvitetty ennen osingon tai muun varojenjaon täsmäytyspäivää.

Tarjousaika

Tarjousaika alkaa 14.12.2009 klo 10.00 (Suomen aikaa) ja päättyy 15.1.2010 klo 16.00 (Suomen aikaa) (Tarjousaika), ellei Tarjousaikaa tai jatkettua Tarjousaikaa jatketa tai keskeytetä alla esitetyn mukaisesti. Osakkeenomistajat voivat valita hyväksyvätkö he Ostotarjouksen kauppajen toteuttamiseksi vuoden 2009 vai 2010 puolella. Ostotarjous toteutetaan saatujen hyväksyntöjen osalta joko joulukuussa 2009 tai tammikuussa 2010 sen mukaan, miten osakkeenomistaja on Ostotarjouksen hyväksymislomakkeessa ilmoittanut. Lisätietoja löytyy näiden ehtojen kohdasta Ostotarjouksen hyväksymismenettely.

Tarjouksentekijä varaa oikeuden jatkaa Tarjousaikaa. Tarjouksentekijä ilmoittaa Tarjousajan mahdollisesta jatkamisesta tiedotteella viimeistään 15.1.2010. Lisäksi Tarjouksentekijä ilmoittaa mahdollisesta jo jatkettun tai keskeytetyn Tarjousajan jatkamisesta viimeistään kyseisen Tarjousajan päättymispäivänä. Tarjousajan enimmäispituus (mahdollinen jatkettu Tarjousaika mukaan lukien) on kymmenen (10) viikkoa.

Tarjouksentekijällä on oikeus keskeyttää Tarjousaika tai jatkettu Tarjousaika. Tarjousaika on kuitenkin vähintään kolme (3) viikkoa. Tarjouksentekijän keskeyttäessä Tarjousajan tai jatkettun Tarjousajan Tarjouksentekijä ilmoittaa sitä koskevasta päätöksestään mahdollisimman pian sen jälkeen, kun päätös on tehty, ja joka tapauksessa viimeistään viisi (5) pankkipäivää ennen keskeytettävän Tarjousajan tai jatkettun Tarjousajan päättymistä. Jos Tarjouksentekijä keskeyttää Tarjousajan tai jatkettun Tarjousajan, Tarjousaika

tai jatkettu Tarjousaika päättyy Tarjouksentekijän ilmoittamana aikaisempaan ajankohtana.

Korotus- ja hyvitysvelvollisuus

Tarjouksentekijä pidättää itsellään oikeuden hankkia Osakkeita Tarjousaikana tai sen jälkeen NASDAQ OMX Helsingin järjestämässä julkisessa kaupankäynnissä tai muutoin.

Mikäli Tarjouksentekijä tai muu AML:n 6 luvun 10 §:n 2 momentissa tarkoitettu taho hankkii ennen Tarjousajan päättymistä Yhtiön osakkeita Ostotarjousta paremmin ehdoin, Tarjouksentekijän tulee AML:n 6 luvun 13 §:n mukaisesti muuttaa Ostotarjouksen ehtoja vastaamaan tällaisen hankinnan ehtoja (korotusvelvollisuus). Tarjouksentekijän tulee tällöin välittömästi julkistaa korotusvelvollisuuden syntyminen ja suorittaa Ostotarjousta paremmin ehdoin tapahtuneen hankinnan ja Ostotarjouksessa tarjotun vastikkeen välinen erotus Ostotarjouksen toteuttamisen yhteydessä niille arvopaperinhaltijoille, jotka ovat hyväksyneet Ostotarjouksen.

Mikäli Tarjouksentekijä tai muu AML:n 6 luvun 10 §:n 2 momentissa tarkoitettu taho hankkii Tarjousajan päättymistä seuraavien yhdeksän (9) kuukauden kuluessa Yhtiön osakkeita Osakkeen Tarjoushintaa korkeammalla hinnalla tai muutoin Ostotarjousta paremmin ehdoin, Tarjouksentekijän tulee AML:n 6 luvun 13 §:n mukaisesti hyvittää Ostotarjouksen hyväksyneille arvopaperinhaltijoille paremmin ehdoin tapahtuneen hankinnan ja Ostotarjouksessa tarjotun vastikkeen välinen ero (hyvitysvelvollisuus). Tarjouksentekijän tulee tällöin välittömästi julkistaa hyvitysvelvollisuuden syntyminen ja suorittaa Ostotarjousta paremmin ehdoin tapahtuneen hankinnan ja Ostotarjouksessa tarjotun vastikkeen välinen erotus kuukauden kuluessa hyvitysvelvollisuuden syntymisestä niille arvopaperinhaltijoille, jotka ovat hyväksyneet Ostotarjouksen.

Ostotarjouksen hyväksymismenettely

Useimmat suomalaiset tilinhoitajayhteisöt lähettävät asiakkainaan oleville Yhtiön osakasluetteloon merkityille osakkeenomistajille ilmoituksen Ostotarjouksesta sekä siihen liittyvät menettelyohjeet ja hyväksymislomakkeen. Osakkeenomistajat, jotka eivät saa tällaista ilmoitusta tilinhoitajayhteisöltään tai omaisuudenhoitajaltaan, voivat ottaa yhteyttä FIM asiakaspalveluun, asiakaspalvelu@fim.com

, (puh. +358 9 6134 6250), josta tällaiset osakkeenomistajat saavat kaikki tarvittavat tiedot ja johon he voivat antaa hyväksyntänsä.

Niiden Yhtiön osakkeenomistajien, joiden Osakkeet on hallintarekisteröity ja jotka haluavat hyväksyä Ostotarjouksen, tulee antaa hyväksymisensä hallintarekisteröinnin hoitajan antamien ohjeiden mukaisesti.

Pantattujen Osakkeiden osalta Ostotarjouksen hyväksyminen edellyttää pantinhaltijan suostumusta. Suostumuksen hankkiminen on Yhtiön kyseisen osakkeenomistajan vastuulla.

Yhtiön osakkeenomistajan, joka on merkitty Yhtiön osakasluetteloon ja joka haluaa hyväksyä Ostotarjouksen, tulee täyttää, allekirjoittaa ja palauttaa hyväksymislomake osakkeenomistajan arvo-osuustiliä hoitavalle tilinhoitajayhteisölle sen antamien ohjeiden mukaisesti ja sen asettaman aikarajan kuluessa tai, jos tilinhoitajayhteisö ei vastaanota hyväksymislomakkeita (esimerkiksi Euroclear Finland Oy), osakkeenomistaja voi ottaa yhteyttä FIM:iin hyväksyäkseen Ostotarjouksen omistamiensa Osakkeiden osalta. Tarjouksentekijä pidättää itsellään oikeuden hylätä virheellisesti tai puutteellisesti tehdyt hyväksynnit. Hyväksymislomake tulee toimittaa siten, että se vastaanotetaan Tarjousajan tai, jos Tarjousaikaa on jatkettu, jatkettun Tarjousajan kuluessa huomioiden kuitenkin tilinhoitajayhteisön antamat ohjeet.

Osakkeenomistaja toimittaa hyväksymislomakkeen haluamallaan tavalla omalla vastuullaan ja hyväksymislomake katsotaan toimitetuksi vasta, kun tilinhoitajayhteisö tai FIM on sen todellisuudessa vastaanottanut.

Osakkeenomistajat voivat valita hyväksyvätkö he Ostotarjouksen kauppojen toteuttamiseksi vuoden 2009 vai 2010 puolella. Hyväksyäkseen Ostotarjouksen kauppojen toteuttamiseksi vuoden 2009 puolella tulee osakkeenomistajien hyväksyä Ostotarjous palauttamalla hyväksymislomake osakkeenomistajan arvo-osuustiliä hoitavalle tilinhoitajayhteisölle sen antamien ohjeiden ja määräaikojen mukaisesti sekä pyytämällä nimenomaisesti kauppojen toteuttamista vuoden 2009 aikana. Näin toimiessaan osakkeenomistaja nimenomaisesti luopuu AML:n 6 luvun 8 pykälän 2 momentin mukaisesta oikeudestaan perua Ostotarjouksen hyväksyminen Tarjousaikana, mikäli Osakkeista tehtäisiin AML:n 6 luvun 8 pykälän mukainen kilpaileva tarjous. Lisätietoja osakkeenomistajan oikeudesta peruttaa Ostotarjouksen hyväksyminen löytyy näiden ehtojen kohdasta Peruutusosoikeus. Vuonna 2009 toteutettavien kauppojen tulee olla hyväksytyt näiden ehtojen mukaisesti 21.12.2009 mennessä. Tilinhoitajayhteisön hyväksymislomakkeen palautuksessa on osakkeenomistajan huomioitava tilinhoitajayhteisönsä asettama mahdollisesti aikaisempi aikaraja.

Hyväksymällä Ostotarjouksen Yhtiön osakkeenomistajat valtuuttavat FIM:n tai arvo-osuustiliään hoitavan tilinhoitajayhteisön myymään Osakkeet Tarjouksentekijälle Ostotarjouksen ehtojen mukaisesti.

Osakkeenomistaja voi hyväksyä Ostotarjouksen ainoastaan ehdoitta ja kaikkien omistamiensa kyseisellä arvo-osuustilillä olevien Osakkeiden osalta. Tarjouksentekijällä on oikeus hylätä sellainen hyväksyntä, joka koskee vain osaa osakkeenomistajan omistamista ja samalla arvo-osuustilillä olevista Osakkeista.

Osakkeenomistaja, joka on Ostotarjouksen ehtojen mukaan pätevästi hyväksynyt Ostotarjouksen, ei saa myydä tai muutoin määrätä niistä Osakkeista, joiden osalta Ostotarjous on hyväksytty, ellei pakottavasta lainsäädännöstä muuta johdu. Asianomaiselle arvo-osuustilille kirjataan Osakkeita koskeva luovutusrajoitus sen jälkeen, kun osakkeenomistaja on toimittanut Ostotarjouksen hyväksymislomakkeen. Jos Ostotarjousta ei toteuteta, Osakkeita koskeva luovutusrajoitus poistetaan arvo-osuustililtä mahdollisimman pian ja arviolta kolmen (3) pankkipäivän kuluessa siitä, kun Ostotarjouksesta luopumisesta on ilmoitettu.

Tarjouksentekijän osakkeenomistajat, joiden yhteenlaskettu osuus Yhtiön osakkeista ja niiden tuottamista äänistä on noin 93,3 prosenttia, ovat Tarjousasiakirjan päivämäärään mennessä sitoutuneet olemaan myymättä osakkeitaan Ostotarjouksen yhteydessä. Mikäli Ostotarjous kuitenkin hyväksyttäisiin edellä mainitun sitoumuksen antaneen Yhtiön osakkeenomistajan osakkeiden osalta, ei kyseistä hyväksyntää katsottaisi tehdyksi Ostotarjouksen ehtojen mukaisesti, eikä sitä näin ollen otettaisi huomioon. Näin ollen tilanne, jossa Ostotarjous hyväksyttäisiin ylimääräisen yhtiökokouksen antamaa valtuutusta suuremman osakemäärän osalta, ei ole mahdollinen.

Peruutusosoikeus

Ostotarjouksen hyväksyminen on sitova, eikä sitä voi peruuttaa, ellei sovellettavasta lainsäädännöstä muuta johdu. Hyväksymällä Ostotarjouksen siten, että osakkeenomistaja pyytää Ostotarjouksen toteutettavaksi osaltaan vuoden 2009 aikana, osakkeenomistaja nimenomaisesti luopuu AML:n 6 luvun 8 pykälän 2 momentin mukaisesta oikeudestaan perua Ostotarjouksen hyväksyminen Tarjousaikana, mikäli Osakkeista tehtäisiin AML:n 6 luvun 8 pykälän mukainen kilpaileva tarjous.

Ostotarjouksen tuloksen ilmoittaminen

Tarjouksentekijä tulee ilmoittamaan Ostotarjouksen alustavan tuloksen arviolta toisena (2.) Tarjousajan tai, soveltuvin osin, jatkettun Tarjousajan päättymistä

seuraavana pankkipäivänä, ja lopullisen tuloksen arviolta kolmantena (3.) Tarjousajan tai, soveltuvin osin, jatkettuna Tarjousajan päättymistä seuraavana pankkipäivänä. Lopullista tulosta koskevassa ilmoituksessa vahvistetaan niiden Osakkeiden prosenttimäärä, joiden osalta Ostotarjous on pätevästi hyväksytty. Tarjousaikana ei ilmoiteta erikseen tietoja Ostotarjouksen edistymisestä vuoden 2009 puolella toteutettujen kauppojen osalta. Yhtiö ilmoittaa omilla osakkeillaan tekemänsä kaupat AML:n 2 luvun 10a §:n mukaisesti, mutta ei muuten tiedota Ostotarjouksesta Tarjousaikana ellei pakottavasta lainsäädännöstä muuta johdu.

Osakkeiden maksuehdot ja selvitys

Niiden Osakkeiden, joiden osalta Ostotarjous on Ostotarjouksen ehtojen mukaisesti pätevästi hyväksytty 21.12.2009 mennessä, myynti toteutetaan Ensimmäisenä Toteutuspäivänä 23.12.2009 (Ensimmäinen Toteutuspäivä). Osakkeenomistajien, jotka haluavat Osakkeidensa myynnin toteutettavan Ensimmäisenä Toteutuspäivänä, tulee huomioida tilinhoitajien mahdollisesti antamat erityisohjeet ja hyväksymislomakkeiden mahdollinen aikaisempi toimittamispäivämäärä.

Ensimmäisenä Toteutuspäivänä toteutettavat kaupat selvitetään arviolta kolmantena (3.) Ensimmäistä Toteutuspäivää seuraavana pankkipäivänä (Ensimmäinen Selvityspäivä). Osakkeen Tarjoushinta maksetaan Ensimmäisenä Selvityspäivänä osakkeenomistajan arvo-osuustilin hoitotilille tai niiden osakkeenomistajien osalta, joiden omistus on hallintarekisteröity, hyväksymislomakkeessa määritellylle pankkitilille. Mikäli osakkeenomistajan pankkitili on eri rahalaitoksessa kuin hänen arvo-osuustilinsä, Osakkeen Tarjoushinta maksetaan osakkeenomistajan pankkitilille rahalaitosten välisen maksuliikenteen aikataulun mukaisesti siten, että se on osakkeenomistajan pankkitilillä arviolta viimeistään kahden (2) pankkipäivän kuluttua Ensimmäisestä Selvityspäivästä.

Niiden Osakkeiden, joiden osalta Ostotarjous on Ostotarjouksen ehtojen mukaisesti pätevästi hyväksytty 21.12.2009 jälkeen, mutta ennen Tarjousajan päättymistä 15.1.2010, myynti toteutetaan Toisena Toteutuspäivänä, joka on viimeistään neljäs (4.) Tarjousajan, tai soveltuvin osin, jatkettuna Tarjousajan päättymistä seuraava pankkipäivä (Toinen Toteutuspäivä).

Toisena Toteutuspäivänä toteutettavat kaupat selvitetään arviolta kolmantena (3.) Toista Toteutuspäivää seuraavana pankkipäivänä (Toinen Selvityspäivä). Osakkeen Tarjoushinta maksetaan Toisena Selvityspäivänä osakkeenomistajan arvo-osuustilin hoitotilille tai niiden osakkeenomistajien osalta, joiden omistus on hallintarekisteröity, hyväksymislomakkeessa määritellylle pankkitilille. Mikäli osakkeenomistajan pankkitili on eri rahalaitoksessa kuin hänen arvo-osuustilinsä, Osakkeen Tarjoushinta maksetaan osakkeenomistajan pankkitilille rahalaitosten välisen maksuliikenteen aikataulun mukaisesti siten, että se on osakkeenomistajan pankkitilillä arviolta viimeistään kahden (2) pankkipäivän kuluttua Toisesta Selvityspäivästä.

Osakkeiden kaupat tapahtuvat NASDAQ OMX Helsingissä tai jos se ei ole mahdollista NASDAQ OMX Helsingin ulkopuolella OTC-kauppoina. Tarjouksentekijä pidättää itsellään oikeuden lykätä Osakkeen tarjoushinnan maksamista, mikäli suoritus estyy tai keskeytyy ylivoimaisen esteen vuoksi. Tarjouksentekijä suorittaa maksun kuitenkin heti, kun suorituksen estävä tai keskeyttävä ylivoimainen este on ratkaistu.

Omistusoikeuden siirtyminen

Omistusoikeus Osakkeisiin, joiden osalta Ostotarjous on pätevästi hyväksytty Ostotarjouksen ehtojen mukaisesti, siirtyy Tarjouksentekijälle soveltuvin osin Ensimmäisenä tai Toisena Selvityspäivänä Osakkeiden tarjoushinnan maksua vastaan.

Varainsiirtovero ja muut maksut

Tarjouksentekijä maksaa Ostotarjouksen mukaisesti tehdyn Osakkeiden myynnin yhteydessä mahdollisesti Suomessa perittävän varainsiirtoveron.

Kukin osakkeenomistaja vastaa maksuista, jotka tilinhoitajayhteisö osakkeenomistajan kanssa tekemänsä sopimuksen perusteella mahdollisesti perii sekä tilinhoitajayhteisöjen, omaisuudenhoitajien, hallintarekisteröinnin hoitajien tai muiden tahojen kunkin osakkeenomistajan kanssa tekemänsä sopimuksen perusteella mahdollisesti veloittamista vakuuksien vapauttamiseen tai mahdollisten muiden Osakkeiden myynnin estävien rajoitusten poistamiseen liittyvistä palkkioista tai muista palkkiosta.

Tarjouksentekijä vastaa muista tavanomaisista kuluista, jotka aiheutuvat Ostotarjouksen edellyttämistä arvo-osuuskirjauksista, Ostotarjouksen mukaisten Osakkeita koskevien kauppojen toteuttamisesta tai Osakkeiden Tarjoushinnan maksamisesta.

Muut asiat

Tarjouksentekijä pidättää itsellään oikeuden (i) muuttaa Ostotarjouksen ehtoja AML:n 6 luvun 7 §:n mukaisesti ja (ii) jatkaa Tarjousaikaa ja muuttaa Ostotarjouksen ehtoja AML:n 6 luvun 8 §:n mukaisesti.

Tarjouksentekijällä on oikeus päättää harkintansa mukaisesti kaikista muista Ostotarjoukseen liittyvistä asioista.

Ostotarjousta ei tehdä suoraan eikä välillisesti alueilla, joilla sen tekeminen olisi lainvastaista, eikä Tarjousasiakirjaa, siihen liittyviä hyväksymislomakkeita tai muuta materiaalia toimiteta tai lähetetä eikä niitä saa toimittaa tai lähettää millään tavalla, kuten postitse, telefaksin tai sähköpostin välityksellä tai puhelimitse taikka millään muulla tavalla, alueille tai alueilta, joilla se olisi lainvastaista.