



JULIUS TALLBERG KIINTEISTÖT

**JULIUS TALLBERG-KIINTEISTÖT OYJ:N OSAKESARJOJEN YHDISTÄMINEN JA
SUUNNATTU MAKSUTON OSAKEANTI
A-SARJAN OSAKKEIDEN OMISTAJILLE**

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n ("Julius Tallberg-Kiinteistöt" tai "Yhtiö") hallitus esittää 7.3.2007 kokoontuvalle varsinaiselle yhtiökokoukselle yhtiön A- ja B-sarjan osakkeiden yhdistämistä siten, että Yhtiöllä on yhdistämisen jälkeen vain yksi osakesarja, joka on julkisen kaupan käynnin kohteena Helsingin Pörssi Oy:ssä ("Helsingin Pörssi"). Mikäli hallituksen esitys hyväksytään, Yhtiön kaikki osakkeet tuottavat yhden äänen yhtiökokouksessa sekä yhtäläiset muut osakasoikeudet.

Osakesarjojen yhdistämiseen liittyen hallitus esittää yhtiökokoukselle A-sarjan osakkeiden omistajille suunnattua maksutonta osakeantia. Osakeannissa annetaan enintään 56 507 uutta, B-sarjan osaketta vastaavaa osaketta maksutta siten, että A-sarjan osakkeiden omistaja saa kutakin täsmäytyspäivänä 12.3.2007 omistamaansa kymmentä (10) A-sarjan osaketta kohden yhden (1) uuden B-sarjan osaketta vastaavan osakkeen ("Suunnattu Maksuton Osakeanti"). Kymmenellä jaottomat määrät A-sarjan osakkeita eivät oikeuta saamaan maksutonta osaketta. Suunnatun Maksuttoman Osakeannin laimennusvaikutus B-sarjan osakkeenomistajien omistukseen on noin 1,35 prosenttia.

Julius Tallberg-Kiinteistöjen B-sarjan osakkeet ovat julkisen kaupankäynnin kohteena Helsingin Pörssissä osakesarjojen yhdistämiseen, arviolta 15.3.2007 asti. Osakesarjojen yhdistämisen jälkeen yhtiön listaamattomat osakkeet haetaan julkisen kaupankäynnin kohteeksi Helsingin Pörssiin.

Mikäli osakesarjojen yhdistäminen ja Suunnattu Maksuton Osakeanti toteutuu Yhtiön hallituksen esittämällä tavalla ja aikataulussa, Yhtiön osakemäärä nousee enintään 4 179 507 osakkeeseen jotka kaikki ovat julkisen kaupankäynnin kohteena Helsingin pörssissä, arviolta 16.3.2007 alkaen.

Järjestäjä

Nordea 

Tätä listalleottoesitettä tai siihen liittyviä asiakirjoja ei lähetetä eikä niitä saa jaella Yhdysvaltoihin, Kanadaan, Australiaan tai Japaniin.

Tässä esitteessä ”Yhtiö” ja ”Julius Tallberg-Kiinteistöt” viittaavat Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:hin ja sen tytäryhtiöihin konsernitasonalla. Viittauksilla Yhtiön osakkeisiin ja osakepääomaan tai Yhtiön hallintoon tarkoitetaan Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n osakkeita, osakepääomaa ja hallintoa.

Tämä esite on laadittu Suomen arvopaperimarkkinalain (26.5.1989/495, muutoksineen), Euroopan komission asetuksen (EY) N:o 809/2004 (liitteet I ja III), annettu 29.4.2004, Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivin 2001/71/EY täytäntöönpanosta esitteen sisältämien tietojen, esitteiden muodon, viittauksina esitettävien tietojen, julkistamisen ja mainonnan osalta, arvopaperimarkkinalain 2 luvussa tarkoitettua esitteestä annetun Valtiovarainministeriön asetuksen (23.6.2005/452), Rahoitustarkastuksen antamien määräysten ja ohjeiden sekä Rahoitustarkastuksen myöntämän poikkeusluvan mukaisesti. Rahoitustarkastus on hyväksynyt tämän esitteen, mutta ei vastaa siinä esitettyjen tietojen oikeudellisuudesta. Rahoitustarkastuksen hyväksymispäätöksen diaarinumero on 18/250/2007 ja Rahoitustarkastuksen myöntämän poikkeusluvan diaarinumero on 17/250/2007.

Tärkeitä päivämääriä

- 7.3.2007 Julius Tallberg-Kiinteistöjen yhtiökokouksen päätös osakesarjojen yhdistämisestä, suunnatusta maksuttomasta osakeannista, yhtiöjärjestyksen muutoksesta ja hallitukselle annettavasta osakeantivaltuutuksesta
- 12.3.2007 Osingonjaon täsmäytyspäivä
- 12.3.2007 Suunnatun Maksuttoman Osakeannin täsmäytyspäivä
- 15.3.2007* Yhtiöjärjestyksen muutokset rekisteröidään kaupparekisteriin
- 15.3.2007* A- ja B-sarjan osakkeet yhdistetään arvo-osuusjärjestelmässä
- 15.3.2007* Suunnatussa Maksuttomassa Osakeannissa annettavat osakkeet kirjataan A-sarjan osakkeenomistajien arvo-osuustileille**
- 16.3.2007* Kaupankäynti yhdistetyllä Julius Tallberg-Kiinteistöjen osakelajilla Helsingin Pörssissä alkaa
- 19.3.2007* Osingon maksupäivä

* Arvioitu ajankohta

** Mikäli A-sarjan osakkeenomistaja ei palauta Yhtiön lähettämää kirjaamishakemusta viimeistään 8.3.2007, hänen osakkeidensa rekisteröinti Yhtiön hallituksen suunnittelemassa aikataulussa ei välttämättä ole mahdollista.

SISÄLLYSLUETTELO

RISKITEKIJÄT.....	1
TÄRKEITÄ TIETOJA	4
VAKUUTUS LISTALLEOTTOESITTEeseen SISÄLTyvISTÄ TIEDOISTA	5
KESKEISET TALOUDELLISET TIEDOT	6
OSAKEMARKKINATIETOJA.....	7
TIETOJA OSAKESARJOJEN YHDISTÄMISESTÄ JA SUUNNATUN MAKSUTTOMAN OSAKEANNIN SYYT	8
SUUNNATUSSA MAKSUTTOMASSA OSAKEANNISSA ANNETTAVIA OSAKKEITA KOSKEVAT TIEDOT.....	10
LIIKKEeseenLASKIJAA KOSKEVAT TIEDOT	11
OMISTUS, OSAKKEET JA OSAKEPÄÄOMA	13
VIIMEAIKAINEN KEHITYS	17
TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT	17
VEROTUS.....	18

RISKITEKIJÄT

Yhtiön osakkeisiin sijoittamista harkitsevien tulee huolellisesti harkita seuraavia riskitekijöitä muiden tässä esitteessä esitettyjen tietojen lisäksi. Jos jokin jäljempänä kuvatuista riskeistä toteutuisi, sillä voisi olla epädullinen vaikutus Julius Tallberg-Kiinteistöjen liiketoimintaan, toiminnan tuloksiin tai taloudelliseen asemaan. Jäljempänä kuvatut riskit ja epävarmuustekijät eivät ole ainoita Julius Tallberg-Kiinteistöjen toimintaan vaikuttavia riskejä. Myös muilla seikoilla ja epävarmuustekijöillä, joita ei parhaillaan tiedosteta tai jotka tällä hetkellä arvioidaan epäolennaisiksi, voi olla olennainen epädullinen vaikutus Julius Tallberg-Kiinteistöjen liiketoimintaan, toiminnan tuloksiin tai taloudelliseen asemaan.

Toimialaan liittyviä riskejä

Vaihtelut makrotalouden tekijöissä voivat vaikuttaa kiinteistömarkkinoihin

Kiinteistömarkkinat ovat alttiina kysynnän ja tarjonnan suhdannevaihteluille. Vuokrattavien toimitilojen kysyntä riippuu ensisijaisesti kansantalouden yleisestä kehityksestä. Mahdollinen hidas talouskasvu voi johtaa toimitilakiinteistöjen kysynnän vähenemiseen. Toisaalta vuokrattavien tilojen tarjonta voi kasvaa merkittävästi uusien rakennushankkeiden valmistumisen myötä, mikä voi johtaa vuokrattavien tilojen tai myynnissä olevien kiinteistöjen ylitarjontaan. Perinteisesti toimitilakiinteistöjen ylitarjonta tai kysynnän väheneminen on johtanut vapaan vuokra-alan lisääntymiseen, eli vajaakäyttöasteen nousuun, ja vuokratuottojen heikkenemiseen, sekä kiinteistöjen arvon ja hinnan laskuun, kun taas kysynnän lisääntyminen on johtanut vapaan vuokra-alan vähenemiseen, vuokratuottojen nousuun ja kiinteistöjen arvon ja hinnan nousuun. Nämä tekijät, joko yksin tai yhdessä, voivat vaikuttaa Julius Tallberg-Kiinteistöihin epäsuotuisasti.

Yhtiön vuokratuotot voivat vaihdella

Vuokratasot ja vuokrausasteet ovat riippuvaisia yleisistä taloudellisista tekijöistä ja uusien kiinteistöjen rakentamisen vilkkaudesta. Ei ole varmuutta siitä, että Julius Tallberg-Kiinteistöt pystyy uusimaan päättyvät vuokrasopimukset entisillä ehdoilla. Myöskään siitä ei ole varmuutta, että mikään kiinteistö pystyttäisiin vuokraamaan kokonaan, vaan vajaakäyttö on mahdollista. Mikäli vajaakäyttöä ilmenee, Julius Tallberg-Kiinteistöt joutuu menetettyjen vuokratuottojen lisäksi kantamaan kustannuksia, joita se tavanomaisesti veloittaa vuokralaiselta oheiskustannuksina. Nämä tekijät voivat vaikuttaa haitallisesti Yhtiön taloudelliseen asemaan ja liiketoiminnan tulokseen.

Yhtiön kiinteistöjen käypä arvo voi vaihdella

Kiinteistöjen arvo seuraa tyypillisesti suhdannevaihteluja. Kiinteistöjen arvoon vaikuttavat monet tekijät, kuten korkotaso, inflaatio, talouskasvu, liiketoimintaympäristö, luoton saatavuus, kiinteistöveroitus, demografiset tekijät ja rakennustoiminnan vilkkaus. Kiinteistöjen tuottovaatimusten aleneminen, ilman vuokratuottojen muutosta, johtaa korkeampiin kiinteistöarvoihin ja päinvastoin. Yksittäisen kiinteistön arvoon saattaa kuitenkin vaikuttaa olennaisesti paikallisten markkinoiden kysynnän ja tarjonnan muutokset, riippumatta kiinteistömarkkinoiden yleisestä kehityksestä. Suomen kiinteistömarkkinoiden tuottovaatimukset ovat alentuneet viimeisen kahden vuoden aikana. Tuottovaatimukset voivat kuitenkin nousta tulevaisuudessa, mikä todennäköisesti johtaisi Julius Tallberg-Kiinteistöjen kiinteistöjen arvon alentumiseen.

Näiden tekijöiden seurauksena Julius Tallberg-Kiinteistöjen kiinteistöomaisuuden arvo ja liiketoiminnan tulos voivat vaihdella, ja sekä yleiset taloudelliset tekijät että paikalliset markkinaolosuhteet voivat vaikuttaa niihin merkittävällä tavalla. Lisäksi kiinteistöjen arvonnousu ilman vastaavaa vuokrien nousua saattaa vaikuttaa Julius Tallberg-Kiinteistöjen kykyyn jatkaa kiinteistöomaisuutensa kehittämistä hankkimalla uusia kiinteistöjä.

Kilpailu Suomen kiinteistömarkkinoilla lisääntyy

Muutaman viime vuoden aikana kiinteistösijoittamisesta on tullut entistä kansainvälisempää liiketoimintaa, ja Suomen kiinteistömarkkinat ovat vakiinnuttaneet asemansa kansainvälisten kiinteistösijoittajien

mielenkiinnon kohteena. Kilpailu hyvistä investointikohteista on kiristynyt, ja voi hidastaa Julius Tallberg-Kiinteistöjen kannattavaa kasvua. Toisaalta lisääntyvä kilpailu nostaa kiinteistöjen hintoja ja parantaa likviditeettiä, millä on todennäköisesti myös myönteisiä vaikutuksia Julius Tallberg-Kiinteistöille.

Kilpailun lisääntyminen Suomen kiinteistömarkkinoilla voi heikentää Julius Tallberg-Kiinteistöjen asemaa ja kasvumahdollisuuksia, mikä puolestaan voisi vaikuttaa olennaisesti haitallisesti Julius Tallberg-Kiinteistöjen taloudelliseen asemaan ja liiketoiminnan tulokseen.

Yhtiön liiketoimintaan liittyviä riskejä

Avainhenkilöiden menettäminen voi vaikuttaa haitallisesti Julius Tallberg-Kiinteistöjen liiketoimintaan

Julius Tallberg-Kiinteistöjen tuleva liiketoiminnan tulos riippuu suuresti ylimmän johdon ja henkilöstön työpanoksesta. Julius Tallberg-Kiinteistöjen tarvitsemista kokeneista ja pätevästä henkilöstä käydään huomattavaa kilpailua kiinteistöalalla, mikä voi johtaa korkeampiin työvoimakustannuksiin. Tulevaisuudessa Julius Tallberg-Kiinteistöillä saattaa olla vaikeampaa jatkaa pätevästä henkilöstön palkkaamista ja sen pitämistä palveluksessaan, mikä voi johtaa siihen ettei Yhtiö välttämättä pysty kilpailemaan tehokkaasti kiinteistöalalla ja toteuttamaan täysimääräisesti laadittua strategiaa. Näillä tekijöillä voisi olla olennainen haitallinen vaikutus Julius Tallberg-Kiinteistöjen taloudelliseen asemaan ja liiketoiminnan tulokseen.

Merkittävien vuokralaisten menettäminen tai vuokralaisen maksukyvyttömyys voivat johtaa huomattaviin vuokranmenetyksiin

Julius Tallberg-Kiinteistöjen vuokralaisrakenne on pääsääntöisesti hajautettu. Yhtiöllä on kuitenkin joitakin merkittäviä vuokralaisia Yhtiön liiketoiminta kokonaisuutena huomioiden. Yhden tai useamman Julius Tallberg-Kiinteistöjen suuren vuokralaisen menettäminen tai maksukyvyttömyys voisi johtaa merkittävään tulonmenetykseen. Pitkäaikainen merkittävä vajaakäyttö voisi myös vaikuttaa haitallisesti kiinteistön arvoon sekä Julius Tallberg-Kiinteistöjen taloudelliseen asemaan ja liiketoiminnan tulokseen.

Julius Tallberg-Kiinteistöjen johto arvioi, että sillä on yleisesti ottaen hyvät suhteet suuriin vuokralaisiin. Ei kuitenkaan ole varmuutta, ettei tulevaisuudessa yksi tai useampi kyseisistä vuokralaisista muuttaisi toisiin tiloihin tai pyrkiisi saavuttamaan itselleen suotuisimmat vuokraehdot. Kumpi tahansa näistä uhkista voisi vaikuttaa olennaisesti haitallisesti Yhtiön taloudelliseen asemaan ja liiketoiminnan tulokseen.

Toistaiseksi voimassa olevat vuokrasopimukset sisältävät riskin siitä, että huomattava osa vuokrasopimuksista päätetään samoihin aikoihin

Toistaiseksi voimassa olevien vuokrasopimusten ehtojen mukaan joko Julius Tallberg-Kiinteistöt tai vuokralainen voi irtisanoa vuokrasuhteen varsin lyhyellä irtisanomisajalla. Toistaiseksi voimassa olevien vuokrasopimusten osuus kokonaisvuokratuotoista oli vuonna 2006 noin 11 prosenttia. Näihin sopimuksiin sisältyy riski, että merkittävä määrä niistä irtisanoetaan samanaikaisesti yleisen taloudellisen tilanteen, uudisrakentamisen tai muiden tekijöiden vuoksi. Ei ole varmuutta siitä, että Julius Tallberg-Kiinteistöt pystyisi jatkossakin pitämään vuokralaisia kiinteistöissä, jotka on vuokrattu toistaiseksi voimassa olevien sopimusten perusteella.

Alueet, joissa Yhtiön kiinteistöt sijaitsevat, voivat muuttua vähemmän houkutteleviksi

Kiinteistömarkkinat ovat alttiina sijaintiin perustuville tekijöille. Alueet, joissa Yhtiön kiinteistöt sijaitsevat, voivat muuttua vähemmän houkutteleviksi. Yksittäisen alueen sijaintitekijät voivat muuttua merkittävästi ajan myötä, ja siten ne voivat vaikuttaa haitallisesti kiinteistön tuottoon. Koska Yhtiön nykyinen kiinteistöomaisuus painottuu pääkaupunkiseudulla sijaitseviin kiinteistöihin, sen liiketoiminta on erittäin riippuvainen tämän alueen kehityksestä sekä Suomen talouden yleisestä kehityksestä. Korkea keskittymisaste ja riippuvuus kiinteistömarkkinoiden suotuisasta kehityksestä erityisesti Helsingissä ja Espoossa

muodostavat Julius Tallberg-Kiinteistöjen liiketoiminnalle riskin ja voivat vaikuttaa olennaisesti Yhtiön taloudelliseen asemaan ja liiketoiminnan tulokseen.

Julius Tallberg-Kiinteistöt on alttiina mahdollisille ympäristöriskeille

Ympäristötekijät, kuten rakennuksiin ja niiden käyttöön kohdistuva tai rakennuksista ja niiden käytöstä aiheutuva aineen, energian, melun, värinän, säteilyn, valon, lämmön, hajun tai muun haitallisen vaikutuksen aiheuttama pilaantuminen, vahinko tai rasitus, voivat vaikuttaa välittömästi kiinteistön arvoon ja sen tuottoon. Maanomistajana Julius Tallberg-Kiinteistöt voi olla vastuussa ulkopuolisiin nähden kiinteistöjen käytön aiheuttamasta pilaantumisesta, vahingosta, rasituksesta tai muusta haitallisesta vaikutuksesta.

Mikä tahansa pilaantuminen, vahinko, rasitus, tai haitallinen vaikutus, joka ei ole tiedossa tai havaittavissa ostohetkellä vaan ilmenee vasta myöhemmin, voi vaikuttaa olennaisesti kiinteistön arvoon ja sen tuottoon. Vastaavasti pilaantumisen, vahingon rasituksen tai haitallisen vaikutuksen poisto- tai puhdistuskustannukset voivat olla odotettua korkeammat. Edellä mainitut tekijät voivat näin ollen vaikuttaa haitallisesti Julius Tallberg-Kiinteistöjen taloudelliseen asemaan ja liiketoiminnan tulokseen.

Korkotason vaihtelut voivat vaikuttaa haitallisesti Julius Tallberg-Kiinteistöjen tuloihin ja kiinteistöjen arvoihin

Korkotason muutoksilla on merkittävä vaikutus kiinteistöliiketoimintaan ja kiinteistöjen arvostukseen. Euron käyttöönoton ja Euroopan keskuspankin ohjauksen johdosta nykyinen korkotaso on historiallisesti katsoen matala. Korkotason olennainen nousu voisi vaikuttaa yksityiseen kulutukseen tai vuokralaisten vuokranmaksukykyyn ja johtaa Yhtiön kiinteistöjen vajaakäyttöasteiden nousuun ja kiinteistöjen arvon laskuun. Lisäksi korkotason nousu voisi vaikuttaa olennaisesti saatavissa olevan rahoituksen hintaan ja Yhtiön nykyisiin rahoituskuluihin. Yhtiö seuraa tiiviisti korkotason kehitystä ja pyrkii aktiivisesti hallitsemaan korkoriskiään. Vaikka Yhtiö toimii aktiivisesti hallitakseen tällaista mahdollista kehitystä, epäonnistuminen kyseisten riskien hallitsemisessa voisi vaikuttaa olennaisesti Julius Tallberg-Kiinteistöjen taloudelliseen asemaan ja liiketoiminnan tulokseen.

Yhtiön kyky maksaa osinkoa tulevaisuudessa riippuu Julius Tallberg-Kiinteistöjen taloudellisesta tuloksesta

Osinkojen mahdollinen maksaminen ja niiden määrä riippuvat Julius Tallberg-Kiinteistöjen tulevasta tuloksesta, taloudellisesta asemasta, kassavirrasta, investoinneista, maksukyvyistä ja muista tekijöistä. Osakeyhtiölain ja Suomessa vallinneen käytännön mukaan yhtiöiden osakkeille on maksettu osinkoa pääsääntöisesti vain kerran vuodessa ja osinkoa voidaan maksaa vasta yhtiökokouksen hyväksytyä yhtiön tilinpäätöksen ja päätettyä mahdollisesta osingonjaosta yhtiön hallituksen osingonjakoehdotuksen perusteella.

Suunnattuun Maksuttomaan Osakeantiin liittyviä riskejä

Laimentuminen

Koska Suunnatussa Maksuttomassa Osakeannissa tarjotaan mahdollisuus merkitä uusia osakkeita vain A-sarjan osakkeiden omistajille, se johtaa B-sarjan osakkeiden omistajien osalta noin 1,35 prosentin omistusosuuden laimentumiseen. Mikäli A-sarjan osakkeiden omistaja ei osallistu Suunnattuun Maksuttomaan Osakeantiin, A-sarjan osakkeiden omistajan omistusosuus ja äänivalta Yhtiössä laimentuvat suhteessa muihin A-sarjan osakkeiden omistajiin.

Osakkeiden volatiliteetti

Osakkeet tulevat olemaan julkisen kaupankäynnin kohteena Helsingin Pörssissä. Osakkeiden markkinahinnat voivat vaihdella merkittävästi, ja niiden volatiliteetti voi olla suuri johtuen Yhtiöön liittyvistä syistä tai yleisestä markkinatilanteesta. Suunnatussa Maksuttomassa Osakeannissa annettavat osakkeet on mahdollista myydä vasta, kun osakas on toimittanut osakkeita koskevan kirjaamishakemuksen Yhtiölle ja osakkeet on rekisteröity kaupparekisteriin.

TÄRKEITÄ TIETOJA

Tämä esite on saatavissa Yhtiön internetsivuilta osoitteessa www.jtkoyj.com. Esite on saatavilla myös Yhtiön pääkonttorista osoitteesta Karapellontie 11, 02610 Espoo tai tilaamalla puhelinnumerosta 020 7420 720 sekä Helsingin Pörssin palvelupisteestä OMX Way, osoitteessa Fabianinkatu 14, 00130 Helsinki.

Osakeyhtiölain 5 luvun 21 §:ssä tarkoitetut asiakirjat sekä konsernitilinpäätökset vuosilta 2006, 2005 ja 2004 ovat nähtävillä Yhtiön pääkonttorissa, osoitteessa Karapellontie 11, 02610 Espoo.

Ketään ei ole valtuutettu antamaan mitään muita kuin tähän esitteeseen sisältyviä tietoja tai lausuntoja. Tämän esitteen luovuttaminen ei missään olosuhteissa merkitse sitä, että esitteessä esitetyt tiedot pitävät paikkansa tulevaisuudessa tai että Julius Tallberg-Kiinteistöjen liiketoiminnassa ei olisi tapahtunut muutoksia 23.2.2007 jälkeen. Mitään tässä esitteessä esitettyä lausumaa ei tule pitää Yhtiön tai järjestäjän antamana tulevaisuutta koskevana lupauksena tai vakuutuksena.

Ennen uusien osakkeiden listalle ottamista Yhtiö täydentää tässä esitteessä annettuja tietoja Yhtiön tietoon tulevilla uusilla merkittävillä Yhtiön arvopaperin arvoon vaikuttavilla seikoilla arvopaperimarkkinalain 2 luvun 3 b §:n asettaman velvollisuuden mukaisesti.

Esitteeseen viittaamalla sisällytetyt asiakirjat

Seuraavat asiakirjat on sisällytetty tähän esitteeseen viittaamalla. Viittaamalla sisällytetyt asiakirjat ovat saatavissa Yhtiön pääkonttorista osoitteesta Karapellontie 11, 02610 Espoo tai PDF-muodossa Yhtiön internetsivuilta osoitteessa www.jtkoyj.com.

- Julius Tallberg-Kiinteistöjen vuoden 2006 tilinpäätös ja tilintarkastuskertomus (Vuosikertomus 2006 s. 3 - 27)
- Julius Tallberg-Kiinteistöjen vuoden 2005 tilinpäätös ja tilintarkastuskertomus (Vuosikertomus 2005 s. 3 - 26)
- Julius Tallberg-Kiinteistöjen vuoden 2004 tilinpäätös ja tilintarkastuskertomus (Vuosikertomus 2004 s. 3 - 18)

Muilta osin vuosikertomuksissa esitetyt tiedot ovat joko tarpeettomia sijoittajan kannalta tai ne on esitetty muualla esitteessä.

Vuoden 2004 konsernitilinpäätös on laadittu suomalaisen tilinpäätöskäytännön (FAS) mukaisesti. Vuosien 2005 ja 2006 konsernitilinpäätös on laadittu kansainvälisen tilinpäätöskäytännön (IFRS) mukaisesti. Lisäksi vertailutarkoituksessa on vuodelta 2004 laadittu kansainvälisen tilinpäätöskäytännön mukaiset tilinpäätöstiedot. Julius Tallberg-Kiinteistöjen kannalta keskeisimpiä suomalaisen ja kansainvälisen tilinpäätöskäytännön välisiä eroja on kuvattu Yhtiön 2005 päättyneeltä tilikaudelta laaditun konsernitilinpäätöksen liitetiedossa 31.

Julius Tallberg-Kiinteistöjä koskevien asiakirjojen jäljennökset, jotka muodostavat osan Yhtiön taloudellisia tietoja, ovat nähtävillä tämän esitteen julkistamisesta alkaen arkipäivisin normaalin työajan puitteissa Yhtiön pääkonttorista osoitteesta Karapellontie 11, 02610 Espoo uusien osakkeiden julkisen kaupankäynnin aloittamiseen saakka.

VAKUUTUS LISTALLEOTTOESITTEESEEN SISÄLTÄYVISTÄ TIEDOISTA

Vakuutus

Julius Tallberg-Kiinteistöt vastaa tästä listalleottoesitteestä ja siihen sisältyvistä tiedoista. Yhtiö ja sen hallituksen jäsenet vakuuttavat, että ne ovat varmistuneet riittävän huolellisesti, että niiden parhaan ymmärryksensä mukaan tässä esitteessä esitetyt tiedot vastaavat tosiseikkoja eikä tiedoista ole jätetty pois mitään asiaan todennäköisesti vaikuttavaa.

Espoossa 23.2.2007

Julius Tallberg-Kiinteistöjen hallitus

Susanna Renlund, puheenjohtaja
Thomas Tallberg, varapuheenjohtaja
Magnus Bargum
Ernst Gylfe
Kaj Hedvall
Kari Jordan
Martin Tallberg

Yhtiö, yhtiön neuvonantajat ja tilintarkastajat

Yhtiö:

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj, Karapellontie 11, 02610 Espoo, puh. 020 7420 720

Yhtiön taloudellinen neuvonantaja:

Nordea Pankki Suomi Oyj, Satamaradankatu 5, 00020 NORDEA

Yhtiön oikeudellinen neuvonantaja:

Asianajotoimisto Oy Juridia Ab, Fabianinkatu 29 B, 00100 Helsinki

Yhtiön tilintarkastajat tilikausina 2004-2006:

PricewaterhouseCoopers Oy, KHT-yhteisö, päävastuullisena tilintarkastajana Kim Karhu, KHT. Kummankin osoite on PL 1015, Itämerentori 2, 00100 Helsinki.

KESKEISET TALOUDELLISET TIEDOT

Seuraava yhteenveto Yhtiön konsernitilinpäätöstiedoista tulee lukea yhdessä tähän esitteeseen viittaamalla sisällytetyjen Yhtiön konsernitilinpäätösten kanssa. Alla esitettävä yhteenveto konsernitilinpäätöstiedoista 31.12.2004, 31.12.2005 ja 31.12.2006 päättyneiltä tilikausilta perustuu Julius Tallberg-Kiinteistöjen tilintarkastettuihin konsernitilinpäätöksiin.

Julius Tallberg-Kiinteistöjen tilintarkastetut konsernitilinpäätös 31.12.2004 päättyneeltä tilikaudelta on laadittu suomalaisen tilinpäätöskäytännön (FAS) mukaisesti ja konsernitilinpäätökset 31.12.2005 ja 31.12.2006 päättyneiltä tilikausilta kansainvälisen tilinpäätöskäytännön (IFRS) mukaisesti. Vertailutarkoituksessa on esitetty 31.12.2004 päättyneeltä tilikaudelta IFRS:n mukaisia konsernitilinpäätöstietoja. Julius Tallberg-Kiinteistöjen kannalta keskeisimpiä suomalaisen ja kansainvälisen tilinpäätöskäytännön välisiä eroja on kuvattu yhtiön 31.12.2005 päättyneeltä tilikaudelta laaditun konsernitilinpäätöksen liitetiedossa 31. Tunnuslukujen laskentakaavat on esitetty tilinpäätöksen 2006 sivulla 26.

AVAINLUVUT, milj. euroa	IFRS 1-12/2006	IFRS 1-12/2005	IFRS 1-12/2004
Liikevaihto	10,4	9,8	9,9
Liikevoitto ilman poistoja ja arvonalentumisia	22,2	10,6	6,8
% liikevaihdosta	212,2	108,5	69,9
Liikevoitto	22,2	10,6	6,8
% liikevaihdosta	212,2	108,5	68,9
Tulos ennen veroja	20,7	9,3	5,5
% liikevaihdosta	197,9	94,7	55,6
Tilikauden tulos	15,3	6,8*	4,7
% liikevaihdosta	146,7	70,0*	47,1
Taseen loppusumma	129,6	108,0	95,2
Bruttoinvestoinnit	5,3	7,2	1,9
% liikevaihdosta	50,4	79,5	19,2
Oman pääoman tuotto (ROE), %	23,2	12,2*	11,0
Sijoitetun pääoman tuotto (ROI), %	21,2	11,6*	8,9
Omavaraisuusaste, %	57,7	54,4*	54,2
Korollinen vieras pääoma	39,2	39,2	34,7
Koroton vieras pääoma	17,3	10,0	9,0
Nettovelka	55,6	48,4	43,9
Liiketoiminnan rahavirta	1,5	1,4	***
Investointien nettorahavirta	-2	-5	***
Rahoituksen rahavirta	0,5	3,7	***
Vuokrasopimuskanta	36	41	35
Työsuhteessa oleva henkilöstö keskimäärin	4	4	4
Tulos/osake, euroa	3,72	1,66*	1,13
Efektiivinen osinkotuotto, %	1,8	2,3	3,1
Oma pääoma/osake, euroa	17,72	14,25*	12,51
Osinko/osake, euroa	0,34**	0,31	0,30
Osinko tuloksesta, %	9,1	13,1	26,6
P/E-luku	5	8	9

* Vuoden 2006 tilinpäätöksessä on muutettu sijoituskiinteistöihin liittyvää laskennallisen verovelan käsittelyä. Muutoksen seurauksena avaavan taseen 1.1.2005 oma pääoma kasvoi 1688 tuhatta euroa ja vuoden 2005 tulos kasvoi 121 tuhatta euroa. Muutokset vaikuttavat myös omaan pääomaan ja tulokseen perustuviin tunnuslukuihin.

** Hallituksen ehdotus 7.3.2007 kokoontuvalle yhtiökokoukselle.

*** Vuoden 2004 tilinpäätöksen osalta vastaavat luvut Suomen tilinpäätöskäytännön mukaan ovat, Liiketoiminnan rahavirta 4 milj., Investointien nettorahavirta -0,8 milj. ja Rahoituksen rahavirta -3,2 milj.

OSAKEMARKKINATIETOJA

Yhtiön osakkeiden määrä 23.2.2007 oli 4 123 000 osaketta, jotka jakautuivat 565 070 A-sarjan osakkeeseen ja 3 557 930 B-sarjan osakkeeseen. Kukin A-sarjan osake oikeuttaa 20 ääneen ja kukin B-sarjan osake yhteen ääneen yhtiökokouksessa. Osakkeen nimellisarvo on 5,10 euroa.

Julius Tallberg-Kiinteistöjen B-sarjan osake on julkisen kaupankäynnin kohteena Helsingin Pörssissä ja sen kaupankäyntitunnus on JTKBS. Yhtiön A-sarjan osake ei ole julkisen kaupankäynnin kohteena.

Mikäli Yhtiön hallituksen esittämä osakesarjojen yhdistäminen toteutuu, Yhtiön osakkeen kaupankäyntitunnus tulee olemaan JTK1V ja ISIN-koodi FI0009001879.

Alla olevassa taulukossa on esitetty Yhtiön B-sarjan osakkeiden ylimmät ja alimmat kurssit, jakson lopun kaupantekokurssit, kaupankäyntimäärillä painotetut keskipkurssit ja vaihto Helsingin Pörssissä sekä Yhtiön markkina-arvo esitetyiltä ajanjaksoilta. Osakkeen päätöskurssi Helsingin Pörssissä 22.2.2007 oli 20,04 euroa.

Osakemarkkinatietoja	2006	2005	2004
Helsingin Pörssin kaupantekokurssit, euroa			
B-osakkeet			
ylin.....	19,68	14,07	10,10
alin.....	13,01	9,44	7,10
jakson lopussa.....	18,70	13,40	9,78
keskipkurssi.....	15,34	11,77	8,85
Vaihto Helsingin Pörssissä			
B-osakkeet, kpl.....	114 945	622 305	74 955
% B-osakkeista.....	3,2	17,5	2,1
Julius Tallberg-Kiinteistöjen markkina-arvo jakson lopussa, milj. euroa.....	77,10	55,25	40,32

TIETOJA OSAKESARJOJEN YHDISTÄMISESTÄ JA SUUNNATUN MAKSUTTOMAN OSAKEANNIN SYYT

Julius Tallberg-Kiinteistöjen hallitus ehdottaa 7.3.2007 kokoontuvalle varsinaiselle yhtiökokoukselle Yhtiön osakesarjojen yhdistämistä, siihen liittyvää A-sarjan osakkeiden omistajille suunnattua maksutonta osakeantia sekä eräitä yhtiöjärjestyksen muutoksia.

Osakesarjojen yhdistäminen ja siihen liittyvä Suunnattu Maksuton Osakeanti

Hallituksen esityksen mukaan yhtiön kaikki A- ja B-sarjan osakkeet muunnetaan samanlaisiksi osakkeiksi. Tämä toteutetaan muuttamalla Julius Tallberg-Kiinteistöjen yhtiöjärjystä ja muutos, mikäli hallituksen esitykset hyväksytään yhtiökokouksessa, rekisteröidään kaupparekisteriin arviolta 15.3.2007. Muutoksen arvioidaan toteutuvan arvo-osuusjärjestelmässä 15.3.2007, jolloin kukin A-sarjan osake muuntuu käytännössä uuden yhtiöjärjestyksen perusteella yhdeksi oikeuksiltaan Yhtiön B-sarjan osaketta vastaavaksi osakkeeksi. Osakesarjojen yhdistämisen jälkeen Julius Tallberg-Kiinteistöillä on vain yksi pörssilistattu osakesarja ja kaikki Yhtiön osakkeet tuottavat yhtäläiset osakasoikeudet.

Osakesarjojen yhdistämiseen liittyen A-sarjan osakkeiden omistajille toteutetaan Suunnattu Maksuton Osakeanti, jossa he saavat yhden (1) Yhtiön B-sarjan osaketta vastaavan uuden osakkeen kutakin täsmäytyspäivänä 12.3.2007 omistamaansa kymmentä (10) A-sarjan osaketta kohti. Kymmenellä jaottomat määrät eivät oikeuta saamaan vastikkeetonta osaketta.

Suunnatussa Maksuttomassa Osakeannissa annettavat osakkeet eivät oikeuta varsinaisessa yhtiökokouksessa 7.3.2007 päätettävään osinkoon 31.12.2006 päättyneeltä tilikaudelta.

Yhtiön osakekanta koostuu tällä hetkellä 565 070 A-sarjan osakkeesta ja 3 557 930 B-sarjan osakkeesta. Kukin A-sarjan osake oikeuttaa 20 ääneen ja B-sarjan osake yhteen ääneen yhtiökokouksessa. Osakesarjojen yhdistämisen seurauksena, Suunnattu Maksuton Osakeanti huomioiden, aiempien B-sarjan osakkeiden tuottama äänimäärä kasvaa 24 prosentista 85,1 prosenttiin Yhtiön kaikkien osakkeiden tuottamasta äänimäärästä ja vastaavasti aiempien A-sarjan osakkeiden tuottama äänimäärä laskee 76 prosentista 14 prosenttiin Yhtiön kaikkien osakkeiden tuottamasta äänimäärästä.

Suunnattu Maksuton Osakeanti johtaa noin 1,35 prosentin omistusosuuden laimentumiseen aiempien B-sarjan osakkeiden omistajien näkökulmasta katsottuna.

Perustelut osakesarjojen yhdistämiselle ja Suunnatulle Maksuttomalle Osakeannille

Julius Tallberg-Kiinteistöjen hallitus katsoo, että Yhtiön osakesarjojen välisten erojen poistamisella ja yhdistämisellä yhdeksi osakesarjaksi saavutetaan merkittäviä etuja.

Hallitus katsoo, että osakesarjojen yhdistäminen yksinkertaistaisi ja selkiyttäisi yhtiön omistusrakennetta. Yhden pörssinoteeratun osakesarjan käyttö ilmentäisi yhtiön kokonaisarvoa selkeämmin kuin kahden osakesarjan, joista vain toinen on noteerattu. Osakesarjojen yhdistämisellä voitaisiin myös lisätä sijoittajien kiinnostusta yhtiön osaketta kohtaan ja siten myös osakkeen vaihtoa markkinoilla. Osakesarjojen yhdistäminen edesauttaisi myös yrityskauppojen tai muiden vastaavien järjestelyiden toteuttamista käyttämällä yhtiön osakkeita vastikkeena näissä järjestelyissä.

Hallituksen näkemyksen mukaan osakesarjojen yhdistäminen edistää yhtiön ja sen kaikkien osakkeenomistajien etua. Harkitessaan perusteita suunnatulle maksuttomalle osakeannille hallitus on ottanut lisäksi huomioon, että (i) A-sarjan osakkeista on osakepääoman korotusten yhteydessä vuosina 1987 ja 1988 maksettu yhtiölle noin kahdeksan prosenttia korkeampi merkintähinta kuin B-sarjan osakkeista, (ii) hallituksen tiedossa olevissa A-sarjan osakkeiden kaupoissa vuosina 2005 ja 2006 kauppahinta on ollut keskimäärin 10 prosenttia korkeampi kuin vastaavana aikana B-sarjan osakkeista on maksettu Helsingin pörssissä, (iii) osakesarjojen yhdistäminen suhteessa 1:1 laskee A-sarjan osakkeiden äänimäärän noin 76

prosentista noin 14 prosenttiin ja nostaa B-sarjan osakkeiden äänimäärän vastaavasti noin 24 prosentista noin 86 prosenttiin (iv) preemio on tavanomainen osakesarjojen yhdistämisen yhteydessä ja ehdotettu preemio on kohtuullinen sekä (iv) ehdotetun osakeannin laimennusvaikutus B-sarjan osakkeille olisi noin 1,35 prosenttia, mitä myös on pidettävä yhtiön ja sen kaikkien osakkeenomistajien kokonaisedun kannalta kohtuullisena.

Hallituksen näkemyksen mukaan ehdotettu maksutta annettavien osakkeiden lukumäärä ei anna A-sarjan osakkeiden omistajille perusteetonta etua yhtiön tai muiden osakkeenomistajien kustannuksella. Hallitus katsoo, että osakkeenomistajien etuoikeudesta poikkeamiselle on osakesarjojen yhdistämisestä saatavien etujen vuoksi yhtiön ja sen kaikkien osakkeenomistajien kannalta erityisen painava taloudellinen syy.

Hallituksen ja sen käyttämien asiantuntijoiden mukaan suunniteltu järjestely sisältää sellaisia etuja sekä B-sarjan osakkeiden omistajille että Yhtiölle, että se vastaa A-sarjan osakkeiden omistajien Suunnatussa Maksuttomassa Osakeannissa saamaa etua. Suunnattu Maksuton Osakeanti ei ehdoiltaan poikkea markkinakäytännöstä eikä sen laimennusvaikutusta B-sarjan osakkeenomistajien kannalta ole pidettävä kohtuuttomana.

Yhtiöjärjestyksen muutokset

Osakesarjojen yhdistämisen lisäksi ja siihen liittyen Yhtiön 7.3.2007 kokoontuvalle varsinaiselle yhtiökokoukselle esitetään seuraavia yhtiöjärjestyksen muutoksista:

- Yhtiöjärjestyksen 3 § ja 5 § kumoamista.

Yhtiöjärjestyksen 3 § koskee yhtiön vähimmäis- ja enimmäispääomaa, osakkeen nimellisarvoa sekä osakesarjojen äänivaltaeroja.

Yhtiöjärjestyksen 5 § koskee A-sarjan osakkeiden muuntaa B-sarjan osakkeeksi tietyissä tilanteissa.

- Yhtiöjärjestyksen 4, 8, 11 ja 12 §:iä muutettaisiin vastaamaan uuden osakeyhtiölain vaatimuksia ja 11 §:ää lisäksi siten, että yhtiökokouskutsu voidaan toimittaa kolme kuukautta ennen kokousta, julkaisemalla kutsu vain yhdessä sanomalehdessä, tai myös tavallisella kirjeellä, sekä
- Yhtiömääräysten numerointiin tehdään vastaavat muutokset.

Muutokset tulevat voimaan, kun ne on rekisteröity kaupparekisteriin eli arviolta 15.3.2007.

SUUNNATUSSA MAKSUTTOMASSA OSAKEANNISSA ANNETTAVIA OSAKKEITA KOSKEVAT TIEDOT

Suunnattu Maksuton Osakeanti

Suunnatussa Maksuttomassa Osakeannissa Yhtiön nykyisen A-sarjan osakkeenomistajat saavat yhden (1) Yhtiön B-sarjan osaketta vastaavan uuden osakkeen kutakin täsmäytyspäivänä omistamaansa kymmentä (10) A-sarjan osaketta kohti. Kymmenellä jaottomat määrät eivät oikeuta saamaan maksutonta osaketta. Suunnattu Maksuton Osakeanti ei korota Yhtiön osakepääomaa.

Osakeannin täsmäytyspäivä

Osakeannin täsmäytyspäivä on 12.3.2007.

Osakemäärä

Suunnatussa Maksuttomassa Osakeannissa annetaan enintään 56 507 uutta osaketta.

Kirjaukset arvo-osuustileille

Uudet osakkeet kirjataan osakkeenomistajien arvo-osuustileille arviolta 15.3.2007.

Osakasoikeudet

Uudet osakkeet tuottavat osakasoikeudet, kun ne on rekisteröity kaupparekisteriin.

Suunnatussa Maksuttomassa Osakeannissa annettavat osakkeet eivät oikeuta varsinaisessa yhtiökokouksessa 7.3.2007 päätettävään osinkoon 31.12.2006 päättyneeltä tilikaudelta.

Osakkeenomistajilta edellytettävät toimenpiteet

A-sarjan osakkeenomistajan on maksuttomat osakkeet saadakseen palautettava osakkeita koskeva kirjaamishakemus Yhtiölle. Kirjaamishakemus tulee palauttaa viimeistään 8.3.2007, jotta uudet osakkeet saadaan rekisteröityä 15.3.2007.

Kaupankäynti uusilla osakkeilla

Julius Tallberg-Kiinteistöjen uudet osakkeet on tarkoitus ottaa julkisen kaupankäynnin kohteeksi Helsingin Pörssin virallisella listalla kaupankäyntitunnuksella JTK1V arviolta 16.3.2007.

ISIN-koodi

Uusien osakkeiden ISIN-koodi on FI0009001879.

Toimenpidekulut

Osakesarjojen yhdistämisestä ei aiheudu kuluja Yhtiön osakkeenomistajille.

LIIKKEESEENLASKIJAA KOSKEVAT TIEDOT

Yleisiä tietoja Yhtiöstä

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj on vuonna 1987 perustettu julkinen osakeyhtiö. Yhtiö on merkitty Patentti- ja rekisterihallituksen ylläpitämään kaupparekisteriin 14.10.1987 ja sen yritys- ja yhteisötunnus on 0691852-5. Yhtiön kotipaikka on Espoo ja sen rekisteröity osoite on Karapellontie 11, 02610 Espoo. Yhtiön puhelinnumero on 020 7420 720. Yhtiöön sovelletaan Suomen lakia ja sen tilikausi on kalenterivuosi.

Julius Tallberg-Kiinteistöjen yhtiöjärjestyksen mukaan sen toimialana on harjoittaa kiinteistöjen, kiinteistöosakeyhtiöiden ja näiden osakkeiden omistamista, hallintaa ja yhtiön näin hallitsemien tilojen ja kiinteistöjen vuokraamista. Yhtiö voi myös harjoittaa rakennuttamiensa tai saneeraamiensa asuntojen tai toimitilojen edelleenmyyntiä tai muuta kiinteistökauppaa. Yhtiö voi myös harjoittaa arvopaperikauppaa.

Julius Tallberg-Kiinteistöjen toimintahistoria

Julius Tallberg-Kiinteistöt harjoittaa kiinteistösijoitus ja -jalostustoimintaa pääkaupunkiseudulla sekä muissa kehittyvissä talouskeskuksissa Suomessa. Yhtiön perusti sen nykyinen emoyhtiö Oy Julius Tallberg Ab vuonna 1987. Yhtiön B-sarjan osakkeet listattiin Helsingin Pörssiin 1988.

Perustamisvaiheessa vuonna 1987 Yhtiö osti Oy Julius Tallberg Ab:lta Helsingin Lauttasaaresta Gyldenintie 2:n ja Vattuniemenkatu 2:n kiinteistöt.

Kesällä 1988 Yhtiö osti noin 13 prosenttia osuuden Turun DataCitystä. Syksyllä 1988 Yhtiö osti Oy Soffcon Kiinteistöt AB:n koko osakekannan. Soffcon kiinteistöihin kuuluu Keran aseman vieressä osoitteessa Karapellontie 11 sijaitseva toimistorakennus sekä varastorakennus. Varastorakennuksen alueelle on haettu kaavamutosta toimistorakennuksen rakentamiseksi varastorakennuksen tilalle.

Vuonna 1991 Yhtiö osti noin 11.000 m²:n varasto- ja toimistokiinteistön osoitteessa Arinatie 8 Vantaan Pakkalasta, nykyiseltä Aviapolis alueelta. Tämän kiinteistön myynnistä Yhtiö on solminut esisopimuksen vuonna 2006. Lopullisen kaupan ehtona on kiinteistön käyttötarkoituksen muuttaminen asuinkäyttöön asemakaavassa. Tämän odotetaan tapahtuvan noin kahden vuoden aikana.

Yhtiö toteutti 1990-luvun puolella välissä merkittävän asuntotuotantoprojektin Lauttasaaren eteläkärjessä Vattuniemenkadulla. Tässä Meritähti-nimisessä projektissa Yhtiö rakennutti 97 huoneiston asuinrakennuskokonaisuuden tontille, jolla oli aiemmin ollut melkein tyhjä teollisuusrakennus. Projekti päättyi vuonna 1996.

Vuonna 1997 Yhtiö hankki Espoon Suomenojalta kiinteistön, jolla oli noin 12.000 m²:n teollisuusrakennus. Kiinteistön käyttötarkoitusta muutettiin kaavamutoksella liike- ja koulutuskäyttöön. Vuosituhannen vaihteessa tontille rakennutettiin noin 12.000 m²:n suuruinen kauppakeskuksen laajennusosa. Tämä Kauppakeskus Martinsilta on toistaiseksi Yhtiön ainoa kauppakeskushanke ja kiinteistö on edelleen osa Yhtiön kiinteistösalkkua. Kauppakeskuksen vuokralaiset ovat koostuneet lähinnä suomalaisista kaluste- ja sisustusyrityksistä, kodinkoneyrityksistä ja elintarvikekaupasta.

Toinen merkittävä hankinta vuonna 1997 oli Aviapoliksen alueella sijaitseva noin 8.700 m²:n toimisto- ja logistiikkakiinteistö, joka saneerattiin uuden vuokralaisen tarpeiden mukaisesti. Tähän kiinteistöön liittyy merkittäviä rakennusoikeuksia (noin 28.000 m²), joiden osalta kehittämistoiminta on tarkoitus käynnistää vuonna 2007.

Vuonna 1998 Yhtiö osti Helsingissä Fredrikinkatu 47:ssä sijaitsevan seitsenkerroksisen liike- ja toimistokiinteistön, joka myytiin vuonna 2001.

Vuonna 2000 yhtiö osti Helsingin Oulunkylässä sijaitsevan logistiikkakiinteistön, johon rakennutettiin laajennusosa 2006. Kiinteistön kokonaispinta-ala kasvoi tämän johdosta lähes 24.000 m²:n suuruiseksi

Vuonna 2000 Yhtiö osti myös Helsingin Suutarilassa sijaitsevan kiinteistön, jolla sijaitti toimisto- ja varastorakennus. Kiinteistölle rakennutettiin uusi, noin 2.500 m²:n, toimitilarakennus ja kiinteistöllä sijaitsevien rakennusten kokonaispinta-ala on tällä hetkellä noin 5.800 m².

Vuonna 2003 Yhtiö osti Helsingin Kanavaranta 7 kiinteistön. Kohde tunnetaan myös Kanavanrannan tai Ravintola Sipulin kiinteistönä. Yhtiö allekirjoitti 15.12.2006 kauppakirjan KOy Helsingin Kanavaranta 7 osakekannan myynnistä ja kohteen omistusoikeus siirtyi ostajalle 15.1.2007.

Vuonna 2005 Yhtiö osti kiinteistökokonaisuuden Espoon Suomenojalla. Kiinteistöt ovat toimisto- ja varastokäytössä ja niillä on toimitilaa noin 11.700 m². Kiinteistöt ovat osa Yhtiön strategista pitkäaikaista kiinteistösijoitusportfoliota.

Yhtiö osti 82 prosenttia SK-Property Oy:n osakekannasta 29.1.2007. Kaupan myötä Yhtiö omistaa SK-Property Oy:n koko osakekannan. Myyjä oli Yhtiön pitkäaikainen yhteistyökumppani, CarVal Investors (entinen Cargill Inc.). Kaupan myötä yhtiöiden välinen yhteistyö päättyi.

Julius Tallberg-Kiinteistöjen organisaatiorakenne

Organisaatiorakenne

Julius Tallberg-Kiinteistöt -konserniin kuuluu seuraavat tytäryhtiöt

Yhtiö	Paikkakunta	Omistusosuus %
KOy Gyldenintie 2	Helsinki	100
KOy Suutarilan Huoltokeskus	Helsinki	100
KOy Suutarilan Lamppupolku	Helsinki	100
KOy Liukumäentie 15	Helsinki	100
Oy Soffocon Kiinteistö Ab	Espoo	100
KOy Kauppakeskus Martinsilta	Espoo	100
KOy Espoon Suomalaistentie 7	Espoo	100
SK Property Oy	Espoo	100
KOy Arinatie 8	Vantaa	100
KOy Äyritie 4	Vantaa	100
KOy Vantaan Äyri	Vantaa	100

OMISTUS, OSAKKEET JA OSAKEPÄÄOMA

Suurimmat osakkeenomistajat

Seuraavassa taulukossa esitetään Yhtiön suurimmat osakkeenomistajat ja heidän omistuksensa 21.2.2007.

	<i>Osakkeenomistajat</i>	<i>A - osakkeita</i>	<i>B - osakkeita</i>	<i>% osakkeista</i>	<i>% äänistä</i>
1.	<i>Oy Julius Tallberg Ab</i>	281 126	2 466 469	66,64	54,44
2.	<i>Oy Mogador Ab</i>		420 500	10,20	2,83
3.	<i>Tallberg Thomas</i>	163 780	70 824	5,69	22,52
4.	<i>Tallberg Thomas Martin</i>	64 735	81 466	3,55	9,26
5.	<i>Rosaco Oy Ab</i>		72 335	1,75	0,49
6.	<i>Renlund Susanna</i>	18 150	51 191	1,68	2,79
7.	<i>Tallberg Nina Carina</i>	7 095	49 166	1,36	1,29
8.	<i>Helsinki Investment Trust Oy</i>		30 000	0,73	0,20
9.	<i>Placeringsfonden Aktia Secura</i>		20 000	0,49	0,13
10.	<i>Merimieseläkekassa</i>		19 600	0,48	0,13
	<i>Muut</i>	30 184	276 379	7,44	5,92
	Yhteensä	565 070	3 557 930	100	100

Yhtiön hallitus ehdottaa 7.3.2007 kokoontuvalle varsinaiselle yhtiökokoukselle A- ja B-sarjan osakkeiden yhdistämistä sekä A-sarjan osakkeiden omistajille suunnattua maksutonta osakeantia. Ottaen huomioon osakesarjojen yhdistämisen ja suunnatun maksuttoman osakeannin, Yhtiön suurimmat osakkeenomistajat 21.2.2007 tilanteeseen perustuen olisivat seuraavat.

	<i>Osakkeenomistajat</i>	<i>Osakkeita*</i>	<i>% osakkeista ja äänistä*</i>
1.	<i>Oy Julius Tallberg Ab</i>	2 775 708	66,41
2.	<i>Oy Mogador Ab</i>	420 500	10,06
3.	<i>Tallberg Thomas</i>	250 982	6,01
4.	<i>Tallberg Thomas Martin</i>	152 675	3,65
5.	<i>Rosaco Oy Ab</i>	72 335	1,73
6.	<i>Renlund Susanna</i>	71 156	1,70
7.	<i>Tallberg Nina Carina</i>	56 971	1,36
8.	<i>Helsinki Investment Trust Oy</i>	30 000	0,72
9.	<i>Placeringsfonden Aktia Secura</i>	20 000	0,48
10.	<i>Merimieseläkekassa</i>	19 600	0,47
	<i>Muut</i>	309 581	7,41
	Yhteensä	4 179 507	100

*Taulukossa esitetyissä osakemäärissä sekä omistus- ja ääniosuuksissa voi olla marginaalisia eroja lopulliseen toteutumaan johtuen Suunnatun Maksuttoman Osakeannin jakosuhteesta ja laskennallisista pyöristyseroista.

Yhtiön tiedossa ei ole edellä esitetyn lisäksi muita osakkeenomistajia, jotka omistaisivat yli 5 prosenttia Yhtiön liikkeeseen laskemista osakkeista tai osakkeiden tuottamasta äänivallasta.

Yhtiön osakkeet ja osakepääoma

Tiedot osakkeista ja osakepääomasta

Yhtiön osakepääoma 23.2.2007 on 21 027 300 euroa jakaantuen 4 123 000 täysin maksettuihin osakkeeseen.

Yhtiöllä on tämän esitteen päivämääränä kaksi osakesarjaa eli A- ja B-sarjan osakkeet, jotka eroavat toisistaan siten, että A-sarjan osakkeet oikeuttavat 20 ääneen ja B-sarjan osakkeet yhteen ääneen Yhtiön yhtiökokouksessa. A-sarjan osakkeiden lukumäärä on 565 070 ja B-sarjan osakkeiden lukumäärä 3 557 930. Yhtiön osakkeen nimellisarvo on 5,10 euroa.

Yhtiö ei ole laskenut liikkeelle Yhtiön osakkeisiin oikeuttavia arvopapereita eikä Yhtiön hallituksella ole tämän esitteen päivämääränä valtuuksia laskea liikkeelle uusia osakkeita tai osakkeisiin oikeuttavia arvopapereita.

Yhtiö ei tämän esitteen päivämääränä ole Yhtiön omia osakkeita eikä Yhtiön hallituksella ole valtuuksia omien osakkeiden hankintaan.

Hallituksen esitykset 7.3.2007 pidettävälle varsinaiselle yhtiökokoukselle

Yhtiön hallitus ehdottaa 7.3.2007 pidettävälle varsinaiselle yhtiökokoukselle Yhtiön osakesarjojen yhdistämistä muuntamalla kaikki A- ja B-sarjan osakkeet samanlaisiksi osakkeiksi sekä osakesarjojen yhdistämiseen liittyvää osakemäärän korottamista Suunnatulla Maksuttomalla Osakeannilla. Osakesarjojen yhdistämisen jälkeen Julius Tallberg-Kiinteistöillä on vain yksi julkisen kaupankäynnin kohteena oleva osakesarja ja kaikki Yhtiön osakkeet tuottavat samat oikeudet.

Osakesarjojen yhdistäminen toteutetaan poistamalla yhtiöjärjestyksestä osakkeen nimellisarvo sekä osakesarjojen eroihin liittyvät määräykset. Tällöin kukin A-sarjan osake muuntuu käytännössä yhtiöjärjestyksen muutoksella yhdeksi oikeuksiltaan entistä B-sarjan osaketta vastaavaksi osakkeeksi. Yhtiöjärjestyksen muutos tulee voimaan, kun se merkitään kaupparekisteriin, arviolta 15.3.2007.

A-sarjan osakkeiden omistajat saavat Suunnatussa Maksuttomassa Osakeannissa yhden (1) entistä B-sarjan osaketta vastaavan osakkeen kutakin täsmäytyspäivänä 12.3.2007 omistamaansa kymmentä (10) A-sarjan osaketta kohti. Kymmenellä jaottomat määrät eivät oikeuta saamaan maksutonta osaketta. Uudet osakkeet eivät oikeuta varsinaisessa yhtiökokouksessa 7.3.2007 päätettävään osinkoon 31.12.2006 päättyneeltä tilikaudelta. Suunnattu Maksuton Osakeanti ei korota yhtiön osakepääomaa.

Yhtiön hallitus on myös ehdottanut hallituksen valtuuttamista päättämään yhdessä tai useammassa erässä maksuttomasta osakeannista osakkeenomistajille osakeomistuksen mukaisessa suhteessa muuttamatta Yhtiön osakepääomaa. Valtuutuksen perusteella hallitus voi päättää laskea liikkeelle enintään 21 000 000 osaketta.

Osakepääoman historiallinen kehitys

Yhtiön osakkeita oli tilikauden 2007 alussa laskettu liikkeelle yhteensä 4 123 000. Yhtiön osakepääoma tai osakemäärä ei ole muuttunut kolmen viimeisen tilikauden sekä kuluvan tilikauden aikana tämän esitteen julkistamiseen asti.

Osakkeenomistajien oikeudet

Osakkeenomistajien merkintätuoikeus

Osakeyhtiölain mukaan osakkeenomistajilla on etuoikeus merkitä yhtiön osakkeita osakeomistustensa suhteessa, ellei antia koskevassa yhtiökokouksen päätöksessä toisin määrätä. Osakeyhtiölain mukaan

suunnattu osakeanti, jolla poiketaan osakkeenomistajan merkintäetuoikeudesta, edellyttää, että päätökseen on yhtiön kannalta painava taloudellinen syy. Kyseinen päätös on pätevä vain, mikäli osakkeenomistajat, joilla on vähintään kaksi kolmasosaa (2/3) yhtiökokouksessa annetuista äänistä ja edustetuista osakkeista, ovat sitä kannattaneet.

Suunnatun annin toteuttaminen maksuttomana edellyttää, että päätökseen on yhtiön kannalta erityisen painava taloudellinen syy. Tällaisena perusteena hallituksen esityksessä uudeksi osakeyhtiölain (HE 109/2005) mainitaan osakelajien yhdistäminen ja siihen liittyvä maksuton osakeanti kalliimman lajin haltijoille.

Yhtiökokoukset

Osakeyhtiölain mukaan osakkeenomistajat käyttävät päätösvaltaansa yhtiön asioissa yhtiökokouksissa. Yhtiön varsinainen yhtiökokous on osakeyhtiölain mukaan pidettävä vuosittain hallituksen määräämänä päivänä kuuden kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä.

Varsinainen yhtiökokous päättää muun muassa seuraavista asioista:

- tilinpäätöksen sekä konsernitilinpäätöksen vahvistaminen;
- vastuuvapauden myöntäminen hallituksen jäsenille sekä toimitusjohtajalle;
- toimenpiteet vahvistetun tilinpäätöksen mukaisen voiton suhteen;
- hallituksen jäsenten lukumäärä, valinta ja palkkiot; ja
- tilintarkastajien valinta ja palkkiot.

Myös esimerkiksi osakeantivaltuuksien myöntäminen ja yhtiöjärjestyksen muuttaminen edellyttävät yhtiökokouksen päätöstä. Varsinaisten yhtiökokousten lisäksi voidaan pitää tarvittaessa ylimääräisiä yhtiökokouksia. Päätettävästä asiasta riippuen sovelletaan määränemmistöä säännöksiä osakeyhtiölain ja yhtiöjärjestyksen mukaisesti.

Yhtiökokous käsittelee hallituksen sille esittämiä asioita. Yhtiökokouksen kutsuu koolle hallitus. Osakeyhtiölain mukaan osakkeenomistaja voi kirjallisesti pyytää yhtiön hallitukselta, että hänen esittämänsä yhtiökokouksen päätösvaltaan kuuluva asia käsitellään seuraavassa yhtiökokouksessa. Mikäli osakkeenomistaja tai osakkeenomistajat, joilla on vähintään 10 prosenttia yhtiön osakkeista, tai yhtiön tilintarkastaja vaatii tietyn asian käsittelemistä, on hallituksen kutsuttava viipymättä yhtiökokous koolle.

Sikäli kun asia on saatettu hallituksen tietoon, hallitukseen ehdolla olevat henkilöt julkistetaan yhtiökokouskutsun yhteydessä tai kutsun julkistamisen jälkeen muulla tavoin ennen yhtiökokousta, jos henkilö on antanut suostumuksensa tehtävään ja häntä kannattavat osakkeenomistajat, joilla on vähintään 10 prosenttia yhtiön kaikkien osakkeiden tuottamasta äänimäärästä. Hallituksen ehdotus yhtiön tilintarkastajiksi julkistetaan yhtiökokouskutsun yhteydessä.

Oikeus osallistua yhtiökokoukseen on osakkeenomistajalla, joka on merkitty kymmenen päivää ennen yhtiökokousta Arvopaperikeskuksen ylläpitämään yhtiön omistajaluetteloon (tai hallintarekisteröidyllä osakkeenomistajalla, joka on sanottuna päivänä merkitty tilapäisesti yhtiön omistajaluetteloon), ja joka on ilmoittautunut yhtiökokoukseen viimeistään yhtiökokouskutsussa mainittuna päivänä. Osakkeenomistaja voi osallistua yhtiökokoukseen itse tai valtuuttamansa asiamiehen välityksellä. Lisäksi osakkeenomistaja tai asiamies voi käyttää yhtiökokouksessa yhtä avustajaa.

Kutsu Julius Tallberg-Kiinteistöjen yhtiökokoukseen toimitetaan osakkeenomistajille julkaisemalla ilmoitus joko kahdessa yhtiön kotipaikkakunnalla säännöllisesti ilmestyvässä sanomalehdessä tai toimittamalla kutsu kirjatulla kirjeellä osakkeenomistajan osakasluetteloon merkittyyn osoitteeseen aikaisintaan kahdeksan viikkoa ja vähintään seitsemäntoista päivää ennen kokousta. Yhtiöjärjestyksen mukaan hallitus voi päättää, että osakkeenomistajan on, saadakseen osallistua yhtiökokoukseen, ilmoitauduttava yhtiölle viimeistään kokouskutsussa mainittuna hallituksen määräämänä päivänä, joka voi olla aikaisintaan viisi päivää ennen kokousta.

Äänioikeus

Osakkeenomistaja saa osallistua yhtiökokoukseen ja käyttää siellä äänioikeuttaan joko henkilökohtaisesti tai valtuuttamansa asiamiehen välityksellä. Mikäli hallintarekisteröityjen osakkeiden omistaja haluaa osallistua yhtiökokoukseen ja käyttää äänioikeuttaan, hänen tulee rekisteröidä osakkeet väliaikaisesti omiin nimiinsä viimeistään kymmenen päivää ennen yhtiökokousta.

Yhtiökokouksissa päätökset tehdään yleensä yksinkertaisella äänten enemmistöllä. Kuitenkin eräät päätökset, kuten yhtiöjärjestyksen muutokset, osakkeenomistajien merkintäetuoikeudesta poikkeaminen osakeannin ja optio-oikeuksien antamisen yhteydessä sekä eräissä tapauksissa päätökset yhtiön sulautumisesta tai purkamisesta, edellyttävät vähintään kahden kolmasosan (2/3) enemmistöä annetuista äänistä sekä kokouksessa edustetuista osakkeista.

Osingot ja muu voitonjako

Suomessa vallinneen käytännön mukaan suomalaisten yhtiöiden osakkeille maksetaan osinkoa pääsääntöisesti vain kerran vuodessa. Osinkoa voidaan maksaa yhtiökokouksen vahvistettua yhtiön tilintarkastetun tilinpäätöksen ja päätettyä osingonjaosta yhtiön hallituksen osingonjakoehdotuksen perusteella. Suomen osakeyhtiölain mukaan osingonmaksu ja muu varojenjakso voi perustua myös muuhun kuin viimeksi päättyneeltä tilikaudelta tilintarkastettuun tilinpäätökseen, edellyttäen että yhtiökokous on vahvistanut tämän tilinpäätöksen. Osingonjako edellyttää osakkeenomistajien enemmistön päätöstä yhtiön yhtiökokouksessa. Uuden osakeyhtiölain mukaan yhtiökokous voi myös valtuuttaa hallituksen päättämään osingonmaksusta. Osingon määrä ei saa ylittää yhtiökokouksen päättämää määrää.

Osakeyhtiölain mukaan osakeyhtiön oma pääoma jakautuu sidottuun ja vapaaseen omaan pääomaan. Sidottu oma pääoma koostuu osakepääomasta, kirjanpitolain mukaisesta arvonkorotusrahastosta, käyvän arvon rahastosta ja uudelleenarvostusrahastosta sekä mahdollisesta ylikurssirahastosta ja vararahastosta. Muut oman pääoman rahastot kuuluvat vapaaseen omaan pääomaan. Osinko voi olla enintään osingonjaon perusteena olevan tilinpäätöksen osoittamien jakokelpoisten varojen suuruinen ottaen huomioon tilinpäätöksen laatimisen jälkeen yhtiön taloudellisessa asemassa tapahtuneet negatiiviset muutokset. Varoja ei saa jakaa, jos jaosta päätettäessä tiedetään tai pitäisi tietää yhtiön olevan maksukyvytön tai jaon aiheuttavan maksukyvyttömyyden. Jakokelpoiset varat sisältävät tilikauden voiton, edellisten tilikausien kertyneet voittovarot ja yhtiön muun vapaan oman pääoman erät, joista on vähennetty taseen osoittama tappio sekä yhtiöjärjestyksen mukaan jakamatta jätettävät varat. Jakokelpoisia varoja on soveltuvin osin korjattava taseeseen aktivoitujen perustamis-, tutkimus- ja tiettyjen kehityskulujen määrällä sen mukaisesti, mitä osakeyhtiölain voimaansaattamisesta annetussa laissa (625/2006) määrätään. Konsernin emoyhtiö ei voi jakaa osinkona enempää kuin emoyhtiön viimeisimmän vahvistetun ja tilintarkastetun tilinpäätöksen mukaisen jakokelpoisten varojen määrän. Osingon määrä ei saa ylittää hallituksen osingonjakoehdotuksessa mainitsemaa määrää ellei niin ole vaadittu yhtiökokouksessa osakkeenomistajien toimesta jotka omistavat vähintään kymmenen prosenttia osakkeista, jossa tapauksessa osingon, jos niin on vaadittu, tulee olla määrältään alhaisempi (i) vähintään puolet edeltävän tilikauden voitosta, josta vähennetään yhtiöjärjestyksen mukaan jakamatta jätettävät määrät, tai (ii) enintään edellä määriteltyjen jakokelpoisten varojen määrä. Tällöin osingon määrä ei kuitenkaan saa ylittää kahdeksaa prosenttia yhtiön omasta pääomasta ja jaettavasta määrästä vähennetään tilikaudelta ennen varsinaista yhtiökokousta mahdollisesti jaetut osingot.

Osingot ja muut jako-osuudet maksetaan osakkeenomistajille tai heidän hallintarekisteröityjen osakkeidensa haltijaksi osakasluetteloon asianomaisena täsmäytyspäivänä merkitylle henkilölle. Omistajaluetteloa pitää APK asianomaisten tilinhoitajayhteisöjen välityksellä. Suomalaisessa arvo-osuusjärjestelmässä osingot maksetaan tilisiirtoina osakkeenomistajille arvo-osuusrekisteriin ilmoitetuille tileille.

VIIMEAIKAINEN KEHITYS

Tilikauden tuloksella arvioiden vuosi 2006 oli Julius Tallberg-Kiinteistöjen toimintahistorian paras vuosi.

Tilikauden päättyessä konsernin kiinteistöomaisuuden arvo oli noin 130 miljoonaa euroa eli lisäästä edelliseen vuoteen verrattuna oli noin 20 prosenttia. Konsernin osakekohtainen oma pääoma nousi lähes 18 euroon. Yhtiön liikevaihto nousi 7 prosenttia 10,4 miljoonaan euroon. Tulos ennen veroja oli 20,7 miljoonaa euroa, kun se vuonna 2005 oli 9,3 miljoonaa euroa eli tulos nousi 123 prosenttia. Tulosparannus johtui pääosin kiinteistöomaisuuden 16,5 miljoonan euron arvonnoususta, josta 15.1.2007 realisoitiin noin kolmannes KOy Helsingin Kanavaranta 7:n myynnillä.

KOy Helsingin Kanavaranta 7 myynnin lisäksi Yhtiö sopi tilikauden 2006 aikana kahden muun kohteen myynnistä. Toukokuussa Yhtiö solmi esisopimuksen Vantaan Aviapoliksen Kartanonkosken alueella sijaitsevan Kiinteistö Oy Arinatie 8:n myynnistä. Myynnin toteutuminen edellyttää elokuun lopulla jätetyn kaavamutoksen hyväksymistä, jonka arvioidaan tapahtuvan vuonna 2008. Lokakuussa Yhtiö allekirjoitti kauppakirjan Helsingin Lauttasaarella sijaitsevan Kiinteistö Oy Nahkahousuntie 3 osakekannan myynnistä. Kauppakirjan mukaisesti omistus- ja hallintaoikeus siirtyivät ostajalle 31.1.2007.

Konsernin tilikauden 2006 investoinnit muodostuivat Koy Liukumäentie 15:n 5,3 miljoonan euron laajennuksesta.

Vuoden 2007 tammikuussa yhtiö investoi noin 10 miljoonaa euroa ostamalla pitkäaikaiselta yhteistyökumppanilta CarVal Investors'ilta (ent. Cargill Inc.) sen enemmistöosuuden SK Property Oy:stä.

Yhtiön taloudellisessa tai liiketoiminnallisessa asemassa ei ole tapahtunut merkittäviä muutoksia vuoden 2006 tilinpäätöksen julkistamisen jälkeen.

TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT

Vuonna 2006 suotuisassa markkinatilanteessa toteutetut myynnit alentivat väliaikaisesti Yhtiön kiinteistöomaisuuden arvoa, mutta tammikuussa 2007 toteutetulla SK Property Oy:n hankinnalla ja vuoden 2007 suunnitelmien mukaisilla jalostushankkeilla kiinteistöomaisuuden arvon alenemisen arvioidaan jäävän lyhytaikaiseksi. Konsernin lähiajan vuokraustoiminnan tuloksen arvioidaan pysyvän hyvänä kiinteistömyynneistä huolimatta. Ilman olennaisia kiinteistömarkkinoiden häiriöitä yhtiön tuloskehitys luo edellytykset osingonjaon maltilliselle kasvattamiselle myös jatkossa. Vuoden 2006 kaltaista voimakasta kiinteistöjen arvonnousua ei kuitenkaan ole odotettavissa vuonna 2007.

Yhtiön kiinteistöomaisuuden vuokrausasteen ja nettovuokratuoton odotetaan säilyvän nykyisellä tasolla. Yhtiön vuokrasopimuskannan arvo oli 31.12.2006 noin 36 miljoonaa euroa ja sen keskimääräinen kestoaika noin 3,4 vuotta. Myös yhtiön rahoituksen korkoriskit ovat alhaiset tehtyjen korkosuojausten ansiosta.

Yhtiön tavoitteena on kasvattaa yhtiön kiinteistökantaa tasapainoisesti ja kannattavasti yhtiön omavaraisuusastetavoitteen puitteissa.

VEROTUS

Alla esitetty lyhyt yhteenveto perustuu 23.2.2007 Suomessa voimassa olevaan verolainsäädäntöön ja vallitsevaan verotuskäytäntöön. Muutokset verolainsäädännössä saattavat vaikuttaa verotukseen myös takautuvasti. Tässä yhteenvedossa selvitetään ainoastaan yleisellä tasolla eräitä osakkeisiin ja merkintäoikeuksiin liittyviä verokysymyksiä Suomen lainsäädännön kannalta. Yhteenveto ei ole tyhjentävä, eikä siinä ole huomioitu, eikä selvitetä muiden maiden kuin Suomen verolainsäädäntöä. Seuraavassa ei käsitellä veroseuraamuksia, jotka kohdistuvat sellaisiin osakkeenomistajiin, joihin sovelletaan erityisiä säännöksiä. Tällaisia osakkeenomistajia ovat mm. liiketoimintaa harjoittamattomat tai verovapaat yhteisöt sekä avoimet ja kommandiittiyhtiöt. Yhteenvedossa ei ole käsitelty Suomen perintö- ja lahjaverotusta. Osakkeenomistajan tulee tarkastaa veroseuraamukset kaikissa tapauksissa omalta veroasiantuntijaltaan.

Yleistä Suomen verotuksesta

Suomessa yleisesti verovelvollisia ja rajoitetusti verovelvollisia kohdellaan verotuksessa eri tavoin. Yleisesti verovelvolliset ovat verovelvollisia Suomessa maailmanlaajuisista tuloistaan. Rajoitetusti verovelvollisia verotetaan vain Suomesta saadusta tulosta. Lisäksi rajoitetusti verovelvollisen Suomessa sijaitsevasta kiinteästä toimipaikasta saamaa tuloa verotetaan Suomessa. Verosopimukset voivat rajoittaa veron perimistä rajoitetusti verovelvollisilta.

Osakesarjojen yhdistäminen

Osakesarjojen yhdistämisessä kukin A-sarjan osake muutetaan oikeuksiltaan B-sarjan osaketta vastaavaksi yhtiöjärjestyksen muutoksella. Suomen verolainsäädännössä ei ole osakesarjojen yhdistämistä koskevia sääntöjä. Verotuskäytännössä on kuitenkin vakiintuneesti katsottu, ettei osakesarjojen yhdistämisessä tapahdu luovutusta, eikä siihen siten liity veroseuraamusta.

Uusien osakkeiden ja/tai merkintäoikeuksien hankinta, omistaminen ja luovuttaminen

Luovutusvoitot ja -tappiot

Osakkeiden ja merkintäoikeuksien luovutuksen verokohtelu voi vaihdella osakaskohtaisesti. Pääsääntöisesti osakkeiden ja merkintäoikeuksien luovutusvoitto on kuitenkin verotettavaa tuloa. Osakkaita kehoitetaan tarkastamaan verokohtelu yksittäistapauksissa omalta veroasiantuntijaltaan.

Osingot

Suomessa yleisesti verovelvolliset sijoittajat

Jos osingonsaaja on julkisesti noteerattu yhtiö, sen saama osinko on lähtökohtaisesti verovapaata tuloa.

Jos osingonsaaja on muu yhteisö kuin julkisesti noteerattu yhtiö, sen saamista osingoista 75 prosenttia on veronalaista tuloa ja 25 prosenttia verovapaata tuloa, ellei osakkeenomistaja omista suoraan vähintään 10 prosenttia osinkoa jakavan yhtiön pääomasta. Jos suora omistus on vähintään 10 prosenttia, osinkotulo on osakkeenomistajalle kokonaan verovapaata tuloa. Siinä tapauksessa, että osinko on saatu osakkeenomistajan sijoitusomaisuuteen kuuluvista osakkeista, saadusta osingosta 75 prosenttia on kuitenkin aina veronalaista tuloa.

Luonnollisen henkilön julkisesti noteeratusta yhtiöstä saamista osingoista 70 prosenttia on veronalaista pääomatuloa ja 30 prosenttia verovapaata tuloa. Luonnollisille henkilöille ja kuolinpesille maksettavista osingoista toimitettava ennakonpidätys on tällä hetkellä 19 prosenttia maksettavan osingon määrästä.

Osinkojen veronalaista osuutta verotetaan yhteisöjen saamien osinkojen osalta tällä hetkellä voimassa olevan 26 prosenttia verokannan ja yksityishenkilöiden sekä kuolinpesien saamien osinkojen osalta 28 prosenttia verokannan mukaan.

Rajoitetusti verovelvolliset sijoittajat

Osinkoihin sovellettava lähdeveroprosentti on tällä hetkellä 28 prosenttia. Kaksinkertaisen verotuksen välttämiseksi tehtyjen verosopimusten perusteella lähdeveroa voidaan alentaa tai se voidaan poistaa kokonaan.

Lähdeveroa ei kuitenkaan peritä osingoista, joiden saaja on direktiivin 90/434/ETY 2 artiklassa tarkoitettu Euroopan unionissa asuva yhteisö, joka välittömästi omistaa vähintään 15 prosenttia osinkoa jakavan suomalaisen yhtiön pääomasta. Omistusosuusraja tulee laskemaan 10 prosenttiin vuonna 2009.

Normaalin 28 prosentin sijasta hallintarekisteröidylle osakkeelle maksetusta osingosta peritään 15 prosentin suuruinen lähdevero tai verosopimuksen edellyttämä tätä suurempi määrä, jos maksajan riittävän huolellisesti varmistaman tiedon mukaan osingon saajaan voidaan soveltaa verosopimuksen osinkoa koskevia määräyksiä. Osingosta voidaan periä myös sovellettavan verosopimuksen mukainen lähdevero, joka on alempi kuin 15 prosenttia, mikäli osingonsaaja ennen suorituksen maksamista esittää maksajalle selvityksen kotipaikastaan ja muista verosopimuksen soveltamisen edellytyksistä.

Varainsiirtovero

Helsingin Pörssissä tai muussa vastaavassa arvopaperimarkkinalain tarkoittamassa julkisessa kaupankäynnissä tehdyistä uusien osakkeiden ja/tai merkintäoikeuksien kaupoista ei tietyin edellytyksin peritä Suomessa varainsiirtoveroa. Jos osakkeiden tai merkintäoikeuksien kauppa tehdään muuna kuin pörssikauppana ja joko myyjä tai ostaja tai molemmat ovat Suomessa yleisesti verovelvollisia, osakkeiden tai merkintäoikeuksien luovutuksista on maksettava varainsiirtoveroa 1,6 prosenttia luovutushinnasta.

Uusien osakkeiden liikkeelle laskemisen yhteydessä ei makseta varainsiirtoveroa.

JULIUS TALLBERG-KIINTEISTÖT OYJ:N YHTIÖJÄRJESTYS (VOIMASSAOLEVA)

1 § Yhtiön toiminimi on Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj, ruotsiksi Julius Tallberg-Fastigheter Abp, ja kotipaikka Espoo.

2 § Yhtiön toimialana on kiinteistöjen, kiinteistöosakeyhtiöiden ja näiden osakkeiden omistaminen, hallinta ja yhtiön näin hallitsemien tilojen ja kiinteistöjen vuokraaminen. Yhtiö voi myös harjoittaa rakennuttamiensa tai saneeraamiensa asuntojen tai toimitilojen edelleenmyyntiä ja muuta kiinteistökauppaa. Yhtiö voi myös harjoittaa arvopaperikauppaa.

3 § Yhtiön vähimmäispääoma on yhdeksän miljoonaa satakahdeksankymmentätuhatta (9.180.000) euroa ja enimmäispääoma on kolmekymmentäkuusi miljoonaa seitsemänsataakaksikymmentä tuhatta (36.720.000) euroa, joissa rajoissa osakepääomaa voidaan korottaa tai alentaa yhtiöjärjestystä muuttamatta. Osakkeen nimellisarvo on viisi euroa kymmenen senttiä (5,10). Yhtiöllä on A- ja B-sarjan osakkeita yhteensä enintään seitsemän miljoonaa kaksisataatuhatta (7.200.000) kappaletta. A-sarjan osakkeiden enimmäismäärä on seitsemän miljoonaa kaksisataatuhatta (7.200.000) kappaletta ja B-sarjan osakkeiden enimmäismäärä on seitsemän miljoonaa kaksisataatuhatta (7.200.000) kappaletta. Jokainen A-sarjan osake oikeuttaa yhtiön yhtiökokouksessa kahteenkymmeneen (20) ääneen ja jokainen B-sarjan osake yhteen (1) ääneen. Yhtiökokouksella on oikeus päättää, että uusmerkintä toimeenpannaan antamalla merkittäviksi vain A- tai B-sarjan osakkeita.

4 § Yhtiön osakkeet kuuluvat arvo-osuusjärjestelmään.

Oikeus saada yhtiöstä jaettavia varoja sekä merkintäoikeus osakepääomaa korotettaessa on vain sillä,

- 1) joka on määrättyä täsmäytyspäivänä merkitty osakkeenomistajaksi osakasluetteloon,
- 2) jonka oikeus suorituksen saamiseen on täsmäytyspäivänä kirjattu osakasluetteloon merkityn osakkeenomistajan arvo-osuustilille ja on merkitty osakasluetteloon; tai
- 3) jos osake on hallintarekisteröity, sillä jonka arvo-osuustilille osake on täsmäytyspäivänä kirjattu ja jonka osakkeiden hoitaja on merkitty täsmäytyspäivänä osakasluetteloon osakkeiden hoitajaksi.

5 § Hallituksen tarjouksesta tarjouksessa mainittuna aikana A-osake voidaan muuntaa B-osakkeeksi suhteessa 1:1. Yhtiölle osoitettavassa muuntamista koskevassa kirjallisessa vaatimuksessa on osakkeenomistajan tai hallintarekisteröityjen osakkeiden osalta arvo-osuusrekisteriin merkityn omaisuudenhoitajan vaatimuksesta ilmoitettava muunnettavaksi tulevien osakkeiden lukumäärä sekä arvo-osuustili, jolle osakkeita vastaavat arvo-osuudet on kirjattu.

Hallituksen tulee tarjouksessa mainitun määräajan jälkeen viivytyksettä toimeenpanna muutosvaatimukseen perustuvat muutokset.

Yhtiö voi pyytää tehtäväksi osakkeenomistajan arvo-osuustilille omistajan luovutuskompetenssia rajoittavan merkinnän muuntamismenettelyn ajaksi. Yhtiö ilmoittaa muuntamista seuraavat osakelajien lukumääriä koskevat muutokset kaupparekisteriin.

Osakkeen muuntamista koskeva vaatimus voidaan peruuttaa siihen asti kunnes ilmoitus muuntamisesta on tehty kaupparekisteriin. Peruutuksen tapahduttua yhtiö pyytää mahdollisen luovutuskompetenssia rajoittavan merkinnän poistamista osakkeen omistajan arvo-osuustililtä.

A-osake muuntuu B-osakkeeksi kaupparekisterimerkinnän tapahduttua.

Muuntovaatimuksen tekijälle ja arvo-osuusrekisterin pitäjälle ilmoitetaan muuntamisen rekisteröinnistä.

Hallitus antaa tarvittaessa tarkemmat ohjeet muuntamisen toteuttamisesta.

6 § Yhtiön asioita, mikäli ne eivät kuulu yhtiökokouksen käsiteltäviin tehtäviin, hoitaa hallitus, johon kuuluu 5-8 varsinaista jäsentä. Hallituksen jäsenet valitaan varsinaisessa yhtiökokouksessa ja heidän toimikautensa päättyy seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä.

Hallitus valitsee keskuudestaan puheenjohtajan ja varapuheenjohtajan.

Hallitus on päätösvaltainen kun yli puolet jäsenistä on paikalla.

7 § Yhtiöllä on hallituksen nimittämä toimitusjohtaja, jonka tulee yhtiökokouksen ja hallituksen ohjeiden ja määräysten mukaan hoitaa yhtiön juoksevaa hallintoa.

8 § Yhtiön toiminimen kirjoittavat toimitusjohtaja ja hallituksen puheenjohtaja yksin tai kaksi hallituksen jäsentä yhdessä. Yhtiön toiminimen kirjoittavat lisäksi prokuran nojalla se tai ne henkilöt, jotka hallitus siihen oikeuttaa.

9 § Yhtiön tilikausi on kalenterivuosi. Tilinpäätös on jätettävä maaliskuun 31. päivään mennessä tilintarkastajille tilintarkastusta varten. Tilintarkastus on suoritettava ja tilintarkastuskertomus annettava ennen huhtikuun loppua.

10 § Yhtiöllä on yksi (1) tilintarkastaja ja yksi (1) varatilintarkastaja. Mikäli yhtiön varsinaisena tilintarkastajana on KHT-yhteisö, ei varatilintarkastajaa valita. Yhtiön tilintarkastajan on oltava KHT tai KHT-yhteisö. Tilintarkastajat valitaan tehtävänsä toistaiseksi.

11 § Kutsu yhtiökokoukseen toimitetaan aikaisintaan kahdeksan (8) viikkoa tai vähintään kaksitoista (12) päivää ennen kokousta. Kokouskutsu toimitetaan joko julkaisemalla se kahdessa yhtiön kotipaikkakunnalla säännöllisesti ilmestyvässä sanomalehdessä tai osakkeenomistajille heidän yhtiön osakeluetteloon merkittyyn osoitteeseensa lähetetyllä kirjatulla kirjeellä.

Hallitus voi päättää, että osakkeenomistajien on saadakseen osallistua yhtiökokoukseen, ilmoittauduttava yhtiölle viimeistään kokouskutsussa mainittuna hallituksen määräämänä päivänä, joka voi olla aikaisintaan viisi päivää ennen kokousta.

12 § varsinainen yhtiökokous on pidettävä vuosittain hallituksen määräämänä päivänä kesäkuun loppuun mennessä.

Kokouksessa

käsitellään

1. tilinpäätös, joka käsittää tuloslaskelman, taseen ja toimintakertomuksen,
2. tilintarkastuskertomus,

päätetään

3. tuloslaskelman ja taseen vahvistamisesta,
4. vastuuvapauden myöntämisestä toimitusjohtajalle ja hallituksen jäsenille,
5. toimenpiteistä, joihin vahvistetun taseen mukainen voitto tai tappio antaa aihetta, ja
6. hallituksen jäsenten lukumäärästä, heidän palkkioistaan sekä tilintarkastajien palkkioista,

valitaan

7. hallituksen jäsenet ja tilintarkastajat.

käsitellään

8. muut kokouskutsussa mainitut asiat.

JULIUS TALLBERG-KIINTEISTÖT OYJ:N YHTIÖJÄRJESTYS (EHDOTETTU)

1 § Yhtiön toiminimi on Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj, ruotsiksi Julius Tallberg-Fastigheter Abp, ja kotipaikka Espoo.

2 § Yhtiön toimialana on kiinteistöjen, kiinteistöosakeyhtiöiden ja näiden osakkeiden omistaminen, hallinta ja yhtiön näin hallitsemien tilojen ja kiinteistöjen vuokraaminen. Yhtiö voi myös harjoittaa rakennuttamiensa tai saneeraamiensa asuntojen tai toimitilojen edelleen myyntiä ja muuta kiinteistökauppaa. Yhtiö voi myös harjoittaa arvopaperikauppaa.

3 § Yhtiön osakkeet kuuluvat arvo-osuusjärjestelmään.

Oikeus saada yhtiöstä jaettavia varoja sekä merkintäoikeus osakeannissa on vain sillä,

- 1) joka on määrättyä täsmäytyspäivänä merkitty osakkeenomistajaksi osakasluetteloon,
- 2) jonka oikeus suorituksen saamiseen on täsmäytyspäivänä kirjattu osakasluetteloon merkityn osakkeenomistajan arvo-osuustilille ja on merkitty osakasluetteloon; tai
- 3) jos osake on hallintarekisteröity, sillä jonka arvo-osuustilille osake on täsmäytyspäivänä kirjattu ja jonka osakkeiden hoitaja on merkitty täsmäytyspäivänä osakasluetteloon osakkeiden hoitajaksi.

4 § Yhtiön asioita, mikäli ne eivät kuulu yhtiökokouksen käsiteltäviin tehtäviin, hoitaa hallitus, johon kuuluu 5-8 varsinaista jäsentä. Hallituksen jäsenet valitaan varsinaisessa yhtiökokouksessa ja heidän toimikautensa päättyy seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä.

Hallitus valitsee keskuudestaan puheenjohtajan ja varapuheenjohtajan.

Hallitus on päätösvaltainen kun yli puolet jäsenistä on paikalla.

5 § Yhtiöllä on hallituksen nimittämä toimitusjohtaja, jonka tulee yhtiökokouksen ja hallituksen ohjeiden ja määräysten mukaan hoitaa yhtiön juoksevaa hallintoa.

6 § Yhtiötä edustavat toimitusjohtaja ja hallituksen puheenjohtaja yksin tai kaksi hallituksen jäsentä yhdessä. Yhtiötä edustavat lisäksi prokuran nojalla se tai ne henkilöt, jotka hallitus siihen oikeuttaa.

7 § Yhtiön tilikausi on kalenterivuosi. Tilinpäätös on jätettävä maaliskuun 31. päivään mennessä tilintarkastajille tilintarkastusta varten. Tilintarkastus on suoritettava ja tilintarkastuskertomus annettava ennen huhtikuun loppua.

8 § Yhtiöllä on yksi (1) tilintarkastaja ja yksi (1) varatilintarkastaja. Mikäli yhtiön varsinaisena tilintarkastajana on KHT-yhteisö, ei varatilintarkastajaa valita. Yhtiön tilintarkastajan on oltava KHT tai KHT-yhteisö. Tilintarkastajat valitaan tehtävänsä toistaiseksi.

9 § Kutsu yhtiökokoukseen toimitetaan aikaisintaan kolme (3) kuukautta ja vähintään seitsemäntoista (17) päivää ennen kokousta. Kokouskutsu toimitetaan joko julkaisemalla se yhtiön kotipaikkakunnalla säännöllisesti ilmestyvässä sanomalehdessä tai osakkeenomistajille heidän yhtiön osakasluetteloon merkittyyn osoitteeseensa lähetetyllä kirjeellä.

Hallitus voi päättää, että osakkeenomistajien on saadaksen osallistua yhtiökokoukseen, ilmoittauduttava yhtiölle viimeistään kokouskutsussa mainittuna hallituksen määräämänä päivänä, joka voi olla aikaisintaan viisi päivää ennen kokousta.

10 § Varsinainen yhtiökokous on pidettävä vuosittain hallituksen määräämänä päivänä kesäkuun loppuun mennessä.

Kokouksessa

esitetään

1. tilinpäätös ja toimintakertomus, sekä
2. tilintarkastuskertomus,

päätetään

3. tilinpäätöksen vahvistamisesta,
4. vastuuvapauden myöntämisestä toimitusjohtajalle ja hallituksen jäsenille,
5. toimenpiteistä, joihin vahvistetun taseen mukainen voitto antaa aihetta, ja
6. hallituksen jäsenten lukumäärästä, heidän palkkioistaan sekä tilintarkastajien palkkioista,

valitaan

7. hallituksen jäsenet ja tarvittaessa tilintarkastajat.

käsitellään

8. muut kokouskutsussa mainitut asiat.