

## **YHTIÖKOKOUSKUTSU**

### **KUTSU JULIUS TALLBERG-KIINTEISTÖT OYJ:N YHTIÖKOKOUKSEEN**

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n osakkaat kutsutaan varsinaiseen yhtiökokoukseen, joka pidetään 2.4.2012 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 valvojen valitseminen 4. Kokouksen laillisuuden toteaminen 5. Läsä olevien toteaminen ja ääniluettelon vahvistaminen 6. Vuoden 2011 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 5.4.2012 merkittyinä Euroclear Finland Oy:n pitämään yhtiön osakasluetteloon. Hallitus ehdottaa, että osinko maksetaan 12.4.2012 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 2012.

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](http://jtkoyj.com/sijoittajat). Toimintakertomus, joka sisältää yhtiön tilinpäätöksen ja tilintarkastuskertomuksen on saatavilla mainituilla

internet-sivuilla viimeistään 27.2.2012 sekä yhtiön toimitiloissa, Suomalaistentie 7, 02270 Espoo. Jäljennös asiakirjoista lähetetään osakkeenomistajille pyynnöstä. Yhtiökokouksen pöytäkirja on nähtävillä yhtiön internet-sivuilla 3.4.2012 alkaen.

## C. OHJEITA KOKOUKSEEN OSALLISTUJILLE

### 1. Osallistumisoikeus

Oikeus osallistua yhtiökokoukseen on osakkeenomistajalla, joka viimeistään 21.3.2012 on merkitty osakkeenomistajaksi Euroclear Finland 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 perjantaina 28.3.2012 ennen klo 16.00 joko - puhelimitse numeroon 0207 420705/Kia Wikholm tai -kirjallisesti osoitteeseen Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj, Suomalaistentie 7, 02270 Espoo tai - sähköpostitse [kia.wikholm@tallberg.fi](mailto:kia.wikholm@tallberg.fi) tai -yhtiön kotisivujen kautta osoitteessa: [jtkoyj.com/yhteydenotto](http://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 21.3.2012. Tilapäistä merkintää koskeva ilmoitus on tehtävä viimeistään 29.3.2012 klo 10.00. Hallintarekisteröidyn osakkeen omistajan katsotaan ilmoittautuneen

yhtiökokoukseen osallistumista varten, jos hänet on ilmoitettu tilapäisesti merkittäväksi osakasluetteloon.

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

#### 4. Muut tiedot

Julius Tallberg Kiinteistöt Oyj:llä on kokouskutsun päivänä yhteensä 25.118.835 ääntä ja osaketta.

Espoossa 5.3.2012

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 9,95 % 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 on siten 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 Aalto Capital Pankkiiriliike Oy:n ylläpitämässä markkinapaikassa.

(iii) Osakkeet hankitaan ensi vaiheessa 16.4.2012 ja 4.5.2012 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 omat transaktiokulunsa sekä varainsiirtoveron. Osakkeiden hankintahinta on 3,33 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 Aalto Capital Oy:lle mainitun hankinta-ajan sisällä, viimeistään 4.5.2012 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](http://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](http://www.jtkoyj.com)) sen ajan, jonka kuluessa hankittavat osakkeet on tarjottava yhtiölle. Yhtiön tilinpäätös, toimintakertomus sekä tilitarkastuskertomus löytyvät yhtiön kotisivuilta ([www.jtkoyj.com](http://www.jtkoyj.com)).