

**SOPIMUS KIINTEISTÖKAUPASTA
SEURAAVIEN OSAPUOLTEN VÄLILLÄ
KESKINÄINEN HENKIVAKUUTUSYHTIÖ SUOMI**


Myyjänä

ja

TMW PRAMERICA PROPERTY INVESTMENT GMBH

Ostajana

14. kesäkuuta 2005



**REAL ESTATE PURCHASE
AGREEMENT**

BY AND BETWEEN

SUOMI MUTUAL LIFE ASSURANCE COMPANY

as Seller

AND

TMW PRAMERICA PROPERTY INVESTMENT GMBH

as Purchaser

14 June 2005

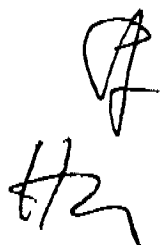
A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, cursive script that appears to be the initials 'th' or 'thn'.

SISÄLLYSLUETTELO / TABLE OF CONTENTS

1.	KAUPAN KOHTEET / OBJECTS OF TRANSACTION.....	3
2.	KAUPPAHINTA / PURCHASE PRICE.....	4
3.	OMISTUS- JA HALLINTAOIKEUDEN SIIRTYMINEN / TRANSFER OF TITLE AND RIGHT OF POSSESSION.....	4
4.	VAKUUTUKSET / INSURANCES.....	5
5.	KIINNITYKSET, RASITTEET JA MUUT VELVOITTEET / ENCUMBRANCES, EASEMENTS AND OTHER OBLIGATIONS.....	5
6.	KAUPAN KOHTEESTA AIHEUTUVAT VEROT, MAKSUT JA KUSTANNUKSET / TAXES, FEES AND COSTS RESULTING FROM THE OBJECTS OF TRANSACTION.....	5
7.	KAUPAN KOHTEIDEN TARKASTUS / DUE DILIGENCE.....	6
8.	MYYJÄN VAKUUTUKSET / SELLER'S REPRESENTATIONS AND WARRANTIES.....	7
9.	ASIAKIRJAT / DOCUMENTATION.....	11
10.	VARAINSIIRTOVERO JA ARVONLISÄVERO / TRANSFER TAX AND VALUE ADDED TAX	11
10.1	VARAINSIIRTOVERO / TRANSFER TAX.....	11
10.2	ARVONLISÄVERO / VALUE ADDED TAX	11
11.	LIITÄNNÄISSOPIMUKSET / RELATED AGREEMENTS.....	12
11.1	VUOKRASOPIMUKSET / LEASE AGREEMENTS.....	12
11.2	MUUT SOPIMUKSET / OTHER AGREEMENTS.....	13
12.	MUUTA / MISCELLANEOUS.....	14
12.1	SAKSAN LAKIIN PERUSTUVA OSTAJAA KOSKEVA RAJOITUS / RESTRICTION ON PURCHASER BASED ON GERMAN LAW.....	14
12.2	LAINHUUTO / REGISTRATION OF TITLE.....	14
12.3	TIEDONANNOT / NOTICES.....	14
12.4	KOKONAISUUS / INTEGRATION	15
12.5	OIKEUKSIEN LUOVUTTAMATTOMUUS / NO WAIVER.....	15
12.6	ETUOSTO-OIKEUS / PRE-EMPTION RIGHTS	15
12.7	SOVELLETTAVA LAKI / GOVERNING LAW.....	16
12.8	SOPIMUKSEN KIELI / LANGUAGE OF THE AGREEMENT	16
12.9	VÄLIMESMENETTELY / ARBITRATION	16
12.10	SOPIMUSKOHTIEN RIIPPUMATTOMUUS / PROVISIONS SEVERABLE	16
12.11	SOPIMUSKAPPALBET / COUNTERPARTS OF AGREEMENT.....	17

LIITELUETTELO / LIST OF SCHEDULES

Liitteet 5 a – g <i>Schedules 5 a – g</i>	Lainhuutorekisteriote, kiinteistörekisteriote, rasitustodistus ja ote kaavamääräyksistä <i>Certificates of Registration of Title, Abstracts of Register of Mortgages, Land Register Extracts and Town Plan Extracts</i>
Liite 8 f <i>Schedule 8 f</i>	Vuokratulot sekä hallinto- ja käyttökulut <i>Rent Income and management and operating costs</i>
Liite 8 g <i>Schedule 8 g</i>	Kaupan Kohteita koskevat sopimukset <i>Agreements related to the Objects of Transfer</i>
Liite 9 <i>Schedule 9</i>	Kaupan Kohteita koskeva dokumentaatio <i>Documentation regarding the Objects of Transaction</i>
Liite 10.2 <i>Schedule 10.2</i>	Laskelma alv-vähennyksistä <i>Calculation of VAT deductions</i>
Liite 11.1 <i>Schedule 11.1</i>	Vuokrasopimukset <i>Lease Agreements</i>
Liite 11.2 <i>Schedule 11.2</i>	Muut Sopimukset <i>Other Agreements</i>



**SOPIMUS KIINTEISTÖKAUPASTA /
REAL ESTATE PURCHASE AGREEMENT**

TÄMÄN SOPIMUKSEN KIINTEISTÖKAUPASTA ovat tehneet 14. kesäkuuta 2005 seuraavat osapuolet:

***THIS REAL ESTATE PURCHASE AGREEMENT** is entered into on 14 June 2005 by and between:*

Keskinäinen Henkivakuutusyhtiö Suomi (yritys- ja yhteisötunnus 0201320-0), suomalainen yhtiö, jonka rekisteröity kotipaikka on Helsinki, Suomi ("Myyjä").

Suomi Mutual Life Assurance Company (Business Identity Code 0201320-0), a corporation organized and existing under the laws of Finland, having its registered office in Helsinki, Finland (the "Seller").

ja
and

TMW Pramerica Property Investment GmbH (rekisterinumero HRB 149356), saksalainen yhtiö, jonka rekisteröity kotipaikka on München, Saksa ("Ostaja").

TMW Pramerica Property Investment GmbH (registration number HRB 149356), a corporation organized and existing under the laws of Germany, having its registered office in Munich, Germany (the "Purchaser").

Myyjää ja Ostajaa kutsutaan jäljempänä yhteisesti "Osapuoliksi".

The Seller and the Purchaser are hereinafter together referred to as the "Parties".

1. KAUPAN KOHTEET / OBJECTS OF TRANSACTION

Tämän sopimuksen ehtojen mukaisesti Myyjä myy ja luovuttaa ja Ostaja ostaa seuraavat kaksi kiinteistöä ("Kiinteistöt"):

1. Tontin n:o 91-4-66-12, joka sijaitsee osoitteessa Lönnrotinkatu 5, 00120 Helsinki yhdessä kiinteistöllä sijaitsevan toimistorakennuksen kanssa. Tontin pinta-ala on 1.603 m².

2. Tontin n:o 91-4-66-10, joka sijaitsee osoitteessa Kalevankatu 6, 00100 Helsinki yhdessä kiinteistöllä sijaitsevan toimistorakennuksen kanssa. Tontin pinta-ala on 1.603 m².

Upon the terms and subject to the conditions set out herein, the Seller hereby sells and transfers and the Purchaser hereby purchases the following two real estates (the "Real Estates"):

1. *The real estate Reg. No. 91-4-66-12, located in address Lönnrotinkatu 5, 00120 Helsinki, Finland, together with the office building located on the said site. The area of the site is 1.603 sqm; and*
2. *The real estate Reg. No. 91-4-66-10, located in address Kalevankatu 6, 00100 Helsinki, Finland together with the office building located on the site. The area of the site is 1.603 sqm.*

Kaupan yhteydessä ei Ostajalle ole Kiinteistöjen ohella luovutettu varainsiirtoverolain 6 §:n 3 momentissa tarkoitettua muuta omaisuutta eikä sellaisen myynnistä ole tehty eri sopimustakaan.

In connection with the sale and purchase of the Real Estates, no other property referred to in section 6, sub-section 3 of the Transfer Tax Act shall be transferred to the Purchaser, nor has any separate agreement to that effect been entered into.

2. KAUPPAHINTA / PURCHASE PRICE

Kaupan Kohteista maksettava kauppahinta on yhteensä kolmekymmentäviisimiljoonaa kahdeksansataakuusikymmentäkaksituhatta kahdeksansataakuusikymmentäkaksi euroa (35.862.862 €), joka maksetaan kaupantekotilaisuudessa pankkisiirtona Myyjän pankkitilille Nordea 157130-12113 ("Kauppahinta").

The purchase price of the Objects of Transaction shall in total be euro thirty five million eight hundred sixty two thousand six hundred sixty two (EUR 35,862,862) to be paid at the signing of this Agreement by a bank transfer to the Seller's bank account Nordea 157130-12113 (the "Purchase Price").

3. OMISTUS- JA HALLINTAOIKEUDEN SIIRTYMINEN / TRANSFER OF TITLE AND RIGHT OF POSSESSION

Omistus- ja hallintaoikeus Kaupan Kohteisiin siirtyvät Myyjältä Ostajalle kaupantekopäivänä.

The title and right of possession to the Objects of Transaction shall pass and transfer from the Seller to the Purchaser at the date hereof.

4. VAKUUTUKSET / INSURANCES

Myyjä pitää omalla kustannuksellaan Ostajan hyväksi Kaupan Kohteita koskevan nykyisen vakuutussuojan voimassa kahden (2) viikon ajan kaupantekopäivästä, jonka jälkeen Ostaja hankkii Kaupan Kohteita varten tarvittavan vakuutussuojan.

The Seller shall at its own expense maintain in favour of the Purchaser the current insurance coverage of the Objects of Transaction during two (2) weeks from the date hereof, whereafter the Purchaser shall obtain the necessary insurance coverage for the Objects of Transaction.

5. KIINNITYKSET, RASITTEET JA MUUT VELVOITTEET / ENCUMBRANCES, EASEMENTS AND OTHER OBLIGATIONS

Myyjä vakuuttaa ja vastaa Ostajalle siitä, ettei Kaupan Kohteisiin kohdistu muita kiinnityksiä tai rasitteita taikka vastaavia velvoitteita kuin ne, jotka ilmenevät oheisretuista kiinteistörekisteriotteen, rasitustodistuksen ja lainhuutotodistuksen sekä asemakaavan otteen ja kaavoitusmääräysten jäljennöksistä (Liitteet 5 a – g).

The Seller represents and warrants to the Purchaser that there are no other encumbrances or easements or similar obligations regarding the Objects of Transaction than as set forth in the attached copies of the Certificates of Registration of Title, Abstracts of Register of Mortgages and Land Register Extracts as well as in the extracts from the Town Plan and Town Planning Regulations (Schedules 5 a - g).

6. KAUPAN KOHTEESTA AIHEUTUVAT VEROT, MAKSUT JA KUSTANNUKSET / TAXES, FEES AND COSTS RESULTING FROM THE OBJECTS OF TRANSACTION

Myyjä on vastuussa kaikista Kaupan Kohteita koskevista veroista ja muista julkisoikeudellisista maksuista ja veloituksista, jotka ovat kertyneet ennen kaupantekopäivää, jonka jälkeen kertyvistä sellaisista veroista, maksuista ja veloituksista vastaa Ostaja.

The Seller shall be liable for all taxes and other fees and charges under public law concerning the Objects of Transaction accrued prior to the date hereof, whereas the Purchaser shall be liable for all such taxes and other fees and charges accrued thereafter.

Edellä sanotusta poiketen Myyjä vastaa Kaupan Kohteista menevästä vuoden 2005 kiinteistöverosta 164/365 suuruisella osalla ja Ostaja 201/365 suuruisella osalla.

Notwithstanding the above, the Seller shall be liable for the real estate tax imposed on the Objects of Transaction for the year 2005 with a share of 164/365 and the Purchaser shall be liable for the share of 201/365.

Myyjä on vastuussa kaikista Kaupan Kohteisiin kohdistuvista hallinto- ja ylläpitokuluista, jotka kohdistuvat kaupantekopäivää edeltävään aikaan. Ostaja vastaa näistä kuluista siltä osin kuin ne kohdistuvat kaupantekopäivään ja sen jälkeiseen aikaan.

The Seller shall be liable for all management and maintenance costs relating to the Objects of Transaction attributable to the period prior up to the date hereof. The Purchaser shall assume the liability for such costs to the extent they are attributable to the date hereof and the period thereafter.

7. KAUPAN KOHTEIDEN TARKASTUS / DUE DILIGENCE

Ostaja on ennen kaupantekopäivää tutustunut Kaupan Kohteisiin sekä Myyjän toimeksiannosta JP-Building Engineering Oy:n tekemään tekniseen ja ympäristöasioita koskevaan due diligence -raporttiin (päiväty 23.3.2005) sekä lisäksi suorittanut itse seuraavat Kaupan Kohteita koskevat due diligence -tarkastukset:

The Purchaser has prior to the date hereof acquainted itself with the Objects of Transaction and the technical and environmental due diligence report prepared by JP-Building Engineering Ltd (dated 23 March 2005) on the assignment of the Seller and further conducted itself the following due diligence investigations on the Objects of Transaction:

- (a) Hannes Snellman Asianajotoimisto Oy:n tekemä oikeudellinen due diligence -tarkastus;

Legal due diligence review by Hannes Snellman Attorneys at Law Ltd.;

- (b) Aki Davidson Oy:n tekemä teknillinen due diligence -tarkastus perustuen edellä mainittuun JP-Building Engineering Oy:n raporttiin ja Catella Oy:n toimittamaan analyysiin;

Technical due diligence review by Aki Davidson Oy based on the above JP-Building Engineering Ltd's report and analysis provided by Catella Oy;

- (c) Suojalaite Oy:n toukokuussa 2005 tekemä Kiinteistöjä koskeva asbestikartoitus; ja

The asbestos inventory concerning the Real Estates carried out in May 2005 by Suojalaite Oy; and

- (d) Saksalaisten kiinteistöarvioitsijoiden Dipl. Ing. Thomas W. Strohin, Dr. Dipl. Ing. Ralf Engelin ja Dipl. Ing. Jochen Niemeyerin 6.4.2005 suorittama Kiinteistöjen tarkastus.

The review of the Real Estates carried out on 6 April 2005 by the German surveyors Dipl. Ing. Thomas W. Stroh, Dr. Dipl. Ing. Ralf Engel and Dipl. Ing. Jochen Niemeyer.

8. MYYJÄN VAKUUTUKSET / SELLER'S REPRESENTATIONS AND WARRANTIES

Myyjä antaa täten Ostajalle seuraavat Kaupan Kohteita koskevat vakuutukset:

The Seller hereby gives with respect to the Objects of Transaction to the Purchaser the following representations and warranties:

- (a) Kaupan Kohteet ovat normaali kuluminen huomioon ottaen hyvässä kunnossa ja vastaavat käyttötarkoitustaan eikä niissä ole vikoja tai puutteita, jotka voisivat olennaisella epäedullisella tavalla vaikuttaa Kaupan Kohteiden arvoon, ulkonäköön, käyttökelpoisuuteen tai toimintaan.

The Objects of Transfer are, having regard to normal wear and tear, in good condition and corresponding to their intended use and free from any defects which could have material adverse influence on the value, appearance, usability or performance of the Objects of Transfer.

- (b) Kaupan Kohteiden tämän hetkinen käyttö on kaavoitus-, palo-, turvallisuus-, terveys-, suojelu- ja muiden määräysten ja säännösten sekä viranomaisvaatimusten sekä Kaupan Kohteita koskevien muiden lakien mukaista. Kaupan Kohteissa ei ole tehty eikä meneillään korjaus-, muutos-, ylläpito-, tai parannustöitä, jotka rikkoisivat yllämainittuja määräyksiä, säännöksiä, vaatimuksia tai lakeja.

The present use of the Objects of Transfer conforms with the planning, fire, safety, health, protection and other orders and regulations and to the requirements of the relevant local authorities and to all statutes governing the Objects of Transfer or the use thereof, and there has neither been nor is there any ongoing renovation, change, maintenance or development work in respect of the Objects of Transfer in contravention of such orders, regulations, requirements or statutes.

- (c) Lukuun ottamatta JP-Building Engineering Oy:n teknisessä due diligence -raportissa 23.3.2005 nimenomaisesti mainittuja seikkoja, Kaupan Kohteissa ei ole asbestia eikä muita terveydelle vaarallisia aineita. Ostaja vakuuttaa, ettei Ostajan tiedossa kaupantekopäivänä ole muita Kaupan Kohteita koskevia asbesti- tai muita terveydelle vaarallisia aineita koskevia löydöksiä kuin edellä mainitussa JP-Building Engineering Oy:n raportissa mainitut löydökset.

Handwritten initials and signature.

Except as specifically set out in the technical due diligence report of JP-Building Engineering Ltd of 23 March 2005, there is no asbestos or other material harmful to health in the Objects of Transfer. The Purchaser represents and warrants that the Purchaser has at the date hereof no knowledge of other findings regarding asbestos or other material harmful to health in the Objects of Transfer than those mentioned in the above report of JP-Building Engineering Oy.

- (d) Valtion viranomaiset tai paikallisviranomaiset eivät ole tehneet, eivätkä ne Myyjän tietojen mukaan ole tekemässä Kaupan Kohteiden käyttöä rajoittavaa päätöstä tai päätöstä, joka aiheuttaisi Kaupan Kohteiden omistajalle investointikustannuksia tai muita vastaavia velvoitteita tai maksuja.

No decisions by government or local agencies or authorities have been taken or, to the knowledge of the Seller, threatened which could adversely restrict the use of the Objects of Transfer or would cause investment costs or other similar liabilities or costs to the owner of the Objects of Transfer.

- (e) Kaikki Kaupan Kohteita koskevien rakennuslupien mukaiset velvoitteet on asianmukaisesti ja rakennusviranomaisten hyväksymällä tavalla täytetty, lukuun ottamatta JP Building Engineering Ltd:n due diligence-raportissa 23.3.2005 mainittua ns. Amican tiloja koskevan rakennuslupan 4-4671-01-C mukaisia muutostöitä, jonka osalta rakennusviranomaisten lopputarkastusta ei ole vielä pidetty. Mikäli muutostöitä ei hyväksytä rakennusviranomaisten lopputarkastuksessa, Myyjä vastaa kaikista Ostajan kuluista, velvoitteista ja muista vahingoista, jotka liittyvät siihen, että tilat muutetaan vastaamaan rakennusviranomaisten vaatimuksia. Ostaja on rakennuksen omistajana velvollinen myötävaikuttamaan kohtuullisin keinoin siihen, että edellä mainittu lopputarkastus pidetään sekä varaamaan Myyjän edustajille mahdollisuuden osallistua lopputarkastukseen.

All liabilities arising from the building permits relating to the Objects of Transfer have been appropriately fulfilled as approved by the building authorities, except for the renovation work pursuant to building permit 4-4671-01-C concerning the so called Amica premises mentioned in JP Building Engineering Ltd's due diligence report of 23 March 2005 in respect of which the final inspection by the building authorities has not yet been carried out. In case the renovation work will not be approved by the building authorities in the final inspection, the Seller shall be liable for all costs, obligations and other damages incurred by the Purchaser in connection with altering the premises to comply with the requirements of the building authorities. The Purchaser shall as the owner of the building use its reasonable efforts to have the aforementioned final inspection carried out and provide the Seller's representatives with an opportunity to participate in the final inspection.

- (f) Kaupan Kohteita koskevat vuokratulot sekä hallinnointi- ja toimintakustannukset ovat kaupantekopäivän tilanteen mukaan liitteen 8 f mukaiset.

The rent income from and the management and operating costs of the Objects of Transfer are as at the date hereof as set out in Schedule 8 f.

- (g) Kaikki Kaupan Kohteita koskevat sopimukset on lueteltu liitteessä 8 g. Kaikki edellä mainitut sopimukset ovat voimassa, eikä Myyjällä ole oikeudenkäyntejä tai muita riitoja vireillä sopimusosapuolten kanssa eikä Myyjän tiedossa ole tällaisten oikeudenkäyntien tai riitojen uhkaa. Myyjä on asianmukaisesti täyttänyt kaikki sopimusten mukaiset velvoitteensa.

All agreements related to the Objects of Transfer have been listed in Schedule 8 g. All said agreements are in force and the Seller is not involved in any legal proceedings or other disputes pending with the other parties of the agreements and according to the knowledge of the Seller there is no threat of such legal proceedings or disputes. The Seller has properly fulfilled all its obligations under the said agreements.

- (h) Myyjällä on täysi oikeus antaa vuokralle Vuokrasopimusten käsittämät huoneistot Vuokrasopimusten ehtojen mukaisesti. Vuokrasopimukset ovat voimassa Ostajalle tämän kaupan yhteydessä annetuista alkuperäisistä sopimuksista ilmenevin ehdoin eikä niiden muuttamisesta ole tehty eri sopimuksia. Myyjä ei ole saanut mitään Vuokrasopimusten vuokralaisilta irtisanomisilmoitusta eikä Myyjän tiedossa ole aihetta odottaa tällaista irtisanomisilmoitusta. Ostaja toteaa olevansa tietoinen siitä, että vuokralaisena oleva Sope Oy on yrityssaneerausmenettelyn kohteena.

The Seller has full right to lease the premises leased under the Lease Agreements in accordance with the terms and conditions of the Lease Agreements. The Lease Agreements are in force on terms and conditions set out in the original agreements delivered to the Purchaser in connection with the signing of this Agreement and no separate agreements to amend the Lease Agreements have been entered into. The Seller has not received any notice of termination from any tenant of the Lease Agreements and, to the knowledge of the Seller, there is no reason to expect such notice of termination. The Purchaser acknowledges being aware of that the tenant Sope Oy is subject to a debt restructuring procedure.

- (i) Kaikki kaupantekopäivää edeltävään aikaan kohdistuvat Vuokrasopimusten vuokranantajan velvollisuudet on asianmukaisesti täytetty.

All liabilities of the landlord under the Lease Agreements attributable to the time period preceding the date hereof have been duly fulfilled.

- (j) Kukaan Vuokrasopimusten vuokralaisista eikä Myyjä ole rikkonut Vuokrasopimukseen tai soveltuvaan vuokralainsäädäntöön perustuvia velvollisuuksiaan. Myyjällä ei ole oikeudenkäyntejä tai muita riitoja vireillä vuokralaisten kanssa eikä Myyjän tiedossa ole aihetta odottaa tällaisia oikeudenkäyntejä tai muita riitoja. Ostaja toteaa olevansa tietoinen siitä, että vuokralaisena oleva Sope Oy on yrityssaneerausmenettelyn kohteena.

None of the tenants of the Lease Agreements or the Seller as landlord has breached its obligations under the Lease Agreements or applicable lease legislation. There is no pending litigation or other dispute between the Seller as landlord and the tenants and, to the knowledge of the Seller, there is no reason to expect such litigation or disputes. The Purchaser acknowledges being aware of that the tenant Sope Oy is subject to a debt restructuring procedure.

- (k) Myyjä ei ole pantannut tai muuten antanut vakuudeksi taikka siirtäneet kolmannelle Vuokrasopimuksiin perustuvaa oikeutta vuokratuloon tai muita oikeuksiaan.

The Seller has not pledged or otherwise given as security or transferred to a third party the lease revenue or its other rights under the Lease Agreements.

- (l) Myyjä on Ostajalle antamassaan due diligence -materiaalissa antanut käytettävissä olevat tiedot Kiinteistöissä harjoitetusta toiminnasta ympäristönsuojelulain (86/2000) 104 pykälän mukaisesti. Myyjällä ei ole tietoja Kiinteistöjen ympäristöstä tai maaperästä eikä jätteistä tai aineista, jotka voisivat aiheuttaa kaupan kohteessa maaperän tai pinta- tai pohjaveden pilaantumista ympäristönsuojelulain (86/2000) 104 pykälän mukaisesti. Myyjä vastaa kaikista ympäristövahingoista, jotka kohdistuvat kaupantekopäivää edeltävään aikaan, mukaan lukien kustannukset saastuneen maaperän tai vesialueen taikka rakennusten ja laitteiden jälkikäsittely- ja muista puhdistustoimenpiteistä.

The Seller has in the due diligence material provided to the Purchaser given available information on the activities carried out in the Real Estates according to section 104 of the Environment Protection Act (96/2004). The Seller has no knowledge of environment or soil of the Real Estates or waste or substances that may cause contamination pursuant to section 104 of the Environment Protection Act (96/2004). The Seller shall be liable for all environmental damages attributable to the time period preceding the date hereof, including costs for measures required for the aftertreatment and other cleaning of contaminated soil or water as well as buildings and appliances.

- (m) Kaikki Myyjän Ostajalle ns. due diligence -tarkastukseen liittyen tai muuten antamat Kaupan Kohteita koskevat tiedot ovat totta eivätkä ole harhaanjohtavia. Myyjä ei ole jättänyt ilmoittamatta Ostajalle mitään Kaupan Kohteita koskevaa seikkaa, jonka Myyjä tiesi tai josta sen olisi pitänyt tietää ja jonka voidaan olettaa vaikuttavan tähän kauppaan.

All information related to the Objects of Transfer disclosed by the Seller to the Purchaser in connection with the Purchaser's due diligence review or otherwise is true and not misleading. The Seller has not omitted to disclose to the Purchaser any matter relating to the Objects of Transfer that the Seller knew or should have known and that can be assumed to influence the sale and purchase contemplated hereunder.

Selvyyden vuoksi todetaan, etteivät Myyjän tässä Sopimuksessa antamat vakuutukset rajoita Myyjän maakaaren tai muun lainsäädännön mukaista vastuuta Ostajaa kohtaan.

For the avoidance of doubt, the Seller's representations and warranties given in this Agreement shall not limit the Seller's liability in relation to the Purchaser according to the Land Code or other legislation.

9. ASIAKIRJAT / DOCUMENTATION

Myyjä luovuttaa Ostajalle 30.6.2005 mennessä Kaupan Kohteita koskevat liitteessä 9 luetteloidut asiakirjat.

The Seller by 30 June 2005 shall convey to the Purchaser the documentation regarding the Objects of Transaction listed in Schedule 9.

10. VARAINSIIRTOVERO JA ARVONLISÄVERO / TRANSFER TAX AND VALUE ADDED TAX

10.1 Varainsiirtovero / Transfer Tax

Tästä sopimuksesta aiheutuvasta varainsiirtoverosta vastaa Ostaja.

The transfer tax levied in connection with this Agreement shall be borne by the Purchaser.

10.2 Arvonlisävero / Value Added Tax

Osapuolet ovat tietoisia siitä, että Myyjä on suorittanut Kiinteistöissä rakennustöitä ja tehnyt niiden osalta arvonlisäveron vähennyksiä, jotka on palautettava arvonlisäverolain 33 §:n mukaisesti Kiinteistöjen myynnin johdosta ja nämä Myyjän arvonlisäveron vähennykset on yksilöity liitteessä 10.2.

The Parties acknowledge that the Seller has carried out construction works on the Real Estates and made related VAT deductions that have to be adjusted pursuant to section 33 of the Value Added Tax Act as a result of the sale of the Real Estates, such VAT deductions of the Seller being specified in Schedule 10.2.

Osapuolet ovat sopineet, että siltä osin kuin Ostaja arvonlisäverolain 104 §:n mukaisesti voi vähentää arvonlisäverotuksessaan sanotut Myyjän verotuksessa palautettavat vähennykset, Ostaja maksaa vähennyksistä korvauksen Myyjälle. Korvaus ei kuitenkaan missään tapauksessa voi ylittää 12.862 euroa. Osapuolet toteavat, että sanottu korvaus on jo sisällytetty Kauppahintaan ja tämän johdosta erillistä korvausta ei makseta. Mikäli Ostaja ei tosiasiallisesti voi hyödyntää mainittua 12.862 euron vähennysoikeutta arvonlisäverotuksessaan huolimatta siitä, että Ostaja on

kohtuullisin keinoin pyrkinyt tekemään vähennyksen, Myyjä maksaa takaisin viiden arkipäivän kuluessa Ostajan vaatimuksesta vähennyskelvottoman arvonnlisäveron määrän Ostajalle.

The Parties have agreed that, to the extent the Purchaser pursuant to section 104 of the Value Added Tax Act, will be able to deduct in its value added taxation the said deductions to be adjusted in the Seller's taxation, the Purchaser shall pay a compensation for the deductions to the Seller. Such compensation shall, however, not in any case exceed EUR 12,862. The Parties acknowledge that the said compensation is already included in the Purchase Price and thus no separate compensation is payable. Should the Purchaser not actually be able to receive the benefit of deducting the above EUR 12,862 in its VAT taxation despite of having used its reasonable efforts to enforce the deduction, the Seller shall within five banking days from request of the Purchaser repay the amount of the non-deductible VAT to the Purchaser.

Myyjä toimittaa Ostajalle viiden arkipäivän kuluessa kaupantekopäivästä arvonnlisäverolain 105 ja 209 d §§:ssä edellytetyn selvityksen edellä mainitun arvonnlisäveron vähentämistä varten.

Within five business days from the date hereof the Seller shall provide the Purchaser with a clarification referred to in sections 105 and 209 d of the Value Added Tax Act for the purpose of deducting the aforementioned value added tax.

11. LIITÄNNÄISSOPIMUKSET / RELATED AGREEMENTS

11.1 Vuokrasopimukset / Lease Agreements

Myyjä siirtää täten ilman eri korvausta Ostajalle kaikki Kiinteistöjä koskevat vuokrasopimukset ("Vuokrasopimukset") sekä vuokralaisten antamat vakuudet. Vuokrasopimukset ja vakuudet on yksilöity liitteessä 11.1. Siirto tulee voimaan kaupantekopäivästä.

The Seller hereby assigns without any separate consideration to the Purchaser all lease agreements concerning the Real Estates (the "Lease Agreements") together with the collateral instruments given by the lessees, the Lease Agreements and collaterals being specified in Schedule 11.1. The assignment shall become effective on the date hereof.

Ostajalla on oikeus saada kaupantekopäivästä lukien, kaupantekopäivä mukaan lukien, kaikki vuokranantajalle kertyvä vuokratulo ja Ostaja on samasta ajankohdasta lukien vastuussa Vuokrasopimuksiin perustuvista vuokranantajan vastuista, jotka kohdistuvat mainittuun aikaan.

As from and including the date hereof the Purchaser shall be entitled to receive all revenue generated and be responsible for the obligations of the landlord on the basis of the Lease Agreements attributable to the said period.

Koska Myyjä on etukäteen saanut vuokralaisilta kesäkuun 2005 vuokramaksut, Myyjä hyvittää kaupantekopäivänä Ostajaa 17/30 -osalla

näistä vuokramaksuista. Myyjä maksaa sanotun summan kaupantekopäivänä Ostajan pankkitilille Nordea 182030-9670.

As the Seller has in advance received from the tenants the rent payments for June 2005, the Seller shall reimburse the Purchaser for 17/30 of such rent payments at the date hereof. The Seller shall pay the said sum at the date hereof to the Buyer's bank account Nordea 182030-9670.

11.2 Muut sopimukset / Other Agreements

Myyjä siirtää täten ilman eri korvausta Ostajalle liitteestä 11.2 ilmenevät Kiinteistöihin liittyvät muut sopimukset kuin Vuokrasopimukset ("Muut Sopimukset").

The Seller hereby assigns without any separate consideration to the Purchaser those other agreements than the Lease Agreements set out in Schedule 11.2 relating to the Real Estates as from and including the date hereof (the "Other Agreements"):

Myyjä vastaa kaikista Muihin Sopimuksiin perustuvista maksuista ja kuluista, jotka kohdistuvat kaupantekopäivää edeltävään aikaan ja Ostaja vastaa tällaisista maksuista ja kuluista, jotka kohdistuvat kaupantekopäivästä alkavaan aikaan.

The Seller shall be liable for all payments and costs based on the Other Agreements attributable to the time period prior to the date hereof and the Purchaser shall be liable for such payments and costs attributable to the time period commencing from the date hereof.

Siltä osin kuin Muiden Sopimusten siirto edellyttää kolmansien osapuolien suostumusta Myyjä hankkii parhaan kykynsä mukaan tällaiset suostumukset 31.8.2005 mennessä, jotta Muut Sopimukset voidaan pätevästi siirtää Ostajalle tässä Sopimuksessa sovitulla tavalla. Myyjä ja Ostaja sopivat käytännön asioista liittyen sanottuun Muiden Sopimusten siirtoon. Mikäli kolmas osapuoli kieltäytyy siirtämästä tiettyä Muuta Sopimusta Ostajalle, Osapuolet sopivat menettelystä, jossa tällainen sopimus toteutetaan Ostajan puolesta mutta Myyjän nimissä tai muusta järjestelystä, jolla on vastaava vaikutus.

To the extent the transfer of the Other Agreements requires the consent of third parties, the Seller shall use its best efforts to obtain such consents from third parties by 31 August 2005 in order to validly assign and transfer the Other Agreements to the Purchaser as agreed in this Agreement. The Seller and the Purchaser will agree on the practical matters relating to the transfer of such Other Agreements. In case a third party refuses to transfer a particular Other Agreement to the Purchaser, the Parties will agree on an arrangement whereby such agreement is performed by the Purchaser on its own behalf but in the name of the Seller or on an other arrangement having a similar effect.

12. MUUTA / MISCELLANEOUS

12.1 Saksan lakiin perustuva Ostajaa koskeva rajoitus / *Restriction on Purchaser based on German Law*

Osapuolet toteavat, että Ostaja ostaa Kaupan Kohteet Saksan sijoitusrahastoyhtiötä (Kapitalanlagegesellschaft) koskevan lainsäädännön edellyttämällä tavalla omista nimissään mutta BÄV-TMW globaler Immobilienfond- nimisen rahaston lukuun ja että Kaupan Kohteisiin soveltuu Saksan Investmentmodernisierungsgesetz -lain 26 pykälän ensimmäisen kappaleen luovutusrajoitus, jonka mukaan Kaupan Kohteet voidaan luovuttaa ainoastaan Ostajan valvojapankin, Saksan lain alaisen, Münchenistä olevan Hypovereinsbank -pankin suostumuksella. Ostaja huolehtii sanotun luovutusrajoituksen tehokkuuden varmistamisesta Hypovereinsbankin hyväksymällä tavalla.

The Parties acknowledge that the Purchaser acquires the Objects of Transfer pursuant to the requirements of the German law governing real estate investment companies (Kapitalanlagegesellschaft) in its own name but on behalf of the fund BÄV-TMW globaler Immobilienfond and that the disposition restriction based on section 26, sub-section 1 of the German Investmentmodernisierungsgesetz applies to the Objects of Transfer, according to which the Objects of Transfer may be disposed of only with the consent of the custodian bank of the Purchaser, Hypovereinsbank, a bank under German law of Munich. The Purchaser shall ensure the effectiveness of the said disposition restriction in a manner acceptable to Hypovereinsbank.

12.2 Lainhuuto / *Registration of Title*

Ostaja hakee lainhuudon Kiinteistöjen omistusoikeudelleen maakaaren asianomaisten säännösten mukaisesti.

The Purchaser shall apply for registration of title to the Real Estates in accordance with the applicable provisions of the Land Code.

12.3 Tiedonannot / *Notices*

Kaikki tiedonannot, vaatimukset tai muut yhteydenotot, jotka on toimitettava englannin kielellä, katsotaan annetuksi asianmukaiselle osapuolelle, kun ne on toimitettu postitse tai faksilla kyseessä olevalle osapuolelle seuraavasti:

All notices, demands or other communication, which all shall be in the English language, to or upon the respective Parties shall be deemed to have been duly given or made when delivered by mail, telefax to the party in question as follows:

Ostaja / If to Purchaser: TMW Pramerica Property Investment GmbH
Osoite / Address: c/o Stephan Algermissen, Wittelsbacherplatz 1,
 D - 80333 München, Germany
Faksi / Fax: + 49 89 / 28 645 - 150

Myyjälle / If to Seller: Keskinäinen Henkivakuutusyhtiö Suomi
Osoite / Address: c/o Pohjola Kiinteistösi joitus Oy / Markku
 Mäkiäho, Lapinmäentie 1, 0001 POHJOLA
Faksi / Fax: + 350 10 559 3251

tai muuhun osoitteeseen, jonka asianomainen osapuoli tämän jälkeen ilmoittaa kirjallisesti toiselle osapuolelle.

or at such other address as the respective Party may hereafter specify in writing to the other Party.

12.4 Kokonaisuus / *Integration*

Tämä sopimus edustaa osapuolten välistä käsitystä ja sopimusta käsitellyistä asiasta kokonaisuudessaan ja korvaa kaikki aiemmat asiaa koskevat neuvottelut, käsitykset ja sopimukset.

This Agreement represents the entire understanding and agreement between the Parties with respect to the subject matter hereof and supersedes all prior negotiations, understandings and agreements relating to the subject matter hereof.

12.5 Oikeuksien luovuttamattomuus / *No Waiver*

Se, että jokin osapuoli ei jossakin tilanteessa vaadi jonkin tämän sopimuksen kohdan täyttämistä, ei millään tavoin vaikuta kyseisen osapuolen oikeuteen panna täytäntöön kyseistä kohtaa, eikä minkään osapuolen luopumista oikeudestaan jonkin tämän sopimuksen kohdan rikkomistapauksessa ole tulkittava kyseisen osapuolen luopumiseksi oikeudestaan myöhemmässä vastaavassa rikkomistapauksessa eikä luopumiseksi oikeudestaan minkään muun sopimuskohdan rikkomistapauksessa.

Failure by any Party at any time or times to require performance of any provisions of this Agreement shall in no manner affect its right to enforce the same, and the waiver by any Party of any breach of any provision of this Agreement shall not be construed to be a waiver by such Party of any succeeding breach of such provision or waiver by such Party of any breach of any other provision hereof.

12.6 Etuosto-oikeus / *Pre-emption Rights*

Ostaja on tietoinen Kaupan Kohteita rasittavasta Helsingin kaupungin mahdollisesta etuosto-oikeudesta, joka perustuu etuostolakiin. Osapuolet toteavat, että Helsingin kaupunki on 13.6.2005 päättänyt olla käyttämättä sanottua etuoikeutta.

The Purchaser is aware of the possible pre-emption right of the City of Helsinki, based on the Pre-emption Act (608/1977), encumbering the Objects of Transaction. The Parties acknowledge that the City of Helsinki has on 13 June 2005 decided not to exercise its said pre-emption right.

12.7 Sovellettava laki / *Governing Law*

Tähän sopimukseen sovelletaan Suomen lakeja ja sitä tulkitaan niiden mukaisesti.

This Agreement shall be governed by and construed in accordance with the laws of Finland.

12.8 Sopimuksen kieli / *Language of the Agreement*

Tämä sopimus on tehty sekä suomeksi että englanniksi ja mikäli suomenkielisen ja englanninkielisen version välillä on ristiriitaisuuksia, ratkaiseva kieli on suomi.

This Agreement has been made in Finnish and English and in case of any discrepancies between the Finnish and the English version, the prevailing language shall be Finnish.

12.9 Välimiesmenettely / *Arbitration*

Tästä sopimuksesta aiheutuvat tai siihen liittyvät erimielisyydet, riidat tai vaatimukset, joita ei pystytä ratkaisemaan neuvotteluin, ratkaistaan lopullisesti välimiesmenettelyssä Keskuskauppakamarin välityssääntöjen mukaisesti. Välimiesmenettelyn paikka on Helsinki, Suomi, ja välitysmenettely toimitetaan englanniksi.

Any dispute, controversy or claim arising out or relating to this Agreement shall be settled finally in arbitration proceedings in accordance with the Arbitration Rules of the Finnish Central Chamber of Commerce. The arbitration shall take place in Helsinki, Finland, and the arbitration proceedings shall be conducted in the English language.

12.10 Sopimuskohtien riippumattomuus / *Provisions Severable*

Jos jokin tämän sopimuksen kohta katsotaan pätemättömäksi tai täytäntöönpanokelvottomaksi, tämä ei vaikuta mihinkään muuhun sopimuksen kohtaan. Osapuolten on kuitenkin vilpittömässä mielessä käytävin neuvotteluin pyrittävä korvaamaan pätemättömäksi tai täytäntöönpanokelvottomaksi katsottu sopimuskohta. Vaikka osapuolet

eivät pääsisi sopimukseen korvaavasta sopimuskohdasta, tämä ei vaikuta sopimuksen jäljellä olevan osan voimassaoloon.

If any part of this Agreement is held to be invalid or unenforceable, such determination shall not invalidate any other provision of this Agreement, however, the Parties hereto shall attempt, through negotiations in good faith, to replace any part of this Agreement so held to be invalid or unenforceable. The failure of the Parties to reach an agreement on a replacement provision shall not affect the validity of the remaining part of this Agreement.

12.11 Sopimuskappalet / Counterparts of Agreement

Tämä sopimus on tehty kolmena (3) yhtäpitävänä kappaletena, yksi (1) myyjälle, yksi (1) ostajalle ja yksi (1) julkiselle-kaupanvahvistajalle.

This Agreement has been executed in three (3) identical counterparts, one (1) for the Seller, one (1) for the Purchaser, and one (1) for the Notary Public.

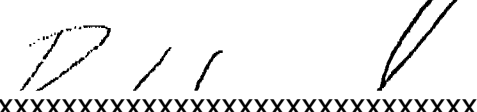
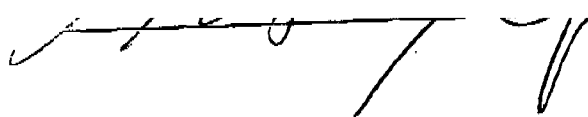
Todistamme, että osapuolet ovat täten allekirjoittaneet tämän sopimuksen Helsingissä edellä ensin mainittuna päivänä ja vuonna.

IN WITNESS WHEREOF, the Parties hereto have duly executed this Agreement in Helsinki as of the day and year first above written.

**Keskinäinen Henkivakuutusyhtiö Suomi
Suomi Mutual Life Assurance Company**


XX


TMW Pramerica Property Investment GmbH


XX




KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS / CERTIFICATION OF NOTARY PUBLIC

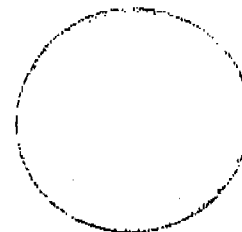
Allekirjoittanut julkinen kaupanvahvistaja todistaa täten, että Keskinäinen Henkivakuutusyhtiö Suomi myyjänä, jota edustavat toiminimenkirjoittajat Timo Hukka ja Eero Ilkka, sekä TMW Pramerica Property Investment GmbH, jota edustavat toimitusjohtaja Christine Bernhofer ja valtakirjalla Stephan Algermissen, ovat allekirjoittaneet tämän sopimuksen ja olleet samanaikaisesti paikalla tätä kauppaa vahvistettaessa. Olen tarkastanut allekirjoittaneiden henkilöllisyydet ja todennut, että tämä sopimus on laadittu maakaaren (540/95) 2 luvun 1 pykälän vaatimusten mukaisesti.

The undersigned as Notary Public hereby certifies that Suomi Mutual Life Assurance Company, as the Seller, represented by Timo Hukka and Eero Ilkka, persons authorized to sign on behalf of the company, and TMW Pramerica Property Investment GmbH as the Purchaser, represented by managing director Christine Bernhofer and by Stephan Algermissen by power of attorney, have signed this Agreement, being both present at the same time upon certification of this transaction. I have verified the signatories' identities and constituted that this agreement has been drafted in accordance with the requirements set forth in Section 2 paragraph 1 of the Land Code (540/95).

Helsingissä 14. kesäkuuta 2005
In Helsinki, on 14 June 2005

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

HANS SEVELIUS
julkinen notaari
notarius publicus
706MS, p. 6954 4222



Hu
SP