

*Krogerus*

**KIINTEISTÖN KAUPPAKIRJA**

**REAL ESTATE SALE AND PURCHASE AGREEMENT**

**PEAB SEICON OY**

**TMW PRAMERICA PROPERTY INVESTMENT GMBH**

on behalf of

**TMW IMMOBILIEN WELTFONDS**

20.12.2007

*Handwritten signature*  
AA

**TÄMÄ KIINTEISTÖN KAUPPAKIRJA** ("Kauppakirja") on tehty Helsingissä 20. päivänä joulukuuta 2007 seuraavien osapuolten välillä:

**THIS REAL ESTATE SALE AND PURCHASE AGREEMENT** (the "Agreement") has been made on this 20 day of December 2007 by and between the following parties:

**Peab Seicon Oy**, (yritys- ja yhteisötunnus / *business identity code* 1509374-8), Kornetintie 3, 00380 Helsinki, Suomi / *Finland* (jäljempänä "Myyjä" / *hereinafter* "Seller")

**TMW Pramerica Property Investment GmbH**, (rekisterinumero / *registration number* HR 149356), Wittelsbacherplatz 1, D-80333 München / *Munich*, Saksa / *Germany*, on behalf of **TMW Immobilien Weltfonds** -nimisen yhtiön puolesta (jäljempänä "Ostaja" / *hereinafter* "Buyer").

Myyjä ja Ostaja jäljempänä yhdessä "Osapuolet" ja kumpikin erikseen "Osapuoli"

*Seller and Buyer hereinafter together referred to as "Parties" and each individually a "Party"*

## 1 KAUPAN KOHDE / OBJECT OF THE SALE

Kauppan kohteena on noin 4.497 m<sup>2</sup> suuruinen kiinteistö, kiinteistötunnus 91-46-1-5, joka sijaitsee osoitteessa Kutomotie 2, 00380 Helsinki ("Kiinteistö"). Kiinteistö on merkitty liitteenä 1 olevaan karttaan. Kiinteistö myydään käytettäväksi Ostajan liiketoiminnassa.

Kiinteistöä koskevat lainhuutotodistukset ovat Kauppakirjan liitteenä 2.

*The object of the sale and purchase is a real estate with a total area of approximately 4,497 m<sup>2</sup>, real estate code 91-46-1-5 situated at the address Kutomotie 2, 00380 Helsinki (the "Real Estate"). The Real Estate has been marked to the map attached hereto as Appendix 1. the Real Estate is sold to the Buyer in order to be used in its business.*

*The certificates of registration of title to the Real Estate are attached hereto as Appendix 2.*

## 2 KAUPPAHINTA JA SEN MAKSAMINEN / PURCHASE PRICE AND PAYMENT

Kiinteistön kauppahinta on 5.484.000 euroa ("Kauppahinta").

Ostajan tulee maksaa Kauppahinta tilisiirtona välittömästi nostettavissa olevina varoina Myyjän osoittamalle pankkitilille tämän Kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä.

*The purchase price for the Real Estate shall be 5,484,000 euros ("Purchase Price").*

*Buyer shall pay the Purchase Price by wire-transfer in immediately available funds to the bank account designated by the Seller in connection with the signing of this Agreement.*

TH

### 3 OMISTUSOIKEUDEN SIIRTYMINEN JA VAARANVASTUU / TRANSFER OF OWNERSHIP AND RISK OF LOSS

Omistusoikeus Kiinteistöön sekä vaaranvastuu siirtyvät Ostajalle kun tämä Kauppakirja on allekirjoitettu ja Kauppahinta maksettu.

*The ownership and risk of loss concerning the Real Estate shall transfer to Buyer upon entering into this Agreement against payment of the Purchase Price.*

### 4 LIITTYMISSOPIMUKSET / SUBSCRIPTION AGREEMENTS

Myyjä siirtää tällä Kauppakirjalla Ostajalle ilman eri korvausta kaikki Kiinteistöön liittyvät sähkö-, vesi-, viemäri- ja kaukolämpö- ja muut vastaavat liittymät sekä niitä koskevat sopimukset siltä osin kuin kyseisiä sopimuksia on olemassa tämän Kauppakirjan allekirjoitushetkellä. Osapuolet ovat tietoisia, että liittymissopimusten siirto saattaa edellyttää erillistä palveluntarjoajan suostumusta ja Myyjä sitoutuu myötävaikuttamaan siihen, että tarvittavat suostumukset saadaan.

*By this Agreement the Seller assigns to the Buyer, free of charge, all electricity, water, sewage, heating and other similar connections and the related agreements concerning the Real Estate to the extent such agreements exist as of the date hereof. The Parties acknowledge that the transfer of the subscription agreements may require the consent of the service provider and the Seller undertakes to reasonably collaborate in order to receive all necessary consents.*

### 5 YMPÄRISTÖASIAT JA VASTUU MAAPERÄN KUNNOSTA / ENVIRONMENT AND LIABILITY FOR QUALITY OF THE SOIL

Myyjä ja Ostaja toteavat, että Suomen IP-Tekniikka Oy on suorittanut Kiinteistöllä maaperätutkimuksen ja antanut tästä 9.7.2007 päivätyn lopullisen raportin, josta Myyjä on antanut jäljennöksen Ostajalle. Myyjän ympäristövastuusta Ostajaa kohtaan ja sen rajoittamisesta on sovittu Myyjän, Ostajan ja Kiinteistö Oy Kutomotie 2:n välillä 31.8.2007 allekirjoitetun projektisopimuksessa (Project Sale and Purchase Agreement; "Projektisopimus").

Myyjän käytettävissä olevan tiedon mukaan Kiinteistöllä nykyisin tai aikaisemmin harjoitetusta toiminnasta ei ole aiheutunut muita ympäristönsuojelulain (86/2000) 104 §:ssä tarkoitettuja jätteitä tai aineita, jotka saattaisivat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista, kuin mitä edellä mainitusta Suomen IP-Tekniikka Oy:n raportista ilmenee.

*The Seller and the Buyer note that Suomen IP-Tekniikka Oy has investigated the Real Estate's soil and given a final report concerning it dated 9 July 2007, a copy of which has been provided to the Buyer by the Seller. The parties have agreed upon the Seller's liabilities for environmental matters and limitations thereof in the Project Sale and Purchase Agreement ("Project Agreement") between Seller, Buyer and Kiinteistö Oy Kutomotie 2 dated 31 August 2007.*

*To Seller's knowledge, the activities presently or in the past carried out on the Real Estate have not caused any other waste or substances as described in Article 104 of the*

*AK*

*Environmental Protection Act (86/2000) that could cause contamination of soil or ground water except as set forth in the above-referred report prepared by Suomen IP-Tekniikka Oy.*

**6 KIINTEISTÖN KAUPAN PURKAMINEN / CANCELLATION OF SALE AND PURCHASE OF REAL ESTATE**

Jos Ostaja purkaa Projektisopimuksen sen kohdan 6.2 nojalla, ovat Osapuolet velvollisia viivytyksettä purkamaan tässä Kauppakirjassa tarkoitetun Kiinteistön kaupan.

*Should the Buyer terminate the Project Agreement in accordance with the Section 6.2 of the said agreement, the Parties shall without delay cancel the sale and purchase of the Real Estate referred to in this Agreement.*

**7 VARAINSIIRTOVERO / TRANSFER TAX**

Kiinteistön kaupasta määrättävästä varainsiirtoverosta, sekä muista mahdollisista pakollisista kauppaan liittyvistä maksuista vastaa Ostaja.

*The Buyer shall be liable for the transfer tax and all other possible charges related to the sale and purchase of the Real Estate pursuant to this Agreement.*

**8 SOPIMUSKIELI / LANGUAGE**

Tämä Kauppakirja on laadittu suomeksi ja englanniksi. Mikäli suomenkielisen ja englanninkielisen version välillä on ristiriitaisuuksia, noudatetaan suomenkielistä versiota.

*This Agreement has been made in Finnish and English. In case of any discrepancies between the Finnish and English versions, the Finnish version shall prevail.*

**9 SOVELTUVA LAKI JA RIIDANRATKAISU / APPLICABLE LAW AND DISPUTE RESOLUTION**

Tähän Kauppakirjaan sovelletaan Suomen lakia. Tästä Kauppakirjasta aiheutuvat riidat, erimielisyydet ja vaatimukset ratkaistaan lopullisesti Myyjän, Ostajan ja Kiinteistö Oy Kutomotie 2:n välillä Projektisopimuksen kohdan 12.2 mukaisesti.

*Any dispute, controversy or claim arising out of or relating to this Agreement shall be finally settled in accordance with Section 12.2 the Project Agreement.*

**10 ALLEKIRJOITUKSET / SIGNATURES**

Tämä Kauppakirja on laadittu yllä mainittuna päivämääränä kolmena samanaikaisena alkuperäisenä kappaleena, yksi Myyjälle, yksi Ostajalle ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

*M*  
*AA*

*This Agreement has been entered into as of the date and year set forth above in three identical original copies, one for the Seller, one for the Buyer and one for the notary public.*

**PEAB SEICON OY**

*[Handwritten signature]*  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

\_\_\_\_\_  
Heikki Levo  
Hallituksen valtuuttamana  
Authorised by the Board of Directors

*[Handwritten signature]*  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

\_\_\_\_\_  
Kaisa Ilmakunnas  
Hallituksen valtuuttamana  
Authorised by the Board of Directors

**TMW PRAMERICA PROPERTY INVESTMENT GMBH**  
on behalf of **TMW IMMOBILIEN WELTFONDS**

*[Handwritten signature]*  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

\_\_\_\_\_  
Veijo Laakso  
Valtakirjalla, by power-of-attorney

*[Handwritten signature]*  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

\_\_\_\_\_  
Jyrki Ojanen  
Valtakirjalla, by power-of-attorney

*[Handwritten initials]*  
AH



## UTDRAG

1(2)

PEAB SEICON OY

PROTOKOLL

7 / 2007

## STYRELSEMÖTE

Tid 04.12.2007 kl. 9.00-14.00

Plats Peab Seicon Oy, Helsingfors

Närvarande Göte Brännvall  
Jan Johansson  
Mats Leifland  
Antti Peltoniemi  
Jan Persson

Därtill var följande personer närvarande:  
Stefan Eklund, Kaisa Ilmakunnas, Timo Koppelomäki och Erik Stenlund.

**1**  
**Mötets öppnande** Göte Brännvall hälsade de närvarande välkomna, förklarade mötet öppnat och utsågs till mötets ordförande. Kaisa Ilmakunnas utsågs att föra protokollet. Dagordningen godkändes.

**2**  
**Laglighet och beslutförhet** Konstaterades att samtliga styrelsens medlemmar var närvarande och att mötet således var lagligt och beslutfört.

**3**  
**Val av protokolljusterare** Styrelsen valde Jan Johansson och Antti Peltoniemi att justera protokollet.

-----  
**13**  
**Projekt Kutomotie 2** Beslöts att avyttra fastigheten nr 5 i kvarteret 1 i Helsingfors Sockenbacka stadsdel, fastighetsnummer 091-46-1-5 till TMW Pramerica Property Investment GmbH på 5.484.000 euro.  
Beslöts att befullmäktiga Antti Peltoniemi ensam eller Heikki Levo tillsammans med Kaisa Ilmakunnas att underteckna fastighetsköpbrevet.

Beslöts att befullmäktiga Antti Peltoniemi ensam eller Heikki Levo tillsammans med Kaisa Ilmakunnas att i samband med verkställandet (closing) av det 31.8.2007 undertecknade projektavtalet (project sale and

## UTDRAG

2(2)

purchase agreement) underteckna closing memorandum och alla övriga tillhöriga dokumenten, inklusive bolagets arrendeaftal samt behövliga fastighetsservitutsavtalen.

-----

23

**Enhällighet och mötets avslutande**

Antecknades att alla beslut fattats enhälligt. Då inga övriga ärenden förelåg, avslutade ordföranden mötet.

In fidem: *Kaisa Ilmakunnas*  
Kaisa Ilmakunnas

Justerats och godkänts:

*Jan Johansson*      *Antti Peltoniemi*  
Jan Johansson      Antti Peltoniemi

Utdrag bevitnas:

XXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
Antti Peltoniemi      Kaisa Ilmakunnas