

Helsingin kaupunki  
Kiinteistövirasto  
PL 2214  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

KIINTEISTÖVIRASTO

SAAP. 21-06-2010

KV 2010-1173/541

21.6.2010

ETUOSTO-OIKEUTTA KOSKEVA HAKEMUS / APPLICATION REGARDING PRE-EMPTION

Hakija / Applicant

oy Shell ab  
PL 16  
01301 Vantaa

Asiamies / Attorney

Teemu Kauttu  
asianajaja, varatuomari  
attorney at law, LL.M trained at the bench

Asianajotoimisto Veikko Palotie & Co Oy  
Aleksanterinkatu 44, 00100 Helsinki  
puh. (09) 228 831, faksi (09) 2288 3300  
[teemu.kauttu@veikkopalotie.fi](mailto:teemu.kauttu@veikkopalotie.fi)

Veikko Palotie & Co Ltd, Attorneys at Law  
Aleksanterinkatu 44, 00100 Helsinki  
tel.. (09) 228 831, fax (09) 2288 3300  
[teemu.kauttu@veikkopalotie.fi](mailto:teemu.kauttu@veikkopalotie.fi)

## Hakemus / Application

oy Shell ab on omiin sisäisiin järjestelyihin liittyen siirtämässä Helsingin kaupungin 412 kaupunginosan korttelissa 2 sijaitsevat tontit nro 62, 121 ja 328 perustettavalle uudelle suomalaiselle tai hollantilaiselle osakeyhtiölle, jonka osakekannan tulee omistamaan 100 % Shell Overseas Investments BV (hollantilainen Shell-konserniin kuuluva yhtiö). Kyse on kokonaan Shell-konsernin sisäisestä järjestelystä, eikä järjestelyyn haeta ulkopuolista ostajaa. Järjestelyn tarkoituksena on selkeyttää Shell-konsernin hallintoa ja eriyttää liiketoimintojen ja kiinteän omaisuuden hallinta Shell-konsernin sisällä omiksi kokonaisuuksiksi. Tonttien kiinteistötunnukset ovat 91-412-2-62, 91-412-2-121 ja 91-412-2-328

oy Shell ab will be, in connection with the company's in-house arrangements, transferring the lots nos. 62, 121 and 328 situated in the block 2 of the 412<sup>th</sup> quarter of the City of Helsinki to a new Finnish or Dutch limited liability company to be established, the stock of shares will be 100 % owned by the Shell Overseas Investments BV (a Dutch company belonging to the Shell-Group of companies). It concerns a completely internal arrangement within the Shell Group, and no outside buyer is sought for the arrangement. The purpose of the arrangement is to firm up the administration in the Shell Group and to set apart the administrations of business activities and of immovable property into separate entities within the Shell Group. The real estate numbers of the lots are 91-412-2-62, 91-412-2-121 and 91-412-2-328.

Samalla kaupalla on tarkoitus myydä myös ko. tonttien alla olevat kaksi (2) maanlaista luolaa ja yksi (1) pääosin Helsingin kaupungin vuokra-alueen alla sijaitseva luola sekä luovuttaa alueelle johtavan kaupungilta vuokrattavan tien vuokraoikeus luovutuksensaajalle.

The intention is, in the same transaction, also to sell the two (2) underground caves under the lots in question and one (1) cave located mainly under the from the City of Helsinki leased area as well as assign to the assignee the lease of the road to the area, leased from the City.

Kaupan kohteen kauppahinta (15,8 miljoonaa euroa) perustuu ulkopuolisen kiinteistönvälitystoimintaa ja kiinteistöjen arvonmääritystoimintaa harjoittavan Jones Lang LaSalle:n arvioon sekä sen perusteella tehtyihin Shellin sisäisiin laskelmiin kiinteistön nykyarvosta. Kauppahintaan vaikuttavat alentavasti siihen sisältyvät öljyvarastoalueen (mukaan lukien maanalaisten luolien) olemassa olevat ja tulevat ympäristövelvoitteet, kaavoituksen keskeneräisyys, ostajalle maksettavaksi tuleva maankäyttömaksu yms. Lisäksi ostaja ottaa vastattavakseen öljyvarastoalueella olevista rakennuksista, säiliöistä, putkistoista yms. sekä niiden purkamisesta aikanaan.

The purchase price (15,8 million euro) is based on an estimate by Jones Lang LaSalle (a company who is specialized in real estate business and evaluations) and Shell's internal calculations based on the JLL estimate. The sales price is influenced by the fact that the residential zoning is not ready and all responsibilities regarding the existing and future environmental liabilities of the oil terminal are (including the caverns) are transferred to the Buyer. The Buyer is also responsible for the coming uplift payment to the City in regard to the zoning etc. In addition all responsibilities regarding the buildings, tanks, pipelines etc on the area and the demolition of them are transferred to the Buyer.

Liitämme ohien ko. kauppoja koskevan kauppakirjaluonnoksen ja pyydämme kaupungilta ennakkolausuntoa siitä, käyttäkö Helsingin kaupunki etuosto-oikeuttaan ko. kauppaan. Pyydämme kohteliaimmin kaupungilta lausuntoa elokuun 2010 loppuun mennessä.


We attach the draft of the deed of sale regarding the concerned transactions and ask for an advance statement from the City, whether the City of Helsinki will use its pre-emption in the transaction in question. We kindly ask the City for its statement by the end of August 2010.

Kohteliaimmin  
Sincerely

OY SHELL AB

  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Laati / Drafted by

  
Teemu Kauttu  
asianajaja, varatuomari  
attorney at law, LLM trained at the bench

Luonnos 21.6.2010/TK  
Draft 21.6.2010/TK

## **KIINTEISTÖN KAUPPAKIRJA / DEED OF SALE ON REAL ESTATE**

### **1 Osapuolet / Parties**

#### 1.1 Myyjä / Seller

|                    |                          |
|--------------------|--------------------------|
| oy Shell ab        | oy Shell ab              |
| y-tunnus 0113882-9 | BIC 0113882-9            |
| PL 16              | P.O.Box 16               |
| 01301 Vantaa       | 01301 Vantaa             |
| jäljempänä ”Myyjä” | hereinafter ”the Seller” |

#### 1.2 Ostaja / Buyer

Shell Overseas Investments BV (Hollantilainen yhtiö) perustettavan suomalaisen tai hollantilaisen osakeyhtiön lukuun, jonka koko (100%) osakekannan tulee omistamaan Shell-konserniin kuuluva Shell Overseas Investments BV jäljempänä ”Ostaja”

Shell Overseas Investments BV (a Dutch company) on behalf of a Finnish or Dutch limited liability company to be established, the stock of shares of which will be owned 100 % by Shell Overseas Investments BV belonging to the Shell-Group of companies  
hereinafter “the Buyer”

### **2 Kaupan kohteet / Objects of the purchase**

#### 2.1 Tontit / Lots

Helsingin kaupungin 412 kaupunginosan korttelissa 2 sijaitsevat tontit nro 62, 121 ja 328 jäljempänä Tontit, joiden kiinteistötunnukset ovat 91-412-2-62, 91-412-2-121 ja 91-412-2-328.



The lots nos. 62, 121 and 328, hereinafter "the Lots", situated in the block 2 of the 412<sup>th</sup> quarter of the City of Helsinki, with respective real estate numbers 91-412-2-62, 91-412-2-121 and 91-412-2-328.

## 2.2 Luolat / Caverns

Em. myytävien tonttien alla ovat kaksi (2) maanalaista luolaa, luolat 1 ja 2.

Two (2) underground caverns situated under the above referred Lots to be sold, caverns 1 and 2.

Luola 3, joka sijaitsee pääosin Helsingin kaupungin vuokra-alueen ja Helsingin kaupungin omistaman Helsingin kaupungin 412 kaupunginosan korttelissa 2 sijaitsevan tontin alla.

Cavern 3, which is mainly situated under the lot situated in the block 2 of the 412<sup>th</sup> quarter of the City of Helsinki of the leased area from the City of Helsinki and owned by the City of Helsinki, and under the above referred lot.

Luolien tarkka sijainti on merkitty oheiseen karttaliitteeseen 1.

The exact locations of the caverns are marked in the attached map enclosure 1.

## 2.3 Rakennukset, säiliöt ja muut laitteet / Buildings, tanks and other equipment

Kaupan kohteissa 2.1 ja 2.2 sijaitsevat rakennukset, säiliöt (maanpäälliset ja maanalaiset) liittymiseen, putkistoihin yms. sekä kaikki muu myyjän kaupan kohteissa 2.1 ja 2.2 sijaitseva omaisuus siirtyy vastikkeetta kaupan myötä ostajalle, joka ottaa vastattavakseen kaikki velvoitteet (sekä olemassa olevat että tulevat) näiden osalta .

All buildings, tanks (on the ground and underground), pipelines, connections and other equipment owned by the Seller on objects 2.1 and 2.2 are transferred without charge to the Buyer, who is liable for all responsibilities arising from them.

### **3 Kauppahinta ja sen maksaminen / Purchase price and payment**

Kohteiden 2.1 ja 2.2. kauppahinta on 15,8 miljoonaa euroa (viisitoista miljoonaa kahdeksansataa tuhatta) euroa.

The purchase price of the objects 2.1 and 2.2. is 15,8 million (fifteen million eight hundred thousand) Euro.

Kauppahinnat maksetaan kaupantekotilaisuudessa Myyjän pankkitilille Nordea 157130-18292 ja Myyjä kuittaa kauppahinnat kokonaan vastaanotetuksi tämän kauppakirjan allekirjoituksin.

The purchase prices shall be paid in the conclusion of sale to the Seller's bank account Nordea 157130-18292 and the Seller shall acknowledge the purchase prices fully received by signing this deed of sale.

Viivästyskorko määräytyy korkolain mukaan.

The delay interest shall be determined in accordance to the Interest Act.

### **4 Omistus- ja hallintaoikeus sekä vaaranvastuu / Title and right of possession and liability for risk**

Omistus- ja hallintaoikeus sekä vaaranvastuu kaupankohteisiin siirtyvät Ostajalle tämän kauppakirjan allekirjoituksin.

The title and right of possession as well as the liability for risk shall be transferred to the Buyer by signing of this deed of sale.

### **5 Kiinnitykset ja rasitteet / Mortgages and encumbrances**

Kaupan kohteita eivät rasita mitkään kiinnitykset, erityiset oikeudet tai muut sopimukseen tai suostumukseen perustuvat rasitukset tai rasitteet.

No mortgages, specific rights or other agreement or consent based encumbrances or servitudes are burdening the objects of the purchase.

## **6 Julkisoikeudelliset maksut / Fees under public law**

Myyjä vastaa Tonteista ja maanalaisista luolista mahdollisesti menevistä julkisoikeudellisista tai julkisoikeudellisessa järjestyksessä maksettavaksi pannuista maksuista tai niihin verrattavista saamisista kaupantekopäivään saakka, minkä jälkeen niistä vastaa Ostaja.

The Seller shall be liable for the eventual fees under public law or payments or respective receivables debited in the order of public law levied on the Lots or the caverns until the date of transaction, whereafter the Buyer shall be liable for them.

Kaupantekovuoden kiinteistövero jaetaan 12 yhtä suureen osaan ja Myyjä vastaa siitä kaupantekokuukauden loppuun saakka ja Ostaja kaupantekoa seuraavan kuukauden alusta alkaen.

The real estate tax of the transaction year shall be divided into 12 equally large portions and the Seller shall be liable for the said tax until the end of the transaction month and the Buyer shall be liable as of the beginning of the next following month after the transaction.

## **7 Asemakaava ja rakennuslupa / City plan and building permit**

Ostaja on tietoinen Tontteja koskevan asemakaavan valmistelusta ja niitä koskevista asemakaavahankkeista.

The Buyer is aware of the preparation of the city plan concerning the Lots and of the city plan projects relating to them.

Ostaja vastaa kaupantekopäivästä alkaen kaupungin kanssa käytävistä maankäyttöneuvotteluista. Myyjä sitoutuu auttamaan neuvotteluissa parhaan kykynsä mukaan.

The Buyer shall be responsible for the land use negotiations with the City as of the date of transaction. The Seller commits itself to assist in the negotiations to its best ability.

Helsingin kaupungin mahdollisesti perimistä maankäyttömaksuista tai kehittämiskorvauksista vastaa Ostaja.



The Buyer shall be liable for any land use charges or development compensations eventually charged by the City of Helsinki.

**8 Tonttien ja luolien hoito- ja ylläpitokustannukset / Maintenance costs and expenses of the Lots and the caverns**

Myyjä vastaa Tonttien ja luolien hoito- ja ylläpitokustannuksista kauppakirjan allekirjoittamispäivään saakka ko. päivä mukaan lukien, josta alkaen niistä vastaa Ostaja.

The Seller shall be liable for the maintenance costs and expenses if the Lots and the caverns until and including the signing date of the deed of sale, whereafter the Buyer shall be liable for them.

**9 Tieyhteys varastolle ja kulkuyhteydet luolastoihin/ Road connection to terminal and access to caverns**

Myyjä luovuttaa ilman eri korvausta Ostajalle myös ko. Tonteille johtavan, Helsingin kaupungilta vuokrattavan tien vuokraoikeuden. Tien lopullinen täsmällinen paikka määräytyy kaupungin kanssa käytävien neuvottelujen perusteella. Ostajan tehtävänä on käydä nämä neuvottelut.

The Seller shall assign to the Buyer without a separate payment also the lease of the road leading to the Lots in question that will be leased from the City of Helsinki. The final exact location of the road shall be determined on basis of negotiations with the City. It remains an obligation of the Buyer to negotiate with the City.

**10 Lainhuuto- ja kaupanvahvistuskustannukset / Expenses arising from application for registration of title and notary public**

Ostaja vastaa Tonttien lainhuutokustannuksista ja kaupanvahvistajan palkkiosta.

The Buyer shall be liable for the expenses arising from the registrations of title and for the notary public's fee.

## **11 Vastuu ympäristöpilaantumisesta / Liability of environmental contamination**

Ostaja on tietoinen, että Tonteilla on ollut 1920-luvulta lähtien öljytuotteiden ja kemikaalien varastointia ja että luolia on käytetty keskitisile öljytuotteiden varastoina.

The Buyer is aware of that there was oil and chemical bulk storage in the Lots and that the Caverns have been used as storages of middle distillate oil products.

Ostaja vastaa kaikista olemassa olevista sekä tulevista kaupan kohteiden ympäristövastuista, olivatpa ne sitten viranomaisten taholta tai kolmannen taholta esitettyjä. Ympäristövastuut kattavat toimenpide,-selvitys- sekä kustannusvastuun kaikista pilaantumiseen liittyvistä kuluista.

The Buyer shall be liable for all existing and future environmental liabilities presented by the authorities or third parties. The environmental liability includes all relevant actions, investigations and costs in relation to contamination.

## **12 Varainsiirtovero / Transfer Tax**

Tästä kaupasta menevästä varainsiirtoverosta vastaa Ostaja.

The Buyer shall be liable for the transfer tax due on this transaction.

## **13 Ostajalle annetut tiedot / Information given to the Buyer**

Ostaja on tutustunut Tontteja koskeviin lainhuutotodistuksiin, rasiustodistuksiin, kiinteistörekisteriotteisiin, asemakaavaotteeseen ja kaavamääräyksiin sekä Tonttien nykyiseen käyttöön ja nykyolosuhteisiin.

The Buyer has acquainted with the certificates of registration of title, the abstracts of register of mortgages, the extracts from the Land Register, the extract of the city plan and planning ordinances as well as with the present use and present conditions of the Lots.

#### **14 Irtaimisto / Movable property**

Tämän kaupan yhteydessä ei ole luovutettu muuta irtainta omaisuutta eikä sellaisen myymisestä ole tehty eri sopimustakaan kuin mitä kohdassa 2.3 on sovittu.

No other movable property than agreed on section 2.3 has been assigned in connection of this deal nor has any separate agreement been entered into on sale of movable property.

#### **15 Etuostolain vaatimukset / Requirements of the Pre-emption Act**

Osapuolet vakuuttavat, etteivät ne ole kahden viimeksi kuluneen vuoden aikana tehneet sellaisia kiinteistökauppoja, jotka olisi otettava huomioon etuostolain 5 §:ssä mainitussa tarkoituksessa.

The parties assure that during the past two years they have not entered into such real estate deals that should be taken into account in the meaning of section 5 of the Pre-emption Act.

#### **16 Sovellettava laki / Governing Law**

Tähän kauppakirjaan sovelletaan Suomen lakia.

The governing law of this deed of sale is the Finnish law.

#### **17 Sovellettava kieli / Governing Language**

Tämä kauppakirja on tehty sekä suomen- että englanninkielisenä. Mikäli kauppakirjan erikieliset tekstit ovat ristiriidassa keskenään, suomenkielisellä tekstillä on etusija englanninkieliseen verrattuna.

This deed or sale is prepared both in the Finnish and in the English language. In case the texts in different languages are contradicting, the

text in the Finnish language shall be preferred to the text in the English language.

## 18 Erimielisyyksien ratkaiseminen / Settling of disputes

Tästä kauppakirjasta johtuvat riidat ratkaisee yksijäseninen välimiesoikeus. Jolleivät osapuolet pääse yksimielisyyteen välimiehen nimeämisestä kahden viikon kuluessa siitä, kun vaatimus on tehty, välimiehen nimeää Helsingissä sijaitseva Keskuskappakamarin välityslautakunta. Välimiesmenettely käydään suomen kielellä.

All disputes arising from or related to this deed of sale shall be settled by a sole arbitrator. If the parties cannot reach unanimity on appointing of the arbitrator within two weeks thereof when a request was made, the arbitrator shall be appointed by the Arbitration Institute of the Central Chamber of Commerce in Helsinki. The arbitration proceedings shall be held in the Finnish language.

## 19 Allekirjoitukset / Signatures

Tätä kauppakirjaa on tehty kolme (3) samasanaista kappaletta, yksi Myyjälle, yksi Ostajalle ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

This deed of sale is executed in three (3) identical counterparts, one to the Seller, one to the Buyer and one to the notary public.

Helsingissä \_\_\_\_ . \_\_\_\_\_ kuuta 2010

Helsinki, \_\_\_\_\_ 2010

(OY SHELL AB)

(OSTAJA) (THE BUYER)

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

JULKISEN KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS  
CONFIRMATION BY THE NOTARY PUBLIC

Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että luovuttajan oy Shell ab:n puolesta tai valtakirjalla) \_\_\_\_\_ sekä luovutuksensaajan Shell Overseas Investments BV perustettavan yhtiön lukuun puolesta \_\_\_\_\_ ovat omakätisesti allekirjoittaneet tämän luovutuskirjan ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä luovutusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että luovutuskirja on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

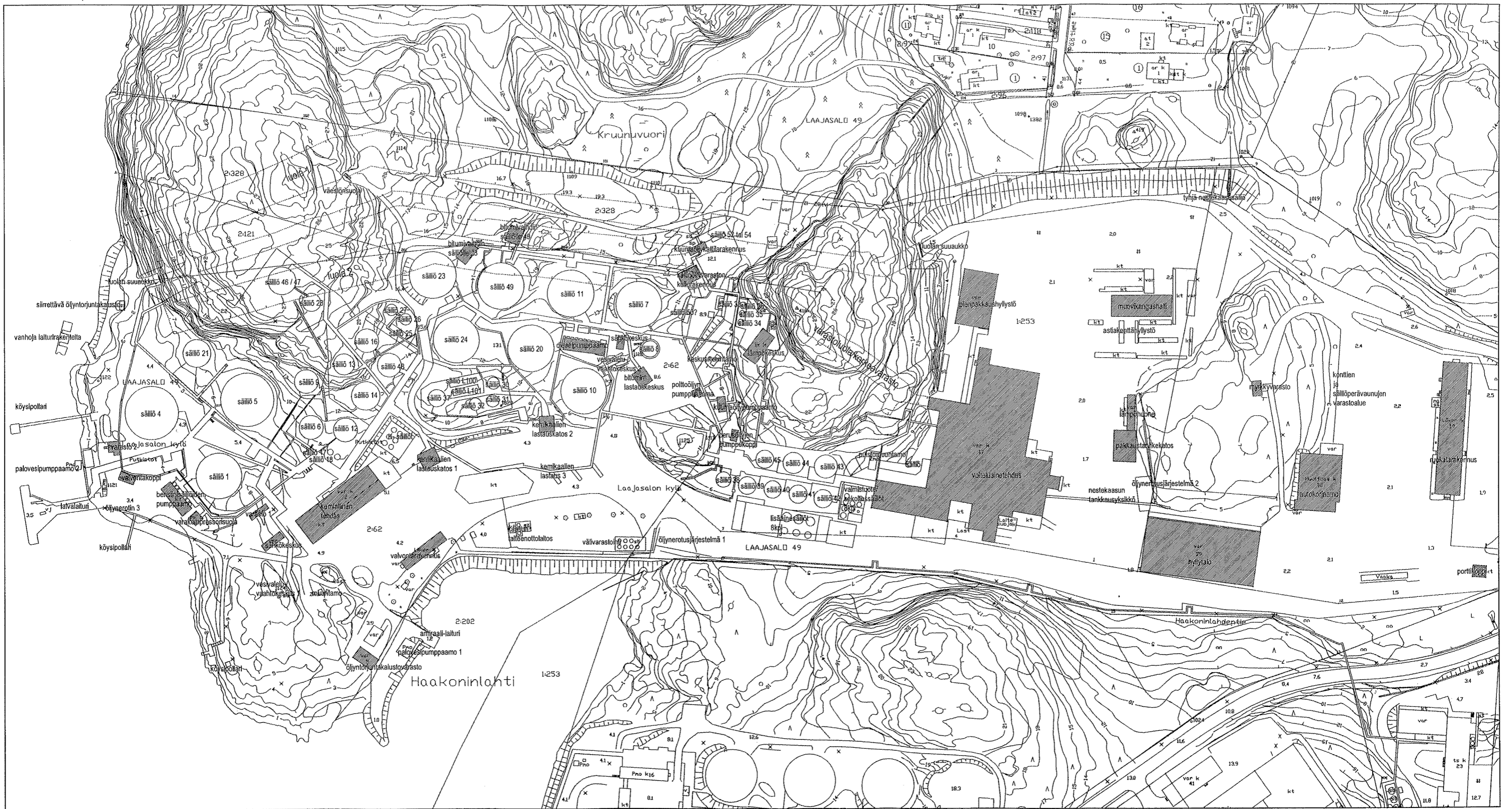
As a notary public I herewith witness that \_\_\_\_\_ on behalf of (or by proxy from) oy Shell ab as the assignor and \_\_\_\_\_ on behalf of Shell Overseas Investments BV on behalf of a company to be established \_\_\_\_\_ as the assignee have personally signed this deed of assignment and that they have been simultaneously present in confirming the assignment. I have controlled the identity of the signatories and stated that the deed of assignment is prepared in the manner prescribed in the section 1 of the chapter 2 of Land Laws.

Helsingissä \_\_\_\_ . \_\_\_\_\_ kuuta 2010

Helsinki, \_\_\_\_\_ 2010

---

Kaupanvahvistajan allekirjoitus  
Signature of the notary public



1/2000

Laajasalon öljysatama / Oy Shell Ab  
Rakennusinventointi, kesä 2000