

NOKIA

Workplace Resources
Riku Pentikäinen

HAKEMUS KIINTEISTÖVIRASTO 1 (1)

SAAP. 29 -07- 2005

26.7.2005

Kv 2005-1618/541

Hakemus Helsingin Kaupunginhallitukselle kaupungin etuosto-oikeuden käyttämättä jättämisestä

Etuostolain §8 mukaisesti pyydämme Helsingin kaupunkia ilmoittamaan, ettei se tule käyttämään etuosto-oikeuttaan seuraavien kiinteistökauppojen kohdalla.

Pitäjänmäki, Hiomotie 30, kiinteistötunnus 91-46-72-9, pinta-ala 2253m², myyntihinta vähintään 14,7 milj €. Kiinteistön omistajan (Kiinteistö Oy Helsingin Hiomotie 30) osoite PL 226 / Nokia OYJ, 00045 Nokia Group. Kauppaehdot: Nokia Asset Management Oy tulee vuokraamaan tilat takaisin 10-vuodeksi, vuokra-aika voidaan lopettaa kuudennen ja kahdeksannen vuoden kohdalla kunhan siitä ilmoitetaan 24kk aikaisemmin ostajalle.

Ruoholahti, Itämerenkatu 9, kiinteistötunnus 91-20-2-10, pinta-ala 1755m², myyntihinta vähintään 21,4 milj €. Kiinteistön omistajan (Kiinteistö Oy Helsingin Itämerenkatu 9) osoite PL 226 / Nokia OYJ, 00045 Nokia Group. Kauppaehdot: Nokia Asset Management Oy tulee vuokraamaan tilat takaisin 10-vuodeksi, vuokra-aika voidaan lopettaa viidennen ja seitsemännen vuoden kohdalla kunhan siitä ilmoitetaan 24kk aikaisemmin ostajalle.

Kiinteistöt myydään samalle ostajalle tavanomaisin kiinteistökaupan ehdoin.
Kauppakirjaluonnokset joiden ehdot tulevat vielä tarkentumaan ovat liitteenä.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Riku Pentikäinen
Nokia Workplace Resources

KAUPPAKIRJA

BILL OF SALE

Allekirjoittaneet osapuolet ovat tänään [] päivänä [] kuuta 2005 tehneet "Real Estate Purchase Agreement" -sopimuksen ("Sopimus") ja tämän kauppakirjan, joilla allekirjoittanut myyjä myy ja allekirjoittanut ostaja ostaa alla yksilöidyn kiinteistön.

The undersigned parties have today on [] 2005 concluded "Real Estate Purchase Agreement" ("Agreement") and this bill of sale by which the undersigned seller sells and the undersigned purchaser purchases the real estate as specified below.

1. MYYJÄ

Kiinteistö Oy Helsingin Itämerenkatu 9
Y-tunnus: 0815059-9
Osoite: Itämerenkatu 9, 00180 Helsinki,
Finland
(jäljempänä "Myyjä")

1. SELLER

Kiinteistö Oy Helsingin Itämerenkatu 9
Business identity code: 0815059-9
Address: Itämerenkatu 9, 00180 Helsinki,
Finland
(hereinafter the "Seller")

2. OSTAJA

DB Real Estate Spezial Invest GmbH
Y-tunnus: HRB 44003
Osoite: Mergenthalerallee 73-75,
65760 Eschborn, Germany
(jäljempänä "Ostaja")

2. PURCHASER

DB Real Estate Spezial Invest GmbH
Business Identity Code: HRB 44003
Address: Mergenthalerallee 73-75,
65760 Eschborn, Germany
(below the "Purchaser")

3. KAUPAN KOHDE JA KAUPPAHINTA

Ostaja ostaa Helsingin kaupungin Länsisataman kaupunginosassa korttelissa 2 sijaitsevan tontin nro 10 (Rnro 91-20-2-10) sillä sijaitsevine rakennuksineen. Kiinteistön kauppahinta on [] euroa.

3. OBJECT OF THE SALE AND THE PURCHASE PRICE

The Purchaser purchases the site nr. 10 in the block 2 in the district of Länsisatama in the city of Helsinki (reg. nr. 91-20-2-10), including buildings thereon. The purchase price for the property is EUR []

Lisäksi Ostaja ostaa Ruohoparkki Oy:n osakkeet nrot 221-283. Osakkeiden kauppahinta on [] euroa.

In addition, the Purchaser purchases the shares nos. 221–283. The purchase price for the shares is EUR [].

Kiinteistöstä ja osakkeista maksettava yhteenlaskettu kauppahinta on 21.465.022 euroa.

The aggregate purchase price for the real-estate and for the shares is EUR 21,465,022.

(Yllä mainitu kiinteistö ja osakkeet jäljempänä yhdessä ”Kaupan kohde”.)

(The above mentioned real estate and shares jointly below the “Object of Sale”.)

4. KAUPPAHINNAN MAKSAMINEN

4. PAYMENT OF PURCHASE PRICE

Ostaja maksaa kauppahinnan kaupantekohetkellä

The total purchase price shall be paid by the Purchaser at the Closing.

5. OMISTUS- JA HALLINTAOIKEUS

5. TITLE AND POSSESSION

Omistus- ja hallintaoikeus Kaupan kohteeseen siirtyy Ostajalle tämän kauppakirjan allekirjoituksin.

The title to and possession of the Object of Sale shall pass to the Purchaser upon the signing of this bill of sale.

6. VARAINSIIRTOVERO

6. THE TRANSFER TAX

Kauppaan liittyvästä varainsiirtoverosta vastaavat Ostaja.

The Purchaser shall be liable for the transfer tax related to this transaction.

7. SOVELLETTAVA LAKI

7. GOVERNING LAW

Tähän kauppakirjaan sovelletaan Suomen lakia.

The bill of sale shall be governed by the laws of Finland.

8. SOPIMUSKAPPALEET

8. COUNTERPARTS

Tätä kauppakirjaa on laadittu kolme (3) samanaista kappaletta, 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.

Helsingissä, [] kuun [] päivänä 2005

In Helsinki, [] 2005

KIINTEISTÖ OY HELSINGIN ITÄMERENKATU 9

DB REAL ESTATE SPEZIAL INVEST GMBH

Tämä kauppakirja on tehty maakaaren (540/95) 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla ja edellä olevan kauppakirjan allekirjoittajat, myyjänä Kiinteistö Oy Helsingin Itämerenkatu 9:n edustajanaan [] ja ostajana DB Real Estate Spezial Invest GmbH edustajanaan [], joiden henkilöllisyyden olen todennut, ovat yhtä aikaa saapuvilla ollen myöntäneet kauppakirjan oikeaksi ja sen omakätisesti allekirjoittaneet, minkä julkisena kaupanvahvistajana todistan.

This bill of sale has been drafted in accordance with the requirements set forth in section 2 paragraph 1 of the Land Law Code (540/95) and the signatories to the above bill of sale, Kiinteistö Oy Helsingin Itämerenkatu 9, as the Seller, represented by [] and DB Real Estate Spezial Invest GmbH, as the Purchaser, represented by [], the identities of whom I have verified, being both present at the same time, have admitted this bill of sale to be correct and signed it in my presence, which I as Notary Public verify.

Helsingissä, [] kuun [] päivänä 2005

In Helsinki, 30 [] 2005

KAUPPAKIRJA

BILL OF SALE

Allekirjoittaneet osapuolet ovat tänään [] päivänä [] kuuta 2005 tehneet "Real Estate Purchase Agreement" -sopimuksen ("Sopimus") ja tämän kauppakirjan, joilla allekirjoittanut myyjä myy ja allekirjoittanut ostaja ostaa alla yksilöidyn kiinteistön.

The undersigned parties have today on [] 2005 concluded "Real Estate Purchase Agreement" ("Agreement") and this bill of sale by which the undersigned seller sells and the undersigned purchaser purchases the real estate as specified below.

1. MYYJÄ

Kiinteistö Oy Helsingin Hiomotie 30
Y-tunnus: 1548991-0
Osoite: PL 226, 00045 Nokia, Finland
(jäljempänä "Myyjä")

1. SELLER

Kiinteistö Oy Helsingin Hiomotie 30
Business identity code: 1548991-0
Address: PL 226, 00045 Nokia, Finland
(hereinafter the "Seller")

2. OSTAJA

DB Real Estate Spezial Invest GmbH
Y-tunnus: HRB 44003
Osoite: Mergenthalerallee 73-75,
65760 Eschborn, Germany
(jäljempänä "Ostaja")

2. PURCHASER

DB Real Estate Spezial Invest GmbH
Business Identity Code: HRB 44003
Address: Mergenthalerallee 73-75,
65760 Eschborn, Germany
(below the "Purchaser")

3. KAUPAN KOHDE JA KAUPPAHINTA

Ostaja ostaa Helsingin kaupungin Pitäjänmäen kaupunginosassa korttelissa 72 sijaitsevan tontin nro 10 (Rnro 91-46-72-9) sillä sijaitsevina rakennuksineen (jäljempänä "Kaupan kohde").

3. OBJECT OF THE SALE AND THE PURCHASE PRICE

The Purchaser purchases the site nr. 10 in the block 72 in the district of Pitäjänmäki in the city of Helsinki (reg. nr. 91-46-72-9), including buildings thereon (below the "Object of Sale").

Kauppan kohteen kauppahinta on 14.721.600 euroa.

The purchase price for the Object of Sale is EUR 14,721,600

4. KAUPPAHINNAN MAKSAMINEN

4. PAYMENT OF PURCHASE PRICE

Ostaja maksaa kauppahinnan kaupantekohetkellä

The total purchase price shall be paid by the Purchaser at the Closing.

5. OMISTUS- JA HALLINTAOIKEUS

5. TITLE AND POSSESSION

Omistus- ja hallintaoikeus Kaupan kohteeseen siirtyy Ostajalle tämän kauppakirjan allekirjoituksin.

The title to and possession of the Object of Sale shall pass to the Purchaser upon the signing of this bill of sale.

6. VARAINSIIRTOVERO

6. THE TRANSFER TAX

Kauppaan liittyvästä varainsiirtoverosta vastaavat Ostaja.

The Purchaser shall be liable for the transfer tax related to this transaction.

7. SOVELLETTAVA LAKI

7. GOVERNING LAW

Tähän kauppakirjaan sovelletaan Suomen lakia.

The bill of sale shall be governed by the laws of Finland.

8. SOPIMUSKAPPALEET

8. COUNTERPARTS

Tätä kauppakirjaa on laadittu kolme (3) samanaista kappaletta, 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.

Helsingissä, [] kuun [] päivänä 2005

In Helsinki, [] 2005

KIINTEISTÖ OY HELSINGIN HIOMOTIE 30

DB REAL ESTATE SPEZIAL INVEST GMBH

Tämä kauppakirja on tehty maakaaren (540/95) 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla ja edellä olevan kauppakirjan allekirjoittajat, myyjänä Kiinteistö Oy Helsingin Hiomotie 30:n edustajanaan [] ja ostajana DB Real Estate Spezial Invest GmbH edustajanaan [], joiden henkilöllisyyden olen todennut, ovat yhtä aikaa saapuvilla ollen myöntäneet kauppakirjan oikeaksi ja sen omakätisesti allekirjoittaneet, minkä julkisena kaupanvahvistajana todistan.

This bill of sale has been drafted in accordance with the requirements set forth in section 2 paragraph 1 of the Land Law Code (540/95) and the signatories to the above bill of sale, Kiinteistö Oy Helsingin Hiomotie 30, as the Seller, represented by [] and DB Real Estate Spezial Invest GmbH, as the Purchaser, represented by [], the identities of whom I have verified, being both present at the same time, have admitted this bill of sale to be correct and signed it in my presence, which I as Notary Public verify.

Helsingissä, [] kuun [] päivänä 2005

In Helsinki, 30 [] 2005
