

KIINTEISTÖN KAUPPAKIRJAA KOSKEVA MUUTOSSOPIMUS

AMENDMENT TO PROPERTY TRANSFER DEED

Tämä kiinteistön kauppakirjaa koskeva muutossopimus (**Muutossopimus**) on tehty [●].[●].2025.

*This amendment to property transfer deed (the **Amendment Agreement**) has been entered into on [●][●] 2025.*

OSAPUOLET

- (1) Mäntsälän kunta (y-tunnus 0129261-5) (**Myyjä**)
- osoite: Heikinkuja 4, 04600 Mäntsälä
puhelin: 019 264 5000
päättös: kunnanhallitus [●].[●].2025 § [●]
lainvoimainen [●].[●].2025
- (2) Kiinteistö Oy Mäntsälän Gneissitie 3 (y-tunnus 3468433-2) (**Ostaja**)
- osoite: c/o Ficolo Oy Konepajanranta 4, 28100 Pori
yhteyshenkilö:
puhelin:
sähköposti:
- (1) – (2) yhdessä **Osapuolet** ja erikseen **Osapuoli**.

PARTIES

- (1) *Municipality of Mäntsälä (business ID 0129261-5) (the **Seller**)*
- address: Heikinkuja 4, 04600 Mäntsälä
phone: 019 264 5000
decision: municipal council [●][●] 2025 § [●]
legally valid [●][●] 2025*
- (2) *Kiinteistö Oy Mäntsälän Gneissitie 3 (business ID 3468433-2) (the **Buyer**)*
- address: c/o Ficolo Oy Konepajanranta 4, 28100 Pori
contact person:
phone:
email:*
- (1)– (2) jointly the **Parties** and individually a **Party**.

1 TAUSTA JA TARKOITUS

- 1.1 Osapuolet ovat 28.11.2024 allekirjoittaneet kiinteistön kauppakirjan (**Kauppakirja**). Kauppakirjan mukaisen kiinteistön kaupan kohteena on Mäntsälän kunnassa, Kapulin yritysalueella sijaitseva kiinteistö 505-407-7-137 (**Kiinteistö**). Kiinteistön pinta-ala on noin 98.520 m².
- 1.2 Tämän Muutossopimuksen tarkoituksena on muuttaa Kauppakirjaa jäljempänä kuvatulla tavalla. Ellei tässä Muutossopimuksessa toisin sovita, Kauppakirjan ehdot pysyvät muuttumattomina.

- 1.3 Tämä Muutossopimus on erottamaton osa Kauppakirjaa, ja ellei toisin nimenomaisesti määrätä, tässä Muutossopimuksessa käytetyillä määritelmillä ja ilmaisuilla on sama merkitys kuin Kauppakirjassa.

1 BACKGROUND AND PURPOSE

- 1.1 *The Parties have entered into a real property sale and purchase agreement on 28 November 2024 (the **Transfer Deed**). The object of the Transfer Deed is a property with register number 505-407-7-137 in the Kapuli business area in the Municipality of Mäntsälä (the **Property**). The area of the Property is approximately 98,520 m².*
- 1.2 *With this Amendment Agreement, the Parties agree to amend the Transfer Deed as described below. Unless otherwise agreed in this Amendment Agreement, the terms and conditions of the Transfer Deed shall remain unchanged.*
- 1.3 *This Amendment Agreement shall form an integral part of the Transfer Deed, and unless otherwise expressly stated, the definitions and expressions used in this Amendment Agreement shall have the same meaning as in the Transfer Deed.*

2 MUUTOKSET KAUPPAKIRJAAN

- 2.1 Kauppakirjan kohta 10 (Rakentamisvelvoite) muutetaan kuulumaan kokonaisuudessaan seuraavasti:

”Ostaja sitoutuu rakentamaan kaupan kohteelle asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja hyväksytyjen piirustusten mukaiset, yhteensä vähintään noin 31 000 k-m²:n suuruiset rakennukset (sisältäen rakentamisluvan mukaisesti kaikki sähkö-, jäähdytys- ja koneinfrastruktuuriin käytettävät alueet sekä sähkölaitteita ja koneita varten tarkoitettut betonilaatat), joista ensimmäisessä vaiheessa noin 20 000 k-m² seuraavan aikataulun mukaisesti:

1. Rakentamislupaa tulee hakea 18.10.2025 mennessä. Selvyyden vuoksi osapuolet toteavat, että kiinteistön kauppakirjan muuttamisen hetkellä mainittua rakentamislupaa on jo haettu, rakentamislupa on myönnetty 14.5.2025 (§ 54) ja se on tullut lainvoimaiseksi 27.6.2025.
2. Rakennustyöt tulee aloittaa viimeistään 18.4.2026 mennessä. Rakennustöiden aloittamishetkenä pidetään rakentamisluvan mukaista aloituskokousta.
3. Rakennustöiden ensimmäinen vaihe, vähintään 20 000 k-m² (sisältäen rakentamisluvan mukaisesti kaikki sähkö-, jäähdytys- ja koneinfrastruktuuriin käytettävät alueet sekä sähkölaitteita ja koneita varten tarkoitettut betonilaatat), josta datakeskushalli vähintään 14 000 k-m², tulee saattaa 18.4.2029 mennessä siihen valmiusasteeseen, että rakennustarkastusviranomainen voi siinä suorittaa rakentamisluvan edellyttämän hyväksyttävän käyttöönottokatselmuksen.

4. Rakennustöiden toinen vaihe, vähintään 11 000 k-m² lisäys eli yhteensä vähintään 31 000 k-m² (sisältäen rakentamisluvan mukaisesti kaikki sähkö-, jäähdytys- ja koneinfrastruktuuriin käytettävät alueet sekä sähkölaitteita ja koneita varten tarkoitetut betonilaatat) tulee saattaa 18.4.2032 mennessä siihen valmiusasteeseen, että rakennustarkastusviranomainen voi siinä suorittaa rakentamisluvan edellyttämän hyväksyttävän käyttöönottokatselmuksen.

Myyjä voi hakemuksesta erityisin perustein muuttaa tässä tarkoitettuja rakennusaikoja ja muita ehtoja. Tällainen peruste voi olla esimerkiksi toiminnan edellyttämän ympäristöluvan viivästyminen tai riittävän sähkötehon saanti vaiheen 2 osalta. Mikäli rakennustyöt on aloitettu 18.4.2026 mennessä ja etenevät, voidaan hakemuksesta myöntää rakennustöiden loppuunsaattamiseen tarvittava lisäaika.

Kompensaatiomaksu

Osapuolet toteavat ja sopivat, että ostaja pyrkii käytössään olevia kaupallisesti kohtuullisia keinoja käyttäen saattamaan rakennustöiden ensimmäisen vaiheen kohdassa 10.3 tarkoitettuun valmiusasteeseen (käyttöönottokatselmuksen suoritettu hyväksytysti) 18.4.2027 mennessä (*tavoiteltu valmistumisaika*).

Mikäli rakennustöiden ensimmäinen vaihe ei ole saavuttanut kohdassa 10.3 mainittua valmiusastetta 18.4.2027 mennessä, ostajalle syntyy myyjää kohtaan 66 487,50 euron maksuvelvoite kolmen kuukauden kuluttua tavoitellusta valmistumispäivästä (18.7.2027) ja sen jälkeen jokaiselta kolmen kuukauden jaksolta, kunnes rakennustöiden ensimmäinen vaihe on saatettu kohdassa 10.3 tarkoitettuun valmiusasteeseen, kuitenkin enintään 18.4.2029 saakka.

Selvyyden vuoksi osapuolet toteavat, että tämän kauppakirjan kohdissa 14 ja 15 tarkoitetuksi rakentamisvelvoitteen laiminlyönniksi tai muuksi sopimusrikkomukseksi ei katsota sitä, että rakennustöiden ensimmäinen vaihe ei saavuta kohdassa 10.3 kuvattua valmiusastetta tässä kappaleessa mainittuun tavoiteltuun valmistumisaikaan (18.4.2027) mennessä. Tässä kappaleessa mainittu maksuvelvoite on ostajan kertakaikkinen kompensatio ja oikeus-suojakeino myyjälle siitä, että rakennustöiden ensimmäinen vaihe ei ole saavuttanut kohdassa 10.3 kuvattua valmiusastetta tämän kappaleen mukaiseen tavoiteltuun valmistumisaikaan mennessä. Kompensaatiomaksua sovelletaan 18.4.2027 ja 18.4.2029 välisenä aikana.”

2.2

Kauppakirjan kohdan 13 (Vallintarajoitus) ensimmäinen kappale muutetaan kuulumaan kokonaisuudessaan seuraavasti:

”Ostaja sitoutuu olemaan myymättä tai muutoin luovuttamatta edelleen kaupan kohdetta tai sen osaa rakentamattomana kolmannelle osapuolelle, ellei myyjä anna tähän kirjallista suostumustaan. Kiinteistö on rakentamaton, kunnes kauppakirjan muiden ehtojen kohdan 10 luettelon kohdassa 3 määritetty ensimmäisen vaiheen rakennuksen valmiusaste rakennuslupa-viranomaisen hyväksymän todistuksen mukaan on vähintään 35 % tai rakennuksen perustukset ovat valmiina. Rakennushankkeen valmiusasteen laskentaan hyväksytään sisällytettäväksi muun muassa suunnitteluun, sähkö- ja vesiliittymiin sekä sähköasemaan sisältyvien työvaiheiden edistyminen. Selvyyden vuoksi todetaan, että vastaavaa rakentamattomuuden määritelmää noudatetaan myös tämän kohdan 13 toisen kappaleen osalta.”

2.3

Kauppakirjan kohta 14 (Sopimussakko) muutetaan kuulumaan kokonaisuudessaan seuraavasti:

”Mikäli ostaja laiminlyö kauppakirjan kohdassa 10 tarkoitetun rakentamisvelvollisuuden, hän on velvollinen suorittamaan myyjälle sopimussakkona 100 % kauppahinnasta määräajan kuluttua umpeen ja jokaiselta seuraavalta 12 kuukaudelta, kunnes velvoite on täytetty. Mikäli rakennustyöt on aloitettu, on sopimussakko kuitenkin 25 % kauppahinnasta (443 250,00 €) määräajan kuluttua umpeen ja jokaiselta seuraavalta 12 kuukaudelta, kunnes velvoite on täytetty. Mikäli kauppakirjan kohdan 10.3. mukainen rakentamisvelvoitteen ensimmäinen vaihe on täytetty, kohtuullistetaan sopimussakkoa (vaiheen 2 osalta) 15 prosenttiin kauppahinnasta (265 950,00 €) määräajan (18.4.2032) kuluttua umpeen ja jokaiselta seuraavalta 12 kuukaudelta, kunnes velvoite on täytetty. Edellä mainittuja sopimussakkoja voidaan periä maksettavaksi enintään 5 vuoden ajan.

Mikäli ostaja luovuttaa kiinteistön tai sen osan sopimuksen vastaisesti rakentamattomana edelleen, hän on velvollinen suorittamaan myyjälle sopimussakkona kiinteistön kauppahintaa vastaavan summan. Myyjä voi vapauttaa ostajan joko kokonaan tai osittain tässä tarkoitettujen sopimussakkojen suorittamisesta. Selvyyden vuoksi todetaan, että rakentamattomalla tarkoitetaan tässä kappaleessa samaa kuin kauppakirjan kohdan 13 ensimmäisessä kappaleessa.

Mikäli ostaja muutoin rikkoo tätä sopimusta, on hän velvollinen korvaamaan myyjälle tästä aiheutuvan välittömän vahingon. Selvyyden vuoksi todetaan, että ostaja ei vastaa myyjälle mahdollisesti aiheutuvista epäsuorista ja välillisistä vahingoista.”

Kauppakirjan kohta 15 (Kaupan purkava ehto) muutetaan kuulumaan kokonaisuudessaan seuraavasti:

”Myyjällä on oikeus purkaa kauppa vain, mikäli rakentamisvelvoitteen kohdan 10.3 mukaisen ensimmäisen vaiheen rakennushankkeen valmiusaste on alle 35 %, ja mikäli ostaja laiminlyö jonkin kohdassa 10 sovitun rakentamisvelvoitteen kohdista 10.1–10.3. Purkava ehto on voimassa 5 vuotta kauppakirjan allekirjoituksesta lukien. Kanne kiinteistön palauttamisesta myyjälle on pantava vireille kolmen kuukauden kuluessa purkavan ehdon voimassaoloajan päättymisestä.

Purkava ehto mitätöidään myyjän toimesta heti kun rakentamisvelvoitteen kohdan 10.3 edellyttämän rakennuksen valmiusaste rakennuslupaviranomaisen antaman todistuksen mukaan on vähintään 35 % tai rakennuksen perustukset ovat valmiina. Ostajan on pyydettävä mitätöimistä ja toimitettava sitä varten myyjälle rakennuslupaviranomaisen antama valmiusastetodistus. Selvyiden vuoksi todetaan, että rakennushankkeen valmiusasteen laskentaan hyväksytään sisällytettäväksi muun muassa suunnitteluun, sähkö- ja vesiliittymiin sekä sähköasemaan sisältyvien työvaiheiden edistyminen.”

Ostajalla on oikeus purkaa kauppa, mikäli tämä ei saa kaupan kohteelle suunnitellulle rakennushankkeelle 31.12.2026 mennessä lainvoimaista rakentamislupaa. Edellytyksenä on kuitenkin, että hanketta koskeva rakentamislupaa on haettu kohdan 10.1 mukaisesti 18.10.2025 mennessä. Selvyiden vuoksi osapuolet toteavat, että kiinteistön kauppakirjan muuttamisen hetkellä mainittua rakentamislupaa on jo haettu, rakentamislupa on myönnetty 14.5.2025 (§ 54) ja se on tullut lainvoimaiseksi 27.6.2025.”

- 2.1 The Parties shall amend Section 10 (Construction obligation) of the Transfer Deed to read in its entirety as follows:

“The buyer undertakes to construct buildings on the Property in accordance with the city plan, building regulations, and approved drawings, with a total floor area of at least approximately of 31,000 floor m² (including all areas used for electrical, cooling and mechanical infrastructure, and concrete slabs prepared for electrical and mechanical equipment as specified in the building permit) of which approximately 20,000 floor m² will be built in the first phase according to the following schedule:

- 1. The building permit to be applied for by 18 October 2025 at the latest. For the sake of clarity, the parties note that at the time of amending the transfer deed, the aforementioned building permit has already been applied for and granted 14 May 2025 (§ 54), and the permit has gained legal validity on 27 June 2025.*
- 2. Construction work must to be started by 18 April 2026 at the latest. The start of construction is considered to be the commencement meeting as defined in the building permit.*
- 3. The first phase of the construction work, comprising of at least 20,000 floor m² (including all areas used for electrical, cooling, mechanical infrastructure and concrete slabs prepared for electrical and mechanical equipment as specified in the building permit) including a data center hall of at least 14,000 floor m², must be completed by 18 April 2029, to a readiness level that allows the building inspection authority to carry out the commissioning inspection required by the building permit.*
- 4. The second phase of the construction work, comprising an additional minimum of 11,000 floor m², including all areas used for electrical, cooling, mechanical infrastructure, and concrete slabs prepared for electrical and mechanical equipment as specified in the building permit, bringing the total to at least 31,000 floor m², must be completed by 18 April 2032, to a readiness level that allows the building inspection authority to carry out the commissioning inspection required by the building permit.*

The seller may, upon application and for specific reasons, change the aforementioned construction periods and other conditions referred to herein. Such a reason may include, for example, a delay in obtaining the environmental permit required for the operation or securing sufficient electrical capacity for phase 2. Provided that construction work has commenced by 18 April 2026 and is proceeding, an extension of time necessary to complete the construction may be granted upon request.

Compensation fee

The parties acknowledge and agree that the buyer shall endeavour, using the commercially reasonable measures available to it, to bring the first phase of construction work to the readiness level referred to in Section 10.3 (the commissioning inspection approved) by 18 April 2027 (the endeavoured completion date).

If the first phase of the construction work has not reached the readiness level set out in Section 10.3 by 18 April 2027, the buyer shall incur a liability of EUR 66,487.50 towards the seller upon the date that is three months after the expiry of the endeavoured completion date (18 July 2027) and for each subsequent 3-month period thereafter until the first phase of the construction work has been completed to the readiness level set out in Section 10.3, however, no later than 18 April 2029.

For the sake of clarity, the parties note that failure of the first phase of the construction work to reach the readiness level set out in Section 10.3 by the endeavoured completion date set out in this paragraph (18 April 2027) shall not be considered a neglect of the construction obligation or other breach of contract referred to in Sections 14 and 15 of this transfer deed. The payment liability referred to in this paragraph is the sole compensation and remedy available to the seller from the buyer in the event that the first phase of the construction work has not reached the readiness level set out in Section 10.3 by the endeavoured completion date specified in this paragraph. The compensation fee shall be applicable during the period from 18 April 2027 to 18 April 2029.”

2.2

The Parties shall amend the first paragraph of Section 13 (Restriction of property rights) of the Transfer Deed to read in its entirety as follows:

“The Buyer undertakes not to sell or otherwise transfer the object of sale, or any part thereof, in undeveloped state to a third party without the prior written consent of the Seller. The property shall be deemed as undeveloped until the degree of completion of the first phase of construction work, as referred to in section 10.3 of the other terms of the deed of sale, has reached at least 35% in accordance with a certificate approved by the building permit authority, or until the foundations of the building have been completed. The calculation of the construction project's completion rate is considered to include, among other things, progress in the planning phase, utility connections (electricity and water), and substation works For the sake of clarity, it is noted that the same definition of undeveloped shall also be applied in relation to the second paragraph of this Section 13.”

2.3

Section 14 (Contractual penalty) of the Transfer Deed shall be amended to read in its entirety as follows:

“If the buyer neglects the construction obligation referred to in Section 10 above, they shall be liable to pay the seller a contractual penalty equal to 100% of the purchase price upon the expiry of the deadline and for each subsequent period of twelve months, until the obligation has been fulfilled. However, if construction work has commenced, the contractual penalty shall be 25% of the purchase price (443 250,00 €) upon the expiry of the deadline and for each subsequent period of twelve months, until the obligation has been fulfilled. If the first phase of the construction obligation referred to in Section 10.3. of the deed of sale has been fulfilled, the contractual penalty (regarding phase 2) shall be reduced to 15% of the purchase price (265 950,00 €) upon the expiry of the deadline (April 18, 2032) and for each subsequent period of twelve months, until the obligation has been fulfilled. The aforementioned contractual penalties shall be charged for payment for a maximum period of 5 years.

If the buyer transfers the property or a part thereof in an undeveloped state in violation of the agreement, they shall be liable to pay the seller a contractual penalty equal to the amount of the purchase price of the property. The seller may release the buyer, in whole or in part, from the obligation to pay the contractual penalties referred to herein. For the sake of clarity, it is noted that in this paragraph, undeveloped shall refer to the same meaning as in the first paragraph of Section 13 of the transfer deed.

If the buyer otherwise breaches this agreement, they shall be liable to compensate the seller for any direct damage caused thereby. For the sake of clarity, the buyer shall not be liable to the seller for any possible indirect or consequential loss or damage caused.”

2.4

Section 15 (Cancellation of the transaction) of the Transfer Deed shall be amended to read in its entirety as follows:

“The seller has the right to cancel the transaction only if the completion rate of the first phase of the construction project, as defined in Section 10.3 of the construction obligation, is below 35% and if the buyer fails to comply with any of the construction obligations referred to in Sections 10.1-10.3. The cancellation clause is valid for 5 years from the signing of the sale and purchase agreement. An action for the return of the property to the seller must be brought within three months of the expiry of the cancellation clause.

The cancellation clause shall be nullified by the seller as soon as the construction required by Section 10.3 of the construction obligation is at least 35% complete, as certified by the building supervision authority, or the foundations of the building are ready. The buyer must request the cancellation and provide the seller with a certificate of completion level issued by the building supervision authority. For clarity, it is stated that the calculation of the construction project's completion rate is considered to include, among other things, progress in the planning phase, utility connections (electricity and water), and substation works."

The buyer has the right to cancel the transaction if the buyer does not obtain a legally binding building permit for the planned construction project by 31 December 2026. However, this is subject to the condition that a building permit for the project has been applied by 18 October 2025, in accordance with Section 10.1 of this transfer deed. For the sake of clarity, the parties note that at the time of amending the transfer deed, the aforementioned building permit has already been applied for and granted 14 May 2025 (§ 54), and the permit has gained legal validity on 27 June 2025."

3 MUUTOSSOPIMUKSEN KIELI

Tämä Muutossopimus laaditaan suomeksi ja englanniksi. Jos kieliversioiden välillä on eroavaisuuksia tai niiden tulkinnasta on erimielisyyttä, suomenkielinen versio on määräävä.

3 LANGUAGE OF THE AMENDMENT AGREEMENT

This Amendment Agreement shall be executed in both Finnish and English. If any disagreement on interpretation or any controversy between the Finnish and English versions occurs, the Finnish language version shall prevail.

4 VOIMAANTULO

Tämä Muutossopimus tulee voimaan välittömästi, kun Osapuolet ovat allekirjoittaneet sen.

4 ENTRY INTO FORCE

This Amendment Agreement shall enter into force immediately upon the signature by the Parties.

5 SOPIMUSKAPPALEET

Tätä Muutossopimusta on laadittu kolme samasanaista kappaletta, yksi myyjälle, yksi ostajalle ja yksi kaupanvahvistajalle.

5 COUNTERPARTS

This Amendment Agreement has been executed in three original copies, one for the Seller, one for the Buyer and one for the notary public.

[Allekirjoitukset seuraavalla sivulla / Signature page to follow]

ALLEKIRJOITUKSET / SIGNATURES

MÄNTSÄLÄN KUNTA / MUNICIPALITY OF MÄNTSÄLÄ

Nimi / Name
Asema / Title

Nimi / Name
Asema / Title

KIINTEISTÖ OY MÄNTSÄLÄN GNEISSITIE 3

Nimi / Name
Asema / Title

KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS / CERTIFICATION OF THE NOTARY PUBLIC

Kaupanhahvistajana todistan, että [●] ja [●] Mäntsälän kunnan puolesta myyjänä ja [●] Kiinteistö Oy Mäntsälän Gneissitie 3 Oy:n puolesta ostajana ovat allekirjoittaneet tämän kauppakirjan muutossopimuksen, ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä kauppakirjan muutosta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että kauppakirjan muutossopimus on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

In my capacity as notary public, I hereby certify that [●] and [●] as representatives of the Municipality of Mäntsälä and [●] as representative of Kiinteistö Oy Mäntsälän Gneissitie 3 have signed this amendment agreement to real property sale and purchase agreement and that they have both been simultaneously present at the certification of this amendment to property transfer agreement. I have verified the identity of the signatories and confirmed that this amendment to property transfer agreement has been prepared in accordance with Chapter 2, Section 1 of the Finnish Land Code.

Paikka ja aika kuten yllä.

Time and place as above.

Nimi / Name
Maanmittauslaitoksen määräämä kaupanvahvistaja / Notary public
Tunnus / ID: [●]