

**SOPIMUS RAHOITUSJÄRJESTELYISTÄ**

**LUONNOS 28.9.2018**

**[ ].[ ].2018**

## SISÄLLYS

1 OSAPUOLET.....	3
1.1 Turun kaupunki.....	3
1.2 Hartela Länsi-Suomi Oy.....	3
2 SOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS.....	3
3 RAHOITUSJÄRJESTELYT.....	8
3.1 Osakaslainojen järjestelyt.....	8
3.2 Pankkilainojen järjestelyt.....	9
3.3 Osakaslainasaamisen sijoittaminen Tapahtumayhtiön vapaan oman pääoman omaan rahastoon.....	10
3.4 Osakaslainasaamisen sijoittaminen Toimistoyhtiön vapaan oman pääoman omaan rahastoon.....	10
3.5 Tapahtumayhtiön kiinteistön arvon alentaminen.....	11
3.6 Toimistoyhtiön kiinteistön arvon alentaminen.....	11
3.7 Tapahtumayhtiön 12 prosentin osuuden osto Hartelalta Kaupungille.....	11
3.8 Tapahtumayhtiön lainan maturiteetti, lyhennys ja marginaali.....	11
3.9 Toimistoyhtiön rahoituslaitoslaina.....	12
3.10 Kaupungin antama takaus.....	12
3.11 Tapahtumayhtiön tulevien investointien rahoittaminen.....	12
3.12 Tapahtumayhtiön konsernitililimiitti.....	13
3.13 Transaktiokustannukset.....	13
3.14 Päätösten hyväksyttäminen.....	13
4 SOPIMUKSEN VOIMAANTULO.....	13
5 SOVELLETTAVA LAKI JA RIITAISUUKSIEN RATKAISEMINEN.....	13
6 SOPIMUSKAPPALEET.....	14

## 1 OSAPUOLET

### 1.1 Turun kaupunki

Y-tunnus: 0204819-8

Osoite: PL 355, 20101 TURKU

(jäljempänä "**Kaupunki**")

### 1.2 Hartela Länsi-Suomi Oy

Y-tunnus: 0764622-6

Osoite: PL 623, 20101 TURKU

(jäljempänä "**Hartela**")

Kaupunki ja Hartela jäljempänä yhdessä "**Osapuolet**" ja erikseen "**Osapuoli**".

## 2 SOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS

Osapuolet ovat Logomo Oy:n (y-tunnus: 2403526-7, "**Logomo**") osakkeenomistajia seuraavasti:

Osapuoli	Omistusosuus
Kaupunki	39 %
Hartela	61 %

Yhteensä	100 %
----------	-------

Tämän sopimuksen allekirjoitushetkellä Osapuolilla on osakslainasaatavaa Logomolta seuraavasti:

Osapuoli	Lainan määrä
Kaupunki	11,115 MEUR
Hartela	17,385 MEUR
Yhteensä	28,5 MEUR

Logomo on Kiinteistö Oy Turun Köydenpunoja -nimisen yhtiön (y-tunnus: 2109530-1, "**Köydenpunoja**") ainoa osakkeenomistaja.

Köydenpunojan hallitus on rekisteröinyt sulautumissuunnitelman, jonka mukaisesti Köydenpunoja sulautuu emoyhtiöönsä Logomoon.

Logomon hallitus on rekisteröinyt jakautumissuunnitelman, jonka mukaisesti Logomo jakautuu kokonaisjakautumisella kahdeksi yhtiöksi, Logomo tapahtumatilat Oy:ksi (y-tunnus: 2921497-7, "**Tapahtumayhtiö**") ja Logomon toimistot Oy:ksi (y-tunnus: 2921496-9, "**Toimistoyhtiö**").

Tapahtumayhtiö ja Toimistoyhtiö jäljempänä yhdessä "**Yhtiöt**".

Sulautumisen, jakautumisen, osakaslainojen järjestelyjen ja osakekaupan jälkeen Osapuolet tulevat olemaan Tapahtumayhtiön osakkeenomistajia seuraavasti:

Osapuoli	Omistusosuus
Kaupunki	51 %
Hartela	49 %
Yhteensä	100 %

Sulautumisen ja jakautumisen jälkeen Osapuolet tulevat olemaan Toimistoyhtiön osakkeenomistajia seuraavasti:

Osapuoli	Omistusosuus
Kaupunki	39 %
Hartela	61 %
Yhteensä	100 %

Yhtiöt tulevat jakautumisen jälkeen omistamaan määräosaisesti kiinteistön 853-71-29-7 ("**Kiinteistö**") siten, että Toimistoyhtiön omistusosuus on 46,5/100 ja Tapahtumayhtiön omistusosuus on 53,5/100.

Edellä todetussa sulautumista koskevassa sulautumissuunnitelmassa ja jakautumista koskevassa jakautumissuunnitelmassa on sovittu, että Osapuolten osakaslainasaatavia Logomolta siirtyy Yhtiöille seuraavasti:

Velkoja	Velallinen	Lainan määrä
Kaupunki	Tapahtumayhtiö	5.946.525 EUR
Kaupunki	Toimistoyhtiö	5.168.475 EUR
Hartela	Tapahtumayhtiö	9.300.975 EUR
Hartela	Toimistoyhtiö	8.084.025 EUR
Yhteensä		28.500.000 EUR

Logomolla oli 31.12.2017 rahoitustaan varten pankkilainaa 25.550.000 euroa.

Edellä todetussa sulautumista koskevassa sulautumissuunnitelmassa ja jakautumista koskevassa jakautumissuunnitelmassa on sovittu, että Logomon pankkilainat siirtyy Yhtiöille seuraavasti:

Velkoja	Velallinen	Lainan määrä
Pankki	Tapahtu- mayhtiö	13.670.000 EUR
Pankki	Toimistoyhtiö	11.880.000 EUR
Yhteensä		25.500.000 EUR

Pankkilainaa on vuoden 2018 aikana lyhennetty 350.000 euroa ja jakautumishetkellä jäljellä olevan pankkilainan määrä on 25.200.000 euroa

Jakautumisen toimeenpanossa jäljellä oleva pankkilaina jakautuu kiinteistön omistusosuuksien suhteessa ja Logomon pankkilainat siirtyvät Yhtiöille seuraavasti:

Velkoja	Velallinen	Lainan määrä
Pankki	Tapahtu- mayhtiö	13.482.000 EUR
Pankki	Toimistoyhtiö	11.718.000 EUR

Yhteensä		25.200.000 EUR
----------	--	-------------------

Kaupungin kaupunginvaltuusto on tehnyt 16.4.2018 päivätyn päätöksen, jonka mukaan kokonaisuuden tasetta kevennetään alentamalla Kiinteistön kirjanpitoarvoja (Toimistoyhtiön Kiinteistön omistuosuuden arvoa alennetaan 5.821.657 EUR ja Tapahtumayhtiön Kiinteistön omistuosuuden arvoa alennetaan 3.273.495 EUR) ja toisaalta muuttamalla osakaslainoja sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoksi (SVOP) (Toimistoyhtiö 5.821.657 EUR ja Tapahtumayhtiö 14.117.543 EUR). Muutoksilla ei ole rahavirtavaikutuksia.

Hartela on tehnyt päätökset, jolla se hyväksyy em. päätökset.

Tätä taustaa vasten Osapuolet sopivat Yhtiöiden rahoitusjärjestelyistä seuraavaa:

### 3 RAHOITUSJÄRJESTELYT

#### 3.1 Osakaslainojen järjestelyt

Jakautumisen jälkeen Tapahtumayhtiö vaihtaa 1.047.980 euroa Hartelan antamaa osakslainaa ja 670.020 euroa Kaupungin antamaa osakslainaa 1.718.000 euroon jakautumisessa Toimistoyhtiön vastattavaksi jääneeseen pankkilainaan.

Jakautumisen jälkeen Tapahtumayhtiö siirtää sille jakautumisessa siirtyneen 588.043 euron Hartelan osakslainan korkovelan Toimistoyhtiölle ottamalla vastaan Toimistoyhtiöltä 358.706 euroa Hartelan antamaa osakslainaa ja 229.337 euroa Kaupungin antamaa osakslainaa.

Edellä sanottujen järjestelyjen jälkeen Osapuolten osakslainasaatavat ovat seuraavat:

Velkoja	Velallinen	Lainan määrä
Kaupunki	Tapahtumayhtiö	5.505.842 EUR



Kaupunki	Toimistoyhtiö	5.609.158 EUR
Hartela	Tapahtu- mayhtiö	8.611.701 EUR
Hartela	Toimistoyhtiö	8.773.299 EUR
Yhteensä		28.500.000 EUR

### 3.2 Pankkilainojen järjestelyt

Kohdassa 3.1 todettujen osakslainojen järjestelyjen seurauksena Yhtiöllä on pankkilainaa seuraavasti:

Velkoja	Velallinen	Lainan määrä
Pankki	Tapahtu- mayhtiö	15.200.000 EUR
Pankki	Toimistoyhtiö	10.000.000 EUR

Yhteensä		25.200.000 EUR
----------	--	-------------------

### 3.3 Osakslainasaamisen sijoittaminen Tapahtumayhtiön vapaan oman pääoman omaan rahastoon

Osana rahoitusjärjestelyjä Kaupunki sijoittaa osakslainaansa Tapahtumayhtiön sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon yhteensä 5.505.842 EUR ja tämä vähentää Kaupungin Logomolle myöntämän osakslainan osuutta vastaavalla summalla.

Osana rahoitusjärjestelyjä Hartela sijoittaa osakslainaansa Tapahtumayhtiön sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon 8.611.701 EUR ja tämä vähentää Hartelan Logomolle myöntämän osakslainaosuutta vastaavalla summalla.

Edellä sanottujen saatavien konvertoinnin jälkeen Tapahtumayhtiöllä ei ole enää osakslainaa.

### 3.4 Osakslainasaamisen sijoittaminen Toimistoyhtiön vapaan oman pääoman omaan rahastoon

Osana rahoitusjärjestelyjä Kaupunki sijoittaa Toimistoyhtiön sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon osakslainaansa 2.270.446 EUR ja vastaavasti tämä vähentää Kaupungin Logomolle myöntämää osakslainaosuutta vastaavalla summalla.

Osana rahoitusjärjestelyjä Hartela sijoittaa Toimistoyhtiön sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon osakslainaansa 3.551.211 EUR ja vastaavasti tämä vähentää Hartelan Logomolle myöntämää osakslainaosuutta vastaavalla summalla.

Sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon tehtyjen sijoitusten jälkeen osakslainasaamiset Toimistoyhtiöltä ovat

Osapuoli	Lainan määrä
Kaupunki	3.338.712 EUR

Hartela	5.222.088 EUR
Yhteensä	8.560.800 EUR

### 3.5 Tapahtumayhtiön kiinteistön arvon alentaminen

Tapahtumayhtiö tekee tarvittavat päätökset yhtiökokouksessa ja/tai hallituksen kokouksessa siitä, että sen omistaman Kiinteistön määräosan arvoa alennetaan vastaavaan markkina-arvoa, joka merkitsee 3.273.495 euron alaskirjausta.

### 3.6 Toimistoyhtiön kiinteistön arvon alentaminen

Toimistoyhtiö tekee tarvittavat päätökset yhtiökokouksessa ja/tai hallituksen kokouksessa siitä, että sen omistaman Kiinteistön määräosan arvoa alennetaan vastaavaan markkina-arvoa, joka merkitsee 5.821.657 euron alaskirjausta.

### 3.7 Tapahtumayhtiön 12 prosentin osuuden osto Hartelalta Kaupungille

Edellä kuvattujen sidotun vapaan oman pääoman rahastoon tehtyjen sijoitusten ja Kiinteistön määräosien arvojen alentamisen jälkeen Kaupunki ostaa Hartelalta 12 prosenttia Tapahtumayhtiön osakekannasta.

Kauppahintana Kaupunki luovuttaa Hartelalle Kaupungin Toimistoyhtiölle antamaa osakslainasaatavaa määrän, joka vastaa 12 prosentin osuutta Tapahtumayhtiön omasta pääomasta jakautumishetken taseen ja tämän sopimuksen mukaisten rahoitus- ja omistusjärjestelyjen ml. alaskirjausten jälkeisen tilanteen mukaisesti. Kauppahinnan on arvioitu olevan noin 1.300.000 euroa.

Kaupungin osakslainasaatavasta kohdan 3.7 mukaisena kauppahintana siirtyy osakslainasaatava Hartelalle Kaupungin antaman osakslainan ehtoisena.

### 3.8 Tapahtumayhtiön lainan maturiteetti, lyhennys ja marginaali

Omistus- ja rahoitusjärjestelyjen seurauksena Tapahtumayhtiöllä on pankkilainaa edellä kohdassa 3.2 sanotulla tavalla 15.200.000 EUR.

Osapuolten tavoitteena on, että Tapahtumayhtiön pankkilainan maturiteetti on vähintään 10 vuotta, lyhennykset 150.000 euroa vuodessa, marginaali korkeintaan 0,5 prosenttia ja viitekorko Euribor 6 kk. Lainaan pyritään kuitenkin alussa sopimaan 5 vuoden kiinteä korko edellyttäen, että korko ei tällöin nouse yli 1,0 prosentin. Mikäli rahoituslaitosten kanssa käytävissä neuvotteluissa ei päästä em. ehtoihin, hyväksyvät Osapuolet erikseen yksimielisesti lopulliset lainan ehdot.

### 3.9 Toimistoyhtiön rahoituslaitoslaina

[Handelsbanken on antanut 10.000.000 EUR indikatiivisen lainatarjouksen Toimistoyhtiölle.

Indikatiivisen lainatarjouksen mukaisen lainan maturiteetti on 5 vuotta ja lainan ehtojen mukaisesti Toimistoyhtiön kassavirta käytettäisiin lähes kokonaisuudessaan lainan lyhennyksiin ja korkoihin.

Osapuolet tiedostavat, että em. lainatarjousta ei vielä ole hyväksytty ja Toimistoyhtiön rahoituslaitoslainaa koskevat neuvottelut ovat vielä kesken tämän sopimuksen allekirjoitushetkellä. Osapuolet sitoutuvat yhteisymmärryksessä neuvottelemaan ja sopimaan em. Handelsbankenin tarjouksen tai muilta rahoituslaitoksilta saatavien tarjousten pohjalta Toimistoyhtiön rahoituslaitoslainan ehdoista ja päättämään lainan nostosta.]

### 3.10 Kaupungin antama takaus

Osana omistus- ja rahoitusjärjestelyjä Kaupunki on antanut takauksen Tapahtumayhtiön ottamalle kohdissa 3.2 ja 3.8 tarkoitetulle pankkilainalle. Kaupungin antaman takauksen määrä on 15,2 MEUR. Vastavakuutena Tapahtumayhtiö on antanut kaupungille pantiksi Kiinteistön määräänsä parhaalle mahdolliselle etusijalle vahvistetun kiinnityksen, joka on määrältään 15,7 MEUR.

Kaupunki sitoutuu siihen, että sen antama takaus on voimassa em. pankkilainan maksuajan viimeisen erän suorittamiseen saakka, kuitenkin siten, että mikäli kaupunki luopuu yhtiön osakkeista, on sovittava etukäteen järjestelyistä, joilla kaupungin antama takausvastuu kaikille yhtiön lainoille päättyy.

### 3.11 Tapahtumayhtiön tulevien investointien rahoittaminen

Osana omistus- ja rahoitusjärjestelyjä Tapahtumayhtiö tulee tekemään vuokrasopimuksen Logomon Veturi Oy -nimisen yhtiön (y-tunnus: 2414926-4) kanssa. Vuokrasopimuksessa tullaan sopimaan Tapahtumayhtiön omistaman rakennusosan mahdollisista peruskorjaus- ja perusparannusinvestoinneista, jotka Tapahtumayhtiö vuokranantajana rahoittaa, ja joiden rahoitus- ym. kustannukset lisätään vuokralaisen maksamaan pääomavuokraan.

Osapuolet sitoutuvat tavoitteeseen rahoittaa vuokrasopimuksen mukaiset peruskorjausinvestoinnit, vuokranantajan rahoittamat perusparannusinvestoinnit ja ylläpitovuokraan sisältyvät kirjanpitoon aktivoitavat kustannukset pitkäaikaisella Tapahtumayhtiölle otettavalla mahdollisimman edullisella rahalaitosrahoituksella tai Turun kaupungin antolainalla kaupungin niin halutessa. Rahoituksen vakuutena käytetään Tapahtumayhtiön omia vakuuksia.

### 3.12 Tapahtumayhtiön konsernitililimiitti

Osana omistus- ja rahoitusjärjestelyjä Tapahtumayhtiön pankkitili avataan ja liitetään Turun seudun osuuspankissa Kaupungin konsernitilikokonaisuuteen ja Tapahtumayhtiölle myönnetään 400.000 euron konsernitililimiitti maksuvalmiuden hallintaan.

### 3.13 Transaktiokustannukset

Logomo-yhtiöiden sulautumiseen ja jakautumiseen sekä niihin liittyvän sopimuskokonaisuuden neuvottelujen ("Logomo -projekti") transaktiokustannuksista sovitaan seuraavaa:

Logomo-projektiin liittyvät Aventure Partners Oy:n (Heinistö, Laisi) laskuttamat kustannukset kuuluvat kokonaisuudessaan Hartelan maksettaviksi samoin kuin Project Law Oy:n laskuttamat kustannukset.

Sulautumis- ja jakautumisprosessiin sekä kiinteistönmuodostamisen liittyvät kustannukset sisältäen muun muassa hallinnanjakosopimuksen laatimisessa käytettyjen ulkopuolisten suunnittelijoiden ja asiantuntijoiden kustannukset sekä viranomaiskustannukset laskutetaan Logomon toimistot Oy:lta, jonka kustannuksiksi ne jäävät.

### 3.14 Päätösten hyväksyttäminen

Osapuolet sitoutuvat siihen, että Yhtiöiden yhtiökokouksissa ja/tai hallituksen kokouksissa tehdään riittävät päätökset em. rahoitusjärjestelyiden toteuttamiseksi.

## 4 SOPIMUKSEN VOIMAANTULO

Tämä sopimus tulee voimaan Osapuolia sitovasti välittömästi sopimuksen allekirjoittamisen jälkeen.

Edellä kohdassa 3 sanotut rahoitusjärjestelyt toteutetaan viipymättä jakautumisen täytäntöönpanon jälkeen.

## 5 SOVELLETTAVA LAKI JA RIITAISUUKSIEN RATKAISEMINEN

Tähän sopimukseen sovelletaan Suomen lakia lukuun ottamatta sen lainvalintasäännöksiä. Tästä sopimuksesta mahdollisesti aiheutuvat erimielisyydet ratkaistaan ensimmäisenä asteena Varsinais-Suomen käräjäoikeudessa.

## 6 SOPIMUSKAPPALEET

Tämä sopimus on laadittu kahtena kappaleena, yksi molemmille Osapuolille.

Turussa, [ ]. päivänä \_\_\_kuuta 2018

TURUN KAUPUNKI

\_\_\_\_\_  
[Nimenselvennös]

\_\_\_\_\_  
[Nimenselvennös]

HARTELA LÄNSI-SUOMI OY

\_\_\_\_\_  
[Nimenselvennös]

\_\_\_\_\_  
[Nimenselvennös]

Edellä olevan hyväksymme yhtiötä sitovaksi:

Turussa, [ ]. päivänä \_\_\_kuuta 2018

LOGOMO OY

\_\_\_\_\_  
[Nimenselvennös]

\_\_\_\_\_  
[Nimenselvennös]