

OSAKASSOPIMUS

Turun Teknologia kiinteistöt Oy:n

osakkeenomistajien

välillä

[].[].201[9]

SHAREHOLDERS' AGREEMENT

By and between

the Shareholders of

Turun Teknologia kiinteistöt Oy

[].[].201[9]

Tämä Turun Teknologiakiinteistöt Oy:tä ("Yhtiö") koskeva osakassopimus ("Osakassopimus") on solmittu seuraavien osapuolten välillä:

- a) **Liitteessä 1 luetellut osakkeenomistajat;**
- b) **Hemsö Fastighets AB** (kaupparekisterinumero 556779-8169), ruotsalainen osakeyhtiö, jonka rekisteröity kotipaikka on Tukholma, Ruotsi, yhtiötunnus 556779-8169; ja
- c) **Turun Teknologiakiinteistöt Oy**, suomalainen osakeyhtiö, jonka rekisteröity kotipaikka on Turku ja osoite Tykistökatu 6, 20520 Turku, y-tunnus 2349955-3.

Yllä kohdassa a) tarkoitetut tahot jäljempänä yhdessä "**Osakkeenomistajat**" ja kukin erikseen "**Osakkeenomistaja**".

Osakkeenomistajista Turun kaupunki jäljempänä myös "**Turku**" sekä Hemsö TTP Oy "**Hemsö**".

Yllä kohdissa a)-b) tarkoitetut tahot jäljempänä yhdessä "**Osapuolet**" ja kukin erikseen "**Osapuoli**".

This shareholders' agreement (the "Agreement") concerning Turun Teknologiakiinteistöt Oy (the "Company") is entered into by and between the following parties:

- a) **Shareholders listed in Appendix 1;**
- b) **Hemsö Fastighets AB**, a Swedish limited liability company having its registered office in Stockholm, Sweden, company ID 2349955-3; and
- c) **Turun Teknologiakiinteistöt Oy**, a Finnish limited liability company having its registered office in Turku at Tykistökatu 6, 20520 Turku, company ID 2349955-3.

Aforementioned parties under a) hereinafter are hereinafter jointly referred to as the "Shareholders" and each separately as a "Shareholder".

*Of the Shareholders, City of Turku is hereinafter referred to also as "**Turku**" and Hemsö TTP Oy as "**Hemsö**".*

*Aforementioned parties a)-b) are hereinafter jointly referred to as the "**Parties**" and each separately as a "**Party**".*

TAUSTA JA TARKOITUS / BACKGROUND AND PURPOSE

- A. Tämän Osakassopimuksen tarkoituksena on sopia Yhtiön omistukseen liittyvistä seikoista sekä Osakkeenomistajien keskinäisistä oikeuksista ja velvollisuuksista Yhtiön pitkäaikaisen kehittämisen, jatkuvuuden ja Osakkeenomistajien osakeomistuksen arvon maksimoimisen varmistamiseksi.
- B. Yhtiön yhtiöjärjestyksen mukaisena toimialana on omistaa ja hallita osakkeita, kiinteistöjä, rahastoja ja muita arvopapereita sekä käydä niillä kauppaa. Yhtiö harjoittaa myös huoneistojen ja kiinteistöjen vuokraustoimintaa ja tarjoaa vuokralaisilleen erilaisia toimitiloihin liittyviä palveluita. Lisäksi Yhtiö voi tarjota ravintolapalveluja sekä kokous- ja neuvottelupalveluja hallitsemisessaan kiinteistöissä ja tiloissa.
- C. Yhtiö on laskenut liikkeeseen yhteensä 37.878.787 Yhtiön uutta osaketta suunnatussa osakeannissa [].[].201[8] ("**Osakeanti**"). Lisäksi Osakeannin toteuttamisen yhteydessä tai sitä ennen Yhtiön kaikki vaihtovelkakirjanhaltijat ovat käyttäneet oikeuttaan muuntaa vaihtovelkakirjansa Yhtiön uusiksi osakkeiksi ("**Konversio**") ja Yhtiön A- ja B-sarjan osakkeet on yhdistetty yhdeksi osakelajiksi. Todetaan, että tämä Osakassopimus allekirjoitetaan Osakeannin toteuttamisen yhteydessä ja siihen sitoutuminen on osakemerkinnän toteutumisen edellytys.

- D. Tämän Osakassopimuksen päivämääränä, ottaen kuitenkin huomioon Osakeannissa ja Konversiossa annetut osakkeet ja muunnetut vaihtovelkakirjalainat, Yhtiön osakekanta koostuu yhteensä [] osakkeesta ("**Osakkeet**"), joista jokainen yksi (1) osake oikeuttaa yhteen (1) ääneen Yhtiön yhtiökokouksessa. Yhtiön Osakeannin ja Konversion rekisteröinnin jälkeinen osake- ja osakasluettelo, on tämän Osakassopimuksen Liitteenä 1. Selvyyden vuoksi termillä "Osakkeet" tarkoitetaan kaikkia Yhtiön osakkeita, jota kunakin ajankohtana on Yhtiön toimesta annettu ja jotka ovat muiden, kuin Yhtiön itsensä omistamia.
- E. Hemsö-konsernin emoyhtiö Hemsö Fastighets AB on osoittanut Yhtiön osakkeiden omistuksen täysin omistamalleen tytäryhtiölle, Hemsö TTP Oy:lle, joka on tätä tarkoitusta varten perustettu uusi holding-yhtiö.
- A. *The purpose of this Agreement is to agree upon matters regarding the ownership of the Company as well as rights and obligations of the Shareholders in order to secure long-term and sustainable development and continuity of the Company and to maximize the value of the Shareholders' shareholding.*
- B. *According to the Company's articles of association the Company's field of operation is to own and possess shares, real property, funds and other securities as well as trade thereof. The Company also leases premises and real property and offers various services relating to the premises to its tenants. In addition, the Company may offer restaurant services as well as meeting and conference services in the real estates and premises possessed by the Company.*
- C. *The Company has issued a total of 37,878,787 new Company shares in the directed share issue per [], [].201[8] ("**Share Issue**"). In addition, prior to or in connection with the Share Issue, all holders of convertible bonds have used their right to convert all their convertible bonds into Company's new shares ("**Conversion**") and the Company's A and B class shares have been merged into one class of shares. It is concluded that this Agreement shall be signed in conjunction with completion of the Share Issue and committing to this Agreement is a prerequisite for completion of the share subscription.*
- D. *On the date of this Agreement, however taking into consideration shares issued and subscribed for in the Share Issue and Conversion, the Company has total of [] shares (the "**Shares**"), of which each one (1) share equals to one (1) vote in the Company's shareholders' meeting. The Company's share and shareholder register, as per after the registration of the Share Issue and the Conversion, is attached hereto as Appendix 1. For clarity, the term "Shares" shall mean all the Company's shares, which from time to time have been issued by the Company and are owned by other parties than the Company itself, and including all other instruments entitling to Company's Shares.*
- E. *Hemsö Fastighets AB, the parent company of the Hemsö group of companies, has appointed the ownership of its shares in the Company to its fully owned (via other group companies) affiliate, the HoldCo, which is a new holding company established for such purpose.*

Osakkeenomistajat sopivat seuraavaa: / The Shareholders agree as follows:

1. YHTIÖN RAHOITUS JA VAROJENJAKO / FINANCING AND DISTRIBUTION OF ASSETS

Osakkeenomistajalla ei ole velvollisuutta osallistua mahdollisiin tulevaisuudessa toteutettaviin oman tai vieraan oman pääoman ehtoiisiin rahoituskerroksiin eikä asettaa Yhtiön puolesta vakuuksia tai antaa takauksia. Myöhemmin toteuttavissa mahdollisissa osakeanneissa tarjotaan Osakkeenomistajille mahdollisuus merkitä Yhtiön osakkeita omistussuutensa mukaisessa suhteessa, ellei Yhtiökokous ole päättänyt osakeyhtiölain (624/2006, muutoksineen, "OYL") mukaisesti poiketa Osakkeenomistajien merkintäetuoikeudesta. Mikäli Osakkeenomistaja ei halua merkitä osuutensa mukaista määrää tarjotuista Osakkeista, on muilla Osakkeenomistajilla oikeus merkitä Osakkeita, ensin omistussuutensa mukaisessa suhteessa, ja mikäli Osakkeita edelleenkin jää merkitsemättä, yli osuutensa kunnes kaikki merkittäväksi tarjotut Osakkeet ovat tulleet kokonaan merkityksi. Mikäli näin toimien tarjotut Osakkeet eivät tule kokonaan merkityksi, Osakkeita voidaan tarjota kolmannen osapuolen merkittäväksi, mikäli osakeantipäätös sen mahdollistaa.

A Shareholder has no obligation to participate in possible future equity or debt investment rounds or to give securities or guarantees on behalf of the Company. In possible future share issues the Shareholders shall be given opportunity to subscribe for the Company's shares pro-rata to their existing share of ownership, unless the Company's shareholders' meeting has decided, in accordance with the limited liability company act (624/2006, as amended, "Companies Act"), to deviate from the preemptive subscription right of the Shareholders. If a Shareholder is not willing to subscribe for its pro-rata share of the issued Shares, the other Shareholders shall be entitled to subscribe the Shares on pro rata basis, and if Shares thereafter still remain to be subscribed, beyond their pro-rata share and up and until all the issued Shares have been fully subscribed by Shareholders. If all issued Shares shall not be subscribed in above described order, the Shares may be offered to third parties, if and to the extent permitted in the share issue decision.

Yhtiön varoja jaettaessa Osakkeenomistajilla on oikeus jaettaviin varoihin omistustensa mukaisessa suhteessa. Yhtiökokous päättää varojenjaosta OYL:n mukaisesti.

When distributing Company assets, the Shareholders shall have right to the assets pro-rata to their existing share of ownership. Decision on the distribution of assets shall be made by shareholders' meeting in accordance with the Companies Act.

Yhtiön tavoitteena on jakaa osinkoa Osakkeenomistajille vuosittain. Maksettavan vuotuisen osingon tavoitetaso on vähintään kuusi (6) prosenttia Yhtiön viimeksi vahvistetun taseen mukaisen osakepääoman ja sijoitetun vapaan oman pääoman rahaston yhteismäärästä. Osinkoa jaettaessa huomioidaan aina Yhtiön taloudellinen tilanne ja että Yhtiön maksukyky ei osingonjaon johdosta vaarannu. Osakkeenomistajat luopuvat ehdoista ja peruuttamattomasti OYL 13:7 §:n mukaisesta vähemmistöosinko-oikeudestaan. Lisäksi jaettavan osingon määrää harkittaessa on otettava huomioon myös Yhtiön hallituksen yksinomaisessa harkinnassaan päättämät kiinteistöjen ja vuokrattavien toimitilojen mahdolliset korjaukset, kunnostukset ja perusparannukset

The intention of the Company is to pay dividend to the Shareholders yearly. The target level of yearly dividend shall be minimum six (6) per cent of the aggregate amount of Company's share capital and the reserves of invested unrestricted equity as per the latest adopted balance sheet. Payment of dividend shall always be made in consideration of the Company's financial standing and that Company's solvency shall not be jeopardized. The Shareholders unconditionally and irrevocably waive their right to minority dividend provided in Chapter 13 Section 7 of the Companies Act. In addition when determining the distributable amount of dividend, the funds required for the possible repairs, renovations and improvements of the Company's real property and leasable premises, as determined by the board of directors in its sole discretion, shall be taken into consideration.

2. YHTIÖN HALLINNOINTI / GOVERNANCE

2.1. Yhtiökokous / Shareholders' meeting

Osakkeenomistajilla on oikeus osallistua Yhtiön yhtiökokouksiin ja käyttää niissä äänivaltaa tämän Osakassopimuksen, Yhtiön yhtiöjärjestysmääräysten ja OYL:n mukaisesti. Osakkeenomistajat sitoutuvat itse tai tarvittaessa asiamiehensä välityksellä äänestämään ja toimimaan Yhtiön yhtiökokouksessa, hallituksessa ja kaikissa muissa yhteyksissä OYL:n kulloinkin voimassa olevia pakottavia säännöksiä noudattaen ja tavalla, jota tämän Osakassopimuksen tarkoituksen ja määräysten noudattaminen edellyttää.

The Shareholders shall have right to participate in the Company's shareholders' meetings and use their voting rights in accordance with this Agreement, the Company's articles of association and the Companies Act. The Shareholders undertake to personally, or by proxy when necessary, to vote and act in the Company's shareholders' meeting, the board of directors and in all other contexts in accordance with the mandatory regulations in force and in a manner that is compliant with the purpose and provisions of this Agreement.

Päätökset Yhtiön yhtiökokouksissa pyritään ensisijaisesti tekemään yksimielisesti ja Osakkeenomistajien yhteinen kanta pyritään muodostamaan ensisijaisesti keskinäisin neuvotteluin. Mikäli yhtenäistä kantaa ei pystytä muodostamaan, tehdään päätökset yhtiökokouksessa OYL:n vaatimusten mukaisesti, ellei tässä Osakassopimuksessa ole muuta sovittu.

Decisions in the Company's shareholders' meetings are endeavored to be made primarily unanimously and the Shareholders' common position is endeavored to be formulated primarily through negotiations. If common position cannot be formulated, the decision in shareholders' meeting shall be adopted in accordance with the requirements of the Companies Act, unless otherwise agreed in this Agreement.

2.2. Hallitus / Board of directors

Yhtiön hallituksen kokoonpanosta päättää Yhtiön yhtiökokous Yhtiön yhtiöjärjestyksen ja OYL:n mukaisesti.

Composition of the Company's board of directors shall be decided by Company's shareholders' meeting in accordance with the Company's articles of association and the Companies Act.

Osakkeenomistajat sitoutuvat valitsemaan Yhtiön hallituksen jäsenet ja äänestämään Yhtiön yhtiökokouksessa hallituksen kokoonpanoa koskevista asiakohdista seuraavasti:

The Shareholders undertake to elect the members of the Company's board of directors and to vote in the Company's shareholders' meeting in matters concerning composition of the board of directors, as follows:

Yhtiöllä on vähintään viisi (5) ja enintään kahdeksan (8) hallituksen varsinaista jäsentä. Varajäseniä ei valita.

The Company's board of directors has between five (5) and eight (8) regular members. Deputy members may be elected.

Turulla (Turun kaupunkikonserni) ja Hemsöllä on oikeus nimetä keskenään sama lukumäärä hallituksen jäsenistä siten, että Turun ja Hemsön nimeämien hallituksen jäsenten yhteinen äänimäärä on vähintään puolet (1/2) kaikkien hallituksen jäsenten äänimäärästä. Jos Turku tai Hemsö ei halua käyttää nimeämisoikeuttaan täysimääräisesti, siirtyy tämä oikeus käyttämättä jääneeltä osin toiselle edellä mainituista Osapuolista. Loput hallituksen jäsenet nimitetään muiden Osakkeenomistajien toimesta siten, että neljällä suurimmalla muulla Osakkeenomistajalle, laskettuna kaikista Yhtiön Osakkeista ja niiden tuottamista äänistä, on kullakin oikeus nimetä yksi hallituksen jäsen. Selvyiden vuoksi todetaan, että kaikkien edellä mainittujen nimeämisoikeuksien on toteuduttava ja hallituksen jäsenten lukumäärä päätettävä sen mukaisesti.

Turku and Hemsö shall have right to appoint the same amount of the members of the board of directors to the effect that the aggregate number of votes of the members appointed by Turku and Hemsö shall make at least half (1/2) of the aggregate number of votes of all members of the board of directors. If Turku or Hemsö do not wish to use their aforementioned right in full, the right shall, on the unused part, pass to the other of the aforementioned Parties. The rest of the members of the board of directors shall be appointed by the other Shareholders, provided, however, that the four largest other Shareholders, as calculated from the total amount of all of the Company's shares and attached voting rights, shall always each have right to nominate one (1) member of the board of directors. For clarity, all the aforementioned nomination rights must be fulfilled and the number of the board members determined to that effect.

Turulla ja Hemsöllä on oikeus yhteisesti nimittää hallituksen puheenjohtaja ja varapuheenjohtaja hallituksen keskuudesta. Mikäli Turku ja Hemsö eivät pääse yksimielisyyteen puheenjohtajan tai varapuheenjohtajan henkilöstä, Yhtiön hallitus valitsee puheenjohtajan ja varapuheenjohtajan keskuudestaan yksinkertaisella enemmistöllä. Hallituksen puheenjohtajan ääni on äänestyksissä ratkaiseva.

Turku and Hemsö jointly shall have the right to appoint the chairman and the deputy chairman among the ordinary members of the board of directors. If Turku and Hemsö cannot agree on the identity of

the chairman and/or the deputy chairman, the chairman and/or the deputy chairman shall be appointed by simple majority vote among the ordinary members of the board of directors, or, in case of a tied vote among the ordinary members of the board of directors, by simple majority vote at a shareholders' meeting convened to resolve on the chairman. The chairman of the board of directors shall have a casting vote.

Yhtiön hallitus kokoontuu vähintään vuosikvartaaleittain, tai vastaavina muina säännönmukaisina aikaväleinä hallituksen harkinnan mukaan. Hallituksen kieli (kokoukset ja niihin liittyvä dokumentaatio) on ensisijaisesti englanti, jos yksikin hallituksen jäsen tätä vaatii.

The board of directors shall convene at least quarterly, or at other similar intervals/times deemed necessary by the board of directors. The language of the board of directors (meetings and related documentation) shall be English in the first instance, if required even by one member of the board of directors.

Osakkeenomistajalla, jolla ei ole edustajaa Yhtiön hallituksessa, on sitä edellyttäessään oikeus saada hallituksen kokouksessa käsiteltävä aineisto ja hallituksen kokouspöytäkirja nähtäväkseen. Tällöin tietoja saaneella Osakkeenomistajalla on saamiensa tietojen osalta sama lojaliteetti- ja salassapitovelvoite tietojen itse käyttämisen ja kolmansille ilmaisemisen osalta, kuin tällä olisi tilanteessa, jossa tiedot on saatu hallituksen jäsenen ominaisuudessa.

Shareholder not having its representative in the board of directors shall upon request have access to the material considered in a meeting of the board of directors and the minutes of the meeting. The Shareholder receiving information shall then have the same duty of loyalty and confidentiality regarding the use and disclosure of such information to third parties as it would have if the information had been received in the capacity of a member of the board of directors.

Tässä kohdassa 2.2 sovittu Yhtiön hallituksen kokoonpano perustuu Yhtiön omistussuhteisiin Osakassopimuksen allekirjoitushetkellä. Mikäli Yhtiön omistusrakenne muuttuu olennaisesti, Osapuolet sitoutuvat neuvottelemaan tämän kohdan muuttamisesta siten, että hallituksen kokoonpanosta sovittu vastaa uutta omistusrakennetta.

The composition of the board of directors of the Company agreed in this section 2.2, is based on the ownership structure of the Company at the signing of this Agreement. If the ownership structure of the Company changes substantially, the Parties undertake to enter into negotiations regarding the amendment of this section in a manner causing the agreement on the board composition to be in line with the changed ownership structure.

2.3. Päätöksenteko / Decision-making

Päätöksenteko Yhtiön hallituksessa ja yhtiökokouksessa tapahtuu yksinkertaisin enemmistöpäätöksiin noudattaen kulloinkin voimassa olevaa OYL:a ja Yhtiön yhtiöjärjestystä ja tässä Osakassopimuksessa määrätyllä tavalla.

Decision-making in Company's board of directors and shareholders' meetings takes place by simple majority decision and in compliance with the Companies Act and Company's articles of association in force at the time, and in a manner defined in this Agreement.

Päätökset seuraavissa asioissa ("**Varatut Asiat**"), riippumatta siitä tehdäänkö päätökset hallituksessa vai yhtiökokouksessa, edellyttävät kuitenkin, että sekä Turun ja Hemsön nimeämät hallituksen jäsenet tai yhtiökokousedustajat (riippuen siitä kummassa elimessä päätökset tehdään) kannattavat päätöksiä, kuitenkin pois lukien asiat, joissa kyseinen Turun tai Hemsön edustaja olisi hallituksen kokouksessa hallituksen jäsenenä esteellinen osallistumaan päätöksentekoon kyseisessä asiassa:

- (i) Uusien Osakkeiden antaminen ja muut yhtiön osakepääomaan vaikuttavat toimet;
- (ii) Sellaiset olennaiset muutokset Yhtiön liiketoimintaan, jotka rinnastuvat Yhtiön liiketoiminnan laajentamiseen uudelle liiketoiminta-alueelle Yhtiön liiketoimintariskin tai liiketoiminnan laajuuden kannalta olennaisella tavalla;

- (iii) Sulautumiset, jakautumiset (pois lukien sulautumiset ja jakautumiset, joissa kaikki osalliset yhtiöt kuuluvat Yhtiön kanssa samaan konserniin) tai Yhtiön liiketoiminnasta tai sen merkittävästä osasta tai siihen kuuluvasta omaisuudesta luopuminen, joiden arvioitu arvo ylittää EUR 20.000.000;
- (iv) Liiketoiminnan tai omaisuuden hankkiminen tai myyminen (mukaan lukien kiinteistöt, vuokraoikeudet ja kiinteistöyhtiöt), joiden arvioitu arvo ylittää EUR 20.000.000;
- (v) Investoinnit, joiden arvioitu arvo ylittää EUR 10.000.000;
- (vi) Muun kuin Yhtiön tavanomaiseen liiketoimintaan kuuluvan ja markkinaehtoisesti, ns. arms-length -ehdoin, tehtävän Sopimuksen solmiminen Yhtiön ja Osakkeenomistajan, tai sen konserni- tai läheisyhtiön, välillä;
- (vii) Kohdan 3.3 mukainen hallituksen Suostumus;
- (viii) Kohdan 3.2 mukaisen suostumuksen antaminen Osakkeiden tai Erityisten Oikeuksien panttaamiselle;
- (ix) Kohdan 1 viimeisen lauseen mukaisten toimenpiteiden edellyttämien varojen määrittely;
- (x) Kohdan 5 mukaiseen Irtautumiseen ja siihen liittyviin valtuutuksiin liittyvä päätös;
- (xi) Sellaisiin vaatimuksiin, oikeudenkäynti- tai välimiesmenettelyihin vastaaminen tai niiden aloittaminen, joiden arvioitu arvo ylittää EUR 5.000.000;
- (xii) Yhtiön omien osakkeiden takaisinosto, lunastus, hankkiminen tai luovutus tai Yhtiön osakepääoman alentaminen;
- (xiii) Luoton ottaminen muutoin kuin osana tavanomaista liiketoimintaa; sekä
- (xiv) Maksujen keskeyttäminen, yritysjärjestelyn hakeminen tai Yhtiön hakeminen konkurssiin.

However, decisions on the following matters (“Reserved Matters”), irrespective of whether the decisions are made in the board of directors or in the shareholders’ meeting, shall require that the members of the board of directors appointed by or the representatives of (depending of the decision-making body) both Turku and Hemsö support the decisions, however excluding matters where such representative of Turku or Hemsö would be disqualified to consider the matter in a board meeting as a member of the board:

- (i) *New issues of Shares and other actions changing the equity of the Company;*
- (ii) *Material changes to the business of the Company, comparable to e.g. entering into a new area of business for the Company with a material effect on the profitability or extent of the Company’s business;*
- (iii) *Mergers, demergers (excluding mergers and demergers where all participating companies belong to the same group of companies as the Company) or divestments of the Company’s business or material parts or assets thereof with an expected value in excess of EUR 20,000,000;*
- (iv) *Acquisition or sale of business activities or assets (including properties, leaseholds and property companies) with an expected value in excess of EUR 20,000,000;*
- (v) *Investments with an expected value in excess of EUR 10,000,000;*
- (vi) *Entry into any agreement by the Company with any of the Shareholders or their respective affiliates;*
- (vii) *Board Approval on share transfers as per Section 3.3;*

- (viii) *Providing consent to pledge of Shares or Special Rights as per Section 3.2;*
- (ix) *Any determination of required funds as per Section 1, last sentence;*
- (x) *Any decision in relation to Exit and related authorization as per Section 5;*
- (xi) *Responding to or initiating any claims or litigation or arbitration proceedings with an expected value in excess of EUR 5,000,000;*
- (xii) *Repurchase, redemption, acquisition or conveyance by the Company of its own shares or lowering of the share capital of the Company;*
- (xiii) *Take on any debt other than in the ordinary course of business; and*
- (xiv) *Suspension of payments, initiating company reorganization, declaration of bankruptcy.*

Lisäksi päätös, jolla Yhtiön Osakkeita tai Erityisiä Oikeuksia (määritelty jäljempänä) annetaan muille kuin Yhtiön nykyisille Osakkeenomistajille tai niiden konserniyhtiöille, riippumatta siitä tehdäänkö päätökset hallituksessa vai yhtiökokouksessa, edellyttää, että sellaisten Osakkeenomistajien edustajat, joiden omistus Yhtiön Osakkeista ylittää 90 %, Yhtiön kaikista Osakkeista ja äänistä laskettuna, kannattavat päätöstä.

In addition, a decision on issuing the Company's Shares or Special Rights (as defined hereinafter) to other parties than the current Shareholders or their affiliates, irrespective of whether the decisions are made in the board of directors or in the shareholders' meeting, shall require that the representatives of Shareholders who own over 90 % of the Company's Shares, as calculated from the total amount of all of the Company's shares and attached voting rights, support the decision.

2.4. Lukkiutunut tilanne / Deadlock

Mikäli päätöstä Varattussa Asiassa ei tehdä sovituksessa ajassa tai sovituissa kokouksissa ("**Lukkiutunut tilanne**"), Turulla ja Hemsöllä on oikeus saattaa asia ylemmän tai ylimmän päättäjätason harkittavaksi (Turun tapauksessa kaupunginjohtaja), jotka hyvässä uskossa ja sovituksen puitteissa pyrkivät ratkaisemaan asian keskinäisin neuvotteluin. Mikäli kyseiset tahot eivät pysty asiaa ratkaisemaan, asia voidaan saattaa edelleen riippumattoman ulkopuolisen asiantuntijan ratkaistavaksi, jonka tehtävänä on edesauttaa neuvotteluissa sovinnollisen kompromissin saavuttamiseksi Turun ja Hemsön välillä.

*If no decision on a Reserved Matter is reached within an agreed time period or an agreed number of meetings (a "**Deadlock**"), each of Turku and Hemsö shall have the right to refer the matter to their higher or highest decision-makers (in case of Turku, the mayor) who shall in good faith and for an agreed time period attempt to resolve the matter. If the said persons fail to solve the matter, the matter may further be referred to an independent outside expert who shall facilitate the negotiations to reach an amicable compromise between Turku and Hemsö.*

3. **OSAKKEIDEN JA ERITYISTEN OIKEUKSIEN PANTTAAMINEN JA LUOVUTTAMINEN / PLEDGE AND TRANSFER OF SHARES AND SPECIAL RIGHTS**

3.1. Erityiset Oikeudet / Special Rights

"**Erityisillä Oikeuksilla**" tarkoitetaan tässä Osakassopimuksessa Osakkeisiin oikeuttavia OYL:n 10:1 §:ssä tarkoitettuja erityisiä oikeuksia. Siltä osin, kuin Erityisillä Oikeuksilla voi olla vaikutusta Yhtiön osakepääomaan ja/tai omistusprosentteihin, mukaan lukien mutta rajoittumatta Yhtiön Osakkeiden ja Erityisten Oikeuksien kaikenlaiset luovutustilanteet, Erityiset Oikeudet rinnastetaan soveltuvin osin Osakkeisiin ja niihin kohdistuvat samat oikeudet ja velvoitteet kuin Osakkeisiin, ellei toisin ole nimenomaisesti tässä Osakassopimuksessa sovittu, vaikka Erityisiä Oikeuksia ei olisi kyseisissä sopimuskohdissa nimenomaisesti erikseen mainittu.

*"**Special Rights**" shall in this Agreement mean special rights stipulated in Chapter 10 Section 1 of the Companies Act. On the part that Special Rights may have impact on the Company's share capital*

and/or ownership percentages, including without limiting to all sorts of transfers of Company Shares and Special Rights, Special Rights shall be equated to Shares and are subject to the same rights and obligations as Shares, unless specifically agreed otherwise hereafter, even if Special Rights have not been expressly mentioned in each concerned provision of this Agreement.

3.2. Panttaus / Pledge

Yhtiön Osakkeita tai Erityisiä Oikeuksia ei saa pantata tai muutoin rasittaa ilman Yhtiön hallituksen etukäteistä kirjallista suostumusta.

Company's Shares or Special Rights may not be pledged or otherwise encumbered without prior written consent of the Company's board of directors.

3.3. Luovutus / Transfer

Osakkeenomistajat eivät saa myydä tai muutoin luovuttaa omistamiaan Osakkeita tai Erityisiä Oikeuksia muutoin kuin tämän Osakassopimuksen määräysten mukaisesti.

The Shareholders may not sell or otherwise transfer their Shares or Special Rights other than in accordance with the provisions of this Agreement.

Yhtiön Osakkeiden tai Erityisten Oikeuksien luovuttaminen muulle, kuin Yhtiölle tai Osakkeenomistajalle edellyttää Yhtiön hallituksen antamaa, etukäteistä ja kirjallista suostumusta ("**Suostumus**"), ellei jäljempänä ole toisin sovittu. Suostumusta pyytävän Osakkeenomistajan tulee suostumuspyynnössään yksilöidä luovutuksen kohteena olevat Osakkeet ja/tai Erityiset Oikeudet, luovutuksen saaja, luovutusvastikkeen määrä ja laatu, sekä kaikki muutkin Yhtiön hallituksen tiedustelemaat luovutuksen ehdot. Suostumus on voimassa 60 päivän ajan Suostumuksen antaneen hallituksen kokouspäivästä lukien. Hallituksella on oikeus antaa Suostumus tai olla sitä antamatta. Hallitus ei perustele Suostumusta koskevaa päätöstään.

*Transfer of the Company's Shares or Special Rights to any other party than the Company or other Shareholders requires prior written approval of the Company's board of directors ("**Approval**"), unless otherwise agreed hereafter. The Shareholder asking for the Approval must in its request identify the Shares and/or Special Rights subject to transfer, the transferee, amount and kind of consideration, as well as all other information regarding the transfer requested by the Company's board of directors. The Approval shall be valid for 60 days from the date of the meeting of the board of directors granting the Approval. The board of directors shall have right to either grant or deny Approval. The board of directors shall not state the reasons of its decision regarding the Approval.*

Edellä sovitusta poiketen, Suostumusta ei kuitenkaan tarvita Osakkeiden ja/tai Erityisten Oikeuksien luovuttamiseen Osakkeenomistajan konserniyhtiölle. Konserniyhtiön, jolle Osakkeiden ja/tai Erityisten Oikeuksien siirto tapahtuu, tulee luovutushetkellä olla ja myös pysyä Osakkeet ja/tai Erityiset Oikeudet siirtävän Osakkeenomistajan omistuksessa ja määräysvallassa niin kauan kuin Osakkeet ja/tai Erityiset Oikeudet ovat sen omistuksessa. Mikäli edellä tarkoitettu konserniyhtiö myöhemmin siirtyy pois Osakkeenomistajan määräysvallasta, on kyseinen Osakkeenomistaja velvollinen välittömästi palauttamaan siirtämänsä Osakkeet ja/tai Erityiset Oikeudet itselleen taikka määräysvallassaan olevan yhtiön omistukseen. Ellei näin tapahdu, Osakkeenomistaja syyllistyy sopimusrikkomukseen ja konserniyhtiön osakkeiden luovutus rinnastetaan Yhtiön Osakkeiden luovutukseen, jolloin muilla Osapuolilla on oikeus lunastaa Osakkeet konserniyhtiöstä siinä järjestyksessä kuin Yhtiön yhtiöjärjestyksen lunastuslausekkeessa on määrätty. Tässä Osakassopimuksessa konserniyhtiöllä ja määräysvallalla tarkoitetaan OYL:sta (sekä siinä viitatuista säädöksistä) ilmenevät kriteerit täyttäviä yhtiöitä ja määräysvaltaa. Osakkeenomistajan siirtäessä Osakkeita ja/tai Erityisiä Oikeuksia konserniyhtiölleen tämän sopimuskohdan määräysten mukaisesti, muut Osapuolet sitoutuvat olemaan vetoamatta yhtiöjärjestyksen mukaiseen suostumus- ja/tai lunastuslausekkeeseen.

Aforementioned notwithstanding, no Approval shall be required for transfer of Shares and/or Special Rights to a Shareholder's own group company (in Finnish: konserniyhtiö). The group company receiving the Shares and/or Special Rights shall at the time of the transfer be, and also remain as long as the said group company owns the Shares and/or Special Rights, under the ownership and control

of the transferring Shareholder. If the aforementioned group company should no longer remain under the control of the Shareholder, the concerned Shareholder is liable to immediately return the Shares and/or Special Rights to itself or to a company under its control. If this does not take place, the Shareholder is in breach of this Agreement and transfer of group company's shares is equated to transfer of Company's Shares, whereupon the other Parties shall have the right to redeem the Shares from the group company in accordance with the procedure specified in the redemption clause in the Company's articles of association. A group company and control in this Agreement shall mean the companies and control fulfilling the criteria reflected in the Companies Act (and statues referred to therein). When a Shareholder transfers Shares and/or Special Rights in accordance with the provisions of this Section 3.3, the other Parties undertake not to invoke the consent and/or redemption clauses of the Company's articles of association.

Osakkeenomistajilla ei ole Suostumuksen antamisesta huolimatta oikeutta myydä, lahjoittaa tai muutoin luovuttaa omistamiaan Osakkeita taholle, joka ei ole Osakassopimuksen allekirjoittamisella liittynyt tämän Osakassopimuksen Osapuoleksi ja siten rajoituksitta ja ehdoitta sitoutunut kaikkiin Osakassopimuksen Osakkeenomistajan velvoitteisiin. Tässä kappaleessa tarkoitettu sitoutuminen tulee tehdä Osakkeiden luovutuskirjan allekirjoittamisen yhteydessä ja siitä tulee kirjallisesti toimittaa selvitys Yhtiön hallitukselle kahden (2) viikon kuluessa luovutuskirjan allekirjoittamisesta, viimeistään kuitenkin samalla, kun luovutus ilmoitetaan Yhtiön hallitukselle yhtiöjärjestyksen lunastuslausekkeen tarkoittaman lunastusajan alkamiseksi. Selvyiden vuoksi todetaan, että edellä sanottu koskee nimenomaisesti myös luovutuksia Osakkeenomistajan konserniyhtiöille.

Notwithstanding possible grant of an Approval, Shareholders are not entitled to sell, donate or otherwise transfer their Shares to a party, who has not acceded to this Agreement by signing this Agreement and thereby without any limitations and unconditionally committed to all the obligations of the Shareholders under this Agreement. The commitment under this section shall be made upon signing of the transfer document of the Shares and documentary evidence thereof must be submitted to Company's board of directors within two (2) weeks from the signing of the transfer document, latest upon making a notification of the transfer to the board of directors for the commencement of the time period for redemption in accordance with the redemption clause in the Company's articles of association. For clarity, the aforementioned shall apply specifically also to transfers to Shareholders' group companies.

Yhtiön yhtiöjärjestykseen sisältyy lunastuslauseke ja suostumuslauseke. Osakkeenomistajat sitoutuvat olemaan käyttämättä lunastuslausekkeen mukaista lunastusoikeuttaan koskien Osakkeenomistajien välisiä luovutuksia.

The Company's articles of association include a redemption clause and a consent clause. The Shareholders undertake not to use their redemption right in accordance with the redemption clause in case of transfers between the Shareholders.

Yhtiön yhtiöjärjestykseen otetaan myös Sopijapuolia sitovalla tavalla lauseke, jonka mukaan:

”Osakkeenomistaja, jonka omistus yhtiön osakkeista kasvaa puoleen (1/2) tai sen yli yhtiön kaikista osakkeista ja äänistä laskettuna, on velvollinen osakkeenomistajan kirjallisesta, ehdottomasta ja peruuttamattomasta vaatimuksesta ostamaan kaikki ostamista edellyttävän osakkeenomistajan omistamat yhtiön osakkeet ostovaatimuksen esittämisajan käyvän arvon mukaiseen kauppahintaan. Kauppa koskee tällöin kaikkia ostovaatimuksen esittäneen osakkeenomistajan omistajan omistamia yhtiön osakkeita. Osakkeenomistajan on esitettävä kirjallinen ostovaatimus, josta käy ilmi vaadittu osakekohtainen käypä hinta, ostovelvolliselle osakkeenomistajalle 90 päivän kuluessa siitä, kun ostovelvollisuuden synnyttävä saanto tuli lopulliseksi ja merkittiin yhtiön osakasluetteloon. Selvyiden vuoksi todetaan, että tällaisen ostovaatimuksen voi esittää vain kerran (eli ei esimerkiksi yli puolet omistavan osakkeenomistajan kasvattaessa omistusosuuttaan edelleen). Osakkeiden kauppa ostovelvollisen osakkeenomistajan ja ostoa vaativan osakkeenomistajan välillä on toteutettava 14 päivän kuluessa ostovaatimuksen tultua ostovelvollisen osakkeenomistajan tietoon. Kauppa toteutetaan tällaisessa ostovelvollisuustilanteessa tavanomaisin ehdoin ja ilman myyjän vakuutuksia.

Edellä olevaa omistusta laskettaessa samaksi osakkeenomistajaksi katsotaan kaikki oikeus- ja luonnolliset henkilöt, jotka kuuluvat samaan konserniin ja/tai henkilöt, jotka OYL 8:6 §:n 2 mom. säätämällä tavalla katsotaan kuuluvan toistensa lähipiiriin.

Siinä tapauksessa, että osakkeiden käyvän arvon mukaisesta kauppahinnasta ei ole kaupan osapuolien kesken saavutettu sopimusta, määrätään osakkeiden käypä arvo ja siten ostovelvollisuuden täytäntöönpanossa noudatettava kauppahinta välimiesmenettelyssä yhtiöjärjestyksen riitojen ratkaisemista koskevan kohdan mukaisessa järjestyksessä siten, että toisaalta ostamista vaativilla osakkeenomistajilla yhteisesti ja toisaalta ostovelvollisella osapuolella on molemmilla oikeus nimetä yksi kolmesta välimiehestä.”

Following clause shall be incorporated, in a way binding also the Parties, into the Company's articles of association (the English translation only for the purposes of this Agreement):

“Upon a Shareholder's ownership reaching half (1/2) or more of the company's shares, as calculated from total amount of company's shares and attached voting rights, such Shareholder is obliged upon another Shareholder's irrevocable and unconditional written demand to buy all company shares owned by such Shareholder making the demand for [fair value of the shares at the time of making of the demand]. The right to sell and obligation to purchase concerns all (and not part of) the Company's shares owned by the Shareholder making the demand. The written demand of Shareholders requesting purchase of Shares, including the required fair value price per share, shall be made at the latest within [90] days from the date the transaction creating the obligation to buy became final and was recorded in the shareholders' register of the company. For the avoidance of doubt, the Shareholders right to make such demand shall only be applicable once (i.e. not e.g. after a majority Shareholder increasing its ownership further). The sale and purchase transaction between the majority Shareholder and the Shareholder making the demand shall be executed at the latest within [14] days from the date of receipt of the demand by the majority Shareholder. The transaction is executed applying terms and conditions customary in such purchase obligation situation and without any seller's warranties.

In calculating the aforementioned share of ownership, all natural and legal persons belonging to the same group and/or persons considered as related parties in accordance with Chapter 8 Section 6 subsection 2 of the Companies Act, shall be deemed as same single shareholder.

In the event that the parties to the transaction cannot agree on the applicable fair value of the shares, the value of the shares, and hence the amount of consideration to be applied in the enforcement of the purchase obligation, shall be determined in arbitration in accordance with the provisions of dispute resolution of company's articles of association, with the shareholder(s) making the demand for purchase on one hand and the shareholder obliged to purchase on the other hand having the right to appoint one out of three arbitrators.”

Yhtiön tulee antaa yhtiöjärjestyksen suostumuslausekkeen mukainen suostumus, mikäli 1) Yhtiön hallitus on antanut edellä tässä sopimuskohdassa tarkoitetun Suostumuksen, 2) Suostumusta pyytänyt Osakkeenomistaja on Suostumuksen voimassaoloaikana luovuttanut Osakkeita kaikilta osin suostumuspyynnössään ilmoittamallaan tavalla ja 3) luovutuksensaaja on edellä tässä sopimuskohdassa sovitulla tavalla sitoutunut rajoituksitta ja ehdoitta kaikkiin tämän Osakassopimuksen Osakkeenomistajan velvoitteisiin.

The Company shall grant the consent in accordance with the consent clause of the articles of association, when 1) Company's board of directors has granted the Approval defined above in this section, 2) the Shareholder requesting the Approval has transferred Shares in every respect in the way notified in its request for the Approval and 3) the transferee has in a way agreed above in this section, without any limitations and unconditionally committed to all the obligations of the Shareholders under this Agreement.

Selvyyden vuoksi todetaan, että Suostumuksen tai yhtiöjärjestyksen mukaisen suostumuslausekkeen tarkoittaman hallituksen suostumuksen antaminen ei missään oloissa rajoita eikä estä Osakkeenomistajan oikeutta käyttää Yhtiön yhtiöjärjestyksen mukaista lunastusoikeuttaan.

For the sake of clarity, granting of the Approval, or consent in accordance with the consent clause of Company's articles of association, shall not under any circumstances limit or prevent a Shareholder's right to use its redemption right in accordance with Company's articles of associations.

Mikäli tämä Osakassopimus ja Yhtiön yhtiöjärjestys ovat toistensa kanssa ristiriidassa, sovelletaan tämän Osakassopimuksen määräyksiä.

In the event of discrepancy between this Agreement and the Company's articles of association, the provisions of this Agreement shall prevail.

3.4. Etuosto-oikeus / Right of First Refusal

Mikäli Osakkeenomistaja haluaa myydä omistamiaan Osakkeita (mukaan lukien toiselle Osakkeenomistajalle), luovuttavan Osakkeenomistajan on ensin tarjottava Osakkeita toisten Osakkeenomistajien ostettavaksi heidän olemassa olevien omistusosuksiensa mukaisessa suhteessa. Osakkeita on tarjottava toisten Osakkeenomistajien ostettavaksi viimeistään samalla, kun Osakkeenomistaja hakee Yhtiön hallitukselta edellä kohdassa 3.3. tarkoitettua Suostumusta, jolloin hallitus välittää tarjouksen muille Osakkeenomistajille. Mikäli Osakkeenomistaja ei halua ostaa osuutensa mukaista määrää em. Osakkeista, muilla Osakkeenomistajilla on oikeus ostaa Osakkeita ensin omistusosuksiensa mukaisessa suhteessa, ja mikäli Osakkeita edelleen jää jäljelle, yli osuutensa kunnes kaikki luovuttavan Osakkeenomistajan Osakkeet on tullut ostettua.

If a Shareholder wishes to transfer Shares to any party (including a Shareholder), the transferring Shareholder shall first offer the Shares to be purchased by the other Shareholders pro-rata to their existing share of ownership of the Company. The Shares must be offered to the other Shareholders latest when Shareholder requests the Approval in accordance with section 3.3. from the Company's board of directors, whereupon the board of directors shall communicate the offer to the other Shareholders. [If a Shareholder is not willing to purchase its pro-rata share of the Shares, the other Shareholders shall be entitled to purchase the Shares first on a pro-rata basis, and if Shares thereafter remain to be purchased, beyond the pro-rata share and up and until all Shares a Shareholder intends to transfer have been purchased.

3.5. Hemsön omistuksen muuttuminen / Change of control in Hemsö

Hemsö Fastighets AB sitoutuu täten siihen, että Hemsö on tämän Osakassopimuksen voimassaloajan sen (suoraan tai muiden konserniyhtiöiden kautta) täysin omistama konserniyhtiö ja Hemsö Fastighets AB:n yksinomaisessa ja rajoittamattomassa määräysvallassa. Tämän sitoumuksen vastainen muutos Hemsön omistuksessa on Hemsö Fastighets AB:n sopimusrikkomus ("**Kielletty Omistusmuutos**").

Mikäli Kielletty Omistusmuutos tapahtuu, on Hemsö Fastighets AB velvollinen suorittamaan sopimussakkona muille Osakkeenomistajille (pl. Hemsö), heidän Yhtiön osakeomistusten suhteessa, xx euroa. Hemsöllä ei ole velvollisuutta suorittaa sopimussakkoa, mikäli Hemsö Fastighets AB siitä huomautuksen saatuaan viivytyksettä ja viimeistään 30 päivän kuluessa korjaa rikkomuksensa. Sopimussakon maksamisen lisäksi Hemsö Fastighets AB on velvollinen korvaamaan Osapuolille ja Yhtiölle täysimääräisesti kaiken vahingon, joka tästä sopimusrikkomuksesta on aiheutunut.

Kielletty Omistusmuutos rinnastetaan Yhtiön Osakkeiden luovutukseen, jolloin muilla Osapuolilla on oikeus lunastaa Osakkeet konserniyhtiöstä siinä järjestyksessä kuin Yhtiön yhtiöjärjestyksen lunastuslausekkeessa on määrätty.

Kunnes edellä mainittu lunastus on suoritettu tai rikkomus korjattu, Hemsö omistamiin Yhtiön osakkeisiin liittyvät oikeudet (ml. äänioikeus yhtiökokouksessa ja oikeus osinkoon) eivät ole käytettävissä.

*Hemsö Fastighets AB hereby undertakes that during the validity of this Agreement Hemsö shall remain (directly or via other group companies) its fully owned subsidiary and within the sole and unlimited control of Hemsö Fastighets AB. Any transfer not in line with this undertaking shall be considered a contractual breach by Hemsö Fastighets AB ("**Change of Control**").*

In case of Change of Control, Hemsö Fastighets AB shall be obliged to pay xx euros as contractual penalty to the other Shareholders pro-rata to their share of ownership in the Company. Hemsö Fastighets AB shall not be obliged to pay the contractual penalty, remedies the breach without delay and at the latest 30 days after having been notified thereof. In addition to the payment of the contractual penalty, the Hemsö Fastighets AB shall be obliged to compensate to the Parties and the Company all damaged caused by such breach in full.

The Change of Control is equated to transfer of Company's Shares, whereupon the other Parties shall have the right to redeem the Shares from the group company in accordance with the procedure specified in the redemption clause in the Company's articles of association.

Until the above redemption or remedying of the breach has been done, the rights attached to the shares of the Company held by Hemsö (incl. voting and dividend rights) can't be used.

4. MYÖTÄMYYNTIOIKEUS- JA VELVOLLISUUS / TAG-ALONG AND DRAG-ALONG

Mikäli Osakkeenomistaja tai Osakkeenomistajat ovat saaneet sitovan tarjouksen kolmannelta osapuolelta koskien Yhtiön Osakkeiden ja/tai Erityisten Oikeuksien kauppaa, jossa kaupan kohteena ovat Osakkeet ja/tai Erityiset Oikeudet edustaisivat vähintään yhtä kahdesosaa (1/2) Yhtiön kaikista Osakkeista ja/tai niiden tuottamista äänistä, sitoutuu tämä Osakkeenomistaja/sitoutuvat nämä Osakkeenomistajat ("**Myyvät Osakkeenomistajat**") pitämään tällaisen myynnin ehtona sitä, että myös muilla Osakkeenomistajilla on oikeus samanaikaisesti myydä kaikki tai osa omistamistaan Yhtiön Osakkeista ja/tai Erityisistä Oikeuksista samoilla ehdoilla kuin Myyvät Osakkeenomistajat myyvät ("**Myötämyyntioikeus**"). Myötämyyntioikeuden synnyttävällä kaupalla tarkoitetaan myös samojen osapuolien välisiä, 18 kuukauden ajanjaksona tapahtuvia useampia peräkkäisiä kauppia, joilla yhteenlaskettuna luovutetaan edellä tarkoitettu vähintään yksi kahdesosa (1/2) Yhtiön kaikista Osakkeista ja/tai Erityisistä Oikeuksista ja niiden tuottamista äänistä.

*If a Shareholder or Shareholders received a binding offer from a third party on the sale of Shares and/or Special Rights, in which the object of sale would be minimum of one half (1/2) of Company's all Shares and/or voting rights, such Shareholder or Shareholders (the "**Selling Shareholders**") undertake(s) to require as a condition of the sale that at the other Shareholders shall have right to simultaneously sell all or part of their Shares and/or Special Rights with the same conditions as the Selling Shareholders ("**Tag-Along Right**"). Also consecutive sales between the same parties within 18 months leading to transfer of at least aforementioned one half (1/2) of Company's all Shares and/or voting rights in total shall give rise to Tag-Along Right.*

Myyvien Osapuolien on tehtävä ilmoitus Myötämyyntioikeuden syntymisestä viipymättä kirjallisesti ja todisteellisesti kaikille muille Osakkeenomistajille. Ilmoituksen tulee sisältää tieto ostajasta sekä Osakkeista ja Erityisistä Oikeuksista maksettavasta vastikkeesta ja kaikista muista kaupan merkittävistä ehdoista, uhalla, että ilmoitusta Myötämyyntioikeudesta ei katsota tehdyksi ensinkään. Osakkeenomistajan, joka haluaa käyttää Myötämyyntioikeuttaan, tulee ilmoittaa asiasta Myyville Osakkeenomistajille kirjallisesti neljänkymmenenviiden (45) kalenteripäivän kuluessa Myötämyyntioikeutta koskevan ilmoituksen vastaanottamisesta. Siinä tapauksessa, että Myyvät Osakkeenomistajat rikkovat tätä Myötämyyntioikeutta koskevaa velvoitettaan siten, että Myötämyyntioikeuden käyttämistä haluavalla Osakkeenomistajalla ei ole mahdollisuutta käyttää Myötämyyntioikeuttaan, ovat Myyvät Osakkeenomistajat velvolliset yhteisvastuullisesti täyttämään tällaisen Osakkeenomistajan oikeuden käyttää Myötämyyntioikeuttaan.

The Selling Shareholders must notify the other Shareholders of the emerged Tag-Along Right without any delay verifiably in writing. The notification must include identity of the buyer and amount of consideration payable for the Shares and Special Rights and all other substantial conditions of the sale, with the risk that otherwise the notification is deemed as not having been duly made. A Shareholder willing to use its Tag-Along Right shall inform the Selling Shareholders thereof in writing within forty-five (45) calendar days from receipt of the notification regarding the Tag-Along Right. In the event that the Selling Shareholders breach their obligation regarding the Tag-Along Right in a way that the Shareholder willing to use its Tag-Along Right has no opportunity to do so, the Selling Shareholders are jointly liable for fulfilling such Shareholder's right to use its Tag-Along Right.

Jos Osakkeenomistajasta riippumaton kolmas osapuoli kirjallisesti ja vilpittömässä mielessä tarjoutuu ostamaan kaikki Turun ja Hemsön omistamat Yhtiön Osakkeet ja Erityiset Oikeudet ja Turku ja Hemsö päättävät myydä kaikki Osakkeensa ja/tai Erityiset Oikeutensa, muut Osakkeenomistajat ovat velvollisia hyväksymään kaupan ja myös itse myymään kaikki omistamansa Yhtiön Osakkeet ja Erityiset Oikeudet tarjouksen tehneelle kolmannelle osapuolelle samoilla ehdoilla kuin Turku ja Hemsö ("**Myötämyyntivelvollisuus**").

*If a third party independent from the Shareholder in writing and in good faith offers to buy all Shares and Special Rights owned by Turku and Hemsö and Turku and Hemsö decide to sell all their Shares and Special Rights, the other Shareholders shall be obliged to accept the transfer and to sell their own Shares and Special Rights to the offering third party with same conditions as Turku and Hemsö are selling ("**Drag-Along Right**").*

5. YHTIÖSTÄ IRTAUTUMINEN JA VALTUUTUS / EXIT AND AUTHORIZATION

Irtautumisessa (määritelty jäljempänä) Osakkeenomistajilla on velvollisuus (i) allekirjoittaa kaikki sellaiset sopimukset, päätökset, suostumukset ja muut asiakirjat sekä toimittaa kaikki sellaiset tiedot, jotka hallitus kohtuullisesti katsoo Irtautumisen toteuttamisen kannalta tarpeelliseksi sekä muutoinkin (ii) toimia Irtautumisen ja sen valmistelun aikana hallituksen ohjeistamalla tavalla Irtautumisen toteuttamisen edistämiseksi (ml. Osakkeenomistajien omistamien Yhtiön Osakkeiden myynti tai muu luovutus).

In the Exit (as defined hereinafter) the Shareholders shall have an obligation (i) to sign all such agreements, decisions, consents and other documents and to provide all such information that the board of directors reasonably deems necessary with regard to execution of the Exit and in every respect (ii) to act during the Exit and preparation thereof in accordance with the instruction given by the board of directors in order to facilitate execution of the Exit (incl. sale or other transfer of Company's Shares owned by the Shareholder).

Hyväksymällä tämän Osakassopimuksen Osakkeenomistajat peruuttamattomasti valtuuttavat Yhtiön hallituksen erikseen osoittaman henkilön toimimaan puolestaan Irtautumisen toteuttamiseksi, mukaan lukien Irtautumisen toteuttamiseksi tarvittavien sopimusten, päätösten, suostumusten ja muiden asiakirjojen allekirjoittaminen, sekä muutoinkin edustamaan Osakkeenomistajia Irtautumisen yhteydessä.

By executing this Agreement the Shareholders irrevocably authorize a person separately appointed by Company's board of directors to act on their behalf in order to execute the Exit, including signing of agreements, consents and other documents necessary for executing the Exit and otherwise to represent the Shareholders in connection with the Exit.

Tässä Osakassopimuksen kohdassa termillä "**Irtautuminen**" tarkoitetaan (i) Etuosto-oikeuden perusteella tapahtuvaa luovutusta (ii) Myötämyyntivelvollisuuden mukaista luovutusta ja (iii) Myötämyyntioikeuden käyttämistä.

*The term "**Exit**" in this section of the Agreement shall mean (i) transfer due to use of the Right of First Refusal, (ii) transfer due to the "Drag-Along" right and (iii) use of the "Tag-Along" right.*

6. VOIMASSALO JA SOPIMUksen PÄÄTTYMINEN / VALIDITY AND EXPIRY

Osakassopimus on voimassa toistaiseksi, eikä sitä ei voi yksipuolisesti irtisanoa. Osakassopimuksen voimassaolo päättyy yksittäisen Osakkeenomistajan osalta silloin, kun Osakkeenomistaja ei enää omista Yhtiön Osakkeita tai niihin oikeuttavia Erityisiä Oikeuksia. Osakassopimuksen kohdat, jotka luonteensa vuoksi sitovat Osakkeenomistajaa senkin jälkeen, kun Osakassopimuksen voimassaolo jonkin Osakkeenomistajan suhteen on päätynyt, sitovat kyseistä Osakkeenomistajaa vielä senkin jälkeen, kun tämä on lakannut olemasta Osakkeenomistajaa.

The Agreement is valid for an undetermined period of time and it cannot be unilaterally terminated. The validity of the Agreement shall expire in respect of an individual Shareholder, when the Shareholder no longer owns Company's Shares or Special Rights entitling to Shares. Parts of the Agreement, which by their nature shall be binding towards a Shareholder even after expiry of this

Agreement with regard to a Shareholder, shall continue to bind the Shareholder after the Shareholder has ceased to be a Shareholder.

Mikäli yhden Osakkeenomistajan omistus Yhtiöstä nousee puoleen (1/2) tai sen yli, Osakassopimus neuvotellaan uudelleen ja ennen uutta sopimusta seuraavat tämän Osakassopimuksen kohdat lakkaavat olemasta voimassa [].

[In the event one Party gains an ownership of half (1/2) or more in the Company, this Agreement shall be renegotiated and pending such renegotiation the following Sections of this Agreement [], shall no longer be valid and applicable.]

Mikäli Turun (ml. Turun ammattikorkeakoulu Oy ja muut konserniyhtiöt) tai Hemsön (konserniyhtiöineen) omistusosuus Yhtiössä putoaa alle yhden kolmasosan (1/3), Kohdan 2.3 mukainen päätöksenteko Varatuissa Asioissa ei enää edellytä kyseisen Osakkeenomistajan edustajan suostumusta. Selvyyden vuoksi todetaan, että Osakkeenomistajalla, joka säilyttää vähintään yhden kolmasosan omistuksen Yhtiössä, on edellisestä virkkeestä huolimatta jatkossakin (yksin) Varattuihin Asioihin liittyvät oikeudet kohdan

In the event that the ownership of Turku (incl. Turun ammattikorkeakoulu Oy and other affiliates) or Hemsö (incl. affiliates) falls below one third (1/3) in the Company, decision making in the Reserved Matters in accordance with Section 2.3 shall no longer require the consent of the representative of such Shareholder. For the avoidance of doubt, a Shareholder maintaining an ownership of one third (1/3) or more in the Company shall, despite the previous sentence, continue (alone) to have the rights in relation to Reserved Matters in accordance with Section 2.3.

Osakassopimus lakkaa sitomasta Yhtiötä, kun sopimus ei ole enää voimassa yhdenkään Osakkeenomistajan osalta.

The Agreement shall cease to be binding towards the Company, when the Agreement is not valid with regard to any Shareholders.

7. EI MUITA OSAKASSOPIMUKSIA / ENTIRE AGREEMENT

Tämä Osakassopimus käsittää Osapuolten välisen sopimuksen ja yhteisymmärryksen kokonaisuudessaan. Aiemmat Osapuolten tai tiettyjen Osapuolten välillä mahdollisesti solmitut osakassopimukset tai muut suulliset tai kirjalliset välipuheet tämän Osakassopimuksen sääntelemissä asioissa ovat mitättömiä.

This Agreement represents the entire agreement and understanding by and between the Parties with respect to the subject matter hereof. Prior shareholders' agreements or other oral or written understandings by and between the Parties, or some of the Parties, with respect to the subject matter hereof shall be void.

Osapuolet vahvistavat, etteivät he ole tehneet, ja sitoutuvat tämän Osakassopimuksen voimassaoloajan olemaan tekemättä, Yhtiötä koskien mitään muuta sopimusta, joka olisi ristiriidassa tämän Osakassopimuksen mukaisten oikeuksien ja velvoitteiden kanssa siten, että se estäisi Osapuolia täyttämästä niiden tämän Sopimuksen mukaisia oikeuksia ja velvollisuuksia.

The Parties confirm that they have not entered, and undertake that they will not during the validity of this Agreement, enter into any other agreement concerning the Company, which would contradict with the rights and obligations of this Agreement to the effect that it prevents the Parties from fulfilling their respective rights and obligations under this Agreement.

Tähän Osakassopimukseen sovelletaan täydentävinä Yhtiön yhtiöjärjestyksen määräyksiä. Mikäli tämä Osakassopimus ja Yhtiön yhtiöjärjestys ovat toistensa kanssa ristiriidassa, sovelletaan tämän Osakassopimuksen määräyksiä.

The provisions of Company's articles of agreement shall supplement this Agreement. In the event of discrepancy between this Agreement and Company's articles of association, the provisions of this Agreement shall prevail.

Selvyyden vuoksi todetaan, että aikaisempi 2.7.2010 päivätty tiettyjen Osakkeenomistajien välinen osakassopimus lakkaa olemasta voimassa ja sitomasta sen osapuolia tämän Osakassopimuksen voimaantulon hetkellä.

For the sake of clarity, the shareholders' agreement dated 2 July 2010 between certain Shareholders shall cease to be valid and to bind the parties thereto upon entry into force of this Agreement.

8. SALASSAPITO / CONFIDENTIALITY

Osapuolet sitoutuvat pitämään tämän Osakassopimuksen ja sen sisällön luottamuksellisena sekä olemaan ilmaisematta Yhtiön tai toisen Osapuolen liikesalaisuuksia kolmannelle osapuolelle ("**Salassapitovelvollisuus**"). Osapuolet sitoutuvat noudattamaan Salassapitovelvollisuutta niin kauan kuin he ovat tämän Osakassopimuksen Osapuolia sekä vielä sen jälkeenkin niin kauan, kuin tämä Osakassopimus on jotakuta Osakkeenomistajaa sitovalla tavalla voimassa. Osapuolella ei ole milloinkaan oikeutta itse hyödyntää tai ilmaista Yhtiön ulkopuolisille mitään Yhtiön liikesalaisuutta.

*The Parties undertake to keep this Agreement and its content confidential and not to disclose trade secrets of the Company or other Shareholders to any third parties ("**Confidentiality Obligation**"). The Parties undertake to abide with their Confidentiality Obligations as long as they are a Party to this Agreement and even thereafter as long as this Agreement is valid and binding towards any Shareholder. A Party shall never have right to use any trade secrets of the Company or to disclose them to any third parties.*

Edellä sanotun estämättä, Osapuolet saavat kuitenkin ilmaista Osakassopimuksen ja sen sisällön, siltä osin kuin pakottava lainsäädäntö, kunnallinen päätöksenteko tai hallintomenettely, tuomioistuimen tai viranomaisen päätös tai määräys tai soveltuva pörssisääntely edellyttää.

Notwithstanding the above, the Parties may however disclose the Agreement and its content, if and to the extent required by non- laws, municipal decision making and administration, rulings of competent courts or authorities, or any applicable stock exchange rules.

9. SOPIMUSSAKKO / CONTRACTUAL PENALTY

Tämän Osakassopimuksen rikkomiseen syyllistyneen Osapuolen on maksettava sopimussakkona kullekin rikkomuksen kohteena olevalle/oleville Osapuolelle/Osapuolille tai, mikäli rikkomuksen kohteena olevaa Osapuolta ei voida yksilöidä, ei-rikkoneille Osapuolille heidän Yhtiön osakeomistuksensa suhteessa, viisi miljoonaa (5.000.000) euroa. Osapuolella ei ole velvollisuutta suorittaa sopimussakkoa, mikäli rikkomus on vaikutuksiltaan vähäinen tai rikkomus on korjattavissa ja Osapuoli siitä huomautuksen saatuaan viivytyksettä ja viimeistään 30 päivän kuluessa korjaa rikkomuksensa. Sopimussakon maksamisen lisäksi tätä Osakassopimusta rikkonut on velvollinen korvaamaan Osapuolille ja Yhtiölle täysimääräisesti kaiken vahingon, joka sopimusrikkomuksesta on aiheutunut.

A Party breaching this Agreement shall be obliged to pay five million (5.000.000) euros as contractual penalty to each Party being an object of the breach, or in case such object cannot be identified, jointly to the non-breaching Parties pro-rata to their share of ownership in the Company. A Party shall not be obliged to pay the contractual penalty, if the effects of the breach are minor or the breach is capable of remedying and the breaching Party remedies the breach without delay and at the latest 30 days after having been notified thereof. In addition to the payment of the contractual penalty, the Party in breach shall be obliged to compensate to the Parties and the Company all damaged caused by the breach in full.

10. MUITA MÄÄRÄYKSIÄ / OTHER PROVISIONS

Osakkeenomistajat sitoutuvat olemaan toimimatta tavalla, joka voisi haitata tämän Osakassopimuksen mukaisten tavoitteiden toteutumista tai noudattamista. Osapuolet allekirjoittavat ja tekevät ja huolehtivat siitä, että sellaiset lisädokumentit allekirjoitetaan ja sellaiset toimenpiteet tehdään, mitä toinen Osapuoli voi kulloinkin kohtuudella edellyttää, jotta tämän Osakassopimuksen määräykset sekä tässä viitatus dokumentit tulevat täysimääräisinä voimaan.

Shareholders undertake not to act in a manner that could disturb the fulfilment of or compliance with the objectives of this Agreement. Each Party shall execute or procure the execution of such further documents and perform or procure the performance of such further acts and things as the other Party may from time to time reasonably require for the purpose of giving full effect to the provisions of this Agreement and the documents referred to herein.

Ellei Osapuolten välillä ole nimenomaisesti toisin sovittu, kaikki oikeustoimet yhtäältä Yhtiön tai sen tytäryhtiöiden ja toisaalta Osakkeenomistajan tai sen konserni- tai läheisyhtiöiden välillä, tehdään markkinaehtoisesti. Kukaan Osakkeenomistaja sitoutuu pidättäytymään ja huolehtimaan siitä, että edustajansa (mukaan lukien nimittämänsä hallituksen jäsenet) pidättäytyvät sellaisesta Yhtiön tai sen tytäryhtiön päätöksenteosta, joka koskee oikeustoimia Osakkeenomistajan tai sen konserni- tai läheisyhtiön ja Yhtiön (tai sen tytäryhtiön) välillä tai Yhtiötä (tai sen tytäryhtiötä) vastaan.

To the extent not specifically otherwise agreed between the Parties, any and all transactions between the Company or its subsidiaries, on the one hand, and a Shareholder or its affiliate, on the other hand, shall be entered into on an arms' length basis. Each Shareholder undertakes, and undertakes to procure that its representatives (including the board members nominated by it) abstain themselves from any decision making by the Company or its subsidiary, to the extent such decision making involves a transaction or an action between or against the Company (or its subsidiary) and a Shareholder or its affiliate.

Tämä Osakassopimus ja siinä mainitut Osakkeenomistajien oikeudet ja velvollisuudet ovat Osakkeenomistajaa sitovia eikä niitä voida siirtää.

This Agreement and the rights and obligations of the Shareholders mentioned therein are binding towards the Shareholders and they cannot be assigned or transferred.

Tähän Osakassopimukseen voi liittyä uusia osapuolia. Osakassopimukseen liittyminen edellyttää kirjallisen liittymissopimuksen allekirjoittamista. Selvyyden vuoksi todetaan, tällaisen Osakassopimukseen liittymisen yhteydessä liittymisen kaikkien Osakkeenomistajien puolesta hyväksyy Yhtiön hallituksen osoittama henkilö.

This Agreement may be acceded by new parties. Accession to this Agreement requires signing of an accession agreement. For the sake of clarity, in case of such accession, the accession to this Agreement is approved on behalf of all Shareholders by a person appointed by Company's board of directors.

Tähän Osakassopimukseen voidaan tehdä muutoksia vain kaikkien Osakkeenomistajien yksimielisellä päätöksellä. Muutokset tähän Osakassopimukseen on tehtävä kirjallisesti.

Amendments to this Agreement can be made only by unanimous decision by all Shareholders. Amendments to this Agreement must be made in writing.

Mikäli muuta ei ole muualla sovittu, tämän Osakassopimuksen mukaiset ilmoitukset toimitetaan Osakkeenomistajille postitse Yhtiön osakasluettelossa olevaan osoitteeseen tai muutoin todisteellisesti. Postitse toimitetut ilmoitukset katsotaan vastaanotetuksi seitsemäntenä (7) päivänä lähetyksestä. Ilmoitukset voidaan toimittaa todisteellisesti myös sähköpostitse. Sähköposti katsotaan toimitetun todisteellisesti, kun siihen on saatu nimenomainen vastaanottokuittaus.

Unless otherwise agreed elsewhere, notices in accordance with this Agreement shall be delivered to the Shareholders by regular mail to the address stated in the Company's shareholders register or otherwise verifiably. Notices delivered by regular mail shall be deemed received on the seventh (7) day from the date of sending.

Suomi on tämän Osakassopimuksen määräävä kieli. Osakassopimus on laadittu kaksikielisenä ainoastaan informaatiotarkoituksessa. Mikäli tämä Osakassopimuksen suomenkielisen ja englanninkielisen tekstin välillä on mikä tahansa ristiriita, suomenkielinen teksti on kaikissa tapauksissa määräävä.

The governing language of this Agreement is Finnish. This Agreement has been drafted in bi-lingual form for information purposes only. If there is any discrepancy between the Finnish and English text, the Finnish text shall prevail in every instance.

11. SOVELLETTAVA LAKI JA RIIDANRATKAISU / APPLICABLE LAW AND DISPUTE RESOLUTION

Tähän sopimukseen sovelletaan Suomen lakia.

This Agreement shall be governed by the laws of Finland.

Tästä sopimuksesta aiheutuvat riidat ratkaistaan lopullisesti välimiesmenettelyssä Keskuskauppakamarin välimiesmenettelysääntöjen mukaisesti. Välimiesoikeus on kolmejäseninen, mikäli riidan osapuolet eivät sovi yhden välimiehen välimiesmenettelystä. Välimiesmenettelyn paikka on Helsinki, Suomi. Välimiesmenettelyn kieli on englanti.

Any dispute, controversy or claim arising out of or relating to this Agreement, or the breach, termination or validity thereof, shall be finally settled by arbitration in accordance with the Arbitration Rules of the Finland Chamber of Commerce. The number of arbitrators shall be three (3), unless the parties to the dispute agree on arbitration by single arbitrator. The seat of the arbitration shall be Helsinki and the language of the arbitration shall be English.

12. SOPIMUSKAPPALEET JA ALLEKIRJOITUKSET / COUNTERPARTS AND SIGNATURES

Tämä Osakassopimus on allekirjoitettu yhtenä alkuperäiskappaleena, joka pidetään säilössä Yhtiön toimesta. Osakkeenomistajilla on oikeus saada jäljennös tämän Osakassopimuksen alkuperäiskappaleesta esittämällä tätä koskeva pyyntö Yhtiön hallitukselle. Sähköinen kopio tämän Osakassopimuksen allekirjoitetusta kappaleesta on toimitettu kaikille Osakkeenomistajille Osakassopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä.

This Agreement has been signed in one original copy, which shall be held by the Company. The Shareholders have right to receive a copy of the signed Agreement upon request to the Company's board of directors. Electronic copy of the signed Agreement has been delivered to all Shareholders upon signing of the Agreement.

[Allekirjoitukset seuraavalla sivulla.]

[Signatures on the next page.]

_____, _____, 2019

[Osakkeenomistaja]

[Osakkeenomistaja]

Nimi:

Nimi:

[Osakkeenomistaja]

[Osakkeenomistaja]

Nimi:

Nimi:

[Osakkeenomistaja]

[Osakkeenomistaja]

Nimi:

Nimi:

[Osakkeenomistaja]

[Osakkeenomistaja]

Nimi:

Nimi:

Liitteet:

1. Yhtiön osakasluettelo [], [].2019

Appendices:

1. *Company's shareholder register [], [].2019*

LIITE 1 /APPENDIX 1

YHTIÖN OSAKASLUETTELO [].[].2019
COMPANY'S SHAREHOLDER REGISTER [].[].2019