

OPTIOSOPIMUS

1. Osapuolet

(i) **Finnoon Pysäköinti II Oy** (y-tunnus: 3390268-4), PL 49, 02070 Espoon kaupunki

(ii) **Espoon kaupunki** (y-tunnus: 0101263-6), PL 661, 02070 Espoon kaupunki

2. Tausta ja tarkoitus

Finnoon Pysäköinti II Oy:n ("Yhtiö") osakkeenomistajat ovat tehneet yksimielisen päätöksen (2-2025) XX.XX.2025 optio-oikeuksista ja niiden antamisesta seuraavasti:

- Yhtiö antaa 115 optio-oikeutta osakkeenomistajalleen Espoon kaupungille em. päätöksen päivämäärällä ja yksi optio-oikeus tuottaa oikeuden yhteen yhtiön hallussa olevaan P-osakkeeseen (P-osakkeet nro 201-315). Optio-oikeuksien nojalla merkittäviä Osakkeita ei tarvitse merkitä yhdellä kertaa.
- P-osakkeen merkintähinta on 10 euroa/osake. Merkintähinta tulee maksaa 30 päivän sisällä toteutetusta merkinnästä. Optio-oikeuksien mukainen osakkeiden merkintäaika alkaa tämän päätöksen päivämäärästä ja päättyy 31.12.2050.
- Painava taloudellinen syy optio-oikeuksien antamiselle on, että optio-oikeuden saaja, Espoon kaupunki, vastaa yksin yhtiön uudisrakennushankkeen (pysäköintilaitoksen) lainan ja sen kulujen rahoittamisesta. Espoon kaupungilla ei ole itsellä tarvetta yhtiön rakennushankkeen mukaisille pysäköintipaikoille vaan se toimii välillisesti hankkeen toteuttajana ja rahoittajana, sekä kantaa riskin pysäköintilaitokseen toteutuvista ylimääräisistä autopaikoista. Lisäksi tällä samalla päivämäärällä yhtiö on päättänyt lunastaa Espoon kaupungilta optio-oikeuksia vastaavan määrän P-osakkeita. Lunastusvastikkeena on 10 euroa/osake. Optio-oikeuksien merkintähinta perustuu merkittävien osakkeiden alkuperäiseen merkintähintaan ja siinä on huomioitu samanaikaisesti päätetty edellä kerrottu P-osakkeiden lunastuspäätös Espoon kaupungilta.
- Optio-oikeuksien haltija on asetettava P-osakkeenomistajaa vastaavaan asemaan osakeanneissa sekä jaettaessa yhtiön varoja. Lisäksi Optio-oikeuden haltija on huomioitava optiosopimuksessa kuvatun mukaisesti Yhtiön sulautuessa tai jakautuessa, vähemmistöosakkaiden lunastustilanteessa sekä jos Yhtiö asetetaan selvitystilaan. Optio-oikeuden haltijalla ei ole oikeuksia tilanteessa, jossa Yhtiö toteuttaa suunnatun osakeannin, optio- ja muiden erityisten oikeuksien antamisen, hankkiessa yhtiölle takaisin optio- ja muita erityisiä oikeuksia, taikka jos Yhtiön kotipaikka siirtyy.
- Optio-oikeuksista laaditaan optiosopimus Espoon kaupungin ja Yhtiön välille.

Tällä optiosopimuksella sovitaan edellä kuvatun optio-oikeuksien ja niiden perusteella tehtävien osakkeiden merkitsemisen tarkemmista ehdoista.

3. Optio-oikeuksien lukumäärä

Yhtiö antaa Espoon kaupungille 115 kpl optio-oikeuksia, jotka oikeuttavat Espoon kaupungin merkitsemään yhteensä 115 kpl Yhtiön hallussa olevia P-osakkeita, P-osakkeet nro 201-315 ("Osakkeet"). Itse optio-oikeudet annetaan vastikkeetta.

4. Optioiden ja osakkeiden välinen merkintäsuhde

Yksi (1) optio-oikeus oikeuttaa merkitsemään yhden (1) P-osakkeen. Merkintäsuhde on 1:1. Optio-oikeuksia ei tarvitse merkitä kaikkia yhdellä kertaa. Selvyudeksi todetaan, että Espoon

kaupungilla on oikeus käyttää optio-oikeuksiinsa perustuvaa Osakkeiden merkintäoikeutta halutessaan yksi Osake kerrallaan.

5. Osakemerkinnän ehdot

5.1 Osakkeiden merkintäaika ja -hint

Tämän sopimuksen mukaisiin optio-oikeuksiin perustuva Osakkeiden merkintäaika on XX.XX.2025(=yhtiökokouksen päivämäärä) -31.12.2050.

Mikäli Osakkeiden merkintäajan viimeinen päivä ei ole pankkipäivä, Osakkeiden merkinnän voi tehdä viimeistä merkintäpäivää seuraavana pankkipäivänä.

Osakkeiden osakekohtainen merkintähinta on 10,00 euroa. Merkintähinta tulee maksaa 30 päivän sisällä Osakkeen merkinnästä.

Osakkeen merkintähinta perustuu Yhtiön osakkeenomistajien XX.XX.2025 tekemään osakkeenomistajien yksimieliseen päätökseen. Merkintähinnassa on otettu huomioon, että optiopäätöksen päivämäärällä Yhtiö on lunastanut vastikkeetta Espoon kaupungilta optio-oikeuksia vastaavan määrän P-osakkeita.

Osakkeiden merkintähinta kirjataan kokonaisuudessaan Yhtiön sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon.

Yhtiö vastaa mahdollisesta varainsiirtoverosta.

5.2 Osakkeiden merkintä

Optio-oikeuksiin perustuva Osakkeiden merkintäilmoitus katsotaan tehdyksi, kun Espoon kaupunki ilmoittaa Yhtiölle optio-oikeuksien käytöstä lähettämällä Espoon kaupungin sähköpostiosoitteesta sähköpostiviestin Yhtiön isännöitsijälle, toimitusjohtajalle tai hallituksen puheenjohtajalle. Ilmoituksen katsotaan tulleen Yhtiön tietoon sähköpostiviestin lähetyspäivänä.

Ilmoituksessa on mainittava käytettävien optio-oikeuksien eli merkittävien Osakkeiden lukumäärä.

Yhtiön on ilmoitettava Espoon kaupungille Osakkeiden merkintähinnan maksua varten tarpeelliset tiedot, kuten Yhtiön tilinumero 7 vuorokauden sisällä siitä, kun Yhtiön katsotaan saaneen ilmoituksen Osakkeiden merkinnästä. Tiedot on lähetettävä sähköpostitse Espoon kaupungille samaan osoitteeseen, josta kaupunki ilmoitti oikeuden käyttämisestä tai kaupungin niin ilmoittaessa, muuhun kaupungin ilmoittamaan osoitteeseen.

5.3 Omistuksen kirjaaminen osakasluetteloon

Yhtiön saatua sekä merkintäilmoituksen Osakkeista että niiden merkintähinnan, on Yhtiö velvollinen kirjaamaan Yhtiön osakasluetteloon kyseisten merkittyjen Osakkeiden omistajaksi Espoon kaupungin. Espoon kaupunki on kirjattava osakkeenomistajaksi merkittyjen Osakkeiden osalta siitä päivästä alkaen, kun merkintähinta on näkynyt Yhtiön pankkitilillä.

Yhtiön on ilmoitettava Espoon kaupungille optio-oikeudella merkittyjen Osakkeiden osakenumerot sähköpostitse samaan osoitteeseen, josta kaupunki ilmoitti oikeuden käyttämisestä tai kaupungin niin ilmoittaessa, muuhun kaupungin ilmoittamaan osoitteeseen.

5.4 Osakkeenomistajan oikeudet

Espoon kaupunki saa merkittyjen Osakkeiden osalta osakkeenomistajan oikeudet siitä päivästä alkaen, kun se on kyseessä olevien Osakkeiden osalta merkitty osakkeenomistajaksi Yhtiön osakasluetteloon edellä kohdan 5.3 mukaisesti.

5.5 Optionhaltijan oikeudet eräissä erityistapauksissa

Mikäli Yhtiö ennen Osakkeiden merkintää (sis. tilanteet, joissa Osakkeita on merkitty osittain) päättää osakeannista, on Espoon kaupungilla optio-oikeuksien haltijana sama tai yhdenvertainen oikeus muiden P-osakkeenomistajien kanssa ko. osakeannissa. Suunnattu osakeanti tai uusien optio-oikeuksien tai muiden osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antaminen ei vaikuta Espoon kaupungin oikeuksiin optio-oikeuksien haltijana.

Mikäli Yhtiö jakaa osinkoa tai varoja sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta ennen Osakkeiden merkintää (sis. tilanteet, joissa Osakkeita on merkitty osittain), on Espoon kaupungilla optio-oikeuksien haltijana sama tai yhdenvertainen oikeus muiden P-osakkeenomistajien kanssa em. varojenjaossa.

Mikäli Yhtiö ennen Osakkeiden merkintää (sis. tilanteet, joissa Osakkeita on merkitty osittain) hankkii tai lunastaa omia osakkeita tai osakeyhtiölain 10 luvun mukaisia erityisiä oikeuksia, ei tämä vaikuta Espoon kaupungin oikeuksiin optio-oikeuksien haltijana. Mikäli Yhtiö kuitenkin päättää hankkia tai lunastaa omia Osakkeitaan kaikilta osakkeenomistajilta, on Espoon kaupungille tehtävä yhdenvertainen tarjous.

Mikäli Yhtiö ennen Osakkeiden merkintää (sis. tilanteet, joissa Osakkeita on merkitty osittain) päättää sulautua sulautuvana yhtiönä toiseen yhtiöön tai kombinaatiofuusiossa muodostuvaan uuteen yhtiöön tai jakautua kokonaisuudessaan, annetaan Espoon kaupungilla optio-oikeuksien haltijana kohtuullinen aika merkitä Osakkeet Yhtiön hallituksen asettamana määräaikana ennen sulautumisen tai jakautumisen täytäntöönpanon rekisteröimistä muutoin tämän optiosopimuksen ehtojen mukaisesti. Tämän jälkeen merkintäoikeutta ei enää ole.

Mikäli ennen Osakkeiden merkintää (sis. tilanteet, joissa Osakkeita on merkitty osittain) Yhtiön osakkeenomistajan osuus Yhtiön osakkeista ja äänistä ylittää 90 prosenttia ja tästä seuraa osakeyhtiölain 18 luvun 1 §:n mukainen osakkeenomistajan lunastusoikeus ja -velvollisuus, annetaan Espoon kaupungille optio-oikeuksien haltijana kohtuullinen aika merkitä Osakkeet Yhtiön hallituksen asettamana määräaikana muutoin tämän optiosopimuksen ehtojen mukaisesti. Tämän jälkeen merkintäoikeutta ei enää ole.

Mikäli Yhtiö ennen Osakkeiden merkintää (sis. tilanteet, joissa Osakkeita on merkitty osittain) asetetaan selvitystilaan, annetaan Espoon kaupungille optio-oikeuksien haltijana kohtuullinen aika merkitä Osakkeet Yhtiön hallituksen asettamana määräaikana muutoin tämän optiosopimuksen ehtojen mukaisesti. Tämän jälkeen merkintäoikeutta ei enää ole.

Mikäli Yhtiö ennen Osakkeiden merkintää (sis. tilanteet, joissa Osakkeita on merkitty osittain) muuttaa kotipaikkaansa Suomessa, ei tällä ole vaikutusta Espoon kaupungin oikeuksiin optio-oikeuksien haltijana.

6. Muut ehdot

6.1 Yhteystietojen muutos

Yhtiön on toimitettava Espoon kaupungille Yhtiön isännöitsijän, toimitusjohtajan ja hallituksen puheenjohtajan sähköpostiosoitteet. Em. vastuuhenkilöiden muuttuessa on Yhtiön ilmoitettava viivytyksettä tästä Espoon kaupungille. Kaikki tiedot on lähetettävä sähköpostitse Espoon kaupungille.

6.2 Optio-oikeuksien takaisin ottaminen

Yhtiöllä ei ole missään tilanteessa oikeutta ottaa optio-oikeuksia pois Espoon kaupungilta tai yksipuolisesti muuttaa optio-oikeuksien ehtoja.

6.3 Optiosopimuksen muuttaminen

Muutokset tähän optiosopimukseen ja sen ehtoihin tulee tehdä kirjallisesti ja molempien osapuolien tulee ne hyväksyä allekirjoituksellaan.

6.4 Sovellettava laki ja riidanratkaisu

Tähän sopimukseen sovelletaan Suomen lakia lukuun ottamatta sen lainvalintaa koskevia sääntöjä. Optio-oikeuksia ja tätä sopimusta koskevat erimielisyydet ratkaistaan ensi vaiheessa Länsi-Uudenmaan käräjäoikeudessa.

7. Allekirjoitukset ja päiväys

Tämä sopimus on allekirjoitettu sähköistä allekirjoituspalvelua hyödyntäen allekirjoituksista ilmenevänä päivänä.

FINNOON PYSÄKÖINTI II OY:n puolesta

Kim Jarner

ESPOON KAUPUNGIN puolesta

X