

LAND LEASE AGREEMENT / MAANVUOKRASOPIMUS

I. LESSOR / VUOKRANANTAJA

Liperi Municipality (business ID 0169583-6), PL 20, 83101 Liperi, Finland, hereinafter referred to as the “**Lessor**”.

--

Liperin kunta (y-tunnus 0169583-6), PL 20, 83101 Liperi, Suomi, jäljempänä "Vuokranantaja".

II. LESSEE / VUOKRALAINEN

Northern DC AS (Trading as, Scale42), (business ID 924 580 151), Lergrovikvegen 2, 6419 Molde, Norway, on behalf of a company to be established, hereinafter referred to as the “**Lessee**”.

Hereinafter Lessor and Lessee collectively referred to as the “**Parties**” and individually referred to as a “**Party**”.

--

Northern DC AS (kaupankäynti nimellä Scale42), (y-tunnus 924 580 151), Lergrovikvegen 2, 6419 Molde, Norja, perustettavan yhtiön puolesta, jäljempänä "Vuokralainen".

Jäljempänä Vuokranantajan ja Vuokralainen yhdessä "Osapuolet" ja erikseen "Osapuoli".

RECITAL / TAUSTA

The background and purpose of this land lease agreement (hereinafter referred to as the “**Agreement**”) is to enable the Lessee to, *inter alia*, conduct its own investigation of possible design, develop, and eventual construct of a data center (hereinafter referred to as the “**Data Center**”) on the Leased Area (as defined below) located in and owned by the Municipality of Liperi, as specified in this Agreement and its appendices.

--

Tämän maanvuokrasopimuksen (jäljempänä "Sopimus") tausta ja tarkoitus on mahdollistaa Vuokralaiselle muun muassa tämän suorittamat omat tutkimukset datakeskuksen (jäljempänä "Data Center") suunnittelusta, kehittämisestä ja lopulta rakentamisesta Vuokra-alueelle (kuten alla määritely), joka sijaitsee ja on Liperin kunnan omistama, kuten tässä sopimuksessa ja sen liitteissä on määritely.

THE OBJECT OF THE LEASE / VUOKRASOPIMUKSEN KOHDE

Leased area / Vuokra-alue

The object of lease is in total of approximately 88,311 (eighty-eight thousand three hundred eleven) square meter land areas of real estate named Kauniskangas with property registration number 426-405-75-22. Said land areas comprise of approximately 20,181 sqm area from block 223 (Välikangas) and 68,130 sqm area from block 220 (Välikangas), all as specified and marked in **Appendix 1** (map attachment) (the “**Leased Area**”).

Location: Puusepänpolku (Yrittäjänpolku and Yrittäjänkuja), 80400 Ylämylly, Finland.

--

Vuokrakohteena on yhteensä noin 88.311 (kahdeksankymmentäkahdeksantuhatta kolmesataayksityistoista) neliömetrin maa-alue nimeltä Kauniskangas, kiinteistötunnus 426-405-75-22. Kyseiset maa-alueet käsittävät noin 20.181 neliometriä lohkoista 223 (Välikangas) ja 68.130 neliometriä lohkoista 220 (Välikangas), kuten tarkemmin liitteessä 1 (karttaliitteessä) on määritely ja merkitty ("Vuokra-alue").

Osoite: Puusepänpolku (Yrittäjänpolku and Yrittäjänkuja), 80400 Ylämylly, Finland.

TERMS AND CONDITIONS / SOPIMUSEHDOT

1 ENTRY INTO FORCE; TRANSFER OF CONTROL AND COMMENCEMENT OF RENT / SOPIMUKSEN VOIMAANTULO, HALLINNANLUOVUTUS JA VUOKRANMAKSUN ALKAMINEN

This Agreement enters into force once the Parties have signed this Agreement and the municipality decision taken by Liperi Municipality to accept the Agreement has become legally valid and binding (“**Effective Date**”). The control of the Leased Area as well as the possession thereof shall

be transferred from the Lessor to the Lessee on the Effective Date which shall also constitute the commencement date of the Lease Period (definition below) and the rental payments by the Lessee in accordance with Section 3.1 below. In case the municipality decision to accept the Agreement has not become legally valid and binding on [30 September 2026] at the latest, each Party shall be entitled, by a written notice, to terminate this Agreement with immediate effect.

--

Tämä Sopimus tulee voimaan, kun Osapuolet ovat allekirjoittaneet Sopimuksen ja Liperin kunnan päätös hyväksyä Sopimus on tullut oikeudellisesti päteväksi ja sitovaksi ("Voimaantulopäivä"). Vuokra-alueen hallinta siirtyy Vuokranantajalta Vuokralaiselle Voimaantulopäivänä, mikä muodostaa myös Vuokra-ajan alkamispäivän (määritelmä alla) sekä Vuokralaisen vuokranmaksuvelvollisuuden alkamisen ajankohdan 3.1 mukaisesti alla. Mikäli Liperin kunnan päätös hyväksyä Sopimus ei ole tullut oikeudellisesti päteväksi ja sitovaksi viimeistään [30. syyskuuta 2026] mennessä, kummallakin Osapuolella on oikeus kirjallisella ilmoituksella irtisanoa tämä Sopimus välittömästi.

2 LEASE PERIOD AND OPTION TO PURCHASE / VUOKRA-AIKA JA VUOKRALAISEN OSTO-OPTIO

2.1 Lease period and Extension Right / Vuokra-aika ja vuokraoptio

This Agreement is a fixed-term lease agreement. The fixed-term agreement shall remain in effect for a period of one (1) year, commencing from the Effective Date (the "**Lease Period**").

The Lessee is unilaterally entitled to extend the Lease Period with the same terms and conditions as set out in this Agreement, with one (1) year extension term (the "**Extension Right**"), by notifying the Landlord in writing thereof no later than three (3) months prior to the end of the Lease Period, provided however that the Rent (definition below) shall be revised in accordance with Section 3.1 below during such extension period.

Notwithstanding anything to the contrary herein, should the Lessee during the Lease Period (or the extension period hereof) conclude the planned Data Center project unfeasible on the Leased Area, the Lessee shall have the right to terminate this Agreement with one month's notice period.

--

Tämä Sopimus on määräaikainen vuokrasopimus. Määräaikainen Sopimus pysyy voimassa yhden (1) vuoden ajan alkaen siitä päivästä, kun Sopimus on tullut laillisesti päteväksi ja sitovaksi Voimaantulopäivänä ("Vuokra-aika").

*Vuokralaisella on yksipuolinen oikeus jatkaa Vuokra-aikaa samoilla Sopimuksen ehdoilla yhdellä (1) vuoden jatkoajalla ("**Jatko-optio**"), ilmoittamalla Vuokranantajalle kirjallisesti viimeistään kolme (3) kuukautta ennen Vuokra-ajan päättymistä, edellyttäen kuitenkin, että Vuokra (määritelmä alla) tarkistetaan pykälän mukaisesti 3.1 tällaisen jatkojakson aikana.*

Riippumatta muista Sopimuksen ehdoista, mikäli Vuokralaisen harkinnan mukaan Sopimuksen (tai Jatko-option) aikana Vuokralaisen suunnittelema datakeskushanke osoittautuu kannattamattomaksi Vuokra-alueella, Vuokralaisella on oikeus irtisanoa tämä Sopimus kuukauden irtisanomisajalla.

2.2 Option to purchase / *Lunastusoikeus*

The Lessee shall have the right to purchase the Leased Area at any time during the Lease Period according to the preliminary property purchase agreement signed by the Parties and attached hereto as Appendix 2.

--

Vuokralaisella on oikeus ostaa Vuokra-alue milloin tahansa Sopimuksen voimassaoloaikana Osapuolten allekirjoittaman liitteenä 2 olevan kiinteistökaupan esisopimuksen mukaisesti.

2.3 Expiry of the Lease Period / *Vuokra-ajan päätyminen*

Unless otherwise agreed, the date of vacation shall be the business day following the expiry of the Lease Period. At the end of the Lease Period, the Lessee shall remove its equipment and installations and other property from the Leased Area and clean the Leased Area from its waste or similar materials the Lessee has brought to the Leased Area.

--

Ellei toisin sovita, Vuokra-alue tulee luovuttaa Vuokra-ajan päättymistä seuraavana arkipäivänä takaisin Vuokranajalle. Vuokra-ajan päättyessä Vuokralaisen tulee poistaa laitteensa, laitteistonsa ja muu omaisuutensa Vuokra-alueelta ja puhdistaa Vuokra-alue jätteistä tai vastaavista materiaaleista, joita Vuokralainen on tuonut Vuokra-alueelle.

3 RENT / *VUOKRA*

3.1 Amount of rent / *Vuokran määrä*

The total annual rent is ten thousand (10,000) euros (the “**Rent**”).

Should the Tenant use its Extension Right, the Rent shall be increased after the initial Lease Period on a quarterly basis as follows: (i) in the beginning of first and second quarter the Rent shall be increased with additional ten thousand (10,000) euros, (ii) in the beginning of third quarter the Rent shall be increased with additional twenty thousand (20,000) euros and, (iii) in the beginning of fourth quarter the Rent shall be increased with additional thirty-eight thousand (38,000) euros.

In addition to Rent, no additional charges, rents or other payments shall be collected by the Lessor from the Lessee.

--

*Vuosittainen kokonaisvuokra on kymmenen tuhatta (10.000) euroa ("**Vuokra**").*

Jos Vuokralainen käyttää Jatko-optiota, Vuokraa korotetaan ensimmäisen Vuokra-ajan jälkeen neljännesvuosittain seuraavasti: (i) ensimmäisen ja toisen neljänneksen alussa Vuokraa korotetaan kymmenellä tuhannella (10.000) eurolla, (ii) kolmannen neljänneksen alussa Vuokraa korotetaan kahdellakymmenellä tuhannella (20 000) eurolla ja, (iii) neljännen neljänneksen alussa Vuokraa korotetaan lisämäärällä 38 000 euroa.

Vuokran lisäksi, Vuokranantaja ei peri Vuokralaiselta mitään muita lisämaksuja, vuokria tai muita maksuja.

3.2 Rent Adjustment / Vuokrantarkistus

As the Lease Period is less than two years, the Rent shall not be tied to the cost-of-living index (1951:10=100) or any other index.

Should the Parties separately agree to extend the Lease Period for a longer validity period than 24 months, the Rent shall then be tied to the cost-of-living index (1951:10=100) and will then be adjusted annually in January and for the first time in the January following third anniversary of this Agreement. The basic index figure shall be the index figure last known at the commencement of the Lease Period. The adjustment index figure shall be the index figure for October preceding the date of the Rent adjustment date. The Rent is adjusted by comparing the adjustment index figure to the base index figure and increasing or decreasing the Rent accordingly.

Should the quotation of the Finnish cost-of-living index cease, or its calculation basis be altered or its use for rent adjustment be prohibited, it shall be replaced with the most similar available quoted index.

--

Koska Vuokra-aika on alle kaksi vuotta, Vuokra ei ole sidottu elinkustannusindeksiin (1951:10=100) tai mihinkään muuhun indeksiin.

Jos Osapuolet erikseen sopivat Vuokra-ajan pidentämisestä yli 24 kuukautta, Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:10=100) ja sitä säädetään vuosittain tammikuussa sekä ensimmäistä kertaa tämän Sopimuksen kolmannen vuosipäivän jälkeisenä tammikuussa. Perusindeksiluku on viimeksi tunnettu indeksiluku Sopimuksen Voimaantulopäivänä. Tarkistuspuisteluku on tarkistushetkeä edeltävän vuoden lokakuun indeksiluku. Vuokraa tarkistetaan vertaamalla tarkistuspuistelukua perusindeksilukuun ja korottamalla tai laskemalla vuokraa sen mukaisesti.

Jos elinkustannusindeksi lopetetaan, sen laskentaperustetta muutetaan tai sen käyttö vuokrankorjaukseen kielletään, se korvataan mahdollisimman samankaltaisella saatavilla olevalla noteeratulla indeksillä.

3.3 Rent payment obligation / Vuokranmaksuvelvollisuus

The Lessee is obligated to pay the total rent to the Lessor for the Leased Area specified in this Agreement. The rent payment obligation shall begin on the Effective Date.

Portion of the Rent is invoiced quarterly in advance, and it shall be due on the 5th day of beginning of each quarter (i.e., on January, April, July and October).

--

Vuokralainen on velvollinen maksamaan Vuokranantajalle kokonaisvuokran tässä Sopimuksessa määritellystä Vuokra-alueesta. Vuokranmaksuvelvollisuus alkaa Voimaantulopäivänä.

Osa Vuokrasta laskutetaan neljännesvuosittain etukäteen, ja se erääntyy kunkin neljänneksen alussa viidentenä päivänä (eli tammikuussa, huhtikuussa, heinäkuussa ja lokakuussa).

3.4 Delays of Rent Payment / Vuokranmaksun viivästyminen

If the Rent payment is delayed, interest on the unpaid amount will be charged according to the annual interest rate specified in the Interest Act, as amended (in Finnish: *korkolaki*, 633/1982) from the due date to the payment date.

Should the Lessee fail to pay its Rent due by more than two consecutive quarters and provided further that after such failure the Lessee continues to be in breach of its payment obligations hereunder after receiving a written demand of payment from the Lessor (including reasonable new due date for the pending Rent payment), the Lessor shall be entitled to terminate this Agreement with immediate effect by giving a written termination notice to the Lessee.

--

Jos Vuokran maksu viivästyy, maksamattomasta summasta peritään viivästyskorkoa korkolain, (633/1982) mukaisesti eräpäivästä maksupäivään.

Jos Vuokralainen ei ole maksanut Vuokraansa kahtena peräkkäisenä vuosineljänneksenä ja edellyttäen, että Vuokrat ovat edelleen maksamatta Vuokranantajan toimittamasta kirjallisesta maksukehotuksesta huolimatta (sisältäen kohtuullisen uuden eräpäivän viivästyneen Vuokran maksamiseksi), Vuokranantajalla on tällöin oikeus irtisanoa tämä Sopimus välittömästi antamalla Vuokralaiselle kirjallisen irtisanomisilmoituksen.

4 USE OF THE LEASED AREA / VUOKRA-ALUEEN KÄYTTÖ

4.1 Purpose of Use of the Leased Area / Vuokra-alueen käyttötarkoitus

The Leased Area is leased to be used as type of land lease as defined in Chapter 5 of the Land Lease Act, as amended (in Finnish: *maanvuokralaki*, 258/1966). The Leased Area is leased to the Lessee for the purpose of business and industrial activities (Data Center) and for investigating the possibility of constructing and operating a commercial Data Center and Lessee is entitled to carry out activities related to such investigations. During the Lease Period the Lessee shall have the right, at its expense, to apply for any permits, permissions and authorizations for its potential future Data Center project deemed necessary by the Lessee and the Lessor shall grant the Lessee with power of attorneys therewith.

The Lessee is responsible for ensuring that it has all the necessary permits for its operations carried out on the Leased Area and that it complies with all relevant mandatory laws and regulations throughout the Lease Period.

The Lessee shall use its reasonable efforts to cause no detriment to the Lessor or third parties through its activities in the Leased Area.

--

Vuokra-alue on vuokrattu käytettäväksi maanvuokrauslain luvun 5 mukaisesti (258/1966). Vuokra-alue on vuokrattu Vuokralaiselle liiketoiminnan ja teollisuuden tarkoituksiin (Data Center) sekä kaupallisen datakeskuksen rakentamisen ja toiminnan tutkimiseen, ja Vuokralaisella on oikeus suorittaa näihin tutkimuksiin liittyviä toimintoja Vuokra-alueella. Vuokrasopimuksen

aikana Vuokralaisella on oikeus omalla kustannuksellaan hakea mahdollisia rakennus- ja muita lupia ja valtuutuksia mahdolliselle tulevalle Data Center -projektilleen, jotka Vuokralainen katsoo tarpeelliseksi, ja Vuokranantaja myöntää Vuokralaiselle tarvittavat valtakirjat tätä varten.

Vuokralainen vastaa siitä, että sillä on kaikki tarvittavat luvat Vuokra-alueella toimimiseensa ja että se noudattaa kaikkia asiaankuuluvia pakollisia lakeja ja määräyksiä koko Vuokra-ajan.

Vuokralaisen on kohtuullisin keinoin pyrittävä varmistamaan, ettei sen toiminta Vuokra-alueella aiheuta haittaa Vuokranantajalle tai kolmansille osapuolille.

4.2 Building obligation / Rakentamisvelvoite

During the Lease Period the Lessee shall not have the right to commence the building of Data Center and therefore, the Agreement shall not include any building obligations for the Lessee. Notwithstanding the foregoing, the Lessee shall be allowed to conduct customary activities relating to repair type of work and investigations in the Leased Area deemed necessary by the Lessee.

--

Vuokra-aikana Vuokralaisella ei ole oikeutta aloittaa datakeskuksen rakentamista, joten tämä Sopimus ei sisällä Vuokralaisen rakennusvelvoitteita. Edellä mainitusta huolimatta Vuokralaisella on oikeus suorittaa Vuokra-alueella tavanomaisia toimintoja, jotka liittyvät korjaustyöhön ja Vuokralaisen tarpeellisiin tutkimuksiin.

4.3 Maintenance and Construction / Ylläpito ja rakentaminen

Once built, the Lessee shall maintain and keep the driveway clean within the Leased Area to the extent deemed necessary for its own operations in the Leased Area.

The Lessee is responsible for the normal maintenance, cleanliness and security of the Leased Area to the extent deemed appropriate by the Lessee. The Lessee is responsible for all its costs pertaining to activities carried out by the Lessee in the Leased Area. The Lessee shall not be entitled to any compensation for any costs or inconvenience arising from the maintenance obligation or for other work carried out by it.

The Lessee is obliged to have liability, fire, theft, and business interruption insurance covering its operations. The Lessee is responsible for obtaining and covering the costs of any necessary permits related to its business operations conducted in the Leased Area.

--

Sen jälkeen kun ajotie on rakennettu, Vuokralainen ylläpitää ajotien puhtaana Vuokra-alueella siinä määrin kuin Vuokralainen pitää tarpeellisena omien toimintojensa kannalta.

Vuokralainen vastaa Vuokra-alueen tavanomaisesta ylläpidosta, puhtaudesta ja turvallisuudesta siinä määrin kuin Vuokralainen katsoo sen tarpeelliseksi. Vuokralainen vastaa kaikista kustannuksistaan, jotka liittyvät Vuokralaisen tekemiin toimintoihin Vuokra-alueella. Vuokralaisella ei ole oikeutta saada korvausta ylläpitovelvollisuudesta tai muusta hänen tekemästään työstä aiheutuvista kustannuksista tai haitoista.

Vuokralaisen on otettava vastuuvakuutus, palo-, varkaus- ja liiketoiminnan keskeytysvakuutus, joka kattaa toimintansa. Vuokralainen vastaa Vuokra-alueella harjoitettujen liiketoimintatoimintojensa tarvittavien lupien hankkimisesta ja kustannuksista.

4.4 Purity of soil and groundwater / Maaperän ja pohjaveden puhtaus

Prior to the commencement of the Lease Period, there are no contamination of the soil or groundwater on the Leased Area, nor of any other issues mentioned in Section 139 of the Environmental Protection Act, as amended (in Finnish: *ympäristönsuojelulaki*, 527/2014). However, the Lessee acknowledges that the soil and groundwater of the Leased Area have not been examined by the Lessor prior to the commencement of the Lease Period. The Lessor shall conduct environmental soil surveys (EDD study) on the Leased Area during summer 2026 and should the soil and/or groundwater be polluted or contaminated, the Lessor shall conduct all necessary remediation measures. Lessor shall keep the Lessee informed of any soil survey works conducted on the Leased Area and provide the Lessee with all the reports of such surveys.

During the Lease Period the Lessee is responsible for ensuring that the soil or groundwater in the Leased Area does not become contaminated due to the Lessee's actions. If the soil or any part of the Leased Area becomes contaminated due to actions of the Lessee during the Lease Period as defined in Sections 16 or 17 of the Environmental Protection Act, the Lessee is obligated to clean the Leased Area as stipulated in Section 133 of the said Act.

Should the Lessee fail to fulfill this cleaning obligation and fail to correct such non-performance within sixty (60) days of the Lessor's written notice of default, the Lessor has the right to carry out the cleaning actions at the Lessee's expense and to recover the costs incurred from the Lessee.

--

Ennen Vuokra-ajan alkamista Vuokra-alueella ei ole maaperän tai pohjaveden saastumista, eikä muita ympäristönsuojelulain 139 §:ssä (527/2014) mainittua pilaantuneisuutta. Vuokralainen on kuitenkin tietoinen, että Vuokranantaja ei ole erikseen suorittanut tarkastuksia Vuokra-alueen maaperässä ja pohjavedessä ennen Vuokrasopimuksen alkamista. Vuokranantaja suorittaa ympäristötutkimukset (ns. EDD-tutkimukset) Vuokra-alueella kesällä 2026, ja jos maaperä ja/tai pohjavesi on saastunut tai pilaantunut, Vuokranantaja toteuttaa kaikki tarvittavat puhdistustoimenpiteet Vuokra-alueella. Vuokranantajan tulee pitää Vuokralainen ajan tasalla kaikista Vuokra-alueella tehdyistä maaperäkartoitustöistä ja toimittaa Vuokralaiselle kaikki näistä kartoituksista tehdyt raportit.

Vuokra-aikana Vuokralainen vastaa siitä, ettei Vuokra-alueen maaperä tai pohjavesi saastu Vuokralaisen toimien seurauksena. Mikäli maaperä tai jokin osa Vuokra-alueesta saastuu Vuokralaisen toimien seurauksena Vuokra-aikana, kuten on määritelty ympäristönsuojelulain 16 tai 17 §:ssä, Vuokralaisen on siivottava Vuokra-alue lain 133 §:n mukaisesti.

Mikäli Vuokralainen ei täytä tämän kohdan mukaisia puhdistusvelvoitteitaan eikä korjaa laiminlyöntiä kuudenkymmenen (60) päivän kuluessa Vuokranantajan kirjallisesta reklamaatiosta lukien, Vuokranantajalla on oikeus suorittaa puhdistustoimet Vuokralaisen kustannuksella.

4.5 Inspections / Tarkastukset

The Lessor has the right to conduct inspections on the Leased Area to determine whether the Leased Area is in the condition required by the Agreement and whether the provisions of this Agreement are otherwise being complied with provided that (i) the Lessee shall be entitled to at all times to have a representative who accompanies such visitors and the visitors follow all safety requirements of the Lessee, (ii) the access will not obstruct the business of the Lessee in any material way, and (iii) such visitors shall undertake to hold in confidence all proprietary or confidential information and trade secrets of which they may become aware during such access.

--

Vuokranantajalla on oikeus suorittaa tarkastuksia Vuokra-alueella arvioidakseen, onko Vuokra-alue Sopimuksen edellyttämässä kunnossa ja noudatetaanko tämän Sopimuksen ehtoja muuten, edellyttäen että (i) Vuokralaisella on aina oikeus saada edustaja, joka seuraa tällaisia vieraita, ja vierailijat noudattavat kaikkia Vuokralaisen turvallisuusvaatimuksia, (ii) tarkastus ei estä Vuokralaisen liiketoimintaa millään olennaisella tavalla, ja (iii) tällaiset vierailijat sitoutuvat pitämään luottamuksellisina kaikki luottamukselliset tiedot ja liikesalaisuudet, joista he voivat saada tietää pääsyn aikana.

4.6 Placement of Pipeline / Viemäriputken sijainti

Lessee acknowledges that the Lessor has placed a sewer pipeline with the width of approx. 2 meters and in the depth of approx. 2 meters in the Leased Area to the location further detailed in Appendix 3. Lessor shall ensure that such pipeline or its placement in the Leased Area causes no unreasonable obstruction, inconvenience or damage to the Lessee and indemnify the Lessee of any such damage. The Parties shall during the lease period negotiate and sign a separate easement agreement regarding such pipeline.

--

Vuokralainen on tietoinen, että Vuokranantaja on sijoittanut viemäriputken, jonka leveys on noin 2 metriä ja syvyydeltään noin 2 metriä, Vuokra-alueelle liitteessä 3 tarkemmin määriteltyyn paikkaan. Vuokranantaja vastaa, ettei kyseinen putkisto tai sen sijoittaminen Vuokra-alueelle aiheuta kohtuutonta haittaa, häiriötä tai vahinkoa Vuokralaiselle ja Vuokranantaja korvaa tällaiset vahingot Vuokralaiselle. Osapuolet neuvottelevat ja allekirjoittavat erillisen rasitesopimuksen kyseisestä putkistosta Vuokra-ajan aikana.

4.7 Utilization of Waste Heat / Hukkalämmön hyödyntäminen

The Parties shall engage in good faith preliminary discussions about the possibilities of utilizing waste heat produced from the Tenant's future data center once completed. The intention of the Parties is to discuss and explore different models to initiate circular economy, maximizing the potential environmental and social benefits that data center may bring to the local community, provided however, that such arrangements shall be subject to separate agreements between the Parties.

--

Osapuolet tulevat vilpittömässä mielessä käymään alustavia keskusteluja mahdollisuuksista hyödyntää Vuokralaisen tulevan datakeskuksen tuottamaa hukkalämpöä datakeskuksen valmistuttua. Osapuolten tarkoituksena on keskustella ja selvittää erilaisia malleja kiertotalouden käynnistämiseksi sekä maksimoida datakeskuksen paikalliselle yhteisölle tuomat mahdolliset ympäristö- ja yhteiskunnalliset hyödyt, edellyttäen kuitenkin, että kaikki tällaiset järjestelyt edellyttävät Osapuolten erillisiä sopimuksia.

5 OTHER TERMS AND CONDITIONS / MUUT EHDOT

5.1 Damages / Vahingot

Neither Party shall be liable to the other Party for any indirect or consequential damages caused by such Party's breach of its obligations under this Agreement.

--

Kumpikaan Osapuoli ei ole vastuussa toiselle Osapuolelle mistään epäsuorista tai välillisistä vahingoista.

5.2 Maintenance of driveway and street area / Ajotien ja katualueen ylläpito

Once built by the Lessor, the Lessee's obligation to maintain and keep clean the street or public driveway in the Leased Area shall be determined in accordance with the Act on the Maintenance and Cleaning of Streets and Certain Public Areas (547/2005, as amended) and the regulations approved by the Liperi Municipality council valid on the date hereof.

The Lessee shall construct and maintain a culvert for the driveway within the Leased Area in case the driveway contains open ditches.

--

Sen jälkeen kun Vuokranantaja on ne rakentanut, Vuokralaisen velvollisuus ylläpitää ja puhdistaa katu tai julkinen ajotie Vuokra-alueella määräytyy katujen ja tiettyjen julkisten alueiden ylläpitoa ja puhdistusta koskevan lain (547/2005) sekä Liperin kunnanvaltuuston hyväksymien päätöistä mukaisesti, jotka ovat voimassa Sopimuksen allekirjoituspäivänä.

Vuokralaisen tulee Vuokra-alueelle rakentaa ja ylläpitää rumpuputkea ajotielle, siinä tapauksessa mikäli jos ajotiellä on oja.

5.3 Preparation Works / Valmistelutyöt

Parties acknowledge and agree that certain soil preparation and modification works listed below may be necessary to conduct on the Leased Area but only after the Lessee has used its option right to purchase the Leased Area in accordance with Section 2.2 above:

- The passage and driveway connection to the Leased Area to be arranged via Puusepänpolku as specified in Appendix 4. Additional driveway connection from Yrittäjänpolku and Yrittäjänkuja shall be arranged separately
- removal of trees and stumps from the construction site of the Leased Area
- leveling the construction site

(jointly the “**Preparation Work**”)

Upon the purchase of Leased Area by the Lessee the Parties shall engage in good faith negotiations regarding the Preparation Work on the basis that the Lessee shall conduct the Preparation Work either partially or altogether and the Lessor will contribute to the costs of Preparation Works up to two hundred thousand (200,000) euros (added with applicable value-added tax).

For avoidance of doubt, the Parties agree that no Preparation Work shall be conducted during the Lease Period.

During the Lease Period, however, the Lessor shall be responsible for the construction of necessary infrastructure in the surrounding area of the Leased Area including, without limitation, the building of necessary public roads and utility connections. Further, the Lessor shall have the right to finish minor infrastructure construction works on the Leased Area commenced by it prior to signing of this Agreement provided that such works shall be finished at the Lessor's expense and prior to the end of August 2026.

--

Osapuolet tiedostavat ja sopivat, että tietyt alla luetellut maaperän valmistelu- ja muokkaustyöt voivat olla tarpeen Vuokra-alueella, mutta vasta sen jälkeen, kun Vuokralainen on käyttänyt optio-oikeuttaan ostaa Vuokra-alue yllä olevan kohdan 2.2 mukaisesti:

- Kulku- ja ajotieyhteys vuokra-alueelle järjestetään Puusepänpolon kautta liitteen 4 mukaisesti. Lisäajotieyhteydet Yrittäjänpolkusta ja Yrittäjänkujasta järjestetään erikseen;
- puiden ja kantojen poistaminen vuokratun alueen rakennustyömaalta;
- alueen tasoittaminen

(yhteisesti "**Valmistelutyöt**")

Kun Vuokralainen ostaa Vuokra-alueen, Osapuolet sitoutuvat vilpittömässä mielessä neuvottelemaan Valmistelutöistä siten, että Vuokralainen suorittaa Valmistelutyöt joko osittain tai kokonaan ja Vuokranantaja osallistuu Valmistelutöiden kustannuksiin enintään kahdellasadalla tuhannella (200.000) eurolla (lisätyinä sovellettavalla arvonlisäverolla).

Selvyyden vuoksi Osapuolet sopivat, ettei Valmistelutöitä tehdä Vuokra-aikana.

Vuokrasopimuksen aikana Vuokranantaja vastaa kuitenkin tarvittavan infrastruktuurin rakentamisesta Vuokra-alueen ympäröivälle alueelle, mukaan lukien, tarvittavien julkisten teiden ja sähköliittymien rakentaminen. Lisäksi Vuokranantajalla on oikeus saattaa valmiiksi pienet infrastruktuurirakennustyöt Vuokra-alueella, jotka se on aloittanut ennen tämän Sopimuksen allekirjoittamista, edellyttäen, että nämä työt valmistuvat Vuokranantajan kustannuksella ja ennen elokuun 2026 loppua.

5.4 Transfer of Leasehold / Vuokrasopimuksen siirto

The Lessee and the possible transferee of the leasehold is obliged to register the leasehold in accordance with the Code of Real Estate, as amended (in Finnish: *maakaari*, 540/1995). The Lessor agrees to this and guarantees that this Agreement can be registered with the highest priority ranking.

The Lessee shall not be entitled to sublet or to re-let the Leased Area in whole or in part without the Lessor's prior written consent.

The Lessee shall not have the right to transfer this Agreement and the leasehold hereof to a third party without the Lessor's consent save for transferring the Agreement and the leasehold hereof to a group company of the Lessee.

If the Lessor transfers the property or the Leased Area to a third party, the Lessor shall notify the new owner of the property of this Agreement. Further, the Lessor shall notify the Lessee of such transfer of leasehold. The notice must be given two (2) months before the transfer.

--

Vuokralainen ja mahdollinen vuokraoikeuden luovutuksensaaja ovat velvollisia rekisteröimään Sopimuksen maakaaren (540/1995) mukaisesti. Vuokranantaja hyväksyy tämän ja vastaa, että tämä Sopimus voidaan rekisteröidä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin parhaimmalla etuoikeudella.

Vuokralaisella ei ole oikeutta alivuokrata tai uudelleenvuokrata Vuokra-alueita kokonaan tai osittain ilman Vuokranantajan etukäteen antamaa kirjallista suostumusta.

Vuokralaisella ei ole oikeutta siirtää tätä Sopimusta kolmannelle osapuolelle ilman Vuokranantajan suostumusta, paitsi siirtämällä Sopimuksen ja sen vuokraoikeuden Vuokralaisen konserniyhtiölle.

Jos Vuokranantaja siirtää kiinteistön tai Vuokra-alueen kolmannelle osapuolelle, Vuokranantajan tulee ilmoittaa uudelle kiinteistön omistajalle tästä Sopimuksesta. Lisäksi Vuokranantajan tulee ilmoittaa vuokralaiselle vuokraoikeuden siirrosta. Ilmoitus tulee antaa kaksi (2) kuukautta ennen siirtoa.

5.5 Force Majeure and Functional Disorders / Ylivoimainen este ja toiminnalliset häiriöt

Neither Party shall be liable for any delay or failure to perform its obligations under this Agreement if such delay or failure is due to force majeure. Force majeure refers to an event that is beyond the control of the Parties and which they could not reasonably have foreseen or avoided. Such events include, but are not limited to, natural disasters, war, terrorism, strikes, pandemics, and government actions. If a force majeure event occurs, the affected Party shall notify the other Party in writing as soon as possible and take all reasonable steps to mitigate the effects of the event.

Unless attributable to the Lessor's negligence or omission, the Lessee shall not be entitled to compensation and/or rent reduction upon temporary disturbances regarding water supply, sewage, heating or electricity.

--

Kumpikaan Osapuoli ei ole vastuussa mistään viivästyksestä tai tämän Sopimuksen mukaisten velvoitteiden laiminlyönnistä, jos viivästys tai laiminlyönti johtuu ylivoimaisesta esteestä.

Ylivoimainen este tarkoittaa tapahtumaa, joka on Osapuolten vaikutusmahdollisuuksien ulkopuolella ja jota he eivät kohtuudella olisi voineet ennakoida tai välttää. Tällaisia tapahtumia ovat muun muassa luonnonkatastrofit, sota, terrorismi, iskut, pandemiat ja hallituksen toimet. Jos ylivoimainen este -tilanne tapahtuu, asianomainen Osapuoli ilmoittaa siitä toiselle Osapuolelle kirjallisesti mahdollisimman pian ja ryhtyy kaikkiin kohtuullisiin toimenpiteisiin tapahtuman vaikutusten lieventämiseksi.

Vuokralaisella ei ole oikeutta korvaukseen ja/tai vuokran alennukseen tilapäisistä häiriöistä liittyen vedenjakeluun, viemäröintiin, lämmitykseen tai sähköön, ellei tämä ole seurausta Vuokranantajan huolimattomuudesta tai laiminlyönnistä.

5.6 Termination of Agreement / Vuokrasopimuksen purkaminen

Unless otherwise agreed in the Agreement, the Parties right to terminate this Agreement shall be governed by the Land Lease Act, as amended (in Finnish: *maanvuokralaki*, 258/1966).

The Lessee shall have the right to terminate this Agreement at any time during the Lease Period with one month's notice period. In such cases, the Lessor is not obliged to refund any Rent already paid or part thereof and the Lessor is not liable for or responsible for any costs incurred by the Lessee as a result of such termination of this Agreement.

In its capacity as the property owner of the Leased Area, the Lessor shall apply for a binding advance resolution (in Finnish: *ennakkotieto*) from the Finnish Ministry of Defense that the Finnish state shall not exercise its right of first refusal in accordance with Section 1 of the Act on the State's Right of First Refusal in Certain Areas (469/2019) regarding the contemplated property purchase between the Parties in accordance with the preliminary property purchase agreement (Appendix 2).

The Lessor represents and warrants that it is not aware of any official decisions or resolutions by authorities restricting the use or value of the Leased Area that have not been presented or disclosed to the Lessee prior to signing this Agreement.

--

Mikäli Sopimuksessa ei ole toisin sovittu, Osapuolilla on oikeus purkaa tämä Sopimus maanvuokralain (258/1966) mukaisin perustein.

Vuokralaisella on kuitenkin oikeus irtisanoa ja päättää tämä Sopimus milloin tahansa Vuokra-aikana yhden kuukauden irtisanomisajalla. Tällaisissa tapauksissa Vuokranantaja ei ole velvollinen palauttamaan jo maksettua Vuokraa tai sen osaa, eikä Vuokranantaja ole vastuussa Vuokralaiselle aiheutuneista kustannuksista tämän Sopimuksen irtisanomisen seurauksena.

Vuokranantaja hakee Vuokra-alueen omistajana sitovan ennakkotiedon puolustusministeriöltä vahvistaen, ettei Suomen valtio käytä etuusto-oikeuttaan (L valtion etuusto-oikeudesta eräillä alueilla, 469/2019) Osapuolten välisessä suunnitellussa kiinteistökaupassa liitteenä olevan esisopimuksen mukaisin ehdoin (liite 2).

Vuokranantaja vakuuttaa ja vastaa, ettei se ole tietoinen mistään virallisista päätöksistä tai ohjeista, jotka rajoittavat Vuokra-alueen käyttöä tai arvoa, ja joita ei olisi esitetty tai ilmoitettu Vuokralaiselle ennen tämän Sopimuksen allekirjoittamista.

5.7 Dispute Resolution / Riidanratkaisu

Any disputes arising out of or in connection with this Agreement shall be resolved through negotiations between the Parties. If the Parties are unable to resolve the dispute through negotiations, the dispute shall be submitted to the district court of the location of the Leased Area.

--

Kaikki tähän Sopimukseen liittyvät riidat ratkaistaan Osapuolten välisillä neuvotteluilla. Jos Osapuolet eivät pysty ratkaisemaan riitaa neuvotteluin, riitaisuudet ratkaistaan Vuokra-alueen sijaintipaikan käräjäoikeudessa.

5.8 Governing Law / Sovellettava laki

This Agreement shall be governed by and construed in accordance with the laws of Finland. Any disputes arising out of or in connection with this Agreement shall be subject to the exclusive jurisdiction of the courts of Finland.

Unless otherwise agreed in the Agreement, the Land Lease Act, as amended (in Finnish: *maanvuokralaki*, 258/1966) shall be applied to the Agreement.

--

Tähän Sopimukseen sovelletaan Suomen lakia. Kaikki tähän Sopimukseen liittyvät riidat ovat Suomen tuomioistuinten yksinomaisen toimivallan alaisia.

Ellei tässä Sopimuksessa ole toisin sovittu, Sopimukseen sovelletaan maanvuokralakia (258/1966, muutoksineen).

5.9 Entire Agreement / Koko Sopimus

This Agreement constitutes the entire agreement between the Parties and supersedes all prior agreements, understandings, and representations, whether oral or written, relating to the subject matter of this Agreement. Any amendments or modifications to this Agreement must be made in writing and signed by both Parties.

Any modification or amendment to this Agreement must be made in writing, dated and signed by both Parties.

--

Tämä Sopimus muodostaa koko Osapuolten välisen sopimuksen ja syrjäyttää kaikki aiemmat sopimukset, ymmärrykset ja esitykset, olivatpa ne suullisia tai kirjallisia, jotka liittyvät tämän Sopimuksen aiheeseen. Kaikki muutokset tähän Sopimukseen on tehtävä kirjallisesti ja molempien Osapuolten on ne allekirjoitettava.

Kaikki muutokset tähän Sopimukseen on tehtävä kirjallisesti, päivätty ja molempien Osapuolten allekirjoittamia.

5.10 Language of the Agreement / Sopimuksen kieli

This Agreement is drafted in English and translated into Finnish. In case of discrepancies between the language versions, the English version shall prevail.

--

Tämä Sopimus on laadittu englanniksi ja käännetty suomeksi. Jos kieliversioissa on ristiriitaisuuksia, englanninkielinen versio saa etusijan.

5.11 Severability / Pätemättömyys

If any provision of this Agreement is found to be invalid or unenforceable, the remaining provisions shall remain in full force and effect. The invalid or unenforceable provision shall be replaced with a valid and enforceable provision that most closely reflects the original intent of the Parties.

--

Jos jokin tämän Sopimuksen ehto todetaan pätemättömäksi tai täytäntöönpanokelvottomaksi, jäljelle jäävät ehdot pysyvät voimassa. Pätemätön tai täytäntöönpanokelvoton ehto korvataan pätevällä ja täytäntöönpanokelpoisella ehdolla, joka parhaiten kuvaa Osapuolten alkuperäistä tarkoitusta.

5.12 Notices / Ilmoitukset

Any notice or other communication under or in connection with this Agreement shall be:

- a) in English;
- b) signed by or on behalf of the person giving it; and
- c) delivered by hand or courier, registered mail or email to the relevant Party to the contact and address or email address set out in this Section or, if otherwise notified under this Section 5.12, to such other contact and address or email address as has been so notified.

The contact and address and email address for each Party is (unless otherwise notified):

- a) in the case of the Lessor, as follows:

Address: [●]

Email: [●]

Attention: [●]

b) in the case of the Lessee, as follows:

Address: [●]

Email: [●]

Attention: [●]

In the absence of evidence of any earlier receipt, any notice or other communication that complies with this Section shall be deemed delivered:

- a) if delivered by hand or courier, at the time of delivery;
- b) if sent by registered mail, on the tenth (10th) Business Day after the day of mailing; or
- c) if sent by email, when receipt is confirmed in writing by the recipient.

Each Party shall promptly notify the other Party of any change to any of the details set out in this Section. Such notice shall state the date on which such change takes effect.

--

Kaikki tämän Sopimuksen nojalla tai siihen liittyvät tiedotteet tai muu viestintä tulee olla:

- a) *englanniksi;*
- b) *allekirjoittanut tai sen antajan puolesta; ja*
- c) *toimitetaan käsin tai kuriirilla, kirjattuna kirjeenä tai sähköpostitse asianomaiselle osapuolelle tässä osiossa ilmoitettuun yhteystietoon ja osoitteeseen tai jos toisin ilmoitetaan tässä kohdassa 5.12, sellaiseen muuhun yhteystietoon, osoitteeseen tai sähköpostiosoitteeseen, johon on ilmoitettu.*

Kummannkin osapuolen yhteystiedot, osoite ja sähköpostiosoite ovat (ellei toisin ilmoiteta):

a) *Vuokranantajan tapauksessa seuraavasti:*

Osoite: [●]

Sähköposti:[●]

Huomio: [●]

b) *Vuokralaisen tapauksessa seuraavasti:*

Osoite: [●]

Sähköposti:[●]

Huomio: [●]

Jos aiemmasta vastaanotosta ei ole näyttöä, kaikki tämän pykälän mukaisia tiedotteet tai muut viestit katsotaan toimitetuksi:

- d) jos se toimitetaan käsin tai kuriirilla, toimitushetkellä;
- e) jos kirje lähetetään rekisteröidyllä kirjeellä, kymmenentenä (10.) arkipäivänä lähetyspäivän jälkeen; tai
- f) jos se lähetetään sähköpostitse, vastaanottaja vahvistaa vastaanottajan kirjallisesti.

Kummankin osapuolen on viipymättä ilmoitettava toiselle osapuolelle kaikista muutoksista tässä osiossa esitetyissä yksityiskohdissa. Tässä ilmoituksessa on ilmoitettava päivämäärä, jolloin muutos astuu voimaan.

5.13 Internation Sanctions / Kansainväliset pakotteet

The Lessee warrants that as of the date of signing this Agreement and thereafter, it is not, nor does it belong, directly or indirectly, to a group or actual control whose direct or indirect owner or actual controller, or a member of the board of directors, CEO, or authorized representative of the aforementioned entities, is subject to international sanctions. International sanctions refer to, among others, sanctions, economic sanctions, export or import bans, trade embargoes, or other restrictive measures imposed, administered, approved, or enforced by the State of Finland, the United Nations, the European Union, the United States of America, and the United Kingdom or their competent authorities or institutions.

--

Vuokralainen vakuuttaa, että Sopimuksen allekirjoittamispäivästä lähtien ja sen jälkeen se ei kuulu, eikä kuulu suoraan tai epäsuorasti ryhmään tai todelliseen hallintaan, jonka suora tai epäsuora omistaja tai todellinen vaikutusvalta, hallituksen jäsen, toimitusjohtaja tai edellä mainittujen tahojen valtuutettu edustaja on kansainvälisten pakotteiden kohteena. Kansainvälisillä pakotteilla tarkoitetaan muun muassa pakotteita, talouspakotteita, vienti- tai tuontikieltoja, kauppasaartoja tai muita rajoittavia toimenpiteitä, joita Suomen valtio, Yhdistyneet kansakunnat, Euroopan unioni, Yhdysvallat ja Yhdistynyt kuningaskunta tai niiden toimivaltaiset viranomaiset tai instituutiot ovat asettaneet, hallinnoineet, hyväksyneet tai toimeenpanneet.

6 SIGNATURES / ALLEKIRJOITUKSET

This Agreement has been signed in three (3) identical counterparts, one (1) for each Party and one (1) for the registration official.

--

Tämä Sopimus on laadittu kolmena (3) samasanaisena kappaleena, yksi (1) kullekin Osapuolelle ja yksi (1) kirjaamisviranomaiselle.

[Date and place] / [Aika ja paikka]

LIPERI MUNICIPALITY / LIPERIN KUNTA

NORTHERN DC AS, *on behalf of a company to be established /*

NORTHERN DC AS, *perustettavan yhtiön lukuun*

Appendices / *Liitteet*

Appendix 1 / *Liite 1* – Map attachment / *Karttaliite*

Appendix 2 / *Liite 2* – Preliminary Agreement for the Purchase of the Leased Area /
Kiinteistökaupan esisopimus

Appendix 3 / *Liite 3* – Placement map of pipeline / *Karttaliite viemäriputken sijainnista*

Appendix 4 / *Liite 4* – Map related to road connection / *Karttaliite ajoyhteydestä*