

OSAKEANNIN EHDOT

1. Annettavien osakkeiden lukumäärä

Merkittäväksi annetaan 420 kappaletta yhtiön osakkeita.

2. Merkintäoikeus

Osakkeet annetaan merkittäväksi osakeyhtiölain 9:3 §:n mukaisen osakkeenomistajien etuoikeuden mukaisesti.

3. Merkintähinta ja sen perustelut

Osakkeet tulee maksaa apporttiomaisuutta vastaan siten, että kaupunki luovuttaa osakkeiden maksuksi apporttina liitteenä olevassa apporttiomaisuuden siirtokirjassa määritellyn omaisuuden.

Nettoapportin suuruus on 1 268 677,45 euroa, joten osakkeiden merkintähinta on yhteensä 1 268 677,45 eli 3020,66 euroa osakkeelta. Perustelut merkintahinnalle on määritetty liitteenä olevassa apporttiselvityksessä.

4. Osakkeiden merkintä, maksuaika ja merkintahinnan sijoittaminen

Osakkeet merkitään välittömästi liitteenä olevalla merkintälistalla sen jälkeen, kun yhtiökokous on päättänyt osakeannista ja yhtiökokouksen pöytäkirja on allekirjoitettu.

Uudet osakkeet on maksettava apporttiomaisuuden luovutuksella x.x.2026 klo 00.00.

Merkintähinta merkitään kokonaisuudessaan sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon.

Liitteet

Liite Apporttiomaisuuden siirtokirja

Liite Apporttiselvitys

Liite Merkintälista

APPORTTIOMAISUUDEN SIIRTOKIRJA

1 OSAPUOLET

Toiminimi: Jyväskylän kaupunki
Y-tunnus: 0174666-4
Osoite: Vapaudenkatu 32, 40100 Jyväskylä

(jäljempänä ”Luovuttaja”)

Toiminimi: Education Facilities Oy
Y-tunnus: 0514515-3
Osoite: Alasinkatu 1-3, 40320 Jyväskylä

(jäljempänä ”Luovutuksensaaja”)

Edellä kohdissa mainitut osapuolet jäljempänä erikseen ”Osapuoli” ja yhdessä ”Osapuolet”.

2 SIIRTOKIRJAN TAUSTA JA TARKOITUS

Luovutuksensaaja on Luovuttajan tytäryhtiö. Luovuttaja siirtää tässä siirtokirjassa ja sen liitteissä kuvatut kohteet Luovutuksensaajalle varainsiirtoverolain 43 a §:n mukaisesti verovapaana sote-kiinteistöjen yhtiöittämisensä.

Tällä Siirtokirjalla on tarkoitus sopia siirtoon liittyvistä ehdoista.

Tässä Siirtokirjassa määritetyt kohteet luovutetaan Luovutuksensaajan omistettavaksi ja hallittavaksi **1.4.2026** alkaen.

3 SIIRRON KOHTEET

Siirron kohteena ovat seuraavat kohteet:

Kohde 1

Yhtiön nimi: Korpilahden Virastokeskus Oy
Y-tunnus: 0292734-4
Osakenumerot: 1-3500, käsittäen yhtiön koko osakekannan
Keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön osakkeilla hallitaan kiinteistöllä 179-80-207-3 osoitteessa Virastokuja 2, 41800 Korpilahti sijaitsevaa rakennusta. Rakennuksen pinta-ala on noin 2883 m².

Kohde 2

Rakennuksen nimi: Kuohun Paloasema ja vaja
Osoite: Kuohunraitti 61, 41930 Kuohu
Rakennustunnus: 1036152392 (paloasema)

Kiinteistötunnus: 179-411-10-229
Rakennusvuosi: 1968
Pinta-ala: 163 hum2 (paloasema) ja 46 hum2 (vaja)

Kohde 3

Rakennuksen nimi: Leppälahden Paloasema ja varasto
Osoite: Leppälahdentie 48, 41450 Leppälahti
Rakennustunnus: 103156121T (paloasema) ja 1035463904 (varasto)
Kiinteistötunnus: 179-409-8-428
Rakennusvuosi: 1957
Pinta-ala: 115 hum2 (paloasema), 10 hum2 (varasto)

Kohde 4

Rakennuksen nimi: Säynätsalon paloasema
Osoite: Saunatie 13, 40900 Säynätsalo
Rakennustunnus: 102995413N
Kiinteistötunnus: 179-411-10-229
Rakennusvuosi: 1993
Pinta-ala: 1034 hum2

Kohde 5

Rakennuksen nimi: Korpilahden vanhainkoti
Osoite: Räätelintie 31 A, 41800 Korpilahti
Rakennustunnus: 100829467E
Kiinteistötunnus: 179-84-14-5
Rakennusvuosi: 1936
Pinta-ala: 2883 hum2

Kaikki edellä mainitut kohteet ovat vuokrattuna hyvinvointialueelle liitteiden mukaisten vuokrasopimuksien ehdoin. Luovutettavat kohteet sijaitsevat Luovuttajan omistamilla kiinteistöillä, joista tehdään erillisen maanvuokrasopimukset.

Kohteiden pinta-aloja ei ole tarkistusmitattu. Kohteiden arvo ei määräydy pinta-alan perusteella eikä Luovuttaja vastaa ilmoitetuista pinta-aloista.

Luovuttaja siirtää siirron kohteiden kaukolämpö-, sähkö-, vesi- ja viemäriliittymäsopimuksiin perustuvat oikeutensa Luovutuksensaajalle ilman eri korvausta. Luovuttaja vakuuttaa, että kaikki liittymäsopimuksiin perustuvat maksut on maksettu. Luovutuksensaaja sitoutuu ilmoittamaan liittymäsopimusten siirrosta niiden toimittajille. Luovutuksensaaja vastaa liittymäsopimusten siirrosta mahdollisesti menevistä siirtomaksuista.

4 KOHTEIDEN SIIRTOHINTA JA VASTIKE

Kohteen 1, Korpilahden Virastokeskus Oy, siirtohint: 330 000 euroa.

Kohteen 2, Kuohun paloasema ja vaja, siirtohint: 0 euroa.

Kohteen 3, Leppälahden paloasema ja varasto, siirtohint: 78 677,45 euroa.

Kohteen 4, Säynätsalon paloasema, siirtohint: 430 000 euroa.

Kohteen 5, Korpilahden vanhainkoti, siirtohintaa: 430 000 euroa.

Korpilahden Virastokeskus Oy:n, Korpilahden vanhainkodin ja Säynätsalon paloaseman siirtohintaa perustuu kohteista teetettyihin arviokirjoihin. Leppälahden ja Kuohun paloasemakohteiden rakennukset on arvostettu Luovuttajan kirjanpitoarvoihin kohteiden vähäisen merkityksen vuoksi.

Kohteisiin ei kohdistu velkoja. Luovuttaja saa siirtohintaa vastaavat 420 kappaletta Luovutuksensaajan osakkeita.

Selvyyden vuoksi todetaan, että kyse on osakkeiden merkitsemisestä osakeyhtiölain (624/2006) 9 luvun 12 §:n mukaisella apportiomaisuudella. Apportiomaisuuden arvo ja osakkeiden merkintähinta muodostuvat siirtyvien varojen ja velkojen erotuksesta (nettoapportti), joka on yhteensä edellä mainittujen kohteiden yhteenlaskettu, käypä arvo, eli 1 268 677,45 euroa.

5 SIIRTOHETKI

Kohteiden Siirtohetki on 1.4.2026 klo 00.00.00 ("Siirtohetki").

6 OMISTUS- JA HALLINTAOIKEUDEN SIIRTYMINEN

Omistus- ja hallintaoikeus siirron kohteisiin siirtyy Luovutuksensaajalle Siirtohetkellä mahdollisine rasitteineen, rasituksineen ja oikeuksineen.

7 KOHTEISIIN LIITTYVÄT VASTUUT

Tällä Siirtokirjalla siirtyvät kohteet kaikkine niihin liittyvine sopimuksineen, asiakirjoineen, oikeuksineen ja velvollisuuksineen sekä vastuineen. Luovutuksensaaja ottaa sanotusta ajankohdasta lukien vastatakseen mainitut oikeudet ja velvollisuudet.

Siinä tapauksessa, että yksittäisen sopimuksen, oikeuden, vastuun tai velvoitteen siirto edellyttää kolmannen osapuolen suostumusta eikä sellaista saada, Luovuttaja ja Luovutuksensaaja vastaavat sopimuksen, oikeuden, vastuun tai velvoitteen täyttymisestä kuitenkin niin, että Sopijapuolten keskinäisessä suhteessa niistä vastaa Luovutuksensaaja.

Vaaranvastuu kohteista siirtyy Luovutuksensaajalle Siirtohetkellä.

Mahdolliset vahinkovastuut liittyen siirtyviin kohteisiin siirtyvät Luovutuksensaajalle.

Luovuttaja on kaupunki ja Luovutuksensaaja, joka on allekirjoitushetkellä hakeutunut arvonlisäverovelvolliseksi kiinteistön hallintaoikeuden luovutuksesta, hankkii kohteen arvonlisäverollista vuokrausta varten. Luovuttajan oikeus ja velvollisuus tarkistaa kiinteistöinvestointia koskeviin hankintoihin sisältyvän arvonlisäveron vähennys siirtyvät luovutuksensaajalle. Luovuttaja luovuttaa Luovutuksensaajalle omistusoikeuden siirron yhteydessä arvonlisäverolain (1501/1993) 209 k §:n ja 209 l §:n mukaisen kiinteistöinvestointia koskevan selvityksen, joka on tämän sopimuksen liitteenä.

8 SOPIMUKSEN SIIRTÄMINEN TAI MUUTTAMINEN

Tätä Siirtokirjaa tai siihen perustuvia oikeuksia tai velvoitteita ei voida siirtää kolmannelle osapuolelle ilman toisen Osapuolen etukäteen antamaa kirjallista suostumusta.

Tätä Siirtokirjaa voidaan muuttaa vain kirjallisesti siten, että kummankin Osapuolen toimivaltaiset edustajat allekirjoittavat muutosasiakirjan.

9 MUUT EHDOT

Mikäli jotakin tämän Siirtokirjan ehtoa pidetään pätemättömänä tai mitättömänä, sen ei katsota vaikuttavan Siirtokirjan muiden ehtojen pätevyYTEEN. Osapuolet sitoutuvat tällaisessa tilanteessa neuvottelemaan uudesta sopimusehdosta, joka korvaisi pätemättömän tai mitättömän sopimusehdon ja vastaisi mahdollisimman pitkälti Osapuolten alkuperäistä tarkoitusta.

10 SOVELLETTAVA LAKI JA RIITAISUUKSIEN RATKAISEMINEN

Tähän Siirtokirjaan ja sen tulkintaan sovelletaan Suomen lakia.

Tästä Siirtokirjasta tai sen tulkinnasta johtuvat erimielisyydet, joita ei voida neuvottelemalla sopia, ratkaistaan asianosaisia sitovassa toimivaltaisessa tuomioistuimessa.

11 ALLEKIRJOITUKSET

Tätä Siirtokirjaa liitteineen on laadittu kaksi (2) samansisältöistä kappaletta, yksi (1) kummallekin Osapuolelle.

30.3.2026

Luovuttaja

Nimi:

Asema:

Luovutuksensaaja

Nimi:

Asema:

LIITTEET

Siirtyvien rakennusten pohjapiirustukset
Arviokirjat siirtyvistä kohteista

Kiinteistörekisteriotteet, lainhuuto- ja rasiustodistukset
Kohteisen mukana siirtyvät sopimukset
Vuokrasopimukset HVA:n kanssa
Kiinteistöinvestointia koskeva selvitys
Isännöitsijäntodistus, Korpilahden Virastokeskus Oy
Viimeisin vahvistettu tilinpäätös, Korpilahden Virastokeskus Oy

APPORTTISELVITYS

1. Tiedot luovuttavasta tahosta ja osakkeiden merkitsijästä

Osakkeiden merkitsijä

Toiminimi: Jyväskylän kaupunki

Y-tunnus: 0174666-4

Osoite: Vapaudenkatu 32, 40100 Jyväskylä

Osakeannin suorittaja

Toiminimi: Education Facilities Oy

Y-tunnus: 0514515-3

Osoite: Alasinkatu 1-3, 40320 Jyväskylä

2. Apporttiomaisuuden yksilöinti

Osakeannin suorittaja suuntaa osakeannin osakkeenomistajalleen Osakkeiden merkitsijälle laskemalla liikkeelle 420 kappaletta uusia osakkeita jälkimmäisen merkittäväksi. Osakkeiden merkitsijä maksaa merkitsemänsä osakkeet osakeyhtiölain 9 luvun 12 §:n mukaisella apporttiomaisuudella, luovuttamalla liitteenä olevassa apporttiomaisuuden siirtokirjassa tarkemmin määritellyt rakennukset sekä osakkeet Osakeannin suorittajalle.

Luovutuksesta allekirjoitetaan erillinen liitteenä oleva apporttiomaisuuden siirtokirja.

3. Apporttiomaisuudella suoritettava maksu

Apporttiomaisuudella maksetaan Osakeannin suorittajan tekemässä maksullisessa osakeannissa Osakkeiden merkitsijän merkittäväksi annettavat osakkeet. Merkintähinta ja sen maksaminen on määritelty liitteenä olevissa osakeannin ehdoissa.

Nettoapportin määrä on yhteensä 1 268 677,45 euroa.

4. Selvitys apporttiomaisuuden arvosta ja selvitys apporttiomaisuuden arvostamiseen vaikuttavista seikoista ja arvostusmenetelmistä

Kohteista on teetetty ulkopuolisen arvioijan tekemät arviokirjat, jotka on vahvistanut AKA-arvioitsija. Siirrettävän omaisuuden arvo perustuu rakennuksien ja osakkeiden arviokirjoista saatuun käypään arvoon. Hallituksen käsityksen mukaan omaisuudella on vähintään sen siirtohintaa vastaava taloudellinen arvo yhtiölle.

Merkintähinta merkitään kokonaisuudessaan sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon.

Liitteet

Apporttiomaisuuden siirtokirja

Osakeannin ehdot

Arviokirjat siirtyvistä kohteista

MERKINTÄLISTA

Education Facilities Oy:n osakeanti

Allekirjoittanut merkitsee osakkeet Education Facilities Oy:n uusien osakkeiden antamista koskevan yhtiökokouksen päätöksen _____.____.2026 mukaisesti seuraavasti:

1.

Nimi: Jyväskylän kaupunki

Y-tunnus: 0174666-4

Osoite: Vapaudenkatu 32, 40100 Jyväskylä

Osakkeiden määrä: 420 kappaletta

Maksuaika: x.x.2026 klo 00.00

Aika ja paikka: ______._____.2026

Etunimi Sukunimi

asema

Jyväskylän kaupunki