

## SULAUTUMISSUUNNITELMA

Vivamus Kiinteistöt Oy:n ja VTK Kiinteistöt Oy:n hallitukset ovat [pvm] hyväksyneet tämän sulautumissuunnitelman ("**Sulautumissuunnitelma**") ja suunnitelleet että Vivamus Kiinteistöt Oy sulautetaan sen emoyhtiöön VTK Kiinteistöt Oy:öön siten, että Vivamus Kiinteistöt Oy:n varat ja velat siirtyvät ilman selvitysmenettelyä VTK Kiinteistöt Oy:lle kuten tässä Sulautumissuunnitelmassa on todettu ("**Sulautuminen**").

### 1. SULAUTUMISEEN OSALLISTUVAT YHTIÖT

#### 1.1 Vastaanottava Yhtiö:

VTK Kiinteistöt Oy  
Y-tunnus: 0517745-4  
Kotipaikka: Vantaa  
Osoite: Kielotie 14 A, 01300 Vantaa

#### 1.2 Sulautuva Yhtiö:

Vivamus Kiinteistöt Oy  
Y-tunnus: 3372284-3  
Kotipaikka: Vantaa  
Osoite: c/o VTK Kiinteistöt Oy, Kielotie 14 A, 01300 Vantaa

Sulautuvaan Yhtiöön ja Vastaanottavaan Yhtiöön viitataan jäljempänä yhdessä termillä "**Osapuolet**" tai "**Yhtiöt**", sekä kumpaankin erikseen kontekstin mukaisesti joko termillä "**Osapuoli**" tai "**Yhtiö**".

### 2. TAUSTA JA SELVITYS SULAUTUMISEN SYISTÄ

Yhtiöt ovat sopineet yhdistävänsä liiketoimintojansa laissa säädetyllä absorptiosulautumismenettelyllä, jonka mukaisesti Sulautuva Yhtiö sulautuu Vastaanottavaan Yhtiöön osakeyhtiölain (624/2006, muutoksineen) ("**Osakeyhtiölaki**"), elinkeinotulon verottamisesta annetun lain (360/1968, muutoksineen) 52 a ja b §:n mukaisesti ja tämän Sulautumissuunnitelman mukaisesti.

Sulautumisen syinä ovat konsernirakenteen yksinkertaistaminen, nykyisten liiketoimintojen helpompi hallittavuus sekä Yhtiöiden hallinnollisten toimintojen yhtenäistäminen ja yksinkertaistaminen.

Sulautumisen kanssa samanaikaisesti konsernissa on vireillä osittaisjakautuminen, jossa Vastaanottava Yhtiö jakautuu siten, että se siirtää Sulautuvan Yhtiön varat ja velat [**yhtiön nimi lisättävä**]:lle.

### 3. MUUTOKSET VASTAANOTTAVAN YHTIÖN YHTIÖJÄRJESTYKSEEN

Vastaanottavan Yhtiön yhtiöjärjestyksestä ei ehdoteta muutettavan.

### 4. APUOIMINIMET

Sulautumisen täytäntöönpanon yhteydessä Sulautuvan Yhtiön toiminimi "Vivamus Kiinteistöt" (toimiala: kiinteistöjen ja huoneistojenvuokraus ja tässä tarkoituksessa omistaa ja hallita kiinteistöjä ja rakennuksia sekä huoneistojen hallintaan oikeuttavia osakkeita ja arvopapereita sekä toimia rakennuttajana ja kiinteistökehittäjänä) otetaan Vastaanottavan Yhtiön aputoiminimeksi edellä mainitulla toimialalla.

5. **VARAT, VELAT, OMA PÄÄOMA JNE.**

Sulautuvan Yhtiön varat, velat ja oma pääoma on esitetty liitteessä 1. Vastaanottava Yhtiö kirjaa sulautumisessa vastaanotetut varat ja velat kirjanpitoarvoista voimassa olevia kirjanpitosäännöksiä noudattaen.

Mahdollinen sulautumiserotus käsitellään kirjanpitolain (1336/1997, muutoksineen) säännösten ja hyvän kirjanpitotavan mukaisesti. Lopullinen sulautumiserotuksen määrä ratkeaa sulautumisen täytäntöönpanon rekisteröintihetkellä.

Mahdollista sulautumistappiota ei kohdisteta sijoituksen kohteena oleviin omaisuuseriin vaan kirjataan erillisenä liikearvona Vastaanottavan Yhtiön taseeseen.

Mahdollinen sulautumisvoitto kirjataan Vastaanottavan Yhtiön sijoitetun vapaan oman pääoman rahaston lisäykseksi.

Sulautuminen toteutetaan muutoinkin voimassa olevia kirjanpitosäännöksiä noudattaen.

6. **PÄÄOMALAINAT**

Yhtiöllä ei ole sellaisia Osakeyhtiölain mukaisia pääomalainoja, joiden velkojat voisivat vastustaa sulautumista.

7. **OSAKKEET JA VELKOJIENSUOJAMENETTELY**

Sulautuva Yhtiö ei omista Vastaanottavan Yhtiön tai sen emoyhtiön osakkeita.

Sulautuva Yhtiö ei omista omia osakkeitaan.

Vastaanottava Yhtiö omistaa kaikki Sulautuvan Yhtiön osakkeet.

Sulautumiseen osallistuvien Yhtiöiden velkojien saatavat turvataan osakeyhtiölain 16 luvun 6, 7 ja 15 §:n mukaisen velkojiensuojamenettelyn ja velkojien vastustusoikeuden kautta. Sulautuvan Yhtiön velkojille annetaan kuulutus ja velkojat voivat vastustaa sulautumista velkojien kuulutuksen määräpäivään mennessä.

8. **SELVITYS YRITYSKIINNITYKSISTÄ**

Sulautumissuunnitelman allekirjoituspäivänä Vastaanottavalla Yhtiöllä ja Sulautuvalla Yhtiöllä ei ole yritysikiinnityslaisissa (634/1984) tarkoitettuja yritysikiinnitysten panttivelkakirjoja.

9. **EHDOTUS YHTIÖIDEN OIKEUDESTA PÄÄTTÄÄ MUISTA KUIN TAVANOMAISEEN LIIKETOIMINTAAN KUULUVISTA JÄRJESTELYISTÄ**

Tämän Sulautumissuunnitelman päivämäärästä lähtien Osapuolet jatkavat toimintaansa tavanomaisesti ja tavalla, joka on yhtenevä kyseisen Osapuolen aiempaan toimintaan nähden, elleivät Osapuolet nimenomaisesti toisin sovi. Yhtiöllä on oikeus päättää myös muista kuin tavanomaiseen liiketoimintaan kuuluvista järjestelyistä Sulautumisprosessin aikana.

10. **SELVITYS ERITYISISTÄ EDUISTA JA OIKEUKSISTA**

Sulautumiseen osallistuvien Yhtiöiden hallitusten jäsenille, toimitusjohtajille, tilintarkastajille tai sulautumissuunnitelmasta lausunnon antavalle hyväksytyille tilintarkastajalle ei anneta sulautumisen yhteydessä osakeyhtiölain 16 luvun 3 §:n 2 momentin 14-kohdassa tarkoitettuja erityisiä etuja tai oikeuksia. Tilintarkastajat ovat oikeutettuja, Yhtiöiden hyväksymien kohtuullisten laskujen mukaisesti, tavanomaiseen palkkioon palveluistaan. Sulautuvalla Yhtiöllä ei ole optio-oikeuksien tai muihin osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien haltijoita.

## 11. TÄYTÄNTÖÖNPANON REKISTERÖINTI

Sulautuminen tulee voimaan välittömästi rekisteriviranomaisen rekisteröityä asian kaupparekisteriin.

Sulautumisen täytäntöönpanon suunniteltu rekisteröintiajankohta on 31.12.2026. Sulautumisen täytäntöönpanoa voidaan kuitenkin pyytää myös muulle päivälle.

Sulautumisen täytäntöönpanon rekisteröinnin tulee joka tapauksessa tapahtua ennen kuin VTK Kiinteistöt Oy:n (y-tunnus: 0517745-4) osittaisjakautumisen, osittaisjakautumisessa vastaanottavana yhtiönä [**yhtiön nimi lisättävä**], täytäntöönpano rekisteröidään kaupparekisteriin.

## 12. HYVÄKSYTTY TILINTARKASTAJA

Osakeyhtiölain 16 luvun 4 §:ssä tarkoitettuna hyväksyttynä tilintarkastajana toimii KPMG Oy Ab, päävastuullisena tilintarkastajana KHT Juha Pekka Huuskonen. Lisäksi todetaan, että koska kyseessä on tytäryhtiösulautuminen, riittää OYL 16:4.1 §:n mukaisesti lausunto siitä, onko sulautuminen omiaan vaarantamaan Vastaanottavan Yhtiön velkojen maksun.

## 13. TYÖNTEKIJÖIDEN SIIRTYMINEN

Kaikki Sulautuvan Yhtiön työntekijät siirtyvät Sulautumisen täytäntöönpanon yhteydessä Vastaanottavalle Yhtiölle lain nojalla niin sanottuina vanhoina työntekijöinä. Osapuolet suorittavat sovellettavien lakien mukaiset tarvittavat neuvottelut työntekijöiden kanssa.

## 14. MUUT ASIAT

Sulautumiseen osallistuvat Yhtiöt voivat sopia Sulautumisen peruuttamisesta erillisellä sopimuksella.

Sulautumiseen osallistuvat Yhtiöt valtuuttavat Ville Alahuhdan, Elina Kaartisen ja Katariina Leinon Bird & Bird Asianajotoimisto Oy:stä, kunkin yksin tai määräämänsä henkilön yksin, tekemään kaikki kaupparekisterin mahdollisesti vaatimat muutokset tähän sulautumissuunnitelmaan sekä edustamaan Yhtiöitä kaikissa sulautumiseen liittyvissä asioissa ja huolehtimaan sulautumisen edellyttämien kaupparekisteri-ilmoitusten ja muiden tarvittavien asiakirjojen allekirjoittamisesta ja toimittamisesta kaupparekisteriviranomaiselle.

Tämä Sulautumissuunnitelma on allekirjoitettu sähköistä allekirjoitusmenetelmää käyttäen ja Yhtiöille on toimitettu kopio tästä Sulautumissuunnitelmasta. [*Allekirjoitukset seuraavalla sivulla*]

## VAKUUDEKSI

### VIVAMUS KIINTEISTÖT OY

---

Victor Johannes Snellman  
Hallituksen puheenjohtaja

---

Päivi Marjut Laakso  
Hallituksen jäsen

---

Johanna Maria Lätti  
Hallituksen jäsen

---

Tuire Kristiina Nyberg  
Hallituksen jäsen

### VTK KIINTEISTÖT OY

---

Victor Johannes Snellman  
Hallituksen puheenjohtaja

---

Tiina Tuulikki Ekholm  
Hallituksen jäsen

---

Veli Viljami Matias Kammonen  
Hallituksen jäsen

---

Riku Lasse Petteri Kärkkäinen  
Hallituksen jäsen

---

Päivi Marjut Laakso  
Hallituksen jäsen

---

Marjo Helena Lipasti  
Hallituksen jäsen

---

Johanna Maria Lätti  
Hallituksen jäsen

---

Tiina-Maaria Wilhelmina Päivinen  
Hallituksen jäsen

---

Pekka Kalervo Virkamäki  
Hallituksen jäsen

Liitteet:

Liite 1: Sulautuvan Yhtiön varat, velat ja oma pääoma.