

KIINTEISTÖJEN JA MAANVUOKRAOIKEUKSIEN LUOVUTUSKIRJA / FREEHOLD AND LEASEHOLD TRANSFER DEED

Allekirjoittaneet osapuolet ovat tänään [●] [●] 2023 Helsingissä sopineet kiinteistöjen ja maanvuokraoikeuksien kaupasta tämän luovutuskirjan (**Luovutuskirja**) mukaisin ehdoin. Osapuolet ovat [●] [●] 2023 tehneet tämän Luovutuskirjan mukaista kaupan kohdetta koskevan esisopimuksen, joka purkautuu tämän Luovutuskirjan allekirjoituksin.

*The undersigned parties have today on [●] [●] 2023 in Helsinki agreed on the sale and purchase of certain freeholds and leaseholds pursuant to the terms of this transfer deed (the **Transfer Deed**). The undersigned parties have on [●] [●] 2023 entered into a preliminary purchase agreement pertaining to the object of sale of this Transfer Deed which preliminary purchase agreement shall be rescinded by the signing of this Transfer Deed.*

1. OSAPUOLET / PARTIES

1.1 Myyjä / Seller

Erikoissijoitusrahasto eQ Yhteiskuntakiinteistöt (y-tunnus 2473582-9) eQ Rahastoyhtiöt Oy:n edustamana, joka toimii Erikoissijoitusrahasto eQ Yhteiskuntakiinteistöjen puolesta ja lukuun (**Myyjä**).

eQ Community Properties Fund (Business ID 2473582-9) represented by eQ Fund Management Ltd acting on behalf of eQ Community Properties Fund (the **Seller**).

1.2 Ostajat / Buyers

Liminal Company 31 Oy (y-tunnus 3353740-2) (**PropCo Kaskitie**).

Liminal Company 31 Oy (Business ID 3353740-2), (**PropCo Kaskitie**).

Liminal Company 32 Oy (y-tunnus 3353737-3) (**PropCo Varuskunta 45**).

Liminal Company 32 Oy (Business ID 3353737-3), (**PropCo Varuskunta 45**).

Liminal Company 29 Oy (y-tunnus 3353745-3) (**PropCo Sinivuokontie**).

Liminal Company 29 Oy (Business ID 3353745-3), (**PropCo Sinivuokontie**).

[●] (y-tunnus [●]) (**PropCo Ohjastie**).

[●] (Business ID [●]), (**PropCo Ohjastie**).

[●] (y-tunnus [●]) (**PropCo Varuskunta 44**).

[●] (Business ID [●]), (**PropCo Varuskunta 44**).

[●] (y-tunnus [●]) (**PropCo Metsolantie**).

[●] (Business ID [●]), (**PropCo Metsolantie**).

Myyjä ja Ostajat yhdessä ”**Osapuolet**” ja kukin erikseen ”**Osapuoli**”. / *The Seller and the Buyers jointly the ”Parties” and individually a ”Party”.*

2. KAUPAN KOHDE / OBJECT OF SALE

Kauppan kohteena on alla olevassa taulukossa yksilöidysti (i) kolme (3) kiinteistöä niillä sijaitsevine rakennuksineen, rakennelmineen, aineosineen ja tarpeistoineen (**Kiinteistöt**) ja (ii) kolme (3) Myyjän nimissä oleviin maanvuokrasopimuksiin perustuvaa maanvuokraoikeutta niillä sijaitsevine rakennuksineen, rakennelmineen, aineosineen ja tarpeistoineen (**Vuokraoikeudet**). Kukin Ostaja ostaa yhden Kiinteistön tai Vuokraoikeuden.

*The object of sale consists of (i) three (3) freehold properties, including the buildings, structures, fixtures and fittings located thereon (the **Freeholds**) and (ii) three (3) leaseholds based on leasehold agreements in the name of the Seller, including the buildings, structures, fixtures and fittings located thereon (the **Leaseholds**) as defined further in the table below. Each Buyer shall acquire one Freehold or Leasehold.*

Kohde / Object	Osoite / Address	Kiinteistötunnus / Property registration code
Kiinteistö / Property	Metsolantie 4, Vantaa	92-83-104-5
Kiinteistö / Property	Varuskunta 44, Tuusula	858-401-5-450
Kiinteistö / Property	Varuskunta 45, Tuusula	858-401-5-451
Vuokraoikeus / Leasehold	Ohjastie 2, Nurmijärvi	543-2-473-1-L1
Vuokraoikeus / Leasehold	Sinivuokontie 2, Porvoo	638-421-1-699-L1
Vuokraoikeus / Leasehold	Kaskitie 1, Ylöjärvi	980-408-2-322-L1

3. KAUPPAHINTA / PURCHASE PRICE

Kiinteistöistä ja Vuokraoikeuksista maksettava yhteenlaskettu kauppahinta on 35.386.852,00 euroa (**Kauppahinta**), kuten on tarkemmin sovittu Myyjän ja Ostajien välillä Kauppakirjassa (kuten määritelty jäljempänä). Kauppahinta maksetaan samanaikaisesti tämän Luovutuskirjan allekirjoittamisen yhteydessä välittömästi saatavilla olevin varoin Myyjän tilille.

*The aggregate purchase price payable for the Freeholds and the Leaseholds is EUR 35,386,852.00 (the **Purchase Price**), as agreed in more detail in the SPA (as defined below) executed between the Seller and the Buyers. The Purchase Price shall be paid in connection with the signing of this Transfer Deed with immediately available funds to the Seller’s bank account.*

Kauppahinta jakaantuu Kiinteistöjen ja Vuokraoikeuksien välillä seuraavasti: / *The Purchase Price is allocated between the Freeholds and Leaseholds as follows:*

Osoite / Address	Kiinteistö / Property	Kauppahinta / Purchase Price (EUR)
Metsolantie 4, Vantaa	92-83-104-5	9.460.752
Varuskunta 44, Tuusula	858-401-5-450	7.277.502
Varuskunta 45, Tuusula	858-401-5-451	7.459.439
Ohjastie 2, Nurmijärvi	543-2-473-1-L1	3.820.688
Sinivuokontie 2, Porvoo	638-421-1-699-L1	3.792.720
Kaskitie 1, Ylöjärvi	980-408-2-322-L1	3.638.751

Myyjä kuittaa kyseisen Kauppahinnan maksetuksi tämän Luovutuskirjan allekirjoituksen yhteydessä allekirjoitettavalla erillisellä vastaanottokuittauksella.

The payment of the Purchase Price is confirmed by the Seller by the execution of a separate confirmation of receipt to be executed in connection with the signing of this Transfer Deed.

4. OMISTUSOIKEUDEN SIIRTYMINEN / TRANSFER OF TITLE

Omistusoikeus kaupan kohteena oleviin Kiinteistöihin ja Vuokraoikeuksiin siirtyy kullekin Ostajalle tämän Luovutuskirjan allekirjoituksin ja kun Kauppahinta on maksettu kuten alla on esitetty.

The title to the Freeholds and the Leaseholds is transferred to each Buyer against the signing of this Transfer Deed and the payment of the Purchase Price as set out below.

Kohde / Object	Osoite / Address	Kiinteistötunnus / Property registration code	Ostaja / Buyer
Kiinteistö / Property	Metsolantie 4, Vantaa	92-83-104-5	PropCo Metsolantie
Kiinteistö / Property	Varuskunta 44, Tuusula	858-401-5-450	PropCo Varuskunta 44
Kiinteistö / Property	Varuskunta 45, Tuusula	858-401-5-451	PropCo Varuskunta 45
Vuokraoikeus / Leasehold	Ohjastie 2, Nurmijärvi	543-2-473-1-L1	PropCo Ohjastie

Vuokraoikeus <i>Leasehold</i>	/	Sinivuokontie Porvoo	2, 638-421-1-699-L1	PropCo Sinivuokontie
Vuokraoikeus <i>Leasehold</i>	/	Kaskitie 1, Ylöjärvi	980-408-2-322-L1	PropCo Kaskitie

5. LIITTYMÄSOPIMUSTEN SIIRTO / TRANSFER OF SUBSCRIPTION AGREEMENTS

Tällä Luovutuskirjalla Myyjä siirtää **Liitteessä 1** listatut liittymäsopimukset siinä esitetyille Ostajille ilman erillistä maksua.

*Pursuant to this Transfer Deed, the Seller transfers the subscription agreements listed in **Appendix 1** to the Buyers set out therein without separate consideration.*

6. VARAINSIIRTOVERO JA KAUPANVAHVISTAJAN PALKKIOT / TRANSFER TAX AND NOTARY PUBLIC FEE

Ostajat maksavat Kiinteistöjen ja Vuokraoikeuksien kauppaan liittyvän varainsiirtoveron ja kaupanvahvistajan palkkion.

The transfer tax relating to the sale of the Freeholds and Leaseholds as well as the fee of the notary public shall be paid by the Buyers.

7. MUUT EHDOT / OTHER TERMS

Ostajat ja Myyjä ovat maakaaren 2 luvun 9 §:ssä tarkoitetulla tavalla yksilöidysti sopineet, että tämän Luovutuskirjan mukaiseen kauppaan sovellettavat muut ehdot ja vastuut määräytyvät tyhjentävästi Myyjän ja Ostajien välillä [●] [●] 2023 allekirjoitetun kauppakirjan (**Kauppakirja**) mukaan.

Tämä Luovutuskirja on laadittu suomeksi ja käännetty englanniksi. Jos eri kieliversioiden välillä on ristiriitaisuuksia, sovelletaan suomenkielistä versiota.

*The Buyers and the Seller have in accordance with Section 2(9) of the Finnish Code of Real Estate agreed explicitly that any other terms and liabilities applied to this Transfer Deed are exhaustively set forth in the sale and purchase agreement entered into by the Buyers and the Seller on [●] [●] 2023 (the **SPA**).*

This Transfer Deed have been executed in Finnish and translated into English. Should any discrepancies exist between the Finnish and the English versions, the Finnish version shall prevail.

8. SOVELLETTAVA LAKI JA RIIDAN RATKAISU / GOVERNING LAW AND DISPUTE RESOLUTION

Tähän Luovutuskirjaan sovelletaan Suomen lakia. Tähän Luovutuskirjaan liittyvät riidat ratkaistaan väliesmenettelyssä Kauppakirjan ehtojen mukaisesti.

This Transfer Deed is governed by the laws of Finland. Any disputes relating to this Transfer Deed shall be resolved in arbitration as set out in the SPA.

9. LIITTEET / APPENDICES

Liite 1 / Appendix 1

Liittymäsopimukset / *Subscription Agreements*

10. SOPIMUSKAPPALEET / COUNTERPARTS

Tästä Luovutuskirjasta on tehty kolme (3) samasanaista kappaletta, yksi (1) Myyjälle, yksi (1) Ostajille ja yksi (1) kaupanvahvistajalle.

This Transfer Deed has been executed in three (3) identical copies, one (1) for the Seller, one (1) for the Buyers and one (1) for the notary public.

[Allekirjoitussivu seuraa / *signatory page to follow*]

Helsingissä / *In Helsinki*, [•] [•] 2023

ERIKOISSIJOITUSRAHASTO EQ YHTEISKUNTAKIINTEISTÖT / EQ COMMUNITY PROPERTIES FUND

eQ Rahastoyhtiöt Oy:n edustamana, joka toimii Erikoissijoitusrahasto eQ Yhteiskuntakiinteistöjen puolesta ja lukuun / *represented by eQ Fund Management Ltd acting on behalf of eQ Community Properties Fund.*

[•]

Edustamisoikeutettu / *Authorized signatory*

[•]

Edustamisoikeutettu / *Authorized signatory*

Liminal Company 31 Oy, Liminal Company 32 Oy, Liminal Company 29 Oy, [•], [•], [•]

[•]

[•]

[•]

[•]

KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS / CERTIFICATE OF NOTARY PUBLIC

Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että [●] Erikoissijoitusrahasto eQ Yhteiskuntakiinteistöjen edustajana ja [●] Liminal Company 31 Oy:n, Liminal Company 32 Oy:n, Liminal Company 29 Oy:n, [●]:n, [●]:n ja [●]:n edustajana ovat allekirjoittaneet tämän Luovutuskirjan ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä Kiinteistöjen luovutusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja valtuutukset sekä todennut, että tämä Luovutuskirja on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

As a notary public I hereby certify that [●] as the representative of eQ Community Properties Fund and [●] as the representative of Liminal Company 31 Oy, Liminal Company 32 Oy, Liminal Company 29 Oy, [●], [●] and [●] have signed this Transfer Deed and that they have simultaneously been present when the transfer of the Properties has been certified. I have inspected the identities of the signatories, verified the authorizations and concluded that this Transfer Deed has been made in accordance with the provisions of Chapter 2, Section 1 of the Code of Real Estate.

Helsingissä, [●] 2023 / In Helsinki, [●] 2023

Kuittaus Kauppahinnan vastaanottamisesta ja omistusoikeuden siirtymisestä / Confirmation of the receipt of the Purchase Price

Myyjä vahvistaa, että Kauppahinta on kokonaisuudessaan maksettu ja että omistusoikeus Kiinteistöihin ja Vuokraoikeuksiin on siirtynyt Ostajille.

The Seller confirms that the Purchase Price has been paid in full and that the title to the Freeholds and the Leaseholds has been transferred to the Buyers.

ERIKOISSIJOITUSRAHASTO EQ YHTEISKUNTAKIINTEISTÖT / EQ COMMUNITY PROPERTIES FUND

eQ Rahastoyhtiöt Oy:n edustamana, joka toimii Erikoissijoitusrahasto eQ Yhteiskuntakiinteistöjen puolesta ja lukuun / *represented by eQ Fund Management Ltd acting on behalf of eQ Community Properties Fund.*

[•]

Edustamisoikeutettu / *Authorized signatory*

[•]

Edustamisoikeutettu / *Authorized signatory*