

## Kiinteistö Oy

### Vierumäki 4

### KOKOUSHUTSU c/o Holiday Club Isännöinti

Dynamo Business Park, Hatanpään valtatie 24, Tampere puh.

0300 870 922

---

## YLIMÄÄRÄINEN YHTIÖKOKOUS

**Kiinteistö Oy Vierumäki 4:n** osakkeenomistajat kutsutaan ylimääräiseen yhtiökokoukseen, joka pidetään **keskiviikkona 21.8.2024 kello 11.00, Holiday Club Tampereen Kehräämö, Lapinniemenranta 12, Tampere.**

Ylimääräisessä yhtiökokouksessa käsitellään liitteenä olevasta esityslistasta ilmenevät asiat. Kokousasiakirjat ovat osakkeenomistajien nähtävillä 8.8.2024-21.8.2024 välisenä aikana Holiday Club Isännöinnin toimistossa, Dynamo Business Park, Hatanpään valtatie 24, 33100 Tampere.

Holiday Club Resorts Oy on ryhtymässä seuraavan luhtitalon (Vierumäki 5) rakennushankkeeseen ja esittää, että uusi luhtitalo rakennetaan ja sen osakkeet liitetään osaksi olemassa olevaa Kiinteistö Oy Vierumäki 4 -yhtiötä.

Kokoukseen paikalle tulevia pyydetään **ennakkoon ilmoittamaan** osallistumisestaan <https://www.holidayclubresorts.com/fi/footermenu/ota-yhteytta/lomake-yhtiokokous> viimeistään kokousta edeltävänä arkipäivänä klo 12.00 mennessä.

Osakkailla on **mahdollisuus seurata kokousta** Microsoft Teams -etäyhteyden kautta ja esittää kysymyksiä siinä olevan Chat-toiminnon kautta.

Etäosallistujien on **ilmoitettava osallistumisestaan** <https://www.holidayclubresorts.com/fi/footermenu/ota-yhteytta/lomake-yhtiokokous> viimeistään kokousta edeltävänä arkipäivänä klo 12.00 mennessä. Lähetämme Teille sähköpostiin liittymislinkin kokoukseen noin tuntia ennen kokouksen alkua.

Kokouksessa voitte tarvittaessa äänestää seuraavalla tavalla; antamalla valtakirjan kokouksessa paikalla olevalle henkilölle, Etunimi Sukunimi, (nimeä henkilö kenet haluat valtuuttaa). **Valtakirjat** pyydetään toimittamaan viimeistään kokousta edeltävänä arkipäivänä klo 12.00 mennessä ilmoittautumisen yhteydessä <https://www.holidayclubresorts.com/fi/footermenu/otayhteytta/lomake-yhtiokokous>

Tampereella 8. päivänä elokuuta 2024

Kiinteistö Oy Vierumäki 4 hallitus

Liitteet: Kokouksen esityslista

# Kiinteistö Oy

## Vierumäki 4

## KOKOUSKUTSU c/o Holiday Club Isännöinti

Dynamo Business Park, Hatanpään valtatie 24, Tampere puh.

0300 870 922

---

### VALTAKIRJA

Valtuutan / mme \_\_\_\_\_ käyttämään puolestani / mme puhe- ja äänivaltaa **Kiinteistö Oy Vierumäki 4** -nimisen yhtiön ylimääräisessä yhtiökokouksessa, joka pidetään Tampereella 21.8.2024 klo 11.00.

\_\_\_\_\_ päivänä \_\_\_\_\_ kuuta 2024 paikka

\_\_\_\_\_ osakkeenomistajan allekirjoitus

\_\_\_\_\_ osakkeenomistajan allekirjoitus

\_\_\_\_\_ nimen selvennys

\_\_\_\_\_ nimen selvennys

Huoneiston numero \_\_\_\_\_

#### Valtakirja tarvitaan AINA seuraavissa tapauksissa:

- Yhteisesti omistettujen osakkeiden **KAIKILTA** osakkailta (esim. puoliso ja lapset)
- Kuolinpesän osakkailta
- Käytettäessä valtuutettua edustajaa

**HUOM!** Mikäli kokouksessa äänestetään jostain käsiteltävästä asiasta, vain ne osakkeet, jotka ovat kokouksessa paikan päällä laillisesti edustettuna, voivat osallistua äänestykseen.

## Kiinteistö Oy Vierumäki 4

## Esityslista

Ylimääräinen yhtiökokous 21.8.2024, kello 11:00

Holiday Club Tampereen Kehräämö, Lapinniemenranta 12, Tampere

1. Kokouksen avaus
2. Kokouksen järjestäytyminen
3. Kokouksen ja laillisuus ja päätösvaltaisuus
4. Osallistujien toteaminen ja ääniluettelon vahvistaminen
5. Esityslistan hyväksyminen
6. Maanvuokrasopimuksen muuttaminen
7. Suunnatusta osakeannista päättäminen tai hallituksen valtuuttaminen päättämään suunnatusta osakeannista ja yhtiöjärjestyksen muuttaminen
8. Uusien huoneistojen rakentamisesta päättäminen
9. Kokouksen päättäminen

## **HALLITUKSEN EHDOTUKSET 21.8.2024 KOKOONTUVALLE YLIMÄÄRÄISELLE YHTIÖKOKOUKSELLE**

### **1. MAANVUOKRASOPIMUKSEN MUUTTAMINEN**

Yhtiön hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että se hyväksyisi Yhtiön ja Holiday Club Resorts Oy:n välisen 28.3.2024 päivätyn maanvuokrasopimuksen muuttamisen siten, että Yhtiön vuokraamaa maa-aluetta suurennettaisiin. Muutoksella tuotaisiin Yhtiön vuokraaman maa-alueen piiriin Yhtiön nyt hallitseman tontin viereinen tontti (kiinteistötunnus 111-29246-5, 4540 m<sup>2</sup>), jolle rakennettaisiin 18 huoneistoa käsittävä luhtitalo, joka olisi vastaava kuin Yhtiön nykyisin hallitsema rakennus ja jota käytettäisiin vastaavaan tarkoitukseen. Yhtiö toteuttaisi uuden luhtitalon osalta uusien osakkeiden suunnatun osakeannin, jolloin myös Yhtiön osakkeiden lukumäärä kasvaisi. Suunnattua osakeantia käsitellään jäljempänä.

Muutoksen johdosta maanvuokran kokonaismäärä nousisi 28.000 eurosta/vuosi 56.000 euroon/vuosi lisättyinä nykyisen maanvuokrasopimuksen mukaisella indeksikorotuksella 1.1.2025 alkaen, jos maanvuokrasopimuksen mukainen vertailuindeksi on perusindeksiä korkeampi, mutta muutos ei käytännössä nostaisi kunkin osakkeenomistajan maksaman vastikkeen määrää maanvuokran osalta, sillä maanvuokran kokonaismäärä nousisi samassa suhteessa kuin huoneistojen lukumäärä nousisi huoneistojen valmistuessa.

Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että yhtiökokous valtuuttaisi Yhtiön hallituksen puheenjohtajan, Pauli Puntalan, sopimaan maanvuokrasopimuksen muutoksesta (ml. tarvittavien sopimusten allekirjoittaminen) sekä muista niihin liittyvistä yksityiskohdista edellä kuvatun mukaisesti. Maanvuokrasopimuksen ehtojen tulisi muilta osin säilyä ennallaan.

### **2. SUUNNATUSTA OSAKEANNISTA PÄÄTTÄMINEN TAI HALLITUKSEN VALTUUTTAMINEN PÄÄTTÄMÄÄN SUUNNATUSTA OSAKEANNISTA JA YHTIÖJÄRJESTYKSEN MUUTTAMINEN**

Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että Yhtiön yhtiöjärjestys muutetaan liitteen 1 mukaisesti.

Ehdotetulla muutoksella Yhtiön yhtiöjärjestyksen huoneistoselitelämään lisätään liitteen 2 mukaiset osakkeet (yhteensä 936 osaketta), ja niiden tuottaman hallintaoikeuden kohteena olevat uudet, rakennettavat huoneistot. Lisäksi Yhtiön toimialakuvausta päivitetään käsittämään kiinteistötunnukset 111-29-246-4 ja 111-29-246-5.

Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että hallitus valtuutetaan päättämään suunnatusta osakeannista seuraavasti:

Valtuutuksen nojalla annettavien uusien osakkeiden lukumäärä on 936 kappaletta (liitteen 2 mukaisesti). Osakeanti voidaan toteuttaa yhdessä erässä valtuutuksen voimassaoloaikana. Uudet osakkeet tulee antaa osakkeenomistajien merkintäetuoikeudesta poiketen (suunnattu maksuton anti) Holiday Club Resorts Oy:lle (y-tunnus: 2033337-1).

Osakeannin tarkoituksena on toteuttaa Yhtiön omistus pohjaa laajentava lisärakentaminen samalla Yhtiön kiinteät kulut, kuten tilintarkastajan palkkio ja pankkikulut pienenevät, kun osakkeenomistajia on enemmän. Lisäksi laajempi osakkeenomistajakunta palvelee osakkeenomistajien etua pienentämällä Yhtiön taloudellisen riskin jakautumista

osakkeenomistajien kesken. Näin ollen siihen on kaikkien osakkeenomistajien etu huomioon ottaen erityisen painava taloudellinen syy.

Hallitus on täten siinä käsityksessä, että kyseessä olevan ehdotuksen mukaisen suunnatun maksuttoman osakeannin osalta osakeyhtiölain (624/2006) edellytykset täyttyvät.

Hallitus päättää kaikista muista osakeannin ehdoista. Valtuutus on voimassa 31.12.2024 asti.

### **3. UUSIEN HUONEISTOJEN RAKENTAMISESTA PÄÄTTÄMINEN**

Edellyttäen, että yhtiökokous on hyväksynyt yllä olevien kohdan 1 mukaisen maanvuokrasopimuksen muuttamisen sekä kohdan 2 mukaisen suunnatun maksuttoman osakeannin Holiday Club Resorts Oy:lle ja yhtiöjärjestysmuutoksen hallituksen esityksen mukaisesti, Yhtiön hallitus toteaa, että uusi 18 huoneistoa käsittävä luhtitalo ("Vierumäki 5") tulisi rakentaa yhtiöjärjestysmuutosta vastaavasti Yhtiön vuokraamalle uudelle rakentamattomalle maa-alueelle (tontti 111-246-29-5).

Todetaan edelleen, että suunnatussa osakeannissa annettujen uusien osakkeiden rekisteröinnin jälkeen Holiday Club Resorts Oy omistaa kokonaisuudessaan Vierumäki 5:tä koskevat osakkeet liitteen 2 mukaisesti. Todetaan, että tästä syystä Holiday Club Resorts Oy on sitoutunut vastaamaan Vierumäki 5:n urakkakustannuksista. Tarkoituksena on, että Vierumäki 5:n rakentaminen aloitetaan mahdollisimman pian syksyllä 2024.

Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että yhtiöjärjestysmuutoksen mukainen Vierumäki 5 luhtitalon rakentaminen Yhtiön vuokraamalle uudelle rakentamattomalle maa-alueelle aloitettaisiin mahdollisimman pian ja että hallitus valtuutettaisiin rakentamista koskevan urakasopimuksen tekemiseen sekä muihin toimiin ryhtymisestä, jotka ovat tarpeellisia em. huoneistojen rakentamiseksi ja myymiseksi edellyttäen, että Holiday Club Resorts Oy vastaa kaikista rakentamiseen sekä muista Vierumäki 5-järjestelyyn liittyvistä kustannuksista sekä antaa asiasta erillisen kirjallisen sitoumuksen.

#### **Liite 1 - Yhtiöjärjestysmuutokset**

- 1) Yhtiöjärjestyksen 2 §:n (Toimiala) ensimmäistä kappaletta muutetaan siten, että kohtaan korjataan Kiinteistö Oy Vierumäki 4:n nykyisen maanvuokrasopimuksen perusteella hallitseman tontin oikea kiinteistötunnus, 111-29-246-4, (aiemmassa muotoilussa emäkiinteistön tunnus) sekä lisätään maanvuokrasopimuksen muutoksen myötä yhtiön vuokraaman maa-alueen piiriin tulevan uuden tontin kiinteistötunnus, 111-29-246-5 sekä tehdään tästä johtuvia kieliopillisia korjauksia.

2 §:n ensimmäinen kappale nyt:

*Yhtiön toimialana on omistaa ja hallita tai vuokraoikeuden nojalla hallita Heinolan kaupungissa sijaitsevaa tonttia (kiinteistötunnus 111-404-2-112), sekä omistaa ja hallita tontilla olevia rakennuksia sekä omistaa, hallita ja ostaa osakkeita. Yhtiön osakkeet tuottavat oikeuden hallita yhtiöjärjestyksessä määrättyä yhtiön lomahuoneistoa, jonka irtaimisto on yhtiön omaisuutta.*

2 §:n ensimmäinen kappale muutoksen jälkeen:

*Yhtiön toimialana on omistaa ja hallita tai vuokraoikeuden nojalla hallita Heinolan kaupungissa sijaitsevia tontteja (kiinteistötunnus 111-29-246-4 ja 111-29-246-5), sekä omistaa ja hallita tonteilla olevia rakennuksia sekä omistaa, hallita ja ostaa osakkeita. Yhtiön osakkeet tuottavat oikeuden hallita yhtiöjärjestyksessä määrättyä yhtiön lomahuoneistoa, jonka irtaimisto on yhtiön omaisuutta.*

- 2) Yhtiöjärjestyksen 4 §:aa (Osakkeiden hallintaoikeus) muutetaan siten, että huoneistoselitelämään lisätään E-kirjaimella alkavat huoneistot (18 kappaletta) sekä niihin liittyvät osakenumerot.

4 §:n huoneistoselitelmä nyt:

| Huon. nro: | Krs: | Pinta-ala (m <sup>2</sup> ): | Huoneisto-selite:     | Osakkeiden lukumäärä | Osakenumero  |
|------------|------|------------------------------|-----------------------|----------------------|--------------|
| D1         | 1    | 53,5                         | 3 h + k + s + terassi | 52                   | D1.1-D1.52   |
| D2         | 1    | 53                           | 3 h + k + s + terassi | 52                   | D2.1-D2.52   |
| D3         | 1    | 53                           | 3 h + k + s + terassi | 52                   | D3.1-D3.52   |
| D4         | 1    | 53                           | 3 h + k + s + terassi | 52                   | D4.1-D4.52   |
| D5         | 1    | 53                           | 3 h + k + s + terassi | 52                   | D5.1-D5.52   |
| D6         | 1    | 53                           | 3 h + k + s + terassi | 52                   | D6.1-D6.52   |
| D7         | 1    | 53                           | 3 h + k + s + terassi | 52                   | D7.1-D7.52   |
| D8         | 1    | 53                           | 3 h + k + s + terassi | 52                   | D8.1-D8.52   |
| D9         | 1    | 53,5                         | 3 h + k + s + terassi | 52                   | D9.1-D9.52   |
| D10        | 2    | 53,5                         | 3 h + k + s + parveke | 52                   | D10.1-D10.52 |
| D11        | 2    | 53                           | 3 h + k + s + parveke | 52                   | D11.1-D11.52 |
| D12        | 2    | 53                           | 3 h + k + s + parveke | 52                   | D12.1-D12.52 |
| D13        | 2    | 53                           | 3 h + k + s + parveke | 52                   | D13.1-D13.52 |
| D14        | 2    | 53                           | 3 h + k + s + parveke | 52                   | D14.1-D14.52 |
| D15        | 2    | 53                           | 3 h + k + s + parveke | 52                   | D15.1-D15.52 |
| D16        | 2    | 53                           | 3 h + k + s + parveke | 52                   | D16.1-D16.52 |
| D17        | 2    | 53                           | 3 h + k + s + parveke | 52                   | D17.1-D17.52 |
| D18        | 2    | 53,5                         | 3 h + k + s + parveke | 52                   | D18.1-D18.52 |

4 §:n huoneistoselitelmä muutoksen jälkeen:

| Huon. nro: | Krs: | Pinta-ala (m <sup>2</sup> ): | Huoneisto-selite:     | Osakkeiden lukumäärä | Osakenumero  |
|------------|------|------------------------------|-----------------------|----------------------|--------------|
| D1         | 1    | 53,5                         | 3 h + k + s + terassi | 52                   | D1.1-D1.52   |
| D2         | 1    | 53                           | 3 h + k + s + terassi | 52                   | D2.1-D2.52   |
| D3         | 1    | 53                           | 3 h + k + s + terassi | 52                   | D3.1-D3.52   |
| D4         | 1    | 53                           | 3 h + k + s + terassi | 52                   | D4.1-D4.52   |
| D5         | 1    | 53                           | 3 h + k + s + terassi | 52                   | D5.1-D5.52   |
| D6         | 1    | 53                           | 3 h + k + s + terassi | 52                   | D6.1-D6.52   |
| D7         | 1    | 53                           | 3 h + k + s + terassi | 52                   | D7.1-D7.52   |
| D8         | 1    | 53                           | 3 h + k + s + terassi | 52                   | D8.1-D8.52   |
| D9         | 1    | 53,5                         | 3 h + k + s + terassi | 52                   | D9.1-D9.52   |
| D10        | 2    | 53,5                         | 3 h + k + s + parveke | 52                   | D10.1-D10.52 |
| D11        | 2    | 53                           | 3 h + k + s + parveke | 52                   | D11.1-D11.52 |
| D12        | 2    | 53                           | 3 h + k + s + parveke | 52                   | D12.1-D12.52 |
| D13        | 2    | 53                           | 3 h + k + s + parveke | 52                   | D13.1-D13.52 |
| D14        | 2    | 53                           | 3 h + k + s + parveke | 52                   | D14.1-D14.52 |
| D15        | 2    | 53                           | 3 h + k + s + parveke | 52                   | D15.1-D15.52 |
| D16        | 2    | 53                           | 3 h + k + s + parveke | 52                   | D16.1-D16.52 |

|            |          |             |                              |           |                     |
|------------|----------|-------------|------------------------------|-----------|---------------------|
| <i>D17</i> | <i>2</i> | <i>53</i>   | <i>3 h + k + s + parveke</i> | <i>52</i> | <i>D17.1-D17.52</i> |
| <i>D18</i> | <i>2</i> | <i>53,5</i> | <i>3 h + k + s + parveke</i> | <i>52</i> | <i>D18.1-D18.52</i> |
|            |          |             |                              |           |                     |
| <i>E1</i>  | <i>1</i> | <i>53,5</i> | <i>3 h + k + s + terassi</i> | <i>52</i> | <i>E1.1-E1.52</i>   |
| <i>E2</i>  | <i>1</i> | <i>53</i>   | <i>3 h + k + s + terassi</i> | <i>52</i> | <i>E2.1-E2.52</i>   |
| <i>E3</i>  | <i>1</i> | <i>53</i>   | <i>3 h + k + s + terassi</i> | <i>52</i> | <i>E3.1-E3.52</i>   |
| <i>E4</i>  | <i>1</i> | <i>53</i>   | <i>3 h + k + s + terassi</i> | <i>52</i> | <i>E4.1-E4.52</i>   |
| <i>E5</i>  | <i>1</i> | <i>53</i>   | <i>3 h + k + s + terassi</i> | <i>52</i> | <i>E5.1-E5.52</i>   |
| <i>E6</i>  | <i>1</i> | <i>53</i>   | <i>3 h + k + s + terassi</i> | <i>52</i> | <i>E6.1-E6.52</i>   |
| <i>E7</i>  | <i>1</i> | <i>53</i>   | <i>3 h + k + s + terassi</i> | <i>52</i> | <i>E7.1-E7.52</i>   |
| <i>E8</i>  | <i>1</i> | <i>53</i>   | <i>3 h + k + s + terassi</i> | <i>52</i> | <i>E8.1-E8.52</i>   |
| <i>E9</i>  | <i>1</i> | <i>53,5</i> | <i>3 h + k + s + terassi</i> | <i>52</i> | <i>E9.1-E9.52</i>   |
| <i>E10</i> | <i>2</i> | <i>53,5</i> | <i>3 h + k + s + parveke</i> | <i>52</i> | <i>E10.1-E10.52</i> |
| <i>E11</i> | <i>2</i> | <i>53</i>   | <i>3 h + k + s + parveke</i> | <i>52</i> | <i>E11.1-E11.52</i> |
| <i>E12</i> | <i>2</i> | <i>53</i>   | <i>3 h + k + s + parveke</i> | <i>52</i> | <i>E12.1-E12.52</i> |
| <i>E13</i> | <i>2</i> | <i>53</i>   | <i>3 h + k + s + parveke</i> | <i>52</i> | <i>E13.1-E13.52</i> |
| <i>E14</i> | <i>2</i> | <i>53</i>   | <i>3 h + k + s + parveke</i> | <i>52</i> | <i>E14.1-E14.52</i> |
| <i>E15</i> | <i>2</i> | <i>53</i>   | <i>3 h + k + s + parveke</i> | <i>52</i> | <i>E15.1-E15.52</i> |
| <i>E16</i> | <i>2</i> | <i>53</i>   | <i>3 h + k + s + parveke</i> | <i>52</i> | <i>E16.1-E16.52</i> |
| <i>E17</i> | <i>2</i> | <i>53</i>   | <i>3 h + k + s + parveke</i> | <i>52</i> | <i>E17.1-E17.52</i> |
| <i>E18</i> | <i>2</i> | <i>53,5</i> | <i>3 h + k + s + parveke</i> | <i>52</i> | <i>E18.1-E18.52</i> |

## Liite 2

| <b>Osakenumero</b> | <b>Osakkeiden lukumäärä</b> |
|--------------------|-----------------------------|
| E1.1-E1.52         | 52                          |
| E2.1-E2.52         | 52                          |
| E3.1-E3.52         | 52                          |
| E4.1-E4.52         | 52                          |
| E5.1-E5.52         | 52                          |
| E6.1-E6.52         | 52                          |
| E7.1-E7.52         | 52                          |
| E8.1-E8.52         | 52                          |
| E9.1-E9.52         | 52                          |
| E10.1-E10.52       | 52                          |
| E11.1-E11.52       | 52                          |
| E12.1-E12.52       | 52                          |
| E13.1-E13.52       | 52                          |
| E14.1-E14.52       | 52                          |
| E15.1-E15.52       | 52                          |
| E16.1-E16.52       | 52                          |
| E17.1-E17.52       | 52                          |
| E18.1-E18.52       | 52                          |
|                    |                             |
| <b>Yhteensä</b>    | <b>936 osaketta</b>         |

Uusia osakkeita annetaan yhteensä 936.

Yhtiön osakkeet kokonaisuudessaan osakeannin jälkeen yhteensä 1 872.