

## KIINTEISTÖN KAUPPAKIRJA (*REAL PROPERTY SALE AND PURCHASE AGREEMENT*)

### 1 OSAPUOLET (*PARTIES*)

(1) Joroisten kunta (y-tunnus / *Business ID* 0207112-8) (jäljempänä "**Myyjä**" / *hereinafter referred to as the "Seller"*);

Arcem AS (Norwegian organisation number 933 755 630) (jäljempänä "**Ostaja**" / *hereinafter referred to as the "Purchaser"*).

Ostaja ja Myyjä jäljempänä kumpikin yksin "**Osapuoli**" ja yhdessä "**Osapuolet**".

*The Seller and the Purchaser hereinafter each separately a "Party" and together the "Parties".*

### 2 TAUSTA JA TARKOITUS (*BACKGROUND AND PURPOSE*)

2.1 Osapuolet sopivat tällä kauppakirjalla ("**Kauppakirja**") ehdoista, joiden mukaisesti Myyjä myy Määräalan (määritelty jäljempänä) Ostajalle.

*The Parties agree by this real property sale and purchase agreement (the "**Sale and Purchase Agreement**") on the terms according to which the Seller sells the Parcel (as defined below) to the Purchaser.*

2.2 Ennen tämän Kauppakirjan allekirjoittamista Osapuolet ovat 16.3.2025 solmineet varaussopimuksen sekä 29.8.2025 maanvuokrasopimuksen koskien määräaloja Myyjän omistamista kiinteistöistä 171-419-2-69 ja 171-419-2-98. Osapuolet toteavat, että varaussopimuksen ja maanvuokrasopimuksen voimassaolo päättyy tämän Kauppakirjan mukaisen kaupan kohteen omistusoikeuden siirtyessä Ostajalle.

*Prior to entering into this Sale and Purchase Agreement, the Parties have on 16 March 2025 entered into a reservation agreement and on 29 August 2025 entered into a land lease agreement regarding areas of the properties 171-419-2-69 and 171-419-2-98 owned by the Seller. The Parties acknowledge that the validity of the reservation agreement and land lease agreement will expire upon the transfer of title to the property subject to this Sale and Purchase Agreement.*

### 3 KAUPAN KOHDE (*OBJECT OF SALE*)

3.1 Kaupan kohteena on Myyjän omistama Joroisten kunnassa sijaitseva noin 18,5 hehtaarin suuruinen erottamaton määräala kiinteistöistä 171-419-2-69 ja 171-419-2-98 kaikkine ainesosine ja tarpeistoineen ("**Määräala**"). Määräalan sijainti on esitetty liitteenä 1 olevassa kartassa.

*The object of sale is an unseparated parcel of approximately 18.5 hectares of the properties 171-419-2-69 and 171-419-2-98 owned by the Seller, located in the municipality of Joroinen, together with all its appurtenances and constituent parts (the "**Parcel**"). The location of the Parcel is indicated on the map attached as Appendix 1.*

3.2 Määräalalla ei sijaitse rakennuksia. Tämän Kauppakirjan perusteella Ostajalle ei siirry mitään irtainta omaisuutta, eikä tällaisesta omaisuudesta ole tehty erillistä sopimusta.

*No buildings are located on the Parcel. No movable property shall be transferred to the Purchaser under this Sale and Purchase Agreement, nor has any separate agreement been made regarding such property.*

#### 4 KAUPPAHINTA (PURCHASE PRICE)

- 4.1 Määräalan kauppahinta on 600 000 euroa. Kauppahinta ei perustu Määräalan pinta-alaan.

*The purchase price for the Parcel is EUR 600 000. The purchase price is not based on the area of the Parcel.*

- 4.2 Nettokauppahinta maksetaan Myyjän pankkitilille FI50 4108 0010 8698 84 (Oma Säästöpankki, BIC: ITELFIHH). Kauppahinta eräänny maksettavaksi yhdeksänkymmenen (90) päivän kuluessa tämän Kauppakirjan allekirjoituspäivästä, edellyttäen että Joroisten kunnanvaltuuston 28.5.2026 tämän Kauppakirjan hyväksymisestä tekemä päätös on tullut lainvoimaiseksi.

*The net purchase price shall be paid to the Seller's bank account FI50 4108 0010 8698 84 (Oma Säästöpankki, BIC: ITELFIHH). The purchase price shall fall due within ninety (90) days from the date of signing of this Sale and Purchase Agreement, provided that the decision of the municipal council of Joroinen dated 28 May 2026 approving this Sale and Purchase Agreement has become legally final.*

- 4.3 Osapuolet vahvistavat, että Ostaja on maksanut Myyjälle 16.3.2025 päivätyn varaussopimuksen ja 29.8.2025 päivätyn maanvuokrasopimuksen mukaiset vuokraerät yhteensä 22 500 euroa kolmessa erässä 1.12.2025, 1.3.2026 ja 1.6.2026. Tämä summa vähennetään kohdassa 4.1 sovitusta kauppahinnasta, jolloin Ostajan maksettavaksi jäävä nettokauppahinta on 577 500 euroa.

*The Parties confirm that the Purchaser has paid to the Seller the rental instalments under the Reservation Agreement dated 16 March 2025 and the Land Lease Agreement dated 29 August 2025, totalling EUR 22,500 in three instalments on 1 December 2025, 1 March 2026 and 1 June 2026. This amount shall be deducted from the purchase price agreed in Section 4.1, resulting in a net purchase price payable by the Purchaser of EUR 577,500.*

- 4.4 Mikäli kauppahintaa ei ole maksettu yhdeksänkymmenen (90) päivän kuluessa tämän Kauppakirjan allekirjoituspäivästä, edellyttäen että Joroisten kunnanvaltuuston 28.5.2026 tämän Kauppakirjan hyväksymisestä tekemä päätös on tullut lainvoimaiseksi, eräänntyneelle kauppahinnalle on maksettava korkolain mukaista viivästyskorkoa.

*If the purchase price has not been paid within ninety (90) days from the date of signing of this Sale and Purchase Agreement, provided that the decision of the municipal council of Joroinen dated 28 May 2026 approving this Sale and Purchase Agreement has become legally final, the statutory default interest shall apply in accordance with Interest Act.*

#### 5 OMISTUS- JA HALLINTAOIKEUDEN SIIRTYMINEN (TRANSFER OF OWNERSHIP AND POSSESSION)

- 5.1 Ostajalla on hallintaoikeus Määräalaan maanvuokrasopimuksen 29.8.2025 perusteella. Määräalan omistusoikeus, hallintaoikeus ja vaaranvastuu siirtyvät kokonaisuudessaan Myyjältä Ostajalle kun kauppahinta on maksettu kohdan 4.2 mukaisesti.

*The Purchaser has the right to possess the Parcel pursuant to the land lease agreement dated 29 August 2025. The title, right of possession and liability of risk to the Parcel shall be transferred in full from the Seller to the Purchaser when the purchase price has been paid in accordance with Section 4.2.*

- 5.2 Myyjä vastaa Määräalasta suoritettavista veroista, maksuista, kuluista ja kustannuksista sekä Määräalaa kohdanneista vahingoista siltä osin kuin niiden peruste on syntynyt ennen Määräalan omistusoikeuden siirtymistä Ostajalle (kyseinen päivä mukaan lukien). Ostaja

vastaa sanotuista veroista, maksuista, kuluista ja kustannuksista sekä vahingoista siltä osin kuin niiden peruste on syntynyt Määräalan omistusoikeuden siirtymisen jälkeen (pois lukien kyseinen päivä).

*The Seller shall be liable for taxes, charges, fees and costs relating to the Parcel, as well as damage to the Parcel, to the extent that the basis for such liability arose before the transfer of title to the Parcel to the Purchaser (including that date). The Purchaser shall be liable for such taxes and charges, fees and costs, as well as damage, to the extent that the basis for such liability arose after the transfer of title to the Parcel (excluding that date).*

5.3 Ostaja vastaa Määräalaan kohdistuvasta kiinteistöverosta 1.1.2027 alkaen.

*The Purchaser shall be liable for property tax relating to the Parcel as from 1 January 2027.*

## **6 KAUPAN KOHTEESTA ANNETUT TIEDOT JA KAUPAN KOHTEeseen TUTUSTUMINEN (INFORMATION PROVIDED ON THE OBJECT OF SALE AND INSPECTION OF THE OBJECT OF SALE)**

6.1 Määräala on ollut Ostajan hallinnassa 29.8.2025 päivätyn maanvuokrasopimuksen perusteella. Ostaja on suorittanut maanvuokrasopimuksen ja 16.3.2025 päivätyn varaussopimuksen mukaiset Määräalaa ja Ostajan suunnittelemaa Määräalan käyttötarkoitusta varten haluamansa teknisen, juridisen ja taloudellisen due diligence -tarkastuksen, sekä muut selvitykset, suunnittelun, luvitukset ja valmistelutyöt riittäväksi katsomassaan laajuudessa. Ostaja on tarkastanut Määräalan, sen alueen ja rajat sekä on tutustunut alueen maasto-olosuhteisiin. Ostaja on myös tutustunut seuraaviin tämän Kauppakirjan liitteenä oleviin Määräalaa koskeviin dokumentteihin:

1. Määräalan kartta
2. Kiinteistöjen 171-419-2-69 ja 171-419-2-98 lainhuutotodistukset
3. Kiinteistöjen 171-419-2-69 ja 171-419-2-98 rasiustodistukset
4. Kiinteistöjen 171-419-2-69 ja 171-419-2-98 kiinteistörekisteriotteet
5. Kaavakartta ja kaavamääräykset
6. Kiinteistöjen 171-419-2-69 ja 171-419-2-98 karttatulosteet
7. Joroisten kunnanvaltuuston päätös 28.5.2026

Ostaja hyväksyy vastuun Määräalasta siirtyvän kokonaan vastuulleen omistusoikeuden siirtyessä, lukuun ottamatta seikkoja, joista tässä Kauppakirjassa on nimenomaisesti toisin sovittu.

*The Parcel has been in the Purchaser's possession pursuant to the land lease agreement dated 29 August 2025. The Purchaser has conducted, to the extent it has deemed sufficient, the due diligence review of the Parcel and of the intended use of the Parcel planned by the Purchaser, encompassing technical, legal and financial assessments, as well as any other studies, planning, permitting, and preparatory works required under the land lease agreement and the reservation agreement dated 16 March 2025. The Purchaser has inspected the Parcel, its area and borders, and familiarised itself with the terrain conditions of the area. The Purchaser has also reviewed the following documents relating to the Parcel, which are appended to this Sale and Purchase Agreement:*

1. *Map of the Parcel*
2. *Certificates of title of the properties 171-419-2-69 and 171-419-2-98*
3. *Encumbrance certificates of the properties 171-419-2-69 and 171-419-2-98*
4. *Real estate register extracts of the properties 171-419-2-69 and 171-419-2-98*
5. *Zoning map and zoning regulations*

6. *Maps of the properties 171-419-2-69 and 171-419-2-98*
7. *Decision of the municipal council of Joroinen, dated 28 May 2026*

*The Purchaser accepts that full responsibility for the Parcel shall pass to the Purchaser upon the transfer of title, except to the extent expressly otherwise provided in this Sale and Purchase Agreement.*

- 6.2 Myyjä vakuuttaa antaneensa kaikki tiedossaan olevat tiedot, jotka ovat saattaneet vaikuttaa Ostajan ostopäätökseen. Myyjä vahvistaa, että tämän Kauppakirjan liitteisiin sisältyvät tiedot ovat oikeita ja paikkansapitäviä.

*The Seller confirms that it has provided all information known to it that may have affected the Purchaser's decision on the transaction. The Seller confirms that the information contained in appendices of this Sale and Purchase Agreement is true and correct.*

- 6.3 Myyjä vakuuttaa, ettei Määräalaan kohdistu kiinnityksiä, panttioikeuksia, erityisiä oikeuksia tai vallintarajoituksia taikka muita rasitteita tai kolmansien oikeuksia kuin mitä tämän Kauppakirjan liitteenä 4 olevista kiinteistöjen 171-419-2-69 ja 171-419-2-98 kiinteistörekisteriotteista ja liitteenä 3 olevista rasiustodistuksista ilmenee.

*The Seller warrants that the Parcel is not subject to any mortgages, liens, special rights, restrictions on disposition, or other encumbrances or third-party rights other than those appearing in the real property register extracts of the properties 171-419-2-69 and 171-419-2-98 appended as Appendix 4 to this Sale and Purchase Agreement and the encumbrance certificates appended as Appendix 3.*

- 6.4 Ympäristönsuojelulain 139 §:n mukaisesti Myyjä ilmoittaa, että Myyjän käytettävissä olevien tietojen perusteella kaupan kohteena olevalla alueella ei ole Myyjän tiedon mukaan jätteitä tai aineita, jotka saattavat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Myyjän toiminnasta ei ole aiheutunut maaperän eikä pohjaveden pilaantumista. Jos Myyjän toiminnasta kuitenkin osoitetaan aiheutuneen maaperän tai pohjaveden pilaantumista, Myyjä vastaa sellaisista ympäristönsuojelulain 133 §:n 1 momentin mukaisen puhdistamisvelvollisuutensa kustannuksista, jotka olisivat tarpeen Määräalan käyttötarkoituksen säilyessä kaupantekohetken mukaisena. Ostaja vastaa sellaisten selvitys- tai puhdistamistoimenpiteiden kustannuksista, jotka ovat tarpeen Määräalan käyttötarkoituksen muuttumisen tai uudisrakentamisen vuoksi. Myyjä ei vastaa maaperän rakentamiskelpoisuudesta. Myyjän tiedon mukaan Määräalaan ei kohdistu mitään sellaisia ympäristövastuita, jotka voisivat johtaa täytäntöönpanokelpoiseen kolmannen osapuolen vaatimukseen Määräalaa koskien.

*In accordance with Section 139 of the Environmental Protection Act, the Seller declares that, based on the information available to it, the area included in the Parcel does not contain any waste or substances that may cause soil or groundwater contamination. No contamination of the soil or groundwater has been caused by the Seller's activities. However, if it is demonstrated that the Seller's activities have caused contamination of the soil or groundwater, the Seller shall be liable for such costs arising from its remediation obligation under Section 133(1) of the Environmental Protection Act as would be necessary if the use of the Parcel remained the same as at the time of the sale. The Purchaser shall be responsible for the costs of any investigations or remediation measures required due to a change in the use of the Parcel or due to new construction. The Seller shall not be responsible for the suitability of the soil for construction. To the Seller's knowledge, no environmental liabilities are attached to the Parcel that could give rise to an enforceable third-party claim in respect of the Parcel.*

## **7 MYYJÄN KORVAUSVASTUU JA VASTUUNRAJOITUS (SELLER'S LIABILITY AND LIMITATION OF LIABILITY)**

7.1 Osapuolet sopivat nimenomaisesti maakaaren 2 luvun 9 §:n mukaisena yksilöitynä poikkeuksena maakaaren säännöksiin siitä, että Ostajan oikeutta esittää vaatimuksia Myyjälle Määräalan kaupan perusteella rajoitetaan seuraavalla tavalla:

- Myyjän vastuu tämän Kauppakirjan perusteella on enintään 50.000 euroa. Myyjä ei vastaa välillisistä vahingoista. Ostajalla ei ole oikeutta purkaa kauppaa Määräalan virheen tai muulla perusteella.
- Myyjän tämän Kauppakirjan perusteella Ostajalle maksama korvaus katsotaan kauppahinnan alennukseksi.

Ostajan on esitettävä tähän Kauppakirjaan perustuva vaatimuksensa Myyjälle kirjallisesti viimeistään 30 päivän kuluessa siitä, kun se on saanut tiedon vaatimuksen perusteesta, ja joka tapauksessa viimeistään 24 kuukauden kuluessa Kauppakirjan allekirjoituspäivästä. Jos vaatimuksia ei ole esitetty edellä sovitussa määräajassa, Ostaja menettää oikeutensa esittää tähän Kauppakirjaan perustuvia vaatimuksia.

*The Parties expressly agree, as a specifically agreed exception pursuant to Chapter 2, Section 9 of the Finnish Land Code, to deviate from the provisions of the Finnish Land Code so that the Purchaser's right to bring claims against the Seller in connection with the sale of the Parcel shall be limited as follows:*

- *The Seller's liability under this Sale and Purchase Agreement shall be limited to a maximum amount of EUR 50,000. The Seller shall not be liable for any indirect damages. The Purchaser shall not have the right to rescind the sale on the basis of a defect in the Parcel or on any other grounds.*
- *Any compensation paid by the Seller to the Purchaser under this Sale and Purchase Agreement shall be deemed to constitute a reduction of the Purchase Price.*

*The Purchaser must submit any claim under this Sale and Purchase Agreement to the Seller in writing no later than 30 days after the Purchaser became aware of the grounds for such claim, and in any event no later than 24 months from the date of signing of this Sale and Purchase Agreement. If no claim is submitted within the time period agreed above, the Purchaser shall forfeit its right to bring any claims under this Sale and Purchase Agreement.*

## **8 RAKENTAMISVELVOITE (CONSTRUCTION OBLIGATION)**

8.1 Ostaja sitoutuu rakentamaan asemakaavan mukaisen datakeskuksen Määräalalle. Ostaja sitoutuu aloittamaan datakeskuksen rakentamisen kolmen (3) vuoden kuluessa tämän Kauppakirjan allekirjoittamispäivästä lukien (maakaaren 2 luvun 2 §:n mukainen, lainhuutoon vaikuttava purkava ehto). Rakentaminen katsotaan aloitetuksi, kun:

- (i) datakeskukselle on myönnetty rakennuslupa, joka on saanut lainvoiman
- (ii) aloituskokous on pidetty, ja
- (iii) rakennuksen perustuksen valutyöt tai perustukseen kuuluvien rakennusosien asentaminen on alkanut.

*The Purchaser undertakes to construct a data centre on the Parcel in accordance with the detailed plan and to commence construction of the data centre within three (3) years from the signing of this Sale and Purchase Agreement (resolutive condition under Chapter 2, Section 2 of the Finnish Land Code). Construction shall be deemed to have commenced once:*

- (i) a legally binding building permit has been granted for the data centre,*
- (ii) the commencement meeting has been held, and*
- (iii) the concrete works of the building's foundations or the installation of structural components forming part of the foundations have commenced.*

8.2 Kun rakentaminen on aloitettu kohdassa 8.1 (i)–(iii) tarkoitetulla tavalla, Ostaja asettaa Myyjälle omavelkaisen pankkitakauksen tai muun Myyjän hyväksymän vakuuden (kuten käteistalletus pantattuna Myyjälle) kohdassa 8.5 sovitun sopimussakon maksamisen vakuudeksi (maakaaren 2 luvun 2 §:n mukainen, lainhuutoon vaikuttava purkava ehto). Vakuuden tulee olla määrältään vähintään 600.000 euroa ja voimassa vähintään kolme (3) kuukautta kohdassa 8.5 sovitun rakentamisvelvoitteen keston päättymisajankohdan jälkeen. Vakuus on toimitettava Myyjälle kolmenkymmenen (30) päivän kuluessa siitä, kun rakentaminen on aloitettu kohdassa 8.1(i)–(iii) tarkoitetulla tavalla. Myyjä on velvollinen palauttamaan vakuuden täysimääräisenä Ostajalle viipymättä sen jälkeen, kun Ostaja on osoittanut kohdassa 8.5 sovitun rakentamisvelvoitteen tulleen täytetyksi tai maksanut kohdassa 8.5 sovitun sopimussakon.

*Once construction has been commenced in the manner referred to in Section 8.1 (i)–(iii), the Purchaser shall provide the Seller with an on-demand bank guarantee, or other security acceptable to the Seller (such as cash deposit pledged to the Seller) as security for the payment of the contractual penalty agreed in Section 8.5 (a resolutive condition under Chapter 2, Section 2 of the Finnish Land Code). The amount of the security shall be at least EUR 600,000, and it shall remain valid for at least three (3) months after the expiry of the period set for the construction obligation agreed in Section 8.5. The security shall be delivered to the Seller within thirty (30) days from the commencement of construction in the manner referred to in Section 8.1 (i)–(iii). The Seller shall be obliged to return the security in full to the Purchaser without undue delay after the Purchaser has demonstrated that the construction obligation agreed in Section 8.5 has been fulfilled or has paid the contractual penalty agreed in Section 8.5.*

8.3 Mikäli rakentamista ei ole aloitettu kohdassa 8.1 (i)–(iii) tarkoitetulla tavalla kolmen (3) vuoden kuluessa tämän Kaupparikirjan allekirjoituspäivästä lukien Ostajasta johtuvista syistä tai mikäli Ostaja ei ole asettanut kohdassa 8.2 sovitua vakuutta, Myyjä saa purkaa tämän Määräalan kaupan. Kaupan purkautuessa Ostaja on velvollinen palauttamaan Määräalan takaisin Myyjälle ja Myyjä pitää saamansa Kauppahinnan sopimussakkona rakentamisen aloittamista koskevan velvoitteen tai vakuuden asettamisvelvoitteen rikkomisesta. Ostaja ei ole oikeutettu korvaukseen Myyjältä kaavoitukseen, suunnitteluun, valmisteluun, maanrakennustöihin tai muihin Määräalalla jo suoritettuihin töihin liittyvistä jo aiheutuneista kustannuksista. Määräalan palauttamiseen liittyvät kustannukset ja verot jäävät Ostajan vastattavaksi.

*If construction has not been commenced in the manner set out in Section 8.1(i)–(iii) within three (3) years from the signing of this Sale and Purchase Agreement for reasons attributable to the Purchaser, or if the Purchaser has failed to provide the security agreed in Section 8.2, the Seller shall be entitled to rescind the sale of the Parcel. Upon such rescission, the Purchaser shall be obliged to transfer the Parcel back to the Seller, and the Seller shall be entitled to retain the entire Purchase Price received as a contractual penalty due to the Purchaser's breach of commencing the construction or its obligation to provide the security. The Purchaser shall not*

*be entitled to any compensation from the Seller for any costs incurred in connection with zoning, planning, preparation, earthworks, or other works already carried out on the Parcel. Any costs and taxes related to the transfer of the Parcel shall be borne by the Purchaser.*

- 8.4 Mikäli rakentamista ei ole aloitettu kohdassa 8.1 (i)–(iii) tarkoitetulla tavalla kolmen (3) vuoden kuluessa tämän Kaupparikirjan allekirjoituspäivästä lukien Ostajasta riippumattomasta syystä, Osapuolet sopivat kohtuullisesta pidennyksestä kohdassa 8.1 rakentamisen aloittamiselle asetettuun määräaikaan. Ostajasta riippumattomana syynä pidetään muun muassa sitä, jos Fingridin ja muun alueella toimivan jakeluverkonhaltijan liityntäkapasiteetin puute estää Määräalalle suunnitellun datakeskushankkeen toteuttamisen. Muun jakeluverkonhaltijan kuin Fingridin tarjoaman liityntäkapasiteetin katsotaan olevan käytettävissä, mikäli kyseisen jakeluverkonhaltijan liityntäpiste on objektiivisen arvion mukaan teknisesti ja maantieteellisesti soveltuva datakeskushankkeelle sekä liityntä kohtuullisin kustannuksin (liittymismaksu enintään 150 % Fingridin hinnaston mukaisesta liittymismaksun hinnasta) toteutettavissa.

*If construction has not been commenced in the manner set out in Section 8.1 (i)–(iii) within three (3) years from the signing of this Sale and Purchase Agreement due to reasons beyond the Purchaser's control, the Parties shall agree on a reasonable extension of the time limit set for the obligation to commence construction under Section 8.1. A reason beyond the Purchaser's control shall, inter alia, include a situation where the lack of connection capacity from Fingrid or another electricity distribution network operator operating in the area prevents the implementation of the data centre project planned for the Parcel. Connection capacity offered by an electricity distribution network operator other than Fingrid shall be deemed available if the connection point of such distribution network operator is, based on an objective assessment, technically and geographically suitable for the data centre project and the connection can be implemented at reasonable cost (grid connection fee not exceeding 150% of the price under Fingrid's price list).*

- 8.5 Ostaja sitoutuu rakentamaan viiden (5) vuoden kuluessa kohdan 8.1 mukaisen rakentamisen aloittamisesta lukien Määräalalle vähintään 60 MW datakeskuksen siten, että rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt datakeskuksen rakennusluvan mukaisessa osittaisessa tai lopullisessa loppukatselmuksessa käyttöönotettavaksi. Jos Ostaja laiminlyö tässä kohdassa 8.5 sovitun velvoitteen, Ostaja maksaa Myyjälle sopimussakkoa 600.000 euroa.

*The Purchaser undertakes to complete, within five (5) years from the date of commencing the construction in accordance with Section 8.1, a data centre of at least 60 MW such that the building control authority has approved the constructed data centre for use in a partial or final inspection in accordance with the building permit. If the Purchaser fails to fulfil its obligation set out in Section 8.5, the Purchaser shall pay the Seller a contractual penalty of EUR 600,000.*

- 8.6 Mikäli kohdassa 8.5 sovittua rakentamisvelvoitetta ei ole täytetty viiden (5) vuoden kuluessa rakentamisen aloittamisesta kohdan 8.1 mukaisesti Ostajasta riippumattomasta syystä, Osapuolet sopivat kohtuullisesta pidennyksestä kohdassa 8.5 rakentamisvelvoitteelle asetettuun määräaikaan. Tällöin Ostaja on velvollinen pidentämään kohdan 8.2 mukaisen vakuuden voimassaoloaikaan rakentamisvelvoitteelle asetetulle määräajalle sovitun pidennyksen verran. Ostajasta riippumattomana syynä pidetään muun muassa muuntajakomponentteihin, verkkolinjoihin, verkon vahvistamiseen, liityntätöihin ja muihin yksin kolmansista osapuolista riippuviin tekijöihin liittyviä viivästyksiä.

*If the construction obligation agreed in Section 8.5 has not been fulfilled within five (5) years from the commencement of construction in accordance with Section 8.1 due to reasons beyond*

*the Purchaser's control, the Parties shall agree on a reasonable extension of the time limit set for the construction obligation under Section 8.5. In such case, the Purchaser shall be obligated to extend the validity period of the security referred to in Section 8.2 by a period corresponding to the agreed extension of the deadline set for the construction obligation. A reason beyond the Purchaser's control shall include, inter alia, delays related to transformer components, grid lines, grid reinforcement, connection works and other solely third-party dependencies.*

- 8.7 Kohdan 8.1 mukaisen rakentamisen aloittamisveloitteen ja kohdan 8.2 mukaisen vakuuden asettamisveloitteen tultua täytetyksi Myyjä sitoutuu antamaan tarvittavat suostumukset sekä myötävaikuttamaan siihen, että Ostajan omistusoikeus saadaan kirjatuksi lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin.

*Once the obligation to commence construction in accordance with Section 8.1 and the obligation to provide the security in accordance with Section 8.2 have been fulfilled, the Seller undertakes to provide the necessary consents and to contribute to ensuring that the Purchaser's title is registered with the Register of Titles and Mortgages.*

## **9 VEROT JA MUUT MAKSUT (TAXES AND OTHER FEES)**

- 9.1 Ostaja maksaa kaupasta menevän varainsiirtoveron ja on vastuussa kaupanvahvistajan palkkiosta ja lainhuudon hakemisesta kustannuksineen.

*The Purchaser shall pay the transfer tax relating to the transaction and be liable for the fees of the notary public and for applying for registration of title to the Parcel and the costs thereto.*

- 9.2 Ostaja on vastuussa muodostettavan kiinteistön lohkomiskustannuksista.

*The Purchaser shall be liable for the cadastral subdivision costs of the formed property.*

## **10 MUUT EHDOT (OTHER TERMS)**

- 10.1 Kaikki ilmoitukset, vaatimukset, vaateet tai muut tähän Kauppakirjaan liittyvät Osapuolten väliset ilmoitukset ja tiedonannot tulee tehdä englanniksi ja ne katsotaan asianmukaisesti annetuiksi, kun ne on toimitettu kirjallisesti asianomaiselle Osapuolelle kirjattuna kirjeenä tai sähköpostiviestillä siten, että vastaanottaja on kuitannut viestin vastaanotetuksi seuraavasti:

*All notices, demands, claims or other communications between the Parties relating to this Sale and Purchase Agreement shall be made in English and shall be deemed duly given when delivered in writing to the relevant Party by registered letter or by email, provided that the recipient has acknowledged receipt of the message, as follows:*

Vastaanottajana Myyjä / If to the Seller:

Osoite / Address: Lentoasemantie 130, 79600 Joroinen, Finland  
Yhteyshenkilö / Contact person: Jaakko Kuronen (kunnanjohtaja / Mayor)  
Sähköposti / Email: jaakko.kuronen@joroinen.fi & joroinen.kunta@joroinen.fi

Vastaanottajana Ostaja / If to the Purchaser:

Osoite / Address: c/o Bonum AS, Inkognitogata 8, 0258 Oslo, Norway  
Yhteyshenkilö / Contact person: Anders Bakken Eriksen (CEO, Arcem AS)  
Sähköposti / Email: ae@bonum.no

- 10.2 Ennen kohdassa 8.5 sovitun rakentamisvelvoitteen täyttämistä Ostajalla ei ole oikeutta myydä tai muulla tavalla luovuttaa Määräalaa rakentamattomana kolmannelle eikä siirtää tätä Kauppakirjaa tai sen mukaisia oikeuksia ja velvollisuuksia kolmannelle ilman Myyjän etukäteen antamaa kirjallista suostumusta. Jos Ostaja rikkoo tätä ehtoa, on Ostaja velvollinen maksamaan Myyjälle sopimussakkoa 600.000 euroa. Tämä vallintarajoitus merkitään lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Ostajalla on kuitenkin milloin tahansa oikeus siirtää tämä Kauppakirja ja sen mukaiset oikeudet ja velvollisuudet Ostajan kanssa samaan konserniin kuuluvalle yhtiölle tai Ostajan tässä Kauppakirjassa tarkoitettua datakeskushanketta varten perustamalle Ostajan suoraan tai välillisesti omistamalle yhtiölle. Ostaja vastaa kuitenkin omavelkaisena takaajana Kauppakirjan mukaisten velvoitteiden täyttamisestä myös tällaisen siirron jälkeen.

*Until the construction obligation agreed in Section 8.5 has been fulfilled, the Purchaser shall not have the right to sell or otherwise transfer the Parcel in an unbuilt condition to a third party, nor to assign this Sale and Purchase Agreement or the rights and obligations thereunder to a third party, without the prior written consent of the Seller. If the Purchaser breaches this provision, the Purchaser shall be obliged to pay the Seller a contractual penalty of EUR 600,000. This restriction on disposition shall be entered in the Register of Titles and Mortgages. However, the Purchaser shall at any time have the right to assign this Sale and Purchase Agreement and the rights and obligations thereunder to a company belonging to the same group as the Purchaser or to a company established by the Purchaser for the data centre project referred to in this Sale and Purchase Agreement and directly or indirectly owned by the Purchaser. The Purchaser shall, however, remain liable as guarantor for the performance of the obligations under this Sale and Purchase Agreement also following any such assignment.*

- 10.3 Kohdan 8.5 mukaisen rakentamisvelvoitteen tultua täytetyksi Myyjä sitoutuu antamaan tarvittavat suostumukset sekä myötävaikuttamaan siihen, että kohdassa 10.2 sovittu vallintarajoitus saadaan poistettua.

*Once the construction obligation in accordance with Section 8.5 has been fulfilled, the Seller undertakes to provide the necessary consents and to contribute to ensuring that the restriction on disposition agreed in Section 10.2 is lifted.*

- 10.4 Tätä Kauppakirjaa voidaan muuttaa tai täydentää vain kirjallisesti kaupanvahvistajan läsnä ollessa, eikä Osapuoli voi vedota muutokseen ennen kuin molempien Osapuolten laillinen edustaja on sen allekirjoittanut.

*This Sale and Purchase Agreement may only be amended or supplemented in writing in the presence of a notary public, and neither Party may invoke any amendment before it has been signed by legal representatives of both Parties.*

- 10.5 Tämä Kauppakirja on laadittu suomeksi ja englanniksi. Mikäli suomenkielisen ja englanninkielisen kieliversion välillä on ristiriitaisuuksia, sovelletaan suomenkielistä versiota.

*This Sale and Purchase Agreement has been prepared in the Finnish and English language. In the event of any discrepancy between the Finnish and English language versions, the Finnish language version shall prevail.*

## **11 SOVELLETTAVA LAKI JA ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN (GOVERNING LAW AND DISPUTE RESOLUTION)**

- 11.1 Tähän Kauppakirjaan sovelletaan Suomen lakia, pois lukien kansainvälistä yksityisoikeutta ja lainvalintaa koskevat säännöt.

*This Sale and Purchase Agreement shall be governed by and construed in accordance with the laws of Finland, without regard to its principles of private international law and conflict of laws rules.*

- 11.2 Tästä Kauppakirjasta mahdollisesti aiheutuvat erimielisyydet pyritään ratkaisemaan neuvottelemalla Osapuolten kesken. Mikäli neuvotteluissa ei päästä yksimielisyyteen, Kauppakirjasta aiheutuvat riidat voidaan saattaa Määräalan sijaintipaikkakunnan käräjäoikeuden ratkaistavaksi.

*Any disputes arising from this Sale and Purchase Agreement shall first be sought to be resolved through negotiations between the Parties. If no agreement can be reached through negotiations, disputes arising from this Sale and Purchase Agreement may be submitted for resolution to the district court of the locality where the Parcel is situated.*

## 12 SOPIMUSKAPPALEET (COUNTERPARTS)

Tätä Kauppakirjaa on tehty kolme (3) samasanaista kappaletta, yksi (1) Myyjälle, yksi (1) Ostajalle ja yksi (1) julkiselle kaupanvahvistajalle.

*This Sale and Purchase Agreement has been executed in three (3) identical counterparts, one (1) for the Seller, one (1) for the Purchaser, and one (1) for the notary public.*

## 13 PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUKSET (DATE AND SIGNATURES)

Paikka ja aika / Place and date: Joroinen 28.05.2026

### Joroisten kunta

Nimi/Name: \_\_\_\_\_  
Asema/Title: Jaakko Kuronen  
Kunnanjohtaja / Mayor

Nimi/Name: \_\_\_\_\_  
Asema/Title:

### Arcem AS

Nimi/Name: \_\_\_\_\_  
Asema/Title: Anders Bakken Eriksen  
CEO

Nimi/Name: \_\_\_\_\_  
Asema/Title:

#21481849v7

## LIITTEET / APPENDICES

Liite 1 / Appendix 1

Määräalan kartta / Map of the Parcel

Liite 2 / Appendix 2

title of the properties 171-419-2-69 and 171-419-2-98

Kiinteistöjen 171-419-2-69 ja 171-419-2-98 lainhuutotodistukset / Certificates of

Liite 3 / Appendix 3	Kiinteistöjen 171-419-2-69 ja 171-419-2-98 rasiustodistukset / Encumbrance certificates of the properties 171-419-2-69 and 171-419-2-98
Liite 4 / Appendix 4	Kiinteistöjen 171-419-2-69 ja 171-419-2-98 kiinteistörekisteriotteet / Real estate register extracts of the properties 171-419-2-69 and 171-419-2-98
Liite 5 / Appendix 5	Kaavakartta ja kaavamääräykset / Zoning map and zoning regulations
Liite 6 / Appendix 6	Kiinteistöjen 171-419-2-69 ja 171-419-2-98 karttatulosteet / Maps of the properties 171-419-2-69 and 171-419-2-98
Liite 7 / Appendix 7	Joroisten kunnanvaltuuston päätös 28.5.2026 / Decision of the municipal council of Joroinen, dated 28 May 2026

### **KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS / CERTIFICATION OF NOTARY PUBLIC**

Kaupanhahvistajana todistan, että Jaakko Kuronen luovuttajan edustajana ja Anders Bakken Eriksen luovutuksensaajan edustajana ovat allekirjoittaneet tämän määrääalan kauppakirjan ja että kyseiset henkilöt ovat olleet yhtä aikaa läsnä luovutusta vahvistettaessa. Olen tarkastanut allekirjoittaneiden henkilöllisyyden ja todennut, että tämä kiinteistöjen kauppakirja on tehty maakaaren (540/1995, muutoksineen) 2 luvun 1 §:ssä määritetyllä tavalla.

*In my capacity as a notary public, I hereby certify that Jaakko Kuronen on behalf of the transferor and Anders Bakken Eriksen on behalf of the transferee have executed this parcel sale and purchase agreement, and that said persons have been simultaneously present when certifying the transfer. I have verified the identity of the signatories and ascertained that this transfer agreement has been made in accordance with Chapter 2, Section 1 of the Finnish Land Code (540/1995, as amended).*

Aika ja paikka kuten yllä. / *Time and place as above.*

---

Kaupanhahvistaja / *Notary Public*