



19.09.2023

Asia/4

§ 474

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle Kiinteistöosakeyhtiö Helsingin Tennispalatsi -nimisen yhtiön osakekannan myymiseksi (Kamppi)

HEL 2023-010381 T 10 01 03

Eteläinen Rautatiekatu 8, Salomonkatu 15

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle Kiinteistöosakeyhtiö Helsingin Tennispalatsin (Y-tunnus 1090036-0) koko osakekannan myymistä Niam Oy:lle (Y-tunnus 2129219-6) seuraavin ehdoin:

- Kauppahinta on kolmekymmentä miljoonaa (30 000 000) euroa.
- Kauppahinnasta 20 % (6 milj. euroa) maksetaan täytäntöönpanovaiheessa ja loput 80 % (24 milj. euroa) maksetaan viivästettynä kauppahintana viimeistään kolmen vuoden kuluttua täytäntöönpanosta. Viivästetyille kauppahinnalle maksetaan 4 % vuotuista korkoa.

Muilta osin noudatetaan liitteenä 1 olevan kauppakirjan ja liitteenä 2 olevan vakuussopimuksen ehtoja.

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus valtuuttaa sekä kaupunkiympäristön toimialan sopimukset ja valvonta -tiimin päällikön että lakimiehen, kummankin yksin, allekirjoittamaan Helsingin kaupungin puolesta edellä mainitun kauppakirjan sekä tarvittaessa tekemään siihen vähäisiä korjauksia ja tarkennuksia.

Kauppakirja liitteineen allekirjoitetaan sen jälkeen, kun myyntipäätös on saanut lainvoiman.

Käsittely

Asian aikana kuultavina olivat tiimipäällikkö Ilkka Aaltonen ja projektipäällikkö Anu Hämäläinen. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot



Ilkka Aaltonen, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 36441
ilkka.aaltonen(a)hel.fi
Anu Hämäläinen, projektipäällikkö, puhelin: 09 310 37396
anu.hamalainen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 KOY Helsingin Tennispalatsi kauppakirjaluonnos
- 2 Viivästettyä kauppahintaa koskeva vakuussopimusluonnos
- 3 Tennispalatsin sijainti- ja asemakaavakartta

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Niam Oy (Saantitodistuksella)

Helsingin Toimitilat

Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu
tai täytäntöönpano

Liite 1

Esitysteksti

Esitysteksti

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että Kiinteistöosakeyhtiö Helsingin Tennispalatsin koko osakekanta myydään tarjouskilpailussa parhaan tarjouksen antaneelle kiinteistösijoittajalle Niamille 30 miljoonan euron velattomalla kauppahinnalla.

Esittelijän perustelut

Rakennus ja sen käyttö

Tennispalatsi sai alkunsa, kun vuodelle 1940 anottuja Helsingin olympialaisia varten tarvittiin autojen huoltorakennusta. Tätä tarkoitusta varten Helge Lundström suunnitteli funktionalistista tyyliä edustavan rakennuksen, joka valmistui alun perin kaksikerroksiseksi Autopalatsiksi vuonna 1937. Seuraavana vuonna rakennukseen lisättiin kolmas kerros, jonka korkeisiin kaarihalleihin sijoitetut tenniskentät avattiin yleisölle. Tiloissa pelattiin myös vuoden 1952 olympialaisten koripallon alkujä välierät. Tennispalatsissa oli alkuvuosikymmeninä paljon autoalan liiketoimintaa. Rakennus oli aikoinaan tarkoitettu tilapäiseksi ja sen purkamista suunniteltiin aika ajoin. Tennispalatsin käyttöä kulttuurikeskuk-



sena alettiin suunnitella vuonna 1993, ja nykyisessä käytössään se on toiminut vuodesta 1999.

Tennispalatsin vuokrattava pinta-ala on 15 996 m² ja vuokrausaste on 100 %. Kaupungin suurimpana vuokralaisena on Finnkino Oy liiketiloineen (10 591 m²). Vuokrakausi on 31.3.2035 asti, jonka jälkeen vuokralaisella on 5 vuoden jatko-optio. Toisena päävuokralaisena on Helsingin kaupungin taidemuseo HAM (5296 m²) sekä HAM-taidemuseon säätio (109 m²). Taidemuseon vuokrasopimus on voimassa määräaikaisena kesäkuun 2027 loppuun ja jatkuu sen jälkeen voimassa toistaiseksi, mutta vuokralaisella on oikeus irtisanoa sopimus päättymään vuoden 2025 kesäkuussa.

Helsingin kaupungin taidemuseon HAM:n tilahankkeen selvittämiseksi on asetettu työryhmä kesäkuussa 2023. Työryhmän tehtävänä on tarkastella Helsingin taidemuseon eri sijoitusvaihtoehtoja sekä selvittää kaupungin tahtotila sijainnin osalta. Lisäksi tulee selvittää rakennushankkeen toteuttamismalli, investointitaso sekä toteutusaikataulu.

Asemakaavatilanne ja rakennussuojelu

Tontilla on voimassa vuoden 1999 asemakaava nro 10667. Kaavamerkintä on K, liikerakennusten korttelialue.

Tennispalatsi on suojeltu sr-2 -merkinnällä. Kaavamääräysten mukaisesti rakennusta ei kaupunkikuvallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaana saa purkaa eikä siinä saa suorittaa sellaisia lisärakentamis- tai muutostöitä, jotka tarvelevät katujulkisivujen tyyliä tai kadunpuoleisen vesikaton perusmuotoa. Mikäli rakennuksessa on aikaisemmin suoritettu tällaisia toimenpiteitä, on rakennus lisärakentamis- tai muutostöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan rakennuksen tyyliin hyvin soveltuvalla tavalla.

Tontilla sijaitseviin maanalaisiin alueisiin liittyviä tiloja koskien on voimassa maanalaiset asemakaavat nrot 7283 ja 12290, joissa on huomioitu muun muassa Pissararadan tilavaraus.

Kaupan kohde

Kaupan kohteena ovat Kiinteistöosakeyhtiö Helsingin Tennispalatsi -nimisen yhtiön osakkeet numerot 1–15.274 eli yhtiön koko osakekanta. Yhtiö omistaa tontilla sijaitsevan museo- ja liikerakennuksen rakennelmineen, ainesosineen ja tarpeistoineen. Helsingin kaupunki omistaa kiinteistöosakeyhtiön. Yhtiö on velaton.

Kiinteistöosakeyhtiö Helsingin Tennispalatsi hallitsee Helsingin kaupungin omistamaa tonttia 91-4-10-1 maanvuokrasopimuksen nojalla.



Vuokrausperiaatteiden mukaan maanvuokrausta voidaan jatkaa 31.12.2080 asti voimassa olevaksi sisältäen kiinteistöosakeyhtiön oikeuden ostaa vuokraoikeuden kohteena oleva tontti. Mikäli maanvuokralainen ostaa tontin ja rakentaa tontille uutta toimitilaa, on kaupungilla oikeus saada tontista lisäkauppahinta.

Myyntiprosessi

Kaupunki on valmistellut kiinteistöosakeyhtiön osakekannan myyntiä. Myynti toteuttaa kaupunginhallituksen 24.6.2019 (485 §) hyväksymää kiinteistöpoliittista ohjelmaa sekä kaupunginhallituksen 22.6.2020 (400 §) hyväksymää Helsingin kaupungin toimitilastrategiaa. Päätösten mukaan kaupunki harjoittaa aktiivista omistajapolitiikkaa luopumalla niistä tiloista, joita kaupunki ei tarvitse omassa palvelutuotannossaan ja joiden omistamiseen ei liity muita strategisia syitä tai pitkän tähtäimen palvelutarpeita.

Osakkeiden myynnin kannalta on tärkeää, että voimassa olevilla vuokrasopimuksilla on jatkuvuutta. Paremman neuvotteluaseman saavuttamiseksi maanvuokrasopimuksen muuttaminen noin 60 vuoden pituiseksi ja siihen lisättävä tontin osto-oikeus on ollut tarkoituksenmukaista.

Kaupunginvaltuusto vahvisti 23.9.2020 (223 §) päätöksellään tontin 91-4-10-1 vuokrausperiaatteet 31.12.2080 saakka sekä päätti osto-oikeuden lisäämisestä maanvuokrasopimukseen.

Vuonna 2020 käynnistynyt myyntiprosessi keskeytettiin koronapandemian takia, jolloin ei uskottu saatavan pääosin elokuvateatterikäyttöön vuokratusta rakennuksesta parasta mahdollista hintaa. Sittemmin kiinteistömarkkinoilla on tapahtunut muita markkinatilannetta heikentäviä asioita, kuten korkojen nousu ja Ukrainan sota.

Myyntiprosessi käynnistettiin uudelleen keväällä 2022 päivittämällä taloudelliset ja tekniset selvitykset ja muut myyntiaineistot sekä käynnistämällä sijoittajamarkkinointi. Myynnin ennakkomarkkinoinnin aikana kontaktoitiin yhteensä 119 sijoittajaa, joista 42 kiinnostuneelle lähetettiin sijoitusmateriaali. Kirjallisia tarjouksia tuli 4 kappaletta. Niam Oy valittiin neuvottelukumppaniksi korkeimman indikatiivisen tarjouksen perusteella.

Tarjouskilpailutuksen kaupallisena neuvonantajana toimi kiinteistöalan asiantuntijayhtiö Catella Property Oy.

Tarjouskilpailu



Niam Oy on tehnyt Helsingin kaupungin järjestämässä tarjouskilpailussa 25.10.2022 päivätyn indikatiivisen ostotarjouksen Kiinteistöosakeyhtiö Helsingin Tennispalatsi -nimisen yhtiön koko osakekannasta. Niamin korkeimman indikatiivisen tarjouksen perusteella osapuolet ovat käyneet alustavia neuvotteluita kauppaehdoista.

Osapuolet ovat 15.12.2022 allekirjoittaneet Letter of Intent -aiesopimuksen, jossa on sovittu ostajan mahdollisuudesta suorittaa kaupan kohdetta koskeva ostajan ennakkotarkastus, kauppaehtojes neuvottelussa ja kauppa koskevien asiakirjojen valmistelussa noudattavista menettelytavoista sekä eräistä kaupan keskeisistä ehdoista. Aiesopimus ei velvoita osapuolia kaupan tekemiseen.

Aiesopimuksen ehtojen mukaan sitovan kauppakirjan allekirjoittamisen edellytyksenä on kaupan asianmukainen hyväksyminen Helsingin kaupungin päätöksentekoprosessissa.

Tietoa ostajasta

Niam Oy on perustettu vuonna 2007. Se on osakeyhtiö, jonka kotipaikka on Helsinki, ja pääasiallinen toimiala on rahoitus ja luottotoiminta. Niam on yksi pohjoismaiden suurimmista kiinteistönomistajista ja sen pääkonttori sijaitsee Tukholmassa. Lisäksi aluetoimistoja on Helsingin lisäksi Kööpenhaminassa ja Osllossa. Kaupassa ostaja tulee olemaan Niamin hallinnoima rahasto. Niamin hankkeita Helsingissä on mm. Lyyra, Makasiiniranta, Kalasataman Horisontti ja Kauppakeskus Saari.

Kauppahinta ja vakuusjärjestelyt

Kiinteistöosakeyhtiö Helsingin Tennispalatsin koko osakekannan velaton kauppahinta on 30 miljoonaa euroa. Kauppa on tarkoitus toteuttaa viivästetyn kauppahinnan mallilla, jossa ostaja maksaa kauppahinnan kahdessa osassa. Ensimmäinen erä maksettaisiin kaupanteon yhteydessä, suuruudeltaan 20 % kauppahinnasta (6 milj. euroa) ja loppukauppasumma 80 % (24 milj. euroa) maksetaan viimeistään 3 vuoden kuluttua kaupan täytäntöönpanosta. Ostaja maksaa viivästetyille kauppahinnalle 24 milj. euroa 4 % vuotuista korkoa.

Vakuutena loppukauppasummalle on kiinteistöosakeyhtiön osakkeiden panttaus. Kiinteistöosakeyhtiön osakkeiden panttauksesta ja järjestelyn tarkemmista ehdoista sovitaan viivästettyä kauppahintaa koskevassa vakuussopimuksessa, jolla turvataan mm. ostajan antamin sitoumuksin pantatun omaisuuden arvon säilyminen.

Arviokirja ja hinnoittelu



Kauppaneuvottelujen aikana kohteesta on tilattu arviolausunto riippumattomalta kiinteistöarvioijalta (Jones Lang LaSalle Finland Oy, arvo-päivä 12.5.2023).

Arviolausunnon perusteella voidaan todeta, että esitetty kauppahinta on kohteen sijainti ja käyttötarkoitus huomioon ottaen käyvän hintatason mukainen.

Tarjouskilpailu on kohdennettu tiedossa oleville potentiaalisille sijoittajahoille kotimaassa ja kansainvälisesti. Esitetty kauppahinta vastaa laadittua arvonmääritystä kohteesta ja osakkeiden myynti toteutetaan markkinaehtoisesti. Viivästetylle kauppahinnalle maksettavaa korkotasa on arvioitu ulkopuolisen asiantuntijan toimesta kauppakirjan pääkohtien, markkinatilanteen ja vastaavanlaisten kauppojen näkökulmasta ja sen on todettu olevan rahoitusehdoiltaan markkinaehtoinen.

Yleistä kiinteistömarkkinatilanteesta

Tarjouskilpailun käynnistyessä vuonna 2022 markkinatilanne näytti toiveikkaalta, kun koronapandemian aiheuttama epävarmuus oli väistymässä ja korkotaso oli nollan tuntumassa. Venäjän hyökkäyssota Ukrainaan kuitenkin muutti markkinatilanteen nopeasti. Sodan seurauksena inflaation kiihtyminen, korkotason nousu ja rakennuskustannusten kasvu loivat kiinteistömarkkinoille epävarmuutta, joka jatkuu yhä vuonna 2023.

Sijoittajien rahoituksen saatavuus on kiristynyt, ja se on osaltaan hankaloittanut kiinteistökauppojen toteutumista. Loppuvuoden 2022 aikana useita kauppoja peruttiin tai lykättiin rahoitukseen liittyvien ongelmien tai ostajien ja myyjien eroavien hintanäkemyksien takia.

Yleinen markkinatilanne ja kysynnän lasku lisää hinnoittelun epävarmuutta kiinteistömarkkinoilla edelleen vuonna 2023. Vuoden 2023 ensimmäisen vuosipuoliskon kaupankäyntivolyymi oli noin 1,4 miljardia euroa, kun se oli noin 4,4 miljardia euroa vuoden 2022 ensimmäisellä vuosipuolikkaalla.

Markkinoiden voidaan katsoa edelleen pääasiassa toimivan, mutta kiinteistömarkkinoiden toimijoiden näkemykset ja markkinailmapiiri on muuttunut. Kiinteistösijoitusten hinnoittelu on laskenut läpi kiinteistösektoreiden. Yleisesti on odotettavissa, että muutokset markkinoilla tulevat jatkumaan. Jatkuva voimistunut markkinoiden epävakaisuus yhdistettynä voimakkaasti vaihtelevaan velkapääoman hintaan voi vaikuttaa olennaisesti ja suoraan kiinteistöjen hinnoitteluun, kun sijoittajien tuottovaatimustasot hakevat vakaampaa tasoa. On myös havaittu, että tarjouksia annetaan entistä suuremmalla vaihteluvälillä, jo sovituisissa kaupoissa hintoja pyritään neuvottelemaan alaspäin ja kauppaprosessien



läpivienti kestää pidempään. Kaikki edellä mainittu vaikuttaa markkinoiden toimintaan.

Perustelut kohteesta luopumiselle

Sijoiuskohteena Kiinteistösaakeyhtiö Helsingin Tennispalatsi ei kokonaisuutena arvioiden ole omistajalleen Helsingin kaupungille taloudellisesti perusteltu sijoitus. Kohteeseen sitoutunut pääoma on mahdollista saada käyttöön myymällä kohde. Tennispalatsi on ollut vuokrattuna pääosin ulkopuolisille käyttäjille useita vuosia. Helsingin kaupungin taidemuseo HAM:lle pyritään puolestaan etsimään nykyaikaiselle museo-toiminnalle paremmin soveltuvat tilat muualta.

Esittelijä pitää Tennispalatsin osakkeiden myymistä kaupungin edun ja omistajastrategian mukaisena.

Toimivalta

Hallintosäännön 8 luvun 1 §:n 2 momentin 3 kohdan mukaan kaupunginhallitus päättää osakkeiden ja osuuksien hankkimisesta ja luovuttamisesta.

Hallintosäännön 7 luvun 1 §:n 1 momentin 11 kohdan mukaan kaupunginvaltuusto päättää luovuttaa kaupungin irtainta omaisuutta, kun omaisuuden arvo ylittää 5 miljoonaa euroa.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Ilkka Aaltonen, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 36441
ilkka.aaltonen(a)hel.fi
Anu Hämäläinen, projektipäällikkö, puhelin: 09 310 37396
anu.hamalainen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 KOY Helsingin Tennispalatsi kauppakirjaluonnos
- 2 Viivästettyä kauppahintaa koskeva vakuussopimusluonnos
- 3 Tennispalatsin sijainti- ja asemakaavakartta

Oheismateriaali

- 1 Salassa pidettävä (JulkL (621/1999) 24.1 § 17 k)

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet



19.09.2023

Asia/4

Ote

Niam Oy (Saantitodistuksella)

Helsingin Toimitilat

Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu
tai täytäntöönpano

Liite 1

Esitysteksti

Esitysteksti

Tiedoksi

Asemakaavoitus

Kaupunginkanslia

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 12.09.2023 § 464