



7

Försäljning av aktiestocken av bolaget Fastighetsaktiebolaget Helsingfors Tennispalats

HEL 2023-010381 T 10 01 03

Beslutsförslag

Stadsfullmäktige beslutar sälja hela aktiestocken av bolaget Fastighetsaktiebolaget Helsingfors Tennispalats (FO-nummer 1090036-0) till aktiebolaget Niam Oy (FO-nummer: 2129219-6) på följande villkor:

- Köpesumman är trettio miljoner (30 000 000) euro.
- 20 procent av köpesumman (sex miljoner euro) betalas när försäljningen verkställs och den kvarstående delen, 80 procent (24 miljoner euro), betalas som en fördröjd köpesumma senast tre år efter att försäljningen verkställdes. På den fördröjda köpesumman betalas en årlig ränta på fyra procent.
- I övrigt gäller villkoren i köpebrevet i bilaga 1 och i säkringsavtalet i bilaga 2.

Köpebrevet med bilagor undertecknas när försäljningsbeslutet har vunnit laga kraft.

Föredragandens motiveringar

Byggnaden och dess användning

Tennispalatset byggdes 1937 och var ursprungligen ett bilcenter i två våningar. Byggnaden som representerar funktionalism ritades av Helge Lundström som en servicebyggnad för bilar för de olympiska spelen i Helsingfors som staden 1940 anhöll om att få ordna. En tredje våning byggdes och tennisplanerna i de höga båghallarna öppnades för allmänheten 1938. I lokalerna spelades kvalificeringsomgångar och semifinaler i basketboll för de olympiska spelen 1952. Under de första årtiondena användes Tennispalatset mycket för verksamhet inom bilbranschen. Ursprungligen var meningen att byggnaden skulle vara tillfällig och man planerade vid olika tidpunkter att riva den då. Planeringen av att använda Tennispalatset som ett kulturcentrum inleddes 1993 och 1999 började byggnaden användas för detta nuvarande användningsändamål.

Tennispalatsets uthyrbara yta uppgår till 15 996 m² och uthyrningsgraden är 100 procent. Stadens största hyresgäst i byggnaden är Finnkinno Oy med affärslokalerna på 10 591 m². Finnkinnos hyresperiod gäller fram till 31.3.2035 och efter det har hyresgästen option att fortsätta pe-



13.12.2023

rioden med 5 år. Den andra huvudhyresgästen vid stadens interna ut-
hyrning är kultur- och fritidssektorn (5 296 m²) som låter Stiftelsen HAM
Helsingfors konstmuseum sr använda lokalerna utan vederlag för mu-
sei-, utställnings- och kulturverksamhet. Den tredje huvudhyresgästen
är Stiftelsen HAM Helsingfors konstmuseum som hyr in museibutikens
lokaler (109 m²). Kultur- och fritidssektorns hyresavtal på viss tid gäller
fram till utgången av juni 2027 och fortsätter efter det som ett avtal som
gäller tills vidare om det inte sägs upp senast juni 2024 så att det löper
ut 30.6.2025.

Kanslichefen har 20.6.2023 (§ 108) tillsatt en arbetsgrupp för att utreda
HAM:s lokalprojekt. Arbetsgruppens uppgift är att granska alternativa
platser där Helsingfors konstmuseum eventuellt kan placeras och reda
ut vad staden anser om platserna. Dessutom har arbetsgruppen som
uppgift att reda ut byggnadsprojektets genomförandemodell, investe-
ringsnivå och tidsplan.

Läget med planläggningen och byggnadsskydd

För tomten gäller detaljplan nr 10667 från år 1999. I detaljplanen upp-
tas Tennispalatsets byggnad som en del av ett kvartersområde för af-
färsbyggnader (K). I enlighet med detaljplanebestämmelserna ska bu-
tiks- och restauranglokaler och övriga kundservicelokaler placeras
längs hela fasaden i gatunivå vid Fredriksgatan.

Tennispalatset har skyddats med beteckningen sr-2. I enlighet med
planbestämmelserna är byggnaden stadsbildsmässigt och kulturhisto-
riskt värdefull och får inte rivas. Man får inte heller göra sådana till-
byggnads- eller ändringsarbeten som förstör gatufasadernas stil eller
yttertakets form på gatans sida. Om det tidigare har gjorts sådana åt-
gärder i byggnaden ska man sträva efter att renovera byggnaden på ett
sätt som passar byggnadens stil i samband med tillbyggnads- eller
ändringsarbeten.

De underjordiska generalplanerna nr 7283 och 12290 gäller de lokaler
som hänför sig till underjordiska områden på tomten. I de planerna be-
aktas bland annat lokalreserveringen för Centrumslingan.

Affärens objekt

Det som säljs är aktierna nr 1–15 274 i Fastighetsaktiebolaget Helsing-
fors Tennispalats, dvs. bolagets hela aktiestock. Bolaget äger den mu-
sei- och affärsbyggnad som ligger på tomten med konstruktioner, kom-
ponenter och utrustning. Helsingfors stad äger fastighetsaktiebolaget.
Bolaget är skuldfritt.



13.12.2023

Fastighetsaktiebolaget Helsingfors Tennispalats förvaltar tomt 91-4-10-1 som staden äger med stöd av arrendeavtalet. Enligt arrendeprinciperna kan arrendeavtalet förlängas så att det gäller till 31.12.2080, inklusive fastighetsaktiebolagets rätt att köpa den tomt som arrenderätten gäller. Om arrendetagaren köper tomten och bygger nya verksamhetslokaler på tomten har staden rätt att få tilläggsköpeskilling för tomten.

Intäkter och kostnader

Staden förvaltar lokalerna utgående från aktieinnehavet och betalar kapital- och skötselvederlag till Fastighetsaktiebolaget Helsingfors Tennispalats. Finnkinno Oy betalar kapital- och underhållshyra samt bruksavgifter för el och vatten till staden. HAM betalar lokalhyra till staden. De totala hyresintäkter som staden får som aktieägare uppgår till cirka 4,2 miljoner euro om året, varav den interna hyrans andel uppgår till cirka 1,6 miljoner euro. Underhållskostnaderna uppgår till cirka 2,2 miljoner euro (11,63 euro/m²/månad) om året. Därmed uppgår nettointäkterna till cirka 2 miljoner euro om året (0,4 miljoner euro exklusive den interna hyran).

Det har gjorts två bedömningar av fastighetens skick och av reparationer som gäller byggnadens underhåll. Kostnadskalkyler för underhållskostnader för de följande tio åren påverkas av osäkerhetsmoment. Kalkylerna varierar mellan 2,7 och 6,9 miljoner euro. Kostnaderna för de därpåföljande tio åren uppskattas uppgå till cirka 3,6 miljoner euro.

Tomtens arrende uppgår nu till cirka 620 000 euro, varav den interna hyrans andel uppgår till cirka 270 000 euro. Stadsfullmäktige beslutade 23.9.2020 (§ 223) fastställa arrendeprinciperna för tomt 4040/1 fram till 31.12.2080 och lägga till köptionen i arrendeavtalet. Enligt arrende- och försäljningsprinciperna skulle årsarrendet i det nya arrendeavtal som ingås med köparen uppgå till cirka 800 000 euro. Tomtens eventuella försäljningspris skulle uppgå till cirka 20 miljoner euro.

Försäljningsprocess

Anbudsförfarande

Staden har berett försäljningen av fastighetsaktiebolagets aktiestock. I och med försäljningen realiseras det fastighetspolitiska programmet godkänt av stadsstyrelsen 24.6.2019 (§ 485) samt Helsingfors stads lokalstrategi godkänd av stadsstyrelsen 22.6.2020 (§ 400). Enligt beslutet bedriver staden en aktiv ägarpolitik genom att avstå från de lokaler som staden inte behöver i den egna serviceproduktionen och vars ägande inte är förknippat med andra strategiska orsaker eller servicebehov på sikt.



13.12.2023

Med tanke på försäljningen av aktierna är det viktigt att gällande hyresavtal har kontinuitet. För att nå en bättre ställning i förhandlingarna har det varit ändamålsenligt att ändra arrendeavtalet så att det gäller cirka 60 år och tillägga tomtens köpoption i arrendeprinciperna.

Den försäljningsprocess som inleddes 2020 avbröts i mars 2021 på grund av coronapandemin. Då uppskattades det att man inte skulle få det bästa möjliga priset för byggnaden som hyrs ut i huvudsak för användning som biograf. Sedan dess har andra faktorer försvagat marknadssituationen, såsom höjning av räntorna och Rysslands anfallskrig i Ukraina.

Försäljningsprocessen inleddes på nytt våren 2022 genom att uppdatera de ekonomiska och tekniska utredningarna och övrigt försäljningsmaterial samt genom att inleda marknadsföringen till investerarna. Under den preliminära marknadsföringen av försäljningen 30.5–22.6.2022 kontaktades totalt 119 investerare i hemlandet och internationellt. Investeringsmaterialet skickades till 42 intresserade. Det kom in fyra skriftliga anbud under den första budrundan. Niam Oy valdes till förhandlingspartner utifrån det högsta vägledande budet.

Anbudsförfarandets kommersiella rådgivare är Catella Property Oy som är ett expertbolag inom fastighetsbranschen.

Försäljningsförhandlingar

I anbudsförfarandet som Helsingfors stad ordnade har Niam Oy gett ett vägledande bud, daterat 25.10.2022, för hela aktiestocken av bolaget Fastighetsaktiebolaget Helsingfors Tennispalats. Parterna har fört preliminära förhandlingar om affärsvillkoren utifrån Niam Oys högsta vägledande bud.

Parterna undertecknade 15.12.2022 en avsiktsförklaring, Letter of Intent, i vilken de fastställer köparens möjlighet att utföra en preliminär tillsyn i objektet, den praxis som iakttas i förhandlingarna om affärsvillkoren och beredningen av de dokument som gäller affären samt vissa centrala villkor för affären. Avsiktsförklaringen förpliktar inte parterna att slutföra affären.

Enligt avsiktsförklaringens villkor är förutsättningen för att ett bindande köpebrev ska kunna undertecknas att affären godkänns på ett ändamålsenligt sätt i Helsingfors stads beslutsprocess.

Uppgifter om köparen

Niam Oy grundades 2007. Det är ett aktiebolag vars hemort är Helsingfors och huvudsakliga bransch är finansierings- och kreditverksamhet.



Niam är en av de största fastighetsägarna och dess huvudkontor ligger i Stockholm. Utöver Helsingfors har Niam regionkontor i Köpenhamn och Oslo. Köparen i affären kommer att vara en fond som Niam förvaltar. Bland annat kvarteret Lyyra, Magasinstranden, Horisontti i Fiskehamnen och köpcentret Saari hör till Niams projekt i Helsingfors.

Köpesumma och garantiarrangemang

Den totala skuldfria köpesumman för Fastighetsaktiebolaget Helsingfors Tennispalats hela aktiestock uppgår till 30 miljoner euro. Avsikten är att affären betalas som en fördröjd köpesumma där köparen betalar köpesumman i två delar. Den första raten på 20 procent av köpesumman (sex miljoner euro) betalas i samband med affären och den kvarstående raten, 80 procent (24 miljoner euro), betalas senast tre år efter att försäljningen verkställts. Köparen betalar en årlig ränta på fyra procent för den fördröjda köpesumman på 24 miljoner euro.

Garantin för resten av köpesumman är förpantning av fastighetsaktiebolagets aktier. Parterna kommer överens om förpantningen av fastighetsaktiebolagets aktier och arrangemangets närmare villkor i avtalet om säkerheter som gäller den fördröjda köpesumman och som säkerställer att den förpantade egendomens värde bevaras med bland annat köparens förbindelser.

Ett utkast till köpebrev finns som bilaga 1. Ett utkast till avtal om säkerheter finns som bilaga 2.

Värderingsinstrument och prissättning

Under affärsförhandlingarna har man beställt ett bedömningsutlåtande av en oberoende fastighetsvärderare (Jones Lang LaSalle Finland Oy, valuteringsdag 12.5.2023). Bedömningsutlåtandet finns i bilagematerialet.

Utifrån bedömningsutlåtandet kan man konstatera att med beaktande av objektets läge och användningsändamål är den föreslagna köpesumman i enlighet med en gängse prisnivå.

Den föreslagna köpesumman motsvarar det utarbetade bedömningsutlåtandet om objektet och försäljningen av aktierna genomförs på marknadsvillkor. En utomstående expert (Cushman & Wakefield, valuteringsdag 7.9.2023) har bedömt den räntenivå som betalas för den fördröjda köpesumman med beaktande av köpebrevets huvudpunkter, marknadssituationen och motsvarande affärer och har konstaterat att räntenivåns finansieringsvillkor är marknadsmässiga. Expertutlåtandet finns i bilagematerialet.



Allmänt om situationen på fastighetsmarknaden

När anbudsförfarandet inleddes 2022 såg marknadssituationen optimistisk ut eftersom den osäkerhet som coronapandemin orsakade var på tillbakagång och räntenivån låg nära noll. Rysslands anfallskrig i Ukraina förändrade dock snabbt marknadssituationen. Kriget ökade inflationstakten, höjde räntenivån och byggnadskostnaderna, vilket medförde en osäkerhet inom fastighetsmarknaden som fortsättningsvis pågår år 2023.

Det har blivit svårare för investerarna att få finansiering, vilket för sin del försvårar slutförandet av affärer. Under slutet av 2022 avbröts eller senarelades flera affärer på grund av finansieringsproblem eller på grund av köparens och försäljarens olika prisuppfattningar.

Den allmänna marknadssituationen och minskade efterfrågan ökar fortfarande prissättningens osäkerhet inom fastighetsmarknaden år 2023. Handelsvolymen under det första halvåret 2023 uppgick till cirka 1,4 miljarder euro under det första halvåret. Under det första halvåret 2022 uppgick den till cirka 4,4 miljarder euro.

Man kan fortfarande anse att marknaden i huvudsak fungerar, men aktörernas uppfattningar och atmosfären på fastighetsmarknaden har förändrats. Fastighetsinvesteringarnas prissättning har sjunkit inom alla fastighetssektorer. I allmänhet kan man förvänta sig att förändringarna på marknaden kommer att fortsätta. Marknadens allt kraftigare instabilitet i kombination med kapitalskuldens kraftigt varierande pris kan väsentligen och direkt påverka fastigheternas prissättning när investerarnas i sina krav på intäkter strävar efter en stabilare nivå. Dessutom har man upptäckt att de bud som ges varierar allt mer, man strävar efter att justera priset neråt i affärer som redan avtalats och det tar längre tid att slutföra affärerna. Allt som nämns ovan påverkar verksamheten på marknaden.

Motiveringar till att avstå från objektet

Enligt helhetsbedömningen är Fastighetsaktiebolaget Helsingfors Tennispalats inte en ekonomiskt motiverad investering för Helsingfors stad. Det är möjligt att ta i bruk det kapital som är bundet till objektet genom att sälja det. Staden har hyrt ut Tennispalatset till utomstående användare i flera års tid. Staden strävar efter att hitta nya lokaler för Helsingfors konstmuseum HAM någon annanstans som lämpar sig bättre för modern museiverksamhet. Objektets framtida reparationsbehov påverkar dess nettointäkter under de kommande 20 åren.

Försäljning av Fastighetsaktiebolaget Helsingfors Tennispalats aktier är i stadens intresse och i enlighet med de strategiska målen.



Statsstödsbedömning

Följande anges i artikel 107 punkt 1 i fördraget om Europeiska unionens funktionssätt (EUF): "Om inte annat föreskrivs i fördragen, är stöd som ges av en medlemsstat eller med hjälp av statliga medel, av vilket slag det än är, som snedvrider eller hotar att snedvrیدا konkurrensen genom att gynna vissa företag eller viss produktion, oförenligt med den inre marknaden i den utsträckning det påverkar handeln mellan medlemsstaterna."

I samband med beredningen av försäljning av fastighetsaktiebolaget Helsingfors Tennispalats aktier har en bedömning gjorts om det statsstöd som avses i artikel 107(1) i fördraget om Europeiska unionens funktionssätt ingår i affären. Ekonomiska transaktioner av offentliga samfund ger ingen fördel och är således inte ett statsstöd om de följer allmänna marknadsvillkor. För att definiera om transaktionen är marknadsmässig kan den bedömas med beaktande av de villkor som motsvarande privata aktörer följer när de gör motsvarande transaktioner i en motsvarande situation (riktmärkning). Man kan också fastställa om transaktionen är marknadsmässig med hjälp av en allmänt godkänd bedömningsmetod enligt standardformuläret. En sådan metod ska basera sig på tillgängliga objektiva, verifierbara och tillförlitliga uppgifter som ska vara tillräckligt detaljerade och återspegla den ekonomiska situationen vid den tidpunkt då transaktionen görs, med iakttagande av riskens storlek och framtida förväntningar (Kommissionens tillkännagivande om begreppet statligt stöd 2016/C 262/01 punkterna 98, 101).

Staden har inhämtat en opartisk bedömning av försäljningsobjektets marknadsvärde och om en fördröjd köpesummas marknadsmässighet. Niam Oy erhåller inte statligt stöd enligt 107 artikeln 1 punkten i fördraget om Europeiska unionens funktionssätt eftersom köpesumman som enligt köpebrevet ska erläggas och betalningsarrangemanget är marknadsmässiga.

Befogenheter och verkställighet

I enlighet med 7 kap. 1 § 1 momentet 11 punkten i förvaltningsstadgan ska stadsfullmäktige besluta om överlåtelse av lös egendom i stadens ägo då värdet på egendomen överstiger 5 miljoner euro.

Stadsstyrelsen har för avsikt att, om stadsfullmäktige godkänner beslutsförslaget, i samband med verkställigheten av stadsfullmäktiges beslut bemyndiga både stadsmiljösektorns chef för teamet för avtal och övervakning och stadsjuristen att, vardera ensam, underteckna ovan nämnda köpebrev för Helsingfors stads del samt att vid behov göra smärre korrigeringar och preciseringar i det.



13.12.2023

Ärende/7

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Suvi Rämö, stadssekreterare, telefon: 09 310 32174
suvi.ramo(a)hel.fi

Bilagor

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

Bilagematerial

- 1 Sekretessbelagd (MyndOffL (621/1999) 24.1 § 17 p)
- 2 Sekretessbelagd (MyndOffL (621/1999) 24.1 § 17 p)

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

Utdrag

Utdrag

Niam Oy

Bilagor till utdrag

Kommunalbesvär, fullmäktige

Förslagstext

Bilaga 1

Bilaga 2

Bilaga 3

Fastighets Ab Verksamhetslokalerna i Helsingfors

Förslagstext

Stadsmiljösektorn

Förslagstext

För kännedom

Stadsmiljönämnden