



14.02.2022

Asia/9

§ 130

Kiinteistö Oy Keravan Isonkiventie 8:n osakkeiden myynti

HEL 2021-011451 T 02 07 01

Päätös

Kaupunginhallitus päätti

- hyväksyä kaupungin omistamien Kiinteistö Oy Keravan Isonkiventie 8:n osakkeiden, yhteensä 2 357 kappaletta, myymisen LähiTapiola Yhteiskuntakiinteistöt Suomi ky:lle yhteensä arviolta 1 833 313,57 euron velattomasta arvosta, jota tarkistetaan lopulliseksi kauppahinnaksi kauppakirjan ehtojen mukaisesti,
- kehottaa kaupunginkanslian oikeuspalveluita huolehtimaan osakkeiden myymiseen liittyvistä tarpeellisista toimenpiteistä, kuten allekirjoittamaan kauppakirjan, sekä tekemään kauppakirjaan ennen sen allekirjoittamista tarvittaessa teknislouonteisia tai muuten vähäisiä muutoksia, sekä
- osoittaa enintään 25 000 euroa vuoden 2022 talousarviomäärärahoja talousarvion tililtä 8 06 02 Arvopaperit, Muut kohteet, kaupunginhallituksen käytettäväksi kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston käytettäväksi myyntiprosessin kustannuksia varten Helsingin kaupungin osalta.

Päätöksen täytäntöönpanon edellytyksenä on, että yhtiön muut osakkeenomistajat tekevät kukin omalta osaltaan vastaavan päätöksen osakkeiden myynnistä kuin Helsingin kaupunki.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Miia Aho, konsernilakimies, puhelin: 310 36445
mii.aho(a)hel.fi

Liitteet

1 Osakekauppakirjaluonnos

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Otteet



14.02.2022

Asia/9

Ote

Espoon kaupunki

HUS

Keravan kaupunki

Keski-Uudenmaan sote-
kuntayhtymä

Kymenlaakson sosiaali- ja ter-
veyspalvelujen kuntayhtymä

Loviisan kaupunki

Oulunkylän kuntoutuskeskus sr

Otteen liitteet

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhalli-
tus

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhalli-
tus

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhalli-
tus

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhalli-
tus

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhalli-
tus

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhalli-
tus

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhalli-
tus

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kiinteistö Oy Keravan Isonkiventie 8

Kiinteistö Oy Keravan Isonkiventie 8 (ent. Uudenmaan Sairaalapesula Oy) on kiinteistöosakeyhtiö, jonka toimialana on omistaa ja hallita Keravan kaupungissa sijaitsevaa kiinteistöä nro 245-9-363-2 sekä kiinteistöllä sijaitsevia rakennuksia.

Helsingin kaupunginhallitus hyväksyi 15.6.2020, § 359 Uudenmaan Sairaalapesula Oy:n omistuksen ja toiminnan uudelleenjärjestäminen siten, että Uudenmaan Sairaalapesula Oy:n ja Puro Tekstiilihuolto Oy:n liiketoiminnat yhdistettiin vuoden 2021 alussa uuteen yhtiöön nimeltään Puro Tekstiilihuoltopalvelut Oy.

Pesulaliiketoiminnan luovuttamisen jälkeen yhtiön toiminta on käsittänyt Keravalla sijaitsevan kiinteistön omistamisen ja sen vuokraamisen Puro Tekstiilihuoltopalvelut Oy:n käyttöön. Yhtiön omistajat päättivät yhtiön nimen ja muun yhtiöjärjestyksen muuttamisesta ylimääräisessä yhtiökokouksessa 28.5.2021 (konsernijaosto 24.5.2021, § 69).



Helsingin omistusosuus yhtiöstä on tällä hetkellä noin 16% ja Helsingin ja Uudenmaan sairaanhoitopiirin kuntayhtymän (HUS) noin 78%. Muut omistajat vähäisin osuuksin ovat Espoon kaupunki, Kymenlaakson sosiaali- ja terveystalveluiden kuntayhtymä (Carea), Keravan ja Loviisan kaupungit, Sipoon kunta, Keski-Uudenmaan sote -kuntayhtymä ja Oulunkylän kuntoutuskeskus sr.

Kiinteistön myyntiprosessi

Kiinteistön omistamisella ei ole enää omistajien toiminnan kannalta merkitystä, minkä johdosta yhtiön omistajat ovat neuvotelleet vuoden 2021 aikana kiinteistön myynnistä. Omistajat teettivät keväällä 2021 Deloitte Oy:llä selvityksen yhtiön omaisuuden realisoimisen vaihtoehdoista, jonka mukaan edullisin tapa yhtiön omaisuuden realisoimiseksi on muuttaa yhtiö kiinteistöosakeyhtiöksi ja myydä yhtiön osakekanta. Tämän mukaisesti yhtiön omistajakokouksessa huhtikuussa 2021 annettiin yhtiön toimitusjohtajalle tehtäväksi hankkia välittäjä yhtiön osakekannan myymiseksi ja käynnistää muuten toimenpiteet yhtiön saattamiseksi myyntikuntoon (mm. jakaa ylimääräinen varallisuus yhtiöstä omistajille osinkona, maksaa yhtiön velat ym.). Yhtiön yhtiökokous hyväksyi yhtiön nimen ja yhtiöjärjestyksen muuttamisen 28.5.2021.

Kiinteistöstä on teetetty kiinteistöarvio ulkopuolisella kiinteistöarvioijalla. Newsec Advisory Finland Oy:n 11.3.2020 antaman arviokirjan mukaan kohteen markkina-arvo maaliskuussa 2020 on ollut kuusi miljoonaa (6 000 000) euroa. Arvio on annettu +/-20 %:n tarkkuudella. Arviokirjassa todetaan, että koronapandemian aiheuttaman globaalin markkinaepävarmuuden vuoksi tarkkuuden vaihteluväli on normaalia suurempi.

Kiinteistön myyntiä koskeva tarjouskilpailu järjestettiin strukturoituna myyntiprosessina laajalle joukolle sijoittajia. Tarjouskilpailu julkistettiin 27.8.2021. Newsec analysoi sijoittajakentän ja valitsi potentiaalisten sijoittajien listalle sijoittajat useiden eri valintakriteereiden kautta (sijoittajan tilatyypin, sijaintivaatimus, transaktiokokoluokka sekä luotettavuus ja mahdollisuus toteuttaa kauppa ja toimia vuokranantajana ko. vuokralaiselle).

Ensimmäisen vaiheen sijoittajalistalle valikoitui noin 60 eri tahoja, joissa oli mukana institutionaalisia sijoittajia, kiinteistösijoitusrahastoja, yksityisiä kiinteistösijoitusyrityksiä sekä ulkomaisia kiinteistösijoittajia.

Kirjallinen teaser-esite lähetettiin toisessa vaiheessa 52 sijoittajalle allekirjoitettavan salassapitositoumuksen kanssa. Salassapitositoumuksen allekirjoitti 29 eri tahoja, jotka saivat pääsyn myyntimateriaaliin (myyntiesite, vuokrasopimus, teknillinen DD raportti ja pohjapiirustukset). Newsec teki tarjousaikana useita kymmeniä sijoittajakontaktointe-



14.02.2022

Asia/9

ja, jolloin vastattiin lisäkysymyksiin sekä keskusteltiin kohteesta ja prosessista. Kohdekiirroksia järjestettiin 4 kpl.

Tarjousten vastaanotto oli 30.9.2021 mennessä. Tarjouksia vastaanotettiin 12 kpl ja niiden hintavaihteluväli oli 7 200 000 euroa - 11 150 000 euroa.

Yhtiön osakekanta esitetään myytäväksi parhaimman tarjouksen tehneelle LähiTapiola Yhteiskuntakiinteistöt Suomi ky:lle velattomalla arvolla 11 150 000 euroa. Velatonta arvoa tarkistetaan kauppakirjassa kuvatulla menettelyllä perustuen yhtiön täytäntöönpanopäivän nettovelan määrään. Kauppahinta ja sitä kautta omistajien osuudet kauppahinnasta voivat näin poiketa velattomasta arvosta perustuen yhtiön täytäntöönpanopäivän nettovelkaan ja mm. poistoerosta johtuviin veroseuraamuksiin. Muutos kauppahintaan kyseisistä muutoksista ei kuitenkaan ole merkittävä. Helsingin osuus edellä todetusta velattomasta arvosta on 1 833 313,57 euroa.

Ostaja on tehnyt yhtiössä teknisen ja juridisen dd-proessin. Omistajien yhteisenä neuvonantajana kaupassa on ollut AA Mika Jauhiainen Asianaajotoimisto Sivenius, Suvanto & Co Oy:stä. Kauppakirjan ehdoissa heijastuu se, että kauppa poikkeaa tavanomaisesta kiinteistön/kiinteistöyhtiön kaupasta, koska yhtiö on aiemmin harjoittanut pesulaliiketoimintaa (pelkän kiinteistöliiketoiminnan sijaan), mutta tästä johtuvat mahdolliset poikkeavat vastuut rasittaisivat myyjä myös tilanteessa, jossa yhtiön osakkeita ei myytäisi.

Yhtiöllä on myös Kevan eläkevakuutuksia, joista aiheutuu eläkemaksuperusteisia kuluja kaupan jälkeen nykyisille osakkaille omistussuhteiden suhteessa johtuen siitä, että yhtiön omistus siirtyy yksityiselle sektorille. Kevalta saadun tiedon mukaan osakkaiden ja näiden vielä omittaessa yhtiötä sen maksettavaksi tulisi vuosina 2022 - 2023 noin 50 000 - 60 000 euroa eläkemaksuperusteisia maksuja, jotka kohdistuvat vuoteen 2022. Keva on ilmoittanut, että sote-uudistuksen myötä kyseisen eläkemaksuperusteisen maksun periminen yhtiöltä päättyy.

Myyntiprosessin kustannukset

Kiinteistö Oy Keravan Isonkiventie 8 on omistajiensa toimeksiannosta teettänyt yhtiön omaisuuden realisoinnin vaihtoehdoista selvityksen (Deloitte Oy), hankkinut yhtiön osakekannalle välityspalvelun (Newsec) ja kauppakirjan neuvottelua varten oikeudellisen neuvonantajan (Asianaajotoimisto Sivenius, Suvanto & Co Oy). Mainituista palveluista syntyneet kustannukset ovat omistajien kuluja. Yhtiö on kuitenkin ensisijaisesti maksanut ne. Yhtiö laskuttaa ennen kaupan täytäntöönpanoa syntyneet kulut omistajiltaan omistussuhteiden mukaisessa suhteessa. Kustannukset myyntiprosessista ovat yhteensä enintään noin 100 000



euroa (alv 0 %). Yhtiö maksaa palveluista syntyneet kustannukset mainituille toimijoille ja veloittaa ne omistajilta omistusosuuksien suhteessa. Kaupunki varautuu päätöksessä näiden kustannusten kattamiseen omalta osaltaan.

Valtiontukiarviointi

Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen (SEUT) 107(1) mukaan, jollei perussopimuksissa toisin määrätä, jäsenvaltion myöntämä taikka valtion varoista muodossa tai toisessa myönnetty tuki, joka vääristää tai uhkaa vääristää kilpailua suosimalla jotakin yritystä tai tuotannonalaa, ei sovellu sisämarkkinoille, siltä osin kuin se vaikuttaa jäsenvaltioiden väliseen kauppaan.

Kiinteistö Oy Keravan Isonkiventie 8 osakekaupan valmistelun yhteydessä on arvioitu, sisältyykö toimenpiteeseen SEUT 107(1) artiklan mu-kaista valtiontukea. Julkisyhteisöjen toteuttamat taloudelliset transaktiot eivät anna etua, eivätkä näin ollen ole valtiontukea, jos niissä noudatetaan tavanomaisia markkinaehtoja. Sen määrittämiseksi, onko transaktio markkinaehtojen mukainen, transaktiota voidaan arvioida niiden ehtojen valossa, joiden perusteella vastaavat yksityiset toimijat ovat toteuttaneet vastaavanlaisia transaktioita vastaavassa tilanteessa (vertailuanalyysi). Transaktion markkinaehtojen mukaisuus voidaan määrittää myös yleisesti hyväksytyyn vakimuotoisen arviointimenetelmän perusteella. Tällaisen menetelmän on perustuttava käytettävissä oleviin objektiivisiin, todennettaviin ja luotettaviin tietoihin, joiden olisi oltava riittävän yksityiskohtaisia ja heijastettava taloudellista tilannetta sillä hetkellä, kun transaktiosta päätettiin, ottaen huomioon riskin suuruus ja tulevaisuuden odotukset (Komission tiedonanto valtiontuen käsitteestä 2016/C 262/01 kohdat 98, 101).

Kiinteistöistä on teetetty kiinteistöarvio ulkopuoliselta kiinteistöarvioijalta Newsec Advisory Finlandilta (11.3.2020). Arviointilähestymistapana on arvioinnissa käytetty tuottolähestymistapaa (ent. tuottoarvomenetelmä) ja apulähestymistapana markkinalähestymistapaa (ent. kauppavarvomenetelmä). Kohteesta on järjestetty tarjouskilpailu huomioiden komission aikaisemman tiedonannon julkisten viranomaisten tekemiin maa-alueita ja rakennuksia koskeviin kauppoihin sisältyvistä tuista (EYVL C 209, 10.7.1997, maakauppätiedonanto). Tarjouskilpailusta ei kuitenkaan ole tiedotettu julkisesti, vaan se on kohdennettu tiedossa oleville potentiaalisille sijoittajatahoille. Esitetty kauppahinta ylittää merkittävästi kyseisen laaditun arvonmäärityksen kohteesta. Kauppahintaan ei näin ollen sisällä valtiontueksi luettavaa taloudellista etua, koska osakkeiden myynti toteutetaan markkinaehtoisesti.

Lopuksi



14.02.2022

Asia/9

Omistajille esitettynä tavoitteena on, että yhtiön omistajat tekisivät päätöksen kaupasta niin, että osakekauppa voidaan toimeenpanna maaliskuun 2022 loppuun mennessä.

Päätös on valmisteltu yhteistyössä kaupunginkanslian oikeuspalveluiden kanssa.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Miia Aho, konsernilakimies, puhelin: 310 36445
mii.aho(a)hel.fi

Liitteet

1 Osakekauppakirjaluonnos

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Otteet

Ote

Espoon kaupunki

HUS

Keravan kaupunki

Keski-Uudenmaan sote-
kuntayhtymä

Kymenlaakson sosiaali- ja ter-
veyspalvelujen kuntayhtymä

Loviisan kaupunki

Oulunkylän kuntoutuskeskus sr

Otteen liitteet

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhalli-
tus

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhalli-
tus

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhalli-
tus

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhalli-
tus

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhalli-
tus

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhalli-
tus

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhalli-
tus

Tiedoksi

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

F10680001200062637

Alv.nro

F102012566



14.02.2022

Asia/9

Kaupunginkanslia

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566