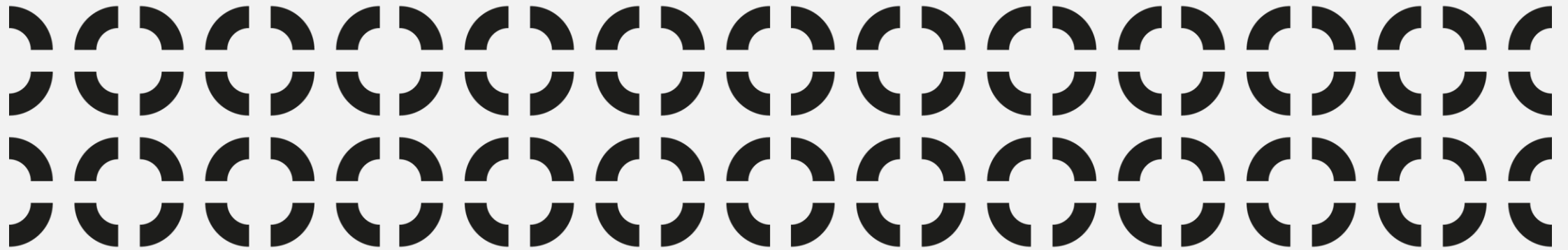


AYY

Otahalli Oy



Otahalli Oy

Lähtökohdat:

- Otahalli Oy on osakeyhtiö, jonka toimialana on omistaa Otaniemessä urheiluhalli
- AYY:n omistus yhtiöstä on 25 % (20 osaketta ja ääntä)
- Muut omistajat:
 - Aalto-korkeakoulusäätiö 25 %
 - Espoon kaupunki 50 %
- Yhtiöjärjestyksen mukaan kiinteistössä on 8160 m² vuokrattavaa pinta-alaa (arviokirjan mukaan neliöt 7657 m²)
- Päävuokralainen on Unisport Oy (6699 m²)

Otahalli Oy

Kiinteistö tehdyt arviokirjat:

- Kiinteistöstä on tehty kaksi arviokirjaa viime vuosina
- Aalto-korkeakoulusäätiö teetätti kiinteistöstä arviokirjan helmikuussa vuonna 2017, jonka teki Newsec Valuation Oy
- Kiinteistön markkina-arvoksi arvioitiin 4,2 m€ (100 %)
- Kun korkeakoulusäätiön kanssa keskusteltiin mahdollisesta osakkeiden myynnistä, AYY teetätti varmuuden vuoksi toisen arviokirjan marraskuussa 2018
- Arvion teki CBRE Finland Oy
- Kiinteistön arvoksi arvioitiin nyt 4,5 m€ (100 %)
- Korkeakoulusäätiön kanssa on nyt neuvoteltu myyntihinnasta, joka olisi 1,1 m€
- Kauppa olisi tarkoitus toteuttaa vuoden 2018 aikana

Otahalli Oy

CBRE raportista:

Arvioinnin kohde käsittää kiinteistön 49-10-12-5. Kiinteistön kokonaispinta-ala on 9 818 m² ja sen rakennusoikeus on 11 500 k-m². Rakennusoikeutta on käytetty 9 065 m², joten jäljellä olevaa rakennusoikeutta on 2 435 k-m². Rakennusoikeus ei kuitenkaan ole helposti hyödynnettävissä huomioiden nykyisen rakennuksen sijainti tontilla. Lisäksi rakennus on suojeltu, minkä vuoksi rakennusta ei todennäköisesti saa purkaa tai laajentaa.



Maasto on kiinteistön alueella vähäpuustoista kaupunkimaisemaa. Kiinteistö rajautuu pohjoisesta urheilukenttään ja muilta suunnilta asuin-, liike, toimisto- ja hotellirakennusten korttelialueisiin.

Otahalli Oy

Otteita arviokirjasta:

Tuottoarvoperusteinen arvonmääritys on tehty soveltaen 10 vuoden kassavirtaa. Saatua lopputulosta on kuitenkin verrattu vertailukaupoissa toteutuneisiin yksikköhintoihin.

Kohteelle on määritetty 8,5 % tuottovaatimus, minkä on katsottu heijastavan sekundäärikohteen tuottovaatimusta Espoon Otaniemen alueella. Vastaavan kaltaisia kohteita on kaupan harvoin, joten tältä osin tuottovaatimukseen liittyy epävarmuustekijöitä.

Otahalli Oy

Kaupan peruste:

- Otahalli Oy:n osakkeiden omistus ei ole AYY:n toiminnan kannalta strateginen omistus vaan historiasta johtuva omistus
- Kiinteistön arvo on selvitetty nyt huolellisesti kahdelta erilliseltä arvioijalta
- Otahallin mahdollista myyntiä on käsitelty Taloustoimikunnan kiinteistöjaostossa, joka puolsi hankkeen toteuttamista esitellyillä ehdoilla
- Kaupantekohetkellä selvitetään yhtiön nettokassavarat

Otahalli Oy

Käsittely Taloustoimikunnassa:

- Taloustoimikunta käsitteli osakkeiden myyntihanketta kokouksessaan 12.12.2018
- Taloustoimikunta päätti esittää edustajistolle, että:
 - Edustajisto päättää osakkeiden myynnistä, joka vastaa 25 % koko Otahalli Oy:n osakekannasta, Aalto-korkeakoulusäätiölle 1,1 m€ velattomalla kauppahinnalla
- Lisäksi edustajisto päättää valtuuttaa talousjohtaja Reija Väätäisen allekirjoittamaan Otahalli Oy:n osakkeiden myyntiin oikeuttavan 20 osakkeen kauppakirjan