



Kiinteistö Oy Tikkurilan Keskustapysäköinti

Käyvän arvon määrittäminen

KPMG DEAL ADVISORY

9.2.2018



Tärkeä huomioida

Antamamme raportti ja muu toimeksiantoon liittyvä informaatio on tarkoitettu ainoastaan Vantaan kaupungin (jäljempänä myös "Toimeksiantaja"), Kiinteistö Oy Tikkurilan Keskustapysäköinnin (jäljempänä myös "Yhtiö") sekä Vantaan kaupunkikonsernin käyttöön suunnitellussa järjestelyssä. Raporttia ei saa kopioida, lainata eikä siihen saa viitata osittainkaan ilman KPMG Oy Ab:n etukäteen antamaa kirjallista lupaa muuhun.

Emme ole vahvistaneet saamamme materiaalin oikeellisuutta ja siten emme anna lausuntoa sen oikeellisuudesta tai riittävydestä. Oheista dokumenttia luettaessa tulee huomioida, että käytetyt oletukset ja laskelmat perustuvat vain julkisesti saatavilla olevaan informaatioon sekä toimeksiannon aikana Yhtiöltä saatuun materiaaliin. Olemme tarkastelleet käytettyä informaatiota objektiivisesti, mutta emme voi taata sen oikeellisuutta.

Arvonmäärittäyksemme perustuu arvonmäärittäispäivän 31.12.2017 tilanteeseen, eikä tämän jälkeisiä tapahtumia ole huomioitu.

Lyhenteet ja määritelmät

Ap.	Autopaikka
Arvonmäärittäminen	31.12.2017
€	Euro
M	Miljoonaa
t	Tuhatta
Toimeksiantaja	Vantaan kaupunki
Yhtiö	Kiinteistö Oy Tikkurilan Keskustapysäköinti

Sisällysluettelo

	Sivu
Yhteenveto	5
— Toimeksiannon tausta	6
— Arvonmäärityksen tulokset	7
— Arvonmäärityksessä käytetyt oletukset	8
— Arvonmäärityslaskelma ja herkkyysanalyysi	10
Liitteet	11
1. Arvonmäärityslaskelmissa käytetyt tietolähteet	12
2. Arvonmäärityslaskelma ikuisuuteen	13



Yhteenveto

Toimeksiannon tausta

Tavoite

- Toimeksiannon tarkoituksena on analysoida Kiinteistö Oy Tikkurilan Keskustapysäköinnin ("Yhtiö") käypää arvoa käyttäen hyväksi markkinaperusteista arvonmääritysmenetelmää.

Laskelmissa käytetyt menetelmät

- Laskelmissa on pyritty määrittämään pysäköintilaitoskokonaisuudelle markkinaehtoinen autopaikkamäärään perustuva vuokratulo, jonka perusteella pysäköintilaitoksen käypää arvoa on analysoitu. Yhtiön osuus vuokratulosta ja pysäköintilaitoksen arvosta on selvitetty sen autopaikkojen osuudella kokonaisuudesta.
- Metodi vastaa tapaa, jolla pysäköintilaitoksen toiminta on nyt järjestetty, eli sopimusta, jonka periaatteena on, että Yhtiö vastaa kaikkien pysäköintilaitosten yhteisen käytön järjestämisestä siten että aiheutuvat kustannukset ja pysäköintituotot kohdistetaan sopimuksessa esitettyjen pysäköintipaikkojen lukumääriin perustuvien osuuksien suhteessa.
- Kokonaisuudessaan autopaikkoja on 424, joista Yhtiölle kuuluvia on 118.
- Lisäksi Yhtiön arvossa on huomioitu 31.12.2017 taseen mukaiset rahavarat.

Laskelmissa käytetyt tietolähteet

- Laskelmissa käytetyt oletukset perustuvat Kiinteistö Oy Tikkurilan Keskustapysäköinnin 31.12.2016 tilinpäätökseen sekä Toimeksiantajalta saatuu muuhun materiaaliin. Tasetiedot per 31.12.2017 perustuvat Kiinteistö Oy Tikkurilan Keskustapysäköinnin 31.12.2017 alustavaan, ei tilintarkastettuun tilinpäätökseen.
- Käytetyt tietolähteet on listattu Liitteessä 1.

Arvokäsite – käypä arvo

- Laskelmissa on käytetty arvokäsitteenä käypää arvoa Going Concern – lähtökohdasta, olettaen, että toimintaa jatketaan nykyisenkaltaisesti myös tulevaisuudessa maanvuokrasopimuksen päättymiseen saakka 30.6.2037.
- Käypä arvo vastaa sellaista rahamäärää, jolla omaisuuserä voisi vaihtaa omistajaa kahden kaupan kohteen arvoon vaikuttavista tekijöistä tietoisien ja ilman pakottavaa syytä kauppaan halukkaan toisistaan riippumattoman osapuolen välillä puhtaasti liiketaloudellisessa transaktiossa ("arm's length transaction"). Käypä arvo vastaa siis sellaista kauppahintaa, jolla hypoteettiset markkinaosapuolet voisivat sopia kaupasta.

Arvonmäärityspäivä

- Arvonmäärityspäivänä laskelmissa on käytetty 31.12.2017.

Toimeksiannon rajoitukset

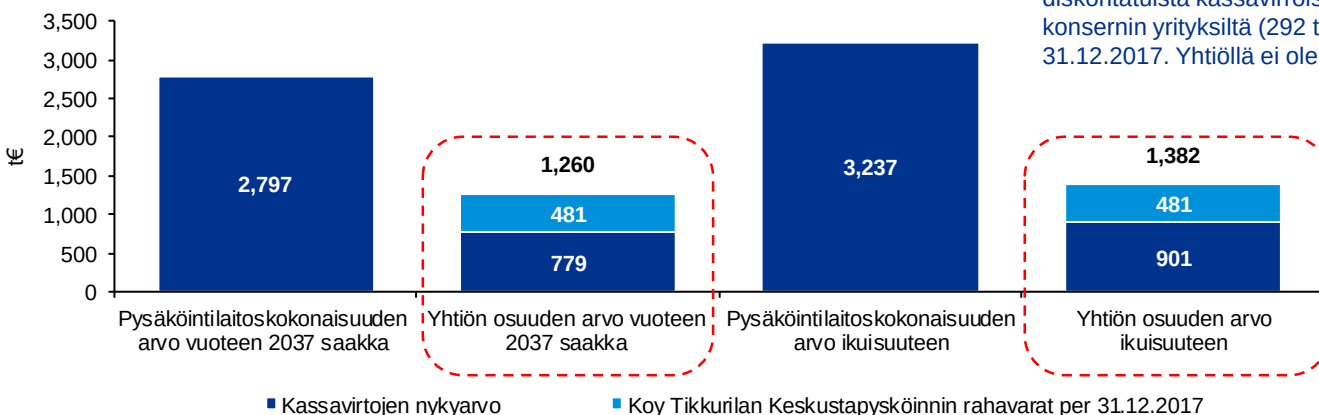
- Toimeksiannossa käytetty materiaali perustuu merkittävien osien Yhtiöltä saatuihin tietoihin ja tilinpäätöksen tietoihin sekä julkisesti saatavilla oleviin tietoihin.
- Raportin tarkoituksena ei ole ollut antaa lausuntoa Yhtiön tilinpäätöksistä tai muuten vahvistaa Yhtiön materiaalin oikeellisuutta.

Arvonmäärityksen tulokset

Suoritettu arvonmääritys

- Kiinteistö Oy Tikkurilan Keskustapysäköinnin arvo on määritetty markkinaperusteisella menetelmällä, jossa yhtiön omistamien autopaikkojen lukumäärää on verrattu koko pysäköintilaitoskokonaisuuden autopaikkalukumäärään perustuvilla tulevaisuuden markkinaperusteisesti arvioituille kassavirroille. Arviointihetken jälkeisiä tapahtumia ei ole huomioitu laskelmissa.
- KPMG:llä on ollut käytössään Yhtiön tilinpäätös 2016 ja mahdollinen muu julkisesti saatavilla oleva tieto sekä muuta Toimeksiantajalta saatua materiaalia (kts. Liite 1).

Koy Tikkurilan Keskustapysäköinnin käypä arvo per 31.12.2017



Arvonmäärityksen tulokset

Arvonmääritys on havainnollistettu kuvaajassa alhaalla.

- Koko pysäköintilaitoksen autopaikoille kohdistuva arvioitu nykyarvo on noin 2,8 M€, kun tarkasteluajanjakso rajataan maanvuokrasopimuksen päättymiseen 30.6.2037. Tällöin pysäköintilaitoskokonaisuutta ei myöskään peruskorjata tarkasteluajanjaksolla, ja kokonaisuuden oletetaan olevan vuonna 2037 teknisen käyttöikänsä päässä.
 - Tällöin Yhtiön käypä arvo per 31.12.2017 on arvioitu noin 1 260 t€, joka koostuu yhtiön osuudesta (118/424 ap.) pysäköintilaitoksen arvonmäärityshetken diskontatuista kassavirroista (779 t€) lisättynä lyhytaikaisilla saamisilla saman konsernin yrityksiltä (292 t€) sekä rahoilla ja pankkisaamisilla (189 t€) per 31.12.2017. Yhtiöllä ei ole korollista velkaa.
- Koko pysäköintilaitoksen arvoksi saadaan noin 3,2 M€, mikäli tarkasteluajanjakso ei rajata loppumaan maanvuokrasopimukseen, vaan oletetaan toiminnan jatkuvan ikuisuuteen. Tässä skenaariossa pysäköintilaitoskokonaisuus peruskorjataan vuosina 2034-2037 sen teknisen käyttöiän jatkamiseksi.
 - Tällöin Yhtiön käypä arvo per 31.12.2017 on arvioitu noin 1 382 t€, joka koostuu yhtiön osuudesta (118/424 ap.) pysäköintilaitoksen arvonmäärityshetken diskontatuista kassavirroista (901 t€) lisättynä lyhytaikaisilla saamisilla saman konsernin yrityksiltä (292 t€) sekä rahoilla ja pankkisaamisilla (189 t€) per 31.12.2017. Yhtiöllä ei ole korollista velkaa.

Arvonmäärityksessä käytetyt oletukset (1/2)

Arvonmäärityksessä käytetyt oletukset

- Koko pysäköintilaitoskokonaisuuden autopaikkalukumäärä on 424.
- Arvio markkinahintaisesta kuukausivuokrasta (101 €/kk) on saatu keskiarvona kohteen läheisistä yksityiseltä markkinalta vuokrattavissa olevista autopaikoista¹.
- Vajaakäyttöaste 5,00% on keskiarvo kiinteistöarvioitsija Newsecin (5,00%) sekä CBRE:n (5,00%) vajaakäyttöasteista teollisuuskiinteistöille alueella 'D Vantaa Other'.
- Arviona vuosittaisiksi kuluiksi on käytetty vuoden 2016 kaikkia kiinteistön kuluja yhteensä.
- Vuodesta 2017 eteenpäin sekä tulojen että kulujen on oletettu kasvavan Suomen odotetun pitkänajan inflaation (2,00%) mukaan.
- Vuosille ennustetut kassavirrat on diskontattu arviointihetken diskonttokorolla (11,20%), joka on arvoitu Suomen inflaatiokasvu (2,00 %) lisättynä keskiarvolla kiinteistöarvioitsija Newsecin (9,40%) sekä CBRE:n (9,00%) nettotuottovaatimuksista teollisuuskiinteistöille alueella 'D Vantaa Other'.
- Diskonttauksessa on hyödynnetty ns. puolivuotisoikaisua, jonka mukaan ajanjaksolle kohdistuva kassavirta diskonttataan nykyhetken ajankohdan puolivälistä.
- Koska maanvuokrasopimus päättyy 30.6.2037, on tuon vuoden osalta otettu huomioon ainoastaan vuoden ensimmäiset kuusi kuukautta.

Arvio tuloista markkinahintaan, Vuosi 0 (€)

Autopaikkoja	424
* Markkinahintainen kk-vuokra per paikka	101
= Vuokratulot vuodessa	513 888
 - Vajaakäyttöaste	5,00 %
= Vuokratulot vuodessa	488 194
 - Kulut yhteensä	120 953
= Nettotulot vuodessa	367 241
 - Verot (20%)	73 448
= Verojen jälkeiset tulot	293 793

Muut käytetyt oletukset

Tuottovaatimus	9,20 %
+ Inflaatiokasvu	2,00 %
= Diskonttokorko	11,20 %

¹ Esim. Q-Park Kauppakeskus Tikkuri ja Sijoitusyhtiö Sukan omistamat autopaikat Kielotie Liikekiinteistö Oy:ssä
Lähde: Datscha, Toimeksiantaja, Yhtiö, KPMG:n analyysi

Arvonmäärittämissä käytetyt oletukset (2/2)

Peruskorjaustarpeet

- Vuonna 1960 rakennetussa vastaavanlaisessa kohteessa¹ laaja peruskorjaus tuli toteutettavaksi alkaen 2010, eli 50 vuoden iässä. Tähän peilaten, vuonna 1987 rakennettu Tikkurilan pysäköintilaitoskokonaisuus kohtaisi peruskorjaustarpeet vuonna 2037. Vuoteen 2037 ulottuvassa arvonmäärittämissä näitä kuluja ei siis ole huomioitu, vaan laitoksen odotetaan olevan tuolloin teknisen käyttöikänsä päässä.
- Ikuisuuteen ulottuvassa laskelmassa pysäköintilaitos oletetaan peruskorjattavan neljän vuoden aikana 2034-2037. Referenssikohteen (3 122m²) peruskorjauskustannukset olivat yhteensä noin 850 t€, eli noin 272€/m².
- Tikkurilan pysäköintilaitoksen (2 x 1 890m²) peruskorjauskustannusarvioksi saadaan noin 1 030 t€ vuoden 2010 valuutassa. Inflaatiolla (2%) korjausten aloittamisvuoteen 2034 ekstrapoloituna kustannusarvio tuon hetkessä valuutassa on arviolta noin 1 656 t€.

Referenssikohte - Kasarmikatu 21, Helsinki

Rakennettu	1960
Peruskorjaus alkoi	2010
Pinta-ala (m ²)	1 430 + 1 692 = 3 122
Kok.kustannukset (€, alv. 0%)	485 975 + 364 479 = 850 454
Neliökustannukset (€, alv. 0%)	272

Tikkurilan pysäköintilaitoskokonaisuus - Unikkotie 5 B , Vantaa

Rakennettu	1987
Pinta-ala (m ²)	1 890 + 1 890 = 3 780
Arvioidut neliökustannukset vuoden 2010 valuutassa (€, alv. 0%)	272
Arvioidut kok.kustannukset vuoden 2010 valuutassa (€, alv. 0%)	1 029 698
Inflaatio	2 %
Arvioidut neliökustannukset vuoden 2034 valuutassa (€, alv. 0%)	438
Arvioidut kok.kustannukset vuoden 2034 valuutassa (€, alv. 0%)	1 656 204

Lähde: ¹Julkisen materiaali (Kasarmikatu 21, Helsinki), muut lähteet: Toimeksiantaja, Yhtiö, KPMG:n analyysi

Arvonmäärittyslaskelma ja herkkyyshanalyysi

Nykyarvolaskelma vuoteen 2037 saakka (t€)																					
Vuosi	Vuosi 0	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
Puolivuotisoikaisu		0,5	1,5	2,5	3,5	4,5	5,5	6,5	7,5	8,5	9,5	10,5	11,5	12,5	13,5	14,5	15,5	16,5	17,5	18,5	19,25
Autopaikkoja	424	424	424	424	424	424	424	424	424	424	424	424	424	424	424	424	424	424	424	424	424
* Markkinahintainen kk-vuokra (€)	101	103	105	107	109	112	114	116	118	121	123	126	128	131	133	136	139	141	144	147	150
= Vuokratulot vuodessa	514	524	535	545	556	567	579	590	602	614	626	639	652	665	678	692	705	720	734	749	382
- Vajaakäyttöaste	5 %	5 %	5 %	5 %	5 %	5 %	5 %	5 %	5 %	5 %	5 %	5 %	5 %	5 %	5 %	5 %	5 %	5 %	5 %	5 %	5 %
= Vuokratulot vuodessa	488	498	508	518	528	539	550	561	572	583	595	607	619	632	644	657	670	684	697	711	363
- Kulut yhteensä	121	123	126	128	131	134	136	139	142	145	147	150	153	156	160	163	166	169	173	176	90
- Peruskorjauskustannukset																					
= Nettotulot vuodessa	367	375	382	390	398	405	414	422	430	439	448	457	466	475	485	494	504	514	525	535	273
- Verot (20%)	73	75	76	78	80	81	83	84	86	88	90	91	93	95	97	99	101	103	105	107	55
= Verojen jälkeiset tulot	294	300	306	312	318	324	331	337	344	351	358	365	373	380	388	395	403	411	420	428	218
Diskontattu nykyarvo		284	261	239	219	201	185	169	155	142	131	120	110	101	92	85	78	71	65	60	28
Nykyarvo	2 797																				
Koy Tikkurilan Keskustapysäköinnin osuus (118/424 ap. = ~28%)	779																				
																					2037 huomioitu vain 30.6 saakka

2037 huomioitu vain 30.6 saakka

Pysäköintilaitoskokonaisuuden arvo vuoteen 2037 saakka (t€)

		Kk.vuokra (€)				
		71	86	101	116	131
Diskontto-korko	10,20 %	1 796	2 392	2 987	3 583	4 178
	10,70 %	1 737	2 313	2 890	3 466	4 042
	11,20 %	1 682	2 240	2 797	3 355	3 913
	11,70 %	1 629	2 170	2 710	3 250	3 791
	12,20 %	1 579	2 103	2 627	3 151	3 675

Yhtiön osuuden arvo vuoteen 2037 saakka (t€)

		Kk.vuokra (€)				
		71	86	101	116	131
Diskontto-korko	10,20 %	500	666	831	997	1 163
	10,70 %	483	644	804	965	1 125
	11,20 %	468	623	779	934	1 089
	11,70 %	453	604	754	905	1 055
	12,20 %	440	585	731	877	1 023

- Ylin taulukko esittää nykyarvolaskelman, jossa käytetyt oletukset on esitetty edellisillä sivuilla. Koko pysäköintilaitoskokonaisuuden arvoksi saadaan noin 2,8 M€, josta autopaikkalukumäärällä jaettu Yhtiön osuus on noin 779 t€.
- Herkkyysanalyysitaulukot esittävät oletuksissa käytettyjen diskonttokoron sekä kuukausivuokran muutosten vaikutuksia arvostukseen. Diskonttokoron osalta on käytetty +-0,5 % per muutosväliä, ja kuukausivuokran osalta +-15 % per muutosväliä.

Lähde: Toimeksiantaja, Yhtiö, KPMG:n analyysi



Liitteet

Arvonmäärittyslaskelmissa käytetyt tietolähteet

Laskelmien perusteena käytetty materiaali

- Kiinteistö Oy Tikkurilan Keskustapysäköinnin tilinpäätös 2016 ("Kiinteistö Oy Tikkurilan keskustapysäköinti Tilinpäätös ja tilintarkastuskertomus 2016 PSAL 2017-06-16.pdf")
- Kiinteistö Oy Tikkurilan Keskustapysäköinnin alustava tilinpäätös 2017, ei tilintarkastettu ("Tilinpäätös 2017_Koy Tikkurilan keskustapysäköinti")
- Yhtiön ja Vantaan kaupungin välinen tonttivuokrasopimus ("Vuokrasopimus Kaup_keskustapysäköinti.pdf")
- Yhtiön yleisesittely ("Tikkurilan keskustapysäköinti yleisesittely 2017-10-30.pptx")
- Yhtiön toiminnasta kertova Navigointiraportti ("Koy Tikkurilan Keskustapysäköinti 2017 muokattu 2017-11-10.docx")
- Helsingin kaupungin rakennusviraston hankesuunnitelma Kasarmikatu 21:n korjauksiin (Helsingin kaupungin tilakeskus 11.11.2013)

Muut lähteet

- Datscha-kiinteistötietojärjestelmä

Arvonmäärittyslaskelma ikuisuuteen

Nykyarvolaskelma ikuisuuteen (t€)																						
Vuosi	Vuosi 0	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	Jäännösvuosi
Puolivuotisoikaisu		0,5	1,5	2,5	3,5	4,5	5,5	6,5	7,5	8,5	9,5	10,5	11,5	12,5	13,5	14,5	15,5	16,5	17,5	18,5	19,5	19,5
Autopaikkoja	424	424	424	424	424	424	424	424	424	424	424	424	424	424	424	424	424	424	424	424	424	424
* Markkinahintainen kk-vuokra (€)	101	103	105	107	109	112	114	116	118	121	123	126	128	131	133	136	139	141	144	147	150	153
= Vuokratulot vuodessa	514	524	535	545	556	567	579	590	602	614	626	639	652	665	678	692	705	720	734	749	764	779
- Vajaakäyttöaste	5 %	5 %	5 %	5 %	5 %	5 %	5 %	5 %	5 %	5 %	5 %	5 %	5 %	5 %	5 %	5 %	5 %	5 %	5 %	5 %	5 %	5 %
= Vuokratulot vuodessa	488	498	508	518	528	539	550	561	572	583	595	607	619	632	644	657	670	684	697	711	725	740
- Kulut yhteensä	121	123	126	128	131	134	136	139	142	145	147	150	153	156	160	163	166	169	173	176	180	183
- Peruskorjauskustannukset																		414	414	414	414	
= Nettotulot vuodessa	367	375	382	390	398	405	414	422	430	439	448	457	466	475	485	494	504	100	110	121	132	557
- Verot (20%)	73	75	76	78	80	81	83	84	86	88	90	91	93	95	97	99	101	20	22	24	26	111
= Verojen jälkeiset tulot	294	300	306	312	318	324	331	337	344	351	358	365	373	380	388	395	403	80	88	97	105	445
Jäännösvuoden kasvu-%																						2,00 %
Diskonttokorko																						11,20 %
Jäännösvuoden kapitalisointitekijä																						10,9
Kapitalisoitu jäännösvuosi																						4 840
Diskontattu nykyarvo		284	261	239	219	201	185	169	155	142	131	120	110	101	92	85	78	14	14	14	13	611
Nykyarvo	3 237																					
Koy Tikkurilan Keskustapysäköinnin osuus (118/424 ap. = ~28%)	901																					

Peruskorjaus
2034-2037

- Yllä oleva taulukko esittää nykyarvolaskelman, jossa käytetyt oletukset on esitetty sivuilla 8-9. Laskelma ei rajaa tarkasteluajanjaksoa maanvuokrasopimuksen päättymiseen 30.6.2037, vaan huomioi kaikki odotetut rahavirrat arviointihetkestä ikuisuuteen.
- Lisäksi kokonaisuus oletetaan peruskorjattavan vuosina 2034-2037 toiminnan jatkumisen mahdollistamiseksi. Oletukset on esitetty sivulla 9.
- Tällöin koko pysäköintilaitoskokonaisuuden arvoksi saadaan noin 3,2 M€, josta autopaikkalukumäärällä jaettu Yhtiön osuus on noin 901 t€.

Lähde: Toimeksiantaja, Yhtiö, KPMG:n analyysi



© 2018 KPMG Oy Ab, a Finnish limited liability company and a member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative, a Swiss entity. All rights reserved.