

HAKEMUS SUURPELLON LIIKEKESKUKSEN TONTTIA 21183/1 KOSKEVASTA SUUNNITTELUVARAUksesta

1. Tarjous rakennusoikeuden pääoma-arvosta kerrosneliometriä kohden

Tarjoamme rakennusoikeudesta 375,00 eur/kem².

2. Tiedot hakijasta

Hakija on S-Pankki Toimitila Erikoissijoitusrahasto (y-tunnus 2585296-3), jonka hallinnointiyhtiö on S-Pankki Rahastoyhtiö Oy (y-tunnus 0979133-9). Rahasto on perustettu vuonna 2013. Rahastolla on tällä hetkellä yhteensä noin 1036 osuudenomistajaa kolmessa eri osuussarjassa. Rahasto sijoittaa pääasiallisesti suomalaisiin toimitilakiinteistöihin. Rahasto on hankkinut keväällä 2022 omistukseensa suunnitteluvarauksen kohteena olevan tontin naapuritontilla sijaitsevan Kauppakeskus Suurikseen.

Kohteen kehittämistä suunnitteluvarauksen saamisen jälkeen hoitaisi rahaston toimeksiannosta S-Pankki Rahoitusyhtiö Oy:n omistama S-Pankki Kiinteistöt Oy (y-tunnus 2913926-8) myöhemmin valittavien suunnittelu-, rakennuttaja- ja valvontakumppanien kanssa.

3. Hankekuvaus tontille 21183/1 esitettävistä toiminnoista

Suurpellon alueen kehittyessä ja asukasmäärän kasvaessa suunnitteluvarauksen hakijan ensisijainen tavoite on kehittää tontille laajennus, joka liittyy toiminnallisesti, kaupunkikuvallisesti ja teknisesti mahdollisimman hyvin hakijan omistamaan olemassa olevaan Kauppakeskus Suurikseen. Tavoitteena on täydentää Kauppakeskus Suuriksen palveluita tarjoamalla tiloja ensisijaisesti erikoistavarakaupan ketjutoimijoille ja kysynnän mukaan päivittäistavarakaupalle. Muita tavoiteltavia toimintoja ovat mm. ravintola- ja liikuntapalvelut, kuten kuntosalit sekä muut kuluttajille tarjottavat palvelut.

Hankkeessa on tarkoitus pitäytyä asemakaavan mukaisissa käyttötarkoituksissa. Kaavan sallimien käyttötarkoitusten maksimilaajuuksien osalta ehdottaisimme erillistä keskustelua Espoon kaupungin kanssa, mikäli vuokrausneuvotteluissa ilmenisi tarvetta kasvattaa jotakin kaavan jo sallimaa käyttötarkoitusta.

4. Tavoiteaikataulu

Hakijan tavoitteena on aloittaa kustannuksellaan kohteen konseptisuunnittelu ja esivuokraus Espoon kaupungin hakijalle myöntämän suunnitteluvaraus päätöksen tekemisen jälkeen. Mikäli vuokraus etenisuunnitellusti, käynnistettäisiin luonnossuunnittelu ja aloitettaisiin rakennuslupasuunnitelmien valmistelu. Tavoitteena

olisi, että lainvoimaisen rakennusluvan saamisen jälkeen tonttia koskien solmittaisiin Espoon kaupungin kanssa hankintasopimus, jossa tontin omistus siirtyisi hakijan omistukseen tai solmittaisiin pitkäaikainen maanvuokrasopimus, joka sisältäisi vuokralaisen optio-oikeuden ostaa tontti.

Alustava aikataulu:

- konseptisuunnittelu ja esivuokraus Q1-Q4/2023 aikana;
- luonnossuunnittelu ja tarkemmat kaupalliset neuvottelut vuokralaisten kanssa Q4/2023 aikana;
- rakennuslupasuunnittelu ja rakennuslupahakemuksen jättö Q1-Q2/2024 aikana;
- lainvoimainen rakennuslupa ja maanvuokrasopimus hakijan ja Espoon kaupungin välillä Q4/2024 aikana; ja
- rakentaminen Q4/2024-Q1/2026 aikana, arvio n. 1,5 vuotta.

Mahdollisesti tarvittavia poikkeamispäätöksiä ja niiden aikatauluvaikutusta ei ole huomioitu yllä olevassa alustavassa aikataulussa.

Varausajaksi esitämme vähintään kahta vuotta varauspäätöksestä.

5. Referenssiluettelo

S-Pankki Toimitila Erikoissijoitusrahaston referenssit.

S-Pankki Kiinteistövarainhoidon hallinnoima kiinteistövarallisuus n 2,2 miljardia euroa (12/2022), josta hakijan osuus on noin 380 miljoonaa euroa. S-Pankki Toimitila Erikoissijoitusrahaston sijoituskohteita on eri puolilla Suomea, keskittyen pääkaupunkiseudulle ja yliopistokaupunkeihin. Kiinteistöjen käyttötarkoituksia ovat liiketilat, toimistot, majoitus sekä logistiikka. S-Pankki & Vaihtoehtoiset Sijoitukset -esitys 15.12.2022 on liitteenä 1.

S-Pankki Kiinteistöt Oy:n referenssit

S-Pankki Kiinteistöt Oy vastaa S-Pankki Rahastoyhtiö Oy:n hallinnoimien kiinteistörahastojen kiinteistöjen operatiivisen toiminnan johtamisesta kuten ylläpidosta sekä kiinteistöjen kehittämisestä ja rakennuttamisesta. Esimerkkejä toimitilahankkeiden hankekehittämisen ja rakennuttamisen referensseistä viimeisen viiden vuoden ajalta ovat:

- Kauppakeskus Gigahertsi, Helsinki
- Tammelan Stadionin kauppakeskus ja pysäköintihalli, Tampere
- Mc Donald's, Skanssi, Turku
- Malminkartanontie 1, Varustenetin pääkonttori ja keskusvarasto, Helsinki
- Seinäjoen Liiketalo Motonet ja Eräkellarin muutostyöt, Seinäjoki
- Cramon pääkonttori ja keskusvarasto, Vantaa
- Optimes Business Garden, Jyväskylä
- Fimlab toimitilojen rakentaminen, Aleksanterinkatu 24, Lahti
- AX Hotelli, Helsinki

Kohteen kehittämisen ja toteutuksesta vastaisivat ensisijaisesti:

- Tiia Vuolle, S-Pankki Toimitila Erikoissijoitusrahaston rahastonhoitaja, työkokemus alalla yli 10 vuotta;
- Jari Heinonen S-Pankki Kiinteistöt Oy:n kiinteistökehitysjohtaja, työkokemus alalla 25 vuotta;
- Timo Vasa S-Pankki Kiinteistöt Oy:n rakennuttajapäällikkö, työkokemus alalla yli 25 vuotta; ja
- Aija Kosonen S-Pankki Kiinteistöt Oy:n asset manager, työkokemus alalla 15 vuotta.

Toimitamme mielellämme tarkemmat hanke- ja henkilöreferenssit erikseen pyydettyessä.

6. Hakijan yhteystiedot

Hakemuksen jättäjän hakemusta koskevana asiamiehenä toimii:

S-Pankki Kiinteistöt Oy
Jari Heinonen
Mikonkatu 9
00100 Helsinki
p.050 401 7135
jari.t.heinonen@s-pankki.fi

Hakijan yhteystiedot ovat:

S-Pankki Toimitila Erikoissijoitusrahasto
Tiia Vuolle
Mikonkatu 9
00100 Helsinki
p. 040 519 8231
tiia.vuolle@s-pankki.fi

7. Kaupparekisteriote S-Pankki Toimitila Erikoissijoitusrahastosta ja S-Pankki Kiinteistöt Oy:stä

S-Pankki Kiinteistöt Oy:n kaupparekisteriote on liitteenä 2.

S-Pankki Toimitila Erikoissijoitusrahaston osalta ei voida toimittaa kaupparekisteriotetta, koska erikoissijoitusrahastoista ei ole saatavilla kaupparekisteriotteita. Rahaston hallinnointiyhtiö S-Pankki Rahastoyhtiö Oy:n kaupparekisteriote on liitteenä 3. S-Pankki Rahastoyhtiö Oy:n asema hallinnointiyhtiönä on lisäksi tarkistettavissa Finanssivalvonnan verkkosivuilta osoitteesta www.finanssivalvonta.fi saatavilla olevasta valvottavaluettelosta.

8. Luottokelpoisuustodistus

S-Pankki Toimitila Erikoissijoitusrahaston osalta ei voida toimittaa Rating Alfa - luottoluokitustodistusta, koska erikoissijoitusrahastoista ei ole saatavilla kyseisiä luottoluokitustodistuksia. S-Pankki Toimitila Erikoissijoitusrahaston Suomen Asiakastieto Oy:n yritysfakta -raportti sekä Suomen Asiakastieto Oy:n maksuhäiriöraportti ovat liitteenä 4.

S-Pankki Kiinteistöt Oy:n Suomen Asiakastieto Oy:n Rating Alfa -luottoluokitustodistus on liitteenä 5.

9. Todistus verojen maksamisesta tai verovelkatodistus

S-Pankki Toimitila Erikoissijoitusrahaston todistus verojen maksamisesta on liitteenä 6.

S-Pankki Kiinteistöt Oy:n todistus verojen maksamisesta on liitteenä 7.

10. Tarjouksen muut ehdot

Tarjouksemme on sitova kohdan 1 mukaisen rakennusoikeuden kerrosneliömetrikohtaisen pääoma-arvon osalta olettaen, että tämä hakemus hyväksytään ja tontille toteutettavasta hankkeesta tehdään erillinen rahaston investointipäätös. Täten em. pääoma-arvon tasosta ei ole enää tarve erikseen neuvotella.

Helsingissä, 13.2.2023

Tiia Vuolle
rahastonhoitaja

Liitteet:

- Liite 1 S-Pankki & Vaihtoehtoiset Sijoitukset -esitys
- Liite 2 S-Pankki Kiinteistöt Oy:n kaupparekisteriote
- Liite 3 S-Pankki Rahastoyhtiö Oy:n kaupparekisteriote

- Liite 4 S-Pankki Toimitila Erikoissijoitusrahaston Suomen Asiakastieto Oy:n yritys fakta -raportti ja Suomen Asiakastieto Oy:n maksuhäiriöraportti
- Liite 5 S-Pankki Kiinteistöt Oy:n Suomen Asiakastieto Oy:n Rating Alfa - luottoluokitustodistus
- Liite 6 S-Pankki Toimitila Erikoissijoitusrahaston todistus verojen maksamisesta
- Liite 7 S-Pankki Kiinteistöt Oy:n todistus verojen maksamisesta