



TILANNEKATSAUS/ MAANALAINEN PROJEKTI

14.4.2026

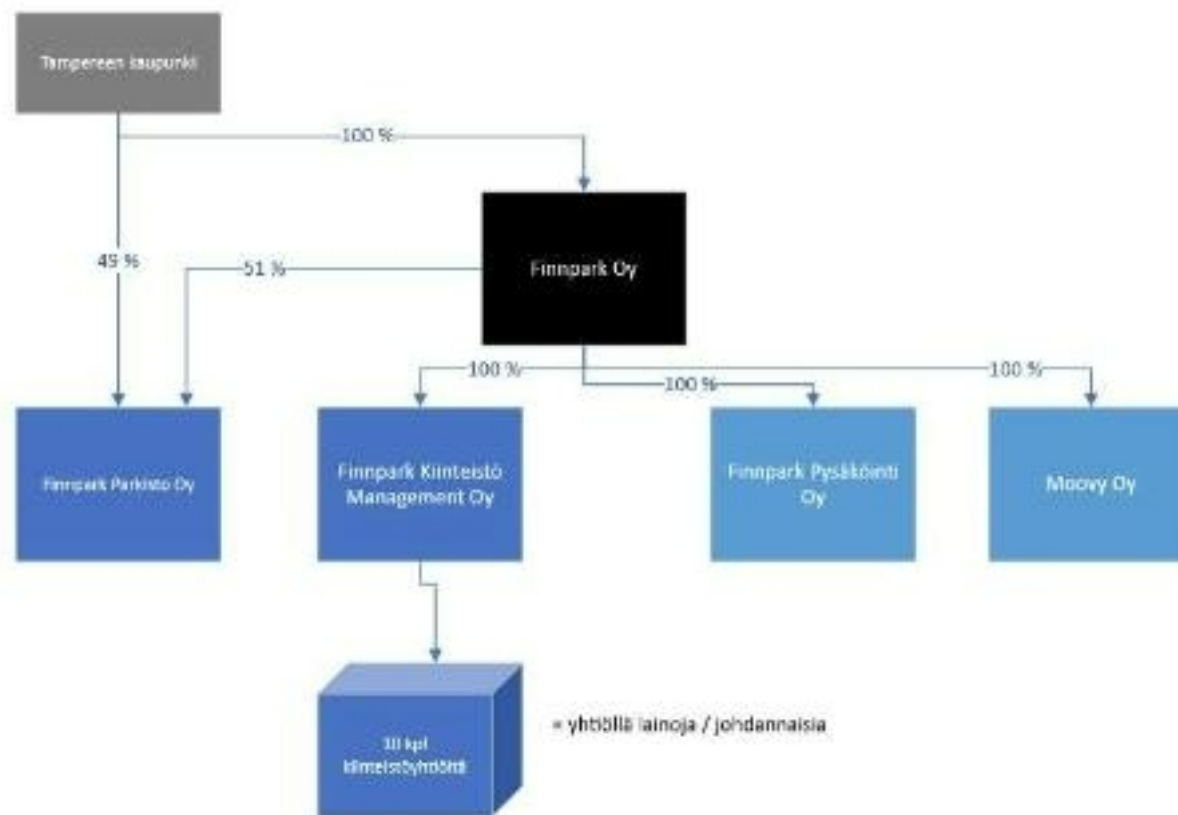


Esityksen sisältö

- Konsernirakenne ja kiinteistöliiketoiminnan tehtäväjako Finnparkissa
- Finnpark Parkiston omistuksessa olevien tonttien kehittäminen
- Maanalainen hanke
- Hankkeen talousmalli ja siihen tulleet muutokset
- Ratkaisuehdotukset
- Omistajastrategian laatimisen aikataulu
- Yhteenveto

Organisaatiokaavio FP ja Parkisto

Finnpark-konserni 1.4.2026



© Finnpark Group 2026

Perusasetelma Finnpark-konsernin kiinteistöliiketoiminnassa

- Finnpark-konsernin tehtävä
 - Kehittää Tampereen keskustan elinvoimaa hyödyntäen konsernin omistuksia ja synergiaa
- Finnpark Kiinteistö Management Oy
 - Ylläpitää ja kehittää nykyistä kiinteistöomaisuuttaan omistaja-arvoa lisäten tuottaen kassavirtaa ja/tai pääomia konsernin perustehtävän täyttämiseksi, jonka keskeinen tehtävä maanalainen rakentaminen on.
 - ylläpito-osaaminen
 - Kiinteistökehitysosaaminen
 - Rahoitusosaaminen
 - markkinatuntemus
- Finnpark Parkisto Oy
 - Huolehtii julkisena hankintayksikkönä ei-kaupallisista pysäköinti-infrahankkeista
 - Hankintaosaaminen
 - Juridinen osaaminen
 - rahoitusosaaminen
 - ammattitaito maanalaisten pysäköintilaitosten rakennuttamisesta ja omistamisesta

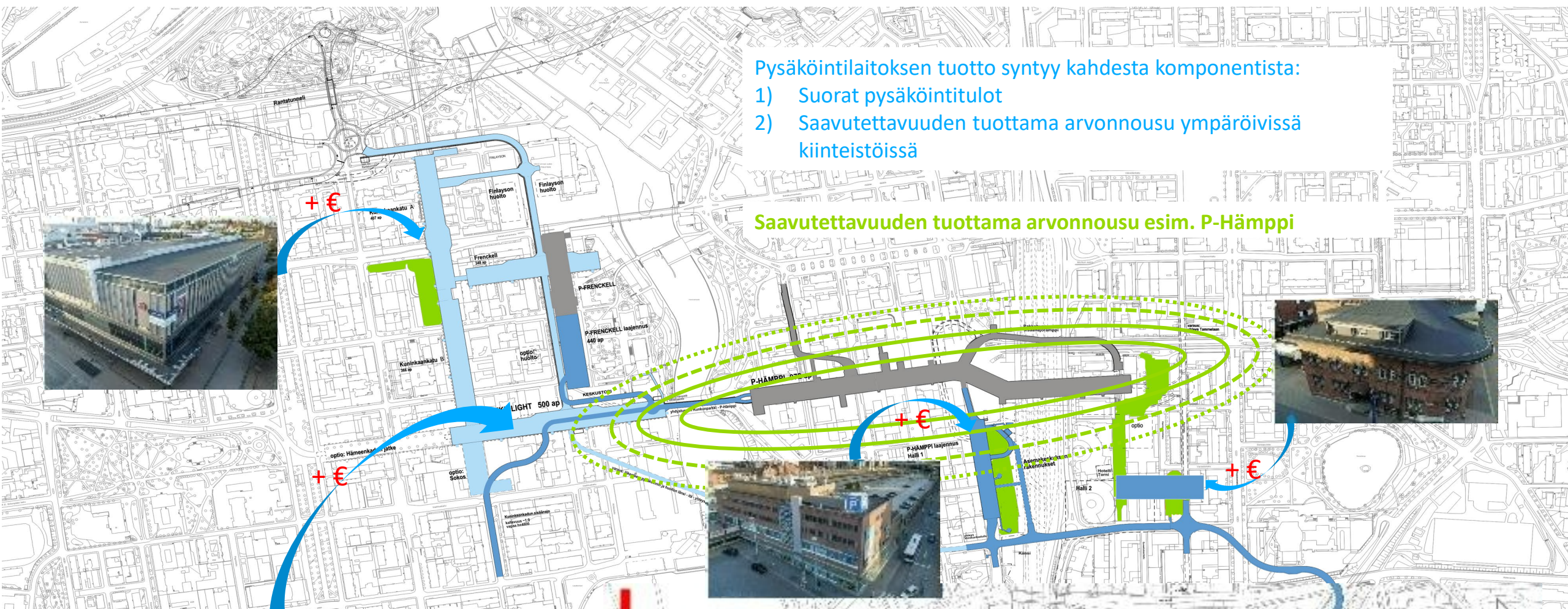
Finnpark Parkisto Oy:n omistamien tonttien hyödyntäminen

- Kaupungin luovuttamilla kolmen tontin maanvuokratuloilla katetaan yhtiön päivittäinen toiminta (palkat, kiinteistöverot yms.) sekä projektin valmistelevia kuluja.
- Varsinainen maanalainen investointi tarkoitus rahoittaa ulkoisella lainarahalla.
- Lainojen takaisinmaksu rahoitetaan Asemakeskuksen kiinteistökehitystuloilla ja mahdollisilla emoyhtiön pääomasijoituksilla tms.
- Tullin tontti on otettu kaavoitusohjelmaan, mutta siitä saatavat on tarkoitus kohdistaa purettavan maanpäällisen pysäköintilaitoksen tilalle rakennettavaan maanalaiseen pysäköintiluolaan.
- Länsipuolen tonttien kehittämisestä saatavat tulot on tarkoitus allokoida länsipuolen maanalaisten pysäköintihankkeiden toteuttamiseksi (Kunkun Parkin)

Pysäköintilaitoksen tuotto syntyy kahdesta komponentista:

- 1) Suorat pysäköintitulot
- 2) Saavutettavuuden tuottama arvonnousu ympäröivissä kiinteistöissä

Saavutettavuuden tuottama arvonnousu esim. P-Hämpi



2030 Hämpin laajennus
65 M€

2031 Hämpin 2. laajennus, Tullin alue
25 M€

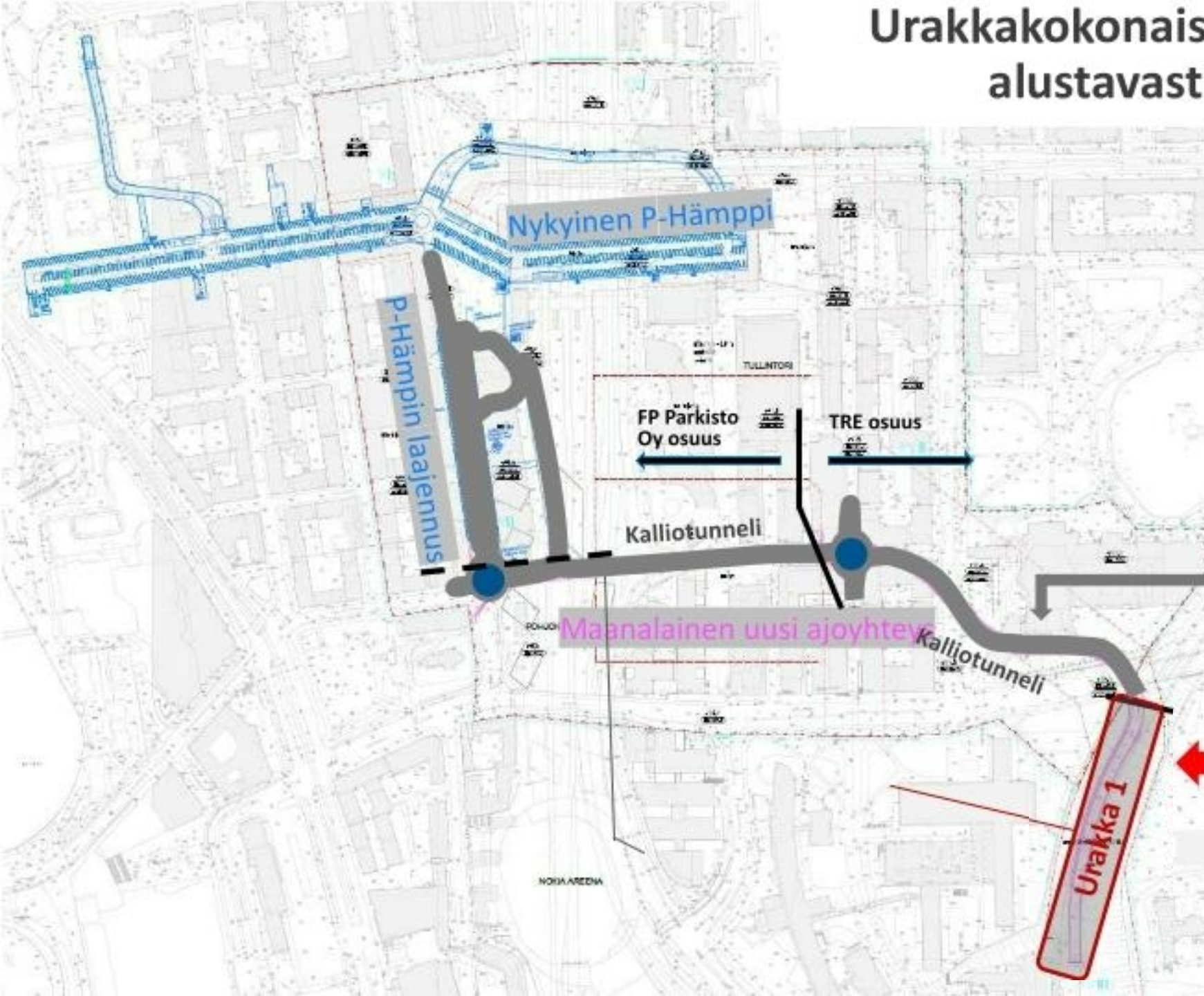
2034 Frenckellin laajennus + ajoyhteys Hämpiin
41 M€

2040 Kunkku Light / Takon alue
45 M€

2045 Kunkun Parkin loppuosa ja yhteys Rantaväylän tunneliin
100 M€

Rahat riittäisivät tähän saakka ilman 2. komponentin hyödyntämistä
→ meidän kannattaa omistaa arvonnousuvyöhykkeiltä kiinteistöjä pitkäjänteisesti

Urakkakokonaisuudet alustavasti



Yhteishankinta TRE+FPF
Valmiiksi rakentamine
"Sisustus/talonrakennus", urakka 3.

Yhteishankinta TRE+FPF
Louhinta, urakka 2.

TRE: Viinikankatu ja maanalainen ajoyhteys,
urakka 1 (Maatunnelin urakka)

Yleinen hanketalous

- Tämän hetkisen tiedon mukaan hankkeen arvioidut toteuttamiskustannukset ovat pysyneet arvioidun suuruisina ja hanketta on edistetty alkuperäisen suunnitelman mukaisesti.
- Hankkeen edetessä Finnpark Parkisto Oy:n rahoituskykyyn on tullut ajallisia haasteita, jotka voivat aiheuttaa lisääntyneen siltarahoituksen tarpeen.
- Johtuen muutoksista maanpäällisessä kaavoitusaikataulussa, ympäröivien hankkeiden velvoitepaikkamääräyksissä, kaupungin ja Finnpark-konsernin välisessä hankkeen kustannusjaossa sekä Finnpark-konsernin voitonjaossa, Finnpark Parkisto Oy:n tulevaisuuden rahoituskyky (2030-luvulla) tulee varmistaa.

Finnparkin omistajastrategian valmistelu

- Strategia valmistellaan hyväksyttäväksi syksyllä 2026.
- Omistajastrategiassa toivotaan huomioon otettavan yhtiön keskeisen tehtävään liittyvän maanlaisen pysäköinti-infran rakentamiseen liittyvät asiat ja huomioidaan Finnpark-konsernin syksyllä 2025 valmistunut ja hyväksytty strategia.
- Strategiatyössä toivotaan otettavan ottaa kantaa erilaisiin ratkaisuvaihtoehtoihin, joilla 2030-luvulla ratkaistaan maanlaisen rakentamisen mahdolliset rahoitukselliset aikatauluhaasteet.

Yhteenveto

- Finnpark Parkisto Oy pystyy toteuttamaan nyt aloitetun P-Hämpin laajennuksen kaupungin antaman 75 M€:n takauksen turvin.
- Mahdolliset rahoitukselliset haasteet tulevat 2030-luvulla hankkeen valmistuttua, kun lainoja pitää alkaa maksamaan takaisin.
- Finnpark konsernin maksukyky riippuu osin Asemakeskuksen kaavaratkaisusta (lainvoimainen kaavaratkaisu) ja siitä saatavien kiinteistökehitystulojen suuruudesta ja mahdollisista omistajan asettamista muista taloudellisista tavoitteista. Aikataulu oleellinen.
- Mahdollisia vaihtoehtoja on esitelty aiemmin. Mikäli hankkeiden ulkopuolinen rahoitus ei toteudu yllämainituista tai muista syistä ja emo Finnpark Oy ei pysty pääomittamaan Finnpark Parkisto Oy:tä suunnitellussa laajuudessa, tarvitaan tällöin mahdollisesti Tampereen kaupungin lisäpääomitusta.