



SIJOITTAJA
CORPORATE FINANCE
pro



Kannattaville kasvuyrityksille.

KoskiRent
Kunnalle lainattavan koulun rahoitus
8,0% p.a. / 38kk

Autamme löytämään sopivan
rahoitusmuodon ja rahoittajat.
Esittelemme sijoittajille
mielenkiintoiset ja kannattavat
sijoituskohteet.

www.sijoittajapro.fi/corporatefinance



SIOITTAJA
CORPORATE FINANCE
pro

KoskiRent Oy

- [KoskiRent Oy](#) jakautui 2013 rakennusliike [M-Partners Oy Ab:stä](#)
 - Jatkorahoituksen helpottamiseksi ja liiketoimintojen selkiyttämiseksi jakautumisessa yrityksen kiinteistökanta siirtyi KoskiRent Oy:hyn ja rakennuttamistoiminta jäi M-Partners Oy Ab:hen
- KoskiRentin liiketoimintana on lainarakennusten tarjoaminen pääosin kuntien tarpeisiin
 - Koulut ja päiväkodit julkisen sektorin keskipitkän ja pitkän aikavälin tarpeisiin
- VTT:n vuoden mittainen seurantatutkimus testikohteessa Ivalossa todisti lainattavan kiinteistökäytön täyttävän pysyvien rakennusten rakennustavan sekä sisä-, että ulkopuolelta
 - *"Rakenteelliset ratkaisut olivat kosteustekniseltä toimivuudeltaan vähäriskisiä, eikä mittauksissa esiintynyt odottamattomia poikkeamia. Seurantamittausten mukaan kohteena ollut rakennus toimi hyvin Pohjois-Suomen talvisissa olosuhteissa" -(VTT-S-03837-15)*
 - Tuotekehityksessä saavutettu rakennustekniikka mahdollistaa rakennusten siirtämisen uuteen kohteeseen vuokrasopimuksen päättyessä.
- Perheyhtiöllä on vahva yrittäjätausta aina Närpiön Erikoisvaunut NEK Oy:n perustamisesta 1990 alkaen.



- Suomen julkisen sektorin [koulu-, päiväkot- ja SoTe-kiinteistöistä](#) noin tuhannessa on jonkin asteinen, välitön sisäilmaongelma. Näistä kiinteistöistä puolet pystytään korjaamaan ilmastointiremontilla, mutta noin 500 kohdetta joudutaan rakentamaan täysin uudelleen.
- Kiinteistön jouduttua terveystarkastajan asettamaan käyttökieltoon on uuden tilan saamisella usein kiire ja nopeasti tarkoituksen mukaisia tiloja tarjoavia tahoja on vain muutama.
- Alan markkinajohtaja on Parmaco Oy, jonka 2015 liikevaihto 47,9me ja tulos 8,5me



SIJOITTAJA
CORPORATE FINANCE
pro

Siuntion koulukohde

- M-Partners ja KoskiRent ovat voittaneet yhdessä julkisen tarjouskilpailun Aleksis Kiven 3272m² koulukohteesta, joka sijaitsee tontilla 755-459-1-675 osoitteessa Flemingintie, 02580 Siuntio
- Allekirjoitetun sopimuksen mukaan M-Partners valmistaa kohteen tehtaallaan Teuvalla, pystyttää sen tontille ja myy sen vuokrasopimuksineen KoskiRentille
- Siuntion kunta maksaa vuokraa KoskiRentille 36kk vuokrakauden ajan, jonka aikana koulukohteen pankkirahoitus sekä nyt haettava juniorilaina korkoineen maksetaan takaisin
- Kohteen rahoitus toteutetaan pankkirahoituksella, omalla pääomalla ja nyt haettavalla juniorilainalla oheisten laskelmien mukaan.



Projektilaskelmat

Vuokrasopimus (alviton)

09/2017 - 08/2018	23,16€/m2/kk
09/2018 - 08/2019	19,28€/m2/kk
09/2019 - 08/2020	15,44€/m2/kk

Projektin rahoituslaskelma

OPO	393 000
Pankkirahoitus	1 375 000
Juniorlaina	450 000
YHTEENSÄ	2 218 000

Projektin kassavirta	09-12/2017	01-12/2018	01-12/2019	01-08/2020	YHTEENSÄ
Vuokrat Siuntio	303 082	858 731	707 190	404 109	2 273 112
Maksetut korkokulut	- 23 337	- 66 754	- 38 399	- 14 979	- 143 469
Vieraanpääoman lyhennykset	- 152 778	- 608 333	- 608 333	- 455 556	-1 825 000
Projekti-kassan muutos	126 967	183 644	60 458	- 66 426	304 643
Projekti-kassa	<u>126 967</u>	<u>310 611</u>	<u>371 069</u>	<u>304 643</u>	

*Vuokrasopimuksessa on kunnan puolelta optio
jatkaa vuokrasopimusta 08/2020-07/2022
12628,40€/kk

KoskiRentin kassavirta ja taloudellinen asema

- KoskiRentillä on voimassa olevat vuokrasopimukset Siuntion lisäksi seuraavissa kohteissa:
 - Oulu 15.7.2017-14.7.2022
 - Sipoo 1.7.2017-30.6.2018
 - Siikalatva 14.3.2016-13.3.2019
 - Siikalatva lisätila 6.2.2017-31.1.2019
- Näistä kohteista on kuntien kanssa olemassa oleviin vuokrasopimuksiin perustuvaa tulovirtaa 06/2017 - 07/2022 n. 1.100.000€, joita vastaan on lainaa 876.500€ ja jonka korkokulut ovat n. 77.000€ 07/2022 asti.
 - Kaikki nykyiset tilat tullaan jatkovuokraamaan eteenpäin vuokrasopimusten loputtua, mutta näitä tuottoja ei ole huomioitu laskelmissa
- Yrityksen kassa on nykyisten vuokrasopimusten loputtua (ml. Siuntio) ja kaikkien lainojen ja korkojen takaisinmaksun jälkeen n. 550.000€ 07/2022

Koskirent tilinpäätös 30.6.2016, tulosenuste 2017

Koskirent Tase		
VASTAAVAA	30.6.2016	30.6.2015
Rakennukset ja rakennelma	1 268 669	1 370 000
Pysyvät vastaavat yhteensä	1 268 669	1 370 000
Saamiset		
Lyhytaikaiset	225 719	328 800
Rahat ja pankkisaamiset	2 404	1 990
VASTAAVAA YHTEENSÄ	1 496 792	1 700 790
VASTATTAVAA	30.6.2016	30.6.2015
Osakepääoma	2 500	2 500
SVOP	400 000	400 000
Edellisten tilikausien vo	-6 510	-1 012
Tilikauden voitto(tappio)	125 139	-5 498
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	521 130	395 990
Pitkäaikainen laina raho	310 805	1 000 000
Lyhytaikainen		
Lainat rahoituslaitoksi	433 920	
Ostovelat	168 691	304 800
Muut ja siirtovelat	62 245	
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	975 662	1 304 800
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	1 496 792	1 700 790

KoskiRent Tuloslaskelma 07/15-06/16	
Liikevaihto (vuokratulot)	515 297
Liiketoiminnan kulut	-14 149
Käyttökate	501 148
Poistot	-286 331
Rahoituskulut	-56 824
Tuloverot	-32 853
Tilikauden tulos	125 139

Tuloslaskelma Ennuste 07/16-06/17	
Liikevaihto (vuokratulo)	406 715
Materiaalit ja palvelut	-41 242
Liiketoiminnan muut kulut	-12 038
Käyttökate	353 435
Poistot	-253 734
Rahoituskulut	-25 687
Tilikauden tulos	74 014

Tilikauden 07/2017-06/2018 liikevaihto (vuokratulo) on nykyisten vuokrasopimusten perusteella 1.158.259€

Yrityksen kasvua on vahvistettu 750.000€ SVOP-pääomasijoituksella 11.5.2017

- SVOP tullaan käyttämään uusien kohteiden OPO-rahoituksiin

Sijoituksen yhteydessä hallitus on vahvistunut uudella omistajalla, rakennusalan hallitusammattilaisella

Haettava rahoitus

- KoskiRent hakee sijoittajilta 450.000€ juniorlainamuotoista rahoitusta täydentämään nyt hankittavan koulukohteen rahoitusta.
- Yritys kykenee maksamaan pankki- ja juniorlainarahoituksen korkoineen takaisin Siuntion kunnan kanssa jo solmitusta vuokrasopimuksesta saatavista vuokratuloista.

- Laina-aika: 16.6.2017-31.7.2020
- Korko 8% p. a.
- Lainan maksuohjelma:

Pvm	Lyhennys	Korko
31.7.2018	150 000,00	40 438,36
31.7.2019	150 000,00	24 000,00
31.7.2020	150 000,00	12 000,00
YHTEENSÄ	450 000,00	76 832,88

PLUSSAT

- Sopimuksin sidottu kassavirta vakailta vuokralaisilta, joiden maksukyky on turvattu
- Hyvin ennustettava projektin kannattavuus

MIINUKSET

- Kiinteät vuokrasopimukset
- Korkotason voimakas muutos voi heikentää kannattavuutta



Annamme mielellämme lisätietoja
yrittyslainoista sekä Koskirentista
sijoituskohteena. Ole rohkeasti yhteydessä!

Tarmo Urpilainen
Senior Analyst
Corporate Finance
045 666 4133

tarmo.urpilainen@sijoittajapro.fi

Matias Itkonen
Managing Partner
Corporate Finance

Lainan toteutus

Sijoitukset Koskirent Oy:n yrittyslainaan
toteutetaan yhteistyökumppanimme [Fundu](#)
[Oy](#):n FundingTool-teknologialla.

Merkintäaika: 16.6.2017 asti.

[MERKITSE LAINAA](#)

Miksi sijoittaa yrityslainoihin?

Miksi sijoittaa yrityslainoihin?

- Sopii nykyiseen markkinatilanteeseen*
 - Osakemarkkinoilla volatilitteetti lisääntynyt
 - Korkomarkkinoiden tuotto-odotus nollassa
 - Keskimääräinen osake- ja korkomarkkinoiden arvostustaso historiallisen korkealla
- Yrityslainojen suosio kasvaa vahvasti meillä ja maailmalla**
 - 94% Institutionaalisista sijoittajista uskoo kasvattavan yrityslainojen allokaatiota seuraavien 5 vuoden aikana
 - 84% on tyytyväinen lainojen tuottoon
 - Varakkaiden perheyhtiöiden sijoitusvarallisuudesta 21,8% on yrityslainoissa
- Yrityslainojen tuottoa on helpompi ennustaa vaihtoehtoisten luokkien keskuudessa (esim. vs. kiinteistöt)
- Yrityslainojen tuotto-odotukset 2015-2017 7% p.a ***
- Yrityslainat osana portfolion allokaatiota tuovat hajautushyötyä
 - Riippuen sijoittajan sijoitussuunnitelmasta ja varallisuudesta, nykyisessä markkinatilanteessa osuus voi olla normaaliallokaatiota suurempi, kuitenkin välillä 0 – 10 %.

Huomioitavat riskit!

- Kuten kaikessa sijoittamisessa, myös yrityslainoissa hajauttaminen on olennainen osa fiksum sijoittamista. Yrityslainat on järkevä hajauttaa 10-30 eri kohteeseen.
- Historialliseen dataan perustuen osa yrityslainoista jää maksamatta takaisin. Yrityslainojen luottotappio (Default/bad debt rate) esimerkkejä:
 - Suomen pankit, yrityslainojen luottotappio on 0,5%
 - FundingCircle, UK:n joukkorahoittaja estimoitu vuosittainen luottotappio on 1,7%
 - Fundun estimoitu vuosittainen luottotappio on 1-2%
- Perustuen ammattitaitoon ja kokemukseen käytämme yrityksen tapaamiseen ja analysointiin tarvittavan määrän aikaa ja resursseja, jotta saamme kohtuullisen hyvän kuvan yrityksen taloudellisesta tilasta sekä vallitsevista riskeistä

*Long-Term Asset Return Study by Deutsche Bank 8.9.2016

**Preqin Investor Outlook: Alternative Assets H2/2016

***The Principal / CREATE Research survey 2015