

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

§ 48

Omistajan ennakkokanta Tampereen Palvelukiinteistöt Oy:n investointiin

TRE:3429/02.06.02/2021

Valmistelija / lisätiedot:
Arto Vuojolainen

Valmistelijan yhteystiedot

Controller Sami Suojanen, puh. 040 801 6656, etunimi.
sukunimi@tampere.fi

Lisätietoja päätöksestä

Kaupunginlakimies Jouko Aarnio, puh. 040 514 4884, etunimi.
sukunimi@tampere.fi

Päätös

Tampereen Palvelukiinteistöt Oy:n esittämälle seitsemän sote-kiinteistön ostamiselle annetaan puoltava omistajan ennakkokanta.

Esitetään kaupunginhallituksen ja edelleen valtuuston päätettäväksi:

Tampereen Palvelukiinteistöt Oy:n sijoitetun vapaan pääoman rahastoon tehdään enintään 5 000 000 euron pääomasijoitus.

Esittelijä: Juha Yli-Rajala, Konsernijohtaja

Päätösehdotus

Tampereen Palvelukiinteistöt Oy:n esittämälle seitsemän sote-kiinteistön ostamiselle annetaan puoltava omistajan ennakkokanta.

Esitetään kaupunginhallituksen ja edelleen valtuuston päätettäväksi:

Tampereen Palvelukiinteistöt Oy:n sijoitetun vapaan pääoman rahastoon tehdään enintään 4 000 000 euron pääomasijoitus.

Kokouskäsitely

Konsernijaosto myönsi läsnäolo- ja puheoikeuden Palvelukiinteistöt Oy:n toimitusjohtaja Marko Tulokaalle ja hallituksen puheenjohtaja Aki Ojakankaalle. He olivat asiantuntijoina läsnä kokouksessa asian käsittelyn aikana ja poistuivat ennen päätöksentekoa.

Asian esittelijä, konsernijohtaja Juha Yli-Rajala muutti päätösehdotuksensa seuraavaksi:

"Tampereen Palvelukiinteistöt Oy:n esittämälle seitsemän sote-kiinteistön ostamiselle annetaan puoltava omistajan ennakkokanta.

Esitetään kaupunginhallituksen ja edelleen valtuuston päätettäväksi:

Tampereen Palvelukiinteistöt Oy:n sijoitetun vapaan pääoman rahastoon tehdään enintään 5 000 000 euron pääomasijoitus."

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Puheenjohtaja totesi näin muutetun päätösehdotuksen olevan asian käsittelyn pohjana.

Perustelut

Konserniohjeen mukaan tytäryhteisöillä on velvollisuus hankkia kaupungin kanta ennen merkittävien investointipäätösten tekoa. Tampereen Palvelukiinteistöt Oy:n hallitus on 5.5.2021 päivätyllä kirjeellä pyytänyt omistajalta ennakkokantaa yhtiön valmistelemaan merkittävään kiinteistökauppaan. Tampereen Palvelukiinteistöt Oy on kokonaan kaupungin omistama kiinteistökehittäjä ja -sijoittaja, jonka liikevaihto tilikaudella 2020 oli 6,4 milj. euroa ja nettotulos 0,4 milj. euroa. Yhtiön taseen loppusumma oli 41,2 milj. euroa ja omavaraisuusaste 26,6 prosenttia.

Tampereen Palvelukiinteistöt on tarjoutunut ostamaan kaupungin sote-kiinteistöomaisuuteen kuuluvat seitsemän kiinteistöä kaupassa, jonka on 44,7 - 52 milj. euroa. Lisäksi ostaja maksaa varainsiirtoveron. Sote-kiinteistöjen kauppa kaksinkertaistaisi yhtiön liikevaihdon, tuloksen ja taseen loppusumman. Kaupunki haluaa myydä kiinteistöt ennen sote-uudistusta ja on tarjonnut niitä Tampereen Palvelukiinteistöt Oy:n ostettavaksi.

Kokonaisuuteen kuuluvat Kissanmaan Perhetukikeskus, Leinolan Perhetukikeskus, Toimintakeskus Tuomikallio, Linnainmaan hyvinvointikeskus, Tammelakeskus, Hervannan toimintakeskus ja Hervannan paloasema. Kiinteistöjen ikähaarukka on suuri. Esimerkiksi Tammelakeskuksen vanhimmat osat on rakennettu vuonna 1939, kun taas Tuomiokallion toimintakeskus on vuodelta 2005.

Kiinteistöjen kauppahinnat perustuvat kohteista tehtyihin ulkopuolisen asiantuntijan (Newsec) arviokirjoihin. Kaupan kohteena oleviin kiinteistöihin sisältyy Raksystemsien selvityksen mukaan korkea, noin 12,2 milj. euron korjausvelka. Tampereen Palvelukiinteistö toteaa tehtäväkseen korjausvelan kasvun pysäyttämisen ja suunnitelmalliset investoinnit korjausvelan alentamiseksi. Tällä turvataan kiinteistöjen turvallinen käyttö pitkälle tulevaisuuteen.

Kiinteistöjen korjausvelka katetaan vuokravaikutteisesti kaupanteosta 100-prosenttisesti ensimmäiset viisi vuotta ja jyvitetään jäljellä olevalle vuokra-ajalle kuuden prosentin tuottovaateella. Vuosina 6-10 toteutettavat korjausinvestoinnit ovat 50-prosenttisesti vuokravaikutteisia.

Sote-investointien rajoituslain perusteella tulevilla hyvinvointialueella on mahdollisuus purkaa kiinteistöjen vuokrasopimus vuosina 2024 ja 2025 yhden vuoden irtisanomisajalla ilman korvausveloitetta. Näissä tilanteissa Palvelukiinteistöt kehittää kohteen uuteen käyttöön. Yhtiö arvioi taseen kierrättämisen olevan todennäköistä joidenkin kaupassa omistajaa vaihtavien kohteiden osalta.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Tampereen Palvelukiinteistöt Oy:llä itsellään ei ole kaupan vaatimia varoja, vaan se on neuvotellut rahoituksen pankin kanssa. Kaupan omarahoitussosuus olisi 20 prosenttia eli 9,3 milj. euroa. Omarahoitussuutta varten Palvelukiinteistöt aikoo myydä Kangasalan paloaseman. Yhtiö on saanut paloaseman myynnistä indikaatiivisen tarjouksen, jonka alustava myyntihinta olisi 9,24 milj. euroa. Sote-kiinteistökaupan pankkirahoituksen osuus olisi loput 80 prosenttia eli 37,2 milj. euroa. Lainan ensimmäinen vuosi olisi lyhennysvapaa.

Sote-kiinteistöjen kauppahinta, kohteiden vuokrasopimukset ja rahoituspaketti muodostavat taloudellisen kokonaisuuden, joka mahdollistaa Tampereen Palvelukiinteistöt Oy:lle tarkoituksenmukaisen ja kannattavan liiketoiminnan.

Omistajana kaupunki on asettanut yhdeksi Tampereen Palvelukiinteistöt Oy:n tavoitteeksi 50 prosentin osingon nettotuloksesta. Sote-kiinteistöjen kaupan jälkeen kaupunki todennäköisesti joutuu joustamaan osinkotavoitteistaan kohteisiin sisältyvän korjausvelan ja vuokrasopimusten jatkumiseen liittyvän riskin takia. Lisäksi rahoittajan lopulliset lainaehdot todennäköisesti rajoittavat osingonjakoa joksikin aikaa.

Kaupan rahoituksen varmistamiseksi kaupunki varautuu enintään neljän miljoonan euron sijoitukseen Tampereen Palvelukiinteistöt Oy:n sijoitettuna vapaan pääoman rahastoon (SVOP).

Asian liite on salassapidettävä viranomaisten toiminnan julkisuudesta annetun lain (621/1999) 24.1 §:n 20-kohdan mukaan.

Tiedoksi

Tampereen Palvelukiinteistöt Oy, Arto Vuojolainen, Sami Suojanen

Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle

Pöytäkirja asetetaan nähtäväksi 25.5.2021 kaupungin internetsivulle:

www.tampere.fi.

Päätös on lähetetty sähköpostilla 1.6.2021.

Asia on katsottavissa kaupungin internetsivulla www.tampere.fi.

Tampere
01.06.2021

Juho-Pekko Ryhänen
Hallintosihteeri