

Porin kaupungin omistajaohjaus

## Rahoitusjärjestely

Länsirannikon Koulutus Oy WinNova pyytää Porin kaupungin ennakkokäsitystä alla kuvatusta rahoitusjärjestelystä.

WinNovan tilaohjelmaa on toteutettu siten, että tilatehokkuuden parantamisen kautta uusien ja saneerattujen tilojen vuosikustannukset ovat alentuneet tai pysyneet ennallaan aiempiin tilakustannuksiin verrattuna.

Ukrainan sodan myötä kiihtynyt inflaatio ja korkotason nousu luovat aiempaa suurempia paineita kustannustason hallinnalle. Energian hintojen nousua pyritään kompensoimaan sekä uusien ja saneerattujen tilojen aiempaa paremmalla energiatehokkuudella että energian säästöä tukevilla toimenpiteillä.

Korkojen nousun vaikutuksia on mahdollista eliminoida osittain lainajärjestelyin, jolloin kaupungin omistamalle kiinteistöyhtiölle myönnettävä markkinaehtoinen laina mahdollistaa korkotulojen pysymisen yhtiöllä. Tällaista järjestelyä on toteutettu jo kahteen otteeseen Kiinteistö Oy Porin Winnovan kanssa siten, että myönnettyä lainaa on yhteensä 10 miljoonan euron edestä.

Rauman Oppilaitoskiinteistöt Oy:llä on kaksi Winnovan toimitiloihin liittyvää investointia, joihin kohdistuu pankkilaina; noin 8,3 M€ koskien kesällä 2022 valmistunutta Suojantie 2:n saneerausta ja uudisrakennusta sekä noin 4,3 M€ koskien joulukuussa 2017 valmistunutta Satamakatu 19 C peruskorjausta. Suojantie 2 peruskorjauslaina on korkosuojattu, mutta Satamakatu 19 C laina on sidottu 6 kk:n euriboriin.

Koron nousun vaikutusten minimoimiseksi yhtiö aikoo lainata Rauman Oppilaitoskiinteistöt Oy:lle 5,2 miljoonaa euroa. Osalla lainasta maksetaan pois olemassa oleva Satamakatu 19 C:n peruskorjausta koskeva pankkilaina. Osa kohdistuu muihin Winnovan tiloissa toteutettuihin investointeihin, jotka jouduttaisiin muuten rahoittamaan pankkilainalla.

Lainan korkotaso sidottaisiin Rauman Oppilaitoskiinteistöt Oy:n todellisiin lainoihin, eli korkotaso olisi markkinaehtoinen. Lainan vakuudeksi asetettaisiin samat reaalivakuudet, jotka ovat nyt pois maksettavan lainan kaupungin takauksen vastavakuutena. Winnovan laina olisi alisteinen rahoituspankille vakuuksien ensisijaisuusjärjestyksessä sekä maksunsaantijärjestyksessä.

Kiinteistöyhtiö tilittäisi puolivuositain WinNovalle kertyneet korot, jolloin vuokran korkovaikutus eliminoituisi pankkilainaa vastaavalta osuudelta. Tämänhetkisen arvion mukaan järjestelyn hyöty WinNovalle olisi runsas 100 000 euroa vuonna 2023. Laina ei vaarantaisi WinNovan maksuvalmiutta, mutta jäljellä olevan pääoman kotiuttaminen kesken laina-ajan mahdollistettaisiin kuitenkin sopimuksellisesti.

Toivomme omistajan ennakkokäsitystä mielellään ennen Länsirannikon Koulutus Oy WinNovan hallituksen marraskuun kokousta, joka pidetään 23.11.2022.

Raumalla 27.10.2022

Länsirannikon Koulutus Oy  
Lasse Schultz  
Toimitusjohtaja