

## Kaupungin sijoitusstrategian linjaukset

**Khall 28.11.2022 § 440**

Ennakkovaikutusten arviointi laadittu: Kyllä [ ] Ei [x ]

Valmistelija

Talousjohtaja p. 040 344 7206

Kaupungilla on sijoitussalkku, jonka arvo on 17,7 miljoonaa. Salkku painottuu matalariskisiin korkosijoituksiin (perusjakauma 65 %, vaihteluväli 50-100 %). Osakepaino on alhainen (perusjakauma 25 %, vaihteluväli 0-35 %). Valtuuston vahvistama allokaatio mahdollistaa myös vaihtoehtoisten sijoitusten tekemisen vaihteluvälillä 0-15 %.

Riskienhallinnan keinona sijoitusvarallisuutta voidaan mm. hajauttaa eri kohteisiin. Nivalan kaupunki ei ole aiemmin aktiivisesti hyödyntänyt mahdollisuuksia kiinteistösijoituksiin, joista on viime vuosina saatu hyviä tuottoja. Hyvin hoidetut kiinteistörahastot ovat pystyneet säilyttämään hyvän tuottoprosentin myös turbulentissa maailmantilanteessa.

Kaupungilla on tarvetta hyödyntää sijoituksista saatavaa tuottoa toiminnan rahoittamisessa. Salkku tuottaa nykyisellään kirjanpidollista tuottoa, mutta rahoituksellisesti kaupunki ei hyödy.

Valmistelijan ehdotus

Kaupunginhallitus keskustelee sijoitussalkun varojen hajauttamisesta siten, että enintään 10 % salkun arvosta (1,7 miljoonaa) kotiutetaan ja suunnataan kiinteistösijoituksiin. Kiinteistösijoitukset voivat olla kaupungin suoraan omistamia vuokra-asuntoja, tai tuotto-osuuksia maksavia kiinteistörahastoja tai molempia. Esitys sijoituskohteista tuodaan kaupunginhallituksen hyväksyttäväksi.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Karikumpu Päivi

Päätösesitys

Kaupunginhallitus keskustelee valmistelijan ehdotuksesta ja evästä asian jatkovalmistelua.

Päätös

Hyväksyttiin.

Merk.

Jarmo Vuolteenaho poistui kokouksesta tämän pykälän käsittelyn aikana klo 16:07. Kaupunginhallitus hyväksyi yksimielisesti, että talousjohtaja Ulla Alinilla on asiantuntijana puhe- ja läsnäolo-oikeus

kokouksessa tämän pykälän esittelyn aikana. Ulla Alin oli paikalla klo 15:50-16:16. Kokouksessa pidettiin tauko klo 16:16-16:21.

OTE: Talousjohtaja

**Khall 12.12.2022 § 475**

537/02.02.05/2022

Ennakkovaikutusten arviointi laadittu: Kyllä [ ] Ei [ x]

**Oheismateriaali:** Arviolaskelmat tuotoista

Valmistelija

Talousjohtaja p. 040 344 7206

Kaupunginhallituksen linjausten mukaisesti sijoitussalkusta voidaan kotiuttaa varoja realisoimatta tappioita. Varoja voidaan uudelleen sijoittaa riskiä hajauttaen ja tuotto-osuuksia tavoitellen.

Kaupunki on saanut tarjouksen hankkia sijoitusasuntoja uudisrakennuskohteesta As Oy Malaga. Arviolaskelman mukaan kohteen vuosituotto sijoitukselle asettuu välille 3 - 4,35 %. Lopullinen tuotto määräytyy kohteen hankintahinnan, kohteesta saatavan neliövuokran ja toteutuneiden ylläpitokulujen perusteella.

Tarjous on hinnoiteltu siten, että ostettaessa kaksi kohdetta kauppahinta on 15 690 listahintaa alhaisempi ja hankittaessa 3 kohdetta alennus on 27 583 euroa.

Tuottolaskelman avulla on määritetty nettotuoton alaraja, jonka alle vuosituoton ei ole suotavaa pudota. Uuden saunallisen rivitaloasunnon markkinaperusteinen neliövuokra on korkeampi kuin laskelmassa esitetty. Laskelma ei ole esitys vuokrahinnoittelusta, vaan vuokra määritellään markkinaperusteisesti, mikäli toimenpide toteutetaan. Laskelmassa yhtiölainan korkoja ei ole huomioitu kuluna, mikä tarkoittaa että koko velaton hinta maksetaan kaupan yhteydessä.

Valmistelijan ehdotus

Kaupunginhallitus valtuuttaa kaupunginjohtajan kotiuttamaan varoja kaupungin sijoitussalkusta enintään 500 000 euroa, ja sijoittamaan varat uudestaan sijoitusasuntoihin ja / tai kiinteistörahastoon. Etusijalla on sijoitusasuntojen hankkiminen kohteesta Nivalan As Oy Malaga. Toimenpiteellä pyritään hajauttamaan sijoitusten riskiä ja parantamaan tuottoa. Kaupunginhallitus asettaa kaupungin kiinteistösijoitusten tavoitetuotoksi vähintään 4 %.

Keskustelu

Käydyn keskustelun perusteella kaupunginjohtaja tarkensi esitystään seuraavasti.

” Kaupunginhallitus valtuuttaa kaupunginjohtajan kotiuttamaan varoja kaupungin sijoitussalkusta enintään 1 000 000 euroa, ja

sijoittamaan varat uudestaan sijoitusasuntoihin ja / tai kiinteistörahastoon. Etusijalla on sijoitusasuntojen hankkiminen kohteesta Nivalan As Oy Malaga. Toimenpiteellä pyritään hajauttamaan sijoitusten riskiä ja parantamaan tuottoa. Kaupunginhallitus asettaa kaupungin kiinteistösijoitusten tavoitetuotoksi vähintään 4 %.”

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Karikumpu Päivi

Päätösesitys

Kaupunginhallitus toteaa, että valtuuston vahvistama allokaatio mahdollistaa vaihtoehtoisten sijoitusten tekemisen vaihteluvälillä 0-15 %. Kaupunginhallitus hyväksyy valmistelijan ehdotuksen. Kaupunginhallitus valtuuttaa kaupunginjohtajan kotiuttamaan varoja kaupungin sijoitussalkusta enintään 1 000 000 euroa, ja sijoittamaan varat uudestaan sijoitusasuntoihin ja / tai kiinteistörahastoon. Ensivaiheessa etusijalla on sijoitusasuntojen hankkiminen kohteesta Nivalan As Oy Malaga. Toimenpiteellä pyritään hajauttamaan sijoitusten riskiä ja parantamaan tuottoa. Kaupunginhallitus asettaa kaupungin kiinteistösijoitusten tavoitetuotoksi vähintään 4 %.

Päätös

Hyväksyttiin.

Merk.

Tämä pykälä käsiteltiin § 471 jälkeen. Kaupunginhallitus hyväksyi yksimielisesti, että talousjohtaja Ulla Alinilla ja controller Ida Mäkelällä on asiantuntijoina läsnäolo- ja puheoikeus tämän pykälän esittelyn aikana. Ulla Alin ja Ida Mäkelä olivat paikalla klo 14:19-14:37.

OTE:

Talousjohtaja