

13.11.2015

Helsingin kaupungille

## ESITYS HELSINKI REGION MARKETING OY:N TOIMINNAN JATKOSTA

### Yhtiön esitys

Moskovassa sijaitsevaa Helsinki-taloa hallinnoiva, kaupungin 100%:sti omistama Helsinki Region Marketing Oy (HRM) esittää, että yhtiön toiminnan turvaamiseksi Helsingin kaupunki pääomittaa yhtiötä 100 000 eurolla vuosittain sopimuskauden loppuun, jotta yhtiö selviää Helsingin kaupungin ja Moskovan kaupungin keskinäiseen sopimukseen perustuvista velvoitteista tilojen vastavuoroisuudesta. **Sopimus ulottuu vuoden 2019 loppuun, eikä siinä ole purkumahdollisuutta.**

**Sopimuksen sisältö ja esityksen perustelut on tarkemmin esitetty alla olevassa.**

Purkumahdollisuuden puuttumisesta johtuen sopimukseen perustuva vuokranmaksuvelvoite säilyy vuoden 2019 loppuun vaikka HRM lopettaisi toimintansa Moskovassa. **Kaupunki joutuu näin muodoin maksamaan joka tapauksessa 100 000 euroa vuodessa tilavuokraa.** Yhtiön toiminnan lopettamisesta aiheutuu lisäksi lisäkuluja, joita Venäjän lainsäädännön ennakoimattomuudesta johtuen ei ole helppo arvioida. Niinpä yhtiön toiminnan jatkaminen ja sen mahdollistaminen pääomittamalla yhtiötä on kaupungille parempi vaihtoehto: kustannukset ovat todennäköisesti samalla tasolla kummassakin vaihtoehtoisessa mallissa, mutta toiminnan jatkaminen antaa vielä Moskovassa ja Venäjällä sinnitteleville suomalaisyhtiöille mahdollisuuden toimia Helsinki-talon tiiviin business community'n muodostamassa tutussa toimintaympäristössä.

**Moskovan kaupunki on kertonut yhtiön hallitukselle, ettei sillä ole aikomusta lopettaa toimintaa Katajanokalla ennen sopimuksen umpeutumista.**

Viime vuoteen asti yhtiön tulorahoitus Moskovassa on riittänyt kattamaan kulut Moskovassa sekä Tilakeskukselle maksettavan 100 000 euron vuotuisen vuokran. Ukrainan kriisi, sitä seuranneet EU:n ja Yhdysvaltain pakotteet sekä Venäjän vastatoimet ovat johtaneet toimintaympäristön merkittävään muutokseen. Jo ennen Ukrainan kriisiä Venäjän talous lähti laskuun, ruplan kurssi on useistakin syistä heikentynyt merkittävästi, Venäjän isojen kaupunkien kiinteistömarkkinat ovat käytännössä romahtaneet ja suomalaisyhtiöiden toimintamahdollisuudet näistä syistä merkittävästi kaventuneet Venäjällä ja erityisesti Moskovassa.

HRM on vuoden sisään menettänyt useita vuokralaisia, joiden toiminta Venäjällä on loppunut pakotteiden seurauksena. Kiinteistömarkkinan romahduksen myötä vuokratasoa on ollut pakko laskea ja lähes 70 euron neliöhintatasosta on pudottu nyt n. 40 euron keskivuokraan neliöltä ja kilpailutilanne

kovenee markkinoilla jatkuvasti. Ruplan kurssin heikkenemisen vuoksi vuokratuotot ovat laskeneet samalla kun palvelujen ja tarvikkeiden hinnat nousevat.

## Taustaa

Helsinki Metropolitan Development Corporation Oy (HMDC), vuodesta 2000 Helsinki Region Marketing Oy (HRM), Helsingin kaupunki ja Moskovan kaupunki sopivat 1994 osana isompaa kokonaisuutta vastavuoroisesta tilajärjestelystä, jonka mukaan Helsingin kaupungilla on veloituksetta käytössään Moskovassa, osoitteessa Rostovski pereulok 4, noin 650 neliömetrin talo, jossa on vuokrattavaa tilaa noin 450 m<sup>2</sup>. Vastaavasti Moskovalla on käytössään Tulli- ja Pakkahuoneella n. 750 neliön tilat, joita Moskovan Suomeen perustama yhtiö voi käyttää mm. tilojen vuokraamiseen. Sopimuksen mukaisesti HRM Oy on maksanut Kiinteistöviraston tilakeskukselle tämän tilan vuosittaisen vuokran, tällä hetkellä n. 100 000 euroa. Moskovassa HRM ei siis maksa vuokraa tiloista.

Moskovan Helsinki-talon tiloissa on ollut vuokralaisina pääasiassa suomalaisyrityksiä tai yhtiöitä, joilla on liiketoiminnassaan ollut jokin Suomi-kytkös. Viime vuoteen asti vuokrausaste on vaihdellut 90-100 prosentin välillä.

Tilajärjestelyä koskevat seuraavat sopimukset: 1) pääsopimus ja 2) talojen vuokrasopimukset (Helsinki-talo ja Moskova-talo). **Kaikki sopimukset tulevat päätymään 1.11.2019.**

Jo viime vuodesta yhtiön hallitus on käynyt läpi kaikki olennaiset tulokseen vaikuttavat tekijät, ja ennestäänkin tiukan kulukurin lisäksi yhtiö on karsinut loputkin sellaisista toiminnoista tai palveluista, joilla ei ole olennaista merkitystä vuokralaisille tai vuokralaisten pysymiselle.

Jäljellä ei ole enää olennaisia tulosta parantavia keinoja. Henkilöstön mitoitus Moskovassa perustuu joko lakiin tai toiminnalliseen välttämättömyyteen: neljä vartijaa on lain säätämä minimi, yksi henkilö vastaa kaikesta toiminnan johtamisesta, rahaliikenteestä ja suhteista vuokralaisiin siivoojia on enää yksi, samoin keittiöhenkilöstöä. Helsingissä on yksi henkilö, joka käytännössä vastaa kaikesta yhteydenpidosta ja käytännön toimista Suomen päässä. Yhtiöllä on sivutoiminen toimitusjohtaja.

**Oheisen kassavirtalaskelman mukaan, mikäli tilanne ei olennaisesti parane, yhtiö selviytyy velvoitteistaan (vuokralaisten vuokravakuudet huomioon ottaen) vuoden 2016 loppukesään.** Näyttää siltä, että yhtiön tappio vuositason ylittää Tilakeskukselle maksettavan vuokran määrän eli noin sadan tuhannen euron rajan. Tilanteen paranemisesta ei tällä hetkellä ole merkkejä ja mikäli se ei nykyisestä parane, on yhtiön hallitus kartoittanut kaksi varteen otettavaa vaihtoehtoa:

1. kaupunki tukee taloudellisesti yhtiön toimintaa tarvittavalla taloudellisella panostuksella ja vuokraustoimintaa jatketaan sopimuskauden loppuun 1.11.2019 tai
2. yhtiön toiminta Moskovassa lopetetaan ja se tai Helsingin kaupunki maksavat edelleen Tulli- ja Pakkahuoneessa toimivan Moskovan talo Oy:n vuokran Tilakeskukselle sopimuskauden loppuun saakka (n. 100 000 euroa vuosittain).

**Näistä vaihtoehtoista hallitus siis esittää toteutettavaksi kohtaa 1.**

Liitteenä oleva kassavirtalaskelma perustuu ensi vuoden osalta arvioon tulevasta vuokraustilanteen ja vuokratason kehityksestä oletuksella että poliittis-taloudellinen tilanne Venäjällä pysyy nykyisellään. Siinä ei ole voitu huomioida mahdollisia kurssitappioita tai -voittoja. Pidemmälle meneviä arvioita kehityksen suunnasta on erittäin vaikea tehdä.

Helsinki Region Marketing Oy

Hallitus

Liitteenä kassavirtalaskelma