

## Liite 4 - Katalyyttirahaston tarkoituksen ja tavoitteiden kuvaus, sijoituspolitiikka sekä keskeiset lainaehdot

### RAHASTON YLEISKUVAUS JA TAVOITE

Katalyyttirahasto on blended finance -rahasto, joka yhdistää julkisen ja yksityisen pääoman tarjotakseen kasvuyrityksille kilpailukykyistä lainarahoitusta, johon sisältyy mitattavaan vaikuttavuuteen sidottu kannustin.

Rahasto käyttää kerroksellista pääomarakennetta, jossa filantrooppinen vaikuttavuuspääoma toimii ensitappiokerroksena ja mahdollistaa täten yksityisille sijoittajille houkuttelevamman riskikorjatun tuoton. Yrityksille maksettava vaikuttavuuskannustin puolestaan maksetaan Hämeenlinnan kaupungin vaikuttavuustuottoisesta pääomasta, joka vastaavasti madaltaa tuottohakuisten sijoitusten riskejä ja houkuttelee kiinnostavia sijoituskohteita.

Pääoman jakautuminen eri sijoittajaluokkiin on kuvattu tarkemmin kohdassa ”Rahaston rakenne ja toimintamekanismi”.

Katalyyttirahaston tavoitteena on edistää Hämeenlinnan alueen elinvoimaisuutta ja kestävää kasvua myöntämällä erityisiä vaikuttavuuslainoja paikallisille yrityksille ja konsortioille. Rahaston vaikuttavuuslainat sisältävät mahdollisuuden lainahyvitykseen, mikäli lainakohteena olevat yritykset saavuttavat ennalta määritetyt ja todennettavat vaikuttavuustavoitteet.

Katalyyttirahasto on Hämeenlinnan kaupunkikonsernin kehittämä elinvoimatyön instrumentti, joka perustuu tunnistettuun alueelliseen rahoitusvajeeseen sekä tarpeeseen kehittää uusia, vaikuttavia rahoitusinstrumentteja yritysten kasvun tukemiseksi. Tähän haasteeseen vastaamisessa keskiössä on ollut ajatus yhdistää yksityisiä ja julkisia panoksia sekä luoda sektorirajat ylittävää yhteistyötä ja vaikuttavuutta.

Rahaston keskeisinä tarkoituksina on:

- yhdistää yritysten kasvurahoitus aluekehitysvaikuttavuuteen.
- sitouttaa yksityistä pääomaa Hämeenlinnan elinvoiman kehittämiseen (julkisen rahan rinnalle).
- synnyttää, houkuttaa ja sitouttaa kasvavia yrityksiä Hämeenlinnan seudulle.
- edistää alueen pk-yritysten kasvua, uudistumista ja kilpailukykyä.
- edistää kestävää kehitystä (taloudellinen, ekologinen, sosiaalinen).
- tukea työllisyyttä ja alueen elinkeinorakenteen kehitystä.
- vahvistaa innovatiivisia yhteistyömalleja ja yritysekosysteemejä.
- täydentää markkinaehtoista rahoitusta yrityksille, ei korvata sitä.
- luoda siltaa lainarahoituksen ja pääomarahoituksen välille.
- varmistaa rahaston pääoman säilyminen ja kohtuullinen tuotto.

Hämeenlinnan kaupungille rahasto on tapa ostaa elinkeinoelämältä vaikuttavuutta ja ohjata kasvavaa yritystoimintaa alueen verotulojen ja elinkeinokehityksen kannalta hedelmällisimmille alueille. Yksityiselle sektorille rahasto on tapa jakaa yritysrahoituksen riskejä julkisen sektorin kanssa sekä luoda väylä vastuullisuuden ja liiketoiminnallisen hyödyn yhdistämiselle. Lisäksi rahasto on kaikille osapuolille tapa yhteiskunnallisen vaikuttavuuden edistämiseen sekä kestävä kasvun edistäjänä profiloitumiseen. Rahasto on avoin myös kolmannelle sektorille.

Rahaston tavoitteena on vaikuttavuuslainojen myötä saada Hämeenlinnan alueen taloudessa ja yhteisössä aikaan sellaisia pysyviä muutoksia, jotka hyödyttävät rahaston kaikkia osapuolia. Vaikuttavuuden pysyvyyttä arvioidaan myös lainojen takaisinmaksun jälkeen, jolloin rahasto kerää arvokasta dataa vaikutuksista tulevaisuuden sijoitustoiminnan tueksi.

## **RAHASTON VALMISTELU**

Katalyyttirahaston konsepteja ja toimintamekanismeja on suunniteltu ja valmisteltu Linnan Kehitys Oy:n, Hämeenlinnan kaupungin sekä yksityisten seudullisten yritysrahoittajien yhteistyössä. Konseptin kehityksessä on etsitty ratkaisua, joka lähtökohtaisesti palvelee eri osapuolten intressejä sekä täyttää erilaiset regulaatioon liittyvät vaatimukset. Linna Kehitys Oy on toiminut valmistelua fasilitoivana tahona.

Linnan Kehitys Oy on teettänyt keväällä 2025 juridisen lausunnon, jossa valmistellun rahastokonseptin lakiperusteita on selvitetty. Lausunnon perusteella on tehty tarvittavat mukautukset rahaston toimintaperiaatteisiin.

Vuonna 2025 on toteutettu Katalyyttirahaston pilotti, jossa on:

- valmisteltu vaikuttavuuden arvioinnin perusteet.
- toteutettu yritysrahoituksesta kiinnostuneille yrityksille.
- koottu sijoitusneuvosto arvioimaan lainahakemuksia.
- tehty vaikuttavuuspisteytys ja valittu rahoituskelpoisimmat hankkeet.
- valmisteltu yrityslainasopimuksen ehdot.
- myönnetty ensimmäiset vaikuttavuuslainat.

Pilotissa rahoitetut yritysrahoitukset viedään käytäntöön varsinaisen rahaston toimintamalleja mukailevalla tavalla ja mahdolliset vaikuttavuusbonukset hyvitetään rahoituskauden päätyttyä. Pilotin keskeisenä tarkoituksena oli testata rahastoinstrumentin kysyntä ja valmistellut prosessit sekä pilotoida eri osapuolten roolit käytännössä. Ainoana lainanmyöntäjänä on toiminut Hämeenlinnan kaupunki, mutta pilotissa on ollut osallisina kolme yksityistä kumppania ja varsinaisen rahaston potentiaalista sijoittajaa. Yksityiset kumppanit ovat osallistuneet sijoitusneuvoston toimintaan ja tuottaneet ammattimaisen yritysrahoittajan asiantuntijatietoa suhteessa yritysrahoitusten arviointiin. Ennen pilottia yksityiset kumppanit ovat auttaneet rahaston toimintamekanismien valmistelussa.

## RAHASTON RAKENNE JA TOIMINTAMEKANISMI

Rahasto perustetaan kommandiittiyhtiönä (Ky) ja toimii rekisteröitynä vaihtoehtorahastona (FIVA). Rahasto hyödyntää pääomakutsumallia sekä sijoittajakohtaisia pääomatilirakenteita.

Rahaston pääoma jakautuu kolmeen sijoittajaluokkaan, joilla on eri riski- ja tuotto Profiilit:

### 1. Vaikuttavuuspääoma (First loss / avustusmainen sijoitus)

Filantrooppinen pääoma, joka toimii rahaston ensitappiokerroksena. Vaikuttavuuspääoma sijoitetaan ilman vahvaa palautus- tai tuotto-odotusta. Pääpaino on oppimisessa ja vaikuttavuudessa, ei pääoman palautuksessa.

Vaikuttavuuspääoman sijoitus ei välttämättä pyri taloudelliseen tuottoon, vaan sen tarkoitus on mahdollistaa muiden sijoittajien mukaan tulo. Se kantaa ensimmäiset tappiot ja siten pienentää muiden sijoittajien riskiä.

### 2. Vaikuttavuustuottoinen sijoitus (Impact-linked)

Sijoittaja saa pääoman palautuksen ja tuoton kuten tavallisessa sijoituksessa, mutta pääomasta voidaan vähentää vaikuttavuusbonukset, jotka maksetaan rahoituksen saaneille yrityksille, jos sovitut vaikuttavuustavoitteet toteutuvat. Sijoittaja siis jakaa osan tuotostaan ”yhteiseen hyvään” rahaston vaikuttavuustulosten perusteella.

Sopimus säilyttää taloudellisen logiikan, mutta sitoo tuoton osittain euromääräisesti arvotettuun yhteiskunnalliseen tulokseen. Vaikuttavuustuottoinen sijoitus vastaa Hämeenlinnan kaupungin sijoituslogiikkaa.

### 3. Tuottosijoitus (Perinteinen sijoitus / pääoman palautus ja tuotto)

Yksityisen tai institutionaalisen sijoittajan pääomasijoitus, joka tavoittelee markkinaehtoista tuottoa. Tämä pääoma toimii rahaston vakauttavana ja skaalaavana osana, joka mahdollistaa suuremman kokonaisvolymin.

Sijoitus palautetaan sovitun tuoton kanssa, ilman riippuvuutta rahaston vaikuttavuusbonuksista.

Tappiot kohdistetaan ensin vaikuttavuuspääomaan (1.), sitten vaikuttavuustuottoisiin sijoituksiin (2.) ja viimeiseksi tuottosijoituksiin (3.).

Tuotot maksetaan ensin tuottosijoituksille (3.), tämän jälkeen vaikuttavuustuottoisille sijoituksille (2.) ja lopuksi vaikuttavuuspääomalle (1.).

Rahasto toimii alueellisena rahoitusinstrumenttina Hämeenlinnan alueella ja kohdistaa pääomaa yrityksiin, jotka tuottavat sekä taloudellista kasvua että mitattavaa alueellista vaikuttavuutta.

Alueellinen fokus mahdollistaa:

- vahvan ja jatkuvan deal flow'n yhteistyössä paikallisten toimijoiden kanssa.
- syvemmän yrityskohtaisen analyysin ja paremman riskienhallinnan.
- aktiivisen arvonluonnin yritysten kehittämisen kautta.

Rahaston toimintamalli yhdistää sijoitustoiminnan, luottoriskianalyysin, lainaportfolion hallinnan, vaikuttavuuden mittaamisen sekä aktiivisen yrityskehityksen. Rahasto toimii käytännössä investointialustana, ei vain sijoitusvälineenä. Rahaston toimintaan sisältyy toiminnallista tukea, jossa rahoitettuja yrityksiä autetaan proaktiivisesti saavuttamaan vaikuttavuustavoitteita sekä kehittämään liiketoimintaansa kannattavaksi. Hämeenlinnan kaupungin elinkeinoyhtiö Linnan Kehitys Oy toimii rahoitettujen yritysten kumppanina tuottaen soveltuvia yrityspalveluja ja osallistaen tarvittavia verkostoja yrityksen tueksi. Hallinnoija auttaa osaltaan yrityksiä saavuttamaan tavoitteensa tarjouksessa määritellyllä tavalla.

Rahaston sijoitusneuvoston rooli on tuottaa hallinnoijalle tietoa alueen elinkeinorakenteesta ja rahoituksen hakijoiden vaikuttavuuspotentiaalista. Sijoitusneuvosto ja Linnan Kehitys Oy ovat hallinnoijan käytettävissä sekä rahoituksen hakuvaiheessa että rahoituskaudella. Sijoitusneuvosto ohjaa myös rahaston strategista päätöksentekoa.

Rahasto toimii liiketaloudellisin, mutta yhteiskunnallisesti vastuullisin perustein.

Sijoitukset tehdään huolellisuusperiaatetta noudattaen, ja niissä huomioidaan sekä tuottotavoite että alueellinen vaikuttavuus. Rahasto voi osallistua lainarahoitukseen yhdessä muiden julkisten ja yksityisten toimijoiden kanssa. Yhteisrahoituksessa pyritään aina selkeyteen ja tasapuolisuuteen, sekä jakamaan riskiä ja vaikuttavuushyötyjä paikallisten yritysten ja muiden toimijoiden kanssa.

## **SIJOITUSKOHEET JA LAINOJEN EHDOT**

Rahasto sijoittaa hämeenlinnalaisiin tai Hämeenlinnaan kytköksissä oleviin kasvuvaiheen pk-yrityksiin tarjoamalla strukturoitua velkarahoitusta. Sijoitukset kohdistuvat tyypillisesti yrityksiin, joilla on:

- liikevaihtoa ja kasvupotentiaalia.
- selkeä käyttökohde rahoitukselle (kasvu, investoinnit, kehityshankkeet).
- realistinen takaisinmaksukyky.

Aluekehityksen näkökulmasta Katalyyttirahaston segmenttinä ovat erityisesti:

- kasvu- ja kehittymishakuiset yritykset, joilla on selkeä kasvu- ja vaikuttavuuspotentiaali.
- uudelleensijoittuvat tai uuden toimipisteen perustavat yritykset, jotka tarvitsevat rahoitusta tai hyötyvät rahoituksesta osana etabloitumistaan.
- useamman toimijan muodostamat ja taloudellisesti vakaat konsortiot, jotka toteuttavat alueellisesti merkittäviä kehittämis- ja innovaatioprojekteja.

Yrityslainojen myöntämistä ohjaava alueellinen rajaus (hämeenlinnalaiset ja Hämeenlinnaan kytköksissä olevat yritykset) tarkoittaa sitä, että vähintään yksi seuraavista edellytyksistä täyttyy:

- Lainan vastaanottava yritys tai vähintään yksi osapuoli lainan vastaanottavasta konsortiosta on rekisteröitynyt Hämeenlinnaan.
- Lainan vastaanottava yritys on siirtämässä liiketoimintansa Hämeenlinnaan toiselta paikkakunnalta.
- Lainan vastaanottava yritys on laajentamassa toimintaansa Hämeenlinnan seudulle.

- Lainan vastaanottava yritys tai konsortio käyttää rahoitusta toteuttaakseen hankkeen tai kehittääkseen liiketoimintaa, joka luo verotuloja (kunnallisvero, yhteisövero, kiinteistövero) Hämeenlinnaan.

Yllä mainitut kriteerit toimivat lähtöedellytyksinä lainan myöntämiselle. Jokaisen lainoitettavan yrityksen tai konsortion aluekehitysvaikuttavuuden potentiaali arvioidaan aina tapauskohtaisesti.

Rahasto ei tee osakesijoituksia, kiinteistösijoituksia eikä spekulatiivisia sijoituksia.

Lainojen enimmäismäärä on tyypillisesti korkeintaan 500.000 euroa kohdeyritystä tai konsortiota kohden ja se myönnetään ns. balloon-lainana, jossa viimeinen erä on suurempi (vaikuttavuusbonuksen enimmäissummaa vastaava). Lainat sisältävät selkeät takaisinmaksuehdot sekä vaikuttavuustavoitteisiin sidotun anteeksiantomahdollisuuden (enintään 20 % julkisesta / vaikuttavuusperusteisesta lainaosuudesta).

Lainan nostaminen ja takaisinmaksu:

- Lainasta 70 % nostetaan rahoituskauden alussa ja loput 30 % ensimmäisen vuosiraportoinnin jälkeen yrityslainasopimuksen ehtojen täytyessä (kovenantit).
- Laina-aika määräytyy yrityksen/konsortion rahoitustarpeen sekä vaikuttavuustavoitteiden mukaan; tyypillisesti 3-7 vuotta.
- Lainasta peritään 6 kuukauden euribor-korko + määritelty korkomarginaali. Euribor-korkojen arvona käytetään kuitenkin 0,00% silloin, kun euribor-koron arvo on negatiivinen.
- Lainanlyhennys maksetaan sopimuskauden alusta alkaen tasasuuruusina erinä kuukausittain. Lyhennyksen lisäksi maksetaan kuukausittain korko. Mikäli lainan toista erää ei nosteta, tarkistetaan takaisinmaksun kuukausierää jäljellä olevaa lainapääomaa vastaavasti. Lainan viimeinen maksuerä vastaa mahdollisen vaikuttavuusbonuksen enimmäissummaa ja siitä vähennetään lainansaajan sopimuskaudella ansaitsemaa vaikuttavuusbonusta vastaava summa. Mikäli vaikuttavuus on toteutunut täysin asetettujen tavoitteiden mukaisesti, hyvitetään viimeinen erä kokonaan.

## **RISKIENHALLINTA, TUOTTOTAVOITE JA HINNOITTELU**

Alueellisen rajauksen ja vaikuttavuuteen sidotun sijoituslogiikan vuoksi rahasto mahdollistaa korkeamman riskien ottamisen verrattuna suoraan pankkirahoitukseen. Silti rahasto pyrkii kokonaisuutena vastuulliseen ja mahdollisimman vähäriskiseen sijoittamiseen. Osana riskienhallintaa:

- rahaston sijoitukset hajautetaan eri toimialoille ja yrityskokoihin.
- yksittäinen sijoitus ei saa ylittää 10% rahaston kokonaispääomasta.
- lainoilla tulee olla riittävät vakuudet.
- lainoihin sovelletaan kovenantteja (erillinen liite).

Sijoitusneuvoston tuottama aluetieto, tuotetut yrityskehityspalvelut sekä eri sijoitusprofiilit ovat osa riskien mitigointia tuottotavoitteellisille sijoituksille. Avustusluonteisen first loss- pääoman sekä vaikuttavuustuottoisen pääoman keskeisenä tarkoituksena on mahdollistaa korkeamman

riskin lainojen hinnoittelu markkinaehtoisesti siten, että tuotto-odotukset sijoittajille ovat korkeat, mutta riskit koko rahastolle hallitut. Viime kädessä rahaston hallinnoija kuitenkin vastaa riskienhallinnan toteuttamisesta ja raportoinnista.

Lähtökohtainen riskiprofiili ja allokaatiostrategia eli sijoitusten jakauma eri luottoluokitusten välillä:

- >70 % sijoituksista: Turvalliset, korkean luottoluokituksen yritykset (A tai korkeampi, takuut/vakuudet >50 %)
- Max. 20 % sijoituksista: Hiukan korkeamman riskin (luottoluokitus alle A, takuut/vakuudet >50 %)
- Max. 10 % sijoituksista: Strategisia, korkeamman riskin sijoituskohteita, jotka eivät täytä normaaleja luottoluokitus- tai vakuusvaatimuksia.

Korkeariskisten sijoitusten ehtona on:

- poikkeuksellinen vaikuttavuuspotentiaali Hämeenlinnan alueella.
- selkeä strateginen yhteys rahaston tavoitteisiin (esim. työllisyys, resurssiviisaus).
- muu rahoituslähde ei ole realistisesti saatavilla.
- sijoitusneuvoston ja hallinnoijan välinen erilliskeskustelu.

Tuottojen osalta rahaston tavoitteena on:

- pääoman säilyttäminen ja kohtuullinen tuotto (suositus: 1–3 % p.a.),
- lainojen riskiperusteinen hinnoittelu, jossa korkotaso määräytyy yrityksen luottokelpoisuuden, vakuuksien ja riskin mukaan.

Tavoitteena ei ole maksimoida tuottoa, vaan varmistaa rahaston pitkäjänteinen kestävyys ja vaikuttavuus. Lisäksi tavoitteena on tarjota kilpailukykyinen instrumentti yrityksille, joiden liiketoiminnalla on vahva vaikuttavuuspotentiaali.

## **VASTUULLISUUS JA VAIKUTTAVUUS**

Lainan mahdollinen anteeksianto (vaikuttavuusbonus) toteutuu etukäteen määritellyn vaikuttavuusarvioinnin perusteella (erillinen liite). Rahaston yksi keskeinen tarkoitus on ostaa vaikuttavuutta elinkeinoelämältä, jolloin vastuullisuuden arvioinnin prosessi on tapa jäsentää tämän ostamisen ehdot.

Yleisesti ottaen rahaston vaikuttavuudella tarkoitetaan ESG-periaatteita (ympäristö, sosiaaliset ja hallinnolliset tekijät). Aluekehitysvaikuttavuuden puitteissa painotetaan kuitenkin myös Hämeenlinnan seudun elinkeinorakenteeseen liittyviä tekijöitä, kuten toimialarakenteeseen ja toimintaympäristöön sopivuutta, kasvupotentiaalia, alueen osaamispääoman kerryttämistä sekä kaupungin elinkeino-ohjelman tavoitteita.

## **YLEISTÄ**

Tämä tarjouspyynnön liite kuvaa Katalyyttirahaston tavoitteita, ehtoja ja sijoituspolitiikkaa sellaisella tasolla, joka mahdollistaa tarjoajalle riittävän laajan ymmärryksen rahaston tavoitteiden sisäistämistä ja tarjouksen jättämistä varten. Rahaston sopimuksia, roolituksia, ehtoja, riskitasoja, sijoituspolitiikkaa ja muita yksityiskohtia voidaan neuvotella, täydentää ja tarkentaa kilpailutuksella valitun hallinnoijan ja rahaston muiden sidosryhmien yhteistyössä toimivan, johdonmukaisen sekä hallinnollisesti ja juridisesti pätevän kokonaisuuden aikaansaamiseksi. Mahdolliset muutokset eivät kuitenkaan saa muuttaa keskeisiä ehtoja tai toimintamekanismeja tavalla, joka vaarantaisi kilpailutuksessa sovellettuja vertailun ja arvioinnin perusteita