



SANTA MONICA-MALIBU UNIFIED SCHOOL DISTRICT NEWS RELEASE

CONTACT: Gail Pinsker
310.450.8338, ext. 70230
gpinsker@smmusd.org

FOR IMMEDIATE RELEASE
Nov. 22, 2024

SMMUSD School Board Adopts Resolution to Buyout Property Leases

The Santa Monica-Malibu Unified School District (SMMUSD) Board of Education announced plans in open session to buy out the ground leasehold interests in two rental properties, thereby increasing the general fund revenue to pay for teachers, staff and supplies. To move this forward, the Board of Education adopted a resolution at its Nov. 21, 2024 regular meeting authorizing staff to proceed with a financing plan to acquire all right, title and interest of STG Three Properties, LLC (STG) in and to these rental properties. The resolution authorizes a Certificate of Participation (COP) for an amount not to exceed \$13.4 million to purchase the STG leasehold interest.

The subject Santa Monica properties are located at 902-926 Colorado Ave., and 1631-1645 16th St. and 1630-1646 17th St. (adjacent to the old District Office.) The current ground lease was contracted to expire on June 30, 2051.

This plan will allow the District to: Manage the property more efficiently increasing revenue to the general fund that can be spent to support students, teachers and operational costs; Remove the contracted 27½ years remaining on the lease and thereby provide the District flexibility and options for future uses of the two properties; and potentially relocate the current school bus yard, which is currently leased from a private owner at \$550,000 per year, to the Colorado property. STG has leased the properties on District land since 2006, and the properties were ground leased by STG's predecessors since 1984.

A COP is a lease agreement between an investor and a government or issuing entity. The investor receives cash flow in exchange for their investment, and the governmental agency uses the money to finance a project. The investor's share of the lease payments is paid out through a trustee, who creates shares from the total investment and distributes them to the investors.

COPs are a common alternative to municipal bonds and offer investors tax benefits similar to municipal debt bonds. They can also help governments reduce or replace debt.

The COP will be paid off with capital funds that can only be used for facility needs while increasing revenue to the general fund. This is funded through redevelopment funds and not facility improvement bonds approved by voters in 2018 or 2024.

"This project furthers the educational goals of the District by using its assets more efficiently to increase funding for student learning. This buyout provides the District more flexibility for future uses that will benefit and provide opportunities for our students and staff," said Upton. "We are pleased with the school board's approval of this resolution as this benefits the District's general fund and its future. This action does not have any impact on our exciting and necessary facility improvement projects that will continue, thanks to the voters' support for SMMUSD bond measures -- Measure QS for Santa Monica schools and Measure MM for Malibu schools."

#



SANTA MONICA-MALIBU UNIFIED SCHOOL DISTRICT NEWS RELEASE

CONTACT: Gail Pinsker
310.450.8338, ext. 70230
gpinsker@smmusd.org

FOR IMMEDIATE RELEASE
Nov. 22, 2024

La Mesa Directiva de Educación del SMMUSD adopta la Resolución para la Adquisición de Propiedades bajo Arrendamiento

Durante la sesión de puertas abiertas de la Mesa Directiva de Educación del Distrito Escolar Unificado de Santa Mónica-Malibú (SMMUSD) se anunciaron los planes de adquisición de los derechos de arrendamiento de dos propiedades de alquiler, y de esta manera aumentar los ingresos al fondo general para la nómina de los maestros, el personal, y para gastos de suministros. Para que esto sea posible, la Mesa Directiva de Educación adoptó la resolución durante la sesión ordinaria del 21 de noviembre de 2024, autorizando al personal para que proceda con el plan de financiamiento y adquiera todos los derechos, títulos y bienes de STG Three Properties, LLC (STG) así como las propiedades de alquiler. La resolución autoriza un Certificado de Participación (COP, por sus siglas en inglés) por una cantidad que no supere los \$13.4 millones para la adquisición de los derechos de arrendamiento STG.

Las propiedades en Santa Mónica bajo consideración están ubicadas en el 902-926 Colorado Ave., y 1631-1645 16th St. y 1630-1646 17th St., (junto a las anteriores oficinas del distrito). El actual contrato de arrendamiento del terreno se vencería el 30 de junio de 2051.

Este plan permitirá al distrito lo siguiente: administrar la propiedad más eficientemente aumentando los ingresos del fondo general que se pueden utilizar para beneficio de los estudiantes, los maestros y los costos operativos; cancelar los 27½ años restante del contrato para arrendamiento y otorgar al distrito la flexibilidad y las opciones para el uso futuro de dos propiedades; también probablemente trasladar a la propiedad de Colorado el actual estacionamiento de autobuses escolares, cuya renta anual es de \$550,000 al año. SGT ha arrendado las instalaciones ubicadas en terrenos del distrito desde el 2006, y los terrenos han estado bajo arrendamiento por parte del predecesor de SGT desde 1984.

Un COP es un acuerdo de arrendamiento entre un inversionista y el gobierno o entidad emisora. El inversionista recibe ingresos a cambio de la inversión, y la agencia gubernamental utiliza el dinero para financiar proyectos. La parte de los pagos del arrendamiento que corresponde al inversionista se paga a través de un fideicomisario, que crea acciones a partir de la inversión total y las distribuye entre los inversionistas.

Los acuerdos COP son una alternativa común para los bonos municipales y brinda a los inversionistas beneficios tributarios parecidos a los bonos municipales. También pueden ayudar a los gobiernos a reducir o reemplazar la deuda.

El COP se pagará con fondos capitales que se pueden utilizar solamente para las necesidades de las instalaciones, al tiempo que aumentará el ingreso para el fondo general. Esto se financia a través de fondos de remodelación y no bonos para las mejoras de las instalaciones aprobadas por los votantes en 2018 y 2024.

“Este proyecto avanza las metas educativas del distrito al utilizar sus bienes para incrementar más eficientemente los fondos para el aprendizaje estudiantil. Esta adquisición brinda al distrito mayor flexibilidad en el uso que beneficiará y brindará oportunidades a nuestros estudiantes y personal”, dijo Upton. “Estamos complacidos con la aprobación de esta resolución por parte de la Mesa Directiva puesto que esto beneficia al fondo general del distrito y su futuro. Esta acción no tiene ningún efecto en nuestros nuevos y emocionantes proyectos de mejoras de las instalaciones que continuarán gracias al apoyo de los votantes para las medidas de bonos del SMMUSD – Medida QS para las escuelas de Santa Mónica y Medida MM para las escuelas de Malibú”.

#