

# YLVA

## BUDJETTI SEKÄ SIOITUS- JA RISKIPUIE 2021

EEMELI LEHTO

HYYN EDUSTAJISTON KOKOUS 15.12.2020

# AGENDA

1. Lähtökohdat vuoteen
2. Kiinteistöliiketoiminta
3. MaRa
4. Sijoitustoiminta
5. Konsernikokonaisuus
6. Sijoitus- ja riskipuitteet

# Vuosi 2020 on ollut hyvin poikkeuksellinen ja vuoteen 2021 lähdetään edelleen epävarmuuden vallitessa

15.12.2020

- Koko maailman hetkellisesti polvilleen laittanut Covid 19 - virus on värittänyt myös Ylvan vuotta. Erityisesti suorat vaikutukset ovat heijastuneet MaRa-liiketoimintaan dramaattisena tulosheikennyksenä, minkä osalta myös vuoden 2021 odotetaan olevan hyvin haasteellinen. Kiinteistöissä vaikutukset ovat operatiivisesti vähäisempiä, mutta sumeat tulevaisuuden näkymät ovat etenkin heijastuneet kiinteistöhankeiden edistämiseen. Tänä vuonna budjettia tehdäänkin täysin poikkeuksellisissa oloissa ja valitettavan suuren epävarmuuden vallitessa.
- Koronaviruksesta huolimatta Ylvan investointiohjelma on ollut käynnissä vuonna 2020. Vuoden aikana on edistetty Kaivopihan uudistushanketta, jonka maanpäällisten osat valmistuvat vuoden 2020 loppuun mennessä. Myös Lyyran hanke on edistynyt purku- ja maanrakennustöiden osalta, jotka saadaan päätökseen kevään 2021 aikana. Joka tapauksessa investoinnit tulevat jatkumaan vuosina 2021 - 2023, mutta koronan aiheuttamien epävarmuuksien takia kuitenkin Grand Hansa ja Lyyra hankkeiden tarkka aikataulu on edelleen auki budjettia tehdessä ja valmistuminen tulee myöhästymään alkuperäisestä 2022 lopun aikataulusta.
- Ylvan budjetoitu operatiivisen kassavirran (FFO) vuonna 2021 ennakoitaan jäävän alle 6 miljoonan euron. Tämä on alempi kuin vuoden 2020 ennustettu operatiivinen kassavirta vaikka käyttökateen ennakoitaankin ylittävän vuoden 2020 tason yli 10 prosentilla. Vaikka käyttökate paranee, operatiivista kassavirtaa heikentää vuonna 2021 ennakoitu rahoituskustannusten nousu investointien edistyessä. Operatiivisen tuloksen odotetaan jäävän 2021 negatiiviseksi samanaikaisesti kasvavien poistojen seurauksena.
- Samalla kun operatiivinen kassavirta heikkenee, odotetaan vuoden 2021 vievän epävarmuuksista huolimatta edelleen eteenpäin omistaja-arvon kasvua investointien edistyessä. Vuoden 2020 lopussa nettovarallisuuden odotetaan kasvaneen maltillisesti ja vuonna 2021 nettovarallisuuden ennakoitaan pysyvän vakaana.
- Ylvassa jatketaan kestävyys- ja vastuullisuusfokuksessa myös tänä vuonna sisällyttämällä SDG-tavoitteet budjettiin ja Ylva tavoittelee edelleen hiilineutraaliutta vuoteen 2025. Hiilijalanjäljen vähennystavoite kulkee rintarinnan tulostavoitteiden kanssa ja budjetoinnissa on huomioitu jokaisella liiketoiminta-alueella YK:n kestävän kehityksen tavoitteet (SDG). Lisäksi Ylva tulee toteuttamaan ensimmäistä kertaa laajan kestävyys- ja vastuullisuusraportoinnin tilinpäätösraportoinnin yhteydessä keväällä 2021.
- Budjetit on laadittu konsernitason lisäksi kolmelle eri raportointiyksikölle: Kiinteistöt, Ravintolaliiketoiminta ja Sijoitustoiminta. Vuoden aikana hostel-liiketoiminta ajettiin toistaiseksi alas koronan heikentämien näkymien vuoksi ja siksi tulevalle vuodelle MaRa-liiketoiminta rajoittuu vain Ravintolaliiketoimintaan. Sijoitustoiminnan fokus taas on siirtynyt hyvin vahvasti toimimaan riski- ja likviditeettipuskuriksi eikä tältä osa-alueelta voida odottaa merkittävää varallisuuden kasvun lähdeä tulevina vuosina. Sisäiset palvelut tukee liiketoimintaa ja tuottaa palvelut Ylvan liiketoimintayksiköille, Ylioppilaslehdelle ja HYY:lle, mutta ei ole itsessään raportoitava tulosityksikkö.
- Sijoitus- ja riskipuitteet hyväksytään osana vuoden 2021 budjettia.

**Operatiivinen kassavirta (FFO)** = Käyttökate - operatiiviset rahoituskustannukset. **Käyttökate** = Tulos ennen poistoja, rahoituseriä, veroja ja tilinpäätöseriä  
**Operatiiviset rahoituskustannukset** = Sisältää ennakoitua tavanomaisia tulosvaikutteisia rahoituseriä. Ei sisällä esim. kertaluontoisia kustannuksia liittyen johdantasiin.

# Ylva huomioi liiketoiminnassaan kestävän kehityksen toteutumisen viiden keskeisen SDG-tavoitteen kautta.



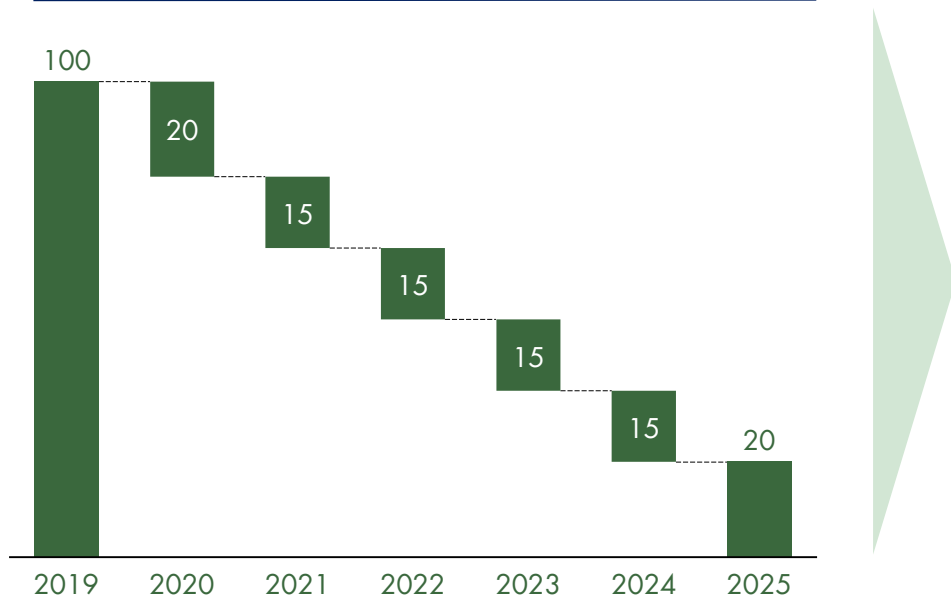
# Kasvatamme liiketoimintaamme ja omistaja-arvoa vaarantamatta maapallon kantokykyä

15.12.2020

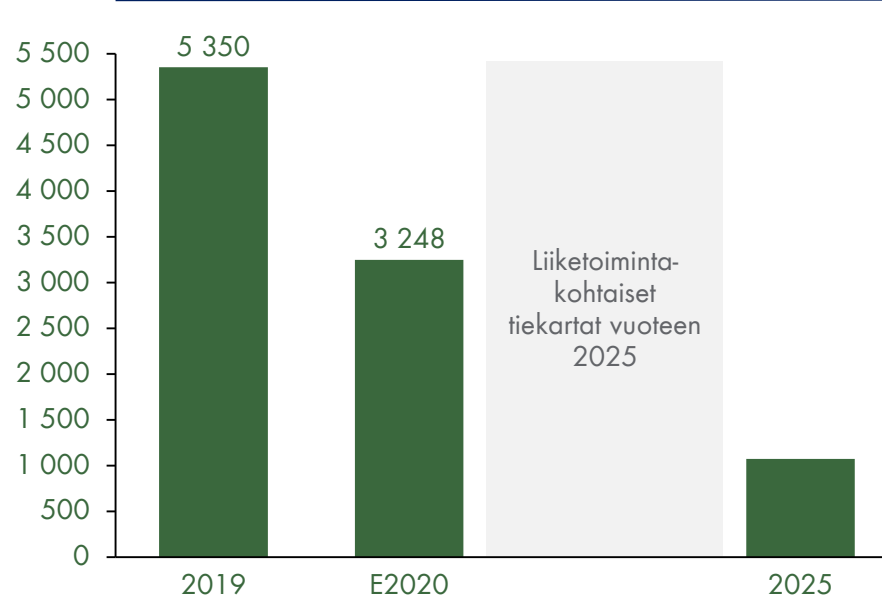
Tavoite	Merkitys Ylvan liiketoiminnassa	Toimenpiteitä
 <p>7 EDULLISTA JA PUHDASTA ENERGIAA</p>	Vauhditamme valinnoillamme muutosta kohti vähähiilistä, edullista ja luotettavaa energiaa yhteiskunnassa	Energiatehokkuuden jatkuva parantaminen kiinteistöissä, älykäs ja ennakoiva kiinteistöjen ohjaus, päästöttömän energian hankinta, uusien innovaatioiden käyttöönotto, lisäykselliset energiahankinnan mallit.
 <p>8 IHMISARVOISTA TYÖTÄ JA TALOUSKASVUA</p>	Näytämme tietä kohti inklusiivista liiketoimintaa, jossa taloudellinen kasvu ja ympäristön pilaantuminen on erotettu toisistaan	Edistämme työympäristömme inklusiivisuutta Great Place to Work työllä, parannamme rakennustyömaiden inklusiivisuutta Lyyrän pilot-hankkeella ja kiritämme liiketoiminnan inklusiivisuutta globaalisti OECD:n B4IG-yhteistyöllä. Vähennämme jatkuvasti liiketoimintamme ympäristökuormaa.
 <p>11 KESTÄVÄT KAUPUNGIT JA YHTEISÖT</p>	Näytämme suuntaa uudistavalle ja inklusiiviselle kaupunkikehitykselle	Tarjoamme tiloja ja tarpeellisia palveluita hyvien liikenneyhteyksien äärelle kestävästi ja inklusiivisesti.
 <p>12 VASTUULLISTA KULUTTAMISTA</p>	Edistämme toimillamme muutosta kohti maapallon kantokykyyn sopeutettua tuotantoa ja kulutusta	Edistämme kiertotalousajattelun toteutumista liiketoiminnassamme ja huomioimme kestävyysnäkökulmat vuokralaisvalinnoissamme. Edistämme kasvipohjaista ruokavaliota ravintolatoiminnassa. Vähennämme kiinteistöissä veden ja energian käyttöä ja parannamme kierrätysastetta.
 <p>13 ILMASTOTEKOJA</p>	Kiritämme muutosta kohti vähähiilistä yhteiskuntaa kaikessa mitä teemme	Laskemme hiilijalanjälkemme ja laadimme tiekartat niiden nollaamiseksi vuoteen 2025 mennessä. Huomioimme hiilijalanjäljen rakennushankkeiden materiaali-, ja ravintoloiden raaka-ainevalinnoissa. Laskemme ja raportoimme liiketoimintamme hiilipäästöjen piilokustanukset.

# Kokonaishiilijalanjälki painetaan alas liiketoimintakohtaisten tiekarttojen avulla – maali pysyy samana

Ylvan 2019 hiilibudjetissa käytetty tasapoistomalli päästöille vuoteen 2025



Ylvan 2020 hiilibudjetissa tasapoistomalli korvataan liiketoimintakohtaisilla tiekartoilla, lopputavoite pysyy samana (tCO<sub>2</sub>/vuosi)



Ylvan tavoitteena on saavuttaa operatiivinen nollahiilisyys viimeistään vuoden 2025 loppuun mennessä.

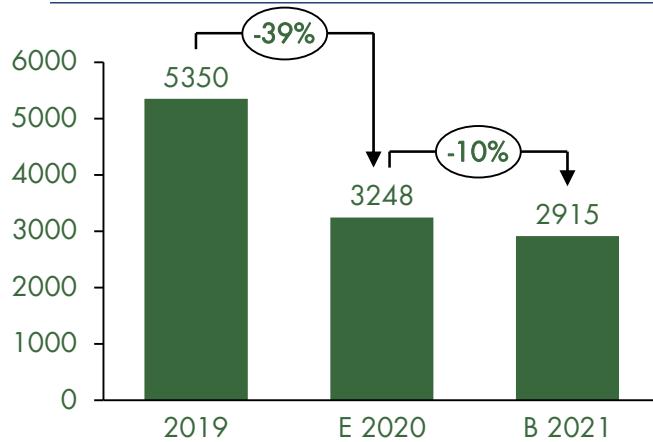
Liiketoimintakohtaiset tiekartat ovat luonteeltaan tarkentuvia ja niitä tullaan päivittämään vuoden 2021 kuluessa.

Hiilijalanjälkilaskennassa siirrytään vuoden 2020 budjetoinnin tasapoistoskenaariosta kohti realistisempia, liiketoimintakohtaisia tiekarttoja. Tavoiteltu maali pysyy samana. Laskenta-, ja raportointimallit, tietolähteet ja validointi kehittyvät edelleen vuoden 2021 aikana.

# Kokonaishiilijalanjälkeä leikataan merkittävästi samanaikaisesti liiketoimintaa kasvattaen

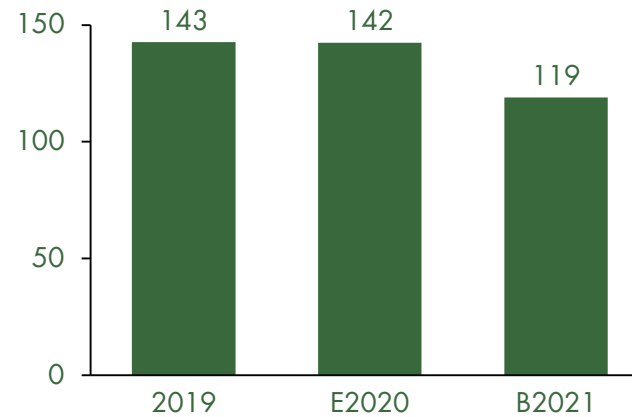
15.12.2020

Ylvan toiminnan hiilijalanjälki  
(tCO<sub>2</sub>/vuosi)



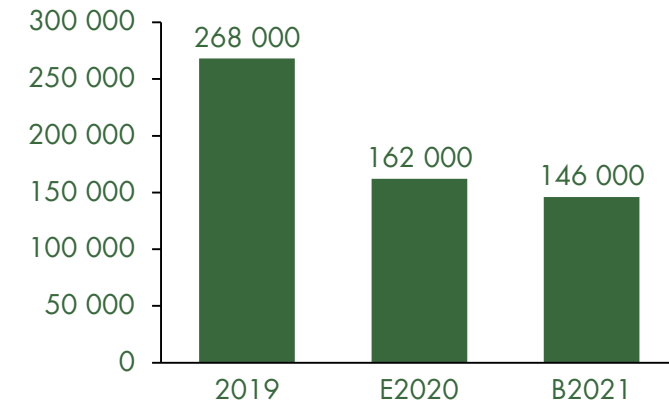
Ylvan hiilijalanjälki 2019, ennuste 2020 ja budjetti 2021

Ylvan hiilipäästöt suhteessa liikevaihtoon  
(tCO<sub>2</sub> /m€)



Ylvan hiilijalanjälki suhteessa liikevaihtoon 2019, ennuste 2020 ja budjetti 2021

Ylvan hiilipäästöjen piilokustannukset  
(€/vuosi)



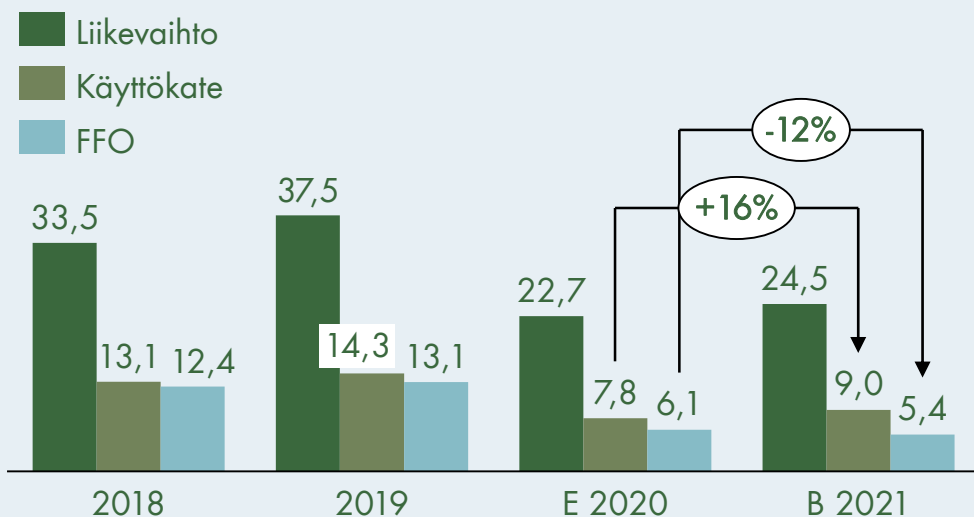
Ylvan hiilijalanjäljen vuosittaiset piilokustannukset 2019, ennuste 2020 ja budjetti 2021. Hinnoittelu CPLC mukaan. <sup>1)</sup>

<sup>1)</sup>Maailmanpankin CPLC (Carbon Pricing Leadership Coalition) -ryhmän määrittämät hiilidioksidipäästöjen piilokustannukset (shadow cost of carbon, SCC) kuvaavat Pariisin ilmastotavoitteiden toteutumisen edellyttämää päästöoikeuksien hintatasoa. Tätä hintatasoa käytetään Ylvan hiilipäästöjen piilokustannusten arvioinnissa. Se kuvaa myös hiilipäästöjen hinnoitteluun liittyvää tulevaisuuden liiketoimintariskiä Ylvalle. Hiilijalanjäljen piilokustannusten hinnoittelussa käytetään CPLC:n mukaisten päästöoikeuksien hinnan vaihteluvälin keskiarvoja vuosille 2020 (50€/tn) ja 2030 (62,5€/tn). Vuoden 2025 hinnaksi on arvioitu näiden perusteella 56€/tn

# Konsernitilasolla operatiivinen kassavirta heikkenee ensi vuonna rahoituskustannusten nousun myötä

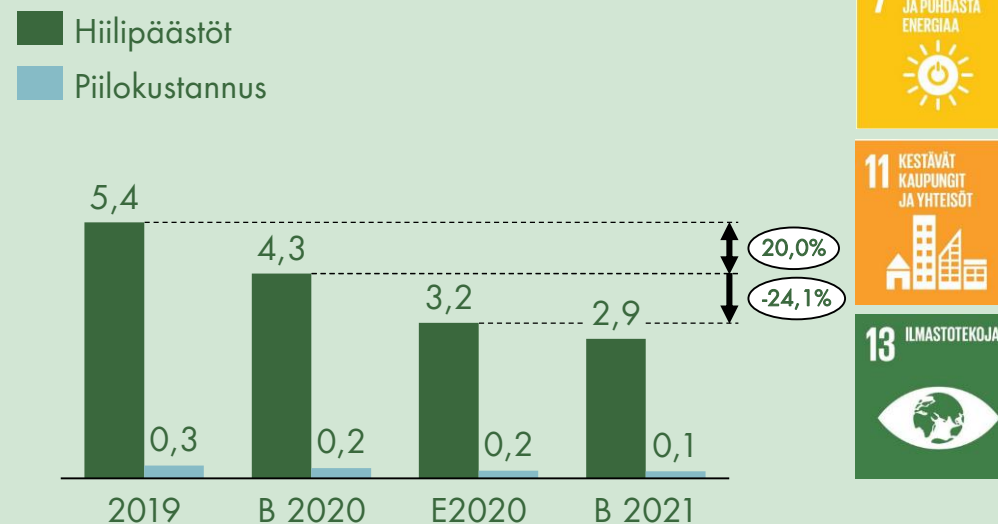
15.12.2020

## Operatiivinen kassavirta (FFO) miljoonaa euroa



- Vaikka käyttökate kääntyy selkeästi nousuun, operatiivinen kassavirta on heikompi kasvaneiden rahoituskustannusten takia. Rahoituskustannukset nousevat mikäli investointeja päästään edistämään suunnitellusti. Rahoituskustannuksia on budjetoitu 2021 vuodelle selkeästi enemmän kuin on tämän vuoden ennuste.
- Kaivopihan projektin valmistumisesta huolimatta, operatiivista kassavirtaa rasittaa lisäksi edelleen Grand Hansa-projektin takia tyhjiillään olevat tilat keskustassa.
- Ravintolaliiketoiminnassa tulostaso nousee erittäin rankan tappiovuoden 2020 jälkeen n. 0-tasolle.

## Hiilijalanjälki miljoonaa tonnia ja piilokustannus (SCC) miljoonaa euroa



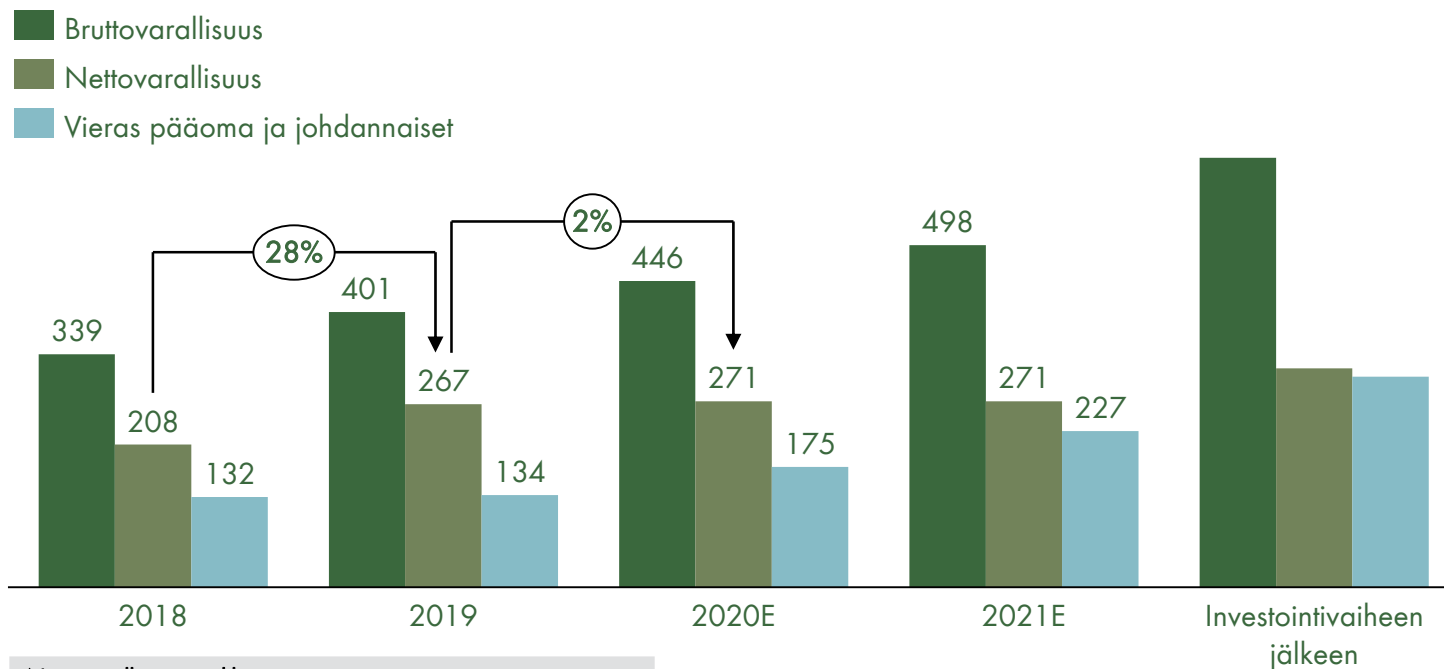
- Hiilijalanjälki laskee toteutettujen toimenpiteiden ansiosta budjetoidusti noin 20%.
- Vuosi on ollut täysin poikkeuksellinen niin ravintolan asiakasmäärien, kuin kiinteistöjen energiatarpeeseen vaikuttavien sään ja käytön suhteen. Näistä, muuttuvista tekijöistä, johtuva päästöalenuma on lisäksi yli 20%-yks.
- Hiilipäästöjen piilokustannusten huomioiminen antaa todennukaisemman kuvan yritystoiminnan kestävydestä ilmastonmuutoksen suhteen. Piilokustannusten vaikutus operatiiviseen kassavirtaan on noin 0,1 m€.





# Nettovarallisuuden arvioidaan pysyvän vakaana

Nettovarallisuus markkina-arvoin ja taseen vieraan pääoman määrä  
Miljoonaa euroa



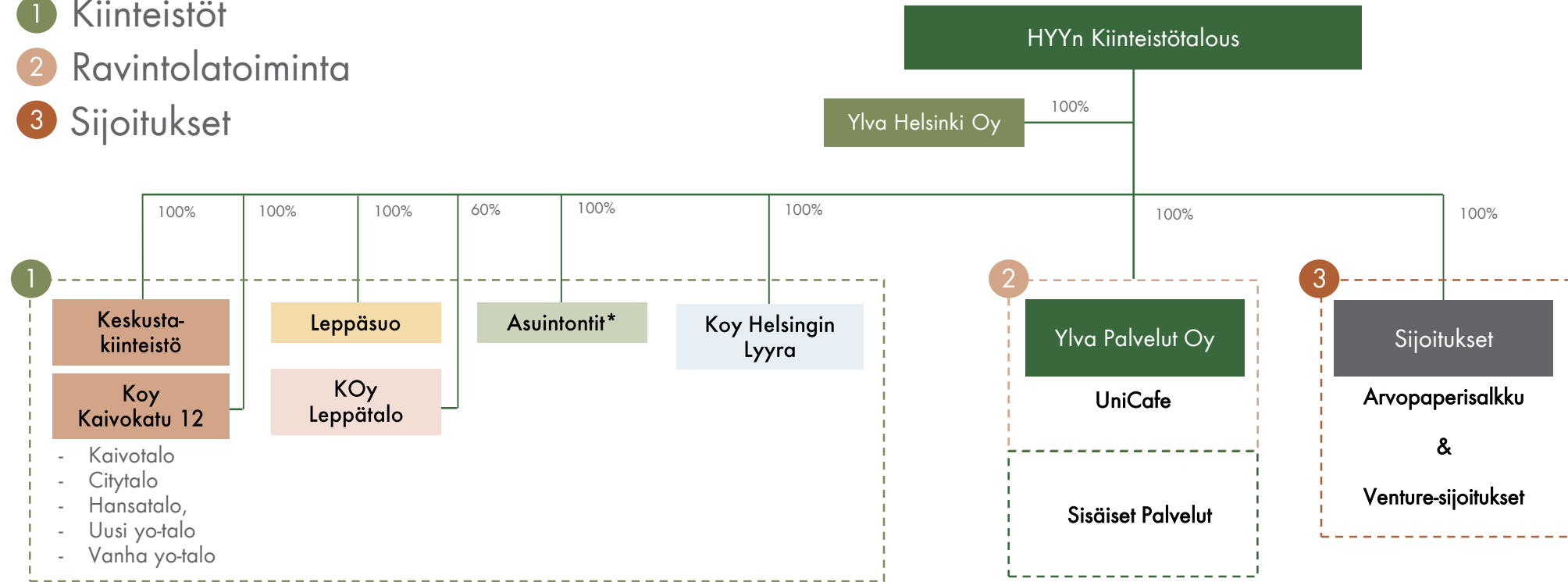
Nettovarallisuus markkina-arvoin =

Taseen loppusumma + kiinteistöjen arvioitujen markkina-arvojen ja kirjanpitoarvojen erotus - Taseen vieras pääoma +/- johdannaisten markkina-arvot

- Nettovarallisuuden arvioidaan kasvavan maltillisesti kuluvana vuonna. Kiinteistöjen yleisen arvonnousun ennustetaan jäävän edellisvuosia matalammaksi koronapandemian aiheuttaman epävarmuuden vuoksi. Toisaalta asuintonttien myynnistä saatava myyntivoitto nostaa nettovarallisuutta hieman.
- Samalla kun kokonaisvarallisuus on kasvanut, on myös vieraan pääoman määrä lisääntynyt projektien edistämisen tapahtuessa pääosin velkarahalla.
- Nettovarallisuuden arvioidaan olevan kuluvan vuoden tasolla myös vuoden 2021 lopulla. Lisävelkaa nostetaan ensi vuoden aikana arviolta 50 m€, mikäli projekteja päästään edistämään suunnitellulla aikataululla. Kiinteistöjen bruttoarvonnousu on lähes yksi yhteen suunniteltujen investointien kanssa, jolloin nettovarallisuus pysyy vakaana.
- Investointivaiheen jälkeisen nettovarallisuuden määrän näkymä ei ole muuttunut ja tämän arvioidaan edelleen ylittävän 300 miljoonaa euroa.

# Ylvan tulos muodostuu kolmesta eri raportointiyksiköstä

- 1 Kiinteistöt
- 2 Ravintolatoiminta
- 3 Sijoitukset

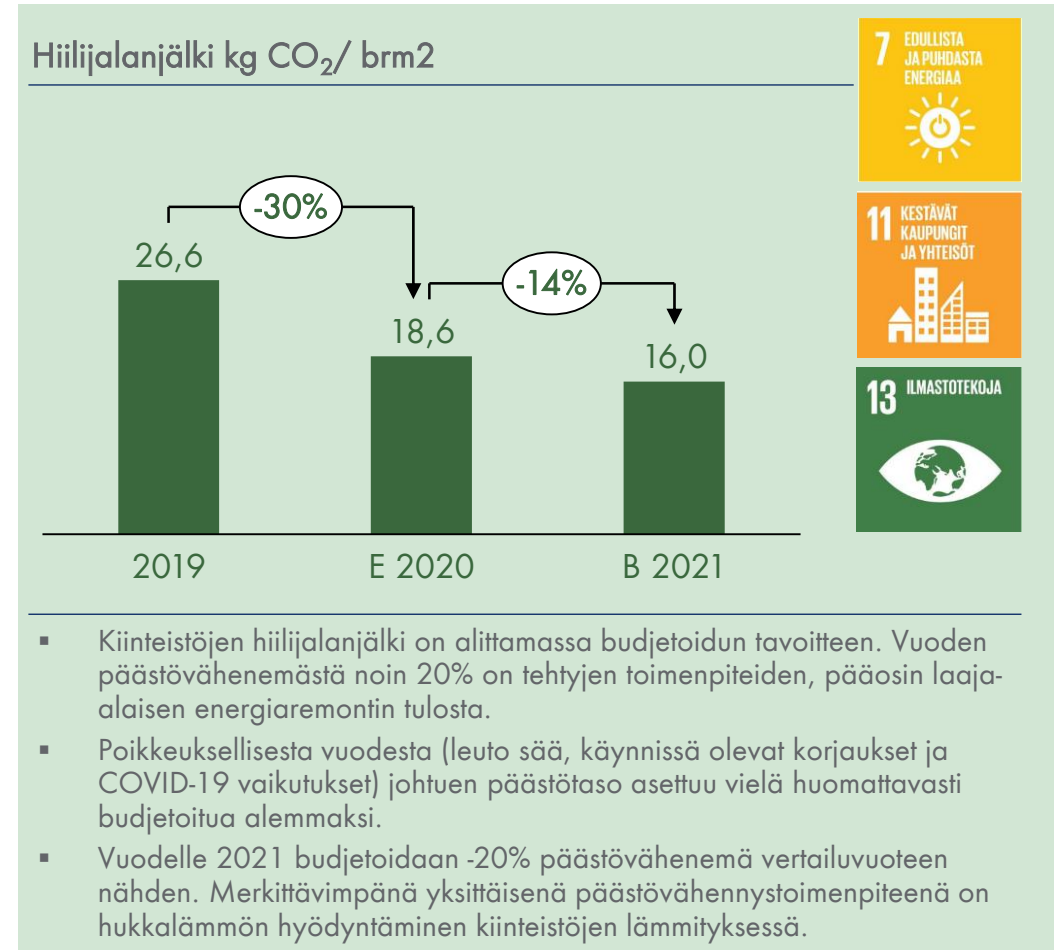
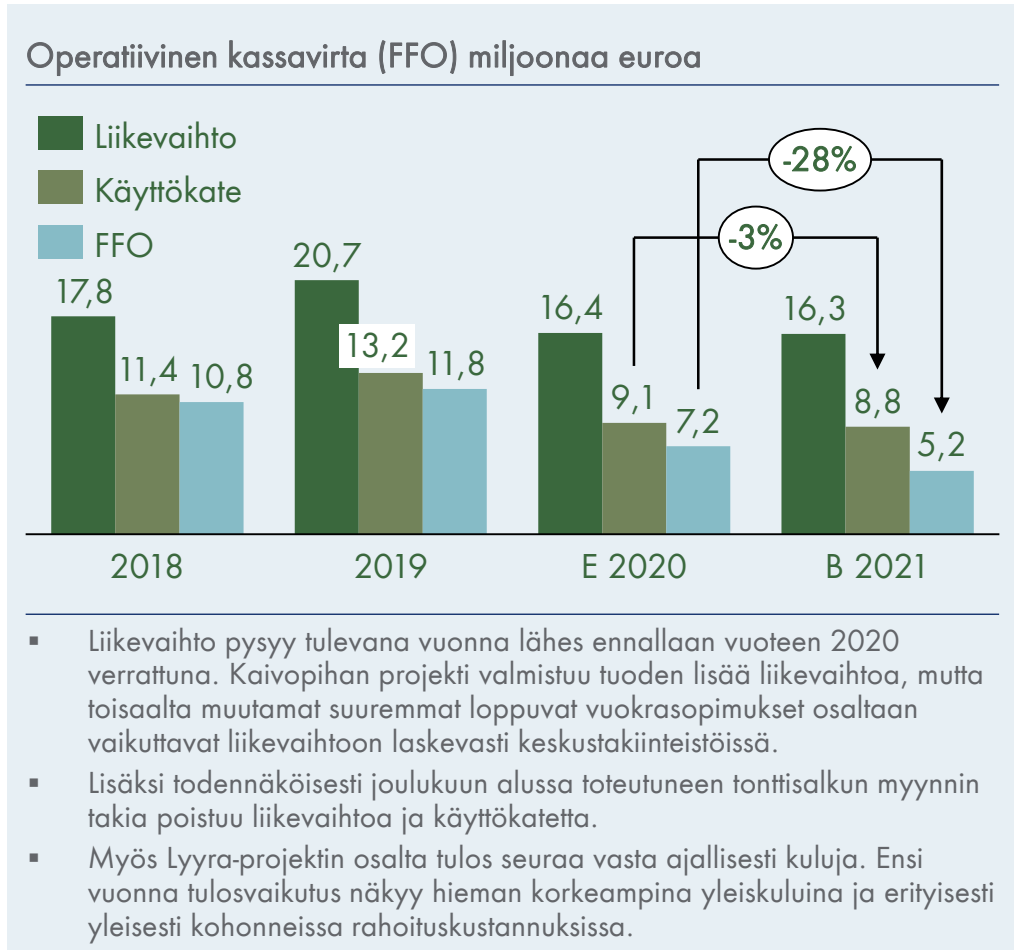


\*Asuintonttien myyntiprosessi on saatu päätökseen joulukuun alussa 2020 ja ensi vuonna tämä kokonaisuus jää pois Ylvasta, joka heijastuu myös budjettiluvuissa.

# AGENDA

1. Lähtökohdat vuoteen
- 2. Kiinteistöliiketoiminta**
3. MaRa
4. Sijoitustoiminta
5. Konsernikokonaisuus
6. Sijoitus- ja riskipuitteet

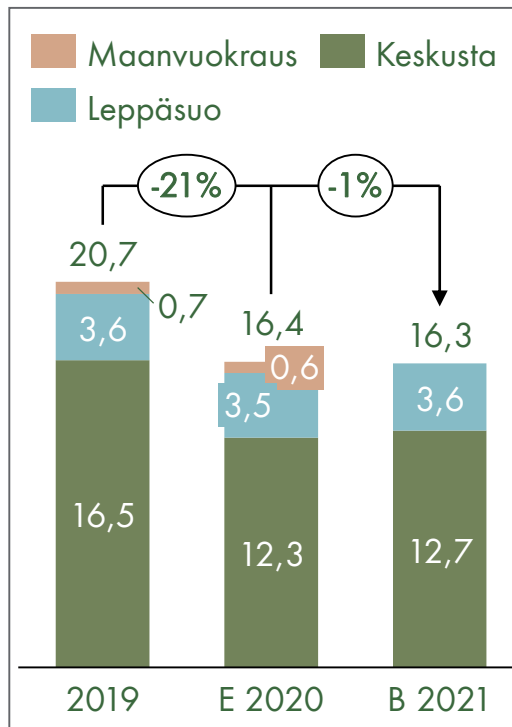
# Investointien jatkuminen heijastuu edelleen kiinteistöjen operatiiviseen kassavirtaan



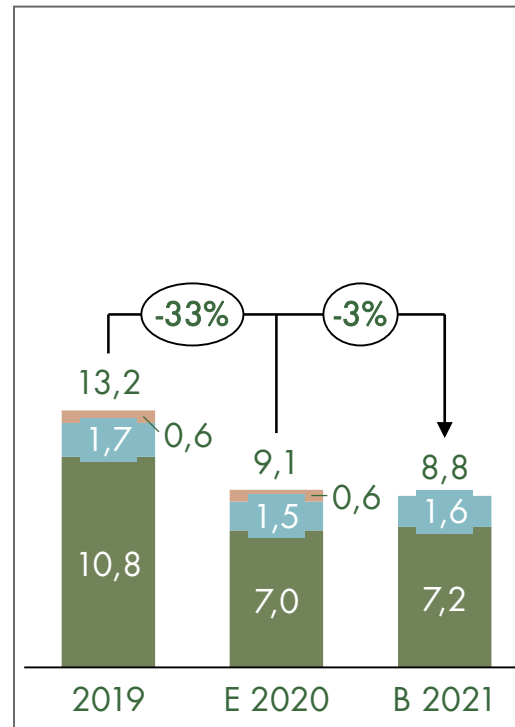
# Liikevaihto nousee maltillisesti sekä Keskustassa että Leppäsuolla

## Kiinteistöjen liikevaihto ja käyttökate yksiköittäin

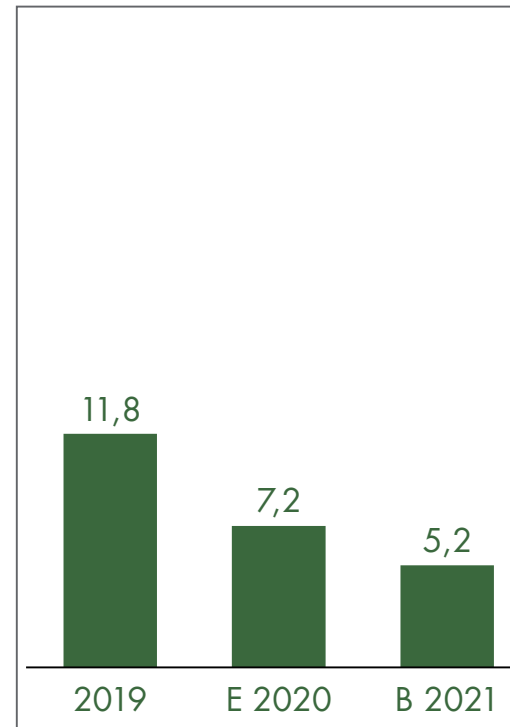
Liikevaihto miljoonaa euroa



Käyttökate miljoonaa euroa



FFO miljoonaa euroa

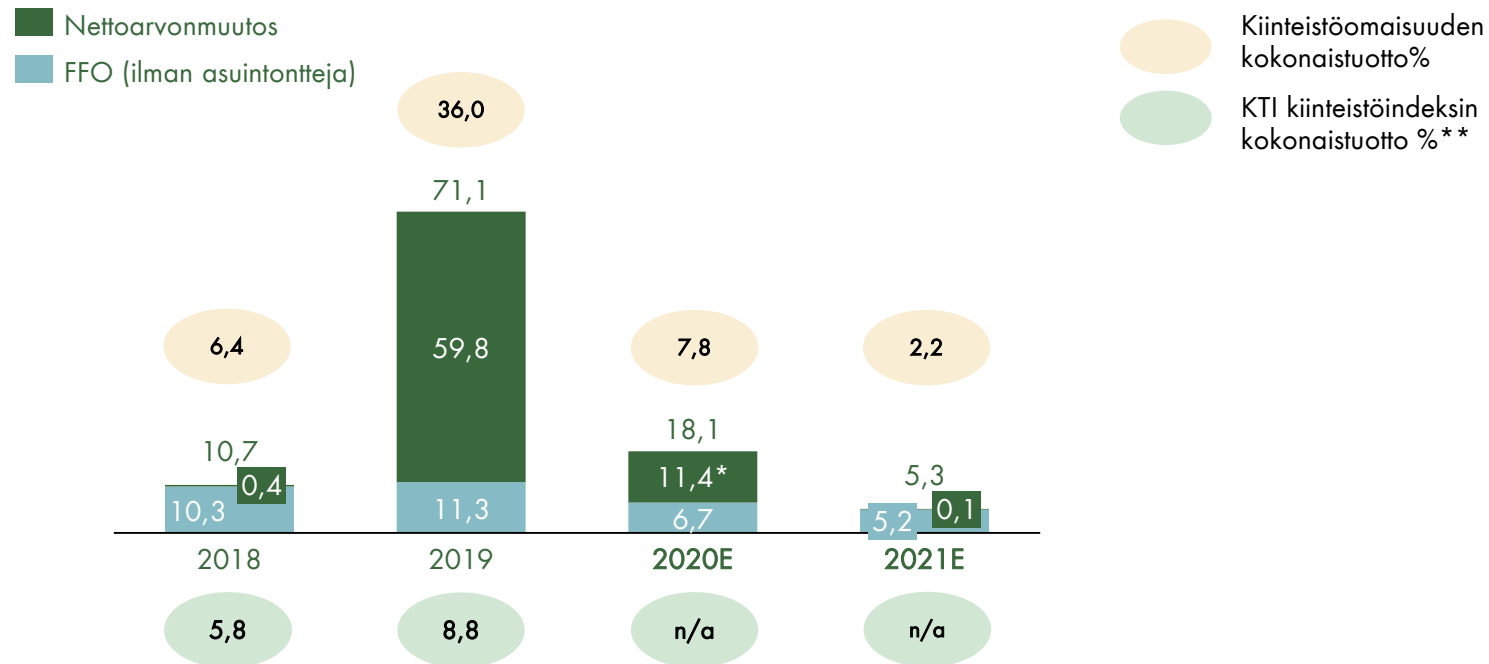


- Kaivopihan valmistuessa keväällä, jää Grand Hansan työmaan alle kuitenkin edelleen n. 14 000 neliötä eli lähes 25 % koko kiinteistökannasta, mikä osaltaan edelleen näkyy alempana liikevaihtona ja käyttökatteena. Käynnistyvän saneerauksen takia on lisäksi budjetoitu vuokranalennuksia ensi vuodelle.
- Tonttisalkusta irtautuminen pienentää ensi vuoden tulosta ja käyttökatetta n. 0,6 m€. Toisaalta Kaivopihan projektin valmistuminen nostaa käyttökatetta yli 1,0 m€.
- Kiinteistöprojektien jatkuessa rahoituskustannusten ennakoitaan kasvavan merkittävästi. Rahoituskustannusten osalta on kuitenkin edelleen suuri epävarmuus lopullisesta tulosvaikutteisuudesta. Rahoituskustannukset budjetoidaan koko kiinteistöille eikä yksiköittäin.

# Aktiivinen kiinteistöjen kehittäminen on vaikuttanut etupainotteisesti kiinteistöjen nettovarallisuuden kasvuun

Kiinteistöjen nettomarkkina-arvon muutos ja laskennallinen kokonaistuotto

Miljoonaa euroa



\* Vuoden 2020 arvonnousu on arvio, joka perustuu markkinamuutokseen. Vahvistetaan ulkoisen arvioitsijan toimesta 31.12.2020 tilanteesta tilinpäätökseen.

\*\* KTI:n kiinteistöindeksi ei huomioi velkaa kiinteistöjen arvonnousun laskennassa, ts. ilmoitetut arvot ovat bruttoarvonnousuja. Lisäksi indeksin laskennassa ei huomioida rahoituskuluja, jotka on vastavuoroisesti huomioitu Ylvan FFO:ssa. KTI:n laskentametodilla Ylvan lukemat vuosille 2018 - 2021 ovat arviolta seuraavat: 11 %, 23 %, 10 % ja 17 %.

- Kiinteistöjen arvonnousun vuonna 2020 ennustetaan olevan edellisvuotta maltillisempi samalla kun velkarahaa on nostettu investointien rahoittamiseen.
- Yhdessä kiinteistöjen edellisvuosia matalammalle jäävän FFO:n kanssa, kiinteistöomaisuuden kokonaistuoton arvioidaan olevan hieman alle 8 %.
- Luvuissa ei ole huomioitu maavuokrauksen piirissä olevan maaomaisuuden käyttökattetta tai arvonnousuja (joiden osalta muutokset ovat oletetusti pienempiä ja perustuvat lähinnä kuluttajahintaindeksiin ja toissijaisesti tuotto-odotukseen).

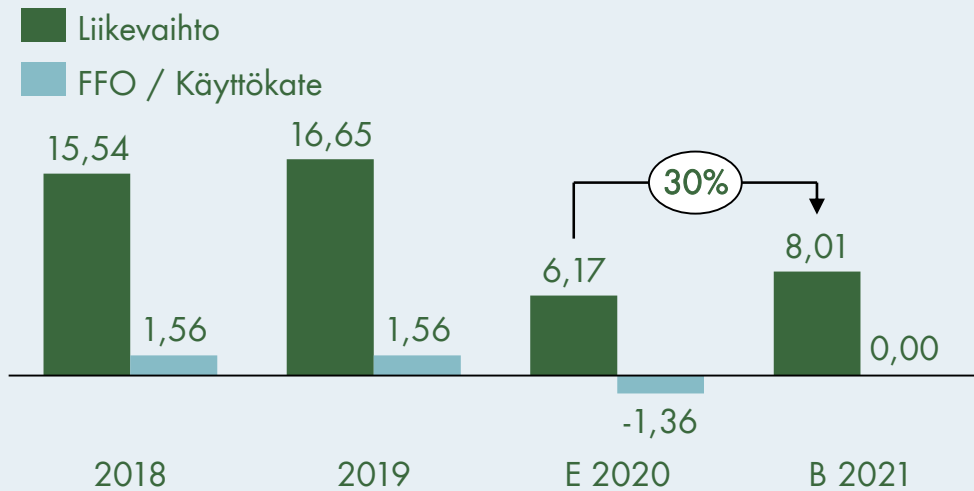
# AGENDA

1. Lähtökohdat vuoteen
2. Kiinteistöliiketoiminta
3. **MaRa**
4. Sijoitustoiminta
5. Konsernikokonaisuus
6. Sijoitus- ja riskipuitteet

# Koronavirus vaikuttaa voimakkaasti ravintolatoiminnan liikevaihtoon ja tulokseen edelleen vuonna 2021 - kasvis- ja vegaaniseen ruokaan jatketaan panostuksia

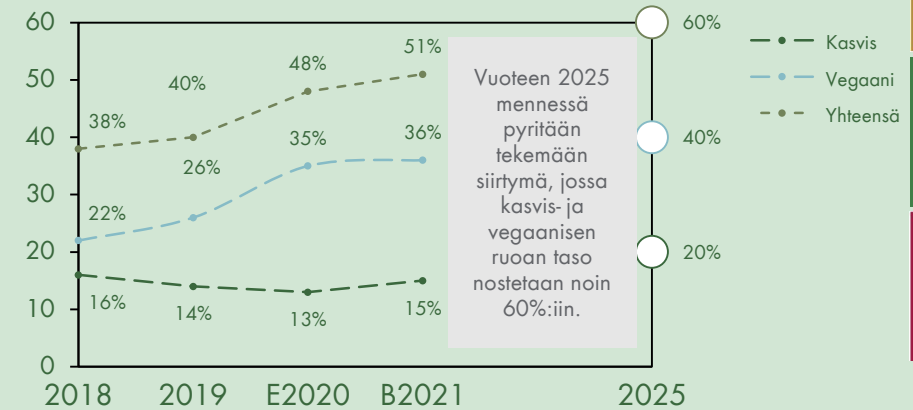
15.12.2020

Operatiivinen kassavirta (FFO) / käyttökate miljoonaa euroa



- Hostel-toiminta lopetettiin 31.8.2020 ja näin ollen liiketoiminnan liikevaihto poistuu kokonaan MaRa-alalta.
- Korona-virus aiheuttaa merkittävää epävarmuutta edelleen vuodelle 2021. Budjetoinnissa oletuksena on ollut, että ravintoloiden H1 on hyvin samankaltainen kuin vuoden 2020 syksy ja kesä on normaaleissakin olosuhteissa suhteellisen heikko. Syksystä 2021 liiketoiminnan odotetaan palaavan lähemmäksi normaalia, mutta olevan edelleen alle vuoden 2019 tason. Tavoitteena on vähintään nolla-tulos operatiivisen kassavirran osalta.
- Ravintoloiden osalta operatiivinen kassavirta on sama kuin käyttökate, koska ravintoloille ei budjetoida rahoituskustannuksia.

Kasvis- / vegaanisen ruoan osuus ateriamäärästä (tavoitteena 51% /36% kumulatiivinen tulos 2021)



- Kasvis- ja vegaanisen ruoan osuudessa on onnistuttu tekemään tavoiteltu tason nosto vuoden 2020 aikana. Osuus on ollut tavoitellulla, yli 50% tasolla huhtikuun jälkeen. Vuoden kumulatiivinen tulos tulee olemaan noin 48%/35%. Poikkeustilasta johtuen muutoksen pysyvyyttä on kuitenkin vielä hankala arvioida.
- Vuoden 2021 tavoite on vakiinnuttaa saavutettu taso ja nostaa sitä edelleen hieman. Tavoitteena on nostaa kumulatiivinen kasvis- ja vegaanisen ruoan osuus 51%:iin ja vegaanisen ruoan kumulatiivinen osuus 36%:iin vuoden 2021 aikana.

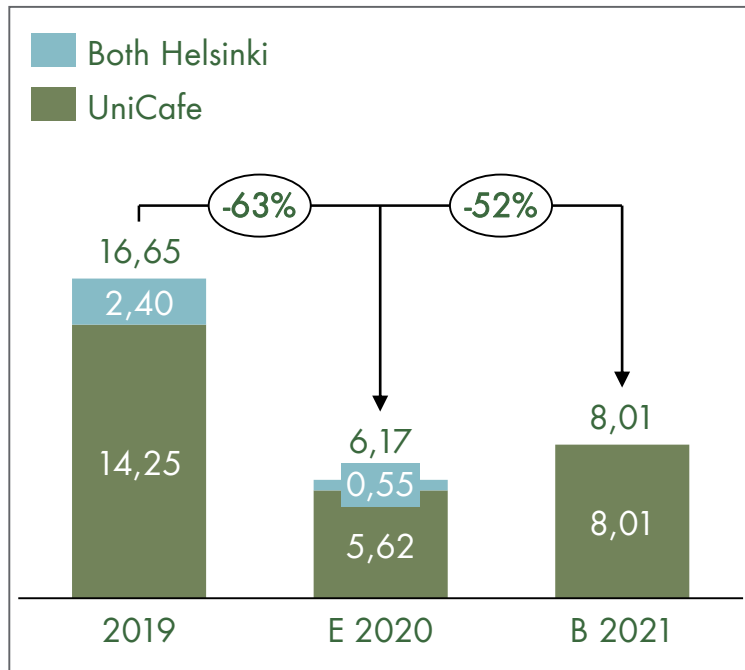




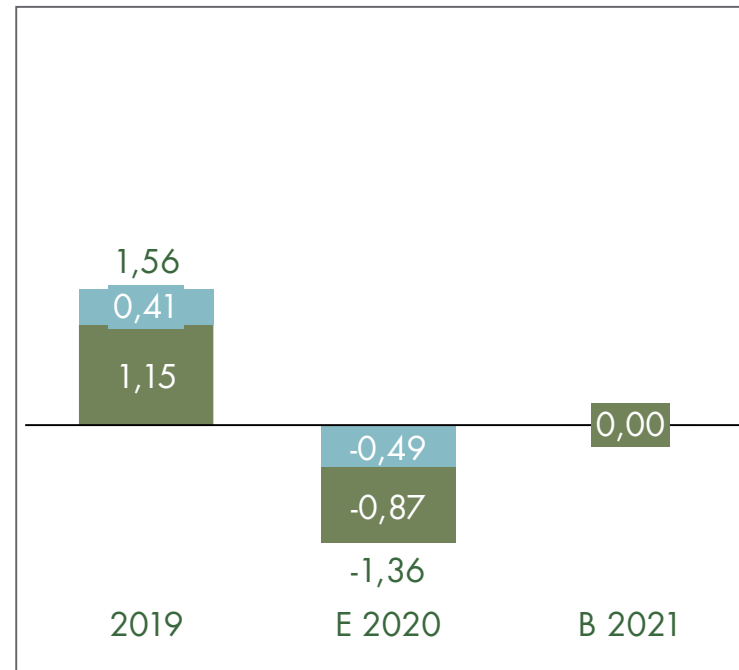
# Ravintolatoiminnassa tavoitteena on merkittävä tulosparannus koronan aiheuttamista jatkuvista haasteista huolimatta

## MaRa – liiketoiminnan liikevaihto ja operatiivinen kassavirta (FFO)

Liikevaihto miljoonaa euroa



Käyttökate / FFO miljoonaa euroa



MaRa-liiketoimintaan ei allokoidu rahoituskustannuksia, joten käyttökate on sama kuin FFO

Vuonna 2020 Well-kahviloita ei raportoida enää erikseen

- Hostel liiketoiminnan lakkauttaminen vähentää liikevaihtoa noin **2,4 m€** ja FFO:ta **0,4 m€** verrattuna vuoteen 2019.
- Ravintoloiden liikevaihto on **6,2 m€** vähemmän kuin vuonna 2019. Vuoden 2020 ennusteeseen verrattuna liikevaihto kasvaa **2,4 m€**.
- Ravintoloiden odotetaan saavuttavan nollatason käyttökatteessa. Käyttökateen odotetaan olevan **1,1 m€** vähemmän kuin vuonna 2019. Vuodesta 2020 kasvua ennustetaan tulevan noin **0,87 m€**.
- KEHA-ravintolatukipäätöksestä on valitettu ja potentiaalisesti tukea voidaan vielä saada lisää. Valituksen päätösaikataulu on vielä epävarma ja tätä ei ole huomioitu budjetissa.

# AGENDA

1. Lähtökohdat vuoteen
2. Kiinteistöliiketoiminta
3. MaRa
4. Sijoitustoiminta
5. Konsernikokonaisuus
6. Sijoitus- ja riskipuitteet

# Sijoitustoiminnan periaatteet

## Tausta, tavoite ja tuottotavoite

Arvopaperisijoittaminen aloitettiin vuoden 2005 lopulla. Alkuperäisenä tavoitteena oli säilyttää ja kartuttaa ylioppilaskunnan omaisuutta ja muodostaa ylioppilaskunnalle 25 - 30 vuoden kuluttua vaihtoehtoinen voitonjaon lähde. Lisäksi tavoitteena oli nelinkertaistaa sijoitettu pääoma.

Vuosien 2005 - 2007 aikana sijoitettu pääoma oli 9,9 m€. Alkuperäiseksi pitkän aikavälin vuotuiseksi tuottotavoitteeksi määriteltiin keskimäärin 8 %. Tuottotaso on jäänyt tavoitteesta hieman ollen keskimäärin n. 7 %.

Edelläkävijyys vastuullisessa sijoittamisessa on oleellinen osa toiminnalle asetettuja tavoitteita.

## Riskit

Ylioppilaskunnan kyky kantaa riskiä on katsottu sijoituspäätöstä tehtäessä hyväksi. Riskitasoa ja arvopaperisalkkuun allkoitua euromäärää tarkastellaan kuitenkin osana koko Ylvan riskinottoa. Suurten kiinteistöinvestointien takia voi olla perustelua vähentää osakemarkkinariskiä. Lisäksi arvopaperisalkku toimii nopeana käteisvarojen lähteenä tarvittaessa.

Kuten sijoitus- ja riskipuiteissa tuodaan esille, ylioppilaskunnan omavaraisuusaste markkina-arvoin arvioidaan olevan noin 60 % vuoden 2020 lopussa. Vuoden 2021 lopussa omavaraisuusaste markkina-arvoin arvioidaan olevan noin 55 %.

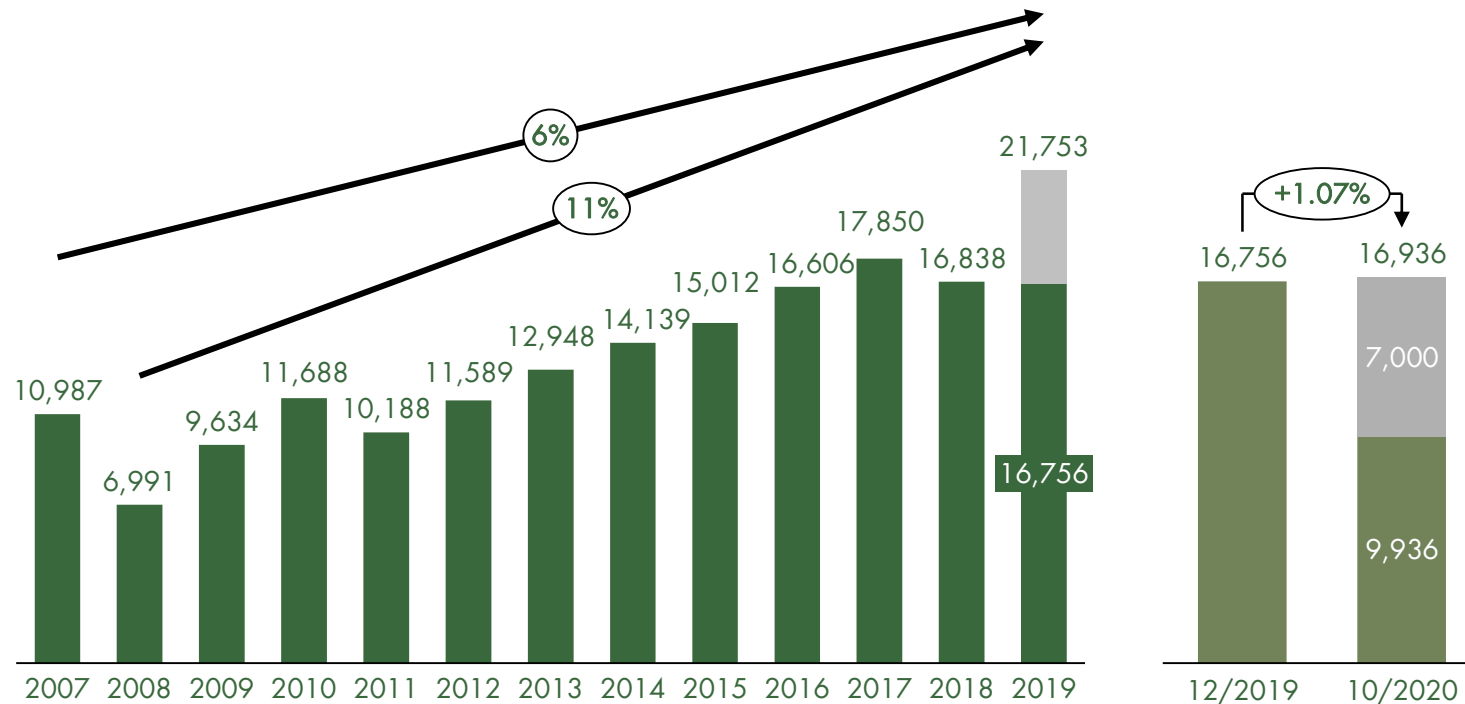
## Sijoitustoiminta

Vuotuinen edustajiston hyväksymä riski- ja sijoituspuiteasiakirja määrittää toiminnan rajaukset sekä mahdollisuudet sen kasvattamiselle.

Vuoden 2021 aikana ei ole lähtökohtaisesti odotettavissa merkittäviä muutoksia sijoitusten määrään. Kuitenkin mikäli markkina- tai muissa Ylvaan vaikuttavissa olosuhteissa tapahtuu muutoksia, sijoituksia voidaan joko realisoida tai lisätä.

# Arvopaperisalkun koko oli lokakuussa n. 10 m€

Ylvan arvopaperisalkun markkina-arvo  
Miljoonaa euroa

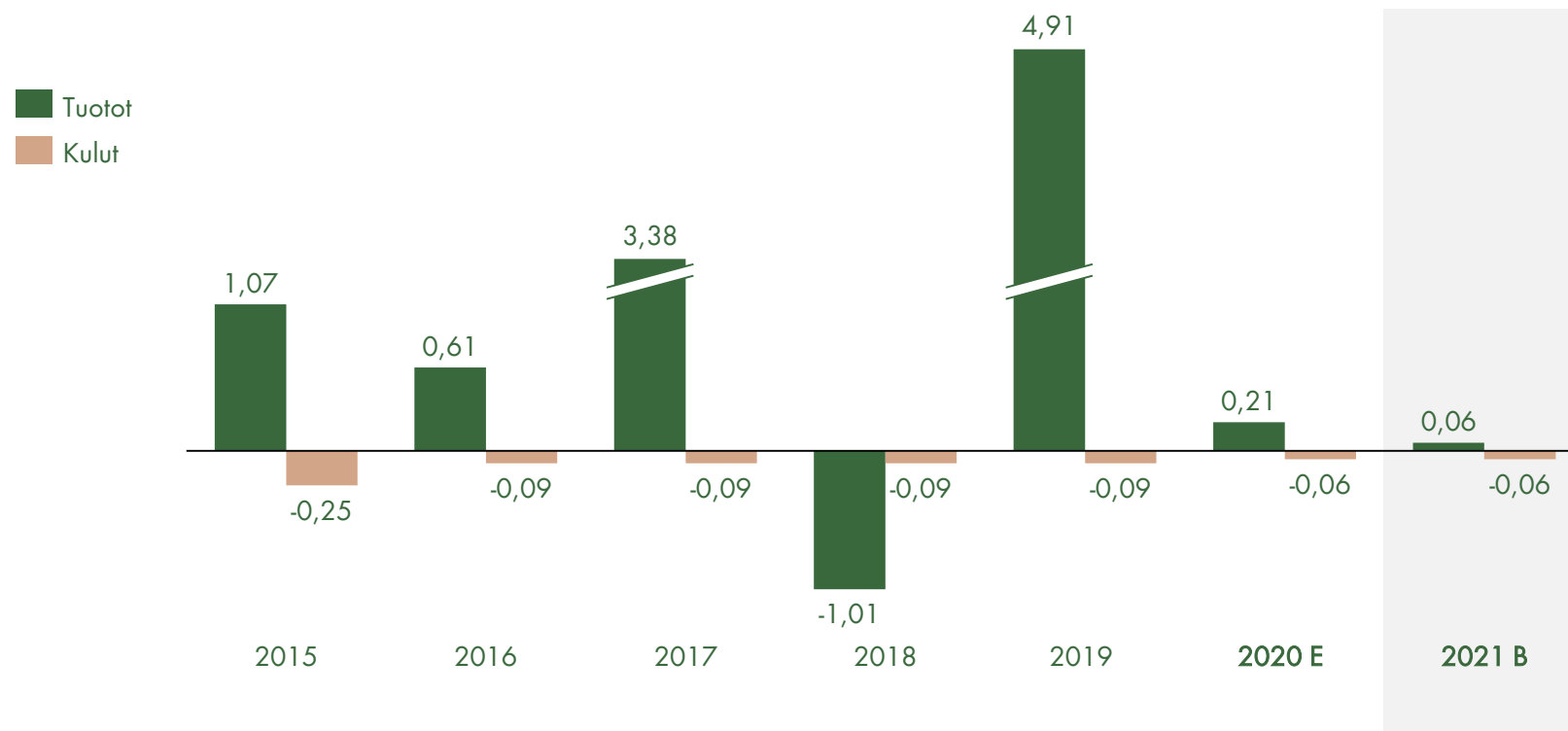


Salkun on HYYn yleisten ESG-standardien lisäksi oltava täysin fossiilisista polttoaineista vapaa. Fossiilittomalla salkulla tarkoitamme, että salkusta on rajattu pois fossiilisten polttoaineiden tuotanto, jalostus ja jakelu sekä fossiilisilla polttoaineilla tapahtuva energiantuotanto. Herkkyysrajaus fossiilittomuuteen on max 10% yksittäisen yhtiön liikevaihdon osalta.” Ote Ylvan asettamista rajoituksista fossiilittomuuden osalta.

- 17,6 m€ siirtyi eQ:n hallinnoitavaksi kesällä 2017. Alkujaan arvopaperisalkku oli jaettu kahteen samansuuruiseen salkkuun, joista toinen oli täysin fossiiliton.
- Vuoden 2019 alusta lähtien arvopaperisalkku on ollut kokonaisuudessaan täysin fossiiliton.
- Salkusta on toteutettu 5 m€ lunastus heinäkuussa 2019 ja 7 m€ lunastus helmikuussa 2020.
- Salkun allokaatiota lisäksi muutettiin kesällä 2020 riskitason vähentämiseksi täydestä osakepainosta valtaosin korkosijoituksiin. Vuoden alusta arvopaperisalkun sijoitetun pääoman tuotto on ollut hieman yli 1 %.

# Sijoitustoiminnassa lähdetään vuoteen 2021 alhaisemmalla riskitasolla allokaatiossa kuin vuoden 2020 alussa

Arvopaperisalkun tuotot ja Ylvan sijoitustoiminnan yleiskulut  
Miljoonaa euroa



- Sijoitustoiminnalle on aiempien vuosien tapaan asetettu budjettitavoitteeksi sille allokoitujen kulujen kattaminen (n. 60 t€ vuonna 2020) eli käytännössä nollatulot.
- Näin ollen sijoitustoiminnan vaikutus Ylvan budjetoituun liikevaihtoon ja tulokseen on neutraali.
- Tosiasiallinen vähimmäistavoite on aina vertailuindeksin tuottotason ylittäminen.
- Arvopaperisalkun tuloksen vuonna ennustetaan maltillisesti positiivinen ilman merkittäviä markkinamuutoksia.

# Arvopaperisalkun allokaatio ja vertailuindeksi

Omaisuslaji	Allokaatio per		
	Minimi	Neutraali	Maksimi
Lyhyet korkosijoitukset		7 %	7 %
Pitkät korkosijoitukset		63 %	53 %
Osakkeet	10 %	30 %	50 %

Korkosijoitusten vaihteluväli on 50 - 90 % salkun markkina-arvosta.

Sijoitustoiminnassa noudatetaan omaisuuslajiluokkien keskinäisiä painotuksia eli sijoitusten neutraalijakaumaa ja allokaatorajoja.

Maantieteellinen jakauma	Allokaatio per	
	Perusallokaatio	19.10.2020
Osakesijoitukset	100 %	100 %
Suomi	15 %	17 %
Eurooppa	25 %	21 %
Yhdysvallat + Global	30 %	37 %
Kehittyvät markkinat	25 %	25 %
Japani + Tyynimeri	5 %	0 %

Korko-omaisuuslajien jakauma	Allokaatio per	
	Perusallokaatio	19.10.2020
Korkosijoitukset	100 %	100 %
Corporate (High Yield)	30 %	36 %
Corporate (Investment Grade)	60 %	52 %
Rahamarkkinat	10 %	12 %

Allokaatiokeskustelua käydään Ylvan sisäisten toimintatapojen mukaisesti vähintään kahdesti vuodessa. Päätöksillä huomioidaan paitsi HYYn pitkäaikaiset tavoitteet myös markkinaolosuhteet ja -näkömät sekä Ylvan kokonaisriskiasema.

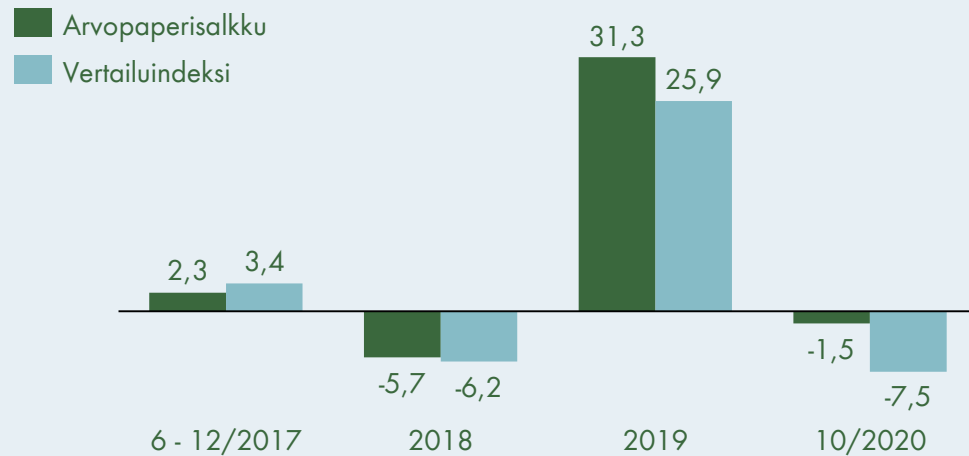
Varainhoitaja pyrkii sijoitustoiminnassa vertailuindeksiä parempaan tuottoon. Salkun vertailuindeksinä käytetään vuoden 2020 toteutetun allokaatiomuutoksen myötä seuraavaa:

Vertailuindeksi	Paino
Osakesijoitukset	
Suomi / OMX Helsinki CAP	15 %
Eurooppa / MSCI Europe	25 %
Yhdysvallat + Global / S&P 500	30 %
Kehittyvät markkinat / MSCI Emerging Markets	25 %
Japani + Tyynimeri / MSCI Japan	5 %

Vertailuindeksi	Paino
Korkosijoitukset	
Merrill Lynch Euro High Yield Index	30 %
Merrill Lynch Euro Corporate Index	60 %
3kk Euribor -tuottoindeksi	10 %

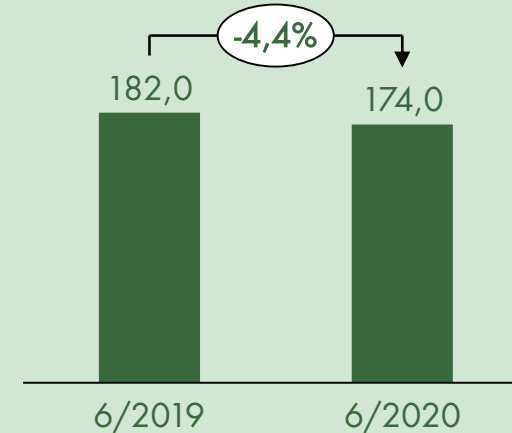
# Sijoitustoiminnalle ei ole budjetoitu tulosta, mutta tavoitteena on indeksin päihittäminen - fossiilittomasti

Arvopaperisalkun ja vertailuindeksin vuosituotot 6/2017 - 2020, %



- Sijoitustoiminnalle ei budjetoida tulosta, vaikka tosiasiallisesti tavoitteena on keskimääräistä markkinatuottoa kuvaavaa vertailuindeksiä parempi tuotto. Tässä on onnistuttu viime ja tänä vuonna.
- eQ:n hallinnoimana (kesäkuu 2017 lähtien) sijoitussalkku on tuottanut hieman vertailuindeksiä paremmin. Sijoitussalkku on tuottanut vuositason (per annum) vertailuindeksiä paremmin (6,5 % vs. indeksin 3,7 %).
- Salkusta tehdyt lunastukset vaikuttavat jonkin verran tuoton laskentaan. eQ ilmoittaa tuoton ilman sijoitetun pääoman painotusta.

Arvopaperisalkun hiilijalanjälki (tCO<sub>2</sub>/lv MEUR)



- Hiilijalanjälki on vuodesta 2020 alkaen keskeisin salkun kestävyysmittari, tavoitteena on pienentää hiilijalanjälkeä vuosittain.
- Arvopaperisalkku on jo nyt erittäin vähähiilinen esim. Suomen osakemarkkinaan nähden nähden (82.9 tCo<sub>2</sub>/MEUR vs. 222.6 tCo<sub>2</sub>/MEUR ja 174 tCo<sub>2</sub>/lv MEUR vs. 370 tCo<sub>2</sub>/lv MEUR).
- Salkun riskin pienentäminen ja korkoallokaation lisääminen nostivat jonkin verran salkun hiilijalanjälkeä koska tyypillisesti velkamarkkinalla aktiiviset yhtiöt ovat pääomavaltaisia ja siksi myös usein liiketoiminta korkeampi päästöistä (esim. ohjelmistoyhtiö vs. kiinteistöyhtiöt).



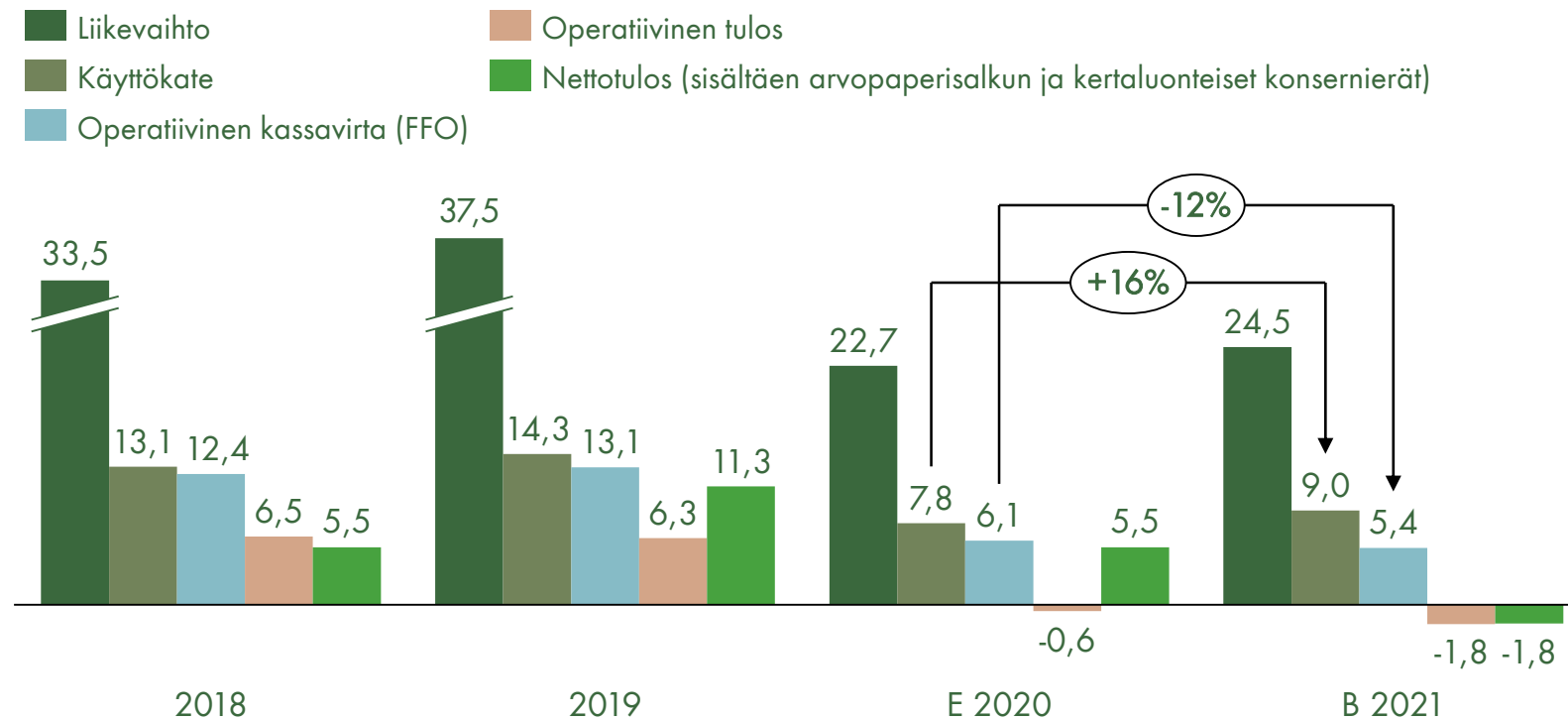
# AGENDA

1. Lähtökohdat vuoteen
2. Kiinteistöliiketoiminta
3. MaRa
4. Sijoitustoiminta
- 5. Konsernikokonaisuus**
6. Sijoitus- ja riskipuitteet



# Vuoden 2021 tulostasoa rasittavat edelleen haastava ravintolaliiketoiminnan toimintaympäristö ja kiinteistöprojektit

Liikevaihto, käyttökate, operatiivinen kassavirta (FFO) sekä operatiivinen tulos ja nettotulos yhteensä  
Miljoonaa euroa



Operatiivinen kassavirta (FFO) = Käyttökate - operatiiviset rahoituskustannukset

Käyttökate = Tulos ennen poistoja, rahoituseriä (mm. korkotuotot- ja kulut, lainan nostokulut), veroja ja tilinpäätöseriä

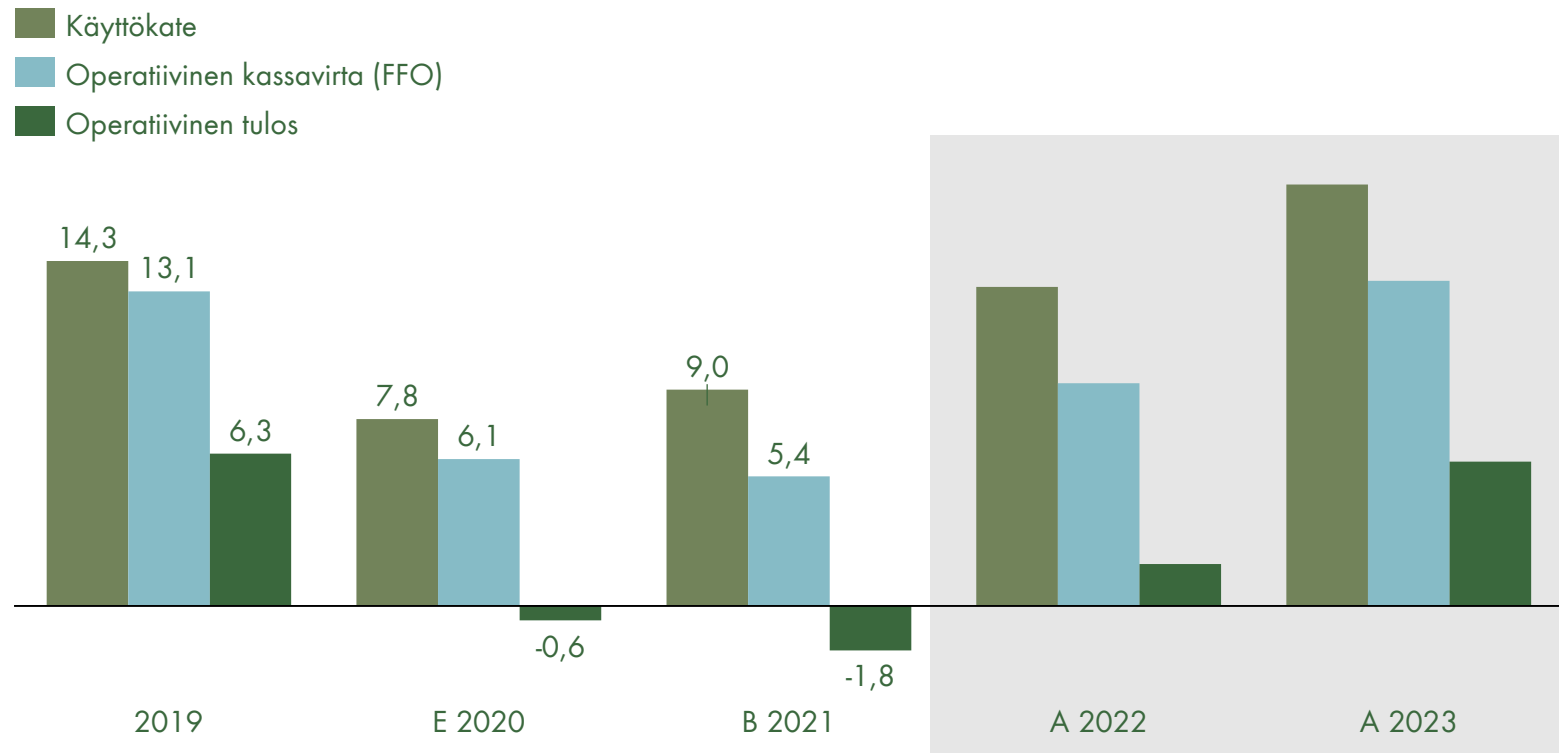
Operatiiviset rahoituskustannukset = Sisältää ennakoitua tavantasaista tulosvaikutteista rahoituseriä. Ei sisällä esim. kertaluonteisia kustannuksia liittyen johdantasiin.

Operatiivinen tulos = Operatiivinen nettotulos on tulos verojen jälkeen ennen Ylvan sijoitustoimintaa (sijoitussalkun tulosta).

- MaRa-liiketoiminnan merkittävät tappiot rasittavat koko konsernin tulosta vuonna 2020. Haasteista huolimatta kiinteistöjen kohtalainen operatiivinen tulostasoa ja ennakoitua pienemmät rahoituskustannukset näkyvät positiivisena ennustetussa tuloksessa vuonna 2020. Lisäksi erityisesti merkittävä myyntivoitto tonttisalkusta parantaa nettotulosta selvästi.
- Vuonna 2021 operatiivista kassavirtaa pienentävät kasvaneet rahoituskulut ja edelleen selkeästi normaalitasoa heikompi odotettu tulos ravintolaliiketoiminnasta. Lisäksi 2021 liikevaihdossa näkyy hostel-liiketoiminnan lopettaminen ja tämän liikevaihdon poistuminen sekä tonttisalkun liikevaihdon poistuminen.
- Perinteisesti arvopaperisalkun osalta ei budjetoida tulosta joten operatiivinen tulos = nettotulos vuonna 2021.
- Vaikka käyttökate kääntyy lievästi nousuun ensi vuonna, kirjanpidollinen tulos tulee olemaan negatiivinen kasvaneiden rahoituskustannusten ja poistojen myötä.

# Käyttökateen ja operatiivisen kassavirran käänteen ratkaisee kuinka nopeasti kiinteistöhankeita päästään edistämään

Konsernin käyttökate, operatiivinen kassavirta (FFO) ja operatiivinen tulos tulevana vuosina  
Miljoonaa euroa



Ylvan **käyttökate** = tulos ennen sijoitustoimintaa, poistoja, rahoituseriä, veroja ja tilinpäätöseriä  
Ylvan **FFO** = käyttökate - operatiiviset rahoituskustannukset ilman kertaluontoisia eriä  
**Operatiivinen tulos** = liiketoiminnan tulos verojen jälkeen ilman sijoitussalkun markkina-arvon muutoksia

- 2020 käyttökateen ja tuloksen odotettiin olevan selkeästi 2019 vuotta alempana investointien alkaessa, mutta tulosluvuissa näkyy lisäksi suuresti koronaviruksen negatiivinen vaikutus.
- Kaivopihan projektin valmistuminen 2020 lopussa näkyy positiivisena operatiivisessa kassavirrassa vuonna 2021. Lisäksi ravintolaliiketoiminnan odotetaan haastavan ensi vuoden jälkeen osittain normalisoituvan vuodesta 2022 eteenpäin. Grand Hansa projektin ja Lyyran vaikutukset alkavat näkyä tulostasossa vuodesta 2022 - 2023, mutta suurin osa näiden projektien positiivisista vaikutuksista tulevat vasta tämän jälkeen.
- Edellinen huippu 2019 tullaan näin ollen saavuttamaan investointien jälkeen 2023 / 2024 mennessä mikäli projekteja päästään edistämään toivotussa aikataulussa. Alun perin vuoden 2019 taso ennakoitiin saavutettavan vuonna 2022.
- Operatiivinen tuloksen kehitys olemaan heikompaa kasvaneiden poistojen ja rahoituskustannusten takia.

# AGENDA

1. Lähtökohdat vuoteen
2. Kiinteistöliiketoiminta
3. MaRa
4. Sijoitustoiminta
5. Konsernikokonaisuus
6. Sijoitus- ja riskipuitteet

# Sijoitus- ja riskipuitteet on määritelty HYYn hallinto-ohjesäännössä

15.12.2020

## Merkitys

Hallinto-ohjesäännön mukaisesti Ylvan vuotuiset sijoitus- ja riskipuitteet määritellään tällä asiakirjalla. Pidemmällä aikavälillä sijoitus- ja riskipuitteita tarkastellaan Ylvan omistajastrategia-asiakirjassa.

Hyväksymällä vuosittaiset sijoitus- ja riskipuitteet, edustajisto antaa samalla hyväksynnän puitteen mukaiselle kokonaisriskinotolle, lainanotolle sekä panttikirjojen antamiselle. Näistä ei tehdä erillisiä päätöksiä edustajistossa.

## Sijoitus- ja riskipuitteet käsitteenä

Sijoitus- ja riskipuiteasiakirjassa omistaja hyväksyy vastuuriskit ehdotetulle ajanjaksolle. Sijoitus- ja riskipuitteilla tarkoitetaan oman pääoman sijoitusten, osakaslainojen ja annettavien takausten tai muiden vakuuksien enimmäismääriä.

Vastuuriskiksi katsotaan:

- Oman pääoman ehdoin tehdyt sijoitukset
- Sisäiset ja ulkoiset lainat
- Annettavat takaukset, kiinnitykset ja vakuudet

Sijoitus- ja riskipuitteet määrittävät näiden riskien enimmäismäärän.

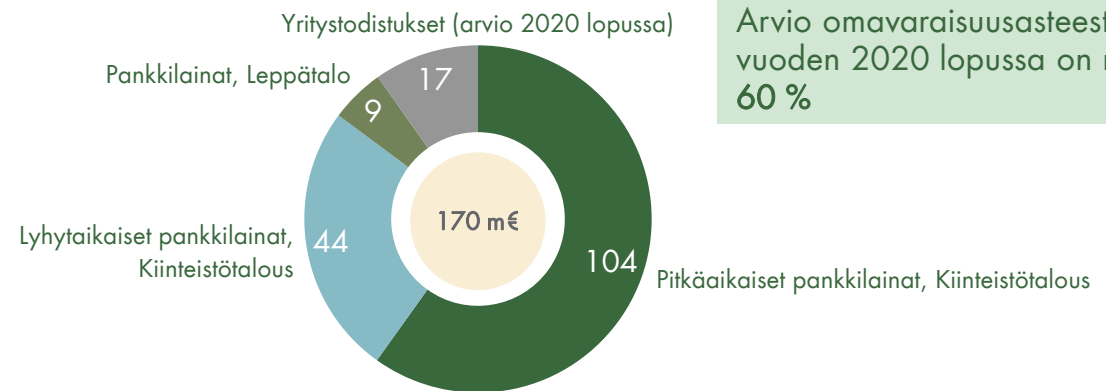
Oman pääoman ehdoin tehtyjen sijoitusten kaikki arvot on määritetty markkina-arvoin tai mikäli sellaista ei ole saatavilla, kirjanpitoarvoin.

# Ylvan vastuuriskit: varallisuus ja velat

Kiinteistöomistukset muodostavat merkittävän osuuden omaisuudesta ja Kiinteistötaloudella on pankkilainaa vuoden lopussa noin 150 miljoonaa euroa

	Markkina-arvot (m€)	Panttikirjat (m€)
<b>Keskustan kohteet</b>	<b>284</b>	<b>172</b>
Kaivotalo	99	
Citytalo	39	
Kaivokatu 12, Uusi YO-talo ja Hansatalo	119	
Vanha YO-talo	26	
<b>Leppäsuu</b>	<b>46</b>	<b>28</b>
Leppätalo*	8	17
Arvopaperisalkku	10	-
<b>Yhteensä</b>	<b>348</b>	<b>219</b>
	Tasearvot (m€)	Panttikirjat (m€)
Lyyra hanke ja tontit	30	2
Venture sijoitukset	1	
Ylva Palvelut Oy	2	
	<b>33</b>	

\* = HYYn omistusosuus Leppätalosta 60 %.



Kiinteistöjen markkina-arvot, arvio vuoden 2020 lopun tilanteesta.

Lyyran arvo vuoden 2020 lopussa n. 30 m€. Arvo perustuu ennusteeseen Lyyran investoinnin kumulatiivisesta toteumasta sisältäen tonttien oston ja kyseessä on tasearvo. Lyyran tontteihin on myönnetty 2 m€ (1 m€ per tontti) kiinnityksiä hankkeen toteuttamisen vakuudeksi (panttikirjan haltijana Helsingin kaupunki).

Venture sijoitukset (ResQ Club Oy) arvostettu hankintahintojen perusteella (tasearvo). Ylva Palvelut Oy:n tasearvo oli syyskuun lopussa hieman yli 2 m€.

Yritystodistusohjelman koko on 50 m€, josta arvioidaan tyypillisesti olevan kerrallaan nostettuna 10 - 15 m€.

## Aktiivisen investointivaiheen jatkuminen ja edelleen kiihtyminen vuosien 2021 – 2023 aikana tarkoittaa lainanoton ja vakuudeksi annettujen panttikirjojen lisäämistä

Vuonna 2021 merkittävät investoinnit jatkuvat keskustakohteiden ja Lyyran rakennustöiden ja niiden suunnittelun myötä. Hankkeista suurin osa tullaan rahoittamaan pankki- tai muulla velkarahoituksella. Koronan aiheuttamien vaikutusten takia kuitenkin tarkka aikataulu projektien edistämiseksi on epävarma.

Mikäli projekteja pystytään edistämään suunnitellulla aikataululla investointien yhteismäärän arvio vuodelle 2021 on 50 – 70 miljoonaa euroa. Vuosien 2022 – 2023 aikana investoinnit tulevat olemaan arviolta 30 - 60 miljoonaa euroa vuodessa. Päätösesityksessä on varauduttu vuosille 2022 – 2023 suunniteltujen investointien osittaiseen aikaistumiseen vuodelle 2021. Vakuudeksi annettavien panttikirjojen osalta on syytä huomioida, että 2021 vuoden alussa rakennushankkeiden käynnistyessä täysimääräisesti rahoituksesta pyritään sopimaan etukäteen koko seuraavan 3 vuoden investointien tarpeisiin. Mikäli projekteja pystytään edistämään suunnitellulla aikataululla, kokonaismäärältään velkamäärä saavuttaa enimmillään n. 280 m€ vuoteen 2023 mennessä. Tästä syystä vaikka investointeja varten lainaa nostetaan erissä rakentamisen edistymisen suhteessa, täytyy rahoituksen varmistamiseksi myöntää kiinteistöjen panttikirjoja jo vuonna 2021 koko tulevan tarvittavan velkamäärän edestä. Lisäksi on syytä huomioida, että kiinteistöpannauksien lisäksi tyypillisesti rahoituksen vakuudeksi myönnetään myös muita panttioikeuksia rahoittajille. Näitä ovat mm. tietyt muut oikeudet ja omistukset kuten osakkeet, vuokrasopimukset ja vakuutus sopimukset.

Investointivaiheessa tarkastellaan tarvittaessa arvopaperisalkkua ja sen riskiä osana kokonaisriskitasoa. Helposti käteiseksi muutettavana omaisuuseränä arvopaperisalkku on joustava puskuri erityisesti nopeita likviditeettitarpeita varten. Lisäksi on syytä huomioida, että koronaviruksen aiheuttamat talousvaikutukset eivät ole ohi ja vaikutusten jatkuessa on syytä pystyä varautumaan nopeisiin markkinamuutoksiin. Näin ollen voi syntyä tarvetta parantaa Ylvan likviditeettiasemaa ja rajata Ylvan riksejä investointihankkeiden osalta myös muilla tavoin. Mahdollisuudet liittyvät rakennushankkeille tyypillisiin ratkaisuihin kuten rakentamisen ajoittamisen porrastamiseen, eri käyttötarkoitusten tarkasteluun ja kokonaisriskien hallitsemiseen erilaisilla kumppanuusmalleilla sekä omaisuuseristä irtautumisilla.

## Päätösesitys

Annetaan valtuutus lisätä velkarahoituksen määrää 75 miljoonalla eurolla vuoden 2021 aikana, jolloin Ylvan ulkoisen pitkäaikaisen velan määrä olisi enintään 235 m€. Tämän lisäksi lyhytaikaisessa tai väliaikaisessa rahoituksessa voidaan käyttää eri rahoituslaitosten myöntämiä lainoja, limiittejä tai yritystodistusten liikkeeseenlaskuja 65 miljoonan euron edestä. Osana investointien rahoitusta annetaan valtuutus Ylvan sisäisiin lainoihin ja oman pääoman sijoituksiin ulkoisen enimmäisvelkamäärän puitteissa. Lisäksi annetaan valtuutus solmia rahoitussopimuksia ennakoivasti tulevien vuosien investointikustannusten kattamiseksi siten, että rahoitussopimusten puitteissa konsernin velkamäärää on mahdollista nousta vuoden 2021 jälkeen enimmillään 300 miljoonaan euroon.

Annetaan valtuutus arvopaperisalkun realisoimiseen käteisvaroiksi osittain tai kokonaan tilanteen niin vaatiessa vuoden 2021 aikana huomioiden realisointihetken markkinatilanne sekä Ylvan riskitaso. Lisäksi annetaan valtuutus myös muiden Ylvan konsernin omaisuuserien realisointiin ja myymiseen osittain tai kokonaan mikäli Ylvan riskitason nousu ja erityisesti jos markkina-arvoin laskettu 50% omavaraisuusastetavoitteen säilyttäminen tätä vaatisi.

Annetaan valtuutus myöntää kiinteistövakuuksia (kiinteistötunnukset 91-2-96-9<sub>1</sub>, 91-2-96-10<sub>2</sub>, 91-13-411-23<sub>3</sub>, 91-11-307-17<sub>4</sub> ja 91-11-306-9<sub>4</sub>) tai näiden sijaan tulevien kiinteistöjen osalta) yhteissummaltaan 400 miljoonan euron edestä. Nimellisesti myönnettyjen kiinteistökiinnitysten ja annettujen panttikirjojen summa voi kuitenkin ylittää tämän täysarvo- ja ristiinpanttausten takia. Lisäksi annetaan valtuus antaa Ylvan konserniin kuuluvien kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeita velkojen vakuudeksi.

1) Keskustakiinteistön tontti (Kaivotalo, Citytalo, Hansatalo, Uusi ylioppilastalo ja Vanha ylioppilastalo)

2) Kaivokatu 12

3) Leppäsuon tontti (Domus Academica B, C ja D sekä Helecon)

4) Lyyran tontit (Toinen Linja 7 ja Siltasaarekatu 13)

# Liite: yhteenvetotaulukko päätösesitykseen

## Yhteenvetotaulukko päätösesityksen mukaisesta valtuutuksesta

	Valtuutus, enimmäismäärästä vuonna 2021 (m€)	Arvio vuoden 2020 lopun tilanteesta (m€)
Pitkäaikaisen velkarahoituksen määrä	235	157
Yritystodistusten ja muun väliaikaisen velan hyödyntäminen	65	14
Arvopaperisalkun realisointi	10 + mahdollinen arvonnousu	10
Kiinteistövakuuksien myöntäminen	400	219