



## **Sijoitus- ja riskipuitteet 2017**

**HYYn kiinteistötalous**

**ja**

**HYYn kiinteistötalous  
emoyhteisönä**

## Sisällysluettelo

<b>Esitys edustajistolle .....</b>	<b>3</b>
<i>Yleistä .....</i>	<i>3</i>
<i>Sijoitus- ja riskipuitteet käsitteenä .....</i>	<i>3</i>
<i>HYY Yhtymä kirjanpito- ja markkina-arvoin tarkasteltuna.....</i>	<i>3</i>
<b>HYYn kiinteistötalouden pitkäaikaiset vastuuriskit (päättös).....</b>	<b>4</b>
<b>HYYn kiinteistötalouden lyhytaikaiset vastuuriskit (päättös).....</b>	<b>4</b>
<b>HYY kiinteistötalouden vuoden 2017 sijoitus- ja riskipuitteet emoyhteisönä (päättös) .....</b>	<b>5</b>
<b>Yhteenveto HYYn kiinteistötalouden vuoden 2017 sijoitus- ja riskipuitteet.....</b>	<b>6</b>
<b>Liitetietoja päätöksenteon taustaksi .....</b>	<b>7</b>
<i>Oy HYY-Yhtiöt Ab:n konsernin vastuuriskit.....</i>	<i>7</i>
<i>Oy HYY-Yhtiöt Ab:n konsernin vuoden 2016 sijoitus- ja riskipuitteet emoyhtiönä .....</i>	<i>7</i>
<i>KOy Leppätalon vastuuriskit.....</i>	<i>8</i>
<i>KOy Leppätalo kirjanpito- ja markkina-arvoin tarkasteltuna .....</i>	<i>8</i>
<i>KOy Leppätalon pitkäaikaiset vastuuriskit.....</i>	<i>8</i>

**Esitys edustajistolle**

Helsingin yliopiston ylioppilaskunnan edustajistolle

Jättäessään edustajistolle esityksen HYY Yhtymän sijoitus- ja riskipuitteiksi vuodelle 2017 ylioppilaskunnan hallitus esittää perusteluina seuraavaa:

**Yleistä**

Hallinto-ohjesäännön mukaisesti HYY Yhtymän vuotuiset sijoitus- ja riskipuitteet määritellään tällä asiakirjalla. Pidemmällä aikavälillä sijoitus- ja riskipuitteita tarkastellaan HYY Yhtymän omistaja-strategia-asiakirjassa.

Asiakirjaan on tuotu myös mukaan uutena osiona edustajiston 8.9.2016 kokouksessaan hyväksymät asuntotonttisijoitukset, joissa HYY Yhtymän tarkoituksena on jäädä maanvuokraajaksi, mutta ei rakennusten omistajaksi. Kyseisiä sijoituksia ei vielä vuoden 2016 aikana ole tehty. Näiden sijoitusten osalta määrät ja rajat määritetään jatkossa osana edustajiston vuosittain hyväksymää riski- ja sijoituspuiteasiakirjaa.

**Sijoitus- ja riskipuitteet käsitteenä**

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

Hallinto-ohjesäännön perusteella vastuuriskiksi katsotaan

- konserniyhtiöihin oman pääoman ehdoin tehdyt sijoitukset,
- suorat sijoitukset (arvopaperisijoitukset),
- lainanannot sekä
- konserniyhtiöiden puolesta tai niiden vastuulle annetut vakuudet, kiinnitykset, takaukset tai vastaavat.

Sijoitus- ja riskipuitteet määrittävät näiden riskien enimmäismäärän.

Oman pääoman ehdoin tehdyistä sijoituksista vastuuriskiksi katsotaan sijoituksen kirjanpitoarvo. Arvopaperisijoitusten vastuuriskiksi katsotaan arvioitu kirjanpitoarvo 31.12.2016.

**HYY Yhtymä kirjanpito- ja markkina-arvoin tarkasteltuna**

Taustatietona esitetään HYY Yhtymä kirjanpitoarvoin. Samaan taulukkoon on *arvioitu* vastaavan omaisuuden markkina-arvo. Kyseinen kiinteistöomaisuus on HYYn kiinteistötalouden lainojen, panttien ja takausten vakuutena.

	<b>Sijoituksen kirjanpitoarvo (arvopaperit, arvio) 1.1.2017</b>	<b>Sijoituksen arvioitu markkina-arvo 1.1.2017</b>
<b>HYY Yhtymä (milj. eur)</b>		
HYY Kiinteistöt <sup>1)</sup>	45,8	188,5
Oy HYY-Yhtiöt Ab	2,6	0,5
Kiinteistö Oy Leppätalo <sup>2)</sup>	1,7	6,5
Arvopaperit, alkupääoma 9,9 milj. e	14,2	15,9
<b>Yhteensä</b>	<b>64,3</b>	<b>211,4</b>

<sup>1)</sup> HYY Kiinteistöjen arvonmääritys

Jones Lang Lasallen 31.12.2015 arviolausunnon mukaan HYY Kiinteistöjen markkina-arvo oli 180,1 milj. e, johon nähden KOy Ida Aalbergintie 1 on myyty (4 milj. e) ja Kaivotalon arvon muuttunut +12 milj. e.

<sup>2)</sup> Kiinteistö Oy Leppätalo, ks. erittely liitteissä.

**HYYn kiinteistötalouden pitkäaikaiset vastuuriskit (pätös)**

HYYn kiinteistötalous on vuosien 2007 - 2012 aikana tehnyt neljä merkittävää kehitysinvestointia kiinteistöihinsä. Keskustakiinteistössä Ylioppilasaukion maanalainen lisäliiketila ja asiakasyhteys Mannerheimintien pysäköintilaitokseen sekä Palvelukiinteistöissä Domus Academican maanalaisten tilojen ja D-talon peruskorjaus (valmistui syksyllä 2011). Lisäksi Kaivopihan pintarakenteiden peruskorjaus valmistui syksyllä 2012. Nämä investoinnit on päätösten mukaisesti rahoitettu lainoilla. HYYn kiinteistötalouden omien ulkoisten lainojen vakuutena ovat sen omistamiin kiinteistöihin (91-2-96-9 ja 91-13-411-23) kiinnitetyt panttikirjat.

Vuosina 2015-16 toteutettuun Kaivokäytävän remontiin ei ole toistaiseksi nostettu lainoja.

Riskipuitteessa on varauduttu Yhtymästrategian mukaiseen mahdolliseen kiinteistösijoitukseen.

Päätösesitys:

<b>HYYn kiinteistötalouden lainojen vakuudeksi annetut panttikirjat (91-2-96-9 ja 91-13-411-23)</b>	<b>2017 Milj. euroa</b>	<b>2016 Milj. euroa</b>	<b>2015 Milj. euroa</b>
Nordea Pankki Suomi Oyj	15,7	15,7	15,7
Sampo Pankki Oyj	19,6	19,6	19,6
Svenska Handelsbanken AB	5,2	5,2	5,2
Itsellä	2,5	2,5	2,5
Varaus muutokseen	55,0	40,0	22,0
<b>Vakuudeksi annettujen panttikirjojen enimmäismäärä, yhteensä</b>	<b>98,0</b>	<b>83,0</b>	<b>65,0</b>

**HYYn kiinteistötalouden lyhytaikaiset vastuuriskit (pätös)**

HYY Yhtymän ja ylioppilaskunnan rahoitusta hoitaa yhtymäpankki, joka toimii Oy HYY-Yhtiöt Ab:ssä.

HYY Yhtymän ja ylioppilaskunnan sekä erityisesti HYYn kiinteistötalouden rahoituksen joustavaa hoitamista varten yhtymäpankilla on käytössään 4,0 milj. euron rahoitustililimiitti. Vuonna 2004 laskettiin liikkeelle 10 milj. euron yritystodistusohjelma, jonka enimmäiskäyttöksi yhtymähallitus on toistaiseksi rajannut 5 milj. euroa. Näiden limiittien vakuutena on HYYn nimitakaus.

Vuonna 2016 arvioidaan, että 12,0 milj. euroa on katettu nimitakauksin ja/tai kiinteistövakuuksin.

Päätösesitys:

Oy HYY-Yhtiöt Ab:n hoitaman yhtymäpankin limiitit, joille HYYn kiinteistötalouden takaus / vakuus	2017 Milj. euroa	2016 Milj. euroa	2015 Milj. euroa
Yhtymäpankin rahoitustililuoton limiitti	4,0	4,0	4,0
Yhtymäpankin yritystodistusohjelman limiitti	5,0	5,0	5,0
Varaus muutokseen	3,0	3,0	3,0
<b>Enimmäisrahoituslimiitti, yhteensä</b>	<b>12,0</b>	<b>12,0</b>	<b>12,0</b>

Oy HYY-Yhtiöt Ab:n hoitaman yhtymäpankin toimialamäärityksensä mukaisesti välittämien luottojen vakuuksia ei lasketa Oy HYY-Yhtiöt Ab:sta HYYn kiinteistötaloudelle aiheutuvaksi vastuuriskiksi, vaikka välitetty luotto suhteessa lainanantajaan olisi Oy HYY-Yhtiöt Ab:n nimissä. Limiittien puitteissa välitetty rahoitus kohdistuu pääosin HYYn kiinteistötaloudelle eikä se siten ole Oy HYY-Yhtiöt Ab:n tai sen konsernin aiheuttama riski.

#### HYY kiinteistötalouden vuoden 2017 sijoitus- ja riskipuitteet emoyhteisönä (pätös)

Tavanomainen yritystoimintaan liittyvä riskinotto (sijoitettu pääoma) varauksineen on yhteensä enintään 47,4 milj. euroa (v. 2016: 27,4 milj. euroa). Sijoitusten kirjanpitoarvot ovat 14,2 milj. euroa ja varaukset 33,2 milj. euroa. Päätösesitys:

HYYn Kiinteistötalouden vastuuriskien enimmäismäärä emoyhteisönä omistamiinsa yhtiöihin ja sijoittamiinsa arvopapereihin	2017 Milj. euroa	2016 Milj. euroa	2015 Milj. euroa
Oy HYY-Yhtiöt Ab	2,6	2,6	2,6
Yleisvaraus	3,0	3,0	3,0
Kiinteistö Oy Leppätalo	1,7	1,7	1,7
Yleisvaraus	0,2	0,2	0,2
Arvopaperisijoitukset	9,9	9,9	9,9
Lisäsijoitukset	10,0	10,0	0,0
Asuntotonttisijoitukset	0,0	0,0	0,0
Lisäsijoitukset	20,0	0,0	0,0
<b>Sidottujen vastuuriskien enimmäismäärä, yhteensä</b>	<b>47,4</b>	<b>27,4</b>	<b>17,4</b>

**Yhteenveto HYYn kiinteistötalouden vuoden 2017 sijoitus- ja riskipuitteet**

Enimmäisriskinottoa vastuuriskeinä koskeva edustajiston puitepäätös on esitetty sivulla 5. Esityksen mukaisesti tavanomainen yritystoimintaan liittyvä riskinotto varauksineen on yhteensä enintään 47,4 milj. euroa (v. 2016: 27,4 milj. euroa).

Erittely HYYn kiinteistötalouden omien ulkoisten lainojen vakuudeksi annetuista panttikirjoista on esitetty sivulla 4. Panttikirjat on kiinnitetty HYYn kiinteistötalouden omistamiin kiinteistöihin Etu-Töölössä ja Kluuvissa. Erittely Kiinteistö Oy Leppätalon ulkoisten lainojen vakuudeksi annetuista panttikirjoista on esitetty sivulla 8.

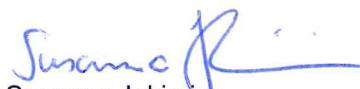
Esityksen mukaan HYYn kiinteistötalouden pitkäaikaisten lainojen vakuudeksi annettujen panttikirjojen enimmäismäärä on 98,0 milj. euroa (v. 2016: 83,0 milj. euroa) ja lyhytaikaisten lainojen/rahoituksen vakuudeksi annettujen vastuurisrien enimmäismäärä on 12,0 milj. euroa (v. 2016: 12,0 milj. euroa).

HYYn kiinteistötalouden n. 60 % omistaman Kiinteistö Oy Leppätalon ulkoisten lainojen vakuudeksi annettujen panttikirjojen enimmäismäärä on 17,0 milj. euroa, josta HYYn kiinteistötalouden osuus on n. 10,6 milj. euroa.

HYYn kiinteistötalouden kaikkien sijoitusten, ml. suoraan omistetut kiinteistöt, arvioidut markkina-arvot ovat yhteensä noin 211,4 milj. euroa. HYYn kiinteistötalouden lainavastuut ovat vuoden 2016 lopussa noin 34,0 milj. euroa (lainat rahoituslaitoksilta 24,2 milj. euroa, HYYn kiinteistötalouden osuus KOY Leppätalon lainasta 6,8 milj. euroa, käyttörahastotalletus HYYn toimintataloudelta 3,0 milj. euroa). Näin ollen, arvioitu nettovarallisuus eli kokonaisriskinottokyky vuoden 2017 alussa on noin 177,4 milj. euroa.

Helsingissä 1. joulukuuta 2016

HELSINGIN YLIOPISTON YLIOPPILASKUNTA



Susanna Jokimies  
hallituksen puheenjohtaja



Antti Kerppola  
ylioppilaskunnan talousjohtaja

**Liitetietoja päätöksenteon taustaksi**

## Oy HYY-Yhtiöt Ab:n konsernin vastuuriskit

Sijoitus- ja riskipuiteasiakirjassa esitetään edustajiston päätöksen taustaksi liitetietona myös suunnitelma Oy HYY-Yhtiöt Ab:n tytäryhtiöiden sisäisiksi sidotuiksi vastuuriskeiksi.

Oy HYY-Yhtiöt Ab:n konsernin sisäinen riskinotto perustuu HYYn kiinteistötalouden enimmäisriskipuitteiden lisäksi Oy HYY-Yhtiöt Ab:n omaan taseeseen ja varoihin. Tämän ensisijaisesti osakeyhtiölain säätelemän päätöksenteon tulee tapahtua yhtiön hallintoelinten päätöksentekona. Liitetietona esitettyä suunnitelmaa voidaan siten vuoden aikana tarkistaa yhtiön hallintoelinten päätöksillä. Jos tarkistaminen edellyttää puuttumista edustajiston päättämään omistajan enimmäisriskinottopuitteeseen, on asia tuotava erikseen edustajiston päätettäväksi.

## Oy HYY-Yhtiöt Ab:n konsernin vuoden 2017 sijoitus- ja riskipuitteet emoyhtiönä

Tavanomainen yritystoimintaan liittyvä riskinotto (sijoitettu pääoma) varauksineen on yhteensä enintään 0,7 milj. euroa (v. 2016: 4,8 milj. euroa).

Sijoitusten kirjanpitoarvot 1.1.2017 ovat 0,5 milj. euroa (v. 2016: 2,8 milj. euroa), mahdollinen lainoitus yhtymäpankista 0,2 milj. euroa (v. 2016: 1,3 milj.) euroa, takaukset/vakuudet/pääomalainat 0 euroa (v. 2016: 0,7 milj. euroa).

Gaudeamus Oy:n osakkeet on myyty 1.1.2016, joten sen vastuuriskit ovat poistuneet 1.1.2016.

HYY Ravintolat Oy ja Oy Academica Hotels Ltd fuusioidaan 31.12.2016 emoyhtiönsä Oy HYY-Yhtiöt Ab:hen, joten HYY Ravintolat Oy:n ja Oy Academica Hotels Ltd:n vastuuriskit poistuvat.

Oy HYY-Yhtiöt Ab:n konsernin arvioitu vastuuriskien enimmäismäärä (milj. euroa)	Oman pääoman sijoitus 1.1.2017	Lainoitus yhtymäpankista enint.	Muu riskinotto/takaus/vakuus /pääomalaina	Vastuuriskit yhteensä vuoden 2017 alusta enint.	Muutos verrattuna vuoden 2016 riskipuitteisiin
<b>Kiinteistöt</b>					
Kaivopiha Oy	0,3	0,2		0,5	0,0
<b>Ravintolat</b>					
HYY Ravintolat Oy	0,0			0,0	-3,5
Oy Vanha Ylioppilastalo Ab	0,2			0,2	0,0
<b>Muut</b>					
Oy Academica Hotels Ltd	0,0			0,0	-0,6
<b>YHTEENSÄ</b>	<b>0,5</b>	<b>0,2</b>	<b>0,0</b>	<b>0,7</b>	<b>-4,1</b>

## KOy Leppätalon vastuuriskit

Sijoitus- ja riskipuiteasiakirjassa esitetään edustajiston päätöksen taustaksi liitetietona myös suunnitelma KOy Leppätalon sisäiseksi sidotuiksi vastuuriskeiksi.

KOy Leppätalon sisäinen riskinotto perustuu HYYn kiinteistötalouden enimmäisriskipuitteiden lisäksi KOy Leppätalon omaan taseeseen ja varoihin. Tämän ensisijaisesti osakeyhtiölain ja asunto-osakeyhtiölain säätelemän päätöksenteon tulee tapahtua yhtiön hallintoelinten päätöksentekona. Liitetietona esitettyä suunnitelmaa voidaan siten vuoden aikana tarkistaa yhtiön hallintoelinten päätöksillä. Jos tarkistaminen edellyttää puuttumista edustajiston päättämään omistajan enimmäisriskinottopuutteeseen, on asia tuotava erikseen edustajiston päätettäväksi.

## KOy Leppätalo kirjanpito- ja markkina-arvoin tarkasteltuna

Taustatietona esitetään KOy Leppätalo kirjanpitoarvoin. Samaan taulukkoon on arvioitu vastaavan omaisuuden markkina-arvo. Kyseinen kiinteistöomaisuus on KOy Leppätalon lainojen, panttien ja takausten vakuutena.

KOy Leppätalon omistavat Helsingin yliopiston ylioppilaskunnan kiinteistötalous n. 60 % ja Helsingin kauppakorkeakoulun tukisäätiö n. 40 %. Yhtiön osakepääoma on 2,0 milj. euroa ja rakennus- ja lainanlyhennysrahastot yhteensä 0,9 milj. euroa. Rakennus sijaitsee yhtiön omistamalla tontilla.

Kiinteistö Oy Leppätalo kirjanpito- ja arvioiduin markkina-arvoin (60 %)	Kirjanpito-arvo 1.1.2017	Arvioitu markkina-arvo 1.1.2017
Leppätalo/Domus Gaudium <sup>1)</sup>	8,2	6,5

- <sup>1)</sup> KOy Leppätalon arvonmääritys Jones Lang Lasallen arviolausunnon mukaan KOy Leppätalon markkina-arvo (60 %) 31.12.2015 oli 6,5 milj. e.

## KOy Leppätalon pitkäaikaiset vastuuriskit

KOy Leppätalon omien ulkoisten lainojen vakuutena ovat sen omistamaan kiinteistöön (091-013-0411-0024) kiinnitetyt panttikirjat (n. 60 %).

HYYn kiinteistötalouden osuus lainojen vakuudeksi annetut panttikirjat (91-13-411-24) KOY Leppätalo	2017 Milj. euroa	2016 Milj. euroa	2015 Milj. euroa
OP	10,6	10,2	10,2
Helsingin kaupunki	0,0	0,0	0,0
Itsellä	0,0	0,0	0,0
Varaus muutokseen	0,0	0,2	0,2
<b>Vakuudeksi annettujen panttikirjojen enimmäismäärä, yhteensä</b>	<b>10,6</b>	<b>10,4</b>	<b>10,4</b>