

## Sijoitus- ja riskipuitteet on määritelty HYYn hallinto-ohjesäännössä

### Tausta

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

### Sijoitus- ja riskipuitteet käsitteenä

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 31.12.2017.

## Taustaksi HYYn omaisuuden arvo

Taustatietona esitetään HYY Yhtymän omaisuuden arvo *arvioiduin* kirjanpito- ja markkina-arvoin. Kiinteistöjen markkina-arvoista tilataan vuosittain JLL:n arvio. Viimeisin arvio on viime vuodenvaihteesta 31.12.2016.

	Sijoituksen kirjanpitoarvo (arvopaperit, arvio) 1.1.2018	Sijoituksen arvioitu markkina-arvo 1.1.2018
<b>HYY Yhtymä (milj. eur)</b>		
HYY Kiinteistöt <sup>1)</sup>	56,5	204,6
Oy HYY-Yhtiöt Ab	2,6	2,6
Kiinteistö Oy Leppätaalo	1,7	6,3
Arvopaperit, alkupääoma 9,9 milj. e	18,1	18,1
Venture-sijoitukset <sup>2)</sup>	0,3	0,3
<b>Yhteensä</b>	<b>79,2</b>	<b>231,9</b>

1) HYY Kiinteistöjen arvonmääritys

Jones Lang Lasallen 31.12.2016 arviolausunnon mukaan HYY Kiinteistöjen markkina-arvo oli 193,9 miljoonaa euroa, johon nähden tonttiohjelmaa on laajennettu vuoden 2017 aikana yhteensä 10,7 miljoonan euron sijoituksiin

2) Venture-sijoitukset sisältävät HYY Yhtymän sijoitukset ResQ Club Oy:hyn. HYY Yhtymä on osallistunut yhtiön rahoittamiseen yhteensä viiden eri siemenkierroksen yhteydessä toukokuun 2016 ja syyskuun 2017 välillä noin 263 000 eurolla. 5,79 % osuuden arvo viimeisimmän rahoituskierroksen arvostustasolla olisi tosiasiallisesti noin 470 000 euroa. Markkina-arvio on kuitenkin kirjattu varovaisemmin sijoitetun pääoman arvoiseksi.

## HYYn kiinteistötalouden vastuuriskit (päätösesitys)

### Pitkäaikaiset vastuuriskit

Riskipuite-esityksessä on varauduttu Yhtymästrategian mukaiseen mahdolliseen kiinteistösiirtojen tontinosto-ohjelman sekä nykykiinteistöjen kehittämisen osalta nostamalla edellisten vuosien tapaan panttikirjojen luontivaltuuksia. Panttikirjat ovat tarpeen, sillä esimerkiksi asuntotonttien vakuusarvo on rakennusaikana rajallinen. Tyypillisesti pankit vaativat panttikirjoja noin 130% suhteessa myönnettävään lainaan. Näin päätösesityksen mukaisen varauksen täysimääräinen hyödyntäminen tarkoittaisi maksimissaan noin 55 miljoonan euron lisälainanottoa.

Päätösesitys:

HYYn kiinteistötalouden lainojen vakuudeksi annetut panttikirjat (91-2-96-9 ja 91-13-411-23)	1.1. 2018 Milj. euroa	1.1. 2017 Milj. euroa	1.1. 2016 Milj. euroa
Nordea Pankki Suomi Oyj	15,7	15,7	15,7
Sampo Pankki Oyj	19,6	19,6	19,6
Svenska Handelsbanken AB itsellä	18,6	5,2	5,2
Varaus muutokseen	0,0	2,5	2,5
<b>Vakuudeksi annettujen panttikirjojen enimmäismäärä, yhteensä</b>	<b>75,0</b>	<b>55,0</b>	<b>40,0</b>
	<b>128,9</b>	<b>98,0</b>	<b>83,0</b>

### Lyhytaikaisiin vastuuriskeihin ei esitetä muutoksia

HYY Yhtymän ja ylioppilaskunnan rahoitusta hoidetaan HYY-Yhtiöt Ab:ssa.

HYY Yhtymän ja ylioppilaskunnan sekä erityisesti HYYn kiinteistötalouden rahoituksen joustavaa hoitamista varten Oy HYY-Yhtiöt Ab:lla on käytössään 4,0 milj. euron rahoituslimiitti. Vuonna 2004 laskettiin liikkeelle 10 milj. euron yritystodistusohjelma, jonka enimmäiskäytöksi yhtiömääritys on toistaiseksi rajannut 5 milj. euroa. Näiden limiittien vakuutena on HYYn nimitakaus. Ohjelmaa ei ole käytetty.

Vuonna 2017 arvioidaan, että 11,0 milj. euroa on katettu nimitakauksin ja/tai kiinteistövakuuksin.

## HYY kiinteistötalouden vuoden 2018 sijoitus- ja riskipuitteet emoyhteisönä (päätoesesitys)

Tavanomainen yritystoimintaan liittyvä riskinotto (sijoitettu pääoma) varauksineen on yhteensä enintään 88,1 milj. euroa (v. 2017: 47,4 milj. euroa) vuonna 2018.

## Päätoesitys:

HYYn Kiinteistötalouden vastuuriskien enimmäismäärä emoyhteisönä omistamiensa yhtiöihin ja sijoittamiinsa arvopapereihin	1.1.2018 Milj. euroa	1.1.2017 Milj. euroa	1.1.2016 Milj. euroa
Oy HYY-Yhtiöt Ab 1)	2,6	2,6	2,6
Yleisvaraus	3,0	3,0	3,0
Kiinteistö Oy Leppätalo 2)	1,7	1,7	1,7
Yleisvaraus	0,2	0,2	0,2
Arvopaperisijoitukset 3)	9,9	9,9	9,9
Lisäsijoitukset	10,0	10,0	10,0
Asuntotonttisijoitukset 4)	10,7	0,0	0,0
Lisäsijoitukset	25,0	20,0	0,0
Muut strategian mukaiset lisäsijoitukset	0,0	0,0	0,0
Lisäsijoitukset	25,0	0,0	0,0
<b>Sidottujen vastuuriskien enimmäismäärä, yhteensä</b>	<b>88,1</b>	<b>47,4</b>	<b>27,4</b>

1) Oy HYY-Yhtiöiden 2,6 miljoonaa euroa kuvaa alkuperäistä oman pääoman sijoitusta yhtiön osakkeisiin. Yhtiön käypä arvo on vaikeasti määritettävissä, mutta on johdon arvion mukaan vähintään 2,6 miljoonaa euroa.

2) Kiinteistö Oy Leppätalon osalta 1,7 miljoonaa euroa on alun perin yhtiön osakkeisiin sijoitettu oma pääoma. Yhtiön viimeisimmän (31.12.2016) arvonnäytteen osalta yhtiön velat ovat kutakuinkin saman suuruiset kuin kiinteistön markkina-arvo, joten osakkeiden arvo on lähellä nolaa.

3) On huomattava, että kirjanpito- ja markkina-arvot ovat arvopaperisalkun osalta 18,1 milj. euroa; 9,9 miljoonaa euroa on alun perin sijoitettu näihin sijoituskohteisiin.

4) Tonttisijoitusten osalta vuonna 2017 on sijoitettu noin 10,7 miljoonaa euroa tontteihin, josta omaa pääomaa on noin 2,1 miljoonaa euroa. Markkina-arvo vastaa sijoitettua pääomaa.

## Lähialkojen suunnitelmat:

HYY Yhtymällä ei ole suunnitelmia listattujen arvopaperisijoitusten kasvattamisesta sijoittamalla lisää omaa pääomaa vuoden 2017 aikana. Huomioiden mm. omistajastrategiassa määritetty pitkän aikavälin halu hajauttaa eri sijoituskohteisiin, optio lisäsijoituksiin on kuitenkin haluttu säilyttää puitteessa.

Asuntotonttisijoitusten osalta HYY Yhtymällä on käynnissä osto-ohjelma, jonka mukaisesti tontteja on tarkoitettu ostaa maksimissaan 20 miljoonalla eurolla. Riskipuitteen lisäsijoitusten täysimääräinen hyödyntäminen edellyttää edustajistolta lisäpääöstä asiassa. Optio lisäsijoituksiin on kuitenkin haluttu säilyttää vuotuispäästökseen puitteessa.

HYY Yhtymän omistajastrategia lähtee vähintään 50% omavaraisuusasteesta, mikä on huomattavasti nykyistä korkeaa omavaraisuusastetta matalampi. Osa HYY Yhtymän tulevien vuosien kasvusta perustuu lisäinvestointeihin, joita täsmennetään ohjelman edistessä. Käytännössä kyseeseen tulevat ennustettavat ja arvonsa säilyttävät investoinnit, esimerkiksi kiinteistöihin. Uudet sijoitukset tuodaan päätösvaltuuksien mukaisesti tarvittaessa aina edustajistoon saakka.

## Yhteenveto

Enimmäisriskinottoa vastuuriskeinä koskeva edustajiston puitepäätos on esitetty edellisellä sivulla. Esityksen mukaisesti tavanomainen yritystoimintaan liittyvä riskinotto varauksineen on yhteensä enintään **88,1 miljoonaa euroa vuonna 2018** (v. 2017: 47,4 milj. euroa).

HY:n kiinteistöalouden kaikkien sijoitusten, ml. suoraan omistettujen kiinteistöjen ja 60% osuus KOy Leppäalosta, arvioidut markkina-arvot ovat yhteensä noin **231,9 miljoonaa euroa**. HY:n kiinteistöalouden lainavastuut (sisältäen 60% osuuden Koy Leppäalosta) ovat vuoden 2017 lopussa noin **40,3 miljoonaa euroa** (ei sisällä konsernin sisäisiä velkoja tai käyttämättömiä limittejä). Näin ollen, arvioitu nettovarallisuus eli kokonaisriskinotto kyvyn vuoden 2018 alussa on noin **191,6 miljoonaa euroa**.

Omistajastrategian määrittelemänä omavaraisuusasteen alarajana on vähintään 50% markkina-arvoin. Vuoden 2017 lopussa **omavaraisuusasteen arvioidaan olevan noin 83%**. Vertailun vuoksi, mikäli kaikki tässä asiakirjassa (edellisellä sivulla) määritetyt 60 miljoonan euron lisäsijoitukset toteutuisivat vuoden 2018 aikana (eikä omaisuusarvoissa tapahtuisi muutoksia), omavaraisuusaste olisi silti noin 66%.

Helsingissä 30. marraskuuta 2017

HELSINGIN YLIOPISTON YLIOPIILASKUNTA

Laura Luoto  
hallituksen puheenjohtaja

Antti Kerppola  
ylioppilaskunnan talousjohtaja