



HYY Yhtymän omistajastrategia 2018-2022

Edustajiston hyväksymä 9.10.2018

Sisällysluettelo

1. Liiketoiminnan lähtökohdat	1
1.1. Omistajastrategian käyttö ja tarkoitus	1
1.2. Visio	1
1.3. Missio	1
1.4. Omistajahallinto	1
1.5. Yleiset toimintaperiaatteet	2
1.6. Kiinteistöliiketoimintaa ja sijoitustoimintaa koskevat erityiset periaatteet	3
2. Yhtymäkokonaisuus	3
2.1. Kiinteistöliiketoiminta	4
2.2. Sijoitustoiminta	5
2.3. Majoitus- ja ravintolatoiminta	6
2.3.1. Ravintolatoiminta	6
2.3.2. Majoitustoiminta	7
3. Tulostavoitteet ja voitonjako	8

1.Liiketoiminnan lähtökohdat

1.1. Omistajastrategian käyttö ja tarkoitus

Tämä asiakirja määrittää omistajan tahdon HYY Yhtymän liiketoiminnan suunnasta. Omistajastrategian linjaukset luovat puitteet, joiden sisällä HYY Yhtymän liiketoimintastrategiat tulee laatia. Omistajastrategiassa määritellään mittarit, jotka osoittavat omistajan tahtotilan edistää näiden liiketoiminnan osa-alueiden positiivista kehitystä. Tämä asiakirja on julkinen ja tarkoitettu ylioppilaskunnan koko jäsenistölle. Edustajisto arvioi omistajastrategian toteutumista vuosittain tilinpäätöksen käsittelyn yhteydessä hallintoneuvoston laatiman lausunnon pohjalta.

1.2. Visio

HYY Yhtymä mahdollistaa ylioppilaskunnan riippumattomuuden muista tulonlähteistä vuoteen 2025 mennessä. HYY Yhtymä on aktiivisen ja onnellisen opiskeluajan mahdollistaja ja vastuullisen liiketoiminnan edelläkävijä.

1.3. Missio

Yhtymä hoitaa ja kasvattaa ylioppilaskunnan omaisuutta pitkäjänteisesti ja turvaa siten ylioppilaskunnan taloudellisen itsenäisyyden ja toimintakyvyn. Yhtymän harjoittaman liiketoiminnan lähtökohtana on vastuullisuus.

1.4. Omistajahallinto

Omistajahallinnossa ja päätöksenteossa tavoitteena on turvata omistajan äänen kuuluminen menettämättä liiketoiminnan vaatimaa kykyä riittävän nopeaan ja joustavaan päätöksentekoon. Omistajahallinnon toimielimistä, niiden tehtävistä ja keskinäisistä suhteista määrätään HYYn hallinto-ohjesäännön V osassa. Erityistä huomiota kiinnitetään opiskelijapäätäjien tiedonsaantiin kolmikielisesti ja päätöksentekoon sitouttamiseen.

Omistajastrategia on ylin omistajan tahtotilaa määrittelevä asiakirja ja sen hyväksyy jokainen edustajisto kerran toimikautensa aikana. Omistajastrategialla muun muassa asetetaan HYY Yhtymän keskeiset taloudelliset ja muut pitkän aikavälin tavoitteet, joita liiketoiminnalla, sijoituksilla ja riskinotolla tavoitellaan sekä päätetään liiketoiminnan periaatteellisesta hyväksyttävyydestä, perustehtävistä ja arvoista. Hallintoneuvosto valmistelee yhdessä HYYn hallituksen kanssa omistajastrategian edustajistolle päätettäväksi kuultuaan HYY Yhtymän johtoa. Lisäksi hallintoneuvosto tulkitsee

34 tarvittaessa asiakirjaa ajankohtaisissa kysymyksissä.
35 Hallintoneuvostolla on tärkeä asema Yhtymän johdon ja
36 edustajiston välisen tiedonkulun takaamiseksi.
37

38 1.5. Yleiset toimintaperiaatteet

39

40 Kauas katsova

- 41 • HYY Yhtymässä ymmärretään ylioppilaskunnan pitkä historia ja Yhtymän
42 merkitys toiminnan rahoittamisessa.
- 43 • HYY Yhtymä turvaa ylioppilaskunnan omaisuuden kestävän ja pitkäjänteisen
44 arvonnousun.
- 45 • HYY Yhtymän toiminta on tuloslähtöistä ja riskinotto kohtuullista.
- 46 • HYY Yhtymä huomioi ylioppilaskunnan asettamat tavoitteet ja toimintatalouden
47 yleisen kehityksen.

48

49 Vastuullisuuden edelläkävijä

- 50 • HYY Yhtymä toimii kaikissa liiketoiminnoissaan vastuullisuuden edelläkävijänä ja
51 kertoo toiminnastaan avoimesti. Vastuullisuus merkitsee kestävän kehityksen
52 periaatteiden huomioimista kaikessa toiminnassa.
- 53 • HYY Yhtymä edistää aktiivisesti vastuullisen liiketoiminnan kehittymistä
54 Suomessa.
- 55 • Omistajaa osallistetaan liiketoiminnan ja sen vastuullisuuden viestimiseen
56 asiakkaille.
- 57 • HYY Yhtymä kiinnittää huomiota alihankkijaketjujen vastuullisuuteen.

58

59 Kehittyvä ja uudistuva

- 60 • HYY Yhtymä varautuu toimintaympäristön muutoksiin joustavasti ja tehokkaasti.
- 61 • HYY Yhtymä kuuntelee sekä asiakkaitaan että omistajiaan ja muuttaa
62 toimintaansa joustavasti palautteen mukaan.
- 63 • HYY Yhtymä hakee uudistumista pitkäjänteisyyden kärsimättä.
- 64 • Nykyisiä toimintoja tehostetaan etsimällä mahdollisuuksien mukaan uusia
65 toimintamuotoja ja kumppanuuksia, mikä edistää palveluiden syntymistä
66 omistajalle ja yliopistoyhteisölle
- 67 • HYY Yhtymä tunnistaa roolinsa kotimaisena ja yhteiskunnallisesti merkittävänä
68 toimijana sekä hyödyntää tätä liiketoiminnassaan.

69 1.6. Kiinteistöliiketoimintaa ja 70 sijoitustoimintaa koskevat erityiset periaatteet

71 HYY sitoutuu noudattamaan YK:n Global Compact –periaatteita vuokrasopimuksia
72 solmiessa. Uudet vuokrasopimukset ja sopimuksen kautta jatkettavat vuokrasopimukset,
73 joiden vastuullisuutta täytyy arvioida, tuodaan hallintoneuvostolle käsiteltäviksi.
74 Sijoituskohteita ja uusia vuokralaisia valittaessa vältettäviä toimialoja ovat ase-, seksi- ja
75 tupakkateollisuus, uhkapelit sekä fossiilisia polttoaineita tuottavat ja jalostavat yritykset.
76 Yrityksiin joiden portfolioihin saattaa liittyä toimintaa edellä mainituilla toimialoilla saa
77 salkusta olla sijoitettuna enintään 5 %. Sijoituskohteiden päätoimiala ei saa kuitenkaan
78 olla edellä mainituilla toimialoilla. Arvopaperisijoitustoiminnassa edellytämme meklareilta
79 YK:n eettisen sijoittamisen periaatteiden (PRI) noudattamista.

80
81 HYY edistää toimintatalouden käytössä olevien tilojen esteettömyyttä ja tutkii uuden
82 ylioppilastalon B-rapun hotellimuunnoksen yhteydessä A-rapun esteettömyyden
83 parantamismahdollisuuksia. Toimintatalouden käytössä olevien tilojen mahdollisista
84 muutoksista keskustellaan hyvissä ajoin edustajiston kanssa. Yhtymä toimittaa listan
85 toimintatalouden käytössä olevista tiloista vähintään kerran edustajistokauden aikana, ja
86 edustajiston tiedonsaannin turvaamiseksi lista on omistajastrategian liitteenä. Listalla
87 olevia tiloja ei voi poistaa toimintatalouden käytöstä ilman talousjohtokunnan käsittelyä.

88 2. Yhtymäkokonaisuus

89
90 Liiketoiminta-alueita johdetaan ja kehitetään taloudellisesti itsenäisinä yksikköinä siten,
91 että niillä on mahdollisuus liiketoiminnan arvon kasvattamiseen. Eri liiketoiminta-alueiden
92 tavoitteet määritellään niiden perustehtävän pohjalta yhtymän liiketoimintastrategiassa
93 ja tarpeen vaatiessa toimialakohtaisissa liiketoimintasuunnitelmissa.

94
95 HYY Yhtymän kaikkia liiketoiminta-alueita johdetaan ja kehitetään kestävän kehityksen
96 periaatteiden mukaisesti.

97 98 Ekologinen vastuullisuus

99 Kaikissa hankinnoissa sekä toiminnassa otetaan huomioon ympäristövaikutukset ja
100 eläinten oikeudet. HYY Yhtymän toiminnoissa käytetään mahdollisuuksien mukaan
101 EKOenergia –ympäristömerkin kriteerit täyttävää sähköä. Ekologista vastuullisuutta
102 voidaan edistää myös käyttämällä Euroopan komission EMAS-ympäristöjärjestelmää
103 sekä tiedottamalla tästä aktiivisesti ja suosittelemalla vastaavaa käytäntöä myös
104 sidosryhmille.

105

106 Sosiaalinen vastuullisuus

107 HYY Yhtymä on vastuullinen työnantaja ja edistää
108 yhdenvertaisuutta työyhteisössään ja kaikessa
109 toiminnassaan. Asiakkaita ja työntekijöitä kuunnellaan, yhteistyötä tehdään vastuullisesti
110 toimivien kumppanien ja alihankkijoiden kanssa, palveluja tarjotaan kolmikielisesti ja
111 toimivaa moninaista työyhteisöä edistetään. HYY Yhtymä on ylpeä ja vastuullinen
112 veronmaksaja eikä harrasta aggressiivista verosuunnittelua.

113

114 Kulttuurinen vastuullisuus

115 HYY Yhtymä toteuttaa kulttuurista vastuullisuuttaan huolehtimalla ylioppilaskunnan
116 kulttuurihistoriallisesti arvokkaista rakennuksista ja taideteoksista ja toteuttamalla
117 rakennus- ja korjaushankkeet kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtonisesti laadukkaasti.

118

119 Taloudellinen vastuullisuus

120 HYY Yhtymä toteuttaa taloudellista vastuullisuuttaan toimimalla pitkäjänteisesti
121 varallisuuden kehittämiseksi ja pitämällä huolta liiketoimintansa kilpailukyvyistä.

122 2.1. Kiinteistöliiketoiminta

123 Lähtökohta

124 Kiinteistöliiketoiminnan vakaus, pitkäjänteisyys ja ennustettavuus mahdollistavat koko
125 liiketoiminnan pitkäjänteisen kehittämisen. Kiinteistöliiketoiminta tuottaa Yhtymän
126 peruskassavirran ja turvaa pitkällä aikavälillä riittävän voitonjaon omistajalle.
127 Liikekiinteistö Kaivopihan ja Domuksen kilpailukyvyyn ylläpitäminen edellyttää riittäviä
128 investointeja alueen viihtyvyyden ja kiinteistöjen teknisen toimivuuden ylläpitämiseksi ja
129 kehittämiseksi, jotta korjausvelka ei kasva liian suureksi.

130

131 Tavoite

132 Tavoitteena on liikekiinteistöjen operatiivisen kannattavuuden ja kiinteistöjen tuloksen
133 ylläpitäminen ja kasvattaminen strategiajaksolla. Yhtymä pyrkii laajentamaan opiskelija-
134 asuntotoimintaansa sopivien mahdollisuuksien esiintyessä.

135

136 Keinot

137 Uusia kiinteistösijoituksia voidaan hajauttaa erilaisiin sijoitusmuotoihin. HYYn
138 kiinteistötalous voi tehdä investointeja uusiin kiinteistökohteisiin, jos niiden sijainti
139 mahdollistaa pitkän aikavälin arvonnousun ja niiden tuottotaso ja synergiaedut
140 parantavat kiinteistöliiketoiminnan kannattavuutta. Taloudellisten investointien ohella
141 kiinteistöjen tuottavuutta kehitetään aktiivisilla vuokralaisvalinnoilla. Mahdollisuuksien
142 mukaan haetaan HYYn omistamille tai osakkaana oleville kiinteistöille
143 ympäristösertifikaatteja. Domus Academicassa jatketaan opiskelija-asuntotoimintaa.

144 Kiinteistöliiketoiminnassa toteutetaan taloudellista
145 vastuullisuutta huolehtimalla kiinteistöjen korjaus- ja
146 kunnossapitoinvestointien riittävyydestä ja huomioimalla niiden kuluma. Ekologista
147 vastuullisuutta edistetään suosimalla ympäristöystävällisiä ratkaisuja, kuten ekologista
148 rakentamista, ja panostamalla energiatehokkuuteen rakentamisessa ja remonttien
149 yhteydessä.

150

151 Mittarit

152 Markkina-arvojen ja tuottojen kehitys suhteessa yleiseen markkinakehitykseen sekä
153 vuokrausaste. Kiinteistöliiketoiminnan vastuullisuusperiaatteiden toteutuminen.

154

155 2.2. Sijoitustoiminta

156 Lähtökohta

157 HYY Yhtymän sijoitustoiminnan tarkoituksena on säilyttää ja kartuttaa ylioppilaskunnan
158 omaisuutta. Varat sijoitetaan pitkäjänteisesti, vastuullisesti, tuottavasti ja turvaavasti.
159 Sijoitustoiminnan riski- ja tuottotasoa määritettäessä kiinnitetään erityisesti huomiota
160 pitkän aikavälin tuoton ja riskin hallintaan.

161

162 Tavoite

163 Sijoitustoiminnan tavoitteena on kasvattaa ja hajauttaa ylioppilaskunnan omaisuutta.

164

165 Keinot

166 Sijoitustoimintaa voidaan laajentaa arvopaperisalkun ulkopuolelle kuten esimerkiksi
167 erilaisiin pääomarahastoihin, venture capital -pääomasijoituksiin tai tontteihin. Yhtymän
168 korkean omavaraisuusasteen vuoksi lisäsijoituksia voidaan hankkia velkarahalla. Tällä
169 strategiakaudella sijoitustoiminnan perustana toimii Yhtymän hallituksen hyväksymä
170 sijoitusstrategia. Operatiivinen johto toteuttaa sijoitusstrategiaa edustajiston
171 hyväksymien riski- ja sijoituspuitteiden sisällä. Sijoitustoiminnan pitkän aikavälin oman
172 pääoman reaalin tuottotavoite on vähintään 5% vuodessa maltillisella volatilitteetillä.
173 Yksittäinen sijoitus arvioidaan riskin hajautuksen ja tuoton osalta suhteessa koko
174 varallisuussalkkuun. HYY Yhtymässä tehdään omistajastrategian ja riski- ja
175 sijoituspuitteiden määrittelemissä rajoissa allokaatiopäätöksiä, jotka edesauttavat
176 arvonnousua ja omaisuuden säilymistä kaikissa markkinaolosuhteissa.

177

178 Mittarit

179 Tuottotavoitteena sijoitustoiminnassa on vähintään 5% oman pääoman tuotto.
180 Korkeariskisemmälle tai epälikvidisemmälle toiminnalle vaaditaan korkeampaa tuottoa.
181 Yhtymä raportoi vuosittain tuloksessaan sijoitustoiminnan tuoton. Tuottoa arvioitaessa
182 otetaan huomioon markkinaolosuhteet sekä Yhtymän sijoitustoiminnan tuotto suhteessa
183 vertailuindeksiin. Lisäksi seurataan sijoitustoiminnan vastuullisuusperiaatteiden
184 toteutumista.
185

186 2.3. Majoitus- ja ravintolatoiminta

187 2.3.1. Ravintolatoiminta

188 Lähtökohta

189 Opiskelijaravintolatoiminta on ylioppilaskunnalle tärkeää useasta syystä, kuten jäsenistön
190 tavoittamisen ja monipuolisen ja vastuullisesti tuotetun opiskelijaruokan vuoksi.
191 Opiskelijaravintolatoiminta on tärkeä säilyttää osana Yhtymän
192 liiketoimintakokonaisuutta, vaikka se ei aina yltäisikään tuottotavoitteisiin.
193 Opiskelijaravintolat tarjoavat kilpailukykyisiä aterioita sekä kahvilatuotteita
194 erityisruokavaliot huomioiden. Ensisijainen tehtävä on huolehtia opiskelijalounaiden
195 saatavuudesta ja parhaasta mahdollisesta hintalaatusuhteesta kannattavasti sekä
196 pitkäjänteisesti. Lounasravintoloiden ja kahviloiden roolia ravintolatoiminnassa on
197 selkeytetty, ja niitä kehitetään tukemaan ravintolatoimialaa kokonaisuudessaan.
198 Opiskelijaravintoloille tärkeät laatu-, suomalaisuus ja vastuullisuusperiaatteet ovat myös
199 tälle liiketoiminta-alalle ja erityisesti sen brändille tärkeitä.
200

201 Tavoite

202 Opiskelijaruokailun tavoitteena on tarjota hinnaltaan kilpailukykyistä ruokaa kilpailijoita
203 laadukkaammin ja paremmalla asiakastytyväisyydellä. Opiskelijaravintoloiden
204 tavoitteena on sellainen taloudellinen tuottavuus, että kehitysinvestoinnit kyetään
205 kattamaan sen omilla tuotoilla. Strategiajakson aikana on kehitettävä liiketoiminnan
206 kannattavuutta ja vastuullisuusviestintää. Opiskelijaomisteisuuden ja yhtiön vastuullisen
207 hankintapolitiikan tulee näkyä asiakkaalle.
208

209 Keinot

210 Asiakastytyväisyys ja -palautte on liiketoiminnan kehittämisen lähtökohtana ja niitä
211 seurataan tarkasti. Strategiakauden aikana kehitetään asiakaspalautteen keräämistä ja
212 sen hyödyntämistä. Opiskelijaravintoloissa suositaan suomalaisia ja vastuullisiksi

213 sertifioituja raaka-aineita. Keskeistä on myös
214 korkeakouluopiskelijoiden ruokailu- ja
215 ravitsemussuositusten mukaisen ruokailun takaaminen ja kasvis- ja vegaaniruokailun
216 edistäminen. Kasvis- ja vegaaniruokailua edistetään niiden lähtökohtaisesti pienemmän
217 hiili- ja vesijalanjäljen vuoksi. Opiskelijaravintoloiden markkina-arvo muodostuu niiden
218 vahvasta markkina-asemasta pääkaupungin koulutussektorissa. Toiminnan
219 pitkäjänteinen kehittäminen edellyttää tämän markkina-aseman turvaamista.
220 Opiskelijaomisteisuuden ja yhtiön vastuullisen hankintapolitiikan näkymistä asiakkaille
221 tulee edistää tavoitteellisella asiakasviestinnällä ja vastuullisuuden sertifikaateilla.
222 Lounas- ja suotuisaa kannattavuuskehitystä ylläpidetään kehittämällä HYY
223 Ravintoloiden imagoa uskottavana ravintolatoimijana myös yliopistoyhteisön
224 ulkopuolella. Ravintolatoimintaa kehitettäessä voidaan harkita yhteisomisteisia
225 ravintoloita ja yrityskauppoja.

226

227 Mittarit

228 Asiakastyytyväisyys, sertifioitujen ja suomalaisten raaka-aineiden osuus, kasvis- ja
229 vegaaniannosten osuus ostetuista annoksista
230

231 2.3.2. Majoitustoiminta

232 Lähtökohta

233 Hostel Academica on maineeltaan hyvä, vakiintunutta ja kannattavaa liiketoimintaa
234 harjoittava yhtiö.

235

236 Tavoite

237 Yhtiön liiketoiminta on kannattavaa ja yhtiöltä odotetaan aiempien vuosien tasolla
238 olevaa tulosta. Asiakaspalvelu on laadukasta ja asiakastyytyväisyys on hyvällä tasolla.

239

240 Keinot

241 Hostel-toimintaa voidaan laajentaa muihin kohteisiin sopivien tilaisuuksien ilmaantuessa.

242

243 Mittarit

244 Asiakastyytyväisyys ja käyttöaste.

245

246 3. Tulostavoitteet ja voitonjako

247 Yhtymän operatiivisen liiketoiminnan tulostavoitteena on yli 5%:n oman pääoman tuotto
248 markkina-arvoilla mitattuna. HYY Yhtymän pitkän aikavälin visio on parantaa tulostaan
249 niin, että sen voitonjaolla voidaan taata ylioppilaskunnan varsinaisen toiminnan
250 riippumattomuus muista rahoituslähteistä. Tällä strategiakaudella tavoitteena on
251 saavuttaa 3,3 miljoonan euron vuosittainen voitonjako lipsumatta voitonjaon
252 vaihteluvälistä. Pitkän aikavälin tavoitteena on, että vuonna 2025 voitonjako on
253 mahdollistaa nostaa vähintään 4 miljoonan euron tasolle voitonjaon vaihteluvälistä
254 luopumatta. Yhtymän emoyhteisön ja Yhtymän konsernitilinpäätöksen vapaaseen
255 omaan pääomaan tulee jättää riittävä varaus Yhtymän maksuvalmiuden ja
256 toimintaedellytysten turvaamista, investointeja ja lainojen hoitoa varten. Samalla
257 Yhtymän omavaraisuusasteen tulee pysyä yli 50 %. Voitonjakoa koskevat omistajan
258 päätökset perustuvat Yhtymän toteutuneeseen nettotulokseen. Tällä strategiakaudella
259 voitonjaon tavoitteena on 40-60 % vaihteluväli Yhtymän nettotuloksesta ennen
260 sijoitustoimintaa. Ylioppilaskunnan toimintatalouden käyttörahaston tarkoitus on ollut
261 turvata ylioppilaskunnan seuraavan vuoden toimintarahoitus. Käyttörahastoa
262 kerrytetään vuosittain Yhtymän tilinpäätöksen käsittelyn yhteydessä tehtävällä
263 vahvistettuun tilinpäätökseen ja tulokseen perustuvalla omistajan voitonjakopäätöksellä.



Omistajastrategian liitteet 2018-2022

HYY Yhtymän rakenne

HYY  **Yhtymä**
Vastuullinen varallisuudenhoitaja.

HYY Yhtymä ei ole erillinen oikeushenkilö vaan HYYn tapa järjestää liiketoimintansa; käytännössä kyse on kiinteistö- ja liiketoiminnan eriyttämisestä eri päätöksenteon alle, HYYssä puhutaan tällöin kiinteistötaloudesta.

Toimiala

HYY  Kiinteistöt

HYY  Majoitus- ja ravintolatoiminta

HYY  Sijoitus

Yksikön kuvaus

- HYYn suoraan omistamien kiinteistöjen vuokraustoiminta sisältäen keskustakiinteistöt, Domuksen alueen kiinteistöt sekä vuodesta 2017 alkaen maanvuokraustoiminnan
- Lisäksi HYY omistaa 60% Koy Leppätalosta eli Domus Gaudiumista

- Oy HYY-Yhtiöt Ab:n liiketoiminta sekä sisäiset palvelut
- Palveluliiketoiminta pitää sisällään UniCafen 19 ravintolaa, WELL-kahvilat sekä Hostel Academican toiminnan

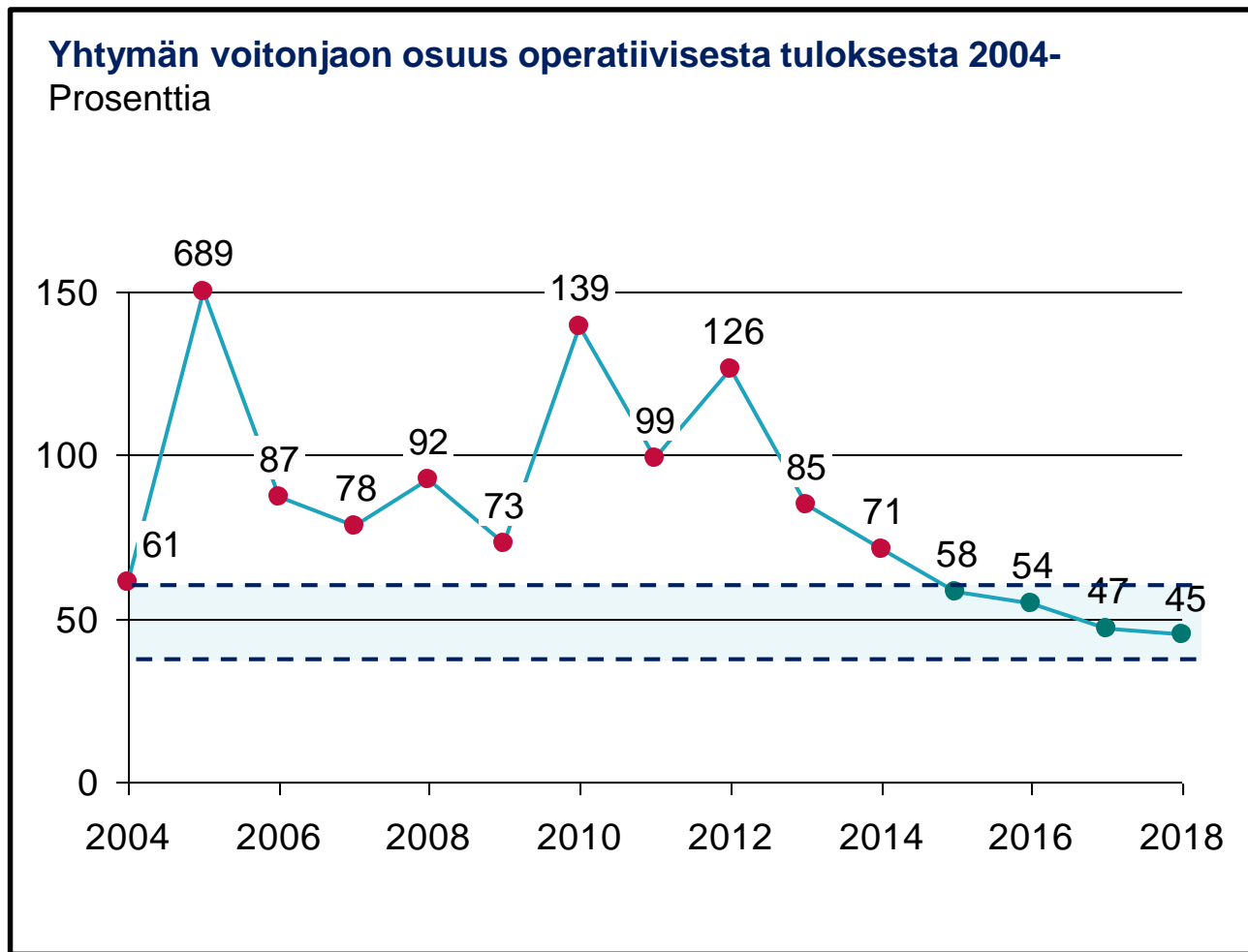
- HYYn arvopaperisalkku on ulkoisen varainhoitajan hoitama 18 miljoonan euron kokonaisuus, joka on kokonaisuudessaan sijoitettu listattuihin osakkeisiin.

- Tulos ennen sijoitustoimintaa (eli niin sanottu nettotulos) muodostuu HYY Kiinteistöjen sekä Oy HYY-Yhtiöt Ab:n liiketoiminnasta. Tulos ilmoitetaan verojen ja kertaluonteisten erien jälkeen – kyse on voitonjakokelpoisesta tuloksesta.

- Sijoitustoiminnalle on asetettu vuosittaiset tuotto- ja riskitasot, joiden toteutumista arvioidaan suhteessa markkinatuottoihin. Budjetoinnissa ei ole asetettu tulostavoitetta.

Liiketulos muodostuu kaikkien kolmen yksikön kokonaistuloksesta. HYY Yhtymä ilmoittaa tuloksensa verojen jälkeen. Tuloksessa ei ole mukana kiinteistöjen arvonnousua. Vuoden 2017 liiketulosennuste sekä 2018 budjetti ja tavoitteet esitellyt sivulla 44.

Viime vuosien tuloksen nousun myötä HYY Yhtymän voitonjako on ollut määritetyssä tavoitevaihteluvälissä



- HYY Yhtymän pitkäaikaisen investointipolitiikan näkökulmasta voitonjaossa on voitava luottaa 40-60 %:n tasoihin.
- Vuosi 2015 oli ensimmäinen kun alitettiin määritetty
- Vuoden 2017 tuloksesta perusvoitonjako oli 2,62 miljoonaa euroa ja juhluvuoden ylimääräinen voitonjako 50.000 euron, eli yhteensä 47 % tuloksesta.
- Näkymät 2018 vuoden tulokseen ovat positiiviset. Voitonjaossa on syytä huomioida vuosien 2019-20 laaja investointiohjelma, jolloin näkymänä on hienoinen tulostason notkahdus ennen 2021 merkittävää nousua.
- Näkymänä on, että vuosina 2019-2021 voitonjako voisi kasvaa vain hieman huomioiden suurten hankkeiden rakennusaikainen tiukempi talouskehys.
- Vuoden 2018 tuloksesta voitonjako voisi olla noin 2,72 miljoonaa euroa.

Operatiiviset tulosluvut eivät pidä sisällään satunnaisia voittoja tai arvopaperitoimintaa – vaan ainoastaan jakokelpoisen vuokraustoiminnan sekä muun palveluliiketoiminnan tuloksen verojen jälkeen.

Vuoteen 2025 mennessä tavoitellaan tuloksen nousun myötä jäsenmaksuttomuutta

Nettotulos

Voitonjako

Keskimääräinen

vuotuinen tuloksen nousu

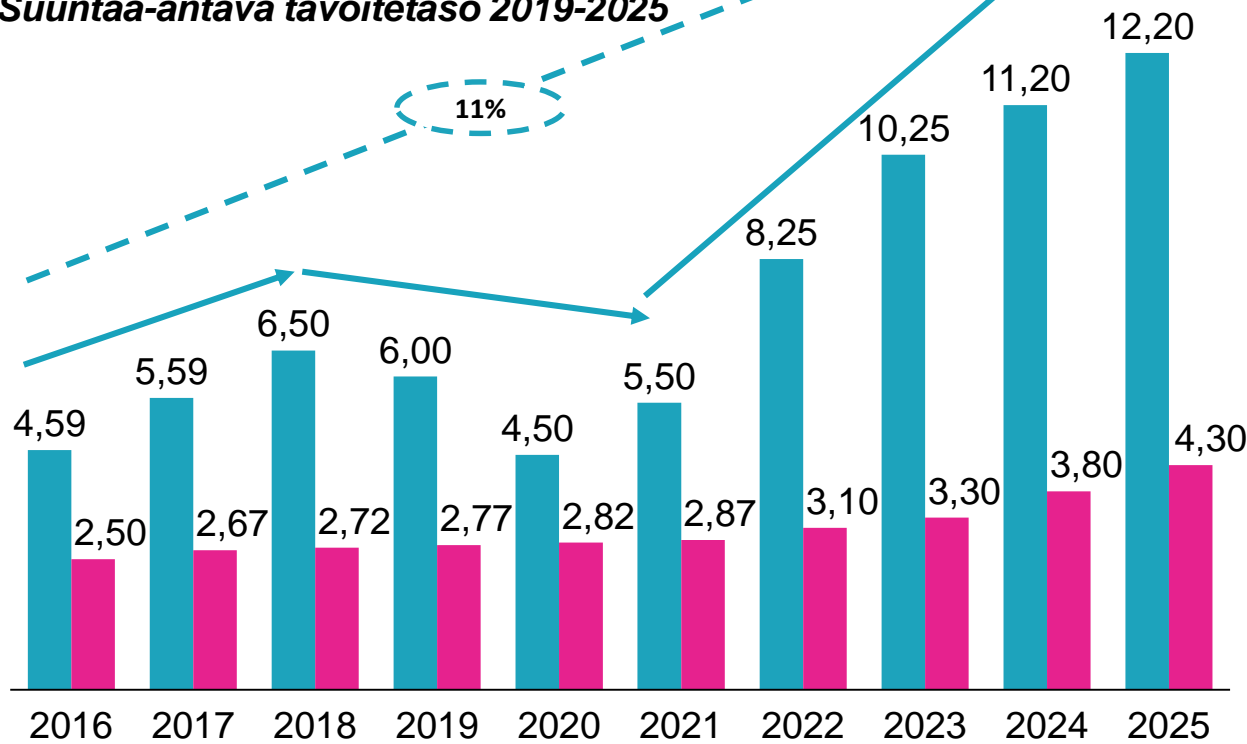
11%

HYY Yhtymän nettotulos (eli tulos ennen sijoitustoimintaa verojen jälkeen) ja **voitonjako**, miljoonaa euroa

Toteuma 2016-17

Ennuste 2018 (15.9.2018)

Suuntaa-antava tavoitetaso 2019-2025

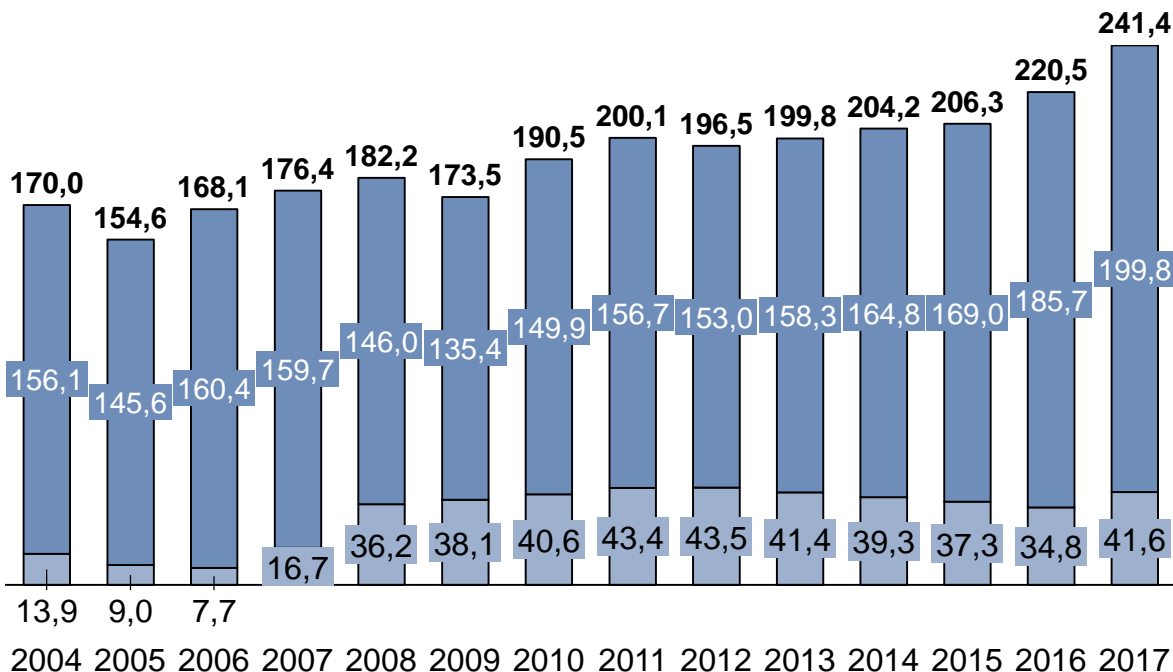


- HYY Yhtymän tuloksen ennustetaan kasvavan vahvasti myös vuonna 2018
- Vuosina 2019-21 tuloksen ennustetaan pysyvän vuoden 2018 alapuolella johtuen merkittävistä investoinneista, joissa rakennusaikaiset kulut edeltävät tuottoja
- Vuodesta 2022 eteenpäin tuloksen ennustetaan nousevan nopeasti niin, että lopulta vuoteen 2025 mennessä HYY Yhtymä saavuttaisi tavoitettutuototonsa 5% oman pääoman tuoton
- Pitkän aikavälin ennustaminen on aina suuntaa-antavaa. Epätarkkuuksista huolimatta tavoitetilana on hyvin selkeästi tuloksen merkittävä nostaminen jäsenmaksuttomuuden mahdollistamiseksi

Ylioppilaskunnan kokonaisvarallisuus on kasvanut viime vuosina – pitkän aikavälin tuottotasot ovat edelleen kehoja

x,x Vuotuinen keskimuutos*

Ylioppilaskunnan kokonaisvarallisuus, oma pääoma sekä korolliset velat markkina-arvoin
Miljoonaa euroa, nimellisarvoin, vuoden lopussa



Vuotuinen keskimuutos
04-17 04-14 14-17

Kokonaisvarallisuus
2,9 1,9 5,8

Oma pääoma
2,1 0,5 6,6

Korolliset velat
8,8 11 1,9

■ Oma pääoma
■ Korolliset velat

Kilroyn nettoarvo huomioitu 2004-2006 luvuissa (arvo perustuu myyntihintaan)

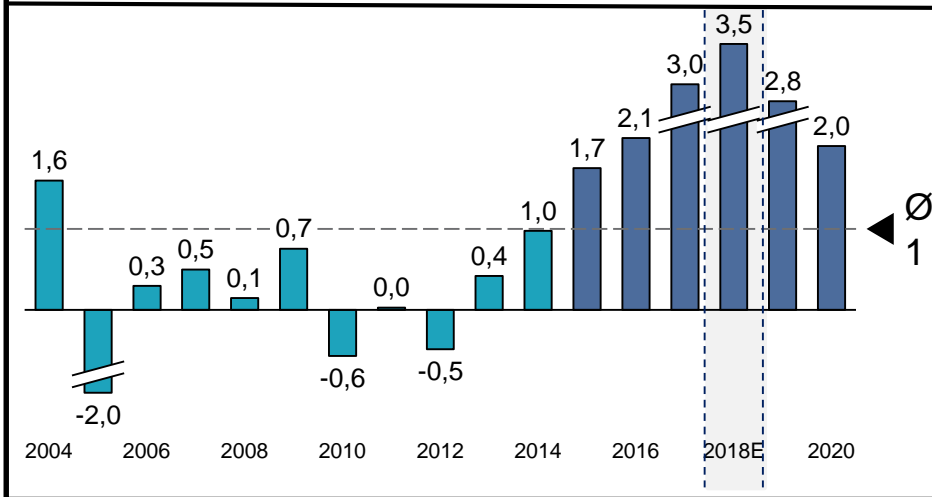
Kiinteistöjen markkina-arvot 2004-2009 laskettu Kiinteistötalouden Instituutin laskentakaavan mukaisesti, vuosina 2010-2011 Peltola&Co Oy ja vuodesta 2012 lähtien Jones Lang LaSalle Finland Oy

Laskelmissa ei mukana kassavaroja tai mara-liiketoimintoja

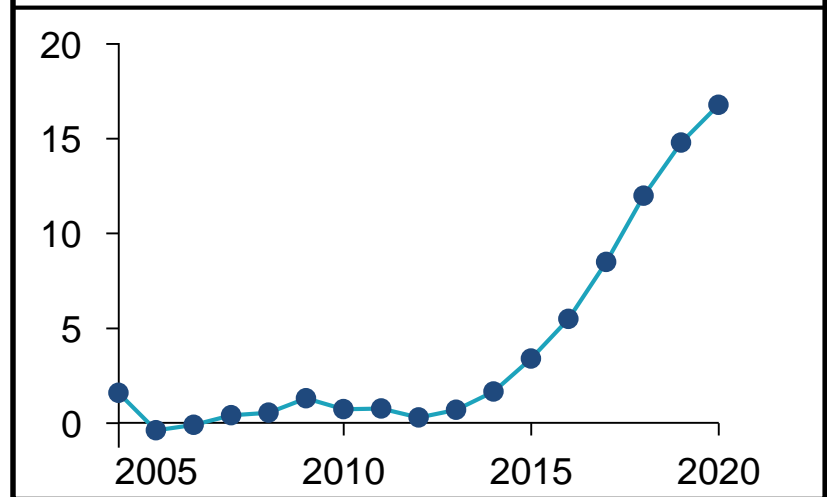
* Yli kahden prosentin oman pääoman nousu on merkitty vihreällä

Tulevien vuosien aikana tulee edelleen huomioida paitsi kiinteistöihin aiemmin kertynyt korjausvelka myös tarve kehitysinvestointeihin

Yhtymän uusinvestointivara 2004-
Miljoonaa euroa, nimellishinnoin



Yhtymän kumulatiivinen uusinvestointivara
Miljoonaa euroa, nimellishinnoin



Miksi nämä kuvaajat ovat merkityksellisiä omistajastrategian taustaksi:

- Investointeja voi tehdä joko **omalla pääomalla** tai **vieraalla pääomalla**.
- Omalla pääomalla** tehtävät investoinnit voidaan jakaa kahteen koriin. Investoinnit, joita tehdään poistoa vastaavassa määrin ovat niin sanottuja **korjaus- tai uusintainvestointeja**. Nämä koostuvat tyypillisesti kulumaa vastaavista peruskorjauksista kuten LVI-remonteista.
- Kiinteistöjä ja muutakin omaisuutta on ajoittain syytä myös kehittää, jolloin puhutaan **uusinvestoinneista**. Yllä olevat luvut osoittavat, että Yhtymän uusinvestointivara (mahdollisuus poistot ylittäviin investointeihin) oli vuoteen 2015 saakka matala; keskimäärin se on ollut 2004 - 2014 vain noin 150.000 euroa per vuosi. Vertailun vuoksi se oli vuositasolla hieman yli 0,1 % omaisuuden arvosta tai 3 eur/m² per vuosi.
- Tästä johtuen merkittävä osuus ajanjakson investoinneista tehtiin velkarahalla, mitä kuvaa velan määrän kolminkertaistuminen nimellisarvoin 13,9 miljoonasta eurosta (vuonna 2004) 39,3 miljoonaan euroon (2014). Kun investoinnit olivat aikajaksolla pikemmin omistajan tarpeita* kuin liiketoimintaa palvelevia, voidaan sanoa kiinteistökehityksen jääneen aikajaksolla jälkeen siitä mitä tyypillisesti Helsingin keskustassa on tapana kehittää. Kun toimistotilan neliöhintojen arvonmuutos Helsingin keskustassa vuosina 2004-2014 oli 35,3%**; HYYssä vastaava arvonmuutos 2004-14 oli 5,5 %
- Tilanne on parantunut viime vuosina, jolloin investointeja on voitu rahoittaa enemmän myös omalla pääomalla. Tätä kehitystä on syytä tukea jatkossakin ennakoitavalla ja oikean suuruisella voitonjaolla, jotta sekä nykykiinteistöjen että uusien hankkeiden rahoitus olisi kestävällä tasolla.

*Esimerkiksi Koy Leppätalo HYYn omiin tarpeisiin. ** Lähde: KTI

Uusinvestointivara on laskettu vähentämällä voitonjako tuloksesta ennen sijoitustoimintaa. Tulosluvut eivät pidä sisällään satunnaisia voittoja tai arvopaperitoimintaa.

Lähde: HYYn ja HYY Yhtymän tilinpäätökset; johdon arviot

Katsaus HYY Yhtymän sijoitusstrategiaan

HYY Yhtymän tulostavoitteet juontuvat vahvasti omistajastrategiassa määritetystä suunnasta

- Omistajastrategia määrittää puitteet, joissa toimitaan niin kokonaistulostavoitteiden, riskitasojen kuin liiketoiminta-alueille asetettujen periaatteiden osalta. Sijoitus- ja riskipuitteet täydentävät tätä raamia.
- Tulostavoitteita määritetään suoraan 5% oman pääoman tuottotavoitteen kautta – toisaalta HYY on linjannut, että HYY Yhtymän tulisi voida taata HYYn riippumattomuus muista tulolähteistä, erityisesti jäsenmaksusta, vuoteen 2025 mennessä.
- Vaikka jäsenmaksuttomuus on omistajastrategian suhteen uusi tavoite, HYY Yhtymässä on otettu tuloksen kehittäminen ja pitkäjänteinen omaisuusarvojen kehittäminen keskiöön jo aiemmin vuonna 2015 määritetyn strategisen suunnanmuutoksen yhteydessä. Tämä on aiheuttanut monia muutoksia liiketoiminnan kokonaisuuteen, eri kokonaisuuksien johtamiseen, yksikkökohtaisiin tulostavoitteisiin sekä ehkäpä keskeisimpänä investointistrategiaan.
- Muutosten sekä vahvan markkinatilanteen myötä HYY Yhtymän kertaluonteisista eristä korjattu voitonjakokelpoinen tulos on noussut liki kaksinkertaiseksi 2014-17 välillä, mikä on nostanut oman pääoman tuoton vuonna 2017 (ilman arvonnousua) 3,3% tasolle (2014: 2,1%). Samassa ajassa oman pääoman määrä on noussut noin 35 miljoonaa euroa tai 22% alkutasoon nähden.

5% oman pääoman tason ja jäsenmaksuttomuuden saavuttamisen edellytykset

- Tuloksen nostaminen 5% tasolle tarkoittaa kuitenkin merkittäviä muutoksia HYY Yhtymän kokonaisuuteen. Investointeja on lisättävä ja kiinteistöjen kehittämisestä on löydettävä vahvaa tukea tuloksen nostamiseen.
- Omistajastrategiaa valmisteltaessa HYY Yhtymän varallisuudesta noin 93% on sijoitettuna kiinteistöihin ja 7% listattuihin osakesijoituksiin. Kiinteistöjen tuottovaateet ovat laskeneet vuodesta 2013 eteenpäin ja Helsingin keskustassa vaade on paikoin alle 4% - arvopapereista koostuvalle sijoitussalkulle asetettu tuottotavoite on 5%. Aiempaa alhaisempien tuottotasojen keskeinen taustasyy on ollut historiallisen matala korkotasoa euroalueella ja Suomessa.
- Tällaisessa ympäristössä oman pääoman tuoton nostaminen 5% tasolle tarkoittaa käytännössä joko riskiprofiilin nostamista eli siirtymistä kiinteistöistä muihin kohteisiin – tai oman pääoman korvaamista lainarahalla.

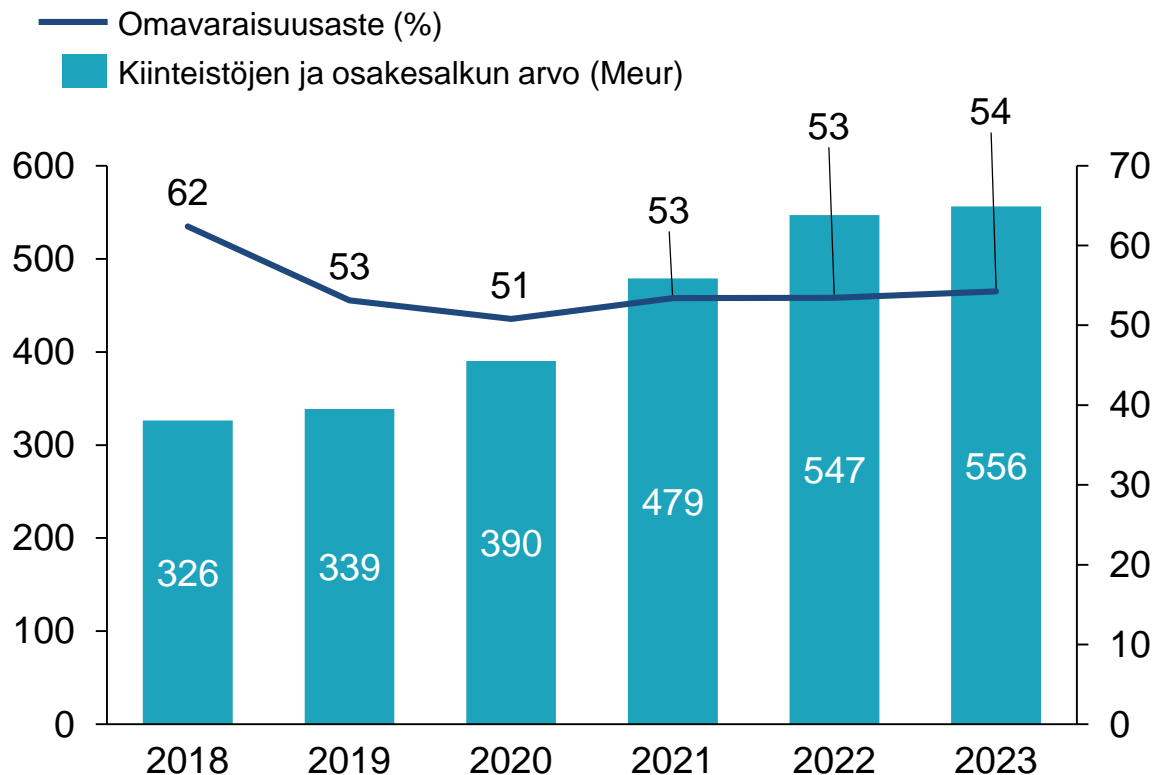
Katsaus HYY Yhtymän sijoitusstrategiaan

Investointiaktiivisuuden kasvattaminen

- **HYY Yhtymän valitsemana linjaksi on vuosien 2016-18 aikana muotoutunut investointien kasvattaminen niin nykykiinteistöihin kuin uusiin kohteisiin. Kaikkien sijoitusten on kuitenkin oltava ennakoitavia – ja samalla velkarahan lisäämisen edellytyksenä on ollut korkoriskin eliminointi.**
- Vuosina 2017-18 käynnissä ollut tonttiohjelma on ollut tästä oiva esimerkki; noin 16 miljoonan euron sijoitukset asuntotontteihin perustuvat 50 vuoden vuokrasopimuksiin, 10 vuoden kiinteisiin korkoihin ja mahdollistavat noin 30% oman pääoman ja 70% vieraan pääoman (velan) suhteellaan yli 10% oman pääoman tuoton.
- **Seuraavana askeleena sijoitusohjelmassa ovat suuret nykykiinteistöjä ja uusia kiinteistöjä kehittävät projektit, joihin on tarkoitus investoida vuosina 2018-2022 jopa 200 miljoonaa euroa.**
- Investointien myötä **HYY Yhtymän omavaraisuusasteen ennakoidaan laskevan nykyiseltä 80% tasolta lähemmäs 50% tasoa lähivuosina, mikä lisää velkaisuutta, mutta oikein toteutettuna parantaa konsernin pääomatehokkuutta.** Samalla kiinteistökokonaisuuden keski-ikä ja tekninen kunto paranevat ja riski yksittäisten vuokralaisten tai kiinteistön käyttökohteisen osalta pienenee. Korkoriski on tarkoitus eliminoida koronvaihtosopimuksin tai kiinteäkorkoisin lainoin.
- Mahdollisten uusien kohteiden tulee sijaita kaupungin parhailla sijainneilla ja tarjota myös mahdollisuuksia kiinteistön kehittämiseen.

HYY Yhtymän omavaraisuus säilyy lukuisista hankkeista huolimatta vahvana lähivuosina

Varallisuuden ja omavaraisuuden kehitys vuosina 2018-23



- Omavaraisuusasteen arvioidaan laskevan uusien hankkeiden myötä alimmillaan n. 51 %:n tasolle, mikä ylittää omistajastrategian reunaehdon sekä lainoille asetetut kovenanttirajat – ja on muutoinkin toimialalla erittäin terve
- Omavaraisuusaste palaa kasvurallalle, kun hankkeet valmistuvat ja kohteista aletaan saamaan vuokratuloja
- Nykyisten kiinteistöomistuksien ja osakesalkun arvon arvioidaan kehittyvän maltillisesti
- Laskelmassa oletuksena, että Lyyra rahoitetaan pelkästään lainarahalla
- Puskurina toimii vuokratuottojen myötä kassaan kertyvä raha, jota ei ole viereisessä kuvaajassa huomioitu

Toimintatalouden käytössä olevat tilat

Uusi ylioppilastalo, Mannerheimintie 5 A, keskustoimisto ja järjestö-, juhla-, varasto- ja kokoustilat (tilat 1055-4625)

Vanha ylioppilastalo, Mannerheimintie 3, Ylioppilasteatterin sali ja toimisto (5411, 5511)

Domus Academica, Mechelininkatu 3 D, järjestö- ja kokoustilat (E100)

Domus Academica, Hietaniemenkatu 14, Ylioppilaskameran toimisto ja pimiö (C051,C108, D004)

Domus Gaudium, Leppäsuonkatu 11, järjestö-, arkisto- ja varastotilat ja kokoushuone Seppele (G011-G104)

Domus Gaudium, Leppäsuonkatu 11, Sivistys-kattosauna (G301)

Tilan tunnistus	arvioitu neliömäärä	tilan tiedot
1055	13	Keskustoimiston varasto
4210	455	Keskustoimisto
4221	38	Palvelutoimiston aula
4310	138	A 3.krs järjestötiloja (tdk)
4312	97	Alina-sali
4313	135	A 3.krs Aula
4410	435	A 4.krs, osakuntatila ESO ja muut
4510	143	A 5.krs, järjestötilat
4512	97	Wilhelmsson-sali
4513	110	a 5.krs aula
4610	300	Savo-VSO
4625	42	varasto 5.krs
E100	585,2	Mechelininkatu 3D Hub
5411	260	Ylioppilasteatteri
5511	17	Ylioppilasteatterin toimisto
C051	54	Yokamerat, työhuone ja pimiö
C108	56	Arkisto, työhuone
D004	78	Yokamerat, studio
G011	18	Prologi, varasto
G060	9	varasto
G061	7	varasto
G062	6	varasto
G063	228	Aleksanteri-klusteri
G064	134	Ulrika-klusteri
G066	137	Arkistotila
G101	165	Conduus-klusteri (Gustavus Rex)
G102	206	Matlu-klusteri (Christina Regina)
G104	64	Kokoushuone Seppele
G301	146	Monitoimitila Sivistys