



# 2019 Budjetti HY Yhtymä

Budjetti toimialoittain sekä Yhtymän sijoitus- ja riskipuitteet

Antti Kerppola, toimitusjohtaja

Edustajisto 13.12.2018

# Agenda

- **Johdanto**
- HYY Kiinteistöt
- HYY-Yhtiöt / Majoitus- ja ravintolatoiminta
- HYY Sijoitus
- HYY Yhtymä
- Sijoitus- ja riskipuitteet
- Organisaatio

## Vuonna 2019 aloitetaan historiallisia hankkeita, joiden aikana nettotulos laskee väliaikaisesti, mutta kassavirta pysyy vahvana

- **Yhtymän budjetoitu nettotulos vuodelle 2019 on 4 420 000 euroa.** Marraskuussa ilmestyneeseen viimeisimpään kirjanpidollisen tuloksen ennusteeseen nähden tulos on 2 050 000 euroa eli noin 31,7 % matalampi\*. Suurten hankkeiden yhteisvaikutus nimenomaan nettotulokseen on suurin kun samanaikaisesti tulosta rokottavat niin kehittämisen kohteena olevat tilat, lisätyt resurssit kuin myös poistot. **Suurten hankkeiden vaikutus lähiaikojen nettotulokseen on ollut tiedossa hankkeisiin ryhdyttäessä ja vuoden 2019 tuloksen heikkenemistä tulee tarkastella suhteessa lähivuosien merkittäviin tulosparannustavoitteisiin.**
- **Yhtymän operatiivista kannattavuutta ja kassavirtaa kuvaavan käyttökatteen (EBITDA) on budjetoitu pysyvän kutakuinkin ennallaan vuoteen 2019 nähden.** Käyttökatteeksi on budjetoitu 12 800 000 euroa, laskua viimeisimpään ennusteeseen 0,7 % eli 90 000 euroa. Tämä mittari kuvaa Yhtymän maksukykyä niin omistajan kuin rahoittajienkin suuntaan sekä kykyä investoida kassasta myös korjaus- ja ylläpitokuluihin.
- **Yhtymän omaisuuden arvo arvioiduin markkina-arvoin odotetaan nousevan investointien ja arvonnousun myötä budjettivuonna 2019 noin 14 000 000 euroa.** Arvioitu markkina-arvo vuoden 2018 lopussa on 335 400 000 euroa.
- **Vuonna 2019 tavoitteellisuus rakentuu edellä mainittujen mittareiden yhteisvaikutuksesta**
  - Vaikka nettotulos laskee hetkellisesti (rakennushankkeiden ajaksi), muutos on väliaikainen, minkä lisäksi on huomioitava kassavirran vahva taso sekä tavoitellut (nettotulokseen nähden moninkertaiset) omaisuuden kehittämistavoitteet
  - Kaikki budjetointiin mennessä sovitut vuokralaismuutokset on viety sellaisenaan budjettiin, minkä lisäksi on asetettu selkeät tavoitteet vielä vuokrattavien tilojen osalta
- **Budjetti on esitelty Yhtymän eri liiketoimintojen mukaisesti (tarkemmin jako esitelty seuraavalla sivulla)**
  - Eri toimialojen kannattavuus kuvataan HYY Kiinteistöjen, Oy HYY-Yhtiöt Ab:n sekä HYY Sijoituksen kautta
  - Sijoitustoiminnalle ei ole asetettu euromääräistä tulostavoitetta. Tulosta verrataan ennen kaikkea suhteessa markkinatuottoihin valitun maantieteellisen allokaation mukaisesti.
- **Sijoitus- ja riskipuitteet hyväksytään osana vuoden 2019 budjettia**

\* Kiinteistö Oy Kaivokatu 12 kaupan myötä Uuden ylioppilastalon hotelliksi muuttuviin tiloihin tullaan tekemään arviolta 340.000 euron ylimääräiset poistot. Mikäli nämä eliminoidaan, operatiivinen nettotulos olisi tälle vuodelle 6,81 meur, jolloin laskua olisi 35,1 %.

# Kannattavuutta mitataan kolmella keskeisellä mittarilla; nettotuloksella, käyttökatteella sekä kiinteistöjen (ja muun omaisuuden) arvonnousulla



HYY Yhtymän organisaatio on esitelty sivulla 58

## Toimiala

HYY Kiinteistöt

HYY Majoitus- ja ravintolatoiminta

HYY Sijoitus

## Yksikön kuvaus

- HYYn omistamien kiinteistöjen varsinainen vuokraustoiminta. Sisältää keskustakiinteistöt ja Domuksen alueen kiinteistöt.
- Maanvuokraustoiminta on luonteeltaan passiivista eikä sitä ole luettu varsinaiseen vuokraukseen
- Budjetti sivuilla 6-14

- Oy HYY-Yhtiöt Ab:n liiketoiminta sekä sisäiset palvelut
- Palveluliiketoiminta pitää sisällään UniCafen 17 ravintolaa, WELL-kahvilat sekä Hostel Academican toiminnan
- Yhtiön viimeisin tulosennuste sekä budjetti on esitetty sivulla 16

- HYYn arvopaperisalkku on ulkoisen varainhoitajan hoitama noin 18 miljoonan euron kokonaisuus, joka on kokonaisuudessaan sijoitettu listattuihin osakkeisiin.
- Sijoitustoiminnan budjetti sivulla 18-22

- Yritysten vertailussa tyypillisimmin käytetty **käyttökate** (EBITDA) on esitelty sivulla 25.
- Tulos ennen sijoitustoimintaa (eli niin sanottu **nettotulos**) muodostuu HYY Kiinteistöjen ja Oy HYY-Yhtiöt Ab:n liiketoiminnasta. Nettotulos saadaan kun käyttökatteesta vähennetään poistot, rahoituskulut, verot ja kertaluonteiset erät. Nettotulos on perinteisesti HYYn voitonjaon määrittämisessä keskeisiä mittareita. Viimeisin nettotulosennuste vuodelle 2018 sekä budjetti vuodelle 2019 on esitetty sivulla 24.

- Sijoitustoiminnalle on asetettu vuosittaiset tuotto- ja riskitasot, joiden toteutumista arvioidaan suhteessa markkinatuottoihin. Budjetoinnissa ei ole asetettu tulostavoitetta.
- Yleisellä tasolla näihin otetaan kantaa myös edustajiston hyväksymissä **sijoitus- ja riskipuitteissa** sivuilla 28-31.

**Liiketulos** muodostuu kaikkien kolmen yksikön kokonaistuloksesta. HYY Yhtymä ilmoittaa tuloksensa verojen jälkeen. Tuloksessa ei ole mukana kiinteistöjen arvonnousua. Vuoden 2018 liiketulosennuste sekä 2019 budjetti ja tavoitteet on esitelty sivulla 26.

# Agenda

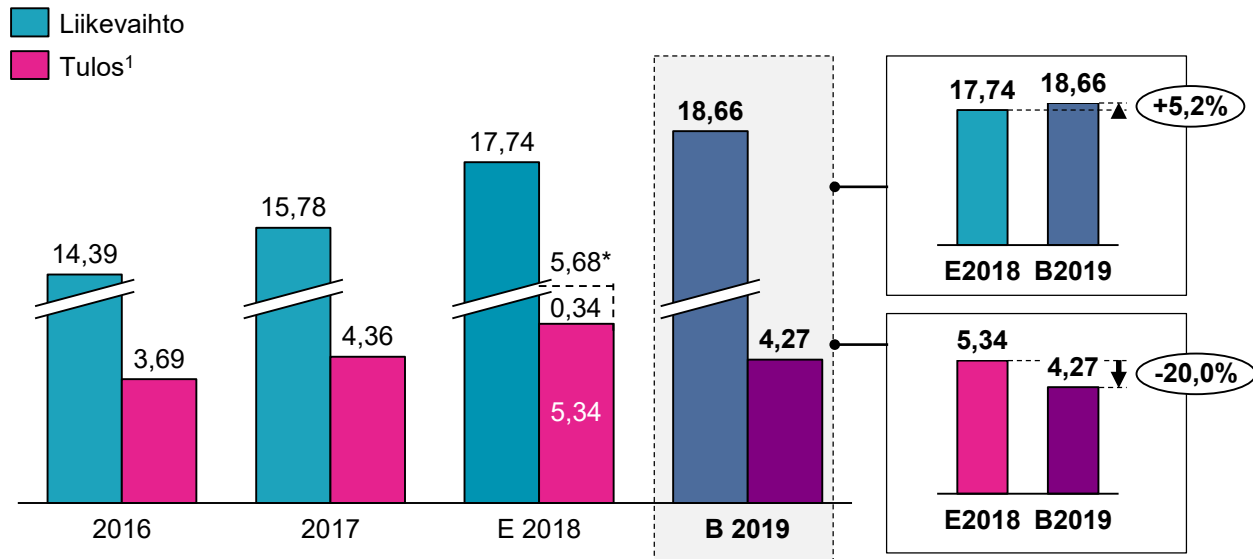
- Johdanto
- **HYY Kiinteistöt**
  - Keskustakiinteistöt
  - Domus Academica, Helecon & kulttuurikiinteistöt
  - Maanvuokraus
- HYY-Yhtiöt / Majoitus- ja ravintolatoiminta
- HYY Sijoitus
- HYY Yhtymä
- Sijoitus- ja riskipuitteet
- Organisaatio

# HYYn kiinteistöliiketoiminnan tuloksen on budjetoitu laskevan

## HYY Kiinteistöliiketoiminnan liikevaihto ja tulos (ei sisällä arvonnousuja)

### Toteuma 2016-17, viimeisin ennuste 2018 ja budjetti 2019

Miljoonaa euroa



- **Liikevaihdon on budjetoitu kasvavan** Kaivokatu 12 hankinnan myötä saatavilla vuokratuloilla
- **Vertailukelpoinen liikevaihto laskee** vuoteen 2018 verrattuna, johtuen suunnitelluista saneerauksista
- **Tuloksen on budjetoitu laskevan, johtuen vertailukelpoisen liikevaihdon laskusta, keskustakiinteistön remonteista ja Kaivokatu 12 hankinnan myötä lisääntyneistä kuluista sekä poistoista**

HYYn kiinteistöliiketoiminnassa ovat mukana HYYn kiinteistötalous, Kiinteistö Oy Kaivokatu 12, Koy Leppätalo ja maanvuokraus

<sup>1</sup> Tulos ennen tilinpäätöseriä

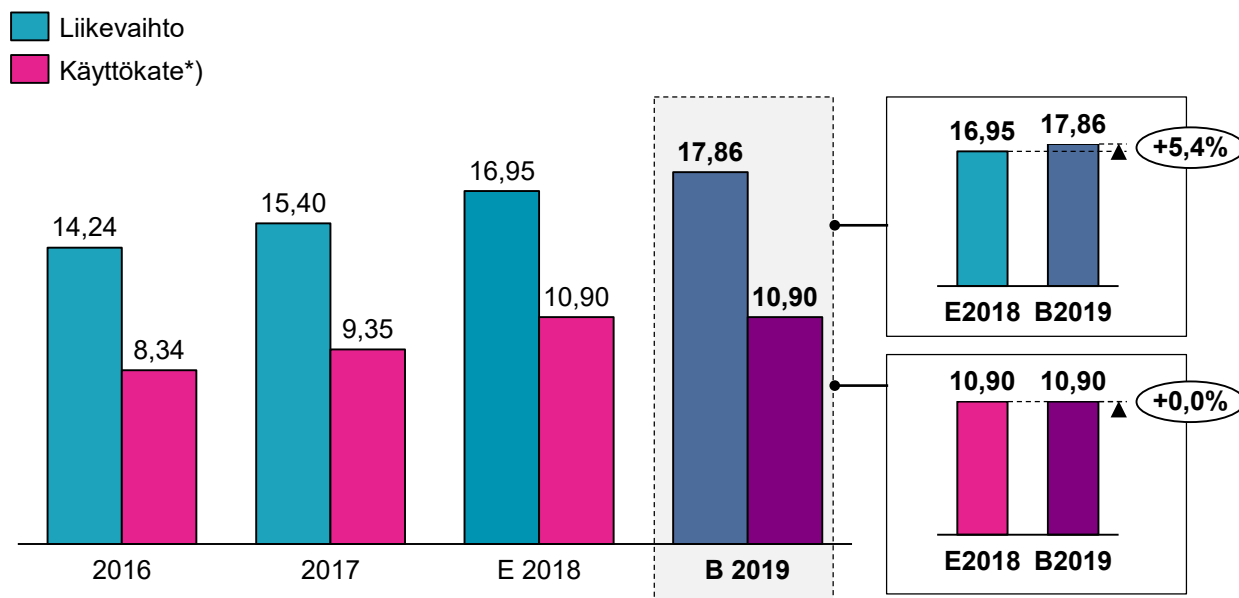
\* Kiinteistö Oy Kaivokatu 12 kaupan ja sen seurauksena syntyneen hotellisuunnitelman myötä on syntynyt hallituksen kokouksessa 10/2018 esitelty mahdollinen tarve nopeuttaa Uuden ylioppilastalon B- ja C-rapun toimistotiloissa poistamattoman arvon poistamista ennen kyseisten tilojen remontoimista ja muuttamista hotelliksi. Kyse on kirjanpidollisesta erästä, jonka määrä riippuu hotellin aloitusajankohdasta ja hotelliprojektin varmuudesta, mikä tekee siitä osin tulkinnanvaraisen. Poistettava kokonaismäärä on 525.000, jonka vaikutus on vuodelle 2018 noin 340.000 euroa ja vuodelle 2019 185.000 euroa.

# Varsinaisen vuokraustoiminnan käyttökate pysyy lähes ennallaan

## HYY Kiinteistöt liikevaihto ja käyttökate (ei sisällä arvonnousuja tai maanvuokrausta)

### Toteuma 2016-17, viimeisin ennuste 2018 ja budjetti 2019

Miljoonaa euroa



- **Liikevaihdon on budjetoitu kasvavan** Kaivokatu 12 hankinnan myötä saatavilla vuokratuloilla
- **Vertailukelpoinen liikevaihto laskee** vuoteen 2018 verrattuna, **johtuen** suunnitelluista **saneerauksista**
- **Käyttökäteen on budjetoitu pysyvän ennallaan**, johon vaikuttavat eniten tulevat saneeraushankkeet
- *Luvuissa ei ole huomioitu maanvuokrausta*

Varsinaisessa vuokraustoiminnassa ovat mukana HYYn kiinteistötalous ja Kiinteistö Oy Kaivokatu 12

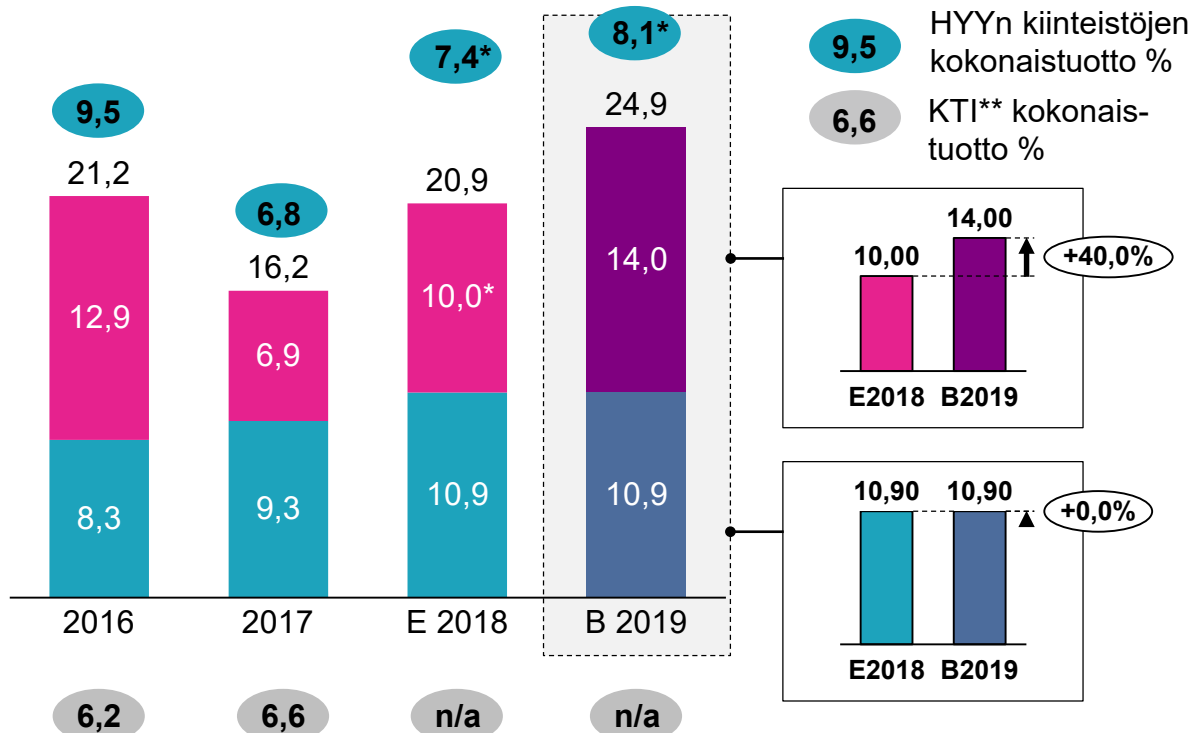
Varsinainen vuokraustoiminta on esitetty erillisenä kokonaisuutena, vaikkei kyse ole erillisestä juridisesta yksiköstä

\*) Käyttökate = tulos ennen poistoja, rahoituseriä, veroja ja tilinpäätöseriä

# Käyttökate ja arvonnousu huomioiden kehitys jatkuu positiivisena

## HYY Kiinteistöt käyttökate ja arvonnousu (ei sisällä maanvuokrausta)

Toteuma 2016-17, viimeisin ennuste 2018 ja budjetti 2019  
Miljoonaa euroa



- **Kiinteistöjen arvonnousun odotetaan olevan merkittävää jo 2019**, hankkeiden edetessä kohti valmistumista arvonnousu on todennäköisesti vielä merkittävämpää 2020-21
- **Arvonnousu perustuu aktiivisella kiinteistöjen kehittämisellä saatavien vuokratassavirtojen kasvuun** – kiinteistömarkkinan yleistä muutosta ei ole huomioitu tavoitteessa.
- **Käyttökateen on budjetoitu pysyvän ennallaan myös rakennusaikana**
- *Luvuissa ei ole huomioitu maanvuokrauksen piirissä olevan maaomaisuuden arvon muutoksia (joiden osalta muutokset ovat oletetusti pienempiä ja perustuvat lähinnä kuluttajahintaindeksiin ja toissijaisesti tuotto-odotukseen)*

\*) Vuoden 2018 arvonnousu on arvio, joka perustuu suurelta osin markkinamuutokseen, vahvistetaan ulkoisen arvioitsijan toimesta 31.12.2018 tilanteesta tilinpäätökseen. Vastaavasti niin vuoden 2018 kuin 2019 arvonnousuprosentti riippuvat paitsi vuoden 2018 lopun tilanteesta kuin vuoden 2019 toteutuvasta arvonnoususta.

\*\*) KTI = Kiinteistötalouden instituutti, alan tilastoja kokoava toimija



# Agenda

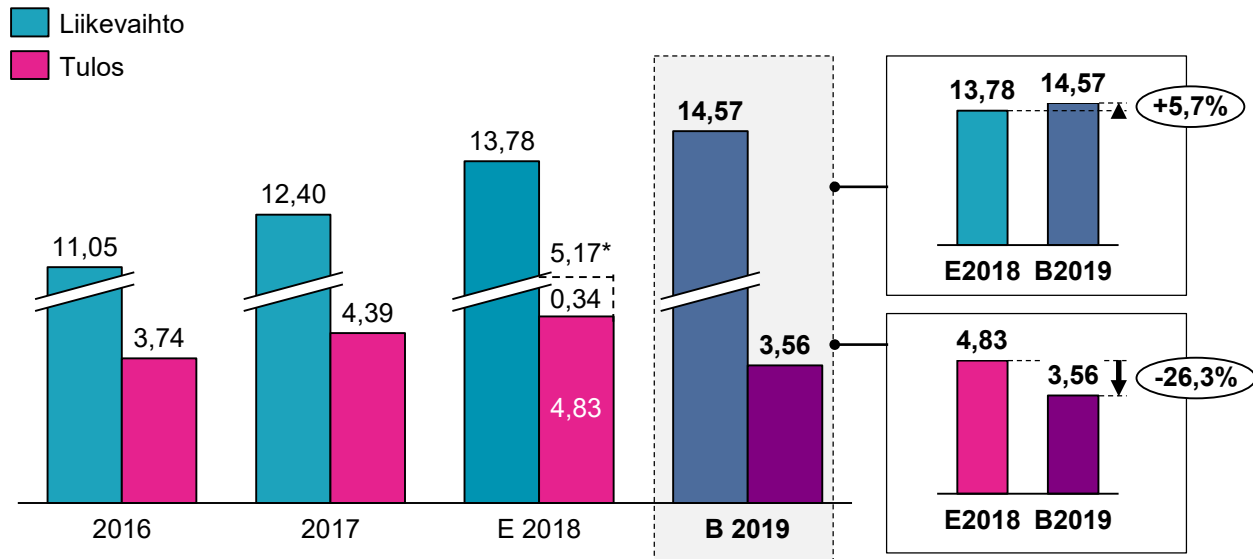
- Johdanto
- **HYY Kiinteistöt**
  - **Keskustakiinteistöt**
    - Domus Academica, Helecon & kulttuurikiinteistöt
    - Maanvuokraus
- HYY-Yhtiöt / Majoitus- ja ravintolatoiminta
- HYY Sijoitus
- HYY Yhtymä
- Sijoitus- ja riskipuitteet
- Organisaatio

## Keskustakiinteistöjen budjetoitu liikevaihto nousee, mutta tulos kuitenkin laskee

## Keskustakiinteistöjen liikevaihto ja tulos

## Toteuma 2016-17, viimeisin ennuste 2018 ja budjetti 2019

Miljoonaa euroa



- Liikevaihdon kasvussa näkyy **Kaivokatu 12** kaupan myötä tulevat **vuokratulot**
- Keskustan liikevaihtoa **korottaa** myös mm. **Kaivotalon onnistuneet vuokraukset**
- Tulosta puolestaan **rasittavat** saneerausten aiheuttamat **vuokratulomenetykset, SKK:n tapaus sekä Kaivokatu 12 kulut**
- Myös **Kaivokatu 12 poistot heikentävät tulosta** huomattavasti (n. 820 t€)

Keskustakiinteistöissä ovat mukana Hansatalo, Citytalo, Kaivotalo, Uusi ja Vanha ylioppilastalo sekä Kiinteistö Oy Kaivokatu 12

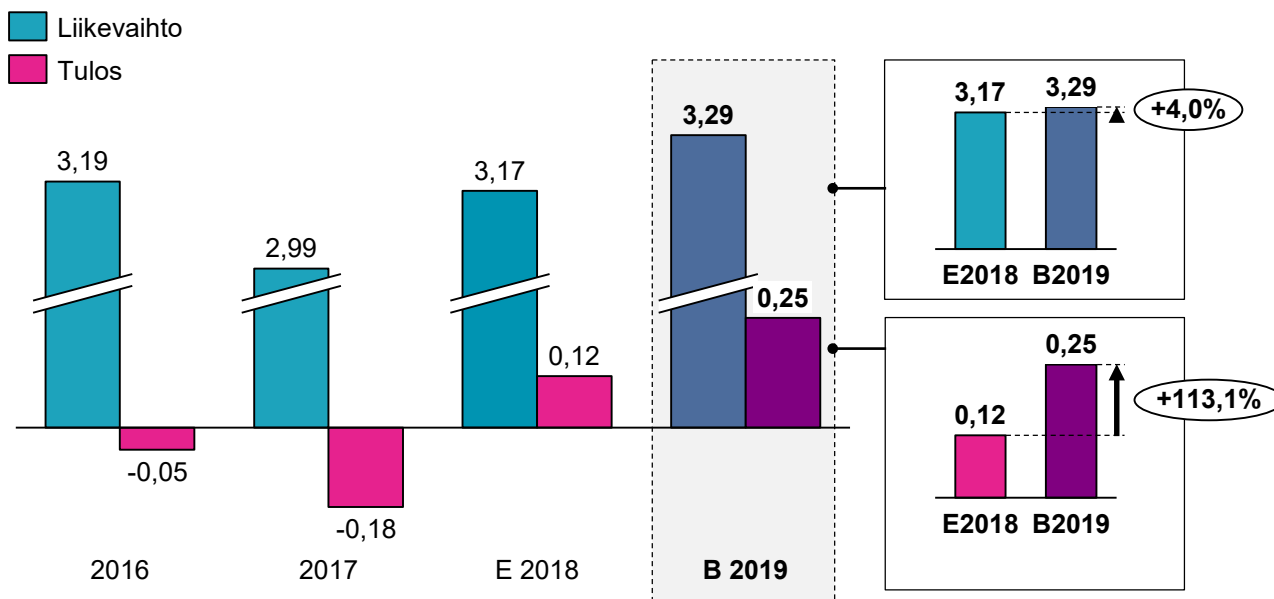
# Agenda

- Johdanto
- **HYY Kiinteistöt**
  - Keskustakiinteistöt
  - **Domus Academica, Helecon & kulttuurikiinteistöt**
  - Maanvuokraus
- HYY-Yhtiöt / Majoitus- ja ravintolatoiminta
- HYY Sijoitus
- HYY Yhtymä
- Sijoitus- ja riskipuitteet
- Organisaatio

## Domuksen alueen odotetaan parantavan voitollista tulostaan

Domuksen alueen ja kulttuurikiinteistöjen liikevaihto ja tulos**Toteuma 2016-17, viimeisin ennuste 2018 ja budjetti 2019**

Miljoonaa euroa

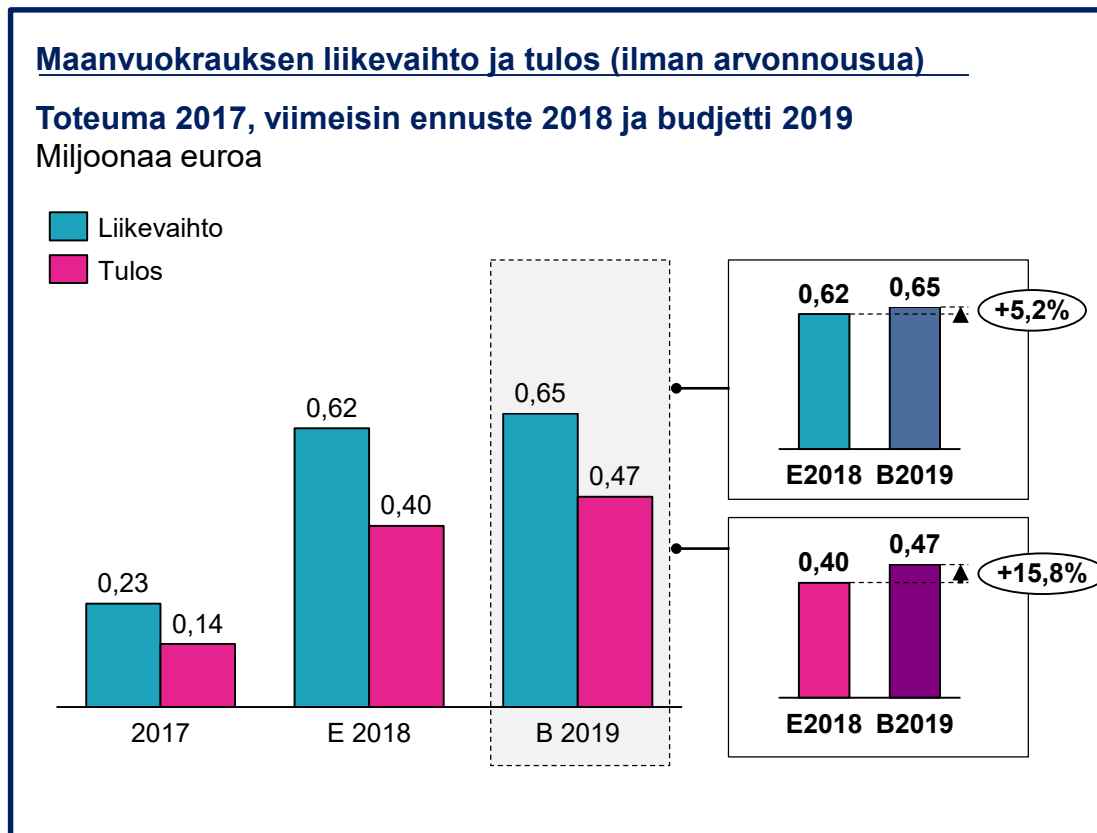


- **Liikevaihdon on budjetoitu nousevan 126te** vuoden 2018 ennusteeseen nähden, suurimpina tekijöinä HYY Toimintatalouden siirtyminen Mechelininkatu 3 D:hen (n.100t€, vastaava vuokra vähentyy Keskustakiinteistöstä), muiden sopimusten vaikutus n. 26 t€
- **Pienentyneiden kulujen ja korkojen positiivinen vaikutus tulokseen yhteensä n. 36t€**
- **Kulttuurikiinteistöjen tulosvaikutus on ensi vuonna -49 t€ ja siitä 82 % on Villa Kuunariin liittyviä poistoja**

# Agenda

- Johdanto
- **HYY Kiinteistöt**
  - Keskustakiinteistöt
  - Domus Academica, Helecon & kulttuurikiinteistöt
  - **Maanvuokraus**
- HYY-Yhtiöt / Majoitus- ja ravintolatoiminta
- HYY Sijoitus
- HYY Yhtymä
- Sijoitus- ja riskipuitteet
- Organisaatio

# Maanvuokrauksen osalta edetään aiempien sijoitusten ja vuokrasopimusten mukaisesti – kokonaisuuteen ei odotettavissa uusia kohteita vuonna 2019



- HYY Kiinteistöjen **maanvuokrauksen tonttihankinnat on toteutettu välillä 3/2017-4/2018**
- 70 000 euron tulosparannus tulee 2018 aikana tehtyjen sijoitusten vuokrista, jotka tulevat vuonna 2019 koko kalenterivuodelta – sekä indeksikorotuksista
- Maanvuokrasopimukset ovat 50-vuotisia ja lainan korko on sidottu 10 vuodeksi, joten ennustettavuus on erittäin korkea
- Vuodelle 2019 ei ole suunniteltu uusia tonttihankintoja
- *Luvuissa ei ole huomioitu maanvuokrauksen piirissä olevan maaomaisuuden arvon muutoksia (joiden osalta muutokset ovat oletetusti pienempiä ja perustuvat lähinnä kuluttajahintaindeksiin ja toissijaisesti tuotto-odotukseen)*

Tonttisijoitukset vuonna 2017: Jokiniemen tonttikokonaisuus Vantaalla, Lintulammentie Keravalla ja Vespertie Helsingissä. Tonttisijoitukset vuonna 2018: Talkootie Vantaalla.

# Agenda

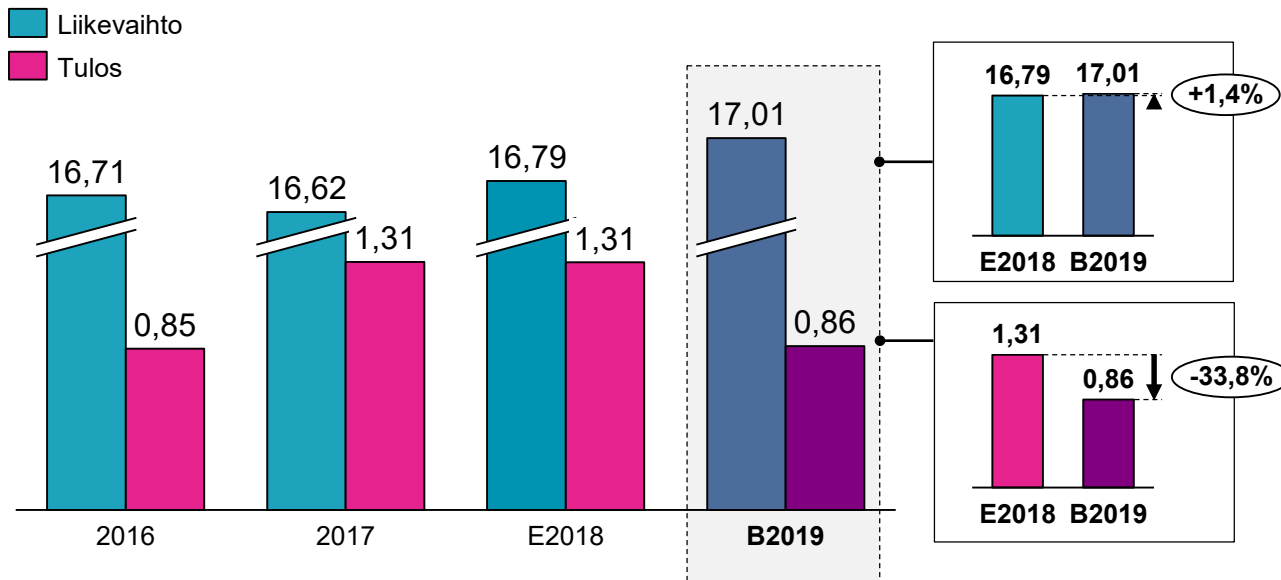
- Johdanto
- HYY Kiinteistöt
- **HYY-Yhtiöt / Majoitus- ja ravintolatoiminta**
- HYY Sijoitus
- HYY Yhtymä
- Sijoitus- ja riskipuitteet
- Organisaatio

# Oy HYY-Yhtiöt Ab:n kokonaistulokseksi on budjetoitu 864 tuhatta euroa

## Oy HYY-Yhtiöt Ab:n liikevaihto ja tulos

### Toteuma 2016-17, viimeisin ennuste 2018 ja budjetti 2019

Miljoonaa euroa



- HYY-Yhtiöiden toiminta koostuu UniCafe-ravintoloista, WELL-kahviloista, kesähostel Domus Academicasta ja Yhtymän sisäisistä palveluista
- **Tulosta laskee ravintola-remonttien poikkeuksellinen määrä vuoden 2019 aikana**
- Raaka-aineiden hinnankorotukset vuodelle 2019 ovat noin 5 % ja palkkoja korotetaan 1,7 %, mutta ateriatukea ei ole korotettu seitsemään vuoteen
- **Liiketoiminnan aktiivinen kehittäminen** (mm. brändi, konseptit, ruokalistaoptimointi, palvelumuotoilu, tuotekehitys) **näky tuloksessa, mutta kehittämistoimien myötä tulokunto paranee seuraavina vuosina**



# Agenda

- Johdanto
- HYY Kiinteistöt
- HYY-Yhtiöt / Majoitus- ja ravintolatoiminta
- **HYY Sijoitus**
- HYY Yhtymä
- Sijoitus- ja riskipuitteet
- Organisaatio

## 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 vaihtehtoinen voitonjaon lähde. Alkuperäisenä tavoitteena oli nelinkertaistaa sijoitettu pääoma.

Vuosien 2005–2007 aikana sijoitettu pääoma oli 9,9 milj. euroa. Alkuperäiseksi pitkän aikavälin vuotuiseksi tuottotavoitteeksi määriteltiin keskimäärin 8 %. Tuottotaso on jäänyt tavoitteesta ollen keskimäärin noin 6,6%.

Vastuullisen sijoittamisen edelläkävijyys on oleellinen osa toiminnalle asetettuja tavoitteita.

### **Riskit**

Ylioppilaskunnan kyky kantaa riskiä on katsottu sijoituspäätöstä tehtäessä hyväksi.

Kuten sijoitus- ja riskipuitteissa tuodaan ilmi, ylioppilaskunnan omavaraisuusaste markkina-arvoon on 64 % vuoden 2019 lopussa.

### **Sijoitustoiminta**

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

Vuoden 2019 aikana ei ole lähtökohtaisesti odotettavissa merkittäviä muutoksia sijoitusten määrään. Kuitenkin mikäli markkina- tai muissa olosuhteissa tapahtuu muutoksia, sijoituksia voidaan joko realisoida tai lisätä.

## Arvopaperisalkku

### Allokaatio Strateginen perusallokaatio

Omaisuuslaji	Minimi	Neutraali	Maksimi
Rahamarkkinat	0 %	0 %	20 %
Osakkeet	80 %	100 %	100 %

Neutraalitalanteessa osakkeet muodostavat 100 % markkina-arvosta.

### Neutraalijakauma ja vaihteluvälit

Sijoitustoiminnassa noudatetaan omaisuuslajiluokkien keskinäisiä painotuksia eli sijoitusten neutraalijakaumaa ja allokaatorajoja.

Neutraalijakauma ja vaihteluvälit	Minimi	Neutraali	Maksimi
<b>Osakkeet</b>	<b>80 %</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>
Suomi		15 %	
Eurooppa		25 %	
Pohjois-Amerikka		30 %	
Kehittyvät markkinat		25 %	
Aasia		5 %	

### Vertailuindeksi

Varainhoitaja pyrkii sijoitustoiminnassa vertailuindeksiä parempaan tuottoon. Salkun vertailuindeksinä vuonna 2018 alkaen käytetään seuraavaa:

Vertailuindeksi	Paino
<b>Osakkeet</b>	
Suomi /OMX Helsinki Cap	15 %
Eurooppa / MSCI Europe	25 %
Pohjois-Amerikka / MSCI North America	30 %
Kehittyvät markkinat / MSCI Emerging Markets	25 %
Aasia / MSCI Pacific	5 %

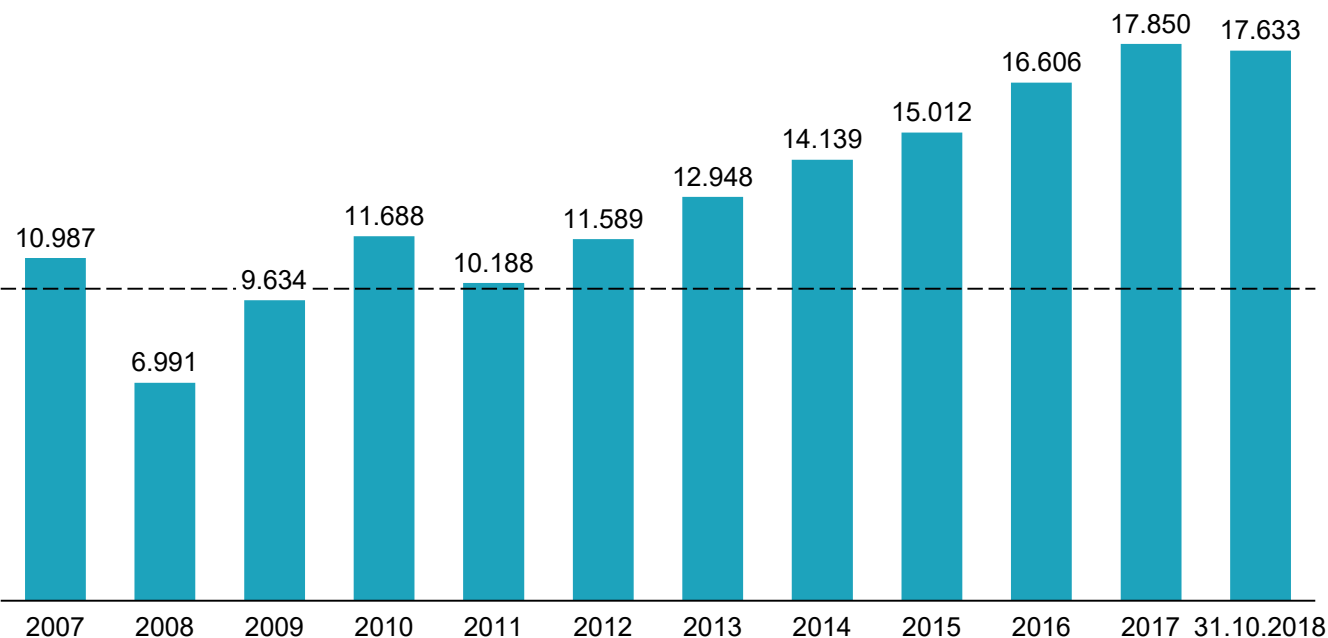
HYY Yhtymän hallitus piti kokouksessaan 21.11. arvopaperisalkun allokaation entisellään.

Allokaatiokeskustelua käydään HYY Yhtymän sisäisten toimintatapojen mukaisesti vähintään kahdesti vuosittain. Päätöksillä huomioidaan paitsi HYYn pitkäaikaiset tuottotavoitteet myös markkinaolosuhteet ja – näkymät.

# Arvopaperisalkun markkina-arvo laski lokakuun pörssilaskun myötä edellisvuoden päätöstä matalammalle tasolle

## HYY Sijoituksen arvopaperisalkun markkina-arvo

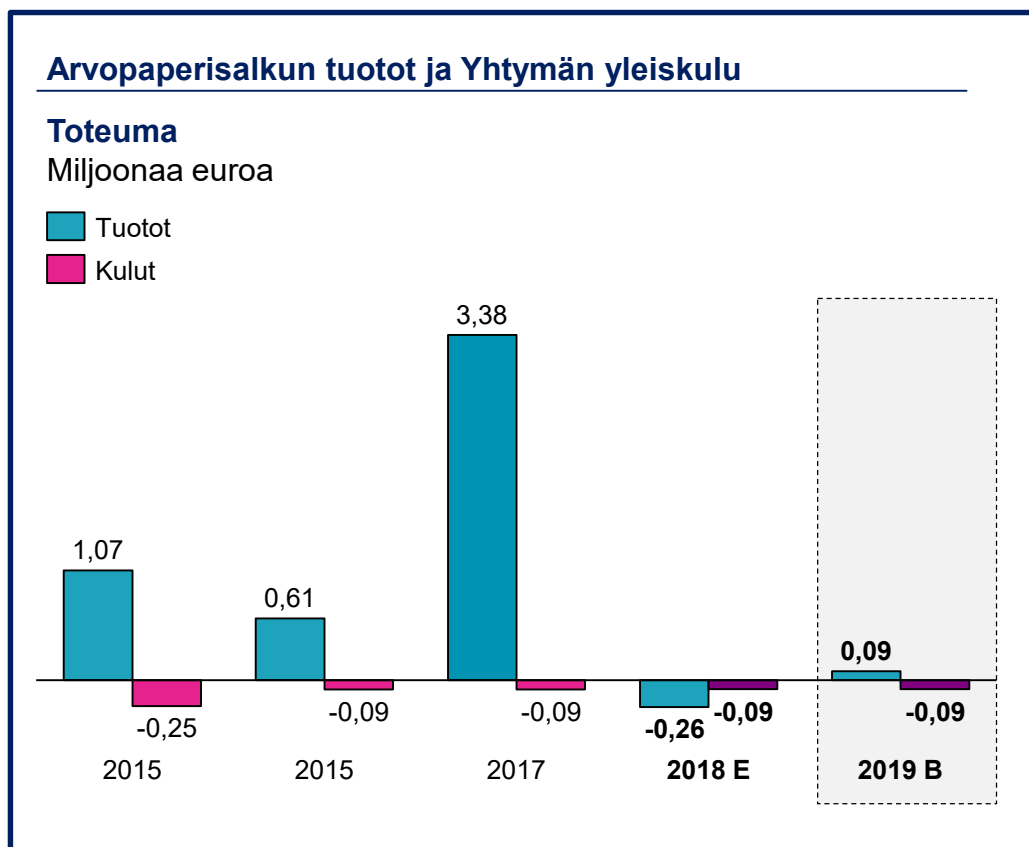
Miljoonaa euroa



- 17,6 miljoonaa euroa siirtyi eQ:n hallinnoitavaksi 7.6.2017. eQ:n hoidossa se on jaettu kahteen samansuuruiseen salkkuun, joissa molemmissa noudatetaan samaa maantieteellistä allokaatiota sekä korkeita vastuullisuusstandardeja (ns. ESG). Koko salkku on 21.11.2018 päätöksellä täysin fossiiliton\*.
- Lokakuun 2018 lopussa arvopaperisalkun markkina-arvo oli 17,6 miljoonaa euroa, mikä on 272 000 euroa alle eQ:n hankintahinnan
- Syyskuun lopussa salkun arvo oli noin miljoona euroa 31.12.2017 tilanteen yläpuolella, mutta lokakuussa arvonmuutosta kirjattiin -1,29 miljoonaa euroa koko arvopaperisalkun osalta

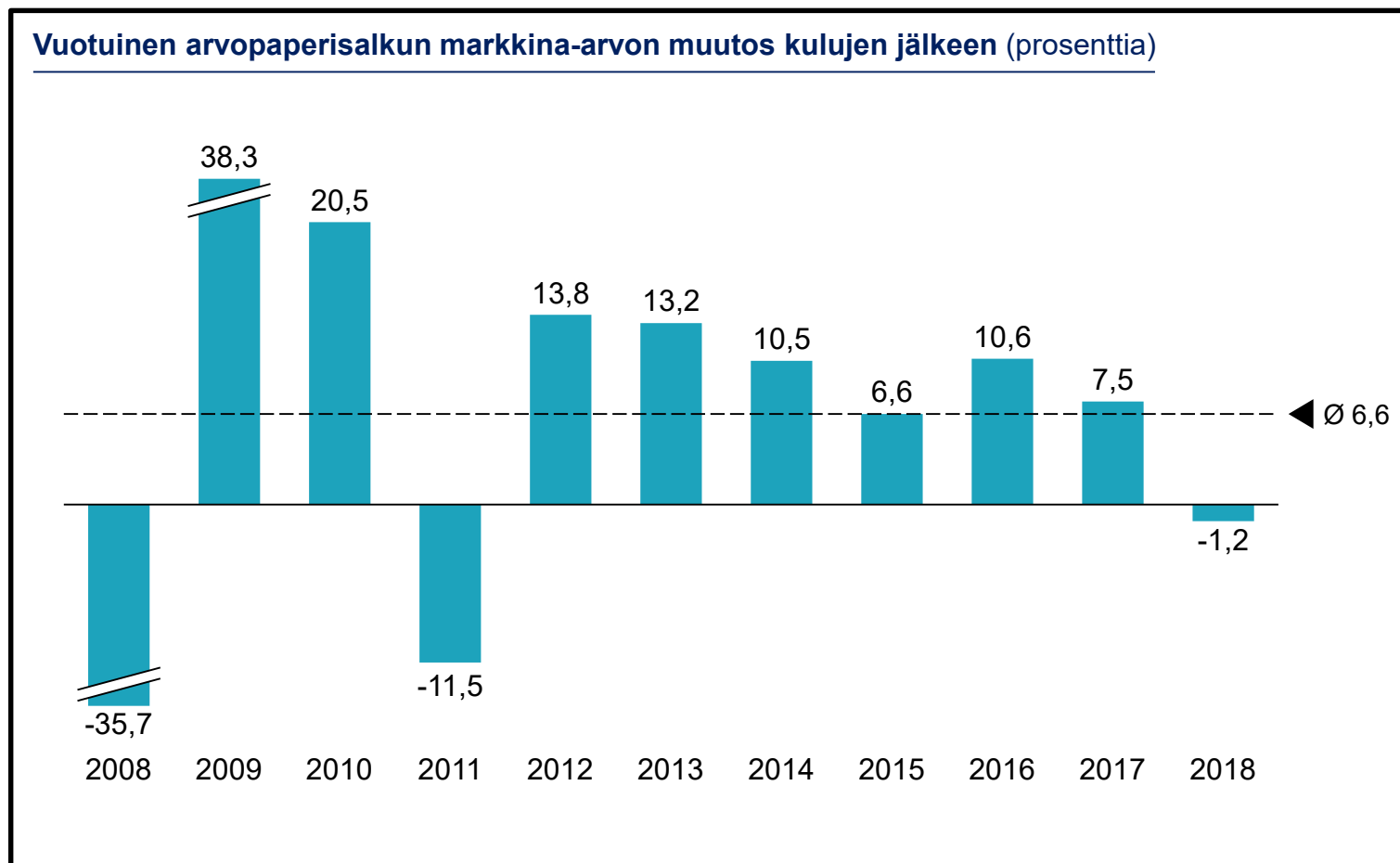
*\*Salkun on yleisten HYYn yleisten ESG-standardien lisäksi oltava täysin fossiilisista polttoaineista vapaa. Fossiilitomalla salkulla tarkoitamme, että salkusta on rajattu pois fossiilisten polttoaineiden tuotanto, jalostus ja jakelu sekä fossiilisilla polttoaineilla tapahtuva energiantuotanto. Herkkyyusrajaus fossiilitomuuteen on max 10% yksittäisen yhtiön liikevaihdon osalta.” Ote HYY Yhtymän asettamista rajoituksista fossiilitomuuden osalta.*

## Sijoitustoiminnassa vuoteen 2019 lähdetään samalla alkaatilla kuin vuoteen 2018



- Sijoitustoiminnalle on aiempien vuosien tapaan asetettu budjettitavoitteeksi sille allokoitujen kulujen kattaminen (90.000 euroa vuonna 2019) eli käytännössä nollatulos
- Näin ollen sijoitustoiminnan vaikutus HYY Yhtymän budjetoituun liikevaihtoon ja tulokseen on neutraali
- Tulos voi tästä huolimatta olla joko voitollinen tai tappiollinen riippuen pitkälti arvopaperimarkkinoiden muutoksista
- Tosiasiassa vähimmäistavoitteena on aina vertailuindeksin tuottotason ylittäminen
- Riippumatta marras-joulukuun 2018 markkinakehityksestä, koko vuoden tulos vaikuttaisi jäävän tappiolliseksi tai matalaksi
- Vuoden 2017 luvuissa syytä havaita paitsi vahva osakemarkkinan vuosi myös varainhoitajan vaihdoksen myötä realisoituneet aiempien vuosien kirjanpidolliset voitot

# Arvopaperisalkun alku oli vaikea, mutta sittemmin se on pääosin noussut tasaisesti



Salkun aloituspäivämäärä: 15.6.2007

# Agenda

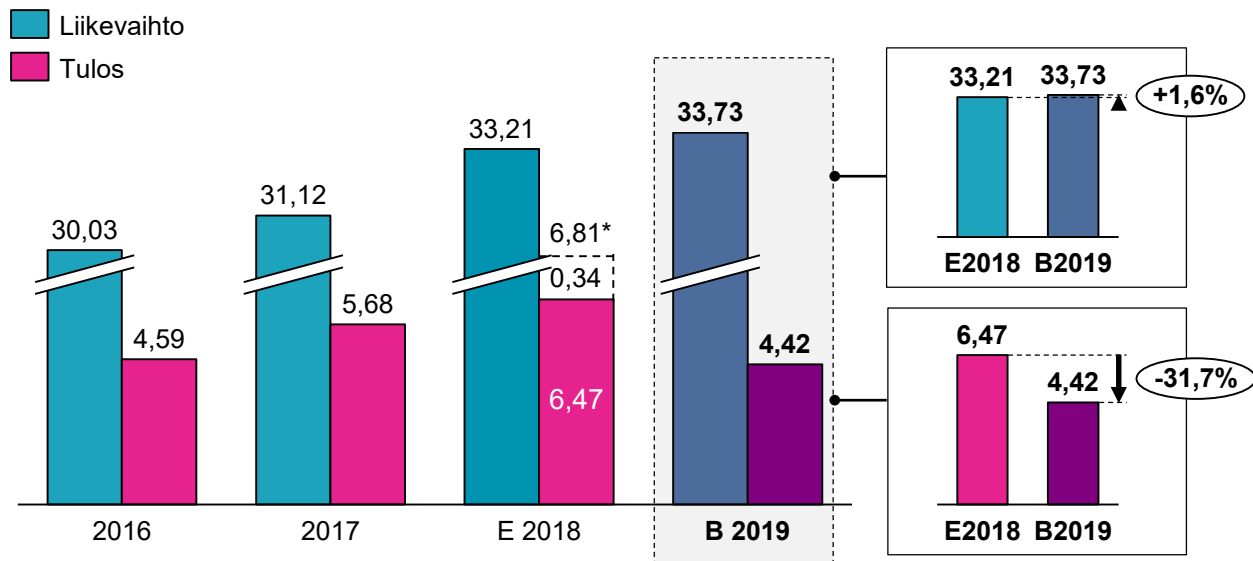
- Johdanto
- HYY Kiinteistöt
- HYY-Yhtiöt / Majoitus- ja ravintolatoiminta
- HYY Sijoitus
- **HYY Yhtymä**
- Sijoitus- ja riskipuitteet
- Organisaatio

## HYY Yhtymän nettotulokseksi on budjetoitu 4,42 miljoonaa euroa

### HYY Yhtymä liikevaihto ja tulos ennen sijoitustoimintaa

#### Toteuma 2016-17, viimeisin ennuste 2018 ja budjetti 2019

Miljoonaa euroa



- Yhtymän tuloksen ennen sijoitustoimintaa on budjetoitu laskevan ensi vuonna riippuen vielä selvityksen alla olevien lisäpoistojen määrästä joko 31,7 % tai 35,8 %\*
- Nettotulostason väliaikainen lasku johtuu keskeisimmin poistojen lisäyksestä, kehityshankkeiden piirissä olevien tilojen saamatta jäävistä vuokrista sekä organisaatiokulujen kasvusta, joita on avattu tarkemmin sivulla 4
- Tavoitteena on nettotuloksen nousu yli 10 miljoonan euron hankkeiden valmistuttua 2023. Tavoite on linjassa HYYn jäsenmaksuttomuus-suunnitelman kanssa

Tulos ennen sijoitustoimintaa eli ns. nettotulos, jota käytetään Yhtymän voitonjaon lähtökohtana.

\* Kiinteistö Oy Kaivokatu 12 kaupan ja sen seurauksena syntyneen hotellisuunnitelman myötä on syntynyt hallituksen kokouksessa 10/2018 esitelty mahdollinen tarve nopeuttaa Uuden ylioppilastalon B- ja C-rapun toimistotiloissa poistamattoman arvon poistamista ennen kyseisten tilojen remontoimista ja muuttamista hotelliksi. Kyse on kirjanpidollisesta erästä, jonka määrä riippuu hotellin aloitusajankohdasta ja hotelliprojektin varmuudesta, mikä tekee siitä osin tulkinnanvaraisen. Poistettava kokonaismäärä on 525.000, jonka vaikutus on vuodelle 2018 noin 340.000 euroa ja vuodelle 2019 185.000 euroa.

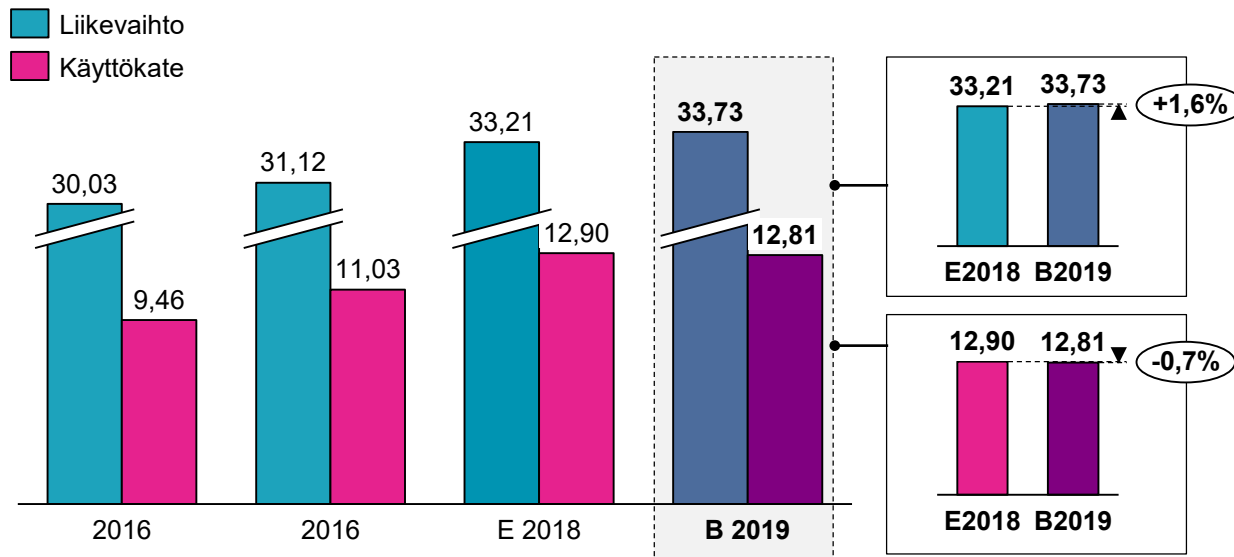


# HYY Yhtymän käyttökateeksi on budjetoitu 12,8 miljoonaa euroa

## HYY Yhtymä liikevaihto ja käyttökate ennen sijoitustoimintaa

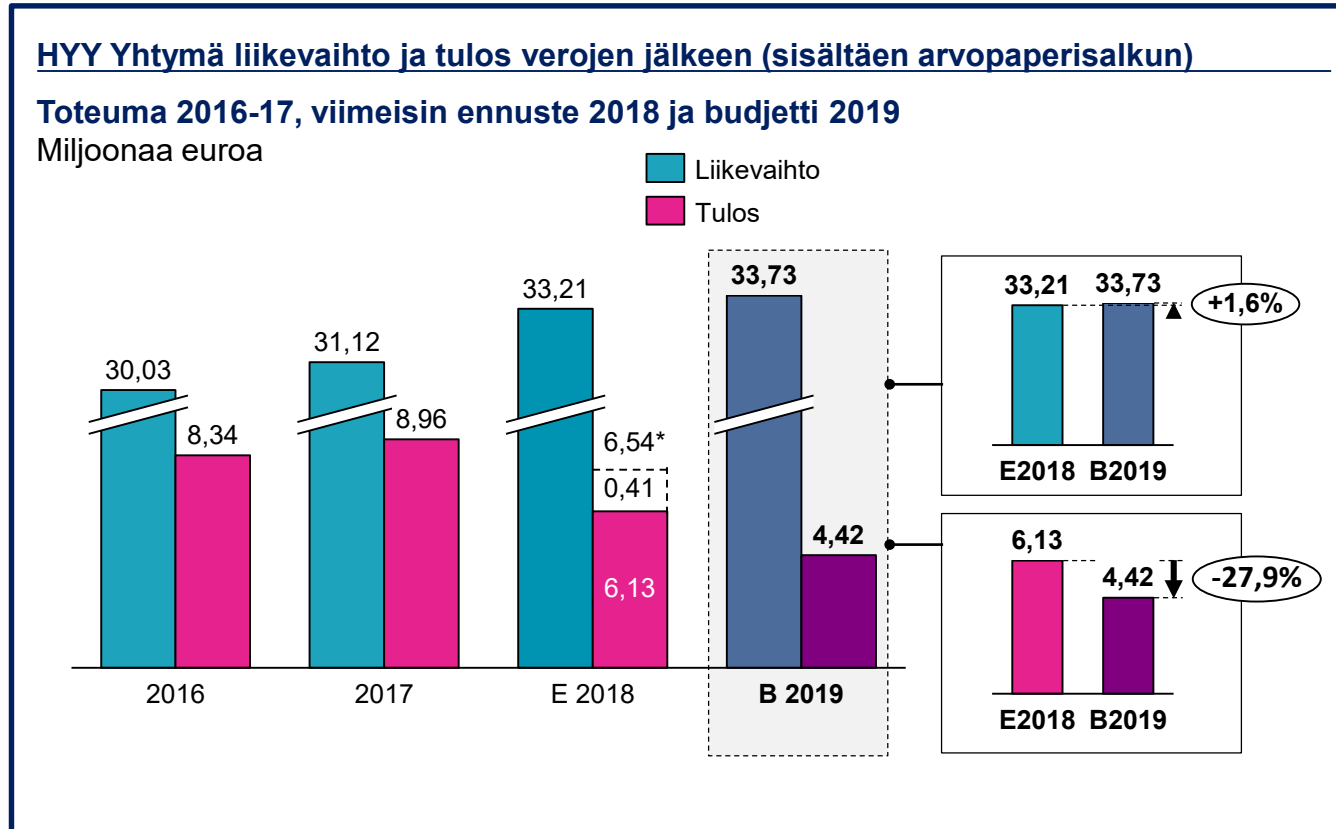
Toteuma 2016-17, viimeisin ennuste 2018 ja budjetti 2019

Miljoonaa euroa



- **Operatiivista kannattavuutta kuvaavan käyttökateen (EBITDA) on budjetoitu pysyvän kutakuinkin vuoden 2018 tasolla.**
- Ennakoitu käyttökateen 0,7 % lasku selittyy osin samoilla syillä kuin nettotuloksen kasvu, joskaan poistoja ei huomioida käyttökateessa
- Käyttökate on erinomainen mittari kuvaamaan liiketoiminnan terveyttä likviditeetin näkökulmasta. Käyttökateen säilyminen lähes 13 miljoonan euron tasolla varmistaa HYY Yhtymän selviämisen vaivatta niin voitonjakoon kuin lainanhoitokuluihin, käyttö- ja ylläpitokuluihin kuin investointeihin liittyvistä tarpeista

Sijoitustoiminnan arvomuutosta ei perinteiseen tapaan ole budjetoitu, joten kokonaistulos verojen jälkeen = nettotulos



# Agenda

- Johdanto
- HYY Kiinteistöt
- HYY-Yhtiöt / Majoitus- ja ravintolatoiminta
- HYY Sijoitus
- HYY Yhtymä
- **Sijoitus- ja riskipuitteet**
- Organisaatio

# Sijoitus- ja riskipuitteet on määritelty HYYn hallinto-ohjesäännössä

## Merkitys

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

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

## HYYn kiinteistötalouden vastuuriskit: omaisuus markkina-arvoin

HYY Yhtymän omaisuuden arvo arvioiduin markkina-arvoin

	Sijoituksen arvioitu markkina-arvo 1.1.2019
<b>HYY Yhtymä (milj. eur)</b>	
HYYn kiinteistötalous <sup>1)</sup>	309,7
Oy HYY-Yhtiöt Ab	2,6
Kiinteistö Oy Leppätalo	5,0
Arvopaperit	17,6
Venture-sijoitukset <sup>2)</sup>	0,5
<b>Yhteensä</b>	<b>335,4</b>

Kiinteistöjen markkina-arvoista tilataan vuosittain JLL:n arvio. Viimeisin arvio on viime vuodenvaihteesta 31.12.2017.

HYYn kiinteistötalouden kaikkien sijoitusten, ml. suoraan omistetut kiinteistöt ja 60 %:n osuus KOy Leppätalosta, **arvioidut** markkina-arvot ajankohdassa 31.12.2018 ovat yhteensä noin **335,4 miljoonaa euroa**.

1) HYY Kiinteistöjen arvonmääritys

Jones Lang Lasallen 31.12.2017 arviolausunnon lisäksi on otettu huomioon tilikauden 2018 aikana tehdyt maaostot sekä Kiinteistö Oy Kaivokatu 12 osakekauppa.

2) Venture-sijoitukset sisältävät HYY Yhtymän sijoitukset ResQ Club Oy:hyn sekä EntoCubeen.

## HYYn kiinteistötalouden vastuuriskit: velat

### HYY Yhtymän vierasehtoisen pääoman määrä

HYYllä on ennusteen mukaan **108 miljoonaa euroa korollista vierasta velkaa** 31.12.2018. HYYllä on ennusteen mukaan **151 miljoonaa euroa panttikirjoja (kiinteistötunnukset 91-2-96-9<sub>1</sub>, 91-13-411-23<sub>2</sub> ja 91-2-96-10<sub>3</sub>) annettuna vakuudeksi** sekä **11 miljoonaa euroa panttikirjoja itsellään**, yhteensä 162 miljoonaa euroa 31.12.2018.

HYYn osuus (n. 60 %) KOy Leppätalon **korollisista veloista on 6 miljoonaa euroa** 31.12.2018. HYYn osuus tämän **velan vakuudeksi annetuista panttikirjoista on 11 miljoonaa euroa** 31.12.2018.

**Kokonaislainan määrä** 31.12.2018 on **114 miljoonaa euroa**.

### Omavaraisuusaste

Kun kokonaisvarallisuudesta (arvioiduin markkina-arvoin 335,4 miljoonaa euroa) vähennetään velkojen määrä, saadaan HYYn **nettovarallisuuden määräksi 221,4 miljoonaa euroa**.

Omavaraisuusaste on ennusteen mukaan **64 % 31.12.2018**. Arvion mukaan omavaraisuusaste tulee olemaan välillä **56-60 % 31.12.2019**. Omistajastrategiassa määritetty vähimmäistavoite omavaraisuusasteen osalta (50 % markkina-arvoin) täyttyy myös vuonna 2019.

1) Keskustakiinteistön tontti, jossa sijaistee 5 rakennusta (Kaivotalo, Citytalo, Hansatalo, Uusi ylioppilastalo ja Vanha ylioppilastalo)

2) Leppäsuonkatu 9 tontti, jolla on 4 taloa (Domus Academica B, C ja D sekä Meklu3D:nä tunnettu entinen kirjastotalo – Mechelininkatu 3 D)

3) Kaivokatu 12 tontti, jolla sijaitsee 1 talo (Kalevantalo)

# HYYn kiinteistotalouden vastuuriskit: Päätösesitys

Aktiivinen investointiohjelma 2019-2022 tarkoittaa lainanoton ja vakuudeksi annettujen panttikirjojen lisäämistä

Vuonna 2019 investointiohjelma jatkuu erityisesti Keskustakiinteistön ja Lyyran rakennustöiden ja niiden suunnittelun sekä maakauppojen myötä. Hankkeista merkittävä osa tullaan rahoittamaan pitkäaikaisella pankki- tai muulla rahoituksella, samalla optimoiden oman kassan tilannetta.

Yhteensä **investointien määrän arvio vuodelle 2019 on noin 40 miljoonaa euroa**. Vuosien 2020-2022 investoinnit tulevat olemaan keskimäärin noin 35 miljoonaa euroa vuodessa vuosittaisen vaihtelun ollessa 25-60 miljoonaa euroa. Päätösesityksessä on varauduttu vuosille 2020-2022 suunniteltujen investointien aikaistumiseen vuodelle 2019.

Päätösesitys:

**Annetaan valtuus 60 miljoonan euron lisävelanottoon.**

**Annetaan valtuus antaa panttikirjoja (kiinteistötunnukset 91-2-96-9<sub>1</sub>), 91-13-411-23<sub>2</sub> ja 91-2-96-10<sub>3</sub>) 80 miljoonan euron edestä velkojen vakuudeksi.**

Lyhytaikaisiin vastuuriskeihin ei esitetä muutoksia

HYY Yhtymän ja ylioppilaskunnan rahoitusta hoidetaan Oy HYY-Yhtiöt Ab:ssa. Kyseessä on käyttöpääoman optimointi sekä normaalin vakuudettoman lyhytaikaisen rahoituksen sekä talletusten hoito ns. Yhtymäpankin toimesta.

1) Keskustakiinteistön tontti, jossa sijaistee 5 rakennusta (Kaivotalo, Citytalo, Hansatalo, Uusi ylioppilastalo ja Vanha ylioppilastalo)

2) Leppäsuonkatu 9 tontti, jolla on 4 taloa (Domus Academica B, C ja D sekä Meklu3D:nä tunnettu entinen kirjastotalo – Mechelininkatu 3 D)

3) Kaivokatu 12 tontti, jolla sijaitsee 1 talo (Kalevantalo)

# Agenda

- Johdanto
- HYY Kiinteistöt
- HYY-Yhtiöt / Majoitus- ja ravintolatoiminta
- HYY Sijoitus
- HYY Yhtymä
- Sijoitus- ja riskipuitteet
- **Organisaatio**



# Organisaatio

## **HYY Yhtymän koko henkilökunta on Oy HYY-Yhtiöt Ab:n palveluksessa**

### **Johtoryhmä**

Toimitusjohtaja vastaa HYY Yhtymän strategisesta johtamisesta, sijoitustoiminnasta, toiminta- ja yhtiörakenteesta, yrityskulttuurista, toimintatavasta, vastuullisesta toiminnasta ja yrityskuvasta, sisäisestä ja ulkoisesta viestinnästä sekä henkilöstöasioista. Hän toimii myös Oy HYY-Yhtiöt Ab:n toimitusjohtajana, Kiinteistö Oy Leppätalon ja Kiinteistö Oy Kaivokatu 12 hallitusten puheenjohtajana, Ylioppilaslehden Kustannus Oy:n toimitusjohtajana ja ylioppilaskunnan talousjohtajana sekä johtoryhmän esihenkilönä.

Kiinteistöjohtaja vastaa Yhtymän kiinteistöliiketoiminnasta ja sen kehittämisestä sekä toimii Kiinteistö Oy Kaivokatu 12 toimitusjohtajana.

Liiketoimintajohtaja vastaa HYY-Yhtiöiden majoitus- ja ravintolatoiminnasta (UniCafe-ravintolat, WELL-kahvilat, Hostel Domus Academica).

Operatiivinen johtaja vastaa Yhtymän, ylioppilaskunnan ja Ylioppilaslehden palkka- ja henkilöstöpalveluista sekä talous- ja tietohallintopalveluista. Uusi talousjohtaja aloittaa vuoden 2019 aikana.

Viestintä- ja markkinointijohtaja vastaa HYY Yhtymän liiketoimintoihin ja niiden keskeisiin hankkeisiin liittyvästä sidosryhmäyhteistyöstä ja markkinoinnista, ulkoisesta ja sisäisestä viestinnästä sekä Yhtymän vastuullisen toiminnan koordinoinnista.

### **Sisäiset palvelut**

Kirjanpitoapäällikkö vastaa Yhtymän ja omistajan ulkoisesta laskennasta ja verotukseen liittyvistä asioista.

Yhtiöllä on yllämainittujen henkilöiden lisäksi johdon assistentti, viestinnän ja markkinoinnin koordinaattori, some- ja markkinointikoordinaattori, laskenta-assistentti, MaRa-alan controller, pääkirjanpitäjä, kirjanpitäjä, kaksi reskontranhoitaja/palkkakirjanpitäjää ja tietohallintopalvelussa kaksi järjestelmäasiantuntijaa.

### **Kiinteistötoimiala**

Kiinteistöjen johto sekä vuokraus- ja kehitystoiminta toteutetaan sisäisesti HYY Kiinteistöjen toimesta. Kiinteistötiimin muodostavat kaksi rakennuttajapäällikköä, kaksi vuokrauspäällikköä, kiinteistöpäällikkö ja analyttikko. Rakennuttaminen pienempien töiden osalta sekä osa isännöinnin ja vuokralaishallinnon palveluista ostetaan edelleen ulkopuoliselta palveluntuottajalta (tällä hetkellä Colliers Oy).

### **Majoitus- ja ravintolatoimiala**

Toimialalla käytetään vakituista koko- ja osa-aikaista henkilökuntaa kestäväluonteisessa ja ympärivuotisessa työssä, kun liiketoiminnan kausiluonteisuus sen mahdollistaa ja riittävän ammattitaidon omaavaa henkilökuntaa on saatavilla. Vuokratyövoimaa käytetään kausiluonteisuuden tasaamisessa, sairaslomasijaisuuksissa ja juhlapalvelutoiminnassa tilaisuuskohtaisesti, jotta palvelujen saatavuus asiakkaille voidaan taata. Majoitus- ja ravintolatoiminnan palveluksessa on keskimäärin 160 henkilöä vuonna 2019. Hostel Domus Academicassa työskentelee kesäaikana osa- ja kokoaikaisten työsuhteiden määrästä riippuen 12 – 15 henkilöä.