

# YLVA

## Tavoitebudjetti ja sijoitus- ja riskipuitteet vuodelle 2020

ANTTI KERPPOLA  
EDUSTAJISTON KOKOUS 16.12.2019

# AGENDA

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

# Tavoitteena edelläkävijyys kestävyiden ja kannattavuuden yhdistämisessä

16.12.2019

- Ylvan investointiohjelma on aktiivisimmillaan vuosina 2020-22. Investoinneilla modernisoidaan kiinteistövarallisuuden tekninen kunto, hiili-intensiteettiä leikataan ja kaupallisesti uusitulla kokonaisuudella otetaan seuraava harppaus tuloksessa. Päämääränä siintää jäsenmaksuttomuus 2025 mennessä. Samalla merkittävä osa vuokrattavista tiloista on remontin alla, mikä näkyy lyhyellä tähtämellä tuloksissa.
- Ylvan budjetoitu operatiivinen kassavirta (FFO) vuodelle 2020 on 8,4 miljoonaa euroa. Tämä on 36% alempi kuin vuoden 2019 ennustettu operatiivinen kassavirta. Suurten hankkeiden vaikutus näkyy tuloksessa laskeneen liikevaihdon ja nousseiden rahoituskustannusten yhdistelmänä. Operatiivinen tulos laskee suhteellisesti vielä enemmän, johon vaikuttaa lisäksi samanaikaisesti tulosta rokottavat kasvavat poistot. Tämä pudotus tulostasossa on kuitenkin väliaikainen investointivaiheen aikana.
- Samalla kun operatiivinen kassavirta pysyy laskusta huolimatta kohtuullisena, odotetaan vuoden 2020 vievän vahvasti eteenpäin omistaja-arvon kasvua. Vuonna 2019 nettovarallisuus kasvaa n. 30 m€ ja vuonna 2020 nettovarallisuuden kasvun odotetaan olevan vähintään 15 m€. Bruttovarallisuus saavuttaa yli 350 m€ tason vuoden 2019 lopussa ja vuonna 2020 saavutetaan yli 400 m€ varallisuuden taso. Nämä ilmentävät vahvasti aktiivista otetta investointeihin, joissa Ylvan fokus onkin seuraavina vuosina.
- Omistaja-arvon kasvattamisen lisäksi Ylvassa otetaan uusia harppauksia kestävyudessa uuden SDG-budjetin muodossa. Tuomme taloudellisten mittareiden lisäksi selkeät ja kunnianhimoiset kestävyystavoitteet mukaan liiketoiminnan ohjaukseen. Budjetoinnissa on huomioitu jokaisella liiketoiminta-alueella YK:n kestävä kehityksen tavoitteet (SDG).
- Ylva tavoittelee hiilineutraaliutta 2025 mennessä. Hiilibudjetointi on yritystasolla kansainvälisestikin uutta, joten kunnianhimoisten päästävähennystavoitteiden (noin 20%-yksikköä vuodessa) lisäksi pyrimme edistämään esimerkillämme kestävyystavoitteiden konkretisointia laajemminkin liike-elämässä.
- Budjetit on laadittu konsernitason lisäksi kolmelle eri raportointiyksikölle: Kiinteistöt, MaRa ja Sijoitustoiminta. 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 2020 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 johdannaisiin.

# Ylva ryhtyy toteuttamaan kaiken liiketoiminnan kattavaa kestävän kehityksen raportointia 2020 alkaen

16.12.2019



- Energiatehokkuuden parantaminen olemassa olevissa kiinteistöissä – fossiilisen kaukolämmön käytön vähentäminen
- Uusituvan energian osuuden merkittävä lisääminen energiahankinnan ja energiainvestointien kautta sekä sähkön että lämmön osalta (tällä hetkellä uusiutuvaa energiaa kokonaisenergiasta 48%)
- Uusien energiatuotteiden hankinta ja kokeilut yhdessä kumppaniyritysten kanssa (esimerkiksi Helenin uusiutuva kaukokylmä, 100% kotimaisen tuulivoiman käyttö)



- Erotetaan taloudellinen kasvu ja ympäristön pilaantuminen toisistaan
- 2020 Fokus OECD-yhteistyössä (Lyyra & Unicafe-hankkeet)
- Kannustetaan luovuuteen ja innovointiin, uuden teknologian käyttöönottoon ja tuottavuuden parantamiseen
- Suojataan työelämän oikeuksia ja taataan terveellinen ja turvallinen työympäristö ja yhtäläiset mahdollisuudet kaikille työntekijöille
- Edistetään kestävästä kehitystä hankintojen kautta



- Parannetaan kaupunkien kestävyttä tuottamalla tarvittavia ja puuttuvia palveluita hyvien liikenneyhteyksien äärelle.
- Tiivistetään ja uudelleenkehitetään kaupunkiympäristöä kestävämmäksi hankkeiden kautta
- Vaalitaan ja kehitetään merkittäviä tervellisiä ja turvallisia kohteita ja kaupunkitiloja
- Kierrätysasteen kasvattaminen, jätteiden lajittelu, muovin määrän vähentäminen



- Kiinteistötoiminnan vuokralaisvalinnat
- UniCafe ja Both edelläkävijöinä omissa valinnoissaan
- Ravintoloiden raaka-aineiden vähähiilisyys, kasvisruokailun edistäminen, hävikin vähentäminen, hävikkiruoan hyödyntäminen
- Hankkeissa materiaalihakkuus, hiilijalanjälkilaskenta, jätteen minimointi ja kierrätysasteen maksimointi
- Kiinteistöissä veden ja energian käytön vähentäminen
- Hotelleissa kestävän matkailun edistäminen

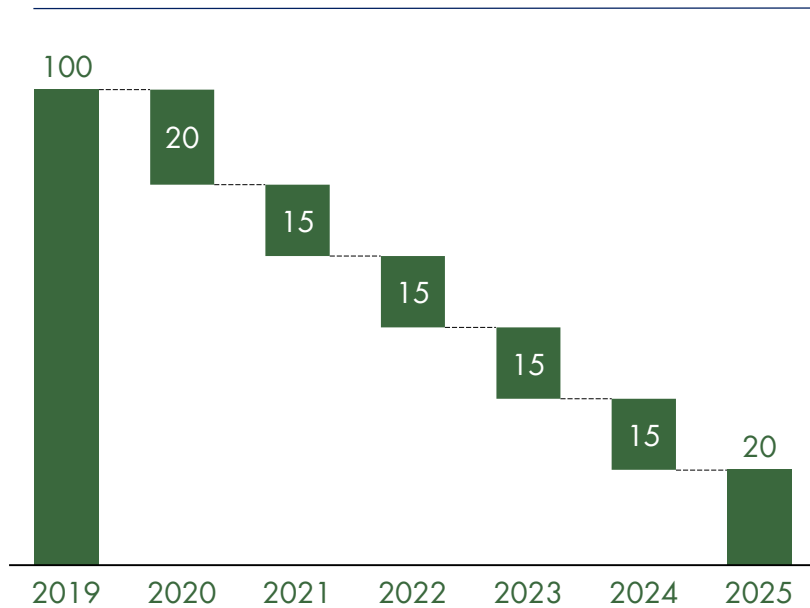


- Kiinteistöjen operatiiviset hiilipäästöt nollataan 2025 mennessä
- Investointihankkeiden ja investointisalkun hiilijalanjälki lasketaan, julkistetaan ja minimoidaan 2020 alkaen
- Matalahiilisten rakennusmateriaalien käyttöönotto hankkeissa
- Ravintoloiden raaka-aineiden päästöjen tarkennettu baseline lasketaan 2020
- Sopivaa kompensointitapaa jäljelle jääville päästöille tutkitaan ja testataan 2020

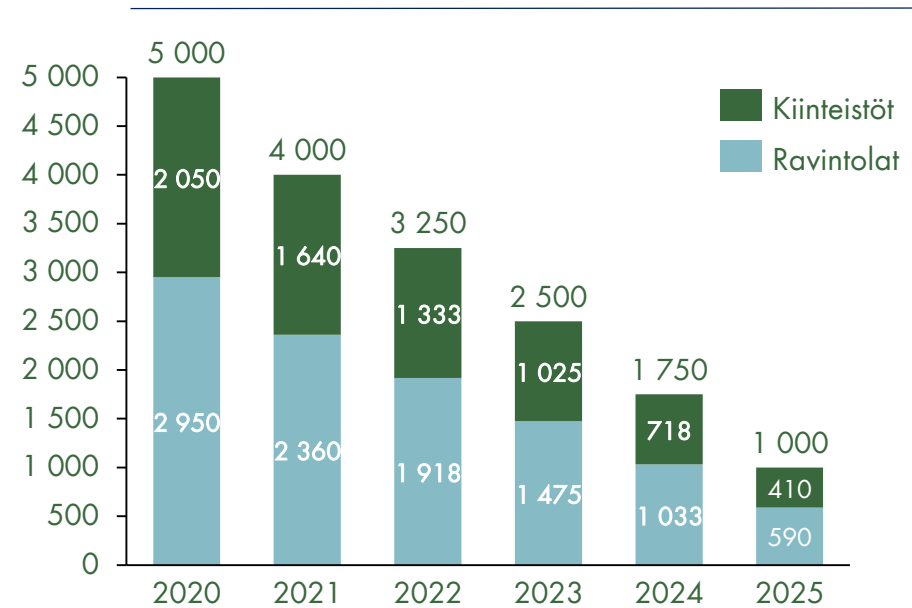
# Kokonaishiilijalanjälkeä leikataan merkittävästi samanaikaisesti liiketoimintaa kasvattaen

16.12.2019

CO<sub>2</sub> päästövähennystavoite (%)



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



Hiilineutraaliustavoitteet, SDG-raportointi ja CO<sub>2</sub>-raportointi ovat kehittyviä kokonaisuuksia.

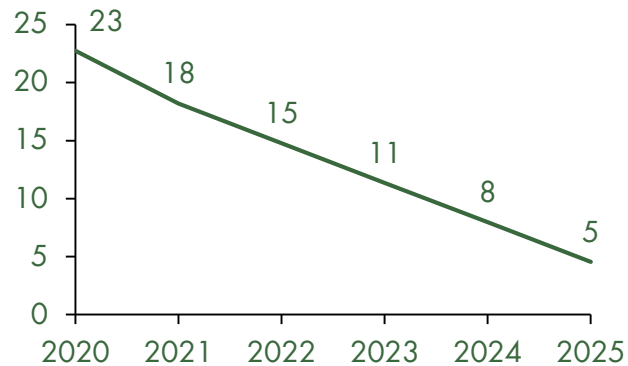
Päästövähennemät perustuvat tasapoistoskenaarioon (15 prosenttiyksikköä 2021-24) ja loppuosan (20%) kompensointiin 2025.

Hiilijalanjälkilaskelmat eivät sisällä rakennushankkeiden rakentamisvaiheen hiilijalanjälkeä. Laskenta-, ja raportointimallit, tietolähteet ja validointi ovat kehitymässä ja ne tarkennetaan 2020 aikana. Kiinteistöjen sijoitettu MEUR = Kiinteistöjen arvo MEUR.

# Kokonaishiilijalanjälkeä leikataan merkittävästi samanaikaisesti liiketoimintaa kasvattaen

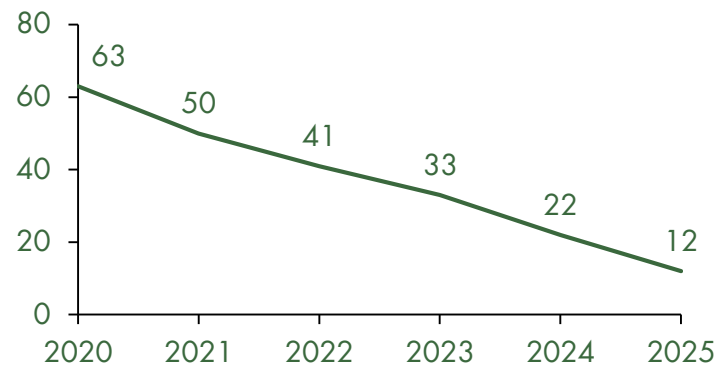
16.12.2019

Ylvan kiinteistöjen operatiivinen hiilijalanjälki  
(kgCO<sub>2</sub>/brm<sup>2</sup>)



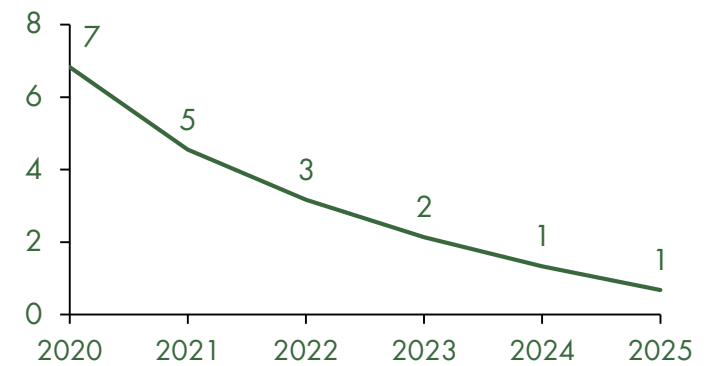
Suomalainen vertailuryhmä (Senaatti, Varma, Ilmarinen, Sponda)  
18... 45

Sijoitussalkun hiilijalanjälki  
(tCO<sub>2</sub>/MEUR) (Sijoitettu MEUR)



Vertailumarkkina: Nasdaq HKI 232, Nasdaq Nordic 66

Kiinteistösijoitusten hiilijalanjälki  
(tCO<sub>2</sub>/MEUR) (Sijoitettu MEUR)

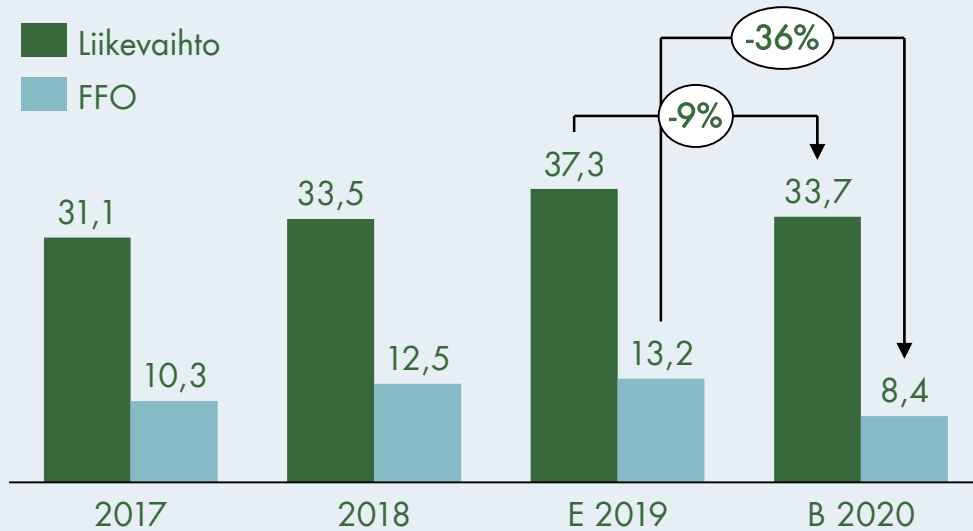


Hiilijalanjälkilaskelmat eivät sisällä rakennushankkeiden rakentamisvaiheen hiilijalanjälkeä. Laskenta-, ja raportointimallit, tietolähteet ja validointi ovat kehittyneissä ja ne tarkennetaan 2020 aikana. Kiinteistöjen sijoitettu MEUR = Kiinteistöjen arvo MEUR.

# Konsernitasolla operatiivinen kassavirta laskee ensi vuonna

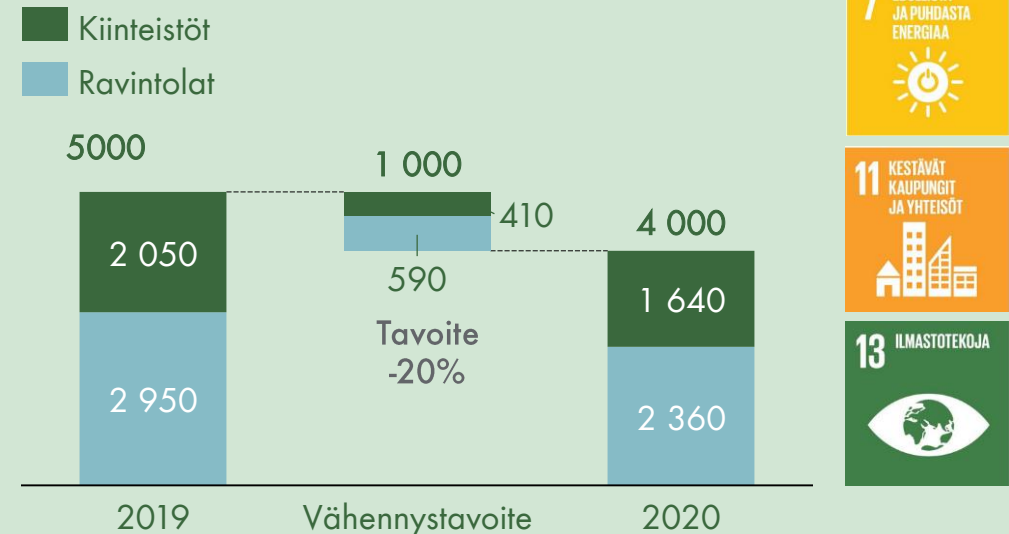
16.12.2019

## Operatiivinen kassavirta (FFO) miljoonaa euroa



- Suurin vähennys liikevaihdossa ja operatiivisessa kassavirrassa johtuu keskustan saneerausprojekteista. Keskustan kiinteistöissä on vuonna 2020 yhteensä 25% tiloja tyhjiällä koko kiinteistökannan n. 60 000 m<sup>2</sup> vuokrattavasta alasta.
- Kiinteistöjen projektit näkyvät lisäksi korkeampina yleiskuluina ja välillisesti rahoituskustannuksissa.
- MaRa-liiketoiminnassa tulostaso nousee maltillisesti vuonna 2020.

## Ylvan kokonaispäästöt (tCO<sub>2</sub>/a) (tarkentuva)

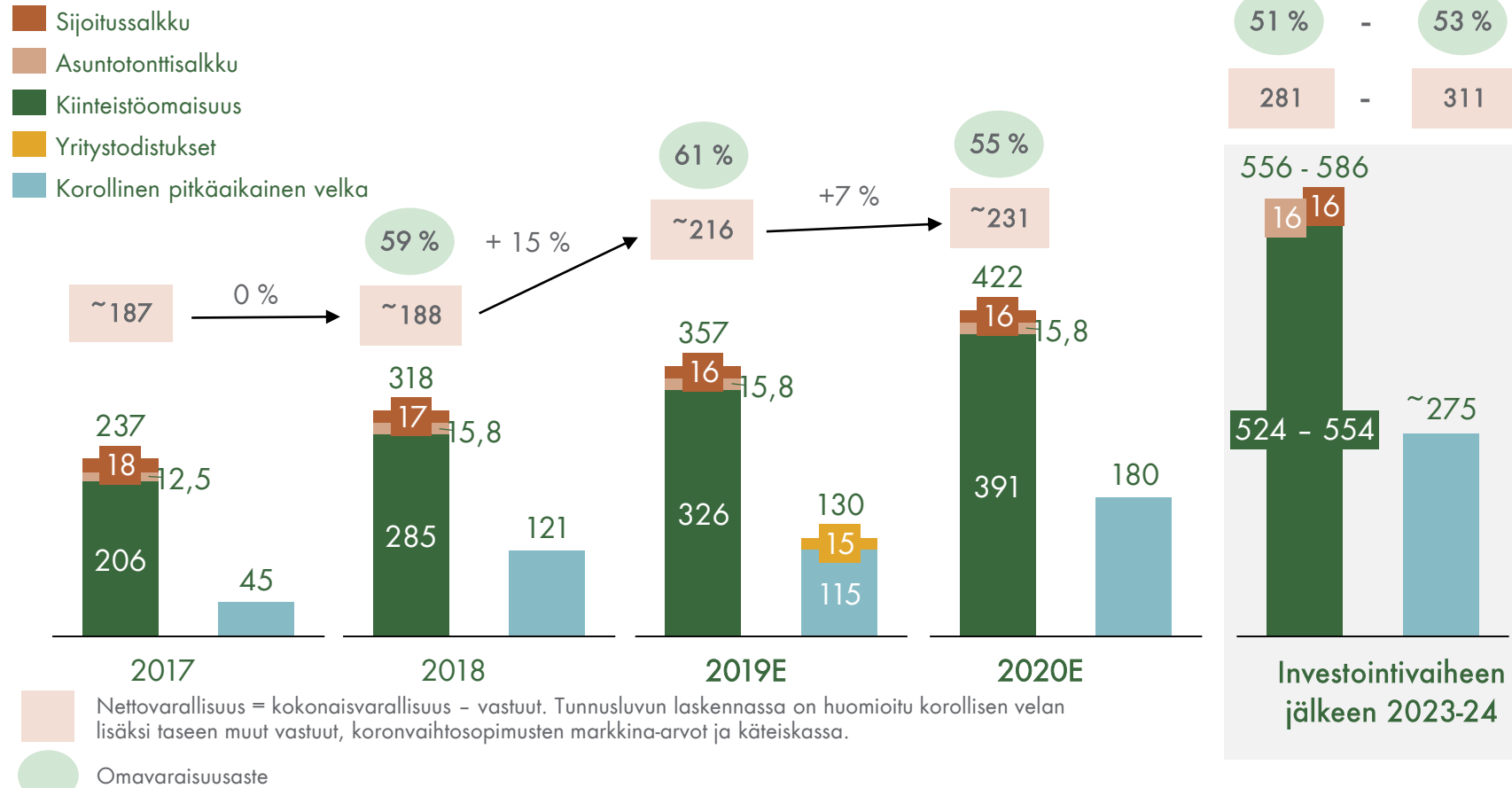


- Ylvan hiilijalanjäljen vähennystavoite vuoden 2019 tasosta vuoden 2020 loppuun mennessä on -20%.
- Hiilidioksidipäästöjen alentaminen on kokonaisuus, joka koostuu lukuisista eri tyyppisistä ja kokoisista toimenpiteistä
- Vuoden 2020 tärkeimmät toimenpiteet ovat: naudanlihan poistaminen raaka-aineiden listalta (-5%), Leasegreen-energiatehokkuuskokonaisuus (-5%)
- Loppu 10% tavoitteesta valitaan tarkempien kustannus- ja vaikuttavuusanalyysien perusteella. Tätä varten baseline-laskentaa tarkennetaan eri liiketoimintojen osalta.

# Nettovarallisuuden kehitys on jatkunut positiivisena - suurin kasvu on odotettavissa investointivaiheen jälkeen

16.12.2019

Kokonaisvarallisuuden ja korollisen velan kehityksen toteuma 2016 – 2018 ja ennuste 2019 – Miljoonaa euroa



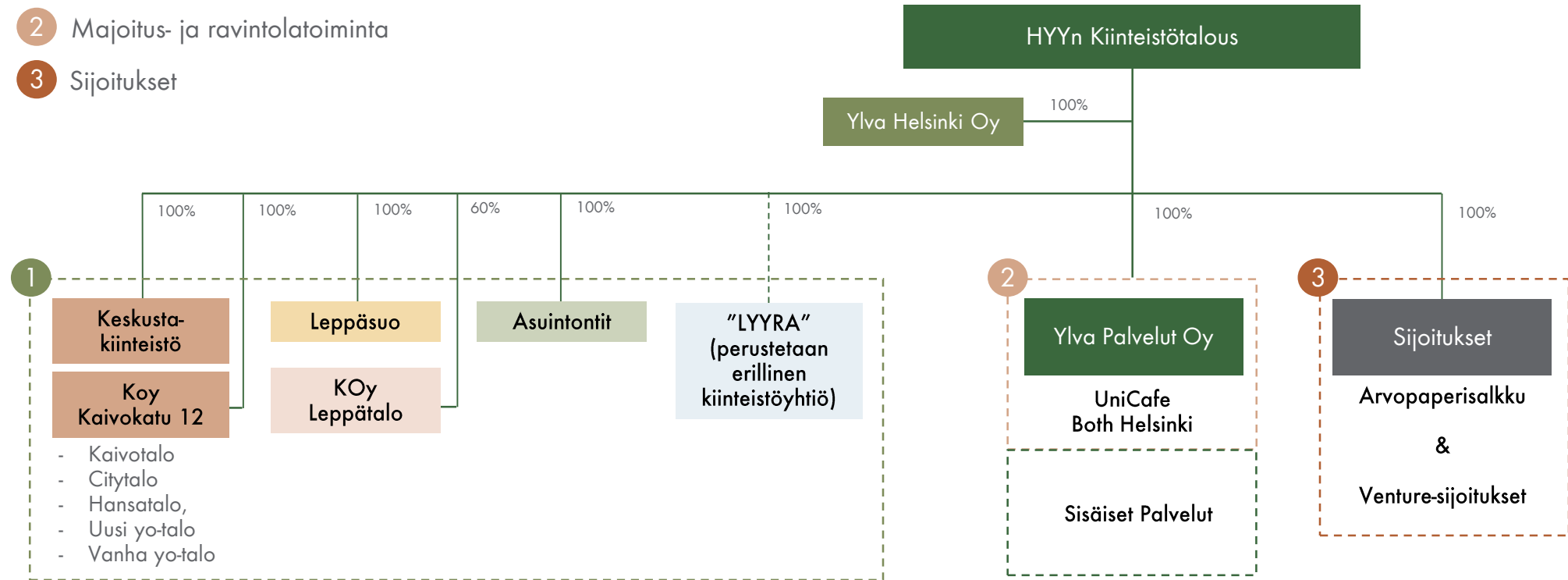
- Nettovarallisuus kasvaa merkittävästi vuoden 2019 aikana. Kasvua selittää kiinteistöjen vahva arvonnousu, joka heijastelee erityisesti keskustan osalta ennakoitua hotellisopimusta. Toisaalta velkamäärä ei ole lisääntynyt vastaavasti projektien rakentamisen aloituksen osuessa vuodelle 2020.
- Vuonna 2020 kiinteistöomaisuuden arvonkehityksen ajurina toimii pääosin kärkihankkeiden edelleen edistyminen. Lyyran arvonmääritys (~30 m€) perustuu tontin hankintahintaan ja ennakoituihin rakennuskustannuksiin. Lisävelkaa nostetaan ensi vuoden aikana arviolta 50 m€, minkä seurauksena nettovarallisuuden arvioidaan kasvavan 5 - 10 %.
- Investointivaiheen jälkeen nettovarallisuuden arvioidaan lähestyvän 300 miljoonaa euroa.

\*) Ilman Kaivokatu 12 hankintaa, kokonaisvarallisuus kasvoi vuonna 2018 n. 7 %.



# Ylvan tulos muodostuu kolmesta eri raportointiyksiköstä

- 1 Kiinteistöt
- 2 Majoitus- ja ravintolatoiminta
- 3 Sijoitukset

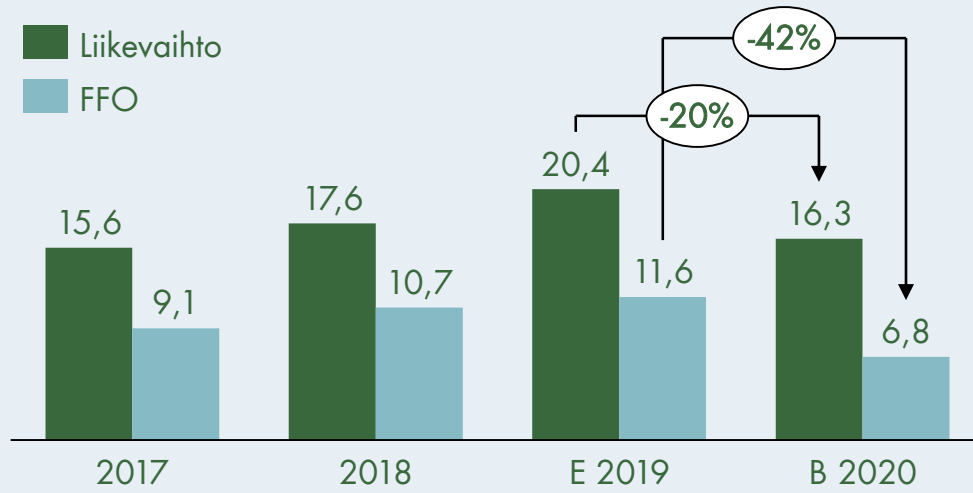


# AGENDA

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

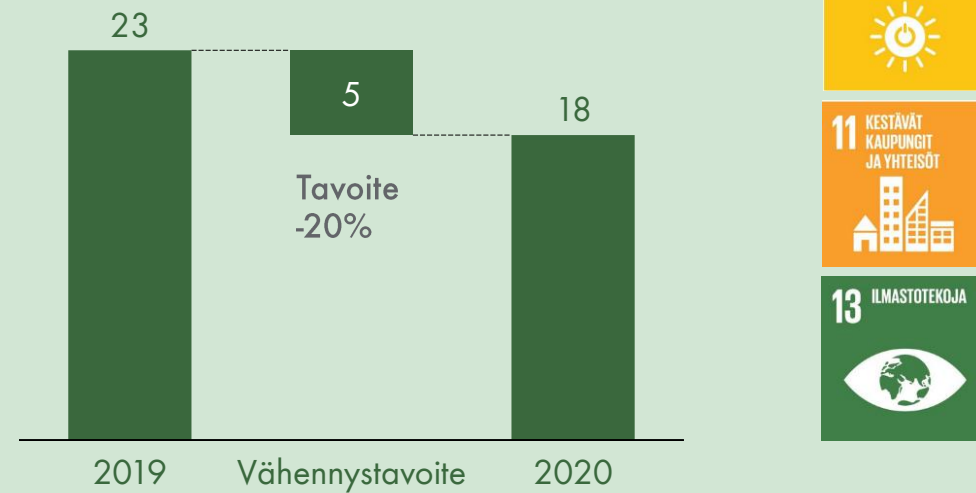
# Kiinteistöjen tavoitteena kassavirran pitäminen kohtuullisena historiallisesta investointiasteesta ja kestävyysloikasta huolimatta

Operatiivinen kassavirta (FFO) miljoonaa euroa



- Suurin vähennys liikevaihdossa ja operatiivisessa kassavirrassa johtuu keskustan saneerausprojekteista. Vuoden aikana Keskustan saneerauksen seurauksena liikevaihto pienee yli 4 m€, joka heijastuu suurelta osin suoraan operatiiviseen kassavirtaan ja tulokseen.
- Myös Lyyra-projektin osalta tulos seuraa ajallisesti kuluja. Ensi vuonna tulosvaikutus näkyy hieman korkeampina yleiskuluina ja erityisesti kohonneissa rahoituskustannuksissa.

Hiilijalanjälki kg CO<sub>2</sub>/ brm<sup>2</sup>



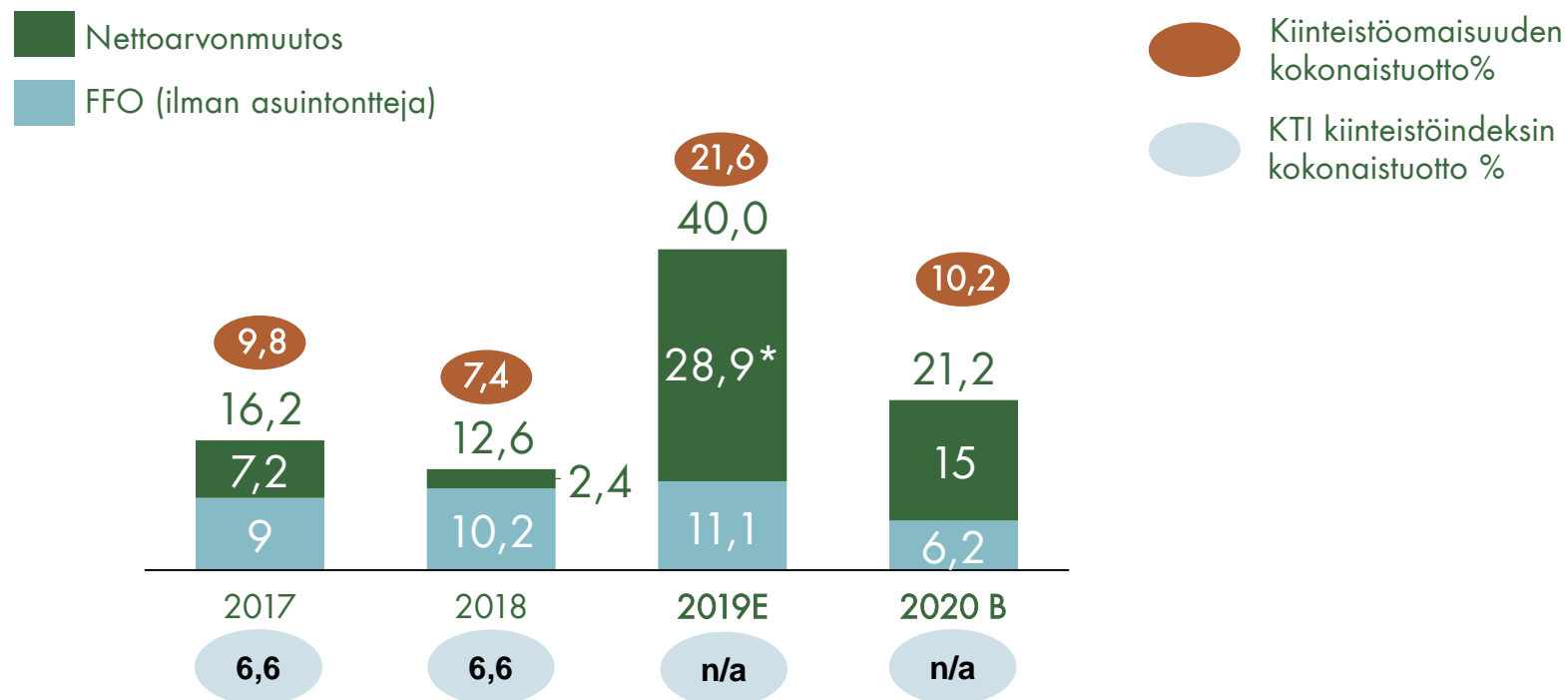
- Kiinteistöjen hiilijalanjälkeä pienennetään vuoden 2020 loppuun mennessä 20% vuoden 2019 tasosta
- Peruskorjaustoimenpiteiden toteuttaminen tuottaa noin 10% aleneman vuoden 2019 tasosta. Domus Academican ikkunaremontin vaikutus positiivinen, mutta vähäisempi.
- Muut toimenpiteet päätetään 2020 aikana tarkemman kustannus-analyysin perusteella. Potentialaisia kohteita ovat lämpimän veden kulu-tuksen vähentäminen, Ylvan hukkalämmöstä tuotettu päästötön kaukolämpö.



# Aktiivinen kiinteistöjen kehittäminen näkyy jo etupainotteisesti merkittävänä positiivisena arvonkehityksenä

16.12.2019

Kiinteistöjen nettomarkkina-arvon muutos ja laskennallinen oman pääoman kokonaistuotto Miljoonaa euroa



- Kiinteistöjen arvonnousun ennustetaan olevan merkittävää vuonna 2019.
- Yhdessä vahvan FFO:n kanssa kiinteistöomaisuuden kokonaistuoton arvioidaan olevan hieman yli 20 %.
- Luvuissa ei olla huomioitu maanvuokrauksen piirissä olevan maaomaisuuden käyttökattetta tai arvonmuutoksia (joiden osalta muutokset ovat oletetusti pienempiä ja perustuvat lähinnä kuluttajahintaindeksiin ja toissijaisesti tuotto-odotukseen) eikä Lyyraa.

\*1) Vuoden 2019 arvonnousu on arvio, joka perustu markkinamuutokseen, vahvistetaan ulkoisen arvioitsijan toimesta 31.12.2019 tilanteesta tilinpäätökseen.

# Kiinteistöjen vuoden 2020 päätavoitteet ovat vahvasti sidoksissa kärkihankkeisiin

16.12.2019

## Lyyra

- Vuokrauksen onnistunut käynnistäminen, käsittäen hotellisopimuksen sekä useampia pienempiä ankkurivuokralaisia
- Purkutöiden ja maanrakennustöiden läpivienti suunnitellusti

## Grand Hansa

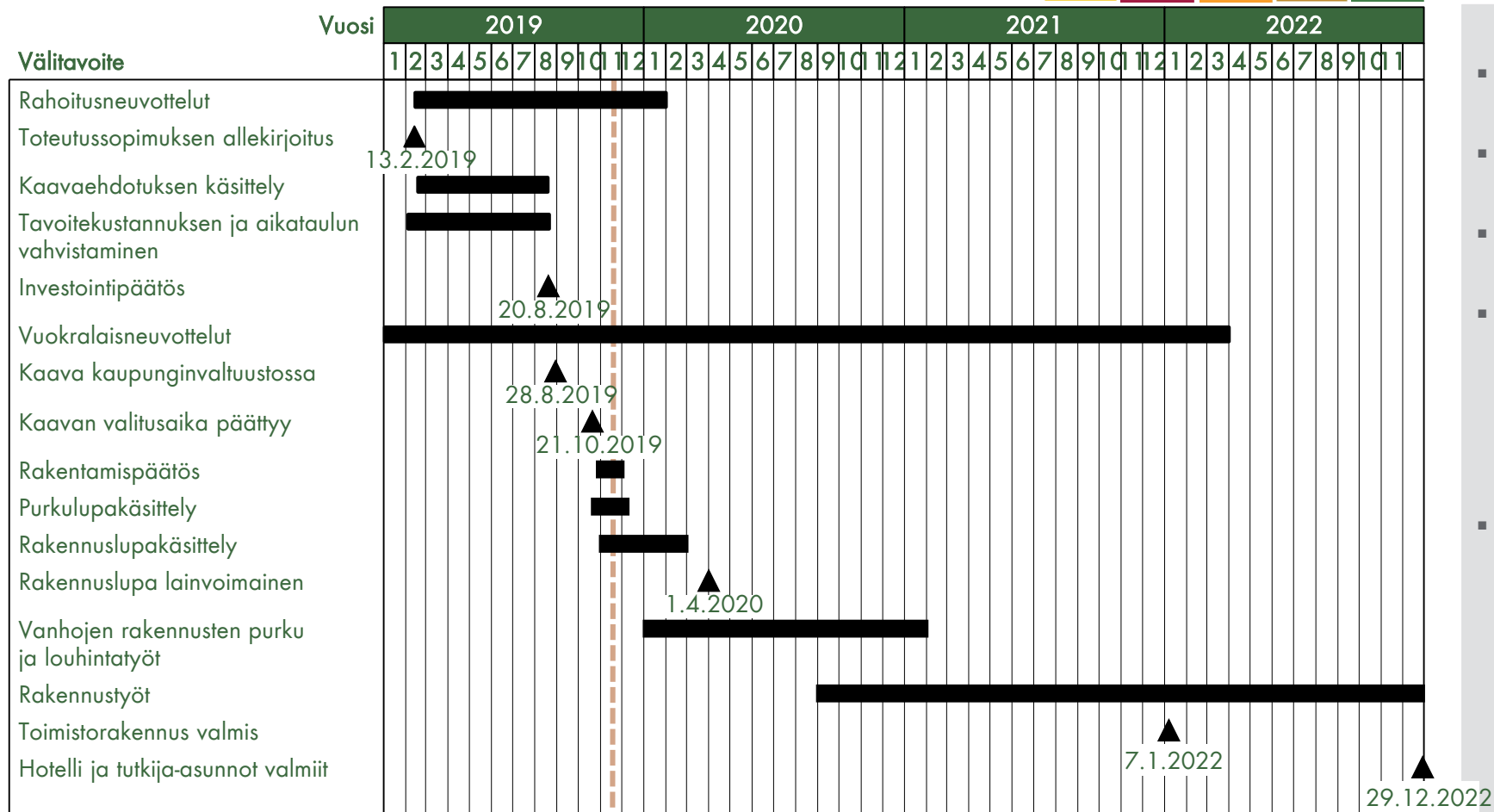
- Urakkasopimuksen allekirjoitus
- Rakennustöiden täysimittainen aloitus
- Onnistunut rakentaminen vuokralaisten kesellä

## Kaivopiha

- Projektin onnistunut läpivienti rakentamisen osalta
- 100 % vuokrausasteen saavuttaminen tilojen valmistumiseen mennessä

# Lyyra käynnistyy tammikuussa purkutöillä

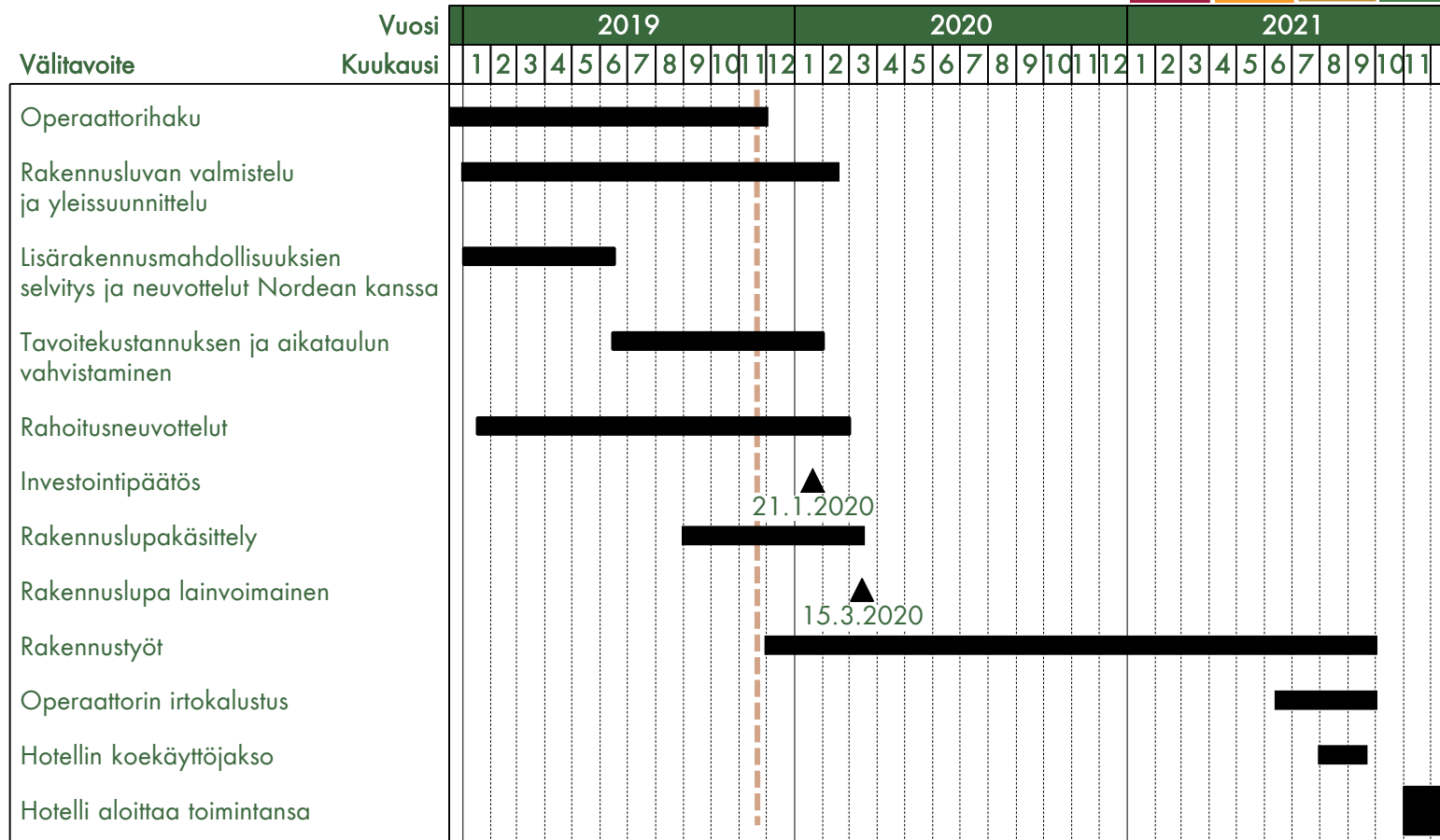
16.12.2019



- Lyyran kaava on tullut lainvoimaiseksi lokakuussa
- Lopullinen tonttikauppa tehdään alkuvuodesta 2020
- Purku- ja louhintatyöt alkavat heti tammikuussa
- Aikataulun vahvistumisen myötä vuokraus käynnistyy toden teolla ja tavoitteena on kiinnittää ankkurivuokralaisia 2020 ensimmäisen vuosipuoliskon aikana
- Tämän hetkisten suunnitelmien mukaan vaiheittainen valmistuminen näyttää mahdolliselta, jolloin toimisto-/innovaatiotalo valmistuisi 2022 alussa ja hotelli ja asunnot 2022 lopussa

# Hotel Grand Hansan remontti käynnistyy kokonaislaajuudessaan

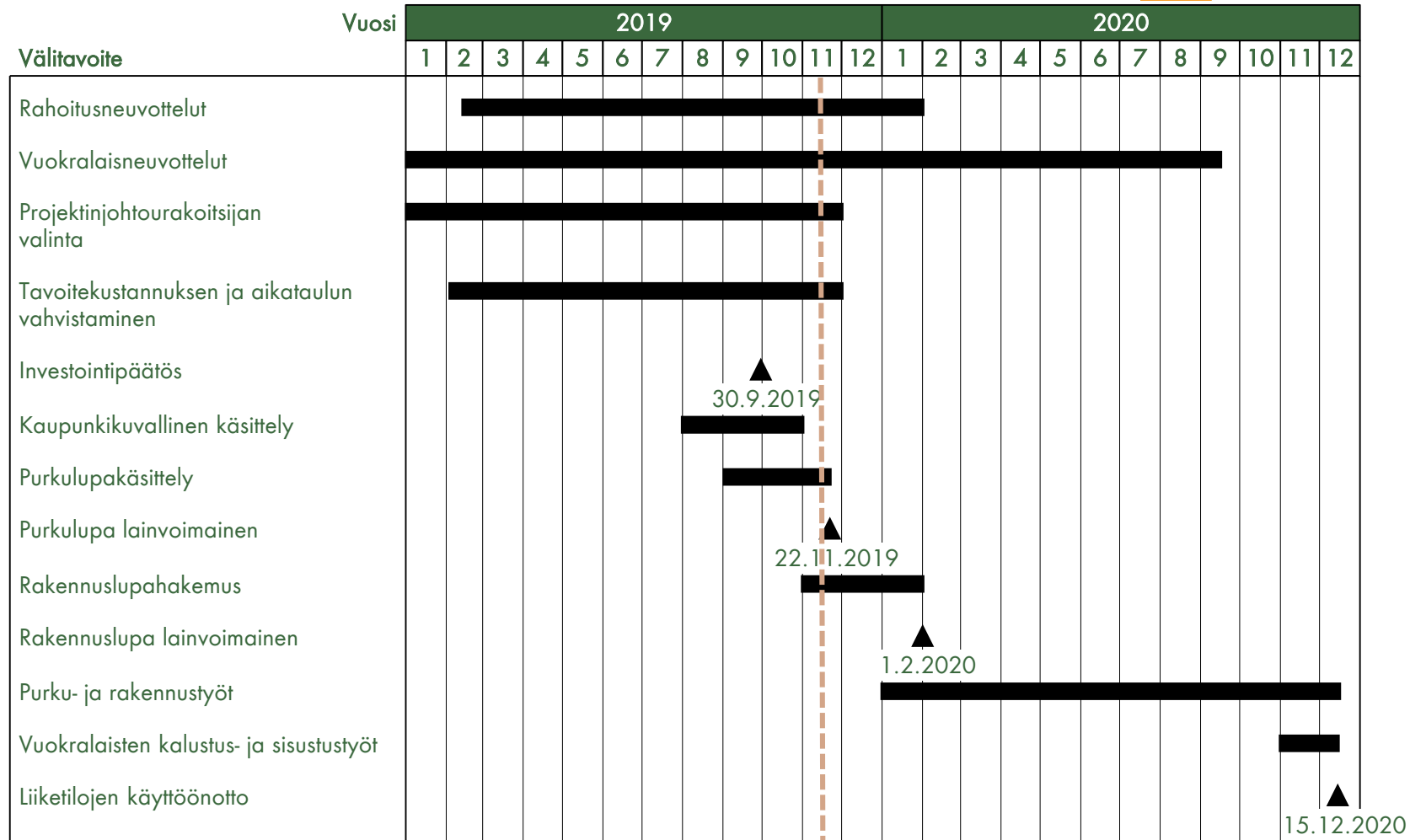
16.12.2019



- Vuokrasopimusneuvottelut ovat loppusuoralla ja uusi hotellitoimija päästään julkistamaan toivottavasti pian jo vuoden 2019 aikana
- Hankkeen alla olevat tilat tyhjenevät vuoden 2020 alkuun mennessä
- Kevyitä purkutöitä on jo aloitettu, mutta todenteolla rakennustyöt alkavat alkuvuodesta
- Tavoiteltu hotellin valmistuminen on vuoden vaihteen aikoihin 2021-22, joten tuleva vuosi menee rakennustöiden merkeissä
- Urakoitsija hankkeeseen kiinnitetään alkuvuodesta

# Kaivopihan hanke valmistuu 2020

16.12.2019



- Rakennustyöt alkavat vuoden alussa
- Tilöiden on tarkoitus valmistua joulumarkkinoille 2020
- Ankkurivuokralaiset on jo kiinnitetty tiloihin (Fat Lizard, Ruohonjuuri ja Kanresta)
- Urakoitsijaksi on valittu Peab
- Vielä vapaana olevien tilöiden osalta vuokraus käy vilkkaana ja niihin kaikkiin on tavoitteena löytää vuokralaiset hankkeen valmistumiseen mennessä

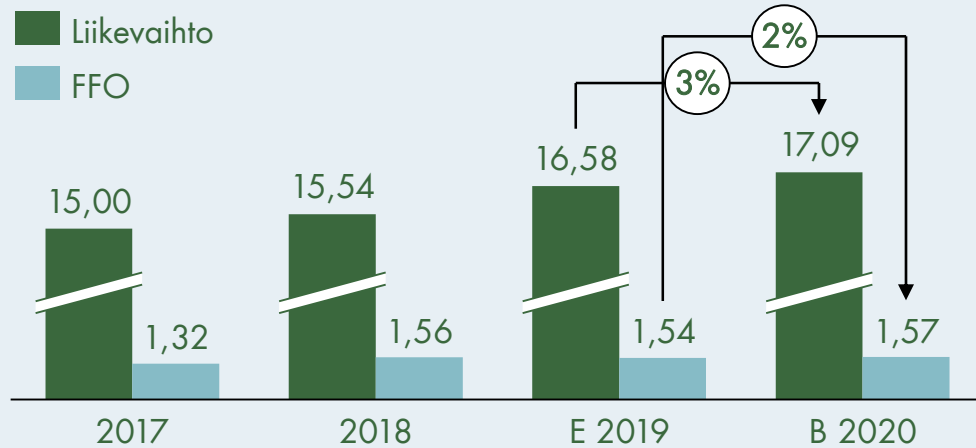


# AGENDA

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

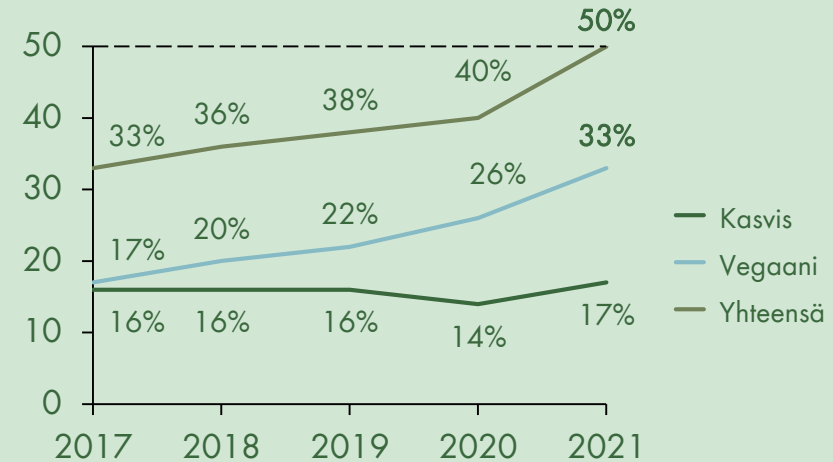
# Majoitus- ja ravintolatoiminnan tulos pysyy ennallaan samalla kun kasvis- ja vegaaniseen ruokaan panostetaan vahvasti

## Operatiivinen kassavirta (FFO) miljoonaa euroa



- Hostel-toiminnan muuttuminen ympärivuotiseksi tuo lisää liikevaihtoa 1,12 m€ ja käyttökattetta 0,18 m€
- Ravintolatoiminnan liikevaihdon arvioidaan laskevan 0,61 m€ ja käyttökattteen 0,15 m€. Suurimpana vaikuttimena tähän on Päärakennuksen kiinni meneminen keväällä.

## Kasvis- ja vegaanisen ruoan osuus ateriamäärästä (tavoitteena 50%/33% vuoden 2020 loppuun mennessä)



- Raaka-aineiden CO<sub>2</sub>-päästöt ovat laaja kokonaisuus, johon vaikuttaa joukko muuttujia (tuotantotavat, tuotantomaat, etc.). Raaka-aineiden päästölaskennat ja päästöprofiilit tarkennetaan vuoden 2020 aikana.
- Kasvis- ja vegaanilounaiden hiilijalanjälki on keskimäärin pienempi kuin muilla lounailla (arvio -50% muita lounaita alhaisempi CO<sub>2</sub>-arvo)
- Tavoitteena on 50 % (+10 %-yks) osuus ateriamäärästä, josta vegaanista 33 %
- Raaka-aineiden hiilijalanjäljen vähennystavoite vuoden 2019 tasosta vuoden 2020 loppuun mennessä on -20%.
- Esim. *naudanlihan poiston päästövaikutus on -11%, 10 %-yksikön lisäys kasvis- ja vegaanilounaiden osuudessa päästövaikutus -5%*



# AGENDA

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

## 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 osakesalkkuun allokoitua euromäärää tarkastellaan kuitenkin osana koko Ylvan riskinottoa. Suurten kiinteistöinvestointien takia voi olla perustelua vähentää osakemarkkinariskiä.

Kuten sijoitus- ja riskipuiteissa tuodaan esille, ylioppilaskunnan omavaraisuusaste markkina-arvoin arvioidaan olevan noin 60 – 65 % vuoden 2019 lopussa. Vuoden 2020 lopussa omavaraisuusaste markkina-arvoin arvioidaan olevan noin 55 %.

## Sijoitustoiminta

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

Vuoden 2020 aikana ei ole lähtökohtaisesti odotettavissa merkittäviä muutoksia sijoitusten määrään. Kuitenkin mikäli markkina- tai muissa olosuhteissa tapahtuu muutoksia, sijoituksia voidaan joko realisoida tai lisätä.

# Arvopaperisalkun allokaatio ja vertailuindeksi

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

Neutraalitalanteessa osakkeet muodostavat 100 % markkina-arvosta.

Sijoitustoiminnassa noudatetaan omaisuuslajiluokkien keskinäisiä painotuksia eli sijoitusten neutraalijakaumaa ja allokaatiorajoja.

Maantieteellinen jakauma	Perusallokaatio	Allokaatio per 31.10.2019
Osakkeet	100 %	100 %
Suomi	15 %	15 %
Eurooppa	25 %	16 %
Pohjois-Amerikka	30 %	42 %
Kehittyvät markkinat	25 %	26 %
Japani + Tyynimeri	5 %	0 %

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

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

Vertailuindeksi	Paino
Osakkeet	
Suomi / OMX Helsinki CAP	15 %
Eurooppa / MSCI Europe	25 %
Pohjois-Amerikka / MSCI North America	30 %
Kehittyvät markkinat / MSCI Emerging Markets	25 %
Japani + Tyynimeri / MSCI Pacific	5 %

# eQ:n taktinen allokaationäkemys

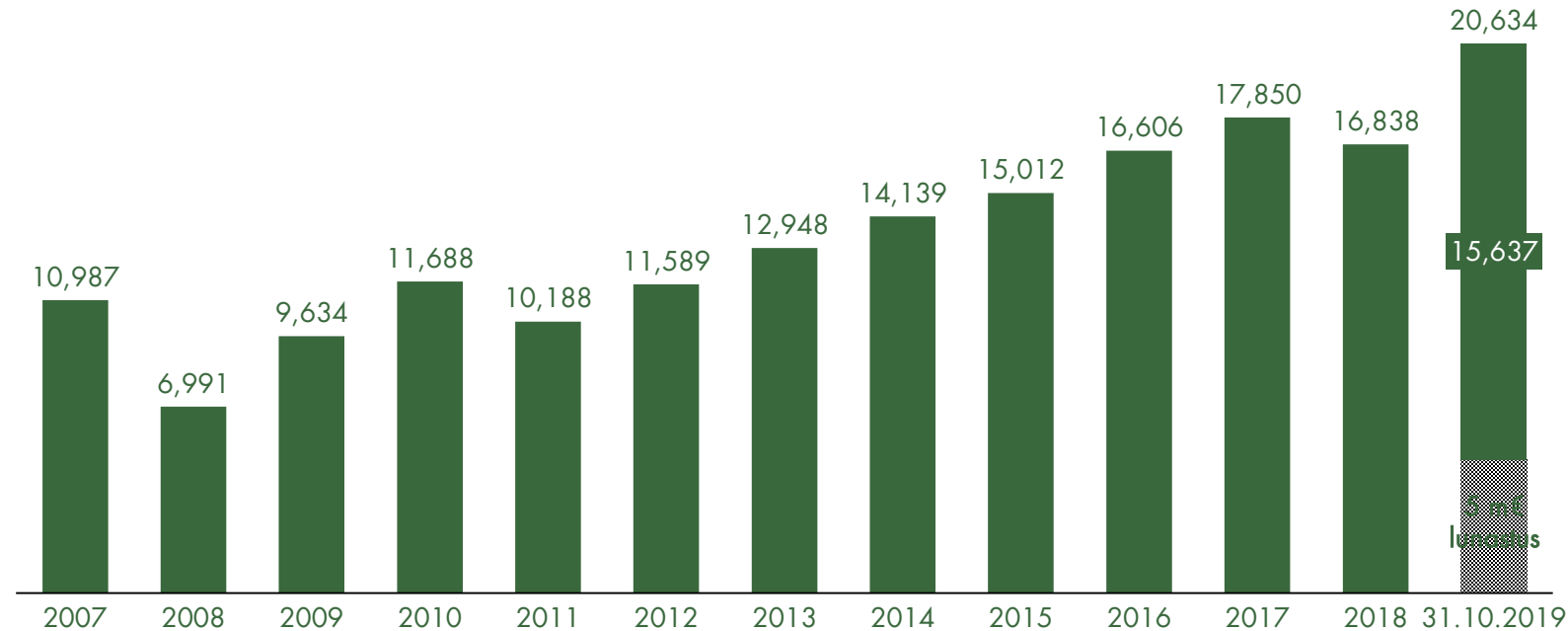
16.12.2019

Maantieteellinen jakauma	Allokaatio	Kommentit
Osakkeet		
Suomi	Neutraali	<ul style="list-style-type: none"><li>Osinkovirta on heikentynyt, vaikkakin on ollut muihin markkinoihin verrattuna poikkeuksellisen korkea</li><li>Osinkotason odotetaan lähestyvän eurooppalaista tasoa</li><li>Fokus on osakepöiminnassa, jonka avulla voidaan löytää vahvoja toimijoita tuloksellisesti heikossa toimintaympäristössä</li></ul>
Eurooppa	Alipaino	<ul style="list-style-type: none"><li>Yhtiöiden tuloksenteekokyky on heikentynyt merkittävästi</li><li>Yhtiökanta ei ole yhtä moderni kuin Pohjois-Amerikan markkinoilla</li><li>Makrotalous on heikko ja elvytys nojaa rahapolitiikkaan, jonka teho alkaa hiipua</li><li>Sykliset yhtiöt ovat laskeneet voimakkaasti, käännettä voidaan odottaa jossain vaiheessa</li></ul>
Pohjois-Amerikka	Ylipaino	<ul style="list-style-type: none"><li>Turvasatama, jos USA:n ja Kiinan välisissä kauppaneuvotteluissa ilmaantuu negatiivisia käännteitä</li><li>Vahva luotto valittujen yhtiöiden tuloksenteekokykyyn</li></ul>
Kehittyvät markkinat	Ylipaino	<ul style="list-style-type: none"><li>Painopiste on Aasiassa, josta löytyy runsaasti kasvupotentiaalia (erityisesti kotimaan markkinoilla toimivilla yhtiöillä)</li><li>Arvostuskertoimiin kohdistuvat riskit ovat alhaisemmat kuin kehittyneiden markkinoiden osakkeissa</li><li>Tulostuki on hyvä ja osinkovirta pysynyt vahvana</li></ul>
Japani + Tyynimeri	Alipaino	<ul style="list-style-type: none"><li>Valuuttariski on merkittävä</li><li>Riskiä Aasiassa haetaan tyypillisesti kehittyvien markkinoiden allokaation kautta</li></ul>

# Arvopaperisalkun koko oli lokakuun lopussa 15,6 m€

Ylvan arvopaperisalkun markkina-arvo

Miljoonaa euroa



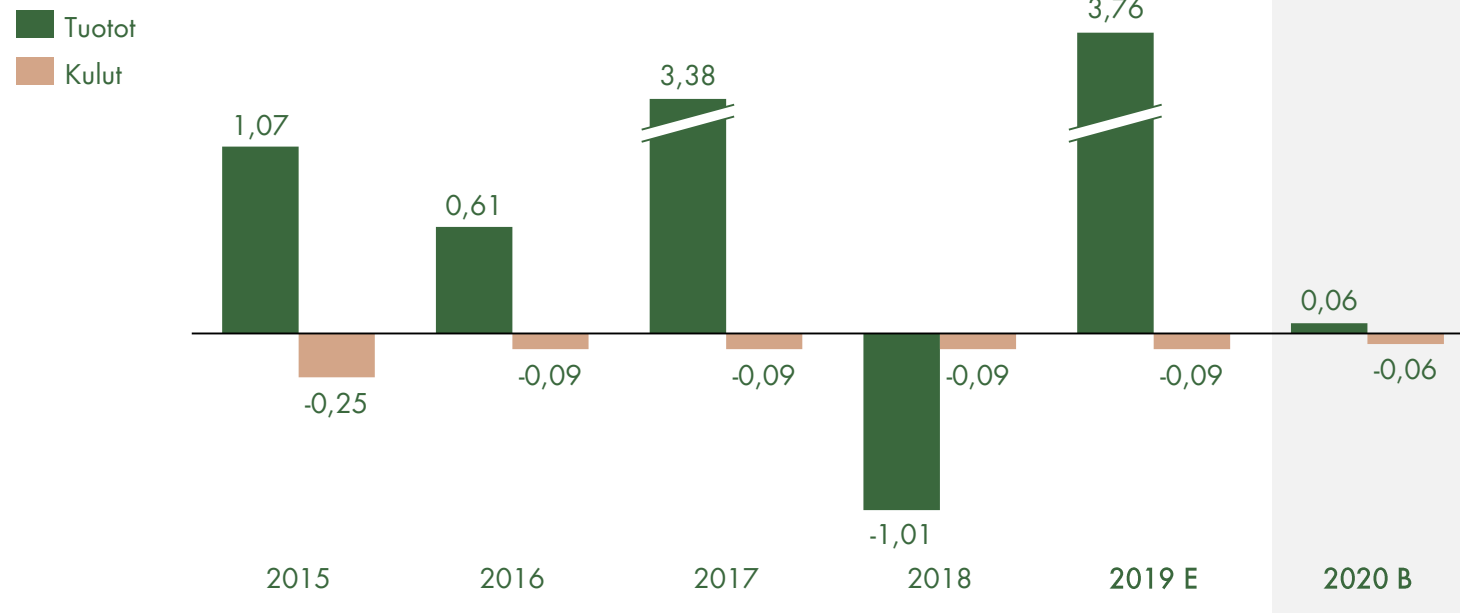
Salkun on HYYn yleisten ESG-standardien lisäksi oltava täysin fossiilisista polttoaineista vapaa. Fossiilittomalla salkulla tarkoitamme, että salkusta on rajattu pois fossiilisten polttoaineiden tuotanto, jalostus ja jakelu sekä fossiilisilla polttoaineilla tapahtuva energiantuotanto. Herkkyyusrajaus 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 toteutettiin 5 m€ lunastus heinäkuussa 2019 (tämän vaikutus kuvattu harmaalla vieressä graafissa).
- Vuoden alusta arvopaperisalkun tuotto on ollut 22,5 % vertailuindeksiin saavuttaessa 19,5 % tuoton.

# Arvopaperisalkussa lähdetään vuoteen 2020 samalla perusallokaatiolla kuin vuoteen 2019

Arvopaperisalkun tuotot ja yleiskulut

Miljoonaa euroa



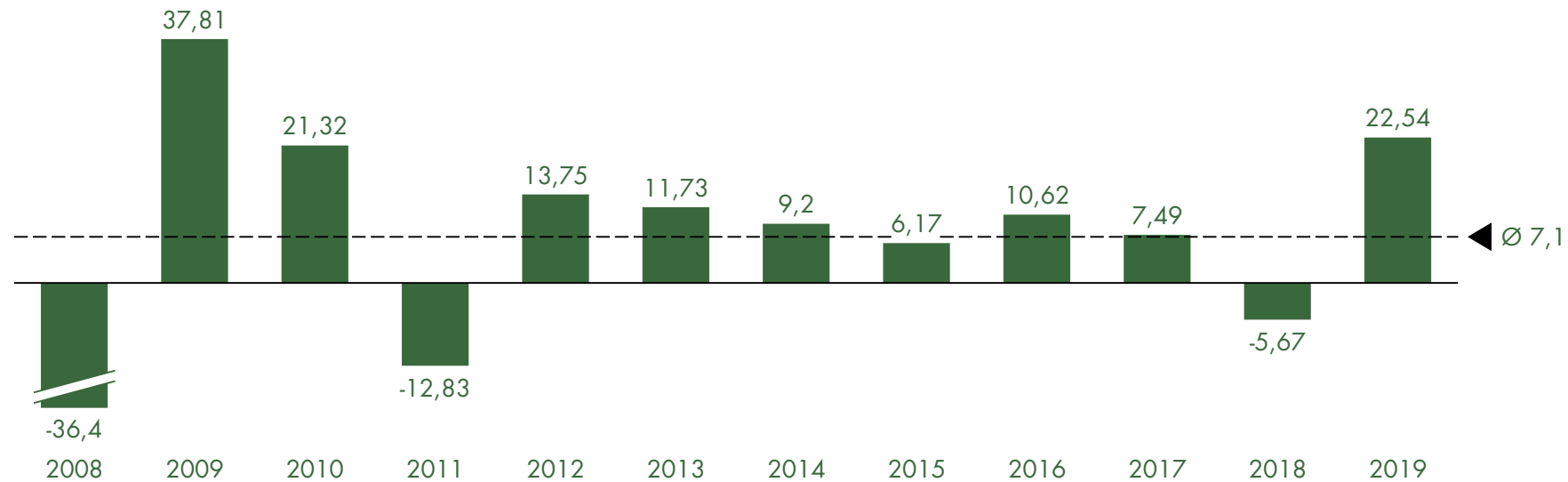
- Sijoitustoiminnalle on aiempien vuosien tapaan asetettu budjettitavoitteeksi sille allokoitujen kulujen kattaminen (n. 60 t€ vuonna 2020) eli käytännössä nollatulokset.
- Näin ollen sijoitustoiminnan vaikutus Ylvan budjetoituun liikevaihtoon ja tulokseen on neutraali.
- Tosiasiallinen vähimmäistavoite on aina vertailuindeksin tuottotason ylittäminen.
- Arvopaperisalkun tuloksen vuonna 2019 ennustetaan olevan n. 3,6 m€ (olettaen, että loppuvuonna ei tapahdu merkittäviä markkinamuutoksia).



# Arvopaperisalkun keskimääräinen vuosituotto hieman yli 7 prosenttia vuosien 2008 – 2019 aikana

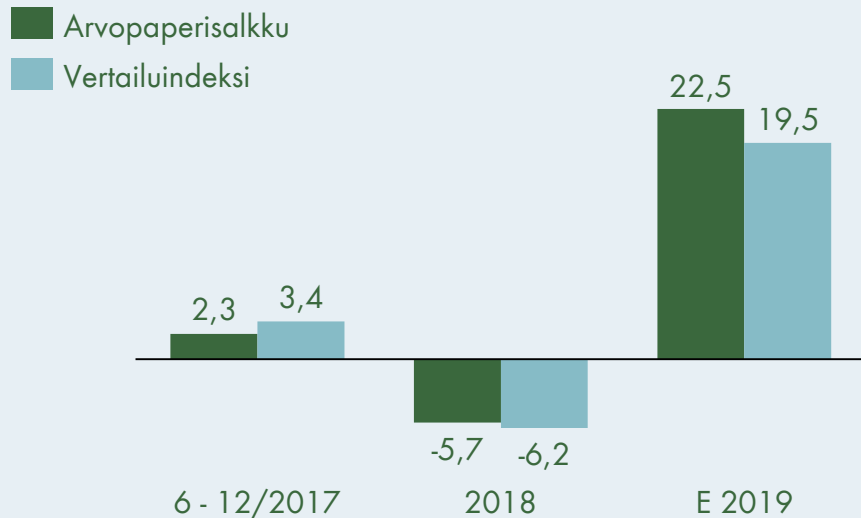
Ylvan arvopaperisalkun vuosituotto

Prosenttia



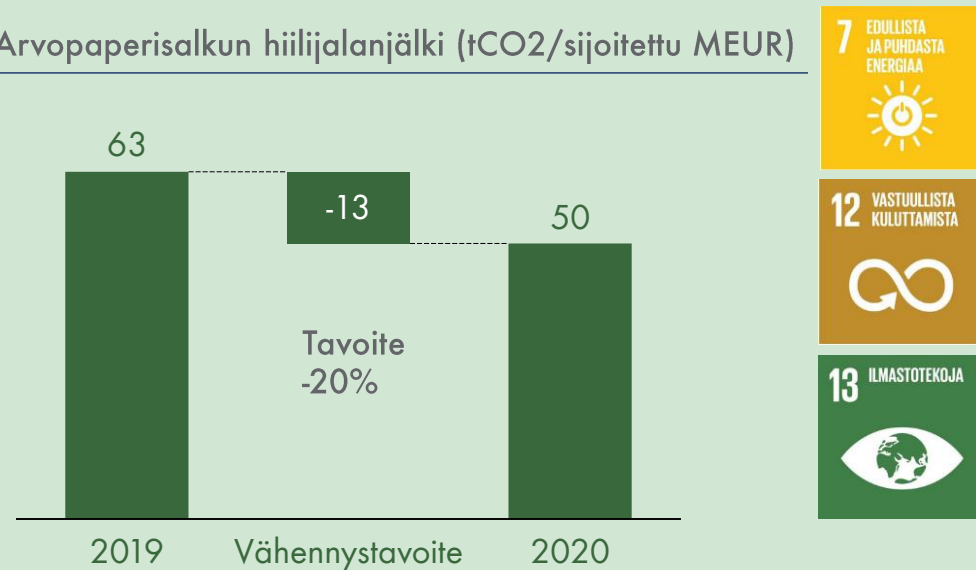
# Arvopaperisalkusse ei ole budjetoitu tulosta, mutta tavoitteena on indeksin päihittäminen - fossiilittomasti

Arvopaperisalkun ja vertailuindeksin vuositulot 6/2017 - 2019, %



- Sijoitustoiminnalle ei budjetoida tulosta, vaikka tosiasiallisesti tavoitteena on keskimääräistä markkinatuottoa kuvaavaa vertailuindeksiä parempi tuotto.
- eQ:n hallinnoimana (kesäkuu 2017 lähtien) sijoitussalkku on tuottanut hieman vertailuindeksiä paremmin (17 % vs. indeksin 16 %).

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



- Hiilijalanjälki on vuodesta 2020 alkaen keskeisin salkun kestävyysmittari
- Arvopaperisalkku on jo nyt erittäin vähähiilinen vertailumarkkinaa nähden (232.2 tCo<sub>2</sub>/MEUR)
- Kotimainen osakesalkku on ollut vuoden 2018 lopulta 100% fossiiliton. Vuoden 2019 lopulla päätettiin lentoliikenteen osakkeiden sekä eräiden öljynporauslaitteistojen valmistajien pois sulkemisesta salkusta
- 2020 aikana eQ:n kanssa työstetään periaatteet ja tavoitteet, joilla hiilijalanjälkeä vähennetään edelleen

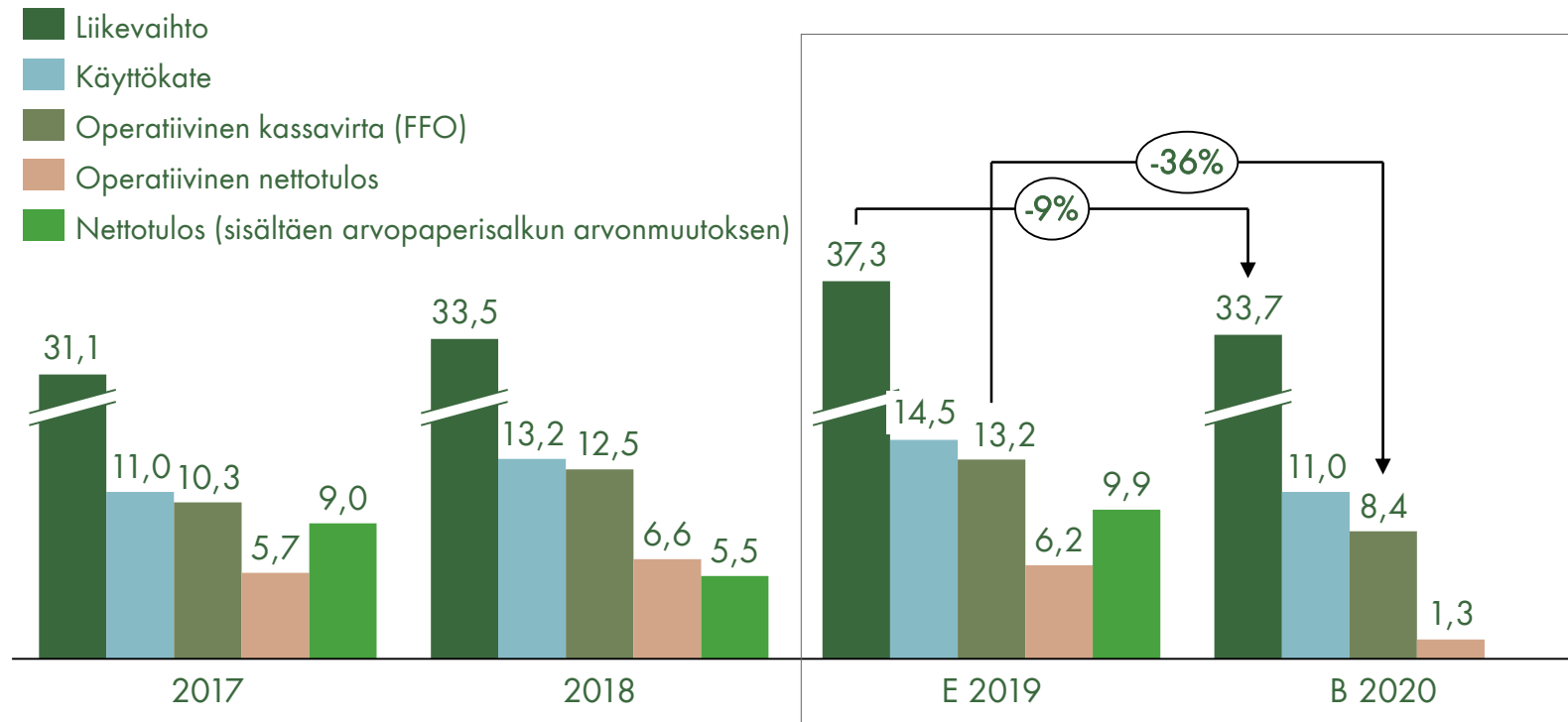


# AGENDA

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

# Kiinteistöjen liikevaihdon lasku heijastuu koko Ylvaan väliaikaisesti, mutta kassavirta pysyy tyydyttävällä tasolla

Liikevaihto, käyttökate, operatiivinen kassavirta (FFO) sekä operatiivinen 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 tavonomaista tulosvaikutteista rahoituseriä. Ei sisällä esim. kertaluontoisia kustannuksia liityen johdannaisiin.

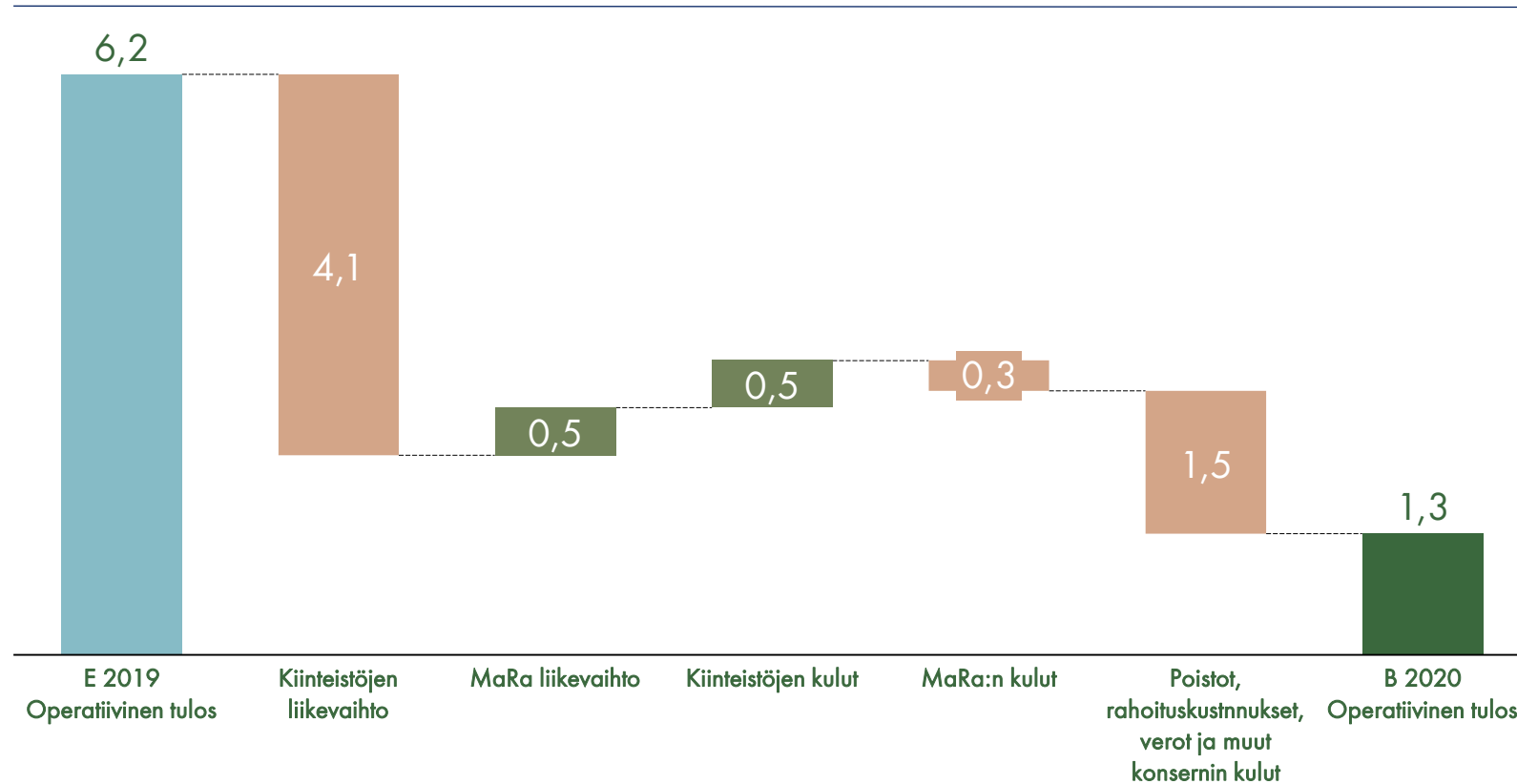
Operatiivinen tulos = Operatiivinen nettotulos on tulos verojen jälkeen ennen Ylvan sijoitustoimintaa (sijoitussalkun tulosta)

- Hyvä operatiivinen tulostaso ja arvopaperisalkun merkittävä positiivinen arvon muutos heijastuu korkeana ennustettuna nettotuloksena vuonna 2019.
- Perinteisesti arvopaperisalkun arvonmuutosta ei budjetoida joten operatiivinen tulos = nettotulos vuonna 2020.
- Liikevaihdon pieneneminen väliaikaisesti Keskustan saneerauksen aikana näkyy suurelta osin laskeneessa operatiivisessa kassavirrassa (FFO) ja operatiivisessa tuloksessa. Tämän kuitenkin odotetaan nousevan merkittävästi vuodesta 2021 eteenpäin.

# Operatiivinen tulos heikkenee liikevaihdon laskun, poistojen ja rahoituskustannusten takia

Konsernin operatiiviseen tuloksen muutokseen vaikuttavat tekijät eriteltynä

Miljoonaa euroa

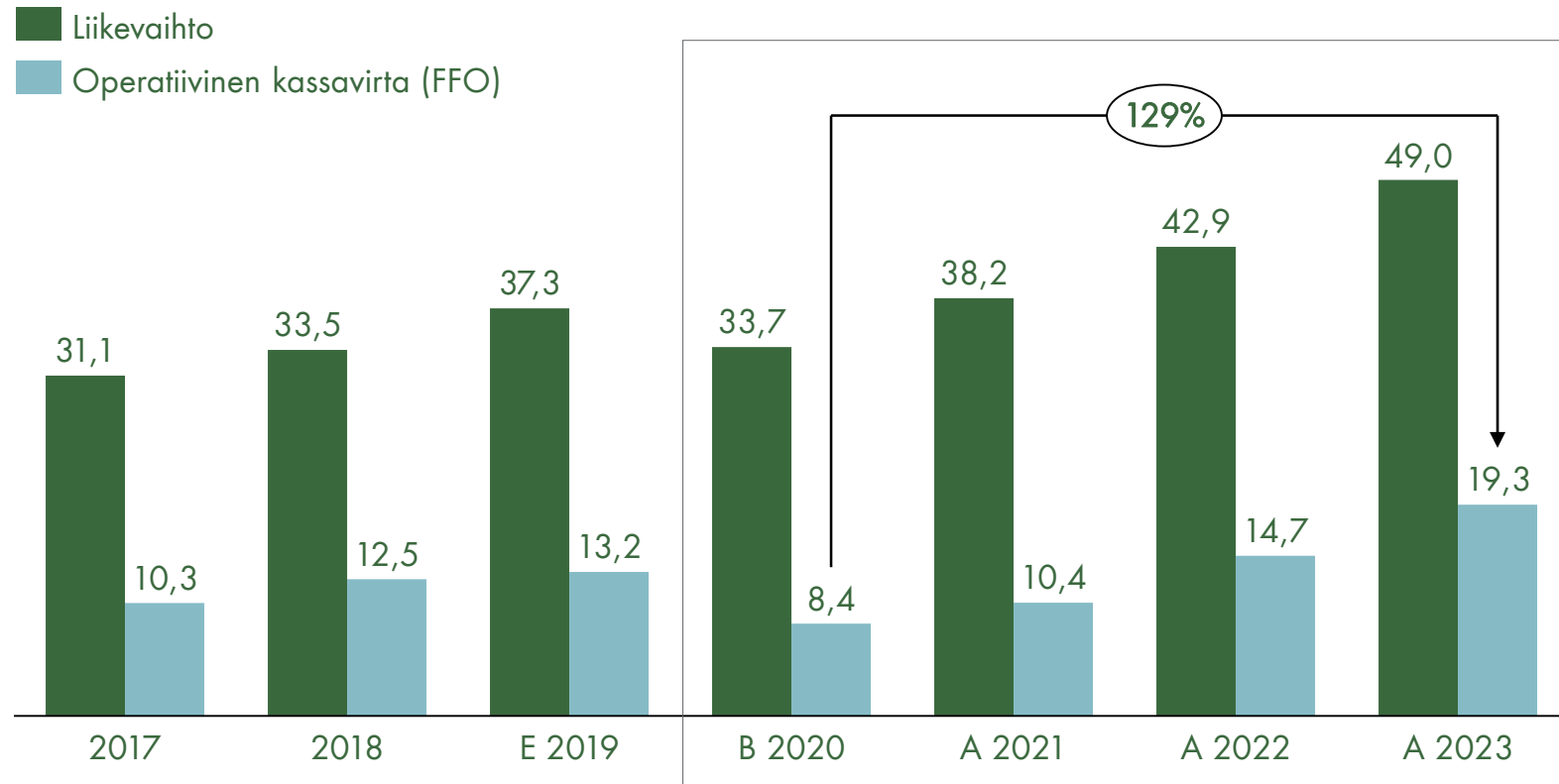


- Kiinteistöjen liikevaihdon lasku on suurin ajuri myös operatiivisen tuloksen pienenemiseen. Toisaalta osittain tätä laskua pystytään kompensoimaan jonkin verran pienemmillä kuluilla.
- Kohonnut investointiaste näkyy yleisesti jälleen suurempina poistoina ja poistojen odotetaan kasvavan myös jatkossa vuodesta 2020 eteenpäin.
- Kiinteistöinvestoinnit näkyvät myös korkeampina rahoituskustannuksina myös suoraan operatiivisessa tuloksessa merkittävänä eränä.
- Huomioitavaa on, että operatiivisten rahoituskustannusten lisäksi on odotettavissa myös budjetoimattomia kertaluontoisia kustannuksia rahoitusjärjestelyihin liittyen.

# Operatiivinen kassavirta heikkenee hetkellisesti, mutta kääntyy nousuun vuodesta 2021 eteenpäin

Konsernin liikevaihdon ja operatiivisen kassavirran (FFO) budjetti sekä arvio vuosille 2020 - 2023

Miljoonaa euroa



- Kaivopihan projektin valmistuminen 2020 lopussa näkyy jo positiivisena liikevaihdossa ja operatiivisessa kassavirrassa vuonna 2021
- Grand Hansa projektin ja Lyyran vaikutukset alkavat näkyä tulostasossa jo vuonna 2022, mutta suurin osa näiden projektien vaikutuksesta tulee vuodesta 2023 eteenpäin.

# AGENDA

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

# Sijoitus- ja riskipuitteet on määritelty HYYn hallinto-ohjesäännössä

16.12.2019

## 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

16.12.2019

Kiinteistöomistukset muodostavat merkittävän osuuden omaisuudesta ja korollista pankkilainaa vuoden lopussa noin 115 miljoonaa euroa

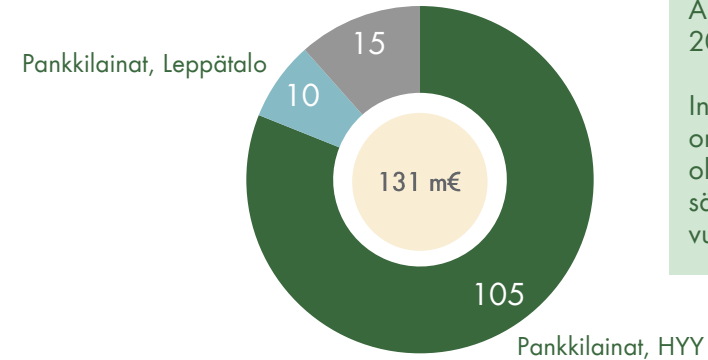
	Markkina-arvot (m€)	Panttikirjat
<b>Keskustan kohteet</b>	<b>284</b>	<b>133</b>
Kaivotalo	94	
Citytalo	35	
Kaivokatu 12, Uusi YO-talo ja Hansatalo	130	
Vanha YO-talo	25	
<b>Leppäsuu</b>	<b>37</b>	<b>19</b>
<b>Leppätalo</b>	<b>8</b>	<b>17</b>
Arvopaperisalkku	16	-
<b>Yhteensä</b>	<b>345</b>	<b>168</b>

	Tasearvot (m€)
Tonttisijoitukset	16
Venture sijoitukset	1
Ylva Palvelut Oy	4
<b>Yhteensä</b>	<b>21</b>

\* = HYYn omistusosuus Leppätalosta 60 %.

Yritystodistukset (arvio 2019 lopussa)



Arvio omavaraisuusasteesta vuoden 2019 lopussa: 60 – 65 %

Investointivaiheen jatkuessa omavaraisuusasteen ennakoidaan olevan n. 55% vuoden 2020 lopussa ja säilyvän yli 50%:in myös seuraavina vuosina 2021 - 23.

Kiinteistöjen markkina-arvot, arvio vuoden 2019 lopun tilanteesta.

Tonttisijoitukset ja venture sijoitukset (ResQ Club Oy) on arvioitu hankintahinnan mukaisesti. Ylva Palvelut Oy:n tasearvo oli syyskuun lopussa hieman yli 6 m€, joka laskee lokakuussa toteutetun osingonmaksun myötä 2,35 m€.

Yritystodistuksia arvioidaan nostettavan loppuvuoden aikana 15 – 20 m€. Yritystodistusohjelman koko 50 m€, josta arvioidaan tyypillisesti olevan kerrallaan nostettuna 20 – 25 m€.

Panttikirjoja on vapaana HYYn omassa halussa 11 m€.

# Päätösesitys

## Aktiivisen investointivaiheen kiihtyminen vuosien 2020 – 2022 aikana tarkoittaa lainanoton ja vakuudeksi annettujen panttikirjojen lisäämistä

Vuonna 2020 investointivaihe jatkuu keskustakohteiden ja Lyyran rakennustöiden ja niiden suunnittelun sekä Lyyran maakaupan myötä. Hankkeista merkittävä osa tullaan rahoittamaan pitkäaikaisella pankki- tai muulla rahoituksella.

**Yhteensä investointien määrän arvio vuodelle 2020 on 75 – 100 miljoonaa euroa.** Vuosien 2021 – 2022 aikana investoinnit tulevat keskimäärin olemaan noin 70 – 90 miljoonaa euroa vuodessa. Päätösesityksessä on varauduttu vuosille 2021 – 2022 suunniteltujen investointien osittaiseen aikaistumiseen vuodelle 2020. Vakuudeksi annettavien panttikirjojen osalta on syytä huomioida, että 2020 vuoden alussa rakennushankkeiden käynnistyessä rahoituksesta sovitaan etukäteen koko seuraavan 3 vuoden investointien tarpeisiin. **Kokonaismäärältään velkamäärä saavuttaa n. 300 m€ tason seuraavien vuosien aikana.** Tästä syystä vaikka investointeja varten lainaa nostetaan erissä rakentamisen edistymisen suhteessa, **täytyy rahoituksen varmistamiseksi pantata panttikirjoja jo vuonna 2020 koko tulevan sovituksen velkamäärän edestä.**

Investointivaiheessa tarkastellaan tarvittaessa arvopaperisalkkua ja sen riskiä osana kokonaisriskitasoa. Helposti käteiseksi muutettavana omaisuuseränä arvopaperisalkku on joustava puskuri erityisesti likviditeettitarpeita varten.

## Päätösesitys

Annetaan valtuutus nostaa pitkäaikaista velkaa 100 miljoonalla eurolla vuoden 2020 aikana, jolloin Ylvan ulkoisen pitkäaikaisen velan määrä olisi enintään 215 m€. Tämän lisäksi lyhytaikaisessa rahoituksessa voidaan käyttää yritystodistusten liikkeeseenlaskuja 50 miljoonan euron yritystodistusohjelman puitteissa. Osana investointien rahoitusta annetaan valtuutus Ylvan sisäisiin lainoihin ja oman pääoman sijoituksiin ulkoisen enimmäisvelkamäärän puitteissa.

Annetaan valtuutus arvopaperisalkun realisoimiseen käteisvaroiksi osittain tai kokonaan tilanteen niin vaatiessa vuoden 2020 aikana huomioiden realisointihetken markkinatilanne sekä Ylvan riskitaso.

Annetaan valtuutus myöntää panttikirjoja ja kiinnityksiä (kiinteistötunnukset 91-2-96-9<sub>1</sub>), 91-2-96-10<sub>2</sub>, 91-13-411-23<sub>3</sub>, 91-11-307-7<sub>4</sub>) ja 91-11-306-8<sub>4</sub>) tai näiden sijaan tulevien kiinteistöjen osalta) yhteissummaltaan 400 miljoonan euron edestä jo annetut panttikirjat huomioiden.

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 Siltasaarencatu 13)

# Yhteenvedotaulukko päätösesitykseen

16.12.2019

## Yhteenvedotaulukko päätösesityksen mukaisesta valtuutuksesta

	Valtuutus enimmäismäärästä kokonaisuudessaan vuonna 2020 (m€)	Arvio vuoden 2019 lopun tilanteesta (m€)
Pitkäaikainen velka	215	115
Yritystodistusten hyödyntäminen	50	15
Arvopaperisalkun realisointi	16 + mahdollinen arvonnousu	16
Panttikirjojen myöntäminen	400	168

- Valtuutuksesta huolimatta pitkäaikaisten lainojen nostoista päättää Ylvan ja HYYn hallitus operatiivisen johdon esityksestä.
- Yritystodistuksia ei ole suunniteltu käytettävän koko enimmäismäärältään vaan niiden määrä tulee vaihtelemaan 15 - 30 m€ välillä.
- Arvopaperisalkkua ei ole suunniteltu realisoitavaksi vaan valtuutuksella haetaan selkeys siihen, että tämä on mahdollista markkinatilanteen niin edellyttäessä. Arvopaperisalkun osalta keskustelut käydään sijoitusvaliokunnassa ja päätökset tehdään Ylvan hallituksessa sijoitusvaliokunnan esityksestä.