



Hiilibudjetti vuodelle 2020

TOIMITUSJOHTAJA ANTTI KERPPOLA

16.12.2019

Kiinteistö- ja rakennusala eivät ole onnistuneet ottamaan
kestävän kehityksen tavoitteita toiminnan keskipisteeseen.

Nyt on viimeinen hetki muutokseen.

Visio 2025

NÄITÄ ASIOITA TAVOITTELEMME

Ilmastonmuutoksen
hillitsijä

Kestävien
elämäntapojen
tarjoaja

Opiskelijatoiminnan
mahdollistaja

Kohti kestäväää tieteen
ja talouden kaupunkia

Palveluntarjoaja
akatemian ja talouden
rajapinnassa

Ylva on pitkäjänteinen, opiskelijaomisteinen toimija,
joka luo Helsingistä kansainvälistä ja kestäväää tieteen
ja talouden kaupunkia

Pitkäjänteinen liiketoimija

Olemme olleet osa Helsingin kaupunkikuvaa jo 150 vuotta, ja teemme liiketoimintaamme katsomalla pitkälle tulevaisuuteen. Meille tuloksellisuus tarkoittaa järkeviä päätöksiä, joiden avulla olemme osa kaupunkia ja yhteiskuntaa myös 150 vuoden päästä.

Kestävä kehittäjä

Olemme olleet mukana kehittämässä opiskelijaruokailua sen alusta alkaen, ja olemme vuosikymmeniä olleet niin kasvisruokailun kuin muiden palveluiden aktiivinen kehittäjä. Kokeilemme rohkeasti uutta, jotta olemme jatkossakin edelläkävijä niin fiksujen elämäntapojen kuin kaupungin uudistamisen tekijänä.

Tulevat ja nykyiset opiskelijasukupolvet

Liiketoimintamme tulokset takaavat nykyisten ja tulevien opiskelijasukupolvien mahdollisuudet kehittää yhteiskuntaa. Tämän lisäksi sukupolvet siirtyvät Ylvan piiristä yhteiskunnan eri osiin edistäen omalta osaltaan meidän toimintatapojamme eteenpäin.

Tavoitteena edelläkävijyys kestävyyden 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 tähtäimellä 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 kestävän 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 ennakoidut tavanomaiset tulosvaikutteiset rahoituserät. Ei sisällä esim. kertaluontoisia kustannuksia liittyen johdannaisiin.

”Meillä on näkemys hyvästä kaupungista,
emme pelkää toteuttaa sitä.”

Vuodesta 2020 Ylva raportoi kestävän kehityksen tavoitteita kaikkien liiketoimintojensa osana.



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 kestävää 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

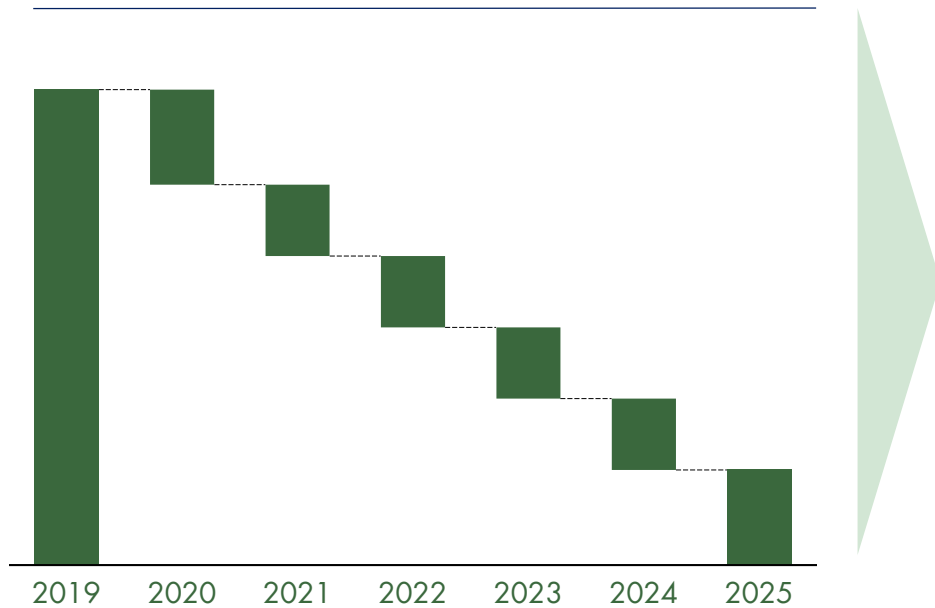


- Kiinteistöjen operatiiviset hiilipäästöt nollataan 2025 mennessä
- Investointihankkeiden ja investointisalkun hiilijalanjälki lasketaan, julkistetaan ja minimoidaan 2020 alkaen
- Matalahiilisten rakennusmateriaalien käyttöönotto hankkeissa
- Ravintoloiden raaka-aineiden päästöjen tarkennettu baseline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

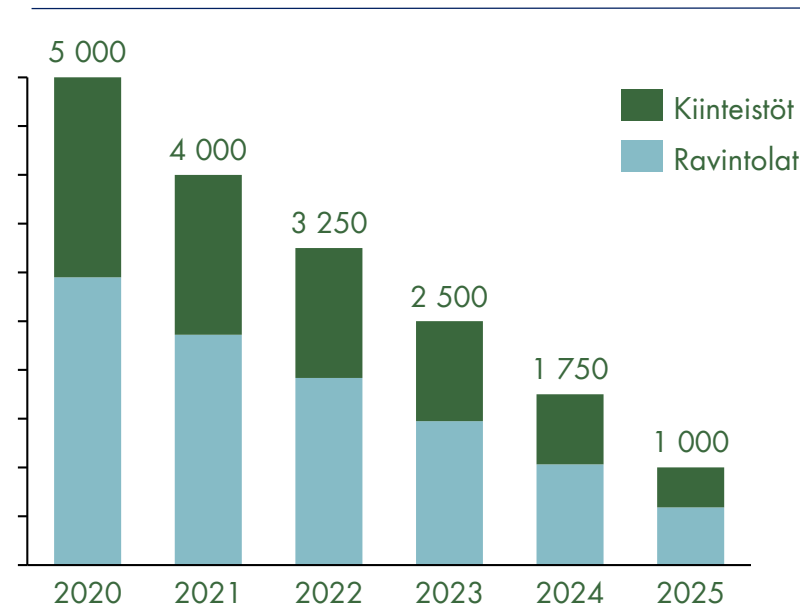
Kokonaishiilijalanjälkeä leikataan merkittävästi samanaikaisesti liiketoimintaa kasvattaen

16.12.2019

CO₂ päästövähennystavoite (%)



Ylvan toiminnan hiilijalanjälki (tCO₂/a)



Hiilineutraaliustavoitteet, SDG-raportointi ja CO₂-raportointi ovat kehittyviä kokonaisuuksia.

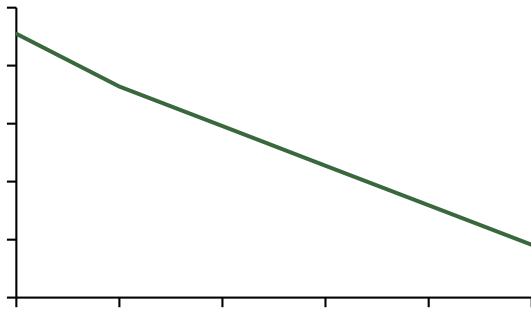
Päästövähennemät perustuvat tasapoistoskenaarioon (15 prosenttiyksikköä 2021-24) ja loppuosan (20%) kompensointiin 2025.

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

Kokonaishiilijalanjälkeä leikataan merkittävästi samanaikaisesti liiketoimintaa kasvattaen

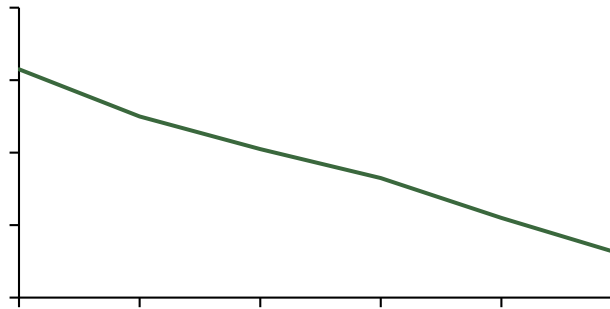
16.12.2019

Ylvan kiinteistöjen operatiivinen hiilijalanjälki
(kgCO₂/brm²)



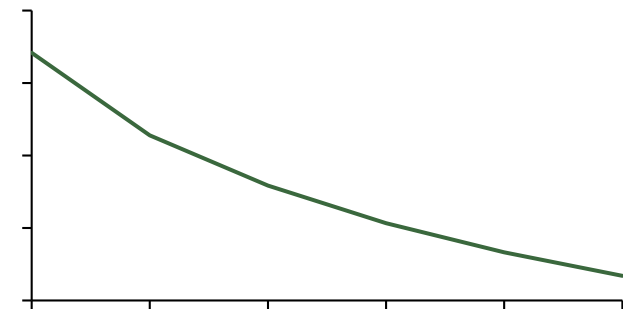
Suomalainen vertailuryhmä (Senaatti, Varma, Ilmarinen, Sponda)
18... 45

Sijoitussalkun hiilijalanjälki
(tCO₂/MEUR) (Sijoitettu MEUR)



Vertailumarkkina: Nasdaq HKI 232, Nasdaq Nordic 66

Kiinteistösijoitusten hiilijalanjälki
(tCO₂/MEUR) (Sijoitettu MEUR)

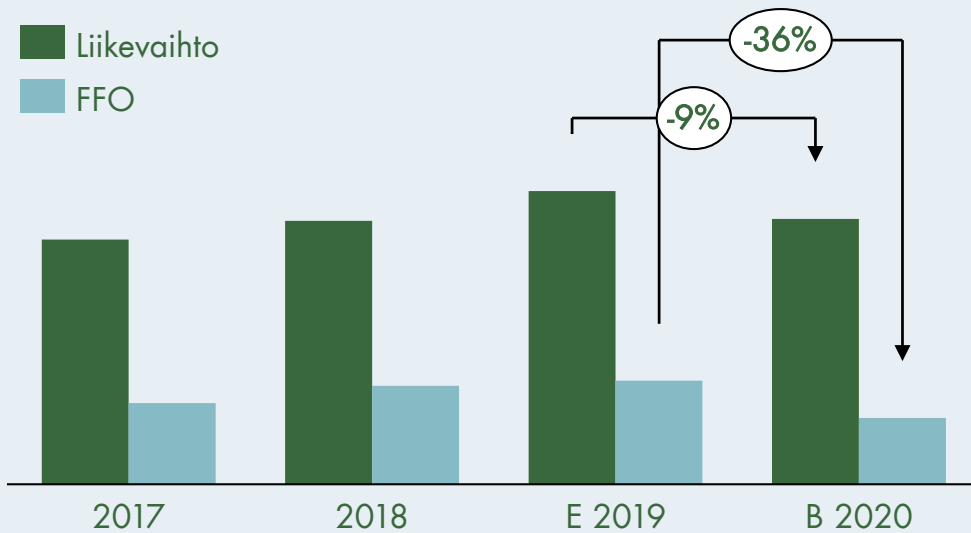


Hiilijalanjälkilaskelmat eivät sisällä rakennushankkeiden rakentamisvaiheen hiilijalanjälkeä. Laskenta-, ja raportointimallit, tietolähteet ja validointi ovat kehittyneissä ja ne tarkennetaan 2020 aikana. Kiinteistöjen sijoitettu MEUR = Kiinteistöjen arvo MEUR.

Konsernitasolla operatiivinen kassavirta laskee ensi vuonna

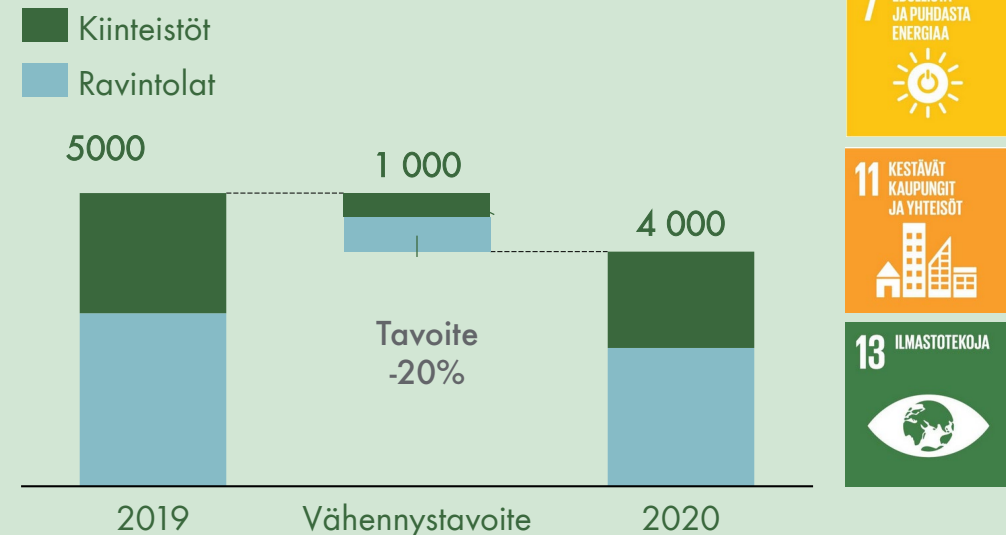
16.12.2019

Operatiivinen kassavirta (FFO) miljoonaa euroa



- Suurin vähennys liikevaihdossa ja operatiivisessa kassavirrassa johtuu keskustan saneerausprojekteista. Keskustan kiinteistöissä on vuonna 2020 yhteensä 25% tiloja tyhjiään koko kiinteistökannan n. 60 000 m² vuokrattavasta alasta.
- Kiinteistöjen projektit näkyvät lisäksi korkeampina yleiskuluina ja välillisesti rahoituskustannuksissa.
- MaRa-liiketoiminnassa tulostaso nousee maltillisesti vuonna 2020.

Ylvan kokonaispäästöt (tCO₂/a) (tarkentuva)

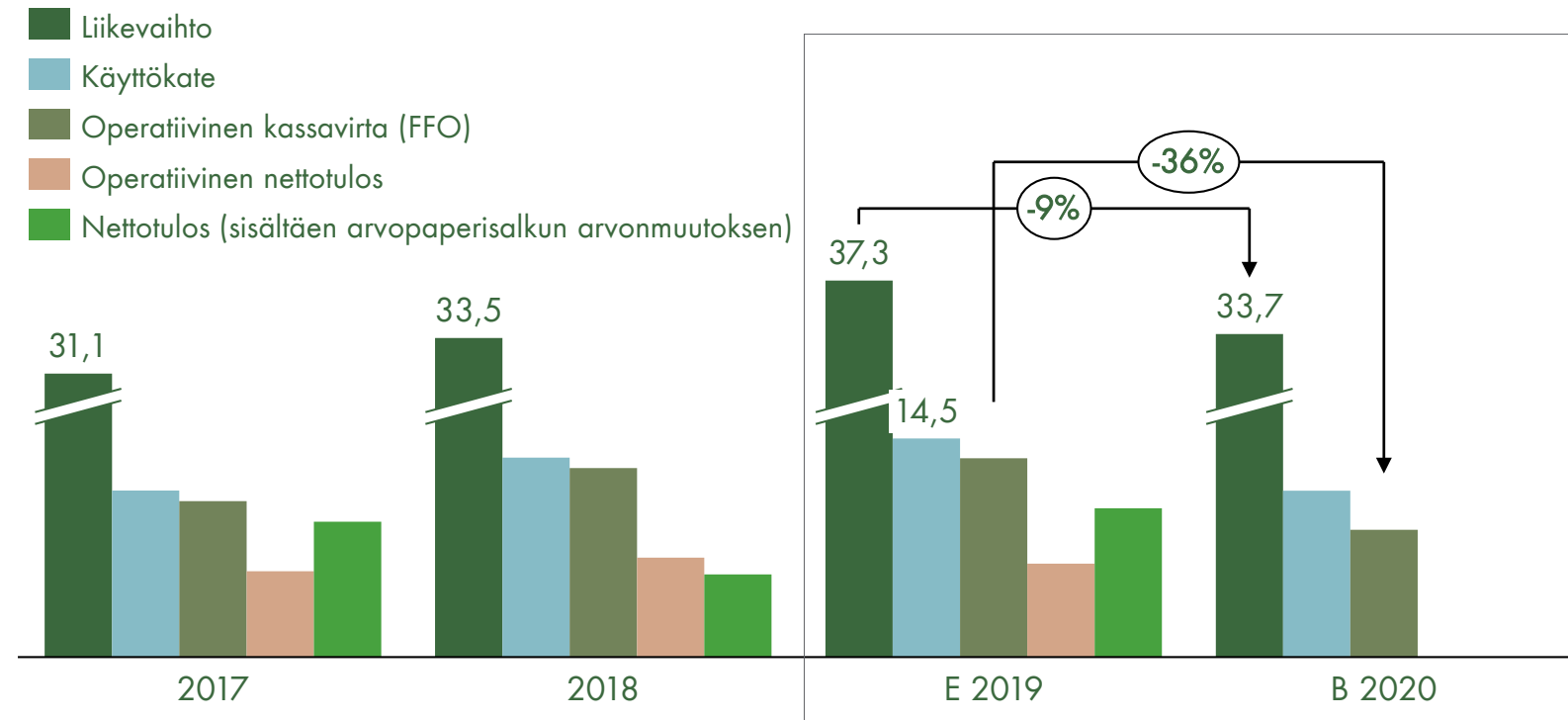


- Ylvan hiilijalanjäljen vähennystavoite vuoden 2019 tasosta vuoden 2020 loppuun mennessä on -20%.
- Hiilidioksidipäästöjen alentaminen on kokonaisuus, joka koostuu lukuisista eri tyyppisistä ja kokoisista toimenpiteistä
- Vuoden 2020 tärkeimmät toimenpiteet ovat: naudanlihan poistaminen raaka-aineiden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



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 tavanomaisia tulosvaikutteisia rahoituseriä. Ei sisällä esim. kertaluontoisia kustannuksia liittyen johdannaisiin.

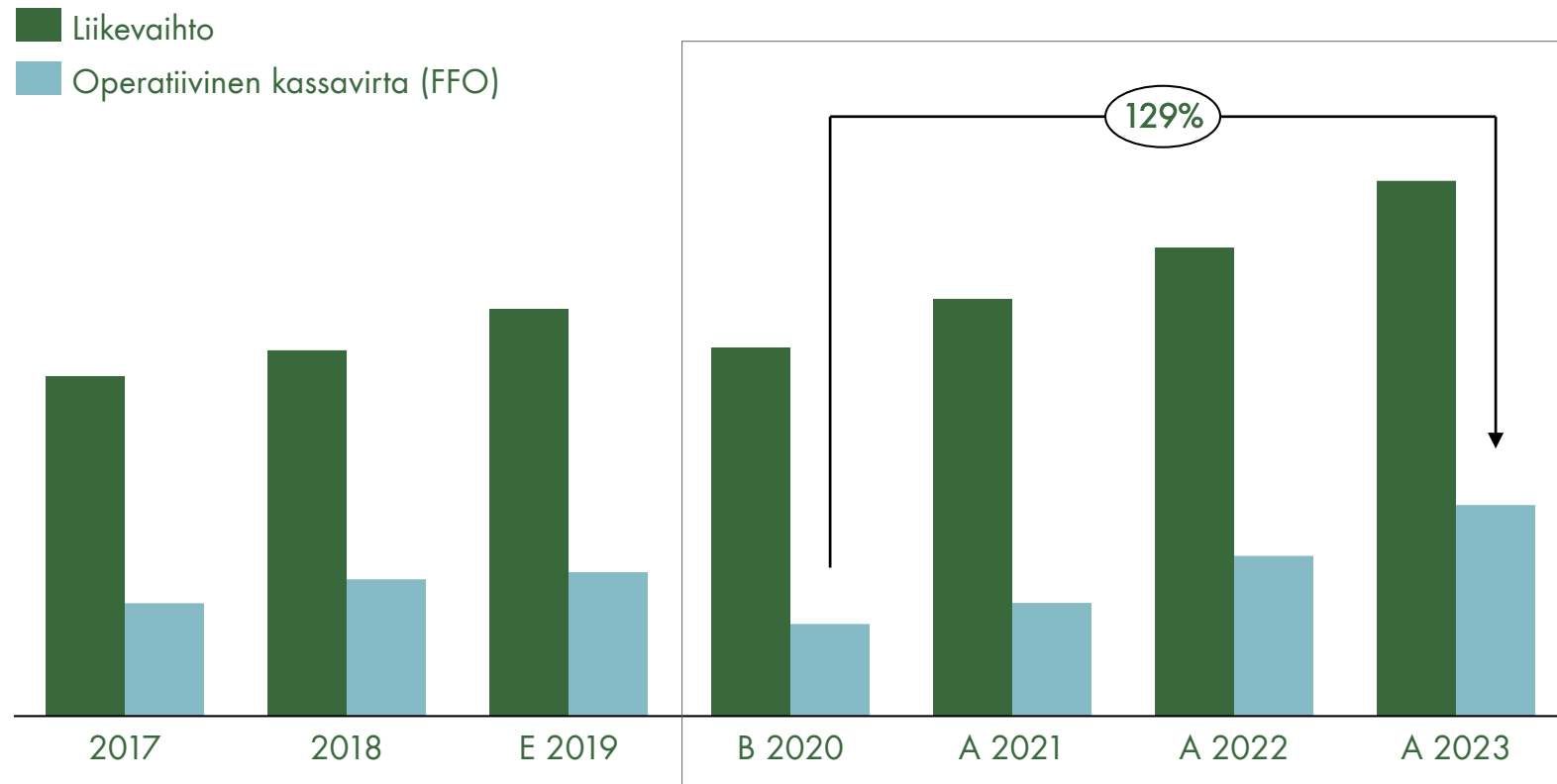
Operatiivinen tulos = Operatiivinen nettotulos on tulos verojen jälkeen ennen Ylvan sijoitustoimintaa (sijoitussalkun tulosta)

- 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 kassavirta heikkenee hetkellisesti, mutta kääntyy nousuun vuodesta 2021 eteenpäin

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

Miljoonaa euroa

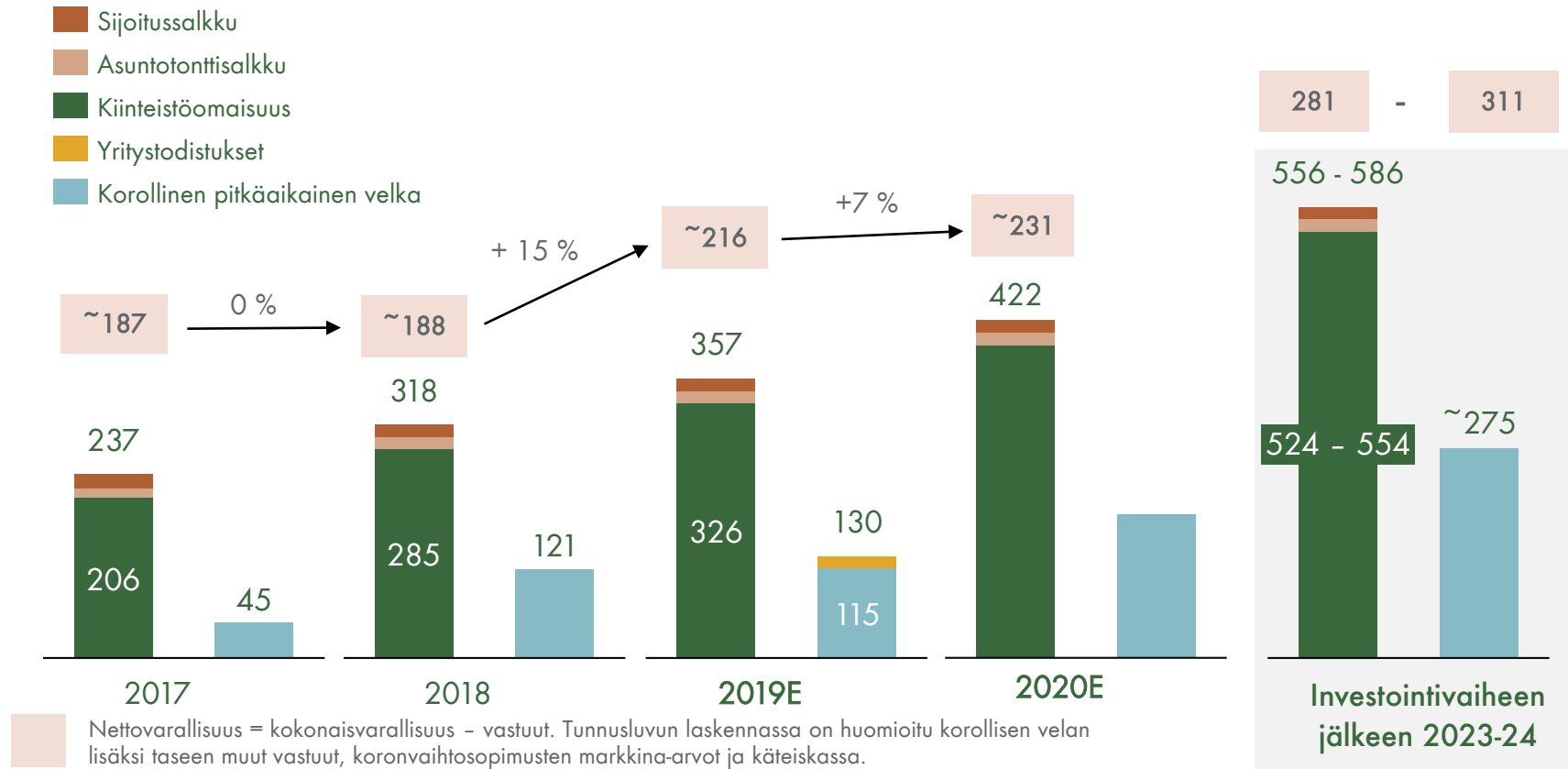


- Kaivopihan projektin valmistuminen 2020 lopussa näkyy jo positiivisena liikevaihdossa ja operatiivisessa kassavirrassa vuonna 2021
- Grand Hansa projektin ja Lyyran vaikutukset alkavat näkyä tulostasossa jo vuonna 2022, mutta suurin osa näiden projektien vaikutuksesta tulee vuodesta 2023 eteenpäin.

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

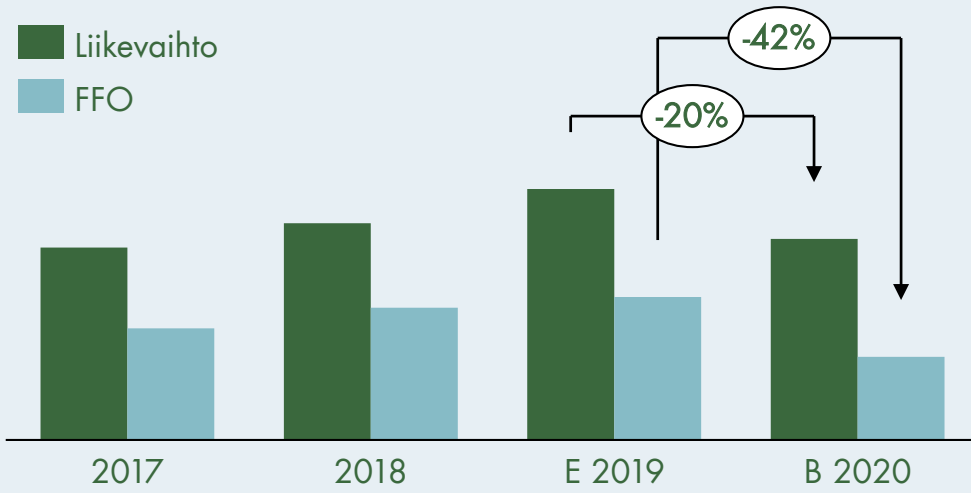


- Nettovarallisuus kasvaa merkittävästi vuoden 2019 aikana. Kasvua selittää kiinteistöjen vahva arvonnousu, joka heijastelee erityisesti keskustan osalta ennakoitua hotellisopimusta. Toisaalta velkamäärä ei ole lisääntynyt vastaavasti projektien rakentamisen aloituksen osuessa vuodelle 2020.
- Vuonna 2020 kiinteistöomaisuuden arvonkehityksen ajurina toimii pääosin kärkihankkeiden edelleen edistyminen. Lyyran arvonmääritys ensi vuonna (~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.

LIIKETOIMINTAKOHTAISET TAVOITTEET

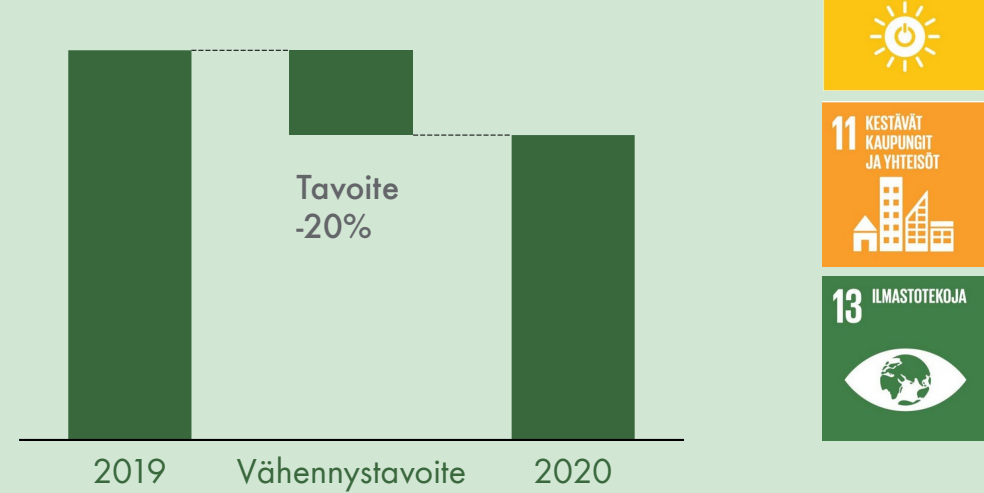
Kiinteistöjen tavoitteena kassavirran pitäminen kohtuullisena historiallisesta investointiasteesta ja kestävyysloikasta huolimatta

Operatiivinen kassavirta (FFO) miljoonaa euroa



- Suurin vähennys liikevaihdossa ja operatiivisessa kassavirrassa johtuu keskustan saneerausprojekteista. Vuoden aikana Keskustan saneerauksen seurauksena liikevaihto pienenee 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 CO₂/ brm²



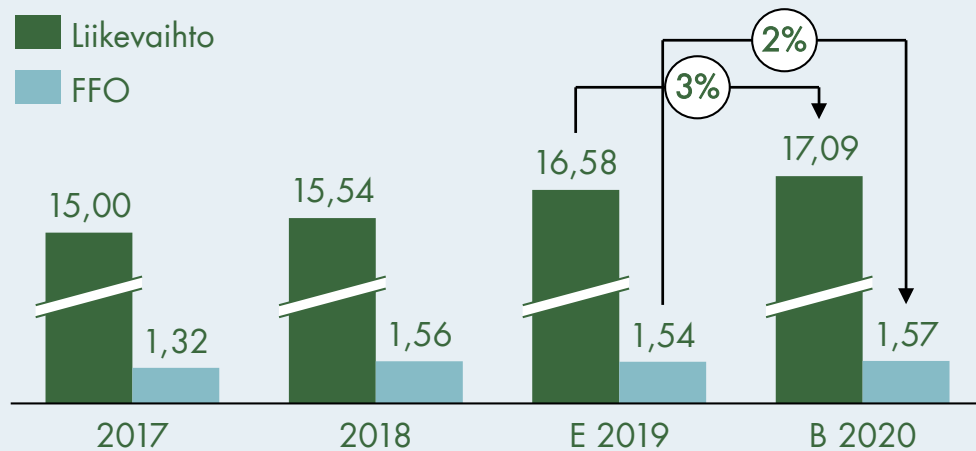
- Kiinteistöjen hiilijalanjälkeä pienennetään vuoden 2020 loppuun mennessä 20% vuoden 2019 tasosta
- Peruskorjaustoimenpiteiden toteuttaminen tuottaa noin 10% aleneman vuoden 2019 tasosta. Domus Academican ikkunaremontin vaikutus positiivinen, mutta vähäisempi.
- Muut toimenpiteet päätetään 2020 aikana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



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

16.12.2019

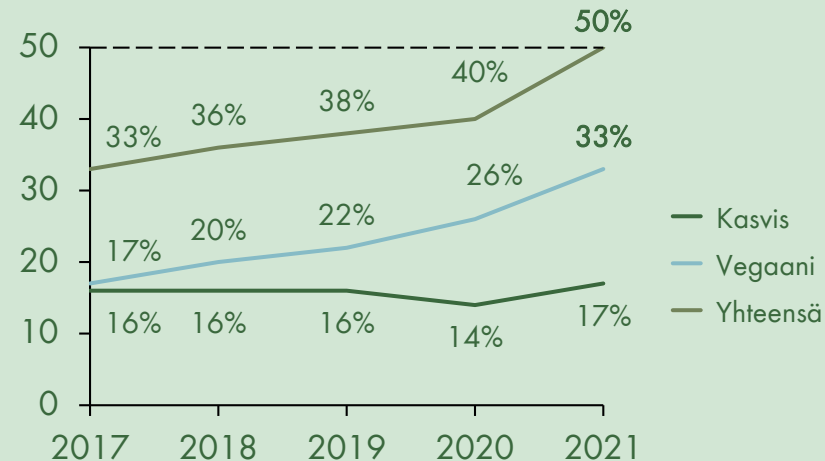
Operatiivinen kassavirta (FFO) miljoonaa euroa



- Hostel-toiminnan muuttuminen ympärivuotiseksi tuo lisää liikevaihtoa 1,12 m€ ja käyttökatetta 0,18 m€
- Ravintolatoiminnan liikevaihdon arvioidaan laskevan 0,61 m€ ja käyttökatteen 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 CO₂-päästöt ovat laaja kokonaisuus, johon vaikuttaa joukko muuttujia (tuotantotavat, tuotantomat, 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 CO₂-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%



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

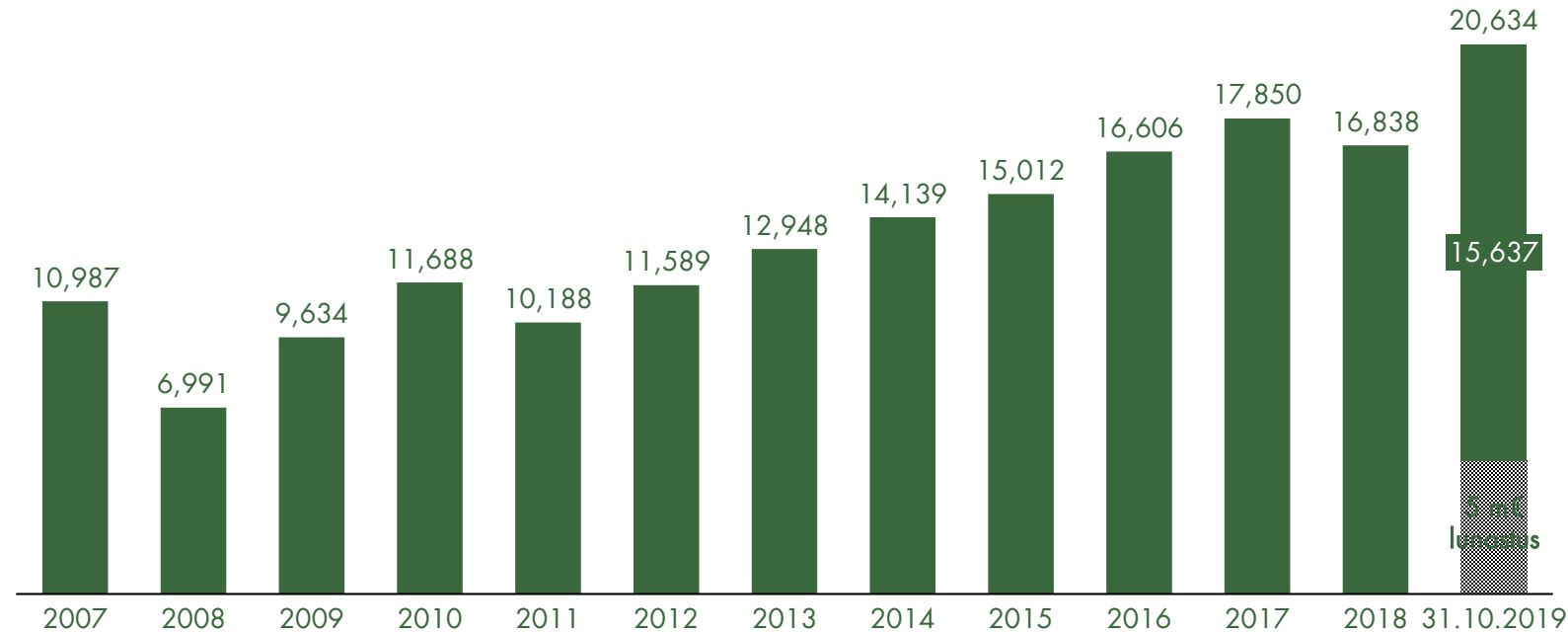
Vuotuinen edustajiston hyväksymä riski- ja sijoituspuiteasiakirja määrittää toiminnan rajaukset sekä mahdollisuudet sen kasvattamiselle.

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 koko oli lokakuun lopussa 15,6 m€

Ylvan arvopaperisalkun markkina-arvo

Miljoonaa euroa

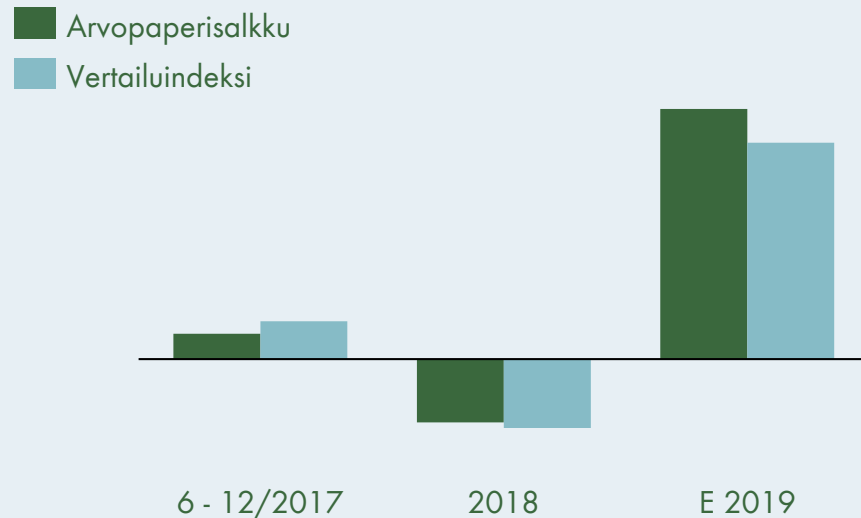


Salkun on HYYn yleisten ESG-standardien lisäksi oltava täysin fossiilisista polttoaineista vapaa. Fossiilittomalla salkulla tarkoitamme, että salkusta on rajattu pois fossiilisten polttoaineiden tuotanto, jalostus ja jakelu sekä fossiilisilla polttoaineilla tapahtuva energiantuotanto. Herkkyyssrajaus 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.

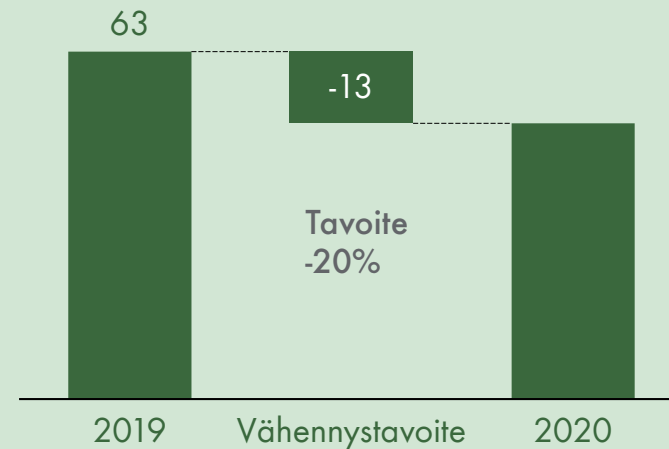
Arvopaperisalkussa ei ole budjetoitu tulosta, mutta tavoitteena on indeksin päihittäminen - fossiilittomasti

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 (tCO₂/sijoitettu MEUR)



- Hiilijalanjälki on vuodesta 2020 alkaen keskeisin salkun kestävyysmittari
- Arvopaperisalkku on jo nyt erittäin vähähiilinen vertailumarkkinaa nähden (232.2 tCO₂/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