

YLVA

HIILIBUDJETTI

TAVOITTEET VUODELLE 2021

Vuosi 2020 on ollut hyvin poikkeuksellinen ja vuoteen 2021 lähdetään edelleen epävarmuuden vallitessa

Koko maailman hetkellisesti polvilleen laittanut Covid 19 – virus on värittänyt myös Ylvan vuotta. Erityisesti suorat vaikutukset ovat heijastuneet MaRa-liiketoimintaan dramaattisena tulosheikennyksenä, minkä osalta myös vuoden 2021 odotetaan olevan hyvin haasteellinen. Kiinteistöissä vaikutukset ovat operatiivisesti jääneet hyvin vähäisiksi, mutta sumeat tulevaisuuden näkymät ovat heijastuneet etenkin kiinteistöhankkeiden edistämiseen. Tänä vuonna budjettia tehdäänkin poikkeuksellisissa oloissa ja valitettavan epävarmuuden edelleen vallitessa.

Koronaviruksesta huolimatta Ylvan investointiohjelma on ollut käynnissä vuonna 2020. Vuoden aikana on edistetty Kaivopihan uudistushanketta, jonka maanpäälliset osat valmistuvat vuoden 2020 loppuun mennessä. Myös Hakaniemen Lyyra-hanke on edistynyt purku- ja maanrakennustöiden osalta, jotka saadaan päätökseen kevään 2021 aikana. Joka tapauksessa investoinnit tulevat jatkumaan vuosina 2021 – 2023, mutta koronan aiheuttamien epävarmuuksien takia kuitenkin keskustan hotellihanke Grand Hansan ja Lyyran projektin tarkka aikataulu on edelleen auki budjettia tehdessä ja valmistuminen tulee myöhästymään alkuperäisestä 2022 lopun aikataulusta.

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.

Ylvan budjetoitun operatiivisen kassavirran (FFO) vuonna 2021 ennakoidaan olevan hieman alempi kuin vuoden 2020 ennustettu operatiivinen kassavirta vaikka käyttökateen ennakoidaankin ylittävän vuoden 2020 tason yli 10 prosentilla. Vaikka käyttökate paranee, operatiivista kassavirtaa heikentää vuonna 2021 ennakoitu rahoituskustannusten nousu investointien edistyessä. Operatiivisen tuloksen (sisältäen ei-kassavaikutteiset erät) odotetaan jäävän 2021 negatiiviseksi samanaikaisesti kasvavien poistojen seurauksena.

Samalla kun operatiivinen kassavirta heikkenee, odotetaan vuoden 2021 vievän epävarmuuksista huolimatta edelleen eteenpäin omistaja-arvon kasvua investointien edistyessä. Ylvan nettovarallisuuden arvioidaan kasvaneen maltillisesti vuoden 2020 aikana ja odotetaan pysyvän vakaana ensi vuonna.

Ylvassa jatketaan kestävyys- ja vastuullisuusfokuksessa myös tänä vuonna sisällyttämällä SDG-tavoitteet budjettiin ja Ylva tavoittelee edelleen hiilineutraaliutta vuoteen 2025 mennessä. Hiilijalanjäljen vähennystavoite kulkee rintarinnan tulostavoitteiden kanssa ja budjetoinnissa on huomioitu jokaisella liiketoiminta-alueella YK:n kestävän kehityksen tavoitteet (SDG). Lisäksi Ylva tulee toteuttamaan ensimmäistä kertaa laajan kestävyys- ja vastuullisuusraportoinnin tilinpäätösraportoinnin yhteydessä keväällä 2021.

Budjetit on laadittu konsernitason lisäksi kolmelle eri raportointiyksikölle: Kiinteistöt, Ravintolaliiketoiminta ja Sijoitustoiminta (liite 1). Vuoden aikana hostel-liiketoiminta ajettiin toistaiseksi alas koronan heikentämien näkymien vuoksi ja siksi tulevalle vuodelle MaRa-liiketoiminta rajoittuu vain Ravintolaliiketoimintaan. Sijoitustoiminnan fokus taas on siirtynyt hyvin vahvasti toimimaan riski- ja likviditeettipuskuriksi eikä tältä osa-alueelta voida odottaa merkittävää varallisuuden kasvun lähdeä tulevina vuosina. Sisäiset palvelut tukee liiketoimintaa ja tuottaa palvelut Ylvan liiketoimintayksiköille, Ylioppilaslehdelle ja HYY:lle, mutta ei ole itsessään raportoitava tulosityksikkö.

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 huomioi liiketoiminnassaan kestävän kehityksen toteutumisen viiden keskeisen SDG-tavoitteen kautta.



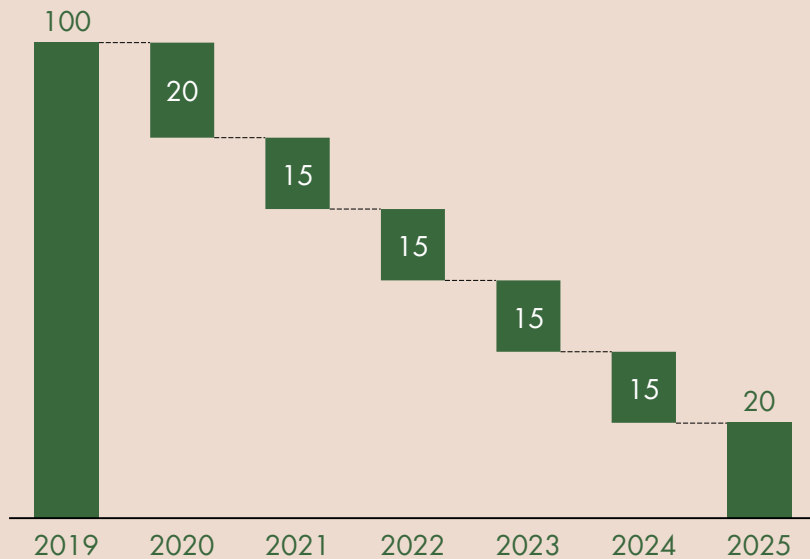
Kasvatamme liiketoimintaamme ja omistaja-arvoa vaarantamatta maapallon kantokykyä

16.12.2020

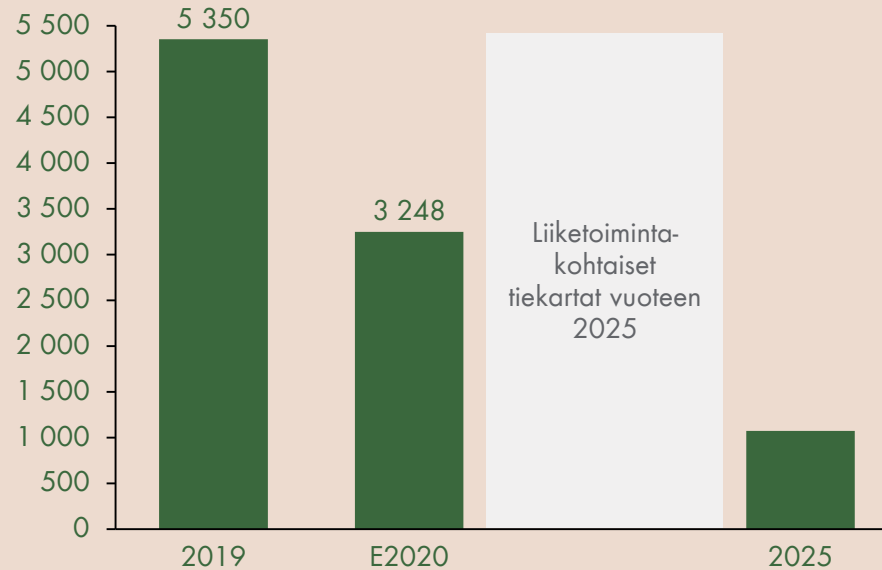
Tavoite	Merkitys Ylvan liiketoiminnassa	Toimenpiteitä
 7 EDULLISTA JA PUHDASTA ENERGIAA	Vauhditamme valinnoillamme muutosta kohti vähähiilistä, edullista ja luotettavaa energiaa yhteiskunnassa	Energiatehokkuuden jatkuva parantaminen kiinteistöissä, älykäs ja ennakoiva kiinteistöjen ohjaus, päästöttömän energian hankinta, uusien innovaatioiden käyttöönotto, lisäykselliset energiahankinnan mallit.
 8 IHMISARVOISTA TYÖTÄ JA TALOUSKASVUA	Näytämme tietä kohti inklusiivista liiketoimintaa, jossa taloudellinen kasvu ja ympäristön pilaantuminen on erotettu toisistaan	Edistämme työympäristömme inklusiivisuutta Great Place to Work työllä, parannamme rakennustyömaiden inklusiivisuutta Lyyran pilot-hankkeella ja kiritämme liiketoiminnan inklusiivisuutta globaalisti OECD:n B4IG-yhteistyöllä. Vähennämme jatkuvasti liiketoimintamme ympäristökuormaa.
 11 KESTÄVÄT KAUPUNGIT JA YHTEISÖT	Näytämme suuntaa uudistavalle ja inklusiiviselle kaupunkikehitykselle	Tarjoamme tiloja ja tarpeellisia palveluita hyvien liikenneyhteyksien äärelle kestävästi ja inklusiivisesti.
 12 VASTUULLISTA KULUTTAMISTA	Edistämme toimillamme muutosta kohti maapallon kantokykyyn sopeutettua tuotantoa ja kulutusta	Edistämme kiertotalousajattelun toteutumista liiketoiminnassamme ja huomiomme kestävyysnäkökulmat vuokralaisvalinnoissamme. Edistämme kasvipohjaista ruokavaliota ravintolatoiminnassa. Vähennämme kiinteistöissä veden ja energian käyttöä ja parannamme kierrätysastetta.
 13 ILMASTOTEKOJA	Kiritämme muutosta kohti vähähiilistä yhteiskuntaa kaikessa mitä teemme	Laskemme hiilijalanjälkemme ja laadimme tiekartat niiden nollaamiseksi vuoteen 2025 mennessä. Huomioimme hiilijalanjäljen rakennushankkeiden materiaali- ja ravintoloiden raaka-ainevalinnoissa. Laskemme ja raportoimme liiketoimintamme hiilipäästöjen piilokustannukset.

Kokonaishiilijalanjälki painetaan alas liiketoimintakohtaisten tiekarttojen avulla – maali pysyy samana

Ylvan 2020 hiilibudjetissa käytetty tasapoistomalli päästöille vuoteen 2025



Ylvan 2020 hiilibudjetissa tasapoistomalli korvataan liiketoimintakohtaisilla tiekartoilla, lopputavoite pysyy samana (tCO₂/vuosi)



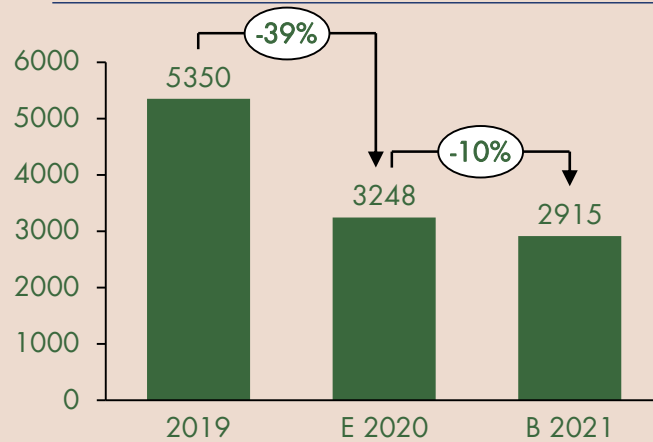
Ylvan tavoitteena on saavuttaa operatiivinen nollahiilisyyys viimeistään vuoden 2025 loppuun mennessä.

Liiketoimintakohtaiset tiekartat ovat luonteeltaan tarkentuvia ja niitä tullaan päivittämään vuoden 2021 kuluessa.

Hiilijalanjälkilaskennassa siirrytään vuoden 2020 budjetoinnin tasapoistoskenaariosta kohti realistisempia, liiketoimintakohtaisia tiekarttoja. Tavoiteltu maali pysyy samana. Laskenta-, ja raportointimallit, tietolähteet ja validointi kehittyvät edelleen vuoden 2021 aikana.

Kokonaishiilijalanjälkeä leikataan merkittävästi samanaikaisesti liiketoimintaa kasvattaen

Ylvan toiminnan hiilijalanjälki
(tCO₂/vuosi)



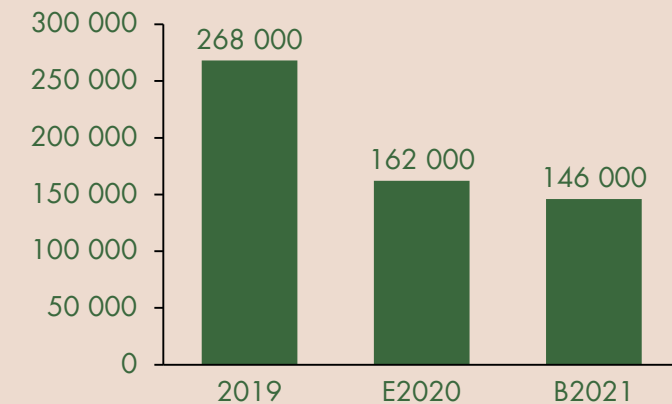
Ylvan hiilijalanjälki 2019, ennuste 2020 ja budjetti 2021

Ylvan hiilipäästöt suhteessa liikevaihtoon
(tCO₂ / m€)



Ylvan hiilijalanjälki suhteessa liikevaihtoon 2019, ennuste 2020 ja budjetti 2021

Ylvan hiilipäästöjen piilokustannukset
(€/vuosi)

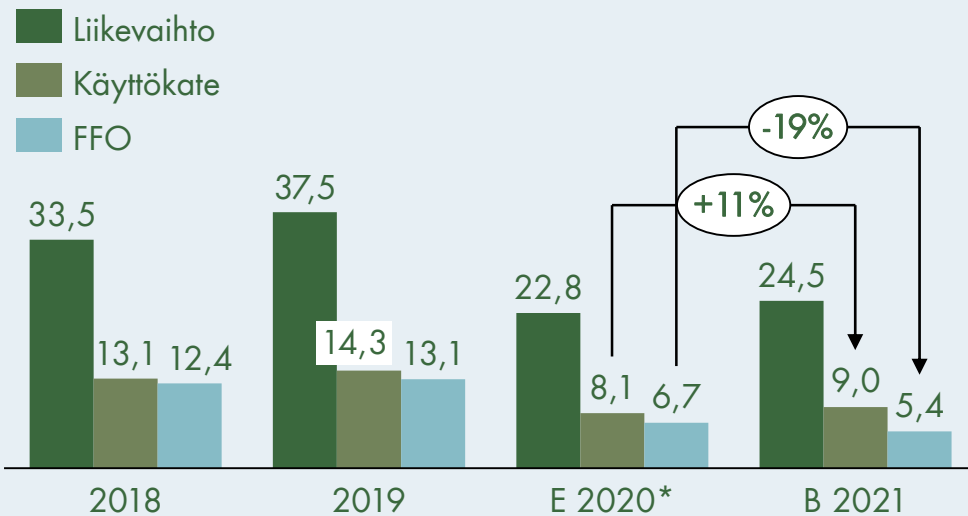


Ylvan hiilijalanjäljen vuosittaiset piilokustannukset 2019, ennuste 2020 ja budjetti 2021. Hinnoittelu CPLC mukaan. ¹⁾

¹⁾Maailmanpankin CPLC (Carbon Pricing Leadership Coalition) -ryhmän määrittämät hiilidioksidipäästöjen piilokustannukset (shadow cost of carbon, SCC) kuvaavat Pariisin ilmastotavoitteiden toteutumisen edellyttämää päästöoikeuksien hintatasoa. Tätä hintatasoa käytetään Ylvan hiilipäästöjen piilokustannusten arvioinnissa. Se kuvaa myös hiilipäästöjen hinnoitteluun liittyvää tulevaisuuden liiketoimintariskiä Ylvalle. Hiilijalanjäljen piilokustannusten hinnoittelussa käytetään CPLC:n mukaisten päästöoikeuksien hinnan vaihteluvälin keskiarvoja vuosille 2020 (50€/tn) ja 2030 (62,5€/tn). Vuoden 2025 hinnaksi on arvioitu näiden perusteella 56€/tn.

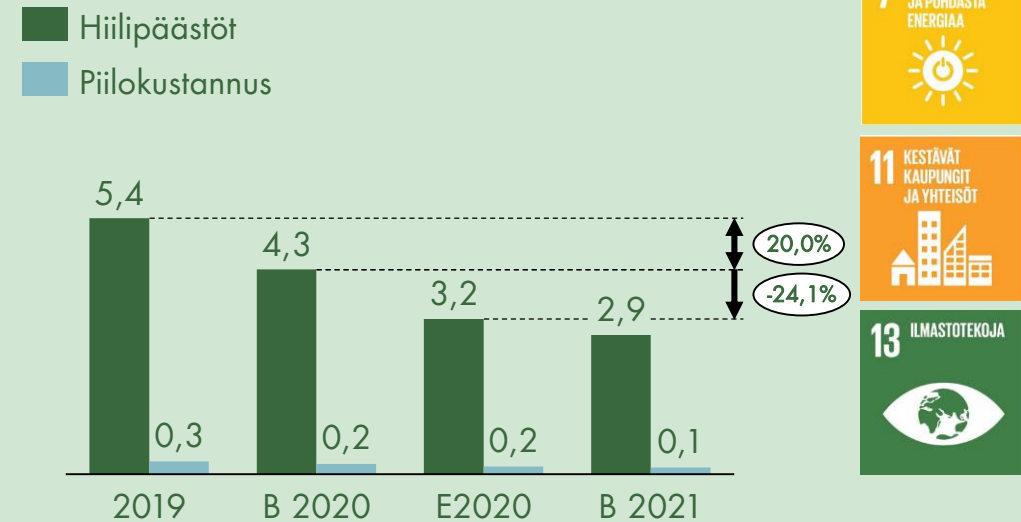
Konsernitasolla operatiivinen kassavirta heikkenee ensi vuonna rahoituskustannusten nousun myötä

Operatiivinen kassavirta (FFO) miljoonaa euroa



- Vaikka käyttökate kääntyy selkeästi nousuun, operatiivinen kassavirta on heikompi kasvaneiden rahoituskustannusten takia. Rahoituskustannukset nousevat mikäli investointeja päästään edistämään suunnitellusti.
- Kaivopihan projektin valmistumisesta huolimatta, operatiivista kassavirtaa rasittaa lisäksi edelleen Grand Hansa-projektin takia tyhjiillään olevat tilat keskustassa.
- Ravintolaliiketoiminnassa tulostaso nousee erittäin rankan tappiovuoden 2020 jälkeen n. 0-tasolle.

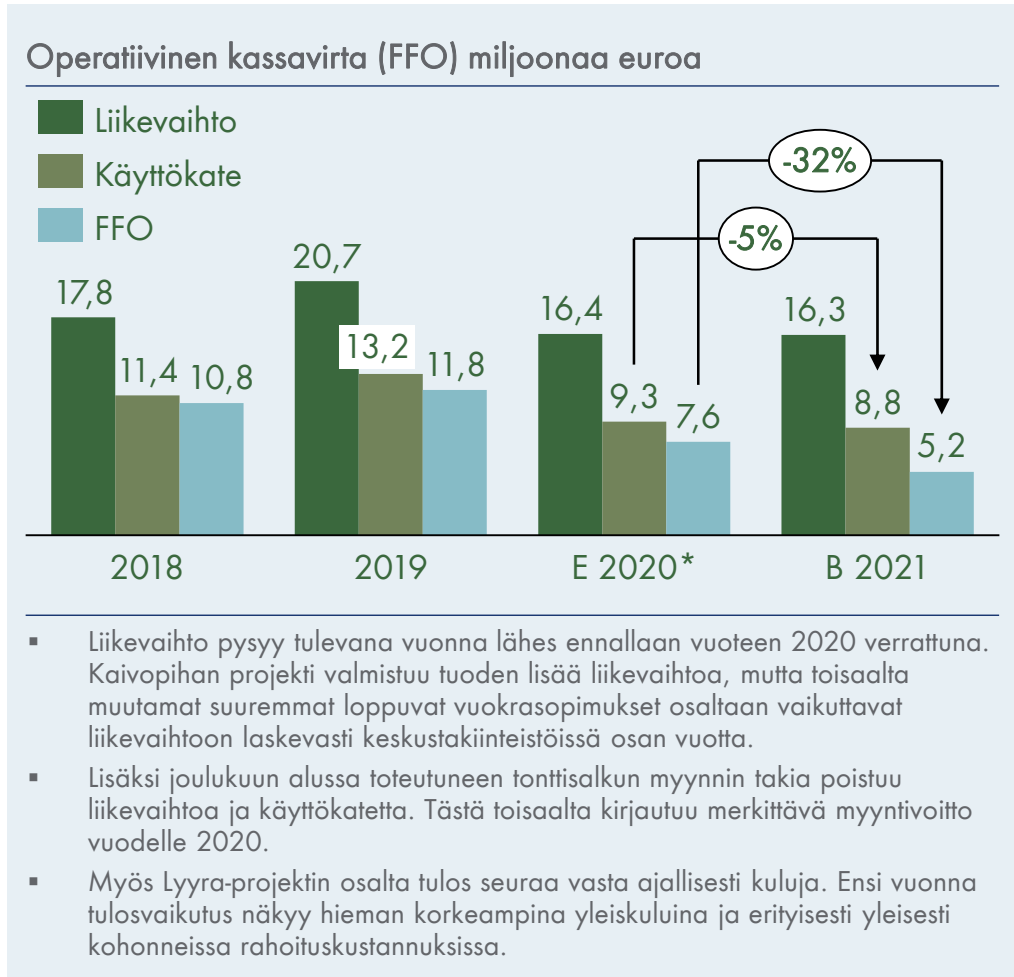
Hiilijalanjälki miljoonaa tonnia ja piilokustannus (SCC) miljoonaa euroa



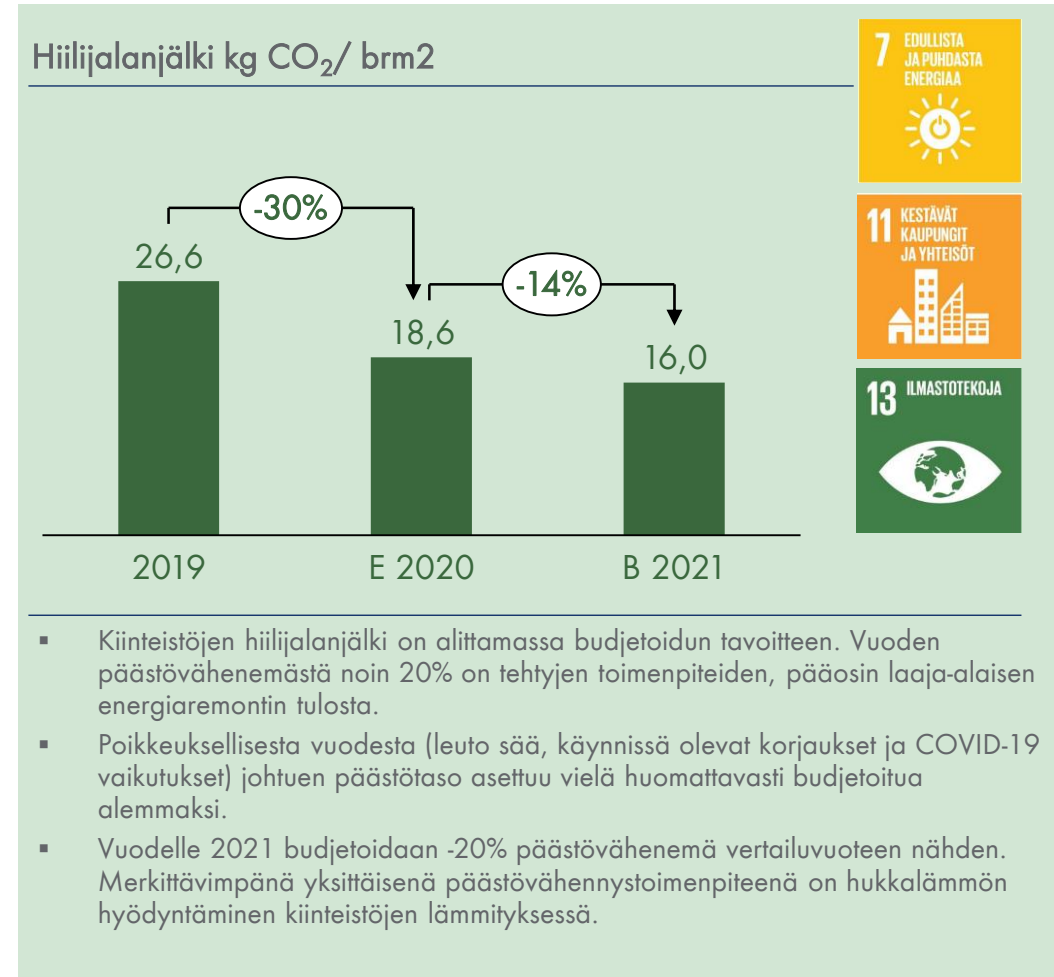
- Hiilijalanjälki laskee toteutettujen toimenpiteiden ansiosta budjetoidusti noin 20%.
- Vuosi on ollut täysin poikkeuksellinen niin ravintolan asiakasmäärien, kuin kiinteistöjen energiatarpeeseen vaikuttavien sään ja käytön suhteen. Näistä, muuttuvista tekijöistä, johtuva päästöalenuma on lisäksi yli 20%-yks.
- Hiilipäästöjen piilokustannusten huomioiminen antaa todennukaisemman kuvan yritystoiminnan kestävydestä ilmastomuutoksen suhteen. Piilokustannusten vaikutus operatiiviseen kassavirtaan on noin 0,1 m€.

*) Vuoden 2020 ennuste päivitetty per 11/2020

Investointien jatkuminen heijastuu edelleen kiinteistöjen operatiiviseen kassavirtaan



*) Vuoden 2020 ennuste päivitetty per 11/2020

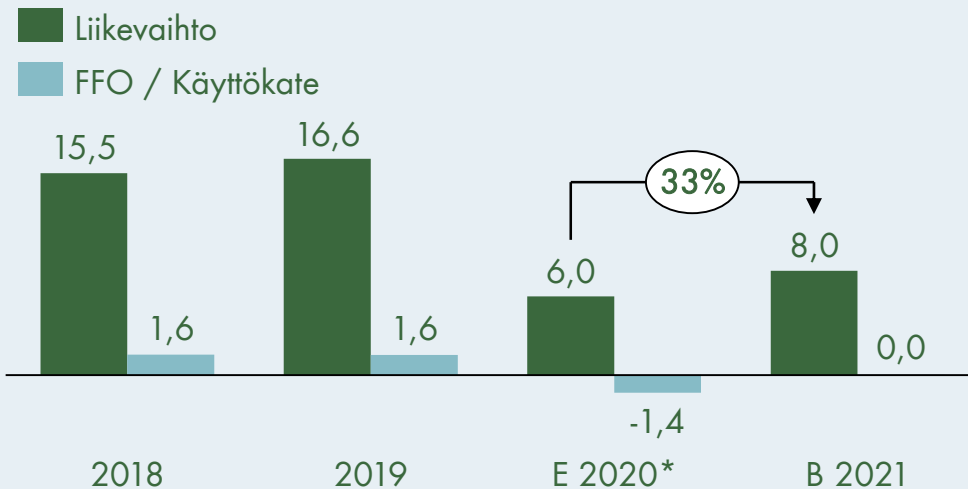


Koronavirus vaikuttaa voimakkaasti ravintolatoiminnan liikevaihtoon ja tulokseen edelleen vuonna 2021

16.12.2020

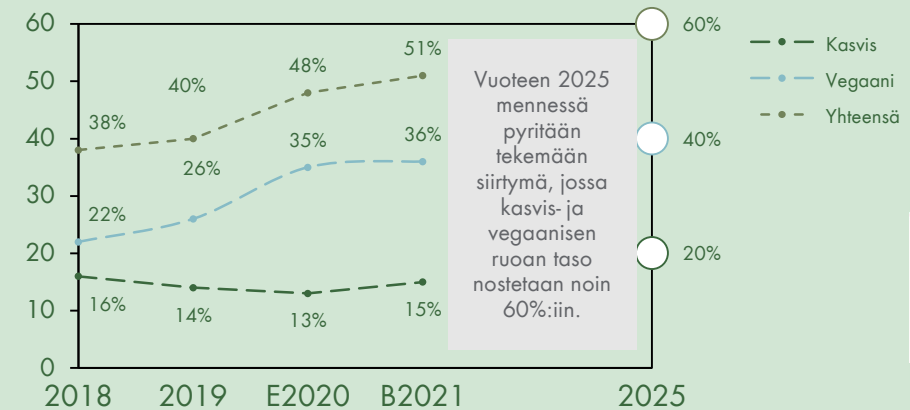
Kasvis- ja vegaaniseen ruokaan jatketaan panostuksia

Operatiivinen kassavirta (FFO) / käyttökate miljoonaa euroa



- Hostel-toiminta lopetettiin 31.8.2020 ja näin ollen liiketoiminnan liikevaihto poistuu kokonaan MaRa-alalta.
- Korona-virus aiheuttaa merkittävää epävarmuutta edelleen vuodelle 2021. Budjetoinnissa oletuksena on ollut, että ravintoloiden H1 on hyvin samankaltainen kuin vuoden 2020 syksy ja kesä on normaaleissakin olosuhteissa suhteellisen heikko. Syksystä 2021 liiketoiminnan odotetaan palaavan lähemmäksi normaalia, mutta olevan edelleen alle vuoden 2019 tason. Tavoitteena on vähintään nolla-tulos operatiivisen kassavirran osalta.
- Ravintoloiden osalta operatiivinen kassavirta on sama kuin käyttökate, koska ravintoloille ei budjetoida rahoituskustannuksia.

Kasvis- / vegaanisen ruoan osuus ateriamäärästä (tavoitteena 51% /36% kumulatiivinen tulos 2021)

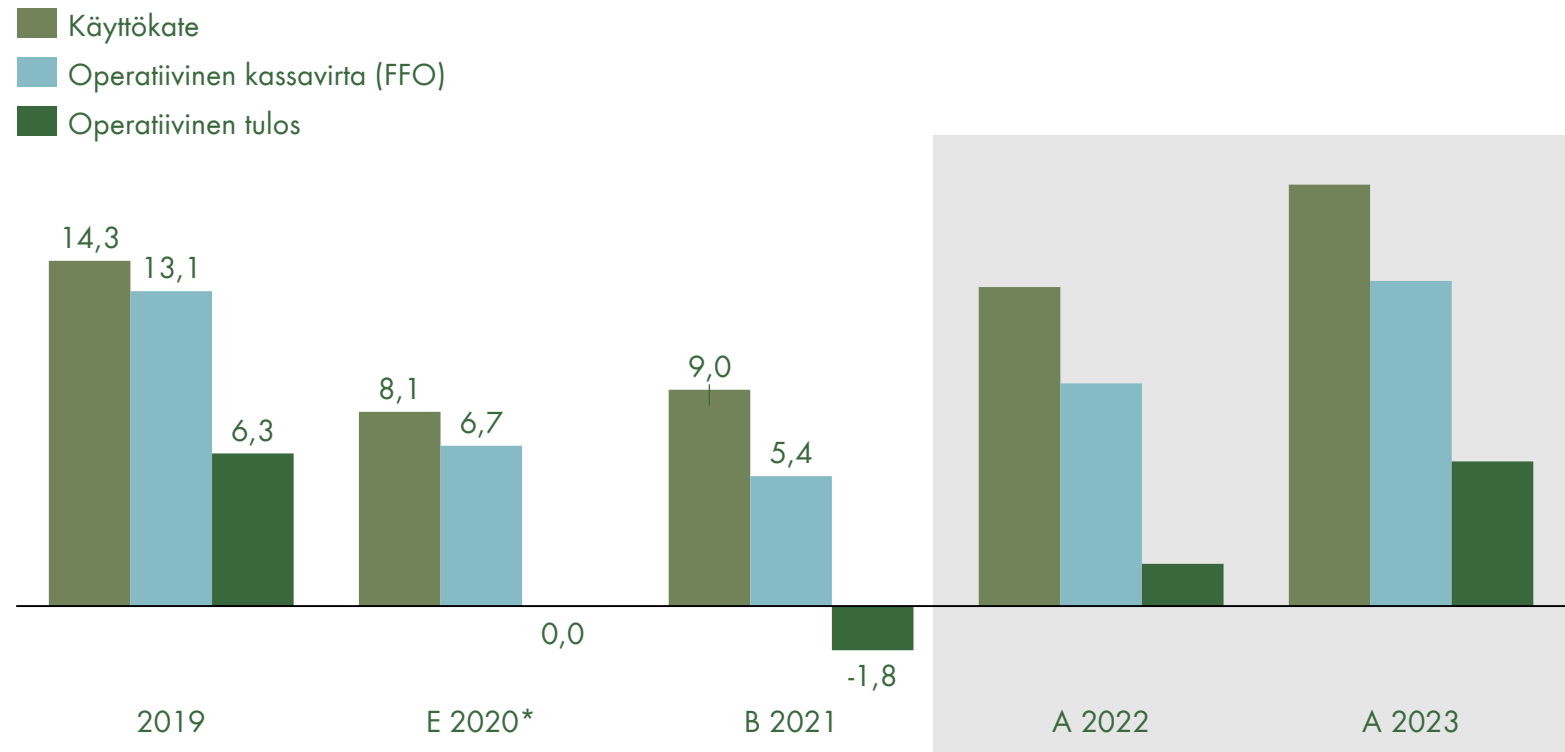


- Kasvis- ja vegaanisen ruoan osuudessa on onnistuttu tekemään tavoiteltu tason nosto vuoden 2020 aikana. Osuus on ollut tavoitellulla, yli 50% tasolla huhtikuun jälkeen. Vuoden kumulatiivinen tulos tulee olemaan noin 48%/35%. Poikkeustilasta johtuen muutoksen pysyvyyttä on kuitenkin vielä hankala arvioida.
- Vuoden 2021 tavoite on vakiinnuttaa saavutettu taso ja nostaa sitä edelleen hieman. Tavoitteena on nostaa kumulatiivinen kasvis- ja vegaanisen ruoan osuus 51%:iin ja vegaanisen ruoan kumulatiivinen osuus 36%:iin vuoden 2021 aikana.



Käyttökate ja operatiivisen kassavirran käänteen ratkaisee kuinka nopeasti kiinteistöhankeita päästään edistämään

Konsernin käyttökate, operatiivinen kassavirta (FFO) ja operatiivinen tulos tulevana vuosina
Miljoonaa euroa



Ylvan **käyttökate** = tulos ennen sijoitustoimintaa, poistoja, rahoituseriä, veroja ja tilinpäätöseriä

Ylvan **FFO** = käyttökate - operatiiviset rahoituskustannukset ilman kertaluonteisia eriä

Operatiivinen tulos = liiketoiminnan kirjanpidollinen tulos verojen jälkeen ilman sijoitussalkun markkina-arvon muutoksia tai kertaluonteisia eriä

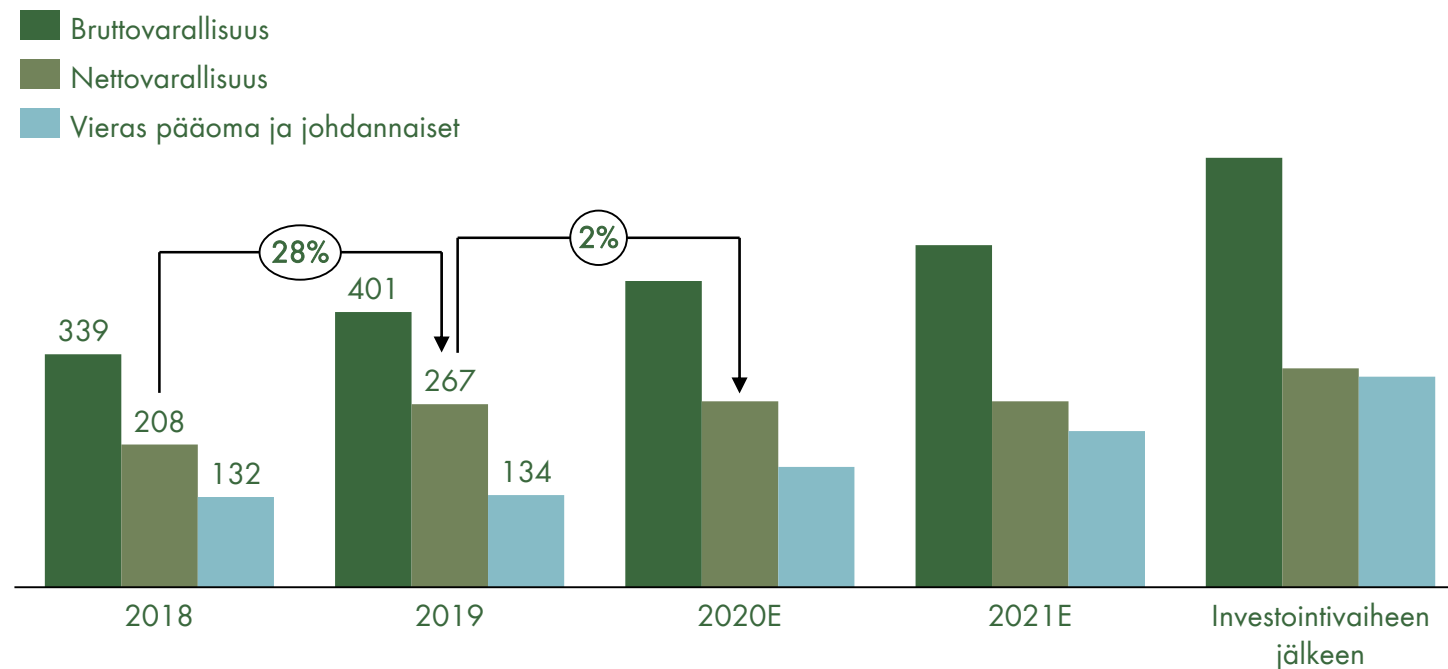
HUOM: Ylva seuraa FAS tilinpäätösstandardia ja sen takia poistot kiinteistöistä ovat merkittävä tulosvaikutteinen erä kirjanpidossa.

- 2020 käyttökate ja tuloksen odotettiin olevan selkeästi 2019 vuotta alempana investointien alkaessa, mutta tulosluvuissa näkyy lisäksi suuresti koronaviruksen negatiivinen vaikutus.
- Kaivopihan projektin valmistuminen 2020 lopussa näkyy positiivisena operatiivisessa kassavirrassa vuonna 2021. Lisäksi ravintolaliiketoiminnan odotetaan haastavan ensi vuoden jälkeen osittain normalisoituvan vuodesta 2022 eteenpäin. Grand Hansa projektin ja Lyyran vaikutukset alkavat näkyä tulostasossa vuodesta 2022 - 2023, mutta suurin osa näiden projektien positiivisista vaikutuksista tulevat vasta tämän jälkeen.
- Edellinen huippu 2019 tullaan näin ollen saavuttamaan investointien jälkeen 2023 / 2024 mennessä mikäli projekteja päästään edistämään toivotussa aikataulussa. Alun perin vuoden 2019 taso ennakoitiin saavutettavan vuonna 2022.
- Operatiivinen tuloksen kehitys olemaan heikompaa investointien myötä kasvaneiden poistojen ja rahoituskustannusten takia.

Nettovarallisuuden arvioidaan pysyvän vakaana

Helsingin keskustan uudistusprojektin aloitus näkyi etupainotteisesti arvostuksissa jo vuonna 2019

Nettovarallisuus markkina-arvoin ja taseen vieraan pääoman määrä
Miljoonaa euroa



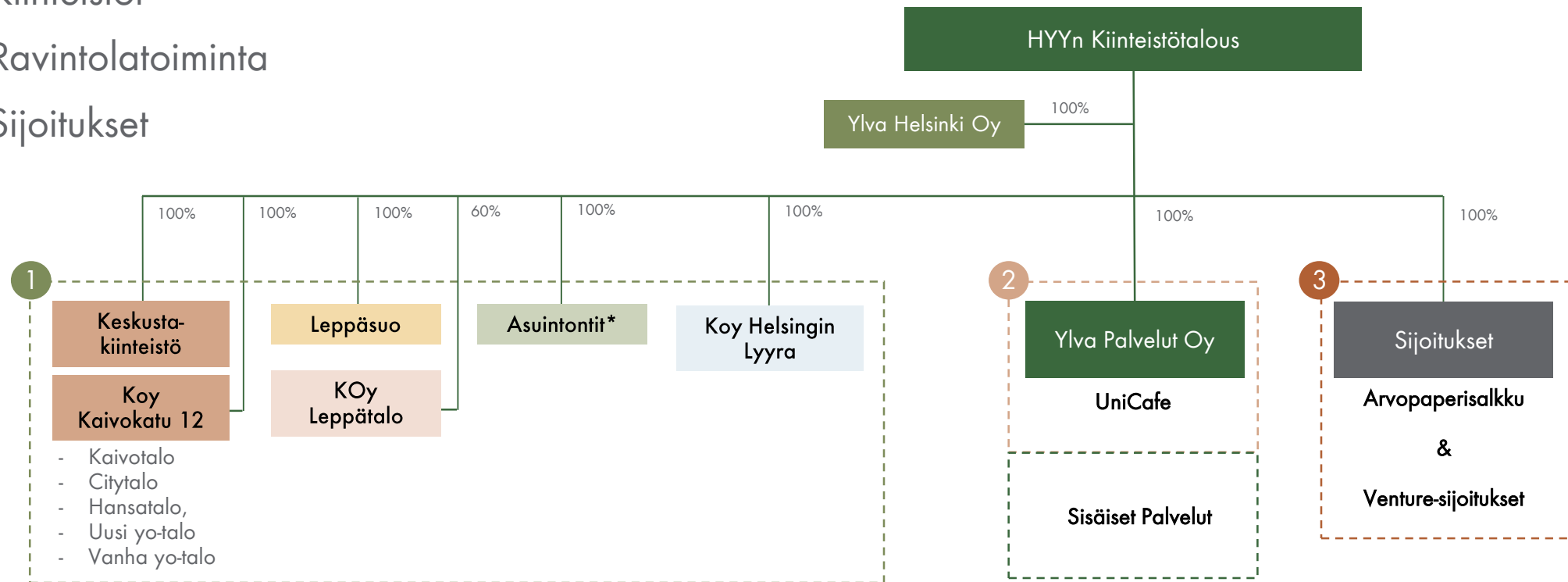
Nettovarallisuus markkina-arvoin =

Taseen loppusumma + kiinteistöjen arvioitujen markkina-arvojen ja kirjanpitoarvojen erotus - Taseen vieras pääoma +/- johdannaisten markkina-arvot

- Nettovarallisuuden arvioidaan kasvavan maltillisesti kuluvana vuonna. Kiinteistöjen yleisen arvonnousun ennustetaan jäävän edellisvuosia matalammaksi koronapandemian aiheuttaman epävarmuuden vuoksi. Toisaalta asuintonttien myynnistä saatava merkittävä myyntivoitto suhteessa tasearvostukseen nostaa nettovarallisuutta hieman.
- Samalla kun kokonaisvarallisuus on kasvanut, on myös vieraan pääoman määrä lisääntynyt projektien edistämisen tapahtuessa pääosin velkarahalla.
- Nettovarallisuuden arvioidaan olevan kuluvan vuoden tasolla myös vuoden 2021 lopulla. Lisävelkaa nostetaan myös ensi vuoden aikana, mikäli projekteja päästään edistämään suunnitellulla aikataululla. Kiinteistöjen bruttoarvonnousu on lähes yksi yhteen suunniteltujen investointien kanssa, jolloin nettovarallisuus pysyy vakaana.
- Investointivaiheen jälkeisen nettovarallisuuden määrän arvioidaan edelleen ylittävän 300 miljoonaa euroa.

Liite 1. Ylvan tulos muodostuu kolmesta eri raportointiyksiköstä

- 1 Kiinteistöt
- 2 Ravintolatoiminta
- 3 Sijoitukset



*Asuintonttien myyntiprosessi on saatu päätökseen joulukuun alussa 2020 ja ensi vuonna tämä kokonaisuus jää pois Ylvasta, joka heijastuu myös budjettiluvuissa.