

Suomen Yliopistokiinteistöt Oy

OSAVUOSIKATSAUS 1.1. - 30.6.2017



Suomen Yliopistokiinteistöt Oy
PL 310
33101 TAMPERE

SISÄLTÖ

YHTEENVETO	2
TOIMITUSJOHTAJAN KATSAUS	3
KATSAUSKAUDEN TULOSKEHITYS.....	4
KAMPUSKEHITYS JA MARKKINOINTI.....	4
VUOKRAUSTOIMINTA	5
RAKENNUTTAMINEN.....	5
ASIAKKUUDET, KÄYTTÄJÄ- JA YLLÄPITOPALVELUT	5
TUTKIMUS- JA KEHITYSTOIMINTA.....	6
KESTÄVÄ KEHITYS	6
RAHOITUS.....	6
YHTIÖKOKOUS JA HALLINTO	6
ORGANISAATIO.....	7
TOIMINNAN RISKIT	7
LOPPUVUODEN 2017 NÄKYMÄT	7
TULOSLASKELMA JA TASE	8

YHTEENVETO

- ❖ Liikevaihto ja tulos kehittyivät odotetun maltillisesti. Liikevaihto oli 75,5 milj. euroa. Katsauskauden liikevaihto kasvoi emoyhtiössä 1,9 milj. euroa vertailukauteen nähden, tuloksen ollessa 17,8 milj. euroa.
- ❖ Tarkastelujaksolla solmittujen vuokrasopimusten yhteinen sidotun vuokratassavirran lisäys on 36,2 milj. euroa.
- ❖ Lainasalkussa ylläpidettiin edelleen vahvaa suojausastetta ja pitkää korkosidonnaisuutta, samalla hyödyntäen otollinen markkinatilanne korkokustannuksia alentavasti.
- ❖ Yhtiö on investoinut vuoden 2017 alusta lukien 53,0 milj. euroa perusparannus- ja uudisrakennushankkeisiin. Koko vuoden investointiarvio on 106 milj. euroa.
- ❖ Käynnissä on eri vaiheissaan (valmistelu-, suunnittelu- ja investointivaihe) kaikkiaan noin 237 investointihanketta yhteismäärältään noin 387 milj.euroa.
- ❖ Yhtiön varsinainen yhtiökokous pidettiin 27.4.2017, yhtiön hallituksen jäsenistössä oli yksi vaihdos. Valtion edustajaksi Päivi Laajalan tilalle valituksi tuli valtiovarainministeriöstä Sami Yläoutinen. Yhtiökokous päätti jakaa osinkoa 5,80 euroa osakkeelta, yhteensä 14,6 miljoonaa euroa.
- ❖ Omistus pohja on yhtiössä edelleen ennallaan: 10 pääkaupunkiseudun ulkopuolista yliopistoa omistavat yhtiöstä 2/3 osaa ja Suomen valtio 1/3 osaa.

TOIMITUSJOHTAJAN KATSAUS

Keväällä 2017 käynnistimme yhdessä Museoviraston ja asiantuntijoiden kanssa selvitystyön kampusten rakennetun ympäristön kulttuuriperinnöstä. Syyskuun lopulla järjestettävän Kampusten vuosisata -seminaarin ajatuksia ja tuloksia sovelletaan kehitettäessä kampuksista vetovoimaisia kansainvälisiä kohtaamispaikkoja koko Suomen parhaaksi nyt ja tulevaisuudessa.

Suomalaiset korkeakoulukampukset ovat muutoksessa. Kampusten palvelurakenne laajenee palvelemaan alati monipuolistuvaa käyttäjäkuntaansa. Tilankäyttölinen tehokkuus, tilojen muuntojoustavuus ja oppimisympäristöjen viihtyvyyden kehittäminen näkyvät jo kampusten käyttäjille. Yhä useampi yritysikin on löytänyt paikkansa kampukselta. Kampuksille sijoittuvien tutkimusintensiivisten ja yliopistoyhteistyöhön tiiviisti panostavien innovatiivisten yritysten lisäksi kampusten palvelutarjonnan tulee kehittyä käyttäjäkunnan muutosta vastaavaksi. Tavoitteena on löytää kampuksille kysyntään vastaavaa tarjontaa. Aktiiviaikana päivisin asiakastiheys ja kysyntä on suurta, ravintola- ym. palveluita käyttäviä on tuhansia, kun taas lukukausien ulkopuolella ja ilta-aikaan palvelun volyyymi tulisi sopeuttaa kysyntään. Haluamme myös osalltamme tukea 24/7 kampuksille sopivaa iltakäyttöä.

Strategiassamme kampus kuuluu kiinteästi osaksi kaupunkia. Tulevaisuuden kampus toimii aidosti osana kaupunkia ja kaupunkikulttuuria, jolloin kampuspalvelujen saatavuus nousee tärkeäksi tekijäksi. Kampuksilla opiskelee, työskentelee ja vieraillee päivittäin valtavasti erilaisia ihmisiä, jotka hyödyntäisivät palveluita. Minkälaisia toimintoja ja palveluja kampukselle tarvitaan nyt ja tulevaisuudessa?

Visiomme on edelleen olla Euroopan arvostetuin kampuskehittäjä, joten meidän on katsottava riittävän kauas. Millainen voisi olla elinikäisen kampuskäyttäjän polku palveluiden näkökulmasta? Millainen on yliopistojen käytöstä poistuneiden laboratorioden ja tutkimustilojen, auditorioden ja ryhmätyötilojen uusi elämä?

Kampuskehittämisen ohella, yhtiöllä on edelleen käynnissä laaja kirjo erilaisia ja kokoisia hankkeita, alkaen pienemmistä tilamuutoshankkeista laajoihin peruskorjaus- ja uudisrakennushankkeisiin. Eräs Suomi100-statuksenkin ansainnut kohdeemme on Jyväskylän Seminaarinmäellä sijaitseva päärakennus C, jonka mittava sisäilmakorjaushanke on vihdoin saatu päätökseen. Hanke sisälsi merkittävän vastikkeettoman taloudellisen panostuksen yhtiön taholta. Kaikkiaan 13,0 miljoonan euron pääomainvestoinnista 74 % on toteutettu vuokra- ja vuokratuksettomasti. Huolella korjattua rakennusta on nyt terveellistä käyttää ja se on jälleen arvoisessaan käytössä. Arkkitehtonisesti ja rakennushistoriallisesti upea kohde ilahduttaa käyttäjiään myös tulevaisuudessa.

Kuluneen vuosipuoliskon aikana olemme vahvistaneet organisaatiotamme vastaamaan asiakasmäärämme kasvuun ja varmistamaan, että asiakkaamme ympäri Suomen, saavat ajantasaista ja asiantuntevaa palvelua. Syksyn aikana tehtävillä lisäkrytoinneilla saamme vahvistettua alueellista toimintaamme ja olemme lähellä asiakasta ja käyttäjää.

Aktiivisena toimijana ja rajapintojen avaajana olemme sitoutuneet etsimään vastuullisia ja kestäviä ratkaisuja. Näiden ratkaisujen valmistelulle ja suunnittelulle tulee varata riittävästi aikaa, unohtamatta kuitenkaan ketteryyttä ja kustannustehokkuutta.

Syysterveisin,



Mauno Sievänen
toimitusjohtaja



YHTEENVETOTAULUKKO

Yhteenvetotaulukko*:

milj. euroa	1-6/17	1-6/16	2016
Liikevaihto	75,5	73,6	147,6
Nettovuokratuotto	52,9	51,3	99,1
Liikevoitto	25,1	24,6	41,1
Katsauskauden tulos	17,8	17,0	24,5
Vuokrausaste %	92,5	94,8	94,5
Oman pääoman tuotto %	5,1	5,2	4,0
Sijoitetun pääoman tuotto %	3,5	3,5	3,1
Omavaraisuusaste %	48,1	48,4	48,7
Koronmaksukyky	8,3	8,7	9,6
Henkilöstö keskimäärin	34	32	32

*Suomen Yliopistokiinteistöt Oy omistaa suorien kiinteistöomistusten lisäksi kiinteistöosakkeita kuudesta eri yhtiöstä. Tässä puolivuotiskatsauksessa käsitellään vain emoyhtiön, Suomen Yliopistokiinteistöt Oy:n, tunnuslukuja. Vuositilinpäätöksissä esitetään myös Suomen Yliopistokiinteistöjen konserniluvut.

KATSAUSKAUDEN TULOSKEHITYS

Yhtiön liikevaihdon ja tuloksen kehitys on ollut maltillista ja ennusteen mukaista. Alkuvuoden liikevaihto kasvoi 1,9 milj. euroa ja tulos 0,8 milj. euroa vertailukaudesta.

Yhtiön taseen loppusumma oli katsauskauden lopussa noin 1,3 miljardia euroa.

Yhtiö on jatkanut merkittävää panostusta ylläpito- ja vuosikorjauksiin. Ylläpitokulut pysyttelivät vertailukauden tasolla 26,0 milj. eurossa.

Lainasalkussa ylläpidettiin edelleen vahvaa suojausastetta ja pitkää korkosidonnaisuutta, samalla hyödyntäen otollinen markkinatilanne korkokustannuksia alentavasti.

KAMPUSKEHITYS JA MARKKINOINTI

Kampuskehitys on siirtynyt seuraavaan vaiheeseen. Kaavoitustyö kampusstrategioihin perustuen on jo käynnistetty monella paikkakunnalla. Maankäytön joustavat ratkaisut mahdollistavat yritysten ja korkeakoulujen yhteistyön lisääntymisen sekä elinvoimaisten kampusalueiden rakentamisen.

Kampus osaksi kaupunkirakennetta on strategisesti kantava ohjenuorana. Uutena avauksena on kehitellään elämän mittaisen oppimispolun mahdollistamista päiväkodista korkeakouluun, kaikki samalla kampuksella.

Asiakaskunta ja kumppanuusverkosto elää aktiivista kasvun aikaa. Usean käyttäjän rakennuksia on kehittymässä eri puolilla Suomea. Tällä hetkellä on hankekehitysvaiheessa mm. monikäyttäjärakennus Turkuun sekä kehityshyvinvointikeskus Tampereelle. OAMK:n hankesuunnitteluvaihe on loppusuoralla ja päästään itse toteutukseen kiinni.

VIESTINTÄ

Viestinnällisesti yhtiön tunnettavuutta vahvistetaan edelleen. Viestinnässä korostuvat teemat; tehokkuus, synergia sekä kestävä kehitys ja vastuullisuus, jotka ovat myös läsnä kaikessa SYK:n toiminnassa asiakassuhteista rakennushankkeisiin.

Useat valmistuvat kohteemme ovat saaneet huomiota jopa ammattifoorumeilla kohteiden erityispiirteiden, kuten mm. ympäristöystävällisyyden, arkkitehtuurin ja käyttäjälähtöisen suunnitteluprosessin ansiosta.

Suomi100-juhlavuoden tapahtumaa sekä Kampusten vuosisata -seminaaria on työstyetty alkuvuodesta ja nämä tapahtumat toteutuvat syyskuussa 2017.

VUOKRAUSTOIMINTA

Yhtiöllä oli vuokrasopimuksia 30.6.2017 yhteensä 406 kpl ja vuokrasopimuskanta oli yhteensä 1 365 milj. euroa. Tilojen vuokrausaste 92,5 % on laskenut vertailuvuoden loppuun (94,5 %) nähden. Korjaustöiden alla olevien tilojen määrä on laskenut edellisen vuoden vastaavan ajankohtaan verrattuna ja nyt yhtiön tiloista 3,6 % (4,3 %) oli korjausten alaisia, sekä vuokria tuottavia tiloja 88,9 % tilakannasta.

Yliopistojen kanssa tehtyjen uusien tai uusittujen vuokrasopimusten määrä alkuvuonna oli 9 kpl. Sopimusten pinta-ala oli yhteensä 31 787 htm² ja kassavirran arvo 26,8 milj. euroa. Uusien vuokrasopimusten keskimääräinen vuokrataso oli 12,3 euroa/htm²/kk ja keskipituus 6,9 vuotta.

Muiden vuokralaisten kanssa tehtyjen uusien vuokrasopimusten määrä alkuvuonna oli 11 kpl. Sopimusten pinta-ala oli yhteensä 5 747 htm² ja kassavirran arvo 9,38 milj. euroa. Uusien vuokrasopimusten keskimääräinen vuokrataso oli 14,2 euroa/htm²/kk ja keskipituus 4,7 vuotta.

Vuokrauksen avainlukuja 1-6/2017 (1-6/2016):

Vuokratuotot ka	11,6 €/m ² /kk	(11,2 €/m ² /kk)
Keskivuokra	12,9 €/m ² /kk	(12,4 €/m ² /kk)
Vajaakäyttöaste ka	7,5 %	(5,2 %)
Vuokrasopimusten pituus ka	8,2 v	(8,6 v)
Vuokrattava huoneistoala	1,09 milj. m ²	(1,11 milj. m ²)

RAKENNUTTAMINEN

Käynnissä on useita isoja rakennushankkeita, mm. Turussa Medisiina D -uudisrakennuksen ja Calonian peruskorjaushankkeet. Turussa valmistui alkuvuodesta 2017 myös normaalikoulun peruskorjaushanke. Joensuussa Metria-rakennuksen peruskorjaus on edennyt suunnitelmien mukaisesti. Jyväskylässä pääarakennus C:n mittava, vuonna 2013 aloitettu sisäilmakorjaus valmistui toukokuun lopulla. Lappeenrannan teknillisen yliopiston ja Saimaan Ammattikorkeakoulun tilojen yhteiskäyttöisyyttä edistävä Verso ja RV1 -peruskorjaushanke käynnistyivät keväällä 2016.

Investointeihin on käytetty vuoden alusta yhteensä 53,0 milj.euroa. Investointien kokonaismäärän on arvioitu tänä vuonna saavuttavan noin 106 milj. euron tason.

Yhtiöllä on käynnissä eri vaiheissaan kaikkiaan noin 237 investointihanketta yhteismäärältään noin 386 milj.euroa. Näistä hankkeista valmistelu- ja suunnitteluvaiheessa on noin 128 hanketta (noin 187 milj.euroa) ja hankkeita, joissa rakenustyöt on käynnissä on noin 109 kpl (noin 200 milj.euroa). Luvut sisältävät sekä ylläpito- ja uudisrakennushankkeet.

ASIAKKUUDET, KÄYTTÄJÄ- JA YLLÄPITOPALVELUT

Suomen Yliopistokiinteistöjen ylläpito toiminnan keskeisinä painopistealueina ovat olleet ylläpidon toimintamallien ja prosessien toimivuus sekä niiden kehittäminen. Niinkään energianhallintaan ja energiaraportoinnin kehittämiseen sekä laajojen kuntoarvioiden pohjalta päivitettyihin vuosikorjausohjelmiin on panostettu vahvasti. Palveluverkoston toiminnan jatkuva arviointi ja kehittäminen on kiinteä osa toimintaamme.

Kampusturvallisuuden nykytilaa kartoitettiin laajan kyselyn avulla. Saadut vastaukset ja tulokset on raportoitu sekä käsitelty ja tarvittavat toimenpiteet on aloitettu. Vuosien 2016 – 2018 aikana on tavoitteena luoda jatkuvaa toimintaa ohjaava turvallisuuden toimintamalli sekä toimintamallin edellyttämät työkalut kaikille kampuksille. Toimintamallin kehittämiseksi olemme kartoittamassa turvallisuuden asiantuntija yhteistyökumppania. Kampusturvallisuuden kehittämisessä tehdään vahvasti yhteistyötä myös yliopistojen turvallisuusorganisaatioiden kanssa.

Monikäyttäjäkampukset yleistyvät ja mahdollistavat uusia palveluja korkeakoulujen ja yritysten käyttöön.

Ylläpidon avainlukuja:

	1-6 kk/2017	1-6 kk/2016
Ylläpitokulut	3,47 €/m ² /kk	3,41 €/m ² /kk
Ylläpitokorjaukset	4,0 milj. €	4,0 milj. €
<hr/>		
Kulutukset ed. 12 kk	6/2017	6/2016
Sääkorjattu lämpö*	149,5 kWh/m ²	141,9 kWh/m ²
Sähkö	104,5 kWh/m ²	109,2 kWh/m ²
Vesi	266,1 dm ³ /m ²	290,1 dm ³ /m ²
<hr/>		
Aurinkosähkön tuotto 1-6/2017 (6 kk)		
Kampusareena, Ruusuapuisto, Arvo2, Melania ja LUT-kampus yhteensä	148 950 kWh	

TUTKIMUS- JA KEHITYSTOIMINTA

SYK jatkaa strategianmukaista vahvaa panostusta T&K-toimintaan. Vuoden 2016 lopulla käynnistynyt VIRPA C-hanke, jossa visiona on löytää parhaat digitaaliset kiinteistöpalvelut lisäämään toimittajien houkuttelevuutta ja kestävää käyttöä, jatkuu edelleen.

Vahvistamme edelleen laaja-alaista yhteistyötä kansainvälisen verkostomme puitteissa ja yhtiön kansainvälisyysstrategian mukaisesti.

KESTÄVÄ KEHITYS

SYK on mukana Toimitilakiinteistöjen toimenpideohjelmassa (TETS) kaudella 2017-2025, jonka tavoitteena on tehdä lämpöenergiaa säästäviä toimenpiteitä, joiden laskennallinen vaikutus on 7,5% sopimukseen liittyessä toteutuneesta vuosikulutuksesta. Tavoitteen saavuttamista tahdittaa vuodelle 2020 asetettu 4,0 %:n välitavoite.

Kiinteistöjä kehitetään jatkuvasti entistä energiatehokkaammiksi sekä investoinneissa kiinnitetään merkittävästi huomioita ympäristöystävällisten ratkaisujen aikaansaamiseen. Uudisrakennushankkeissa kestävä kehityksen periaatteet otetaan erityisen vahvasti huomioon.

Uudisrakennushankkeissa ja merkittävimmissä peruskorjaushankkeissa tavoitellaan rakennuksille BREEAM-ympäristöluokitusjärjestelmän tasoa "very good".

RAHOITUS

Tavoitteena on luoda vakaa taloudellinen toimintaympäristö kiinteistöjen ylläpidolle ja niiden kehittämiselle. Tähän pyritään käytännössä vahvasti suojatulla lainasalkulla sekä riittävän pituisella korkosidonnaisuusajalla. Keskimääräinen keskikorko on hieman laskenut suotuisaan markkinatilannetta hyödyttävien ratkaisujen johdosta. Korkoriskinhallinta on samaan aikaan parantunut entisestään.

Yhtiö on ottanut alkuvuonna käyttöön yritystodistusohjelman lyhytaikaisen rahoituksen turvaamiseksi. Samalla valmistaudutaan siirtymiseen joukkovelkakirjalainamarkkinoille todennäköisimmin ns. Green Bondin liikkeellelaskemisella lähivuosina.

Rahoituksen avainlukuja 1-6/2017:

Rahoituksen keskikorko	1,7 % (1,7 %)
Korkosidonnaisuusaika	5,5 vuotta
Korkojen suojausaste	79 %
Koronmaksukyky	8,3
Yhtiön likviditeetti 30.6.2017	21,8 milj.€

YHTIÖKOKOUS JA HALLINTO

Yhtiön varsinainen yhtiökokous pidettiin 27.4.2017 Tampereella. Kokouksessa käsiteltiin varsinaiselle yhtiökokoukselle määritellyt asiat sekä erillinen merkittävien investointien (kustannus yli 30 milj. euroa) hankeohjelman tilannekatsaus. Uusia päätettäviä investointeina esiteltiin 4 kpl.

Yhtiökokous vahvisti vuoden 2016 tilinpäätöksen, ja myönsi vastuuvapauden hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle.

Yhtiökokous päätti hallituksen esityksen mukaisesti jakaa osinkoa 5,80 euroa osakkeelta, yhteensä 14,6 milj.euroa.

Yhtiökokous valitsi seuraavat henkilöt jatkamaan hallituksessa:

- hallituksen puheenjohtaja Petri Lintunen, Tampereen yliopisto, hallintojohtaja
- hallituksen varapuheenjohtaja, Juha Lemström, Senaatti-kiinteistöt, operatiivinen johtaja
- Essi Kiuru Oulun yliopisto, hallintojohtaja
- Matti Paavonsalo, Itä-Suomen yliopisto, talousjohtaja
- Kalervo Väänänen, Turun yliopisto, rehtori

Päivi Laajalan tilalle valittiin valtiovarainministeriöstä ylijohtaja Sami Yläoutinen. Tilintarkastajaksi valittiin KPMG Oy:n KHT-tilintarkastaja Hannu Paunikallio.

ORGANISAATIO

Toimitusjohtajana toimii Mauno Sievänen. Yhtiössä toimii keskimäärin 34 työntekijää asiakkuudet, ylläpito- ja käyttäjäpalvelut, kampus- ja konseptikehitys, myynti ja markkinointi, rakennuttaminen, talous-, hallinto- ja vuokraustoiminnoissa.

TOIMINNAN RISKIT

Yhtiön operatiiviset riskit liittyvät pääosin kiinteistöjen omaisuusriskeihin, ylläpidon toimintoihin sekä perusparannus- ja uudishankkeiden projektriskeihin. Yhtiön rahoitusriskit liittyvät pääosin korko- ja likvideettiriskeihin. Näitä hallitaan rahoituspolitiikan mukaisilla likvideettireserveillä sekä korkosuojauksilla. Yhtiön omaisuuden ja toimin-

nan vakuutusriskien vakuuttajana toimii If Vahinkovakuutusyhtiö Oy. Riskien hallinnan tilannetarkastelu tehdään osana yhtiön operatiivista toimintaa vuosikellon mukaisesti ja raportoidaan yhtiön hallitukselle.

LOPPUVUODEN 2017 NÄKYMÄT

Taloudellinen kehitys loppuvuonna 2017 tulee olemaan alkuvuoden ja suunnitellun kaltainen ja panostukset sekä ylläpito- ja vuosikorjauksiin että peruskorjauksiin jatkuvat vahvana. Myös merkittävät yhtiökokouksen aiemmin päättämät uudisrakennushankkeet etenevät suunnitellusti.

Syvennämme edelleen yhteistyötämme asiakkaidemme sekä keskeisimpien palveluntuottajiemme suuntaan. Tällä varmistamme, että koko kumppaniverkosto toimii samaan suuntaan yhtiön strategisten tavoitteiden kanssa.

TULOSLASKELMA JA TASE

milj. euroa	1-6/17	1-6/16	2016
TULOSLASKELMA			
Liikevaihto	75,5	73,6	147,6
Liiketoiminnan muut tuotot	0,1	0,0	0,1
Henkilöstökulut	-1,4	-1,5	-2,7
Poistot ja arvonalennukset	-24,3	-23,3	-51,4
Liiketoiminnan muut kulut	-24,7	-24,2	-52,5
Liikevoitto	25,1	24,6	41,1
Rahoitustuotot ja -kulut	-6,1	-5,4	-11,1
Tilinpäätössiirrot	3,2	2,1	1,1
Tuloverot	-4,5	-4,3	-6,6
Katsauskauden voitto	17,8	17,0	24,5
TASE			
Aineettomat hyödykkeet	0,6	0,7	0,7
Aineelliset hyödykkeet	1196,7	1152,3	1170,4
Sijoitukset	24,7	24,7	24,7
Pysyvät vastaavat yhteensä	1222,0	1177,7	1195,7
Lyhytaikaiset saamiset	0,5	0,1	2,1
Rahoitusarvopaperit	0,0	5,0	5,0
Rahat ja pankkisaamiset	19,3	32,8	22,1
Vaihtuvat vastaavat yhteensä	19,8	37,9	29,2
Vastaavaa yhteensä	1241,7	1215,7	1224,9
Osakepääoma	252,0	252,0	252,0
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	269,1	269,1	269,1
Edellisten tilikausien voittovarot	37,6	27,7	27,7
Katsauskauden tulos	17,8	17,0	24,5
Oma pääoma yhteensä	576,4	565,8	573,3
Tilinpäätössiirtojen kertymä	26,3	28,5	29,5
Pitkäaikainen vieras pääoma	602,7	602,3	552,3
Lyhytaikainen vieras pääoma	36,3	19,1	69,9
Vieras pääoma yhteensä	639,0	621,4	622,2
Vastattavaa yhteensä	1241,7	1215,7	1224,9