



**Osavuosisikatsaus**  
**1.1. - 30.6.2021**

# Sisältö

Yhteenveto .....	3
Toimitusjohtajan katsaus .....	4
Katsauskauden tuloskehitys .....	5
Asiakkuudet .....	5
Rakennuttaminen .....	7
Kiinteistösalkun kehittäminen .....	8
Vastuullisuus .....	9
Viestintä .....	9
Tutkimus-, kehitys- ja innovaatiotoiminta .....	9
Rahoitus .....	10
Yhtiökokous ja hallinto .....	10
Henkilöstö .....	11
Riskien hallinta .....	11
Loppuvuoden 2021 näkymät .....	11
Tuloslaskelma ja tase .....	12

# Yhteenveto

- Liikevaihto ja tulos kehittyivät odotetun mukaisesti. Konsernin katsauskauden liikevaihto kasvoi 3,2 milj. euroa ollen 87,5 milj. euroa (84,3 milj. euroa). Myös tulos kasvoi vertailukaudesta ollen 15,4 milj. euroa (14,7 milj. euroa).
- Uutta vierasta pääomaa ei ole hankittu vuoden 2021 aikana.
- Investointihankkeita on valmistelu- ja suunnitteluvaiheessa 162 kpl ja investointivaiheessa 50 kpl.
- Toteutuneita kustannuksia on investointivaiheen hankkeisiin sitoutunut kesäkuun loppuun mennessä 51 milj. euroa. Katsauskauden aikana investointeihin on sitoutunut yhteensä 33 milj. euroa.
- Varsinainen yhtiökokous pidettiin 20.5.2021, jolloin yksi hallitusjäsen vaihtui. Uutena jäsenenä aloitti talousjohtaja Patrik Marjamaa Tampereen yliopistosta.
- Yhtiökokous päätti jakaa osinkoa 7,97 euroa osakkeelta, yhteensä 20,1 milj. euroa.
- Omistus pohja on ennallaan: Yhdeksän pääkaupunkiseudun ulkopuolista yliopistoa omistaa SYKistä kaksi kolmasosaa ja Suomen valtio yhden kolmasosan.

# Toimitusjohtajan katsaus

**SYKin strategian toimeenpano on ollut keskiössä vuoden 2021 alkupuoliskolla ja tiimikohtaisesti määritellyt strategian tiekartan toimenpiteet ovat tehneet yhteisesti näkyväksi eri toimenpiteiden aikataulun sekä sisällön.**

SYKin toimintamallin ja organisaation kehittäminen jatkui edelleen tavoitteena mahdollistaa toimintamme tarkoituksen – olemme paras kampuskumppani – toteuttaminen. Teknisen manageerauksen toimintamallin käynnistymisen myötä SYKin näkyvyys ja oma toiminta kampuksillamme paranee. Toimintamallin muutoksen myötä käynnistyi myös kampustii-  
mien toiminta. Tiimiin kuuluvat asiakkuuspäällikkö, tekninen manageri ja rakennuttajapäällikkö, jolloin kampuskohtainen tietojen vaihto sekä kokonaisuuden kehittäminen yhdessä toimii mahdollisimman tehokkaasti.

Kevään aikana tehtiin päätökset yhtiön palvelustrategiasta sekä investointien vuotuisesta tasosta ja investointikriteereistä. Varsinaiset toimenpiteet näiden osalta tulevat käynnistymään vuoden 2022 alussa, mutta toiminnan suunnittelu näiden pohjalta on käynnissä.

SYKin vastuullisuuden toimenpiteenä kampuksemme ovat keväällä toteutetun kompensoinnin myötä hiilineutraaleita jo toisena vuonna peräkkäin. Kunnianhimoinen tavoitteemme on toteuttaa hiilineutraalisuus vuoden 2030 loppuun mennessä omilla toimenpiteillä. Tarvitsemme tavoitteen toteuttamiseen innovatiivisia tekijöitä ja ajattelijoita. Niinpä olemmekin ”haastaneet” osakasyliopistomme mukaan toimenpiteiden konkretisointiin.

Etä- ja hybridityön työkaluilla ja menetelmillä olemme toteuttaneet liiketoimintaamme vuoden 2021 alkupuoliskon ajan. Tätä kirjoittaessa odotukset oman organisaation ja sidosryhmien kohtaamisesta ovat korkealla. Omalta osaltamme tuleme syksyn kuluessa toteuttamaan eri osa-alueista koostuvan tilan käyttöä ja työnteon tapoja hyödyntävän kokeilun, jonka perusteella muokkaamme SYKin työnteon tavat -toimintakonseptin. Jokainen organisaatio on samojen kysymysten äärellä ja me kiinteistön omistajana uskomme edelleen hyvin toteutettujen tilojen mahdollistavan innovatiivisen ympäristön kunkin käyttäjäorganisaation toimintojen kehittämiseen.

Syysterveisin

**SANNA SIANOJA**  
toimitusjohtaja

## Tunnuslukuja, milj. €

	Konserni*			Emoyhtiö		
	1-6/2021	1-6/2020	2020	1-6/2021	1-6/2020	2020
Liikevaihto	87,5	84,3	170,5	87,1	83,9	169,7
Liikevoitto	26,7	25,1	51,4	27,4	25,6	50,4
Tilikauden tulos	15,4	14,7	30,3	20,9	19,1	33,5
Oma pääoma	657,8	621,5	662,5	652,9	612,3	652,1
Tase	1405,8	1371,3	1417,2	1406,2	1372,3	1416,7
Omavaraisuusaste %	46,8	45,3	46,8	46,8	45,4	46,8
Sijoitetun pääoman tuotto %	3,3	3,2	3,3	3,4	3,3	3,5
Oman pääoman tuotto %	4,7	4,7	4,7	4,9	4,8	4,5

\*Suomen Yliopistokiinteistöt Oy omistaa suorien kiinteistöomistusten lisäksi kiinteistöosakkeita neljästä eri yhtiöstä.

## Katsauskauden tuloskehitys

Suomen Yliopistokiinteistöt -konsernin liikevaihto ajanjaksolta 1.1.–30.6.2021 oli 87,5 milj. euroa (84,3 milj. euroa). Keskeisimmät tekijät liikevaihdon kasvulle olivat uudisrakennusten sekä tilojen korjaustöiden valmistumiset. Katsauskauden tulos kasvoi vertailukaudesta ollen 15,4 milj. euroa (14,7 milj. euroa).

Liiketoiminnan muut kulut laskivat 26,6 milj. euroon (27,7 milj. euroa) lähinnä koronapandemian myötä saatujen kiinteistönhoitokulusäästöjen vuoksi.

Konsernin taseen loppusumma oli katsauskauden lopussa noin 1,4 mrd. euroa.

## Asiakkuudet

### Asiakkuudet ja vuokraus

Alkuvuonna on tehty tiivistä yhteistyötä usean yliopiston kanssa tulevaisuuden suunnitelmien saralla. Työn alla on ollut sekä konkreettisia hankesuunnitelmia että pidemmän tähtäimen laajempia arviointeja kampukselta. Asiakkuus-tiimin roolina ja tehtävänä on varmistaa, että laadittavien vuokrasopimusten pohjana olevat tavoitteet ja suunnitelmat vastaavat asiakkaiden tarpeita. Pitkän tähtäimen päätöksenteko edellyttää, että tarkastelua toteutetaan yksittäisen kohteen lisäksi myös koko kampuskokonaisuutta koskien. Pandemian mahdolliset vaikutukset tilankäytön muutoksiin ovat olleet useissa keskusteluissa ja arvioinneissa esillä.

Voimassa olevien vuokrasopimusten keski- vuokra oli 14 €/htm<sup>2</sup>/kk (30.6.2021) ja kesäkuun lopun vuokrausaste oli 94,2 %. Uusia toimitila- vuokrasopimuksia solmittiin yhteensä seitsemän kappaletta käsittäen lähes 2 000 m<sup>2</sup> tilat. Pinta-alaltaan suurin uusi vuokrasopimus on solmittu Kuopiossa sijaitsevaan Teknia-rakennukseen, josta Kuopion kaupungin Kuopion Tilapalveluille vuokrattiin lähes 1 000 m<sup>2</sup> tilat. Lisäksi Kuopiossa on Savilahden kampuksella tehty yli 7 000 m<sup>2</sup> maa-alueesta maanvuokrasopimukset. Sopijaosapuolena maanvuokrasopimuksessa oli paikallisesti toimiva opiskelija-asuntotoimija KUOPAS, joka tulee toteuttamaan kampuksen välittömään läheisyyteen vuokra-asuntoja.

Kesäkuun lopussa yhtiön omistamista tiloista 54 550 htm<sup>2</sup> oli vapaana vuokrattavana tilana. Suurin osa näistä vapaina olevista tiloista edellyttää peruskorjaustason korjaustoimenpiteitä ennen tilojen käyttöönottoa ja 14 % on suoraan vuokrattavissa. Kevään aikana on tyhjinä oleville tiloille laadittu toimintasuunnitelmat vapaana olevan tilamäärän vähentämiseksi. Laajempien tyhjien rakennuskokonaisuuksien osalta on käynnistetty selvityksiä kehitystoi-

mista ja uudelleenvuokrausmahdollisuuksista. Toimintasuunnitelmia laadittaessa arvioitiin yliopistojen mahdolliset tulevaisuuden käyttötarpeet kyseisille kohteille. Tämä työ linkittyy yliopistojen kanssa yhteistyössä tehtävään kampusstrategiatyöhön. Tavoitteena on laatia yliopistojen toimintaa sekä kiinteistönomistajan tavoitteiden toteutumista tukevat pitkän aikavälin suunnitelmat jokaiselle yliopistokampukselle.

Asiakkuuksissa on lisäksi viety eteenpäin uudesta strategiasta kumpuavia toimenpiteitä ja kehitetty muun muassa asiakkuudenhoitosuunnitelmaa ja yritysvuokrauksen konseptointia.

Olemassa oleviin vuokrasopimuksiin liittyviä käyttäjälähtöisiä muutostöitä on viety eteenpäin tiiviissä yhteistyössä yliopistojen ja muiden vuokralaisten kanssa. Käyttäjälähtöiset muutostyöt ovat vuokralaisen aloitteesta ja tarpeesta kumpuavia hankkeita. Muutostöitä on alkuvuoden aikana valmistunut yhteensä kuusi. Yksitoista muutostyötä on käynnistetty alkuvuoden aikana. SYK on ollut kumppanina toteuttamassa tämänkaltaisia hankkeita jo usean vuoden ajan.

## Vuokrauksen avainlukuja:

	1-6/2021	1-6/2020
Liikevaihto / vuokrattava huoneistoala, €/htm <sup>2</sup> /kk	13,69	13,50
Vuokrasopimusten (toimitilat) keskipituus vuosina	8,3	8,7
Vuokrattava huoneistoala, milj. htm <sup>2</sup>	1,06	1,05
Vuokrausaste raportointikauden lopussa, %	94,2	94,9

## Rakennuttaminen

Yhtiöllä on investointihankkeita valmistelu- ja suunnitteluvaiheessa 162 kpl (138 milj. euroa) ja investointivaiheessa 50 kpl (84 milj. euroa). Toteutuneita kustannuksia on investointivaiheen hankkeisiin sitoutunut kesäkuun loppuun mennessä 51 milj. euroa. Katsauskauden aikana investointeihin on sitoutunut yhteensä 33 milj. euroa.

Alkuvuodesta valmistuneita merkittävimpiä hankkeita ovat Tampereen yliopiston normaali-koulun laajennuksen ja peruskorjaushankkeen päättävä peruskorjausosuus, Jyväskylän yliopiston kirjaston peruskorjaus sekä Åbo Akademin ja Turun yliopiston yhteinen Aurum-uudisrakennus.

Käynnissä olevia merkittävimpiä hankkeita ovat Hämeenlinnan kaupungille vuokratun Seminaarin koulun D-rakennuksen peruskorjaus, Itä-Suomen yliopiston Joensuun kampuksen Carliatalon pääaulan tilamuutokset ja ravintolan laajennus, Itä-Suomen yliopiston Kuopion kampuksen Snellmanian pääaulan tilamuutokset ja ravintolan laajennus sekä Turun yliopiston Medisiina A-C:n ja Arcanumin peruskorjaukset.

Rakennuttaminen on toimintona organisoitu henkilömuutosten myötä uudelleen. Rakennuttamista on siirretty ja siirretään edelleen lähemmäksi kampuksia. Tällä hetkellä rakennuttajapäälliköt löytyvät Tampereelta ja Jyväskylästä sekä syksystä lähtien myös Turusta ja Oulusta. Rakennuttamisen työkaluksi on hankittu projektijohtamisen osallistava palautteenkeruujärjestelmä. Palautejärjestelmällä kerätään hankkeen jokaisen vaiheen jälkeen vertailtavissa ja analysoitavissa olevaa palautedataa, millä tavoitellaan hankkeiden onnistumisen mahdollisuuden lisäämistä sekä selkeämpää ja laadukkaampaa asiakaspalvelua.

Rakennus- ja korjaushankkeiden investointien suunnittelua on kehitetty vuoden 2021 aikana parempien raportointikeinojen ja investointikriteerien sekä investointien vuosittaisen tason määrittämisellä sekä ylläpitokorjausten ja peruskorjausten yhteensovittamista parantamalla. Tarkoituksena on, että yhtiön sekä korjauskulujen että investointien ennustettavuus paranee ja että hallitaan investointien määrää ja aikataulutusta sekä vuosittaista korjaus- ja investointimäärän vaihtelua pitkäjänteisesti yhtiön tavoitteiden mukaisesti.

## Investointien tilanne vaiheittain 6/2021, €:

Käyttäjä	Päätetty	Suunnittelussa	Valmis	Yhteensä
Turun yliopisto	25 287 933	44 347 750	22 600 000	92 235 683
Tampereen yliopisto	1 015 812	68 491 405	1 621 355	71 128 573
Jyväskylän yliopisto	6 955 789	22 102 670	44 500	29 102 959
Itä-Suomen yliopisto	8 053 811	3 488 234	-	11 542 045
Muu	5 275 810	4 138 001	-	9 413 811
Oulun yliopisto	584 450	6 670 700	343 340	7 598 490
Lapin yliopisto	625 966	-	51 000	676 966
Lappeenrannan teknillinen yliopisto	178 235	344 025	10 000	532 260
Åbo Akademi	-	21 275	-	21 275
<b>YHTEENSÄ</b>	<b>47 977 809</b>	<b>149 604 060</b>	<b>24 670 196</b>	<b>222 252 066</b>

## Ylläpito ja palvelut

Ylläpitoa on kehitetty toimintasuunnitelman mukaisesti. Vuonna 2020 tehdyn päätöksen mukaisesti 1.6.2021 alkaen kampuksilla toteutettava tekninen manageeraus on SYKin omalla organisaatiolla toteutettavaa toimintaa. Toimintamallin muutoksen yhteydessä kehitettiin manageerauksen toimintamalli tukemaan entistä paremmin kampuksien ylläpitotoimintaa ja sen ohjausta. Toimintamallin muutoksella tavoitellaan entistä parempaa asiakaskokemusta ja tiiviimpää yhteistyötä niin sisäisesti kuin asiakasrajapinnassa.

Palvelutuotannon kilpailutuksia on jatkettu suunnitelman mukaisesti ja uudet huoltosopimukset on solmittu Lappeenrannassa, Jyväskylässä ja Tampereella. Tampereen sopimus on ensimmäinen kokonaisuudessaan tiedolla johdetun tarpeenmukaisen ylläpitomallin mukainen Open book -sopimus, jonka mahdollista laajempaa hyödyntämistä tutkitaan.

Tilojen käytön ollessa koronapandemian vuoksi normaalia vähäisempää, on ylläpidon kuluissa haettu tehokkuutta mm. jätehuollon tyhjennysvälien aktiivisella optimoinnilla sekä tilanteiden mahdollistaessa ilmanvaihdon säädöillä yhdessä asiakkaan kanssa sopien.

SYKin hallitus teki keväällä päätöksen SYKin palvelustrategiasta. Palveluiden toteuttamisessa ja kehittämisessä keskitytään pääosin tukemaan käyttäjää tuottamalla kiinteistön ylläpitoon ja muutostöihin liittyviä palveluita, kuten siivous ja tilamuutokset. Tarjottavien palveluiden sisältö on kohdekohtainen ja riippuu siitä, onko kyseessä yliopiston käytössä oleva kohde vai monikäyttäjäkohde. Palveluiden lanseeraukset suoritetaan syksyn aikana ja käynnistetään kysynnän mukaan. Turkuun valmistunut Aurum-rakennus on ensimmäinen kohde, jonne SYK tuottaa palveluita laajemmin uuden palvelustrategian mukaisesti.

## Ylläpidon avainlukuja:

	1-6/2021	1-6/2020
Ylläpitokulut keskim. €/m <sup>2</sup> /kk	4,13	4,32
Ylläpitokorjaukset, milj. €	2,4	3,9
<b>Kulutukset ed. 12 kk</b>	<b>6/2021</b>	<b>6/2020</b>
Sääkorjattu lämpö, kWh/m <sup>2</sup>	145,5	150,4
Sähkö, kWh/m <sup>2</sup>	100,9	112,8
Vesi, dm <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	187,8	218,9
Päästöt kg CO <sub>2</sub> e/ m <sup>2</sup>	21	24

### Aurinkosähkön vuosituotto 7/2020 - 6/2021:

Kampusareena, Ruusuipuisto, Arvo2, Melania ja LUT-kampus yhteensä 404,2 MWh (ed. 12 kk: 448,0 MWh).

## Kiinteistösalkun kehittäminen

Kiinteistösalkun kehittämistä on jatkettu vuosisuunnitelman mukaisesti. Toiminnan keskiössä ovat olleet kohteet, joiden käytöstä yliopisto on luopunut tai joiden käyttötarkoitus on yhdessä yliopiston kanssa todettu muuhun kuin suoraan yliopiston toimintaan liittyväksi.

Kuopiossa Savilahden kampusalueella on solmittu maanvuokrasopimukset paikallisen opiskelija-asuntotoimijan (KUOPAS) kanssa koskien kahta tonttia, mitkä mahdollistavat yhteensä noin 280 opiskelija-asunnon rakentamisen keskelele kampusta.

Rovaniemellä sijaitsevan Siljotien asemakaavamuutos on valmistunut ja hyväksytty kaupungin päätöksenteossa kesäkuussa ja sitova esisopimus kiinteistön kaupasta on solmittu. Varsinaisen kaupan toteutus on alkusyksyllä 2021.



## Vastuullisuus

SYKin Tampereen Hervannassa sijaitseva Kampusareena-rakennus voitti palkinnon kansainvälisessä BREEAM Award -gaalassa 23.3.2021. Kampusareena valittiin parhaaksi julkisessa käytössä olevaksi BREEAM In-Use -sertifioiduksi rakennukseksi. Kampusareena nousi ykköseksi suuresta joukosta kilpailuun ilmoitettuja rakennuksia ja kovatasoisten pohjoismaisten finalistien joukosta. Tuomaristo korosti valinnassaan Kampusareenan kokonaisvaltaista lähestymistapaa kestävyteen sekä käyttötarkoitusta, viherkattoa ja käyttäjätuottavuutta.

Katsauskauden aikana uusia BREEAM-vastuullisuussertifikaatteja on rakennushankkeille saatu kolme kappaletta: OAMK:n peruskorjaus sai rakennusvaiheen sertifikaatin arvosanalla Very Good, Turun Arcanum sai suunnitelmilleen Very Goodin sekä Jyväskylän yliopiston kirjasto suunnitteluvaiheen sertifikaatin erittäin korkeilla pisteillä 75,4 % ja siten arvosanan Excellent. Olemassa olevien rakennusten BREEAM In-Use -sertifikaatteja on katsauskauden aikana saatu yhdeksän kappaletta, joista viisi Lappeenrantaan ja neljä Joensuuhun.

SYK on alkuvuoden aikana toteuttanut toisen päästökompensointinsa toiminnastaan vielä aiheutuville päästöille, ja näin ollen kuluva vuosi on yhtiön toinen hiilineutraali vuosi. Tämän vuoden hankkeet kohdistuvat yhdessä sidosryhmien kanssa 23.3.2021 Hiilineutraalit yliopistokampukset -tilaisuudessa valitusti Malawiin, Indonesiaan, Keniaan ja Suomeen. Hankkeiden ilmamehän hiiltä vähentävä vaikutus on yhteensä yli 35 000 tonnia CO<sub>2</sub>e.

## Viestintä

SYK on ajanjaksolla 1.1.–30.6.2021 esiintynyt mediassa 147 kertaa. Näistä osumista verkossa on toteutunut 97 artikkelia ja painetussa lehdistössä 50 artikkelia. Runsaasti käsiteltyjä

aiheita ovat olleet mm. Linnanmaan kampus Oulussa, Rovaniemen asemakaavamuutokset, nimitysuutiset, Tampereen kaupungin sote-keskus, yhtiökokoustiedote, Aurum-rakennuksen valmistuminen Turussa sekä Turun keskustan kehittäminen ja Tampereen Kampusareenan BREEAM-palkinto. Mediatapaamisia on pidetty olosuhteiden salliessa. Muuten mediaa on pyritty palvelemaan parhaalla mahdollisella tavalla ja kyselyihin on reagoitu pikaisesti.

Sisäistä viestintää on ensimmäisen vuosipuoliskon aikana kehitetty aktiivisesti.

## Tutkimus-, kehitys- ja innovaatiotoiminta

SYKin sisäinen SYK-Lab on panostanut TKI-hankkeisiin, jotka tukevat liiketoimintaa sekä yhtiön strategiaa. Toukokuussa asiakasyliopistoille julkaistiin avoin kutsu vähähiilisyiden asiantuntijapoolista. Tämän avulla on pyrkimys päästä käsiksi viimeisimpään tutkimustietoon ja innovaatioihin vähähiilisyiden tavoitteiden saavuttamiseen liittyen. SYK on sitoutunut osallistumaan myös valtakunnalliseen RAKLIn työympäristökliniikkaan pysyäkseen uusien käytäntöjen äärellä työympäristöjen kehittämisessä. Uusi tutkimusavaus on valmisteilla liittyen oppimisympäristöihin, erityisesti tulevaisuuden luentosalien muodonmuutokseen.

SYK on mukana useamman asiakasyliopiston tutkimushankkeissa liittyen integroituihin kestävä kehityksen ratkaisuihin, terveysturvalliseen ja hyvään sisäilmaan sekä kaupunki-kehitykseen. Näiden hankkeiden asiantuntijat vierailevat säännöllisesti TKI-iltapäivissä, joita järjestetään kuukausittain. Asiantuntijat ovat auttaneet SYKiä tunnistamaan myös koronapandemian aiheuttamia uhkia ja mahdollisuuksia monialaisesti niin kuluttajakäyttäytymisen kuin kestävä rakennetun ympäristön näkökulmista – kerran kuussa laajennettu johtoryhmä

on kokoontunut ns. Round table -istuntoihin ja aineisto on tallennettu koko yhtiön käyttöön.

Demotoimintaan liittyen vuoden 2021 neljästä demosta kolme on edennyt toteutukseen Turun, Tampereen ja Jyväskylän yliopistoissa. Oulun yliopiston demohanke tulee viivästymään. Vuosi 2021 aloitettiin yhteisellä demopäivällä, jossa edellisen vuoden ja kuluvan vuoden demot esitetyivät ja jossa yhteiskehitettiin myös demokulttuuria eteenpäin. Yhtiön strategian tiekartta auttaa entisestään jäsentämään TKI-toimintaa nivoutumaan kiinteäksi osaksi liiketoiminnan kehittämistä.

## Rahoitus

Vuosisuunnitelman mukaisesti uutta vierasta pääomaa ei ole hankittu vuoden 2021 aikana. SYKin olemassa olevan lainasalkun uudelleenrahoitusprosessi käynnistettiin kevään lopulla ja aikataulullisena tavoitteena on uudelleenrahoitusjärjestelyiden toteuttaminen syyskauden kuluessa. Järjestelyllä pyritään pidentämään ja tasaamaan nykyisen lainasalkun maturiteettia. Omavaraisuusasteen kehitykseen on kiinnitetty aktiivista huomiota ja toimenpiteet rahoituspolitiikan mukaiselle omavaraisuusasteelle ovat käynnissä.

SYKin vuonna 2018 liikkeelle laskeman Green Bondin ehtojen mukaisesti yhtiö on toteuttanut sijoittajaraportointia. Raportti on luettavissa yhtiön internet-sivuilla osiosta ”Green Bond”.

### Rahoituksen avainlukuja 1-6/2021:

Rahoituksen keskiporko	2,0 %
Korkosidonnaisuusaika	4,7 vuotta
Korkojen suojausaste	82 %
Koronmaksukyky	8,2
Yhtiön likviditeetti 30.6.2021	35,0 milj. €

## Yhtiökokous ja hallinto

Yhtiön varsinainen yhtiökokous pidettiin 20.5.2021 Tampereelta käsin etäyhteydellä. Kokouksessa käsiteltiin varsinaiselle yhtiökokoukselle määritellyt asiat sekä erillinen merkittävien investointien (kustannus yli 30 milj. euroa) hankeohjelman tilannekatsaus.

Yhtiökokous päätti hallituksen esityksen mukaisesti jakaa osinkoa 7,97 euroa osakkeelta, yhteensä 20,1 milj. euroa.

Yhtiökokous vahvisti vuoden 2020 tilinpäätöksen ja myönsi vastuuvapauden hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle.

Yhtiökokous valitsi seuraavat henkilöt jatkaamaan hallituksessa:

- hallituksen puheenjohtaja,  
**Jukka Mönkkönen**, Itä-Suomen yliopisto, rehtori
- hallituksen varapuheenjohtaja,  
**Sami Yläoutinen**, valtiovarainministeriö, budjettipäällikkö
- **Riitta Juutilainen**, Senaatti-kiinteistöt, toimialajohtaja
- **Päivi Mikkola**, Turun yliopisto, palvelujohtaja
- **Pekka Riuttanen**, Oulun yliopisto, talousjohtaja

Uutena edustajana hallitukseen valittiin talousjohtaja **Patrik Marjamaa** Tampereen yliopistosta. Tilintarkastajaksi valittiin KPMG Oy Ab, päävastuullisena tilintarkastajana **Assi Lintula**, KHT.

## Henkilöstö

Yhtiön henkilöstömäärä oli ensimmäisellä vuosipuoliskolla keskimäärin 32 kokoaikaista työntekijää. Tarkastelukauden lopussa henkilöstön määrä oli 42. Muutokseen vaikutti 1.6.2021 voimaan astunut ylläpitotoiminnon järjestely, jonka myötä tekninen manageeraus toteutetaan yhtiön oman henkilöstön toimesta.

Henkilöstökyselyllä arvioidaan henkilöstölle merkityksellisten asioiden toteutumista puolivuositain, ja kevään kyselyssä työpaikan suosittelemiseksi oli noussut 26:een, kun se edellisessä kyselyssä oli 3. Vuoden alusta otettiin käyttöön uusi vuorovaikutteista esihenkilötyötä tukeva kehityskeskustelumalli, jossa kehityskeskusteluja käydään vuoden aikana vähintään neljä kertaa ja sen lisäksi aina tarpeen mukaan.

### Henkilöstön avainlukuja 1-6/2021:

Henkilöstö keskimäärin	32
Henkilöstö kauden lopussa	42
Henkilöstökulut, milj. €	1,4

## Riskien hallinta

Yhtiön avainriskeiksi on tunnistettu SYKin omistajuuteen, kiinteistöjen arvonmuutokseen, tyhjenevien tilojen jälleenvuokraukseen, rakennuksien tekniseen kuntoon ja sisäolosuhteiden heikentymiseen, merkittävän investoinnin tai korjaustoimenpiteen taloudelliseen epäonnistumiseen sekä rahoitukseen liittyvät riskit. Yhtiön omaisuuden ja toiminnan operatiivisia riskejä minimoidaan vakuutusten kautta ja yhtiön vakuuttajana toimii If Vahinkovakuutusyhtiö Oy. Riskien hallinnan tilannetarkastelu tehdään osana yhtiön operatiivista toimintaa säännöllisesti ja avainriskit katselmoidaan yhtiön hallituksessa vuosittain.

## Loppuvuoden 2021 näkymät

Yhtiön toiminnan ennustetaan vuoden 2021 toisella vuosipuoliskolla etenevän toimintasuunnitelman ja taloudellisen ennusteen mukaisena. Syksyllä käynnistyy asiakastytyväisyyskysely, jonka toteuttajaksi on strategiakaudelle 2021-2023 valittu KTI Kiinteistötieto Oy. Uuden toimijan kanssa SYKillä on mahdollisuus toteuttaa asiakastytyväisyyden osalta vertailua myös muihin kiinteistöalan toimijoihin. Kampuskohdaiset tila- ja strategiakeskustelut jatkuvat kaikkien käyttäjäomistajien kanssa myös syksyllä, ja aktiivisen keskustelun uskotaan edelleen syventävän yhteistä ymmärrystä kampuksilla koskien rakennusten ja tilojen tulevia toiminnallisia painotuksia sekä kehitystoiveita. Palvelustrategian toimeenpanoa samoin kuin investointikriteerien käyttöönottoa valmistelevat toimenpiteet ovat työlistalla, jotta SYK pystyy vuoden 2022 käynnistyessä toteuttamaan tehtäväänsä sovittujen toimintaprosessien mukaisesti.

# Tuloslaskelma ja tase

## Konsernin tuloslaskelma

milj. €	1-6/2021	1-6/2020	2020
Liikevaihto	87,5	84,3	170,5
Liiketoiminnan muut tuotot	0,2	0,8	3,1
Henkilöstökulut	-1,4	-1,4	-2,8
Poistot ja arvonalennukset	-32,9	-30,7	-62,5
Liiketoiminnan muut kulut	-26,6	-27,7	-56,6
Osuus osakkuusyhtiöiden tuloksesta	0,0	-0,2	-0,3
<b>Liikevoitto</b>	<b>26,7</b>	<b>25,1</b>	<b>51,4</b>
Rahoitustuotot ja -kulut	-7,2	-6,7	-14,0
Tuloverot	-4,1	-3,7	-7,2
Vähemmistöosuudet	-0,0	-0,0	0,0
<b>TILIKAUDEN TULOS</b>	<b>15,4</b>	<b>14,7</b>	<b>30,3</b>

## Konsernin tase

milj. €	1-6/2021	1-6/2020	2020
Aineettomat hyödykkeet	0,5	1,7	0,6
Aineelliset hyödykkeet	1368,7	1321,9	1370,4
Sijoitukset	2,0	5,8	2,0
<b>Pysyvät vastaavat yhteensä</b>	<b>1371,2</b>	<b>1329,4</b>	<b>1373,0</b>
Pitkäaikaiset saamiset	0,0	0,0	0,0
Lyhytaikaiset saamiset	2,0	3,3	1,7
Rahat ja pankkisaamiset	32,7	38,5	42,5
<b>Vaihtuvat vastaavat yhteensä</b>	<b>34,6</b>	<b>41,9</b>	<b>44,1</b>
<b>VASTAAVAA YHTEENSÄ</b>	<b>1405,8</b>	<b>1371,3</b>	<b>1417,2</b>
Osakepääoma	252,0	252,0	252,0
Arvonkorotusrahasto	25,5	0,0	25,5
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	269,1	269,1	269,1
Edellisten tilikausien tulos	87,8	77,7	77,7
Tilikauden tulos	15,4	14,7	30,3
<b>Oma pääoma yhteensä</b>	<b>649,8</b>	<b>613,5</b>	<b>654,5</b>
Vähemmistöosuudet	8,0	8,1	8,0
Pitkäaikainen vieras pääoma	720,1	723,0	722,3
Lyhytaikainen vieras pääoma	28,0	26,7	32,4
<b>Vieras pääoma yhteensä</b>	<b>748,0</b>	<b>749,7</b>	<b>754,7</b>
<b>VASTATTAVAA YHTEENSÄ</b>	<b>1405,8</b>	<b>1371,3</b>	<b>1417,2</b>

## Emoyhtiön tuloslaskelma

milj. €	1-6/2021	1-6/2020	2020
<b>Liikevaihto</b>	<b>87,1</b>	<b>83,9</b>	<b>169,7</b>
Liiketoiminnan muut tuotot	0,2	0,8	1,5
Henkilöstökulut	-1,4	-1,4	-2,8
Poistot ja arvonalennukset	-32,2	-30,3	-61,7
Liiketoiminnan muut kulut	-26,3	-27,3	-56,3
<b>Liikevoitto</b>	<b>27,4</b>	<b>25,6</b>	<b>50,4</b>
Rahoitustuotot ja -kulut	-7,3	-6,8	-14,1
Tilinpäätössiirrot	6,0	4,9	5,3
Tuloverot	-5,3	-4,6	-8,2
<b>TILIKAUDEN TULOS</b>	<b>20,9</b>	<b>19,1</b>	<b>33,5</b>

## Emoyhtiön tase

milj. €	1-6/2021	1-6/2020	2020
Aineettomat hyödykkeet	0,5	1,8	0,7
Aineelliset hyödykkeet	1354,5	1306,5	1355,5
Sijoitukset	16,7	22,6	16,7
<b>Pysyvät vastaavat yhteensä</b>	<b>1371,8</b>	<b>1330,9</b>	<b>1372,8</b>
Pitkäaikaiset saamiset	0,0	0,0	0,0
Lyhytaikaiset saamiset	1,9	3,3	1,5
Rahat ja pankkisaamiset	32,5	38,1	42,3
<b>Vaihtuvat vastaavat yhteensä</b>	<b>34,4</b>	<b>41,4</b>	<b>43,9</b>
<b>VASTAAVAA YHTEENSÄ</b>	<b>1406,2</b>	<b>1372,3</b>	<b>1416,7</b>
Osakepääoma	252,0	252,0	252,0
Arvonkorotusrahasto	25,5	0,0	25,5
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	269,1	269,1	269,1
Edellisten tilikausien tulos	85,5	72,1	72,1
Tilikauden tulos	20,9	19,1	33,5
<b>Oma pääoma yhteensä</b>	<b>652,9</b>	<b>612,3</b>	<b>652,1</b>
Tilinpäätössiirtojen kertymä	7,1	13,5	13,1
Pitkäaikainen vieras pääoma	719,9	722,8	722,1
Lyhytaikainen vieras pääoma	26,3	23,7	29,4
<b>Vieras pääoma yhteensä</b>	<b>746,2</b>	<b>746,5</b>	<b>751,5</b>
<b>VASTATTAVAA YHTEENSÄ</b>	<b>1406,2</b>	<b>1372,3</b>	<b>1416,7</b>