

TALOUDEN- JA OMAISUUDENHOITOPOLITIikka 2012

1. TAUSTA

- 1.1. Aalto – yliopiston ylioppilaskunnan rakenne
- 1.2. Päätösvalta
- 1.3. Taloustoimikunta

2. YLIOPPILASKUNNAN OMAISUUS

- 2.1. Omaisuden rakenne
- 2.2. Velat

3. OMAISUUDENHOIDON PÄÄPERIAATTEET

- 3.1. Omaisuden turvaamisen tavoitteet
- 3.2. Asuinkiinteistötoiminnan tavoitteet
- 3.3. Vakavaraisuus
- 3.4. Vastuullisuus

4. OMAISUUDEN SEURANTA

- 4.1. Raportoinnin rakenne
- 4.2. Raportointivastuut

LIITTEET:

Liite 1: Taloustoimikunnan kokoonpano 2012

Liite 2: Sijoituspolitiikka 2012

Liite 3: Asuinkiinteistöpolitiikka 2012

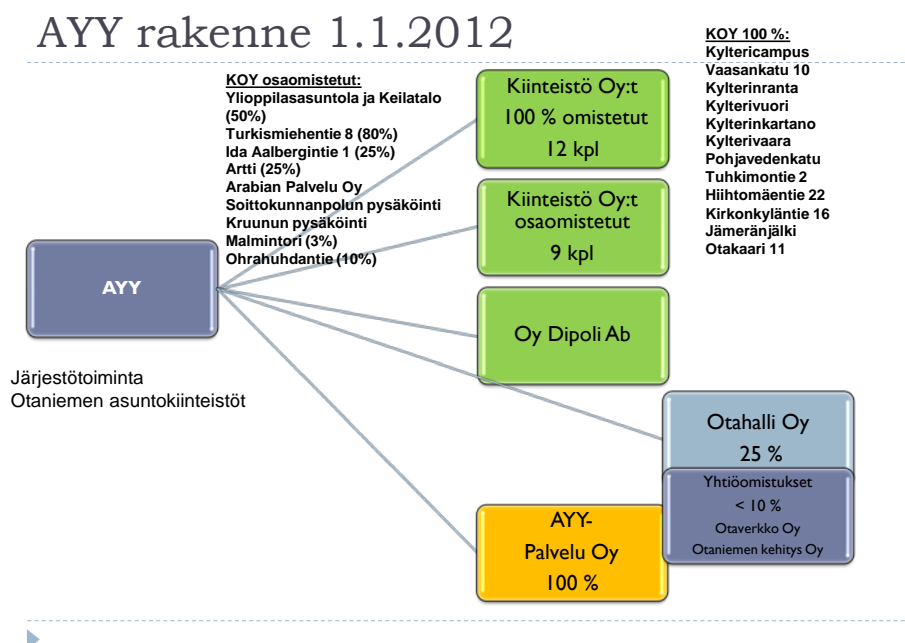
1. AALTO-YLIOPISTON YLIOPPILASKUNTA

1.1. Aalto – yliopiston ylioppilaskunnan rakenne

Aalto-yliopiston ylioppilaskunta, joka aloitti toimintansa 1.1.2010, on noin 15 000 jäsenen palvelu- ja etujärjestö. Ylioppilaskunta on itsehallinnollinen julkisoikeudellinen yhteisö, jonka asema on määritelty ylioppilaskunta-asetuksessa. AYY:n jäseniä ovat kaikki Aalto-yliopiston opiskelijat, jotka suorittavat alempaa tai ylempää korkeakoulututkintoa Aalto-yliopistossa.

Ylioppilaskunnan varsinaiseen toimintaan kuuluu oleellisena osana järjestötoiminnan lisäksi asuinkiinteistötoiminta. Pääosa toiminnasta ja omistuksista on rakenteellisesti suoraan ylioppilaskunnassa. Tämän lisäksi ylioppilaskunnalla on sekä täysin omistettuja että osaomistettuja yhtiöitä konsernissaan.

Alla olevassa kaaviossa on esitetty ylioppilaskunnan toiminnan ja omistuksen rakenne.



1.2. Päätösvalta

Ylioppilaskunnan ylintä päätösvaltaa käyttää edustajisto. Päätös-, hallinto- ja toimeenpanovaltaa käyttävät edustajiston valitsevat hallitus ja taloustoimikunta. Edustajiston tehtävänä on myös valita ja vapauttaa tehtävästään ylioppilaskunnan talousjohtaja. Edustajisto valitsee myös tilintarkastusyhteisön.

Edustajiston talouteen liittyviin tehtäviin kuuluu AYY:n sääntöjen mukaan mm.

- *hyväksyä ylioppilaskunnan toiminnan, talouden ja omaisuudenhoidon tavoitteet, suuntaviivat ja suunnitelmat*
- *päätää ylioppilaskunnan vuotuisesta talousarviosta ja lisätalousarviosta*
- *käsitellä hallituksen antamat kertomukset ylioppilaskunnan taloudesta sekä päättää niiden aiheuttamista toimenpiteistä*
- *päätää tilinpäätösten vahvistamisesta ja vastuuvapauden myöntämisestä hallitukselle ja muille tilivelvollisille*
- *päätää vuotuisesta jäsenmaksusta*
- *päätää merkittävistä taloudellisista hankkeista joilla tarkoitetaan kiinteistöjen ostamista, myymistä tai kiinnittämistä ja rakennushankkeiden aloittamista tai ylioppilaskunnan varallisuuden merkittävää sitomista*

Taloussääntö määrittelee tarkemmin talouden hoidon vastuut eri toimijoiden välillä.

1.3. Taloustoimikunta

Taloustoimikunta on neuvoa-antava asiantuntijaelin. Taloustoimikuntaan kuuluu 10 jäsentä puheenjohtaja mukaan lukien. Edustajisto valitsee

taloustoimikunnan hallituksen esityksestä kahdeksi vuodeksi ja hallituksen esityksestä puheenjohtajan vuodeksi kerrallaan.

Taloustoimikunnan jäsenet, jotka on valittu vuodelle 2012, ovat liitteessä 1.

Taloustoimikunnan tehtävänä on tukea hallitusta ylioppilaskunnan omaisuuden hallintaan liittyvissä asioissa.

Taloustoimikunnan jäsenistä on muodostettu myös pienempi sijoitusjaosto, joka valmistelee taloustoimikunnalle sijoituspäätösehdotuksia. Sijoitusjaoksen jäsenet on merkitty tähdellä (*) liitteessä 1.

2. YLIOPPILASKUNNAN OMAISUUS

2.1. Omaisuuden rakenne

Ylioppilaskunnan omaisuus koostuu kiinteistöistä; asuinkiinteistöistä ja sijoituskiinteistöistä sekä muusta sijoitusomaisuudesta kuten rahamarkkina- ja osakesijoituksista. Omaisuuden arvo vuoden 2012 alussa oli noin 170 m€ alla olevan taulukon mukaisesti. Asuinkiinteistöjen arvo on määritelty markkina-arvo-oletuksen mukaan. Kiinteistöihin kohdistuvia velkoja ei ole vähennetty omaisuuden arvosta. Korke- ja osakesijoitukset on arvostettu 31.12.2011 markkina-arvon mukaan.

OMAISUUS 1.1.2012	%	milj.€
Asuinkiinteistöt	80,6 %	139,1
Sijoituskiinteistöt	7,6 %	13,2
Korkosijoitukset	8,7 %	15,1
Osakesijoitukset	3,1 %	5,2
Vaihtoehtoiset	0 %	0
	100 %	172,6

Asuinkiinteistöomaisuus on merkittävin osuus ylioppilaskunnan omaisuudesta. Asuinkiinteistöt sijaitsevat Espoon ja Helsingin alueella. Asuinkiinteistöneliöitä on yhteensä noin 84000 neliötä. Ylioppilaskunta määrittelee tavoitteet asuntokiinteistöomistamiselle liitteenä olevassa erillisessä kiinteistöpolitiikassa.

Sijoituskiinteistöistä merkittävin on Kiinteistö Oy Jämeränjälki yhtiön omistama kongressikeskus Dipoli (h-ala 8700 m²) Otaniemessä, Espoossa. Lisäksi AYY:llä on kaksi muuta sijoituskiinteistöosuutta: Malmintori (960 m²), toimistotila ja Ohrahuhdantie (n 540 m²), toimisto- ja tuotantotila sekä lisäksi pääosin omassa käytössä oleva toimistokiinteistö Otakaari 11 (930 m²).

Muun kuin kiinteistöomaisuuden arvo 1.1.2012 oli noin 20 m€. Tämän sijoitusomaisuuden tuotolla katetaan osaksi aatteellista toimintaa ylioppilaskunnassa ja omaisuuden hyvällä hoidolla varmistetaan tulevaisuuden

toimintaedellytykset. Sijoitusomaisuus koostuu salkkusijoituksista, jossa omaisuuden hoito on luovutettu ulkopuoliselle salkun hoitajalle ja rahastosijoituksista.

Taulukossa on sijoitusomaisuuden jakauma 1.1.2012

SIJOITUSOMAISUUS 1.1.2012	%	milj.€
ilman kiinteistösjointuksia		
Rahamarkkina- ja korkosijoitukset	74,4 %	15,1
Osakesijoitukset	25,6 %	5,2
	100 %	20,3

2.2. Velat

Ylioppilaskunnalla on kiinteistöihin kohdistuvia velkoja, joiden arvo 1.1.2012 oli yhteensä noin 52 m€. Velat ovat pitkäaikaisia ja osittain ARA:n tukemia lainoja eri rahoituslaitoksilta.

3. OMAISUUDENHOIDON PERIAATTEET

OmaisuuDENHOIDOLLE on määritelty seuraavat yleiset pääperiaatteet, jotka edustajisto on hyväksynyt:

3.1. Sijoitusomaisuuden turvaamisen tavoitteet

Ylioppilaskunnan sijoitusomaisuuden hoidon tavoitteena on turvata taloudelliset edellytykset aatteelliselle toiminnalle.

OmaisuuTTA tulee hoitaa ammattimaisesti niin, että pitkällä aikavälillä turvataan omaisuuden reaaliarvon säilyminen.

3.2. Asuinkiinteistötoiminnan tavoitteet

Asuinkiinteistöjen omistaminen ja hyvä hallinnointi on ylioppilaskunnan toiminnan keskeisiä tehtäviä.

Asuintoiminnan tavoitteena on tarjota asunto lyhyellä jonotusajalla kaikille sitä haluaville ylioppilaskunnan jäsenille.

Asuinkiinteistöomaisuudelle määritelty tavoite on saada omaisuudelle tuotto, joka turvaa tasaisen vuokratason opiskelijoille riippumatta kiinteistöjen korjaustarpeesta. Edellä mainittujen tavoitteiden turvaamiseksi asuinkiinteistötoiminnasta syntyvä tuotto pidetään asuinkiinteistötoiminnan sisällä.

3.3. Vakavaraisuus

Ylioppilaskunnan tavoitteena on olla velaton toimija kuitenkin niin, että vierasta pääomaa käytetään tarvittaessa asuntokiinteistöjen rahoittamisessa.

3.4. Vastuullisuus

Ylioppilaskunta huomioi vastuullisuuden sijoitus- ja asuinkiinteistötoiminnassa. Sijoitustoiminnassa on kunnioitettava ihmisoikeuksia ja ympäristöä.

4. OMAISUUDEN SEURANTA

Vastuu omaisuuden seurannasta ja raportoinnista on talousjohtajalla, joka raportoi säännöllisesti taloustoimikunnalle, hallitukselle ja edustajistolle.

4.1. Raportoinnin rakenne

Omaisuuden rakenne ja siinä tapahtuneet muutokset niin, että kiinteistöomaisuudesta ja sijoitusomaisuudesta raportoidaan erikseen.

Sijoitusomaisuuden raportointi koostuu seuraavista asioista:

- omaisuuden markkina-arvo omaisuuslajeittain
- markkina-arvon muutos tarkastelukaudella
- koko salkun allokaatio vs tavoiteallokaatio
- omaisuusluokkakohtainen tuottojen raportointi suhteessa niille määritelyihin vertailuindekseihin
- sijoitussalkun riskiraportointi

4.2. Raportointivastuut

Talousjohtaja raportoi omaisuuden tuotosta ja rakenteesta sekä arvosta taloustoimikunnan sijoitusjaostolle ja taloustoimikunnalle, joka kokouksessa. Tämän jälkeen omaisuuden arvosta ja tuotosta raportoidaan neljännesvuosittain ylioppilaskunnan hallitukselle ja edustajistolle.

TALOUSTOIMIKUNTA 1.1.2012 alkaen

Puheenjohtaja

Matti Carpén, DI, varatoimitusjohtaja (2012)*
Eläke-Fennia

Jäsenet

Jukka Havia, KTM, talousjohtaja (2012)*
Tikkurila Oyj

Hanna Hiidenpalo, KTM, johtaja (2013)*
Eläke-Tapiola

Kari Inkinen, DI, toimitusjohtaja (2012)
Sponda Oyj

Kari Vatanen, DI, FM, strategi (2013)*
Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma

Kaisa Vuorio, DI, (2013)
Propdea Oy

Taneli Hirvola, tekn.yo (2012) asukasedustaja

Kalle-Heikki Koskinen, tekn.yo (2013)

Jarno Lappalainen, tekn.yo (2013)

Ville Sillanpää, kauppat.yo (2012) asukasedustaja

TALOUDEN- JA OMAISUUDENHOITOPOLITIikka 2012

ASUINKIINTEISTÖPOLITIikka

1. KIINTEISTÖOMAISSUUS
 - 1.1. Asuinkiinteistökanta
 - 1.2. Asuinkiinteistöjen hallinnointi ylioppilaskunnassa

2. ASUINKIINTEISTÖTOIMINNAN TAVOITTEET
 - 2.1. Asuntojen määrä
 - 2.2. Asuntojen sijainti
 - 2.3. Asuntotyypit

3. ASUINKIINTEISTÖJEN HOITO
 - 3.1. Peruskuntotaso
 - 3.2. Kiinteistöjen ylläpito
 - 3.3. Peruskorjausohjelma
 - 3.4. Vastuullisuus kiinteistötoiminnassa

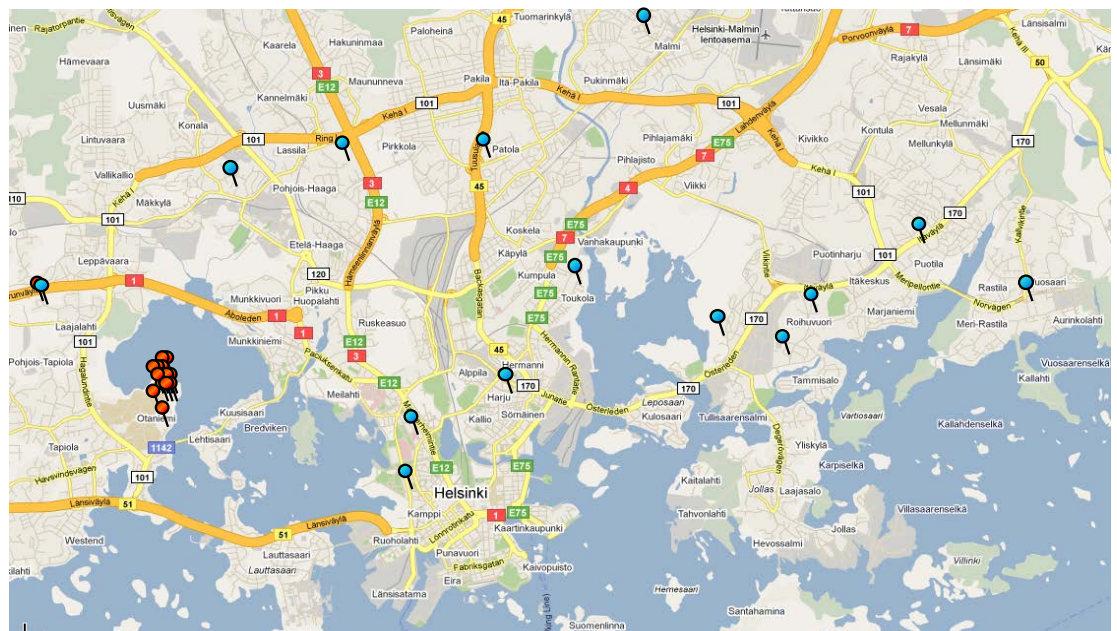
4. ASUINKIINTEISTÖJEN TUOTTO
 - 4.1. Tuoton määräytyminen asuinkiinteistöissä
 - 4.2. ARA tuki ja rajoitukset
 - 4.3. Oman pääoman tuotto
 - 4.4. Vuokran määrittelyn perusteet

1. KIINTEISTÖMAISUUS

1.1. Asuinkiinteistökanta

Asuinkiinteistöjen omistaminen ja hyvä hallinnointi on ylioppilaskunnan toiminnan keskeisiä tehtäviä.

Ylioppilaskunnan omaisuudesta merkittävimmän osan muodostaa asuinkiinteistöomaisuus. Ylioppilaskunnalla on yhteensä noin 84 000 m² asuinkiinteistöjä Helsingin ja Espoon alueella alla olevassa kartassa merkityissä pisteissä.



Ylioppilaskunnan omistamissa kiinteistöissä on yhteensä noin 2600 asuntoa.

Asuntojen käyttöaste on korkea ja asuntojen kysyntä ylittää tarjonnan.

Yli puolet asuinkiinteistöistä sijaitsee Espoossa, Otaniemessä. Otaniemen kiinteistöt sijaitsevat lähekkäin muodostaen kiinteän yhtenäisen kokonaisuuden, kyläyhteisön. Ns. Vanhan kylän talot on rakennettu vuosina 1952–1970. Kylässä kiinteistöjä on yhteensä 12 ja yhteenlaskettu asuinkerrosala on noin 44 000 neliometriä. Vuonna 2002 rakennettiin Leppävaaraan kaksi kiinteistöä yhteensä noin 4500 neliometriä (Heinävaara ja Kylterivaara), Otaniemeen vuonna 2004 kiinteistö

(Ossinlinna, 3400 m²) ja vuonna 2005 uusin kiinteistö Otarantaan, 6500 m².

Helsingissä sijaitsevat kiinteistöt on rakennettu vuosina 1955- 2009. Kiinteistöt, yhteensä noin 27 000 m², ovat yksittäisiä kiinteistöyhtiöitä eri puolilla kaupunkia. Rakennukset ja yhtiöt on osin ostettu valmiina, lähinnä 2000-luvulla on rakennettu uusia kiinteistöjä. Ylioppilaskunnan kiinteistöissä asuu yhteensä noin 3200 opiskelijaa.

Otaniemen kiinteistöissä asuu muutamaa poikkeusta (ylioppilaskunnan henkilökuntaa) lukuun ottamatta vain opiskelijoita. Helsingin kiinteistöissä oli vuoden 2012 alussa reilut 10 % asuineliöistä muiden kuin AYY:n opiskelijoiden vuokraamana. Syy tähän on sekä kiinteistöomaisuuden historia (osa kiinteistöistä on ostettu vanhoina kiinteistöinä, joissa on pitkäaikaisia vuokralaisia) että osittain heikko kysyntä opiskelijoiden keskuudessa.

Luettelo asuinkiinteistöistä on liitteessä 1.

1.2. Asuinkiinteistöjen hallinnointi

Asuinkiinteistöomaisuus on taseessa omistajataustasta riippuen joko suoraan ylioppilaskunnan taseessa tai erillisissä kiinteistöosakeyhtiöissä. Kiinteistöosakeyhtiöt ovat pääosin ylioppilaskunnan 100 %:sesti omistamia. Neljä kiinteistöä on osaomistettuja, omistusaste vaihtelee välillä 25–80 %.

Kiinteistöt ovat asuinkiinteistöjä, joissa on lisäksi vuokralaisena muutamia elinkeinonharjoittajia (työtilat ja kioskit) ja yleishyödyllisiä palveluja kuten päiväkotia.

Asuntojen vuokrataso vaihtelee välillä 8,79 – 20,00 euroa/neliö. Liitteessä 1 on esitetty kiinteistökohtaiset neliövuokrat.

Kiinteistöhallinnasta vastaavat ylioppilaskunnan omat
kiinteistöammattilaiset.

2. ASUINKIINTEISTÖTOIMINNAN TAVOITTEET

2.1. Asuntojen määrä

Edustajiston määrittelemän pitkän tähtäimen tavoitteen mukaan tarkoituksena on tarjota kaikille halukkaille jäsenille asuntoja lyhyellä jonotusajalla. Opiskelija-asuntojen tarjoaminen jäsenistölle on tärkeä keino tukea opiskelua.

Tavoitteen toteutuminen edellyttää pitkällä tähtäimellä asuinkiinteistökannan lisäämistä joko ylioppilaskunnan ja/tai sen yhteistyökumppanien toimesta. Tämä edellyttää tuoton pitämistä asuinkiinteistötoiminnan sisällä. Ylioppilaskunta seuraa aktiivisesti kaavoitustilannetta ja etsii mahdollisia opiskelija-asumiseen soveltuvia tontteja ja rakentamismahdollisuuksia sekä mahdollisia tarkoitukseen soveltuvia kiinteistöjä.

2.2. Asuntojen sijainti

AYY pyrkii hankkimaan uusia opiskelija-asuntoja sinne, missä ylioppilaskunnan jäsenistö toimii. Hyvälle sijainnille asetetut tavoitteet ovat seuraavat:

- kampus alueiden läheisyys ja/tai
- hyvät joukkoliikenneyhteydet
- metron, nykyisen ja tulevan, reittien läheisyys

2.3. Asuntotyypit

Ylioppilaskunnan tavoitteena on omistaa markkinakelpoisia asuntoja. Asuntotyyppinä tavoite on omistaa erillisiä asuntoja, pääosin yksiöitä ja kaksioita, jotka vastaavat kysyntää. Tarvittaessa ylioppilaskunta voi myös vuokrata omistamiaan asuntoja ulkopuolisille, kuitenkin ensisijaisesti opiskelijoille.

3. ASUINKIINTEISTÖJEN HOITO

3.1. Peruskuntotaso

Tavoitteena on säilyttää ja ylläpitää kiinteistöjen hyvä kunto huomioiden myös kiinteistöjen suuri ikäjakauma. Kiinteistöistä tehdään säännöllisesti kuntokartoituksia ja peruskorjauksia toteutetaan pitkän tähtäimen suunnitelman mukaan.

3.2. Kiinteistöjen ylläpito

Ylioppilaskunnan tavoitteena on ylläpitää kiinteistöjä hyvässä kunnossa säilyttäen kuitenkin edulliset käyttökustannukset. Kulutusten ja kustannusten jatkuvalla seurannalla pyritään saamaan säästöä ja ennakoimaan tulevat korjaukset.

Kiinteistöjen ylläpidosta vastaavat ylioppilaskunnan omat kiinteistöammattilaiset. Kiinteistöjen ylläpito hoidetaan pääsääntöisesti ostopalveluna ulkopuolisten palveluntarjoajien toimesta. Palvelujen hankinta tulee kilpailuttaa säännöllisin väliajoin toteuttaen tarkoituksenmukaisuusperiaatetta ja huomioiden myös paikalliset toimijat.

Kiinteistöjä huolletaan ja ylläpidetään huoltokirjan mukaisin toimenpitein. Pääsääntöisesti kiinteistöissä on sähköinen huoltokirja.

Kiinteistöjen hoidossa noudatetaan ns. elinkaariajattelua.

Kiinteistöjen vuosikorjauksia varten solmitaan vuosisopimuksia useamman eri korjaus- ja huoltoalan toimittajan kanssa. Osaan sopimuksista sisällytetään myös 24 h päivystys.

3.3. Peruskorjausohjelma

PTS suunnitelmat tulee tehdä kiinteistökohtaisesti. Suunnitelmia ohjaavat kiinteistökohtaiset kuntoarviot ja kuntotutkimukset. Budjetoinnissa valmistaudutaan tuleviin korjauksiin varaamalla tuottobudjettiin tietyn suuruinen korjausvaraus. Peruskorjaukset kilpailutetaan ja päätökset hankinnoista tehdään hankintasäännön mukaisesti. Suuret peruskorjaukset rahoitetaan lainarahoituksella, tulorahoitusta voidaan käyttää tapauskohtaisesti pieniin peruskorjauksiin.

3.4. Vastuullisuus kiinteistötoiminnassa

Sekä kiinteistöjen suunnittelussa että vanhojen kiinteistöjen peruskorjauksissa otetaan huomioon ympäristötavoitteet. Koko Otaniemen alue on valtakunnallisesti tärkeää VAT-aluetta ja kiinteistön pidossa on otettava huomioon suojelulliset näkökohdat. Museovirasto ja Ympäristökeskus ottavat kantaa korjauksiin ja muutoksiin rakennuksissa. Alueen suunnitteluun ovat ottaneet osaa Alvar Aallon lisäksi monet maamme merkittävimmistä arkkitehteistä.

Kaikessa kiinteistöjen toiminnassa pyritään kokonaisvastuulliseen energiatehokkuuteen.

4. ASUINKIINTEISTÖJEN TUOTTO

4.1. Tuoton määräytyminen asuinkiinteistöissä

Ylioppilaskunnan tavoitteena on tarjota jäsenistölle mahdollisuus asua asuinnoissa, joissa vuokra on yleistä markkinahintaa alempi.

Asuinkiinteistöomaisuuden tavoitteena on saada omaisuudelle tuotto, joka turvaa kiinteistökannan arvon säilymisen, peruskorjaukset ja mahdolliset uudet asuinkiinteistöhankeet.

4.2. ARA tuki ja rajoitukset

Asuinkiinteistöjen tuoton määräytymiseen vaikuttavat määräävästi ARA-säädökset. Asumisen rahoitus ja kehittämiskeskus (ARA) myöntää valtion

tuen uusien asuntojen rakentamiseen ja vanhojen asuntojen perusparannukseen erityisasukasryhmille kuten opiskelijoille. Ylioppilaskunnan omistamien asuinkiinteistöjen hankinta ja rakentaminen on pääosin tapahtunut ARA:n tuella joko arava- tai korkotukilainalla. Tuen saamisen edellytyksenä on ollut erityisryhmille, tässä tapauksessa opiskelijoille, tarjottava vuokra-asuminen. Rahoitukseen liittyä asuinkiinteistön käyttöön liittyviä rajoituksia, jotka päättyvät 20–45 vuotta korkotukilainan myöntämisestä. Ylioppilaskunnan kiinteistöjen kiinteistökohtaiset rajoitukset esitetään liitteessä 1.

4.3. Oman pääoman tuotto

Omalle pääomalle nostettavaa tuottoa rajoittavat korkotukilain yleishyödyllisyysäädökset, joita ARA valvoo. Yleishyödyllisyyden edellytyksenä on, että yhteisön toimialana on sosiaalinen asuntotuotanto eikä yhteisö tulouta omistajilleen muuta kuin omistajan yhteisöön sijoittamille varoille lasketun kohtuullisen tuoton (max. 8 %).

4.4. Vuokran määrittämisen perusteet

Ylioppilaskunnan asuntojen vuokrat määritellään vuosittain kiinteistökohtaisesti.

TALOUDEN- JA OMAISUUDENHOITOPOLITIikka 2012

SIOITUSPOLITIikka

1. AYY SIOITUSOMAISUUS
 - 1.1. Sijoitusomaisuuden rakenne
 - 1.2. Lähtökohta sijoituspolitiikalle

2. YLIOPPILASKUNNAN SIOITUKSIA KOSKEVA SIOITUSPOLITIikka
 - 2.1. Sijoitusomaisuuden rakenne
 - 2.2. Tuottotavoitteet
 - 2.3. Sijoitusriskien hallinta
 - 2.4. Sijoitusinstrumentit
 - 2.5. Rajoitukset sijoitustoiminnalle
 - 2.6. Sijoitusten allokaatio

3. KIINTEISTÖYHTIÖIDEN SIOITUKSIA KOSKEVA SIOITUSPOLITIikka
 - 3.1. Sijoitusomaisuuden rakenne
 - 3.2. Tuottotavoitteet
 - 3.3. Sijoitusriskien hallinta

4. OMAISUUDEN HOITO
 - 4.1. Raportoinnin rakenne
 - 4.2. OmaisuuDENHOITAJAT

1. AYY SIOITUSOMAISSUUS

1.1. Sioitusomaisuuden rakenne

Ylioppilaskunnalla on omistuksessaan sioitusomaisuutta sekä suoraan että omistamisensa kiinteistösaakeyhtiöiden kautta.

Sioitusomaisuus koostuu varainhoitajien hoidossa olevista osake- ja korkosioituksista, suorista rahastosioituksista sekä sioituskiinteistöistä. Ylioppilaskunnan sioituskiinteistöt ovat tämän sioituspolitiikan linjausten ulkopuolella.

1.2. Lähtökohta sioituspolitiikalle

Sioituspolitiikan lähtökohtana sioitusomaisuudelle on määritelty sioitusallokaatiota ohjaava pitkän aikavälin tuottotavoite ja sitä vastaava riskiprofiili. Sioituspolitiikka määrittelee myös rajoitukset sioitustoiminnalle kuten likviditeettivaatimukset, allokointirajoitteet sekä muut mahdolliset rajoitteet. Omaisuuudelle on määritelty myös omaisuusluokat allokaatiota varten sekä raportoinnin perustaksi.

2. YLIOPPILASKUNNAN SIOITUKSIA KOSKEVA SIOITUSPOLIITIKKA

2.1. Sioitusomaisuuden rakenne

Ylioppilaskunnan välittömässä omistuksessa on historiallisesti kertynyt omaisuus, jonka reaalitytuotolla ylioppilaskunta kattaa aatteellisen toiminnan jäsenmaksujen jälkeisen kulujäämän.

Ylioppilaskunnan välittömässä omistuksessa olevaan omaisuuteen sisältyy myös sidottujen rahastojen omaisuus. Sidotuista rahastoista ylioppilaskunta myöntää avustuksia jäsenilleen. Sidottujen rahastojen omaisuuteen noudatetaan samaa sioituspolitiikkaa kuin muuhun vastaavaan omaisuuteen.

2.2. Tuottotavoitteet

Sijoitusomaisuuden tuottotavoite on määritelty pitkän aikavälin tuottotavoitteena ja lyhyemmällä aikavälillä tuotot voivat vaihdella sijoitussalkun riskiprofiilin mukaisesti. Pitkänä aikavälinä pidetään tässä 5-10 vuoden sijoitushorisonttia. AYY:n sijoitusomaisuuden pitkän aikavälin keskimääräinen vuotuinen reaalitytuottotavoite on 3,5 - 4 %. Tällöin nimellisestä sijoitusomaisuuden nettotuotosta vähennetään pois toteutunut vuotuinen inflaatio. Tämän hetkinen Euroopan keskuspankin arvio inflaatiolle on 2-3 %.

2.3. Sijoitusriskien hallinta

Ylioppilaskunnan sijoitustoiminnan lähtökohtana on määritellyllä sijoitushorisontilla kohtuullisen ja turvaavan tuoton saaminen ylioppilaskunnan omaisuudelle niin, että se tukee aatteellista toimintaa.

Sijoitusriskejä hajautetaan allokoimalla sijoitusomaisuutta eri sijoituskohteisiin, eri omaisuusluokkiin sekä eri alueille huomioiden sijoitusten allokontiin liittyvät rajoitteet. Sijoitussalkun allokoinnissa otetaan huomioon eri omaisuusluokkien pitkän aikavälin tuotto-odotukset sekä niihin liittyvä epävarmuus. Edellä mainittu 3,5 - 4 prosentin reaalitytuottotavoite edellyttää, että noin puolet likvidistä sijoitusomaisuudesta tulisi allokoida pitkällä aikavälillä osakesijoituksiin tai osaketyypin tuotto-odotuksen omaaviin sijoitusmuotoihin. Loput sijoitusomaisuudesta allokoidaan osakeriskiä hajauttaviin omaisuusluokkiin kuten esim. korkosijoituksiin.

Sijoitustoimintaan liittyviä riskejä on rajoitettu määrittämällä sijoitustoiminnassa käytettävät sijoitusinstrumentit ja niiden allokaatorajat. Sijoitustoimintaan liittyviä riskejä ovat markkinariskit, luottoriski, likviditeettiriski ja vastapuoliriski.

Markkinariskejä ovat osakemarkkinariski, korkomarkkinariski, luottomarkkinariski, valuuttariski ja hyödykemarkkinariski.

- Osakemarkkinariskiä on rajoitettu allokaatorajojen avulla. Suurin osa osakesijoituksista tulee olla sijoitettuina kehittyneille markkinoille ja tästä merkittävä osa Eurooppaan.
- Korkomarkkinariskiä ei ole erikseen rajoitettu, mutta sen merkitys suhteessa osakemarkkinarisktiin on perusallokaatiossa pieni. Korkoriski tyypillisesti hajauttaa osakemarkkinariskiä.
- Valuuttariskiä syntyy välillisesti sijoitettaessa euroalueen ulkopuolisiin arvopapereihin. Valuuttojen hallintaan liittyvää operatiivista riskiä pyritään välttämään sijoittamalla suurin osa sijoituksista euromääräisiin sijoitustuotteisiin. Välillistä rahastosijoittamisesta syntyvää valuuttariskiä ei pääsääntöisesti suojata, mikäli valuuttariski on osa sijoitustuotetta.
- Hyödykemarkkinariskiä voi syntyä sijoitussalkkuun vaihtoehtoisten sijoitusstrategioiden kautta. Hyödykkeisiin sijoittamista on rajoitettu vaihtoehtoisten sijoitusten allokaatorajojen avulla.
- Luottoriski syntyy pääsääntöisesti korkosijoitusten kautta. Suurin osa korkosijoituksista tulee olla hyvän luottoluokituksen omaavissa Investment Grade-korkosijoituksissa tai rahamarkkinasijoituksissa. Heikomman luottoluokituksen korkosijoituksille on määritelty enimmäisraja ja niihin sijoitetaan ainoastaan hajautetusti rahastojen kautta.

Likviditeettiriskiltä suojaudutaan koko sijoitussalkun tasolla pitämällä ylioppilaskunnan toiminnan kannalta riittävä osa varoista lyhyen koron instrumenteissa tai rahastoissa. Lisäksi suurin osa sijoitussalkusta tulee sijoittaa likvideihin omaisuusluokkiin kuten pörssinoteerattuihin osakkeisiin ja korkosijoituksiin tai välillisesti niihin sijoitaviin rahastoihin. Epälikvidejä omaisuusluokkia voivat olla kiinteistöt sekä

mahdollisesti vaihtoehtoihin sijoitusstrategioihin liittyvät sijoitustuotteet.

Johdannaisiin liittyvät vastapuoliriskit saattavat sisältyä välillisiin rahastosijoituksiin, mikäli rahastot käyttävät toiminnassaan johdannaisia. Suoria johdannaissijoituksia ei sijoitussalkkuun tehdä.

2.4. Sijoitusinstrumentit

Ylioppilaskunta voi suoraan tai rahastojen kautta sijoittaa seuraaviin sijoitusinstrumentteihin:

- Rahamarkkinasijoitukset: sijoituskohteina voivat olla lyhytaikaiset, alle vuoden juoksuajan omaavat euromääräiset hyvän luottoluokituksen omaavat tai sellaisiksi luokiteltavat velkapaperit, kuten yritystodistukset, sijoitustodistukset tai määräaikaiset talletukset. Sijoitukset voivat olla suoria tai rahastosijoituksia.
- Joukkovelkakirjat: sijoituskohteena voivat olla euromääräiset valtioiden ja muiden julkisen sektorin instituutioiden liikkeeseen laskemat tai yksityisten yritysten liikkeeseen laskemat Investment Grade joukkovelkakirjat tai edellä mainittuihin sijoittavat rahastot tai niihin rinnastettavia sijoitustuotteita käyttävät rahastot.
- High yield / Emerging market debt: sijoituskohteina voivat olla Investment Grade luokkaa heikomman luottokelpoisuuden omaavat yrityslainat tai kehittyvien markkinoiden valtioiden ja muiden julkisen sektorin instituutioiden liikkeeseen laskemat joukkovelkakirjalainat. Näihin lainoihin sijoitetaan ainoastaan hajautetusti rahastojen kautta.

Osakesijoitukset

- Kotimaisiin pörssinoteerattuihin osakkeisiin voidaan sijoittaa suoraan tai rahastojen kautta
- Eurooppalaisiin pörssinoteerattuihin osakkeisiin voidaan sijoittaa suoraan tai rahastojen kautta. Valuuttamääräiset sijoitukset tehdään pääsääntöisesti rahastojen kautta.
- Amerikkalaisiin osakkeisiin sijoitetaan pääsääntöisesti rahastojen kautta.
- Muiden alueiden osakkeisiin sijoitetaan pääsääntöisesti rahastojen kautta.

Vaihtoehtoiset sijoitusstrategiat

- Vaihtoehtoisiin sijoitusstrategioihin voi sisältyä hedge-rahastosijoituksia, hyödykesijoituksia, infrastruktuurisijoituksia tai muita heikomman likviditeetin omaavia sijoituksia. Vaihtoehtoisin sijoitusstrategioihin sijoitetaan vain hajautetusti rahastojen kautta.

2.5. Rajoitukset sijoitustoiminnalle

Sijoitustoiminnalle aiheutuu rajoituksia likviditeettirajoituksista, määritellystä aikahorisontista, allokontirajoitteista ja mahdollisista muista rajoitteista.

2.5.1. Likviditeettirajoite

Omaisuuksien strategiana toteutetaan siten, että AYY:n toimintaan tarvittava kassavirta turvataan. Omaisuuksien allokointi eri omaisuuslajeihin ja sijoitusinstrumentteihin tehdään siten, että likviditeettitarve tulee varmistettua.

Likviditeettirajoite on määritelty niin, että vähintään 10 % sijoitettavasta omaisuudesta on sijoitettu likvideihin rahamarkkinasijoituksiin.

2.5.2. Allokointirajoitteet

Riittävän riskien hajautuksen varmistamiseksi yksittäisille likvideille omaisuuserille määritellään maksimaaliset allokointirajat. Yksittäisen sijoituskohteen prosentuaalinen osuus koko sijoitussalkun markkina-arvosta ei saa ylittää seuraavia osuuksia:

Korkosijoitukset

- Pankkitalletus 50 %
- Yksityinen vuoden sisällä erääntyvän velkakirjan liikkeellelaskija 20 %
- Julkisen sektorin joukkovelkakirjan liikkeellelaskija 20 %
- Yksityinen investment grade joukkovelkakirjan liikkeellelaskija 5 %
- Yksittäinen korko- tai rahamarkkinarahasto 20 %

Osakkeet

- Yksittäisen yrityksen suora osakeomistus 5 %
- Yksittäinen osakerahasto 20 %

Vaihtoehtoiset sijoitusstrategiat

- Yksittäinen rahastosijoitus 10 %

2.6. Sijoitusten allokaatio

Taloustoimikunta valmistelee likvidin sijoitusomaisuuden tavoiteallokaation ja seuraa raportoinnissa allokoinnin toteutumista. Tavoiteallokaatioputki määritellään minimi- ja maksimiosuuksien kautta. Tavoiteallokaatioputkesta voidaan poiketa tietoisesti taloustoimikunnan päätöksellä markkinatilanteen mukaan. Edustajistoa ja hallitusta informoidaan tavoiteallokaation poikkeamisista välittömästi.

Tavoitelokaatio likvidille sijoitusomaisuudelle on seuraava:

Omaisuusryhmä	Tavoitepaino	Vaihteluväli
Korkosijoitukset	50 %	10 % - 80 %
Rahamarkkinat	15 %	10 % - 80 %
IG Investment Grade	30 %	0 % - 70 %
High Yield /EMD	5 %	0 % - 10 %
Osakesijoitukset	50 %	20 % - 70 %
Osakkeet Suomi	20 %	10 % - 30 %
Osakkeet muu Eurooppa	10 %	0 % - 20 %
Osakkeet USA	10 %	0 % - 20 %
Osakkeet muu markkina	10 %	0 % - 20 %
Vaihtoehtoiset sijoitukset	0 %	0 % - 20 %

3. KIINTEISTÖYHTIÖIDEN SIOITUKSIA KOSKEVA SIOITUSPOLITIikka

3.1. Sijoitusomaisuuden rakenne

Ylioppilaskunnan enemmistöomistuksessa olevissa kiinteistöyhtiöissä on likvidiä omaisuutta, jonka pääasiallisena tarkoituksena on tulevaisuudessa rahoittaa kiinteistöön kohdistuvia investointeja. Sijoituksia tehdään kiinteistöosakeyhtiöissä määrävlein vuokratuottojen ylittäessä juoksevat menot. Sijoituksista tehdään myös lunastuksia esimerkiksi lainojen lyhentämiseen.

3.2. Tavoitteet sijoituksille

Kiinteistöyhtiöihin kuuluvien varojen sijoitustavoitteena on pääoman säilyttäminen ja rahamarkkinainstrumenttien korkoja vastaavan tuoton saavuttaminen kaikissa markkinaolosuhteissa. Vaikka sijoitushorisontti saattaa olla enimmillään muutamia vuosia, on kuitenkin kiinteistöyhtiöiden luonteen vuoksi taattava pääoman säilyminen ja mahdollisuus realisoida sijoitus myös lyhyen ajan kuluessa.

3.3. Sijoitusinstrumentit

Tavoitteena on käyttää sijoitusinstrumenttina CESR'n (Committee of European Securities Regulators) Money market fund määrittelyn tavoitteiden mukaisia sekä riskiprofiililtaan niiden kaltaisia instrumentteja.

3.4. Sijoitusriskien hallinta

Rahamarkkinainstrumenteilla on oltava luottoluokittajan antama riittävä lyhyen aikavälin luottoluokitus, vähintään A-2 (S&P), P-2 (Moody's). Luokituksen puuttuessa instrumentilta edellytetään varainhoitajan arvioimaa vastaavaa tasoa.

4. OMAISUUDEN SEURANTA

Vastuu omaisuuden seurannasta ja raportoinnista on talousjohtajalla, joka raportoi säännöllisesti taloustoimikunnalle. Talousjohtaja raportoi perustuen kuukausittain omaisuuden hoitajilta saatuihin tietoihin omaisuuden kehitymisestä.

4.1. Raportoinnin rakenne

Omaisuuden rakenne ja siinä tapahtuneet muutokset niin, että kiinteistöomaisuudesta ja sijoitusomaisuudesta raportoidaan erikseen.

Sijoitusomaisuuden raportointi koostuu seuraavista asioista:

- omaisuuden markkina-arvo omaisuuslajeittain
- markkina-arvon muutos tarkastelukaudella
- koko salkun allokaatio vs tavoiteallokaatio
- omaisuusluokkakohtainen tuottojen raportointi suhteessa niille määriteltyihin vertailuindekseihin
- sijoitussalkun riskiraportointi

4.2. Omaisuudenhoitajat

Ylioppilaskunta voi käyttää omaisuudenhoidossa ulkopuolisia omaisuudenhoitajia. Päätökset omaisuudenhoitajista tekee ylioppilaskunnan taloustoimikunta.

Omaisuudenhoitajia valittaessa otetaan huomioon seuraavat asiat:

- omaisuudenhoitajien tulee olla tunnettuja ja vakavaraisia
- omaisuudenhoitajat kilpailutetaan säännöllisesti
- riskin hajauttamiseksi sijoitettava salkku hajautetaan vähintään kahden omaisuudenhoitajan kesken