

Puolivuotiskatsaus

1.1.–30.6.2010

- Senaatti-kiinteistöjen toiminta kehittyi katsauskaudella tavoitteiden mukaisesti.
- Kiinteistöjen myynnit toteutuivat yleiseen taloudelliseen tilanteeseen nähden hyvin.
- Investoinneissa painottuivat peruskorjaukset, työympäristöjen toimivuutta parantavat toimenpiteet ja sisäilmakorjaukset.
- Uuden strategian hahmottelu aloitettiin vuoden alussa.



Senaatti-kiinteistöt katsauskaudella 1.1.–30.6.2010

Kokonaisvaltaista palvelua toimitila-asioissa

Senaatti-kiinteistöt on katsauskaudella panostanut erityisesti asiantuntijapalvelujen kehittämiseen ja tarjoamiseen asiakkailleen. Toimistot-toimialalla on alkuvuoden aikana tehty noin 30 asiantuntijapalvelusopimusta, joissa on sovittu asiakkaiden kanssa työympäristökonseptien kehittämisestä, työympäristösuunnittelusta, edelleenvuokrauksista ja strategisen toimitilajohtamisen asiantuntijatyöstä. Lisäksi on sovittu alueellistamiseen liittyvien toimitilaratkaisujen toteuttamisesta Fimealle, Liikennevirastolle ja Trafille. Ministeriökampuksen kehittämistyötä on viety eteenpäin. Tavoitteena on parantaa ministeriöiden sijoittumismahdollisuuksia valtioneuvostokampukselle Valtioneuvostonlinnan läheisyyteen. Työympäristöjen toimivuutta parantavia workplace-hankkeita on käynnistetty vuoden aikana mm. TEM:ssä, STM:ssä, OM:ssä ja Jyväskylän erityiskouluissa. Rikosseuraamusviraston ja Puolustushallinnon rakennuslaitoksen kanssa solmittiin kumppanuussopimukset, joiden tarkoituksena on syventää yhteistyötä soti- musosapuolten ja valtion etuja silmällä pitäen.

Senaatti-kiinteistöt ja Hansel Oy ovat tiivistäneet yhteistyötään toimitiloihin liittyvien käyttäjäpalveluiden organisoinnissa valtionhallinnolle. Yhteistyöllä selkeytetään toimintatapoja ja vastuita hankinnoissa ja helpotetaan erityisesti asiakkaiden hankintatoimintaa. Valtioneuvoston kanslian kanssa Senaatti-kiinteistöt on laatinut esisopimuksen turvallisuuspalveluiden tuottamisesta.

Asiakastytyväisyys hyvällä tasolla

Alkuvuodesta tehdyn asiakastytyväisyyskyselyn mukaan 78 % (71) vastanneista on melko tai erittäin tyytyväisiä Senaatti-kiinteistöjen toimintaan. Mainetutkimuksen mukaan asiakkaat näkevät Senaatti-kiinteistöjen vahvuuksina asiantuntijuuden ja ammattitaidon, luotettavuuden, toiminnan asiakaslähtöisyyden sekä yhteiskuntavastuullisuuden.

Energiansäästö ja ympäristökysymykset korostuivat

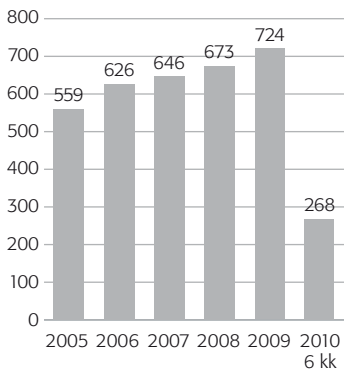
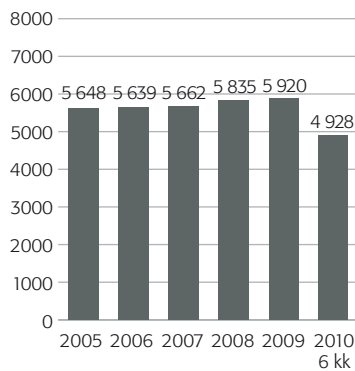
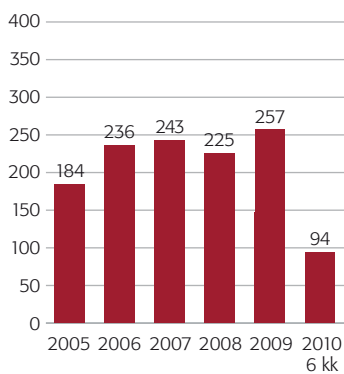
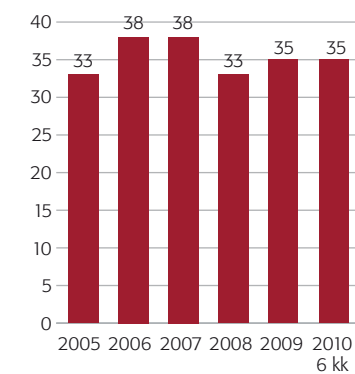
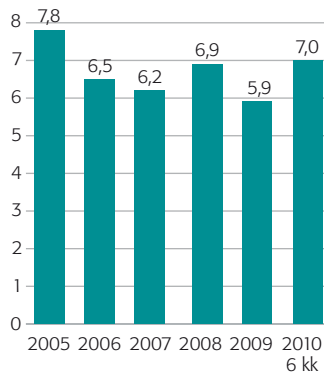
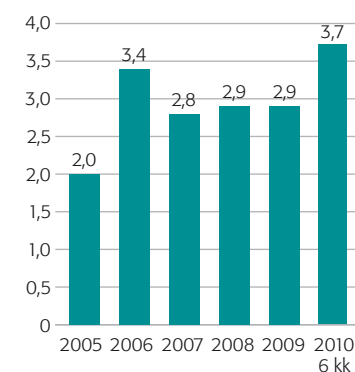
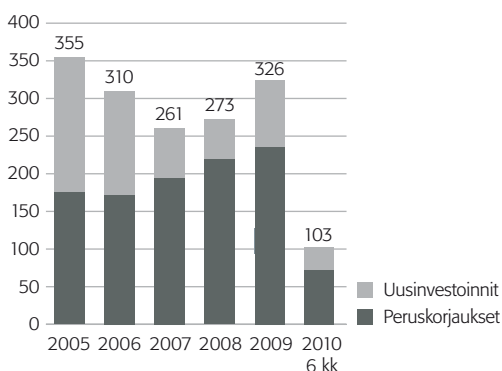
Senaatti-kiinteistöt tekee tiivistä asiakasyhteistyötä ympäristö- ja energia-asioissa. Valtion taidemuseon kanssa on ryhdytty etsimään keinoja vähentää sähkönkulutusta Ateneumissa ja Kiasmassa. Valtioneuvoston kanslian kanssa käynnistettiin Valtioneuvoston linnan ja juhlahuoneistojen energiaselvitysten laatiminen. Oulussa aloitettiin käyttäjä-sähkön hallintaprojekti kahdessa toimistokiinteistössä. Tavoitteena on sähkönkulutuksen vähentäminen tilojen käyttäjien toimintatapoihin vaikuttamalla. Tulokset ovat olleet lupaavia.

Energia-asiat olivat vahvasti mukana myös peruskorjaus- ja uudisrakennushankkeissa. Energiatehokkuutta parantavia hankkeita on käynnissä useita. Merkittävin on Suomen ympäristökeskukselle rakennettava SYKE-talo, jonka suunnittelukilpailu käynnistyi keväällä. SYKE-talon tavoitteena on toimia passiivirakentamisen esimerkkinä suomalaiselle toimistorakentamiselle. Hankkeessa luodaan myös Green Lease -vuokrasopimusmalli, joka kannustaa kiinteistön omistajaa ja käyttäjää toimimaan energiataloudellisesti ja ympäristöystävällisesti.

Avainlukutaulukko (vuoden 2009 lukuihin sisältyvät yliopistokiinteistöt)

| Kasvu | 1–6 2010 | 1–6 2009 | 31.12.2009 |
|--|----------|----------|------------|
| Liikevaihto, Me | 268 | 359 | 724 |
| Tase, Me | 4 928 | 5 865 | 5 920 |
| Vuokrattava pinta-ala, 1 000 m ² | 6 491 | 8 244 | 8 188 |
| Investoinnit yhteensä, Me | 103 | 127 | 326 |
| Investointien osuus liikevaihdosta, % | 38 | 36 | 45 |
| Henkilöstön lukumäärä katsauskauden lopussa | 284 | 291 | 281 |
| Kannattavuus | | | |
| Tulos, Me | 62 | 96 | 151 |
| Tuloksen osuus liikevaihdosta, % | 23 | 27 | 21 |
| Nettotuotto, % | 7,7 | 8,4 | 8,5 |
| Sijoitetun pääoman tuotto, % | 3,5 | 4,9 | 4,4 |
| Oman pääoman tuotto, % | 3,8 | 5,1 | 4,2 |
| Keskimääräinen neliövuokra, e/m ² /kk ¹⁾ | 11,87 | 11,25 | 11,43 |
| Kiinteistöomaisuuden käyttöaste, % | 96,3 | 97,1 | 97,1 |
| Vakavaraisuus | | | |
| Omavaraisuusaste, % | 61,9 | 59,0 | 59,4 |
| Nettovelkaantumisaste, % | 57,5 | 67,7 | 63,0 |

¹⁾ toimitilavuokrasopimukset, kokonaisvuokraohteet

Liikevaihto, milj. euroa**Tase, milj. euroa****Liikevoitto, milj. euroa****Liikevoitto-%****Vieraan pääoman takaisinmaksuaika, v.****Vacancy rate eli vajaakäyttöaste, %****Investoinnit, milj. euroa**

Panostukset kehittämistoimintaan

Senaatti-kiinteistöjen kehitystoiminta on alkuvuonna painotunut asiantuntijapalveluiden tuotteistamiseen, ympäristö- ja energiansäästöhankeisiin sekä toimialan SHOKin tutkimusohjelmien valmistelutyöhön. Energia- ja ympäristöasioita on kehitetty osallistumalla toimialan yhteisiin ohjelmiin. Esimerkkeinä ovat Tekesin, Sitran ja Ympäristöministeriön ERA-17 toimenpideohjelman valmistelutyö sekä useat sisäiset kehittämishankkeet. RYM-SHOKin ensimmäisen tietomalleihin liittyvän tutkimusohjelman valmistelussa Senaatti-kiinteistöt on toiminut yhden työpaketin veturiyhteyksinä. Senaatti-kiinteistöt on myös osallistunut kansainvälisten vertaisverkostojen toimintaan. Esimerkkinä on eurooppalaisen Purenet-verkoston ympäristötunnuslukuja vertaileva hanke.

Taloudellinen tilanne

Vuoden 2009 lopussa yhtiöitettiin yliopistokiinteistöt ja niitä varten perustettiin kolme kiinteistöyhtiötä: Aalto-Yliopistokiinteistöt Oy, Helsingin Yliopistokiinteistöt Oy ja Suomen Yliopistokiinteistöt Oy. Vuoden 2009 vertailulukuihin sisältyy yhtiöille siirtynyt kiinteistöomaisuus tuloineen ja menoineen. Yliopistokiinteistöyhtiöille siirtyneiden kohteiden liikevaihto oli vuonna 2009 noin 213 milj. euroa. Siirtyneiden kohteiden omaisuus oli noin 1,8 miljardia euroa. Katsauskauden lopussa Senaatti-kiinteistöjen kiinteistöomaisuus sisältää yliopistoyhtiöiden osakkeita noin 325 milj. euroa (1/3-osa yhtiöiden osakkeista) ja kauppahintasaamisen Suomen Yliopistokiinteistöt Oy:ltä noin 299 milj. euroa.

Vuokraustoiminta ja tulos

Senaatti-kiinteistöjen liikevaihto oli katsauskaudella 267,7 milj. euroa (358,7 milj. euroa 30.6.2009). Senaatti-kiinteistöjen liikevoitto oli 93,7 milj. euroa (147,3) ja tulos 62,1 milj. euroa (96,2). Vuokraustoiminnan tulos ilman arvonalennuksia ja satunnaisia eriä oli 50,0 milj. euroa (85,3) ja myyntitoiminnan tulos 11,3 milj. euroa (6,9). Rahoitustilanne säilyi hyvänä, omavaraisuusaste nousi 61,9 %:iin (59). Nousu johtui pääosin siitä, että Helsingin Yliopistokiinteistöt Oy maksoi koko kiinteistökauppavelkansa (248,4 milj. euroa) pois ja myös Suomen Yliopistokiinteistöt Oy lyhensi velkaansa 116 milj. euroa suunniteltua enemmän. Senaatti-kiinteistöt maksoi kesäkuussa normaalien lainanlyhennyksien lisäksi 90 milj. euron suuruisen ylimääräisen valtiolainan lyhennyksen ja tuloutti valtiolle voitontuloutuksena 100 milj. euroa. Taseen loppusumma oli 4 928 milj. euroa (5 865), josta likvidit varat olivat 88,1 milj. euroa (15,6). Katsauskauden lopussa Senaatti-kiinteistöjen lainat valtiolta ja rahoituslaitoksilta olivat yhteensä 1 842 milj. euroa (2 359), josta 671 milj. euroa oli lainaa valtiolle velkapääomana saadusta omaisuudesta. Alkuvuoden aikana ei otettu uutta lainaa.

Kiinteistöomaisuus

Kiinteistöomaisuuden tasearvo oli 4,8 miljardia euroa (5,8). Vuokrattava pinta-ala oli 6,5 milj. neliometriä (8,2), josta

tyhjien tilojen määrä oli 0,24 milj. neliometriä (0,24). Toimitilojen vuokrausaste oli 96,3 % (97,1). Vuokrausasteen laskuun vaikutti yliopistokiinteistöjen poistuminen vuoden vaihteessa, sillä yliopistokiinteistöjen vuokrausaste oli vuoden 2009 lopussa lähes 100 %. Katsauskauden lopussa Senaatti-kiinteistöillä oli noin 2 800 voimassa olevaa toimitilavuokrasopimusta. Toimitilavuokrista 90 % (93) kertyi valtion budjettitalouteen kuuluvilta asiakkailta.

Kiinteistöjen ostot ja myynnit

Senaatti-kiinteistöt myi katsauskaudella kiinteistöjä 30,9 milj. eurolla (22,5). Myyntivoitot olivat 15,2 milj. euroa (8,4) ja myyntitappiot 2,9 milj. euroa (0,9). Suurimmat myydyt kohteet olivat AK-tontti Väinö Auerin katu 15 Helsinki perustettavan yhtiön lukuun YIT Rakennus Oy:lle (4,3 milj. euroa), maa-alueiden myynti Helsingin kaupungille Ilmalan ratapihalta (3,1 milj. euroa) ja Kiinteistö Oy Hermia Tampere Technopolis Oyj:lle (2,4 milj. euroa). Eduskunta on vuoden kolmannessa lisätalousarviossa oikeuttanut Senaatti-kiinteistöt myymään Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Eteralle kaksi tonttia Töölönlahdelta yhteishintaan 23,5 milj. euroa. Tämä kauppa ei sisälly edellä esitettyihin lukuihin, vaan kauppa on tarkoitus toteuttaa syksyn aikana.

Rajavartiolaitoksen hallinnassa ollutta kiinteistöomaisuutta siirrettiin Senaatti-kiinteistöille keväällä 6,0 milj. euron arvosta ja Merenkululaitoksen hallinnassa ollutta kiinteistöomaisuutta 2,5 milj. euro arvosta. Molemmat hallinnansiirrot merkittiin velkapääomaan. Laina-aika on 15 vuotta ja korko 5 %.

Investoinnit

Katsauskauden investoinnit olivat yhteensä 102,8 milj. euroa (127,4), joka on 38 % (36) liikevaihdosta. Investoinnit jakau-

tuivat eri toimialojen kesken seuraavasti: Kehitys- ja aluekiinteistöt 1,6 milj. euroa (1,5), Puolustus ja turvallisuus 56,3 milj. euroa (34,3), Ministeriöt ja kulttuuri 11,7 milj. euroa (20,3), Tutkimuslaitokset 7,6 milj. euroa (4,9), Toimistot 25,5 milj. euroa (31,4) sekä hallinnon investoinnit 0,2 milj. euroa (0,4). Peruskorjausten osuus investoinneista oli 73,2 milj. euroa (93,7) ja uudisrakennushankkeiden 29,6 milj. euroa (33,5). Merkittäviä toteutusvaiheessa olevia rakennushankkeita olivat Helsingin Musiikkitalo, Helsingin poliisitalon peruskorjaus, Koy Hämeenlinnan poliisitalo ja Museoviraston toimitalohanke Helsingissä. Merkittäviä valmistuneita hankkeita olivat mm. Helsingin entisen oikeustalon peruskorjaus Helsingin Poliisilaitoksen käyttöön, Kuopion vankilan lisärakennus ja Linnankasarmi Hämeenlinnassa.

Henkilöstö

Katsauskauden lopulla Senaatti-kiinteistöjen henkilöstön määrä oli 284 (291). Loppuvuoden osalta ei ole näkyvissä muutoksia. Lähivuosina ajankohtaiseksi nousee valmistautuminen eläköitymisen mukanaan tuomiin muutoksiin.

Loppuvuoden näkymät

Senaatti-kiinteistöt arvioi saavuttavansa vuodelle 2010 asetetut tulostavoitteet ja toiminnalliset palvelutavoitteet. Vuositulokseen vaikuttavat merkittävästi tiedossa olevat suuret kiinteistökaupat.

Loppuvuonna on ajankohtaista myös selvittää, miten Senaatti-kiinteistöjen uusi rooli valtionhallinnon sisäisenä toimitilayksikkönä vaikuttaa organisaatioon ja sen rakentamiseen. Senaatti-kiinteistöjen toiminnan kustannustehokkuus sekä osaava ja motivoitunut henkilöstö antavat hyvän pohjan tulevalle toiminnalle.

Keskimääräiset neliövuokrat toimialoittain ja alueittain*

| euroa/kk | Kehitys- ja aluekiinteistöt 2010 | Puolustus ja turvallisuus 2010 | Ministeriöt ja kulttuuri 2010 | Tutkimuslaitokset 2010 | Toimistot 2010 |
|-----------------|----------------------------------|--------------------------------|-------------------------------|------------------------|----------------|
| Etelä-Suomi | 9,12 | 12,70 | 17,67 | 14,62 | 13,98 |
| Länsi-Suomi | 5,97 | 5,87 | 13,14 | 11,56 | 10,08 |
| Keski-Suomi | 5,43 | 9,67 | 11,58 | 14,23 | 10,88 |
| Itä-Suomi | 5,21 | 11,95 | 8,31 | 10,47 | 10,23 |
| Pohjois-Suomi | 5,84 | 8,10 | 9,82 | 11,36 | 9,48 |
| Yhteensä | 6,31 | 10,91 | 15,68 | 13,46 | 11,57 |

* toimitilasopimukset, kokonaisvuokraohteet

Investointien rahoituslaskelma

| Me | 1.1.–30.6.2010 | 1.1.–30.6.2009 | 1.1.–30.6.2008 |
|---|----------------|----------------|----------------|
| Vuokraustoiminnan tulos välittömien kulujen jälkeen (rahoitustulos) | 127 | 193 | 171 |
| Lainojen lyhennykset | -221 | -127 | -111 |
| Omistajalle maksettu osuus vuoden 2009 tuloksesta ja yliopistokiinteistöihin kohdistunut alv-palautus (42 M€) | -142 | -80 | -100 |
| Peruskorjaukset | -73 | -94 | -102 |
| Rahoitusvaje ennen uusinvestointeja | -309 | -108 | -142 |
| Toteutetut uusinvestoinnit | -30 | -34 | -21 |
| Rahoitusvaje/katettu omaisuuden myynnillä (yliopistokiinteistöt) | -339 | -142 | -163 |

Tarjoamme avaimet toimiviin ratkaisuihin

Senaatti-kiinteistöjen toiminta on kehittynyt alkuvuonna tulos- ja palvelutavoitteiden kannalta hyvin. Yliopistokiinteistöyhtiöiden perustamisen jälkeiset toimenpiteet on saatu pääosin vietyä loppuun, ja uudet kiinteistöyhtiöt ovat aloittaneet toimintansa.

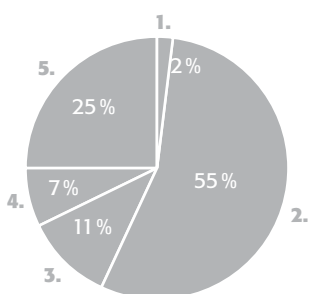
Vuoden alussa aloitimme uuden strategian hahmottelun skenaariotyöskentelyllä. Skenaarioissa on huomioitu erityisesti finanssikriisin ja kiristyvän budjettikurin vaikutukset tulevaisuuden tilankäyttöön ja asiakkaiden toimintaan. Uudessa strategiassa korostuvat toimenpiteet, joilla Senaatti-kiinteistöt pystyy vastaamaan näihin haasteisiin.

Uuden liikelaitoslain ja valtion kiinteistöstrategian myötä Senaatti-kiinteistöjen rooli on muuttumassa entistä vahvemmin valtionhallinnon strategiseksi toimitilalaysiköksi. Konkreettisenä esimerkkinä tästä on vuoden alussa aloitettu valtion tilahallinnan projekti, jossa Senaatti-kiinteistöt toimii koordinoijana ja palvelun tuottajana. Projektin tavoitteena on koota valtionhallinnon käytössä olevien tilojen tiedot yhteen järjestelmään tukemaan asiakkaiden tilasuunnittelua ja päätöksentekoa. Valmistuttuaan palvelu auttaa virastoja päätöksenteossa, erilaisten toimitilaratkaisujen kehittämisessä ja analysoinnissa ja sitä kautta toimitilakustannusten ja ympäristöasioiden hallinnassa.



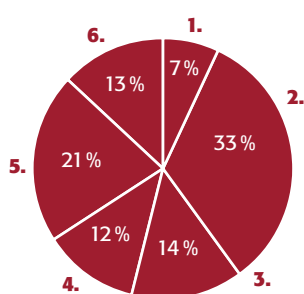
Aulis Kohvakka
Toimitusjohtaja

Investoinnit toimialoittain



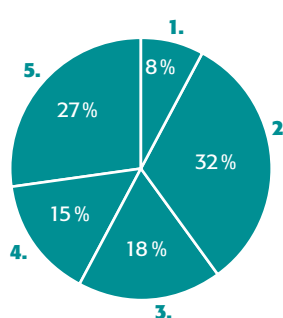
1. Kehitys- ja aluekiinteistöt 1,6 milj. e
2. Puolustus- ja turvallisuus 56,3 milj. e
3. Ministeriöt ja kulttuuri 11,7 milj. e
4. Tutkimuslaitokset 7,6 milj. e
5. Toimistot 25,5 milj. e

Kiinteistöomaisuus toimialoittain



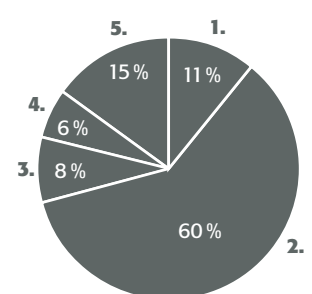
1. Kehitys- ja aluekiinteistöt 340 milj. e
2. Puolustus- ja turvallisuus 1 597 milj. e
3. Ministeriöt ja kulttuuri 664 milj. e
4. Tutkimuslaitokset 592 milj. e
5. Toimistot 998 milj. e
6. Yliopisto-omistus ja tukiyksiköt 625 milj. e

Vuokraustoiminnan liikevaihto toimialoittain



1. Kehitys- ja aluekiinteistöt 19 milj. e
2. Puolustus- ja turvallisuus 77 milj. e
3. Ministeriöt ja kulttuuri 44 milj. e
4. Tutkimuslaitokset 37 milj. e
5. Toimistot 66 milj. e

Vuokrattava pinta-ala toimialoittain



1. Kehitys- ja aluekiinteistöt 0,7 milj. m²
2. Puolustus- ja turvallisuus 3,9 milj. m²
3. Ministeriöt ja kulttuuri 0,5 milj. m²
4. Tutkimuslaitokset 0,4 milj. m²
5. Toimistot 0,9 milj. m²

Senaatti-kiinteistöt on valtiovarainministeriön alainen liikelaitos, jonka tehtävänä on tuottaa tilapalveluja ensisijaisesti valtion virastoille ja laitoksille. Toimitilojen vuokraus, investoinnit sekä kiinteistövarallisuuden ja palvelujen kehittäminen muodostavat liiketoiminnan perustan. Yhteiskuntavastuullisuus on Senaatti-kiinteistöjen toiminnan kulmakiviä. Asiakaspalvelussa korostuvat palveluhenkisyys sekä halu ja kyky löytää asiakkaan tarpeista lähteviä ratkaisuja. Strategiensa mukaisesti Senaatti-kiinteistöt panostaa tiloista ja työympäristöä tukevista palveluista muodostuvien palvelukokonaisuuksien tuottamiseen asiakkailleen. Tavoitteena on, että asiakkaat voivat keskittyä ydintoimintaansa ja saada toimitiloihinsa liittyvän osaamisen ja palvelut keskitetysti yhdestä paikasta.



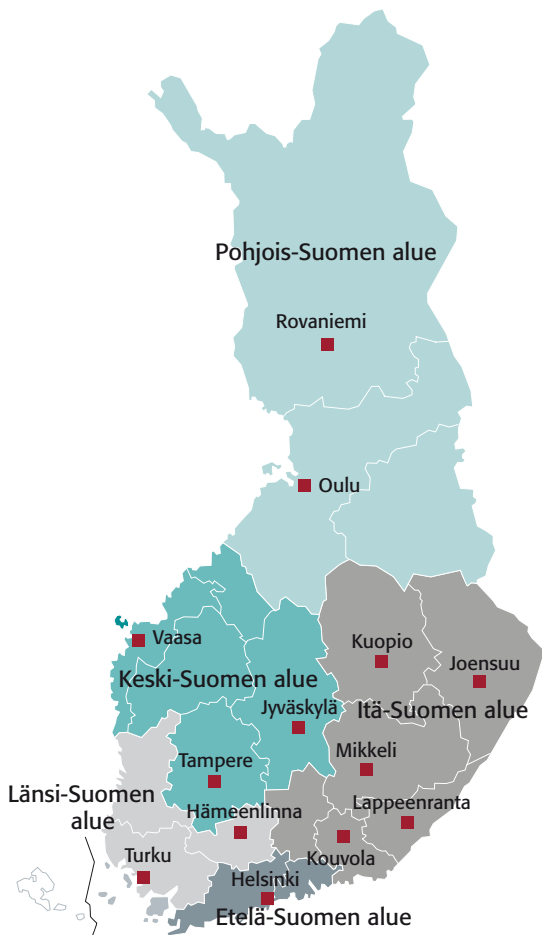
Senaatti-kiinteistöt

Toimitusjohtaja
Aulis Kohvakka
PL 237
Lintulahdenkatu 5 A
00531 Helsinki
puhelin 0205 8111
faksi 0205 811 360
etunimi.sukunimi@senaatti.fi

www.senaatti.fi

Toimialat

Tutkimuslaitokset
Johtaja Juha Lemström
Toimistot
Johtaja Jorma Heinonen
Ministeriöt ja kulttuuri
Johtaja Jukka Liede
Puolustus ja turvallisuus
Johtaja Jari Panhelainen
Kehitys- ja aluekiinteistöt
Johtaja Heikki Laitakari



Muut toimipaikat

ETELÄ-SUOMEN ALUE

Johtaja Petri Turku

Helsinki

Lintulahdenkatu 5 A, PL 236
00531 HELSINKI

LÄNSI-SUOMEN ALUE

Johtaja Olavi Hiekka

Turku

Joukahaisenkatu 2, PL 55
20521 TURKU

Hämeenlinna

Sibeliuksenkatu 19
13100 HÄMEENLINNA

KESKI-SUOMEN ALUE

Johtaja Esko Kangaskoski

Jyväskylä

Vaasankatu 2, PL 55
40101 JYVÄSKYLÄ

Vaasa

Wolffintie 35, PL 146
65101 VAASA

Tampere

Uimalankatu 1, PL 470
33101 TAMPERE

ITÄ-SUOMEN ALUE

Johtaja Jyrki Reinikainen

Kuopio

Sepänkatu 1, PL 1054
70101 KUOPIO

Kouvola

Hallituskatu 7
45100 KOUVOLA

Mikkeli

Raatihuoneenkatu 5, PL 71
50101 MIKKELI

Lappeenranta

Villimiehenkatu 2, PL 182
53101 LAPPEENRANTA

Joensuu

Sairaalakatu 2, PL 67
80101 JOENSUU

POHJOIS-SUOMEN ALUE

Johtaja Risto Rautiola

Oulu

Isokatu 4, PL 74
90101 OULU

Rovaniemi

Valtakatu 2, PL 8001
96101 ROVANIEMI



Senaatti

K I I N T E I S T Ö T