



Puolivuotiskatsaus 1.1.–30.6.2006

Senaatti-kiinteistöjen toiminta vuoden ensimmäisellä puoliskolla on edennyt suunnitelmien mukaisesti. Katsauskautta on leimannut edelleen vilkkaana jatkunut investointitoiminta asiakkaiden toimitiloihin. Senaatti-kiinteistöt on myös määrätietoisesti jatkanut panostusta ympäristö- ja yhteiskuntavastuuasioihin. Yksi merkittävimmistä kauden saavutuksista oli Senaatti-kiinteistöille myönnetty alan ensimmäisiin kuuluva ISO 14001 sertifikaatti.



Aulis Kohvakka

Vahvaa sitoutumista ympäristöarvoihin

Ympäristöarvojen kunnioittaminen on ollut osa Senaatti-kiinteistöjen arkipäivää jo pitkään. Toiminta on tähdännyt jo kauan samoihin arvoihin, joita sertifiointikin edellyttää. Viimeiset kolme vuotta olemme tehneet määrätietoista työtä tärkeimmässä nimenomaan sertifiointitasoinen ympäristöjärjestelmä. Se on merkinnyt muun muassa entistä suunnitelmallisempaa, analyyttisempää ja dokumentoidumpaa toimintaa prosessiemme ja palveluidemme ympäristövaikutusten vähentämiseksi. Työmme ympäristöasioiden edistämiseksi ei pääty tähän. Sertifiointi edellyttää jatkuvaa toiminnan kehittämistä. Tämä on hyvä alku, ja toivomme, että kiinteistöalan ensimmäisiin kuuluva sertifiointi vie eteenpäin ympäristöarvoja koko alalla.

Aulis Kohvakka
Toimitusjohtaja

Senaatti-kiinteistöt katsauskaudella 1.1. - 30.6.2006

Senaatti-kiinteistöt on valtiovarainministeriön alainen liikelaitos, joka tuottaa ja tarjoaa tilapalveluja ensisijaisesti valtiohallinnon asiakkaille. Asiakaskuntaan kuuluvat muun muassa yliopistot ja korkeakoulut, valtion virastot, ministeriöt, tutkimus- ja kulttuurilaitokset, vankilat sekä puolustushallinto. Toiminta perustuu yhteiskuntavastuulliseen liiketoimintaan, hyvään palveluun, pitkäaikaisiin asiakkuuksiin ja kumppanuuteen. Katsauskauden lopussa Senaatti-kiinteistöjen hallinnassa oli noin 11 100 rakennusta, yhteensä 8,2 milj. neliometriä. Omaisuuden tasearvo oli 5,6 miljardia euroa.

Muuttuvat toimitilamarkkinat ja toimintaympäristöt

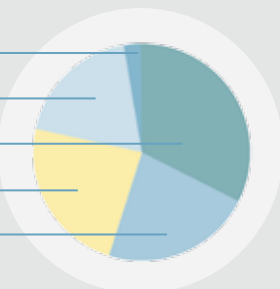
Tarjontaa ja kilpailua toimitilamarkkinoilla ovat vilkastuttaneet suhteellisen korkea vajaakäyttöaste sekä kansainväliset toimijat, joita on tullut markkinoille runsaasti. Myös Senaatti-kiinteistöjen asiakkaiden toimintaympäristö on muuttumassa valtiohallinnossa käynnissä olevien muutoshankkeiden vuoksi. Muutoksista ja kiristyneestä kilpailutilanteesta huolimatta Senaatti-kiinteistöt on pystynyt pitämään vuokrausasteen tavoitteiden mukaisesti korkealla tasolla 97,1 %. Myöskään asiakaskunnassa tai vuokrausasteissa ei tapahtunut merkittäviä muutoksia.

Toimitilat tukevat muutosta

Senaatti-kiinteistöt seuraa tiivisti toimitilamarkkinoiden ja asiakkaiden toiminnan muutoksia voidakseen vastata toimitilojen tarjonnassa asiakkaidensa tarpeisiin tarkoituksenmukaisella tavalla. Senaatti-kiinteistöt tukee asiakkaidensa muutosprosessia tarjoamalla muun muassa työympäristön muutoksiin liittyviä asiantuntijapalveluita kuten työympäristöstrategioiden laadintaa. Strategialähtöinen työympäristökehittäminen on sisällytetty moniin katsauskauden investointihankkeisiin ja sen käytöstä tulevissa

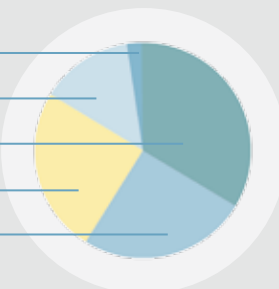
Kiinteistöomaisuus toimialoittain

Kehitys-
kiinteistöt 2 %
Puolustus-
kiinteistöt 19 %
Yliopisto-
kiinteistöt 33 %
Erityis-
kiinteistöt 24 %
Toimisto-
kiinteistöt 22 %



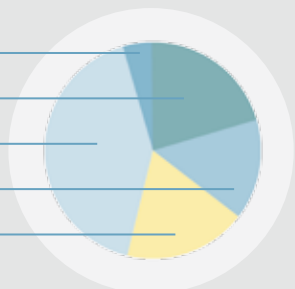
Liikevaihto toimialoittain

Kehitys-
kiinteistöt 2 %
Puolustus-
kiinteistöt 14 %
Yliopisto-
kiinteistöt 34 %
Erityis-
kiinteistöt 25 %
Toimisto-
kiinteistöt 25 %



Vuokrattava pinta-ala toimialoittain

Kehitys-
kiinteistöt 4 %
Yliopisto-
kiinteistöt 21 %
Puolustus-
kiinteistöt 42 %
Toimisto-
kiinteistöt 15 %
Erityis-
kiinteistöt 18 %





hankkeissa on sovittu useiden asiakkaiden kanssa, toimistokiinteistöjen toimialan lisäksi myös yliopisto- ja erityiskiinteistöjen toimialoilla.

Kiinteistöjen kehittäminen ja myynti tehostuivat

Viime vuoden lopulla perustettu kehityskiinteistöt-toimiala on tehostanut tyhjenevien tilojen kehittämistä, myyntiä ja markkinointia. Toimialan organisointi ja toiminta ovat käynnistyneet hyvin tämän vuoden alusta, ja myyntitoiminta on tuottanut odotusten mukaisesti. Senaatti-kiinteistöjen myynnit katsauskaudella olivat 24,3 milj. euroa, myyntivoitot 11,4 milj. euroa ja myyntitappiot 2 milj. euroa.

Katsauskaudella ovat jatkuneet valtion kiinteistöstrategian mukaiset Tiehallinnon, Ratahallintokeskuksen ja Rajavartiolaitoksen kiinteistöjen hallinnansirrot Senaatti-kiinteistöille. Lisäksi valtiolta on siirretty Senaatti-kiinteistöille yksittäisiä kiinteistökohteita.

Laajeneva palveluvalikoima asiakkaiden tarpeisiin

Senaatti-kiinteistöjen tavoitteena on entistä laajempi, valtion toimitilat kokonaisvaltaisesti huomioiva palvelutuotanto. Tämä merkitsee muun muassa toimitila- ja muiden lisäarvopalveluiden tuottamista kiinteistöjen käyttäjille valittujen kumppaneiden kanssa. Katsauskaudella Senaatti-kiinteistöt ja Hansel Oy ovat tiivistäneet yhteistyötä siivouksen ja sähkön hankinnan osalta. Kumppanuuteen on panostettu myös uusimalla ylläpidon puitesopimukset.

Rapal Oy:n kanssa yhteistyössä kehitettyä Optimize.net-tilahallintajärjestelmää on uudistettu ja sitä on viety eteenpäin verohallinnossa, oikeusministeriössä ja valtiokonttorissa. Puolustushallinnossa Optimize.netin käyttöönottoa pilotoidaan yhteistyössä puolustusministeriön ja pääesikunnan kanssa.

Konkreettisia tekoja ympäristöasioiden edistämiseksi

Senaatti-kiinteistöt on syventänyt asiakasyhteistyötä myös

ympäristötavoitteiden osalta. Yhteistyö on käynnistynyt mm. verohallinnon kanssa ja se perustuu valtakunnalliseen Senaatti-kiinteistöjen ja verohallinnon väliseen keväällä solmittuun kumppanuussopimukseen. Joensuun yliopiston kanssa on aloitettu yliopiston ympäristöohjelman laatiminen. Yhdessä asiakkaiden ja palvelutuottajien kanssa on käynnistetty myös jätehuollon kehittämishankkeita. Energian- ja vedenkulutuksen osalta on solmittu kulutuksen alentamiseen tähtäviä sopimuksia. Ympäristö- ja yhteiskuntavastuuasioiden raportointia on tehostettu hankkimalla tähän tarkoitukseen räätälöity raportointityökalu.

Tehokkaat työvälineet tukemaan verkostomaista toimintaa

Katsauskauden kehittämishankkeet painottuivat tietohallinnon laajamittaisiin hankkeisiin. Tavoitteena ovat tehokkaat tietojärjestelmät, jotka tukevat verkostomaista toimintaa ja palvelevat entistä paremmin myös asiakkaita ja kumppaneita. Kiinteistön käyttäjille suunnatun palveluportaali Senaattilan uudistaminen aloitettiin ja sisäistä viestintää tehostettiin uudistamalla Senaatti-kiinteistöjen intranet. Katsauskaudella jatkettiin integraatiohanketta ja tietovaraston kehittäminen aloitettiin. Myös sähköistä laskutusta on viety eteenpäin.

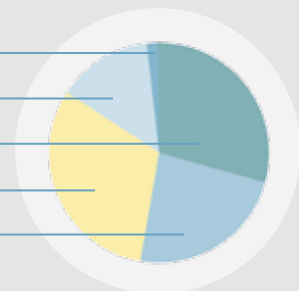
Henkilöstön osaamiseen panostettiin toteuttamalla valmennus- ja koulutusohjelmia eri ammatti- ja henkilöstöryhmille. Senaatti-kiinteistöt haluaa edelleen kehittää palveluvalmiuksiaan, mihin liityen on jatkettu koko organisaation kattavaa, useammalle vuodelle ajoittuvaa ”Palveluvimma” -kehitysohjelmaa.

Panostukset asiakastyytyväisyyteen

Keväällä tehdyn vuosittaisen asiakastyytyväisyystutkimuksen mukaan asiakkaiden tyytyväisyys on pysynyt samalla hyvällä tasolla edelliseen vuoteen verrattuna. 75 % ilmoitti olevansa melko tai erittäin tyytyväinen Senaatti-kiinteistöihin kokonaisuudessaan. Puolustuskiinteistöjen toimialalla tyytyväisyys parani edelleen ja oli toimialoista paras. Kehitettävien asioiden osalta tulokset on

Investoinnit toimialoittain

Kehityskiinteistöt 2 %
Puolustuskiinteistöt 14 %
Yliopistokiinteistöt 30 %
Erityiskiinteistöt 32 %
Toimistokiinteistöt 23 %



Keskimääräiset nelivuokrat toimialoittain ja alueittain*

e/kk	Yliopistokiinteistöt		Toimistokiinteistöt		Erityiskiinteistöt		Kehityskiinteistöt
	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006
Etelä-Suomi	10,19	9,99	11,23	11,48	12,2	11,36	6,93
Keski-Suomi	8,78	8,72	7,99	7,76	5,61	5,54	5,55
Pohjois- ja Itä-Suomi	9,06	9,05	7,53	7,46	7,01	6,73	6,1
Senaatti-kiinteistöt yhteensä	9,33	9,24	9,57	9,49	9,37	8,78	6,1

* ei sisällä pääomavuokralle olevia asiakkaita: Helsingin yliopisto, Rikosseuraamusvirasto ja puolustushallinto



käsittely yhdessä asiakkaiden ja palvelutoimittajien kanssa. Senaatti-kiinteistöt teetti asiakkaidensa ja keskeisten sidosryhmien keskuudessa mainetutkimuksen. Tulosten mukaan Senaatti-kiinteistöjen erityisenä vahvuutena ovat yhteiskuntavastuullisuus sekä yrityskulttuuri ja johtaminen.

Taloudellinen tilanne

Senaatti-kiinteistöjen katsauskauden talous kehittyi suunnitellusti. Liikevaihto kasvoi 4,2 % 284,6 milj. euroon (273,1 milj. euroa 30.6.2005). Liikevaihdon kasvu johtui valmistuneista investoinneista ja vuokrien indeksitarkistuksista. Liikevoitto oli 115,8 milj. euroa (108,7 milj. euroa) ja tulos 67,2 milj. euroa (59,3 milj. euroa). Nettotuotto pysyi 7,2 %:ssa ja sijoitetun pääoman tuotto oli 3,8 % (3,9 %).

Senaatti-kiinteistöjen rahoitustilanne säilyi hyvänä. Taseen loppusumma oli 5 579 milj. euroa (5 453 milj. euroa), josta likvidit varat olivat 43,2 milj. euroa (31,2 milj. euroa). Katsauskauden lopussa Senaatti-kiinteistöillä oli vierasta pääomaa yhteensä 2 265 milj. euroa (2 205 milj. euroa), josta 1 414 milj. euroa oli lainaa valtiolle velkapääomana saadusta omaisuudesta. Investointien rahoittamiseksi otettiin uutta lainaa 120 milj. euroa. Omavaraisuusaste oli 59,4 % (59,6 %).

Investointitoiminta jatkui vilkkaana

Katsauskauden investoinnit olivat yhteensä 144,7 milj. euroa (140,1 milj. euroa), joka on 50,8 % (51,3 %) liikevaihdosta. Investoinnit jakautuivat eri toimialojen kesken seuraavasti: yliopistokiinteistöt 29,5 % (22,3 %), erityiskiinteistöt 31,7 % (41,7 %), toimistokiinteistöt 22,9 % (17,5 %) ja puolustuskiinteistöt 14,1 % (18,3 %), kehityskiinteistöt 1,6 %, sekä hallinnon investoinnit 0,2 % (0,2 %). Peruskorjausten osuus investoinneista oli 72,6 milj. euroa (59,5 milj. euroa), uudisrakennushankkeiden 71,7 milj. euroa (80,4 milj. euroa) ja muiden investointien 0,4 milj. euroa (0,2 milj.

euroa). Merkittävimmät valmistuneet hankkeet olivat Kaari-talo Helsingissä (45,5 milj. euroa, laajuus 18 140 htm²), ICT-Talo Turussa (27,2 milj. euroa, laajuus 12 726 htm²), HY:n eläinlääketieteellisen tiedekunnan eläinsairaala (20,3 milj. euroa, laajuus 11 000 htm²) sekä HY:n Porthanian peruskorjaus (19,6 milj. euroa). Merkittäviä toteutusvaiheessa olevia rakennushankkeita olivat mm. Lounais-Suomen vankila (kustannusarvio 71,5 milj. euroa), Koy Helsingin Musiikkitalo (Senaatti-kiinteistöjen osuus kustannusarviosta 45,1 milj. euroa) sekä Lapin yliopiston taiteiden tiedekunnan rakennushanke (kustannusarvio 21,4 milj. euroa). Katsauskaudella Senaatti-kiinteistöjen hallitus teki investointipäätökset mm. Helsingin yliopiston Ratakatu 6 b:n, Turun yliopiston Medisiinän ja TKK:n päärakennuksen peruskorjauksista.

Loppuvuoden ja lähitulevaisuuden näkymät

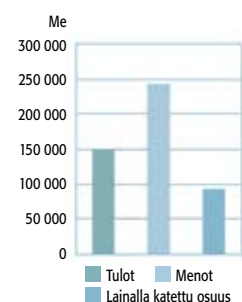
Senaatti-kiinteistöt arvioi saavuttavansa tilikaudelle asetetut palvelutavoitteet ja sovitut toimenpideohjelmat tullaan keskeisiltä osin toteuttamaan. Liikevaihtoennuste on 574 milj. euroa ja tulostavoitte 117 milj. euroa.

Paineet vuokratteen säilyttämiseen nykyisellä tasollaan ovat kasvaneet. Tähän ovat vaikuttaneet vanhojen virastotalojen, sekä vankiloiden ja puolustushallinnon käytössä olevien kiinteistöjen suuri peruskorjaus- ja modernisointitarve, hitaasti kasvava vajaakäyttö sekä voimakkaasti nousevat energiahinnat. Senaatti-kiinteistöiltä tämä vaatii tiukkaa kustannusten seurantaa, tehokkuuden lisäämistä kumppanuusohjelmissa sekä energiakulutusta hillitseviä investointeja.

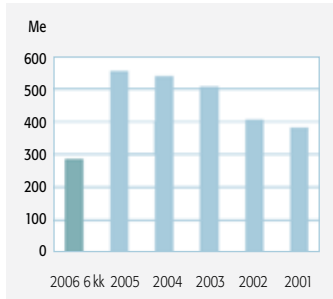
Senaatti-kiinteistöt on suurin toimitilayksikkö Suomessa. Kun otetaan huomioon valtiohallinnon tuottavuuden parannushankkeet, Senaatti-kiinteistöt ei tavoittele kasvustrategiaa keskeisissä volyymeissaan. Tärkeintä on säilyttää hyvä kannattavuus sekä olla eri muutostilanteisiin nopeasti sopeutuva ja joustava.

Investointien rahoituslaskelma

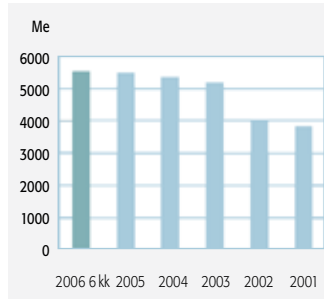
1 000 euroa	1.1.-30.6.2006	1.1.-30.6.2005
Vuokraoiminnan tulos välittömien kulujen jälkeen (rahoitustulos)	149 751	145 340
Lainojen lyhennykset	-82 000	-79 850
Omistajalle maksettu osuus vuoden 2005 voitosta	-16 000	-16 100
Peruskorjaukset	-72 640	-59 476
Erutus, eli uusinvestointeihin käytettävä osuus tuloksesta	-20 889	-10 086
Toteutetut uusinvestoinnit	-71 664	-80 440
Erutus, eli investointien lainalla katettu osuus	-92 553	-90 526



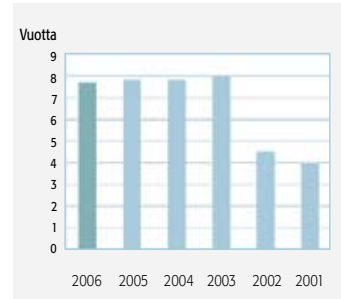
Liikevaihto



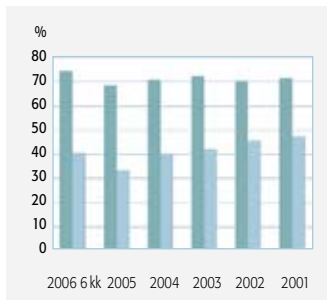
Kiinteistöomaisuus



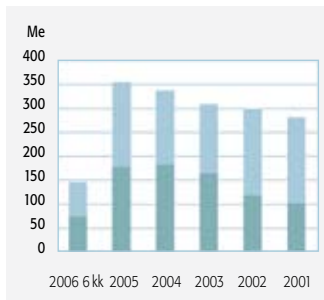
Vieraan pääoman takaisinmaksuaika



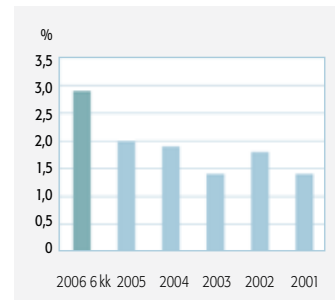
Käyttökate- ja liikevoitto-%



Investoinnit



Vacancy Rate



■ Käyttökate-%
■ Liikevoitto-%

■ Peruskorjaukset
■ Uusinvestoinnit

Avainlukutaulukko

Kasvu	1-6 2006	1-6 2005	31.12.2005
Liikevaihto, Me	285	273	552
Tase, Me	5 579	5 453	5 648
Vuokrattava pinta-ala, 1000 m ²	8 175	8 105	8 095
Investoinnit yhteensä, Me	144,7	140,1	355,0
Investointien osuus liikevaihdosta, %	50,8	51,3	64,2
Henkilöstön lukumäärä katsauskauden lopussa	282	267	271
Kannattavuus			
Tulos, Me	67,2	59,3	88,0
Voiton osuus liikevaihdosta, %	23,5	21,7	15,9
Nettotuotto, %	7,2	7,2	7,2
Sijoitetun pääoman tuotto, %	3,8	3,9	3,4
Oman pääoman tuotto, %	3,3	3,4	2,7
Keskimääräinen neliövokra, e/m ² /kk*	9,31	9,2	9,33
Kiinteistöomaisuuden käyttöaste, %	97,1	97,8	98,0
Vakavaraisuus			
Omavaraisuusaste, %	59,4	59,6	59,3
Nettovelkaantumisaste, %	66	66	66

* ei sisällä pääomavuokralla olevia asiakkaita: Helsingin yliopisto, Rikosseuraamusvirasto ja puolustushallinto

Senaatti-kiinteistöjen palvelujen perustan muodostavat toimitilojen vuokraus, investoinnit, kiinteistövarallisuuden hallinnoiminen ja kehittäminen. Senaatti-kiinteistöt on jakanut liiketoimintansa viiteen toimialaan: yliopisto-, toimisto-, erityis-, puolustus- ja kehityskiinteistöihin. Toimialat ovat tulosvastuullisia yksiköitä, jotka päättävät kiinteistöjä, asiakkuuksia ja investointeja koskevista strategioista. Palvellakseen asiakkaitaan mahdollisimman joustavasti Senaatti-kiinteistöt on jakanut operatiivisen toiminnan kolmen maantieteellisen alueen vastuulle. Katauskauden lopussa Senaatti-kiinteistöjen palveluksessa oli 282 henkilöä, joista noin puolet työskenteli Helsingissä ja toinen puoli muualla Suomessa.



*Senaatti-kiinteistöt
Lintulahdenkatu 5 A, PL 237
00531 HELSINKI
Vaihde 0205 8111
Faksi 0205 811 360*

Senaatti-kiinteistöt verkossa: www.senaatti.fi