



Puolivuotiskatsaus 1.1.–30.6.2007

Senaatti-kiinteistöjen alkuvuosi sujui suunnitelmien mukaisesti. Katsauskaudella on aloitettu strategian uudistamistyö, joka valmistuu vuoden loppuun mennessä. Senaatti-kiinteistöt on myös määrätietoisesti vienyt eteenpäin kiinteistö- ja rakennusalan uusia käytäntöjä. Konkreettinen esimerkki tästä on Senaatti-kiinteistöjen alkuvuonna tekemä merkittävä päätös tietomallinnuksen käyttöönotosta uudis- ja peruskorjaushankkeissa.



Aulis Kohvakka

Asiakkaat toiminnan ytimessä

Asiakkuudet ja asiakkaiden tarpeiden täyttäminen ovat yhä edelleen tärkein toimintamme ohjaaja. Olennaista uudessa strategiassamme on katseen kääntäminen entistä vahvemmin asiakkaiden suuntaan. Uudistamalla asiakassegmentoinnin sekä kokoamalla yhteen asiakkaiden palvelutarpeita tuomme tehoa ja taloudellisuutta niin omiin kuin asiakkaiden prosesseihin.

Senaatti-kiinteistöt aloittaa tänä syksynä tietomallinnuksen laajamittaisen käytön rakennushankkeissaan. Mallinnus palvelee suunnittelijoiden ja omistajan lisäksi erityisesti asiakasta. Se antaa mm. entistä paremmat mahdollisuudet suunnitella ennakkoon tilojen käyttöä ja arvioida eri vaihtoehtojen kustannuksia. Tavoitteenamme on tarjota asiakkaiden toimintaa parhaiten tukevia työympäristöratkaisuja. Tietomallintamisen tarjoamat työkalut vievät osaltaan tätä tavoitetta eteenpäin.

Aulis Kohvakka
Toimitusjohtaja

Senaatti-kiinteistöt katsauskaudella 1.1. - 30.6.2007

Senaatti-kiinteistöt on valtiovarainministeriön alainen liikelaitos, joka tuottaa tilapalveluja ensisijaisesti valtion virastoille ja laitoksille. Toimitilojen vuokraus, investoinnit, kiinteistövarallisuuden kehittäminen ja hallinta muodostavat liiketoiminnan ja palvelujen perustan. Toiminta perustuu yhteiskuntavastuulliseen liiketoimintaan, hyvään palveluun, pitkäaikaisiin asiakkuuksiin ja kumppanuuteen. Senaatti-kiinteistöjen tehtävänä on tarjota tilapalveluja, jotka ovat taloudellisesti, sosiaalisesti ja ympäristön kannalta vastuullisesti tuotettuja ja hinnoiteltuja. Asiakaspalvelussa korostuvat palveluhenkisyys sekä halu ja kyky löytää asiakkaan tarpeista lähteviä ratkaisuja.

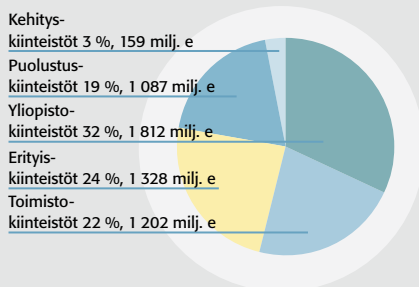
Toimintaympäristö muutoksessa

Tarjonta ja kilpailu toimitilamarkkinoilla on ollut vilkasta, ja kansainvälisiä toimijoita on tullut markkinoille runsaasti. Uusien toimijoiden myötä kiinteistöpalvelujen tarjonta on kehittynyt ja lisääntynyt. Kiinteistöalan hyvä markkinatilanne on luonut alalle myös kilpailua osaajista ja aiheuttanut resurssipulaa. Senaatti-kiinteistöjen asiakaskunnassa tapahtuva rakennemuutos ja valtionhallinnon tuottavuusohjelma näkyvät kaikilla valtionhallinnon tasoilla muun muassa tilankäytön tehostamistarpeina. Näillä kehitysnäkymillä on vahva vaikutus myös Senaatti-kiinteistöjen toimintaan.

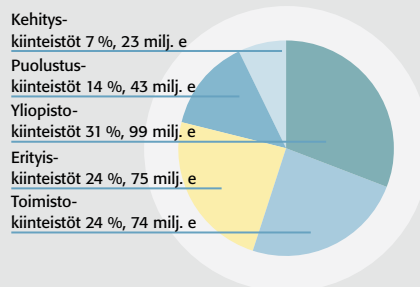
Asiantuntijapalveluita asiakkaiden tueksi

Senaatti-kiinteistöt tukee asiakkaitaan tarjoamalla työympäristön muutoksiin liittyviä asiantuntija- ja tilahallintapalveluita. Senaatti-kiinteistöt on tuottanut katsauskaudella tilankäyttö- ja markkina selvityksiä sekä erilaisia toimitiloihin liittyviä ratkaisuvaihtoehtoja. Strategialähtöinen työympäristön kehittäminen (Workplace Management) on vakiintunut osaksi Senaatti-kiinteistöjen investointi-

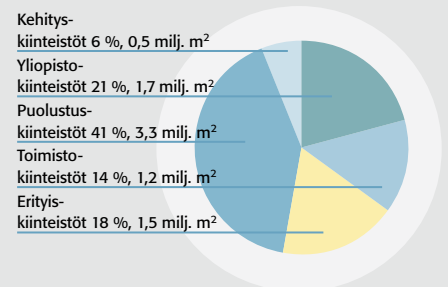
Kiinteistöomaisuus toimialoittain



Liikevaihto toimialoittain



Vuokrattava pinta-ala toimialoittain





toimintaa. Sitä on hyödynnetty katsauskaudella muun muassa useissa yliopistohankkeissa ja sen avulla on saavutettu merkittävää tilankäytön tehostumista.

Yhteistyössä Rapalin kanssa Senaatti-kiinteistöt on useamman vuoden ajan tarjonnut asiakkailleen Optimaze.net -palvelua tilankäytön tehostamiseen ja tilakustannusten hallintaan. Palvelun otti käyttöön vuoden alkupuolella neljä suurta asiakasta ja usean merkittävän asiakkaan kanssa käydään neuvotteluja palvelun hankinnasta.

Uudenlaisia palveluratkaisuja

Uuden strategiansa myötä Senaatti-kiinteistöt laajentaa asiakkailleen suunnattua palvelutarjontaansa. Suunnannäyttäjiä ovat esimerkiksi Tampereella sijaitseva Attila-kiinteistö, sekä Helsingin Sörnäisissä sijaitsevat Hakaniemenranta 6:n ja Valtiokonttorin toimitilat, joissa on parhaillaan menossa mittavat muutos- ja peruskorjaustyöt. Hankkeissa pilotoidaan uudenlaisia ratkaisuja ja haetaan synergiaetuja mm. yhteisesti hankituilla toimitilapalveluilla ja yhteistiloilla.

Senaatti-kiinteistöt laajensi vuoden alussa asiakkaille suunnattua palvelutarjontaansa siivouksen asiantuntijapalvelulla. Palvelua kehitetään vuoden 2007 aikana ja sen tarjoaminen asiakkaille käynnistyy varsinaisesti kuluvan syksyn aikana.

Investoinneissa painottuivat peruskorjaukset

Investointien osalta on kiinnitetty erityisesti huomiota laadukkaaseen hankesuunnitteluun, kannattavuuslaskelmiin ja riskien huomioimiseen. Investoinneissa painottuivat uudisrakentamisen sijaan peruskorjaukset ja vanhojen kiinteistöjen uudistaminen ja kehittäminen asiakkaiden tarpeisiin.

Mukana alan kehittämisyössä

Senaatti-kiinteistöt osallistuu aktiivisesti kiinteistöalan kehitystyöhön ja on mukana monissa alan kehitysohjelmissa. Alkuvuonna

on käynnistetty useita kiinteistöjen ja rakentamisen mallintamiseen liittyviä hankkeita. Tänä vuonna panostetaan erityisesti mallintamisen ohjeistusten ja vaatimusten kehittämiseen. Yhteistyötä tehdään mm. Tekesin ja VTT:n kanssa.

Palvelu- ja kumppanuuskäytäntöjä on kehitetty aktiivisesti muiden pohjoismaiden kanssa.

Alkuvuonna valmistui laajahko muutostilanteiden johtamista ja toteutusta koskeva selvitys, johon osallistui Senaatti-kiinteistöjen lisäksi alan merkittäviä tahoja.

Ympäristöasioiden edistämistä yhteistyöllä

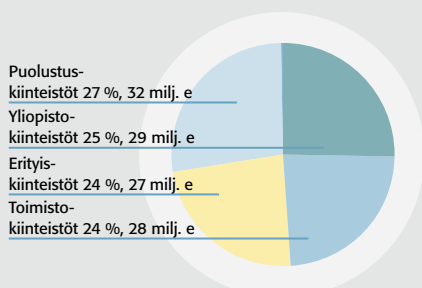
Ympäristö- ja yhteiskuntavastuuasioiden piiriin luokiteltuja kehityshankkeita oli käynnissä useita. Erityisesti panostettiin hankkeisiin, jotka liittyvät rakennusten energiatehokkuuteen, energiankulutuksen vähentämiseen sekä laadukkaaseen sisäympäristöön. Energiakustannusten ja olosuhteiden tavoiteasetantaa ja seuranta kehitetään jatkossakin mm. osana tietomallinnusohjeistusta. Sisäilma-asioissa Senaatti-kiinteistöt tekee tiivistä yhteistyötä Työterveyslaitoksen kanssa yhteisessä tutkimushankkeessa.

Senaatti-kiinteistöt oli mukana myös ympäristöklusterin käynnistämässä kehityshankkeissa, jotka koskivat energiasäästöpalveluiden kehittämistä kiinteistöpalvelualalle sekä kestävien julkisten hankintojen kehittämistä. Yhteistyössä Tampereen teknillisen yliopiston kanssa valmistui käyttäjäsähkön hallinta -projekti.

Tyytyväinen asiakas on toiminnan lähtökohta

Vuoden alussa tehdyn tutkimuksen mukaan asiakastyytyväisyys pysyi samalla hyvällä tasolla kuin edellisenäkin vuonna. Asiakkaista 74 % ilmoitti olevansa melko tai erittäin tyytyväinen Senaatti-kiinteistöihin. Käyttäjätyytyväisyystutkimuksen mukaan kokonaistyytyväisyys parani hieman edelliseen vuoteen verrattuna. Tulosten parantamiseksi tavoitteet on sisällytetty henkilöstön tuloskortteihin ja tavoitteista on sovittu myös palvelutuottajien kanssa kohdekohtaisissa palkkio-sanktiosopimuksissa.

Investoinnit toimialoittain



Keskimääräiset nelivuokrat toimialoittain ja alueittain*

e/kk	Yliopistokiinteistöt		Toimistokiinteistöt		Erityiskiinteistöt		Kehityskiinteistöt	
	2007	2006	2007	2006	2007	2006	2007	2006
Etelä-Suomi	10,47	10,19	12,49	11,23	12,83	12,2	4,83	6,93
Keski-Suomi	8,83	8,78	8,69	7,99	6,37	5,61	2,88	5,55
Pohjois- ja Itä-Suomi	9,23	9,06	8,40	7,53	7,55	7,01	3,14	6,1
Senaatti-kiinteistöt yhteensä	9,50	9,33	10,54	9,57	10,18	9,37	3,51	6,1

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



Taloudellinen tilanne

Senaatti-kiinteistöjen liikevaihto, joka muodostuu pääosin vuokratuloista, kasvoi katsauskaudella 7,6 % ja oli 319,2 milj. euroa (296,7 milj. euroa 30.6.2006). Liikevaihdon kasvu johtui hallinnansiirroista, uusien kiinteistöjen valmistumisesta, indeksikorotuksista ja kiinteistöjen myyntivoitoista.

Senaatti-kiinteistöjen liikevoitto oli 114,9 milj. euroa (115,8 milj. euroa) ja tulos 51,5 milj. euroa (67,2 milj. euroa). Vuonna 2007 liikevoittoa alensivat kiinteistöille kirjatut arvonalennukset, yhteensä 13,1 milj. euroa. Tuloksen alenemiseen vaikuttivat lisäksi kiinteistöyhtiöiden osakkeille kirjatut arvonalennukset, yhteensä 11,9 milj. euroa. Vuokraustoiminnan tulos ilman arvonalennuksia oli 63,6 milj. euroa (58,8 milj. euroa).

Rahoitustilanne säilyi hyvänä. Taseen loppusumma oli 5 620 milj. euroa (5 579 milj. euroa), josta likvidit varat olivat 28,4 milj. euroa (43,2 milj. euroa). Katsauskauden lopussa Senaatti-kiinteistöillä oli vierasta pääomaa yhteensä 2 254 milj. euroa (2 265 milj. euroa), josta 1 264 milj. euroa oli lainaa valtiolle velkapääomana saadusta omaisuudesta. Investointien rahoittamiseksi otettiin uutta lainaa 100 milj. euroa. Omavaraisuusaste oli 59,8 % (59,4 %).

Kiinteistöomaisuus

Kiinteistöomaisuuden tasearvo oli 5,6 miljardia euroa. Vuokrattava pinta-ala oli 8,2 milj. neliometriä, josta tyhjen tilojen määrä oli 0,25 milj. neliometriä. Toimitilojen vuokrausaste pysyi hyvänä ja oli 97,0 %. Katsauskauden lopussa Senaatti-kiinteistöillä oli 3 609 voimassa olevaa toimitilavuokrasopimusta. Toimitilavuokrista 93 % kertyi valtion budjettitalouteen kuuluvilta asiakkailta.

Senaatti-kiinteistöt myi katsauskaudella kiinteistöjä 27,3 milj. eurolla (24,3 milj. euroa) ja vaihtoi 0,3 milj. eurolla. Myyntivoitot olivat 15,9 milj. euroa (11,4 milj. euroa) ja myyntitappiot 2,6 milj. euroa (2 milj. euroa).

Investoinnit

Katsauskauden investoinnit olivat yhteensä 116,1 milj. euroa (144,7 milj. euroa), joka on 36 % (49 %) liikevaihdosta. Investoinnit jakautuivat eri toimialojen kesken seuraavasti: yliopisto-kiinteistöt 25,3 % (29,5 %), erityiskiinteistöt 23,3 % (31,7 %), toimistokiinteistöt 23,8 % (22,9 %), puolustuskiinteistöt 27,3 % (14,1 %) ja kehityskiinteistöt 0,2 % (1,6 %), sekä hallinnon investoinnit 0,1 % (0,2 %). Peruskorjausten osuus investoinneista oli 77,2 milj. euroa (72,6 milj. euroa), uudisrakennushankkeiden 38,7 milj. euroa (71,7 milj. euroa) ja muiden investointien 0,2 milj. euroa (0,4 milj. euroa). Merkittävimmät valmistuneet hankkeet olivat Jyväskylän verotalo (23,9 milj. euroa, laajuus 9 400 htm²), Virastotalo Torikatu 34-40 muutostyö Oulussa (15,6 milj. euroa, laajuus 15 242 htm²) ja Vuorimiehentie 5 peruskorjaus Helsingissä (13,2 milj. euroa, laajuus 8 800 htm²).

Merkittäviä toteutusvaiheessa olevia rakennushankkeita olivat mm. Lounais-Suomen vankila, Hakaniemenranta 6 muutostyö Helsingissä ja Tampereen Poliisiammattikorkeakoulu. Katsauskaudella Senaatti-kiinteistöjen hallitus teki investointipäätökset mm. Lahden virastotalon ja Otaniemen TKK:n Teknillisen fysiikan peruskorjauksista.

Myönteiset loppuvuoden näkymät

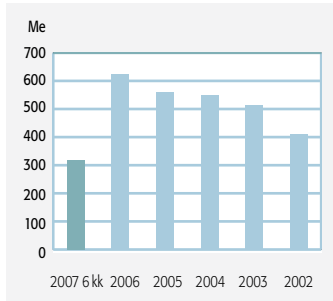
Senaatti-kiinteistöt arvioi saavuttavansa tilikaudelle asetetut taloudelliset sekä toiminnalliset palvelutavoitteet. Loppuvuoden haasteena on strategiatyön saattaminen valmiiksi, mihin liittyvät myös tarkistukset organisaatiomiehityksessä.

Hallitusohjelmaan kirjatut asiakkaiden toiminnan rakenteelliset muutokset heijastuvat myös Senaatti-kiinteistöjen toimintaan ja niihin odotuksiin, joita Senaatti-kiinteistöille asetetaan. Senaatti-kiinteistöt varautuu omassa toiminnassaan vastaamaan näiden muutosten tuomiin haasteisiin.

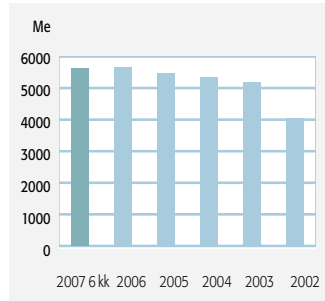
Investointien rahoituslaskelma

1 000 euroa	1.1.-30.6.2007	1.1.-30.6.2006
Vuokraustoiminnan tulos välittömien kulujen jälkeen (rahoitustulos)	160 746	149 751
Omistajalle maksettu osuus vuoden 2006 tuloksesta	-35 000	-16 000
Peruskorjaukset	-77 224	-72 640
Erutus, eli uusinvestointeihin käytettävä osuus tuloksesta	-48 522	-61 111
Toteutetut uusinvestoinnit	-38 711	-71 664
Lainojen lyhennykset	-89 500	-82 000
Erutus, eli uuslainanotto	-79 689	-92 553

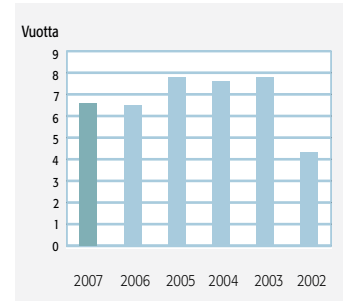
Liikevaihto



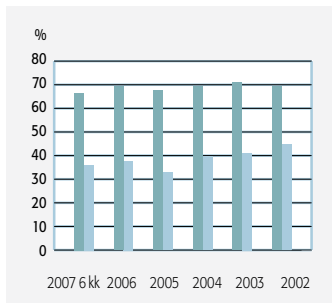
Kiinteistöomaisuus



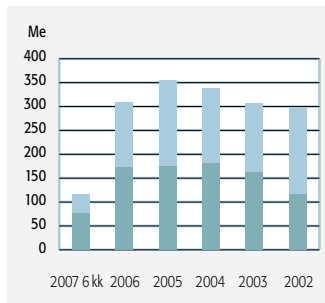
Vieraan pääoman takaisinmaksuaika



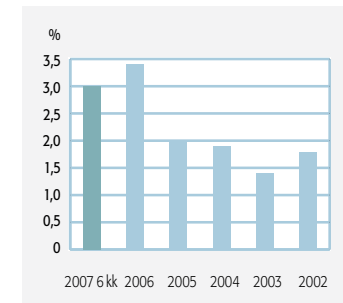
Käyttökate- ja liikevoitto-%



Investoinnit



Vacancy Rate



■ Käyttökate-%
■ Liikevoitto-%

■ Peruskorjaukset
■ Uusinvestoinnit

Avainlukutaulukko

	1-6 2007	1-6 2006	31.12.2006
Kasvu			
Liikevaihto, Me *	319	297	626
Tase, Me	5 620	5 579	5 639
Vuokrattava pinta-ala, 1000 m ²	8 209	8 175	8 186
Investoinnit yhteensä, Me	116	145	310
Investointien osuus liikevaihdosta, %	36	49	50
Henkilöstön lukumäärä katsauskauden lopussa	285	282	272
Kannattavuus			
Tulos, Me	51,5	67,2	128,8
Tuloksen osuus liikevaihdosta, %	16	23	21
Nettotuotto, %	7,9	7,2	7,3
Sijoitetun pääoman tuotto, %	3,6	4,1	4,2
Oman pääoman tuotto, %	2,8	3,8	3,9
Keskimääräinen neliövuookra, e/m ² /kk**	9,44	9,27	9,33
Kiinteistöomaisuuden käyttöaste, %	97,0	97,1	97,0
Vakavaraisuus			
Omarvaraisuusaste, %	59,8	59,4	60,0
Nettovelkaantumistasaste, %	64,7	65,8	63,8

* liikevaihto vuoden 2006 osalta on muutettu vertailukelpoiseksi. Liikevaihtoon sisältyy Senaatti-kiinteistöjen koko liiketoiminta.

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

Senaatti-kiinteistöjen palvelujen ja liiketoiminnan 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. Toimipisteitä on kaikkiaan 13 paikkakunnalla. Katsauskauden lopussa Senaatti-kiinteistöjen palveluksessa oli 272 henkilöä, joista noin puolet työskenteli Helsingissä.



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

Senaatti-kiinteistöt verkossa: www.senaatti.fi