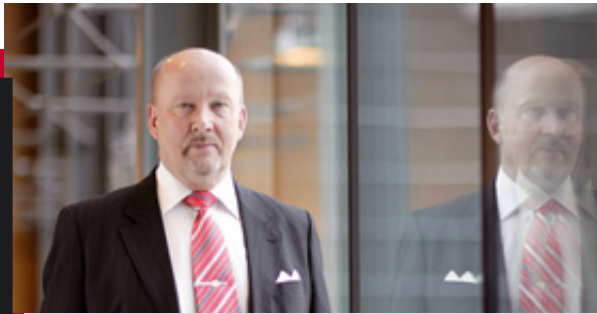




Puolivuotiskatsaus 1.1.–30.6.2008

Senaatti-kiinteistöjen toiminta kehittyi katsauskaudella suunnitellusti. Saavutimme taloudelliset ja toiminnalliset tavoitteet ja veimme läpi sovitut toimenpiteet. Senaatti-kiinteistöjen uuden liiketoimintastrategian käytäntöön vieminen aloitettiin vuoden alussa. Strategiassa painottuu entistä vahvemmin kokonaisvaltaisten palveluratkaisujen tuottaminen ja tarjoaminen asiakkaille.



Aulis Kohvakka

Tuomme tilalle ratkaisut

Kiinteistöliiketoiminta on nopeasti kokenut muutoksen kohti palveluliiketoimintaa, jossa palvelutarjooman muodostavat tilat ja niihin liittyvät palvelut. Asiakkaat hakevat entistä kokonaisvaltaisempia palveluratkaisuja toimitilojensa osalta ja osittain ulkoistavat toimintojaan. Tehostaminen ja tuottavuustavoitteet ovat osa tätä päivää niin valtiohallinnossa kuin yksityiselläkin sektorilla.

Senaatti-kiinteistöt on vahvasti mukana tukemassa asiakkaidensa toiminnan muutoksia. Uuden strategiamme mukaisesti suuntaamme toimintaamme kohti ratkaisuliiketoimintaa. Haluamme tarjota asiakkaillemme kokonaisvaltaisia toimitilaratkaisuja, jotka ovat omalta osaltaan viemässä eteenpäin asiakkaiden tavoitteita.

Palvelutarjonnan syventäminen ei kuitenkaan ole itsetarkoitus, eikä ratkaisumallissa pyritä tarjoamaan kaikille kaikkea. Tavoitteena on aina löytää kunkin asiakkaan kannalta optimaalinen ja kustannustehokas ratkaisu.

Aulis Kohvakka
Toimitusjohtaja

Senaatti-kiinteistöt katsauskaudella 1.1. - 30.6.2008

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.

Uusi organisaatio uuden strategian tukena

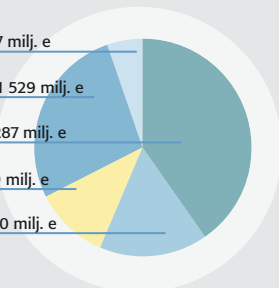
Vuoden alusta Senaatti-kiinteistöjen organisaatiota muutettiin vastaamaan uuden strategian mukaista toimintatapaa. Liiketoiminta jakautuu viiteen toimialaan, joihin on koottu toiminnaltaan ja palvelutarpeiltaan samanlaisia asiakkaita. Uudet toimialat ovat Ministeriöt ja kulttuuri, Puolustus ja turvallisuus, Yliopistot ja tutkimus, Toimistot sekä Kehitys- ja aluekiinteistöt. Myös alueorganisaatiota uudistettiin muodostamalla vuoden alusta viisi alueyksikköä, jotka ovat Etelä-Suomen, Länsi-Suomen, Keski-Suomen, Itä-Suomen ja Pohjois-Suomen alue. Uudistetun organisaation tavoitteena on entistä asiakaslähtoisempi ja kustannustehokkaampi toiminta.

Muutoksia toimintaympäristössä

Toimintaympäristössä on käynnissä muutoksia, joilla on vaikutusta myös Senaatti-kiinteistöjen toimintaan. Merkittävin lähiajan muutos on yliopistojen taloudellisen ja hallinnollisen aseman uudistaminen, minkä vuoksi Senaatti-kiinteistöjen rooli yliopisto-kiinteistöjen omistuksessa tulee muuttumaan. Toinen merkittävä

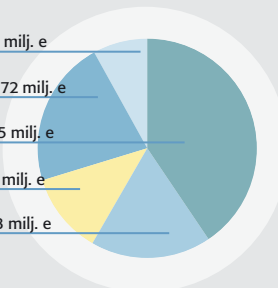
Kiinteistöomaisuus toimialoittain

Kehitys- ja alue-
kiinteistöt 5 %, 297 milj. e
Puolustus- ja
turvallisuus 27 %, 1 529 milj. e
Yliopistot ja
tutkimus 40 %, 2 287 milj. e
Ministeriöt ja
kulttuuri 11 %, 629 milj. e
Toimistot 16 %, 930 milj. e



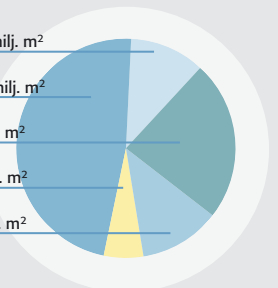
Liikevaihto toimialoittain

Kehitys- ja alue-
kiinteistöt 8 %, 26 milj. e
Puolustus- ja
turvallisuus 22 %, 72 milj. e
Yliopistot ja
tutkimus 41 %, 135 milj. e
Ministeriöt ja
kulttuuri 12 %, 40 milj. e
Toimistot 18 %, 58 milj. e



Vuokrattava pinta-ala toimialoittain

Kehitys- ja alue-
kiinteistöt 11 %, 0,9 milj. m²
Puolustus- ja
turvallisuus 48 %, 4 milj. m²
Yliopistot ja
tutkimus 24 %, 2 milj. m²
Ministeriöt ja
kulttuuri 6 %, 0,5 milj. m²
Toimistot 12 %, 1 milj. m²





keskustelun aihe on valtion liikelaitosten asema ja soveltuvuus sisämarkkinoille. Molempia asioita käsittelemään on perustettu ministeriötasolla työryhmiä, joissa Senaatti-kiinteistöt on aktiivisesti mukana.

Monipuolisia asiantuntijapalveluita

Tavoitteidensa mukaisesti Senaatti-kiinteistöt on kehittänyt tilakysymyksiin liittyviä asiantuntijapalveluita tukemaan sekä asiakkaidensa että valtion rakenteellisia ja toiminnallisia muutoksia.

Strategialähtöisen työympäristökehittämisen (Workplace Management) avulla on tehostettu tilankäyttöä ja kehitetty tilojen toiminnallisuutta asiakastarpeiden mukaan. Toimintatapaa on hyödynnetty mm. Museoviraston uusien toimitilojen suunnittelussa, kaikissa verohallinnon ja valtiokonttorin toimitilahankkeissa sekä yliopisto- ja tutkimussektorilla VTT:n palolaboratoriossa, MTT:n Jokioisten toimipisteessä, Lappeenrannan teknillisessä yliopistossa, Joensuun yliopistossa ja Pohjois-Karjalan ammattikorkeakoulussa sekä Kuopion yliopistossa ja Savonia-ammattikorkeakoulussa.

Myös maa- ja metsätalousministeriön kanssa on käynnistetty strategialähtöisen työympäristökehittämisen selvitykset.

Senaatti-kiinteistöt on lisäksi toiminut asiantuntijana poliisilaitoshankkeissa, jotka on tarkoitus toteuttaa yksityisrahoituksella. Työ- ja elinkeinoministeriön kanssa on kehitetty työvoimatoimintoutta toimintakonseptia.

Puolustus ja turvallisuus-toimiala on ollut aktiivisesti mukana Puolustusvoimien kunnossapidon ulkoistamisprosessissa.

Yhteistyössä Rapalin kanssa Senaatti-kiinteistöt on useamman vuoden ajan tarjonneet asiakkailleen Optimaze.net -palvelua tilankäytön tehostamiseen ja tilakustannusten hallintaan. Vuoden alussa palvelun ottivat käyttöönsä oikeusministeriön hallinnonalan virastot vankiloita lukuun ottamatta. Merkittävin yhteistyö Rapalin kanssa katsauskaudella on ollut Optimaze.netin hyödyntäminen yliopistokiinteistöjen arvioinnissa.

Palvelujen kehittäminen tehokkaasti ja kilpailukykyisesti

Valtiokonttorin peruskorjaus Helsingin Sörnäisissä valmistui kesäkuun alussa. Senaatti-kiinteistöt tuotti ja kilpailutti kohteeseen käyttäjäpalvelut ja valitsi kilpailutuksen perusteella tiloihin palvelutoimittajan. Palveluja on tuotettu asiakkaille myös Pasilan toimistokampuksella sekä Hakaniemenranta 6:ssa, jonka mittava peruskorjaus valmistuu kuluvana syksynä.

Senaatti-kiinteistöjen asiakkaille tarjoamaa siivouksen asiantuntijapalvelua on kehitetty ja tarjottu aktiivisesti asiakkaille. Senaatti-kiinteistöt on kilpailuttanut siivouspalvelut useassa kohteessa ja toiminut asiantuntijana kilpailutukseen liittyvissä kysymyksissä.

Asiakastytyväisyys hyvällä tasolla

Senaatti-kiinteistöt seuraa säännöllisesti asiakastytyväisyyden kehittymistä. Kokonaistyytyväisyys on pysynyt viime vuosina lähes ennallaan. Tammikuussa julkaistun selvityksen mukaan asiakastytyväisyys oli 3,78 asteikolla 1–5.

Yhteiskuntavastuuasiat osana arkipäivää

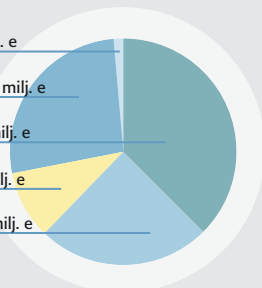
Senaatti-kiinteistöt on syventänyt yhteistyötä asiakkaiden kanssa yhteisissä ympäristötavoitteissa ja energiankulutuksen vähentämisessä ja oli mukana useissa asiakkaiden ympäristöohjelmia ja mm. jätehuoltoa koskevissa selvityksissä ja kehitystyössä. Senaatti-kiinteistöt ja WWF solmivat sopimuksen Green Office -palvelun edistämisestä valtiohallinnossa. Verohallinto oli ensimmäinen asiakas, joka solmi palvelusopimuksen.

Ympäristö- ja yhteiskuntavastuuasioiden kehitysohjelmat liittyivät mm. energiatavoitteisiin ja sisäilmaongelmien hallintaan, kemikaali-asioiden hallintaan ja pilaantuneita maita koskeviin selvityksiin ja toimintaohjeisiin.

Senaatti-kiinteistöjen esteettömyysstrategia valmistui kesäkuussa ja se liitetään osaksi yhteiskuntavastuustrategiaa. Tavoitteena on toimia esimerkkinä esteettömyysasioissa muille julkisilla rakennuksilla hallitseville organisaatioille.

Investoinnit toimialoittain

Kehitys- ja alue-kiinteistöt 1 %, 2 milj. e
Puolustus- ja turvallisuus 27 %, 32 milj. e
Yliopistot ja tutkimus 38 %, 46 milj. e
Ministeriöt ja kulttuuri 10 %, 12 milj. e
Toimistot 25 %, 30 milj. e



Keskimääräiset neliövuokrat toimialoittain ja alueittain*

e/kk	Kehitys- ja aluekiinteistöt 2008	Puolustus ja turvallisuus 2008	Ministeriöt ja kulttuuri 2008	Yliopistot ja tutkimus 2008	Toimistot 2008
Etelä-Suomi	8,54	12,62	16,44	12,27	12,44
Länsi-Suomi	6,27	5,22	8,51	9,71	9,17
Keski-Suomi	5,42	8,84	8,23	8,86	9,84
Itä-Suomi	5,99	7,53	8,1	8,22	9,37
Pohjois-Suomi	4,78	5,29	8,06	9,7	8,85
Senaatti-kiinteistöt yhteensä	6,07	7,62	14,07	9,91	10,56

* ei sisällä pääomavuokralle olevia asiakkaita.



Taloudellinen tilanne

Senaatti-kiinteistöjen liikevaihto kasvoi katsauskaudella 4,1 % ja oli 332,1 milj. euroa (319,2 milj. euroa 30.6.2007). Liikevaihdon kasvuun vaikuttivat kiinteistöjen hallinnansiirrot, uusien kiinteistöjen valmistuminen ja indeksikorotukset.

Senaatti-kiinteistöjen liikevoitto oli 113,6 milj. euroa (114,9 milj. euroa) ja tulos 48,3 milj. euroa (51,5 milj. euroa). Katsauskauden liikevoittoa alensivat kiinteistöille kirjatut arvonalennukset, joita oli yhteensä 18,3 milj. euroa. Tuloksen alenemiseen vaikuttivat lisäksi kiinteistöyhtiöiden osakkeille kirjatut arvonalennukset, jotka olivat yhteensä 8,7 milj. euroa. Vuokraustoiminnan tulos ilman arvonalennuksia oli 68,9 milj. euroa (63,6 milj. euroa) ja myyntitoiminnan tulos 6,1 milj. euroa (12,7 milj. euroa).

Rahoitustilanne säilyi hyvänä. Taseen loppusumma oli 5 704 milj. euroa (5 620 milj. euroa), josta likvidit varat olivat 23,7 milj. euroa (28,4 milj. euroa). Katsauskauden lopussa Senaatti-kiinteistöillä oli vierasta pääomaa yhteensä 2 317 milj. euroa (2 254 milj. euroa), josta 1 190 milj. euroa oli lainaa valtiolle velkapääomana saadusta omaisuudesta. Investointien rahoittamiseksi otettiin uutta lainaa 140 milj. euroa. Omavaraisuusaste oli 59,4 % (59,8 %).

Kiinteistöomaisuus

Kiinteistöomaisuuden tasearvo oli 5,7 miljardia euroa. Vuokrattava pinta-ala oli 8,4 milj. neliometriä, josta tyhjien tilojen määrä oli 0,27 milj. neliometriä. Toimitilojen vuokrausaste pysyi hyvänä ja oli 96,8 %. Katsauskauden lopussa Senaatti-kiinteistöillä oli 4 133 voimassa olevaa toimitilavuokrasopimusta. Toimitilavuokrista 94 % kertyi valtion budjettitalouteen kuuluville asiakkailta.

Senaatti-kiinteistöt myi katsauskaudella kiinteistöjä 16,5 milj. eurolla. Myyntivoitot olivat 7,8 milj. euroa ja myyntitappiota kirjattiin 0,9 milj. euroa.

Investoinnit

Katsauskauden investoinnit olivat yhteensä 122,2 milj. euroa (116,1 milj. euroa), joka on 37 % (36 %) liikevaihdosta. Inves-

toinnit jakautuivat eri toimialojen kesken seuraavasti: kehitys- ja aluekiinteistöt 1,6 milj. euroa, puolustus ja turvallisuus 32,4 milj. euroa, ministeriöt ja kulttuuri 12 milj. euroa, yliopistot ja tutkimus 46 milj. euroa, toimistot 30 milj. euroa sekä hallinnon investoinnit 0,2 milj. euroa. Peruskorjausten osuus investoinneista oli 101 milj. euroa (77,2 milj. euroa) ja uudisrakennushankkeiden 21 milj. euroa (38,7 milj. euroa). Merkittäviä toteutusvaiheessa olevia rakennushankkeita olivat Helsingin Musiikkitalo, josta tehtiin rakentamispäätös kesäkuussa sekä Helsingin oikeustalon ja poliisitalon peruskorjaukset ja Museoviraston toimitalohanke. Merkittäviä valmistuneita hankkeita olivat mm. Valtiokonttorin, Kuvataideakatemian ja Arla-instituutin peruskorjaukset.

Senaatti-kiinteistöt järjesti keväällä suunnittelukilpailun Inariin rakennettavasta Saamelaiskulttuurikeskuksesta. Hyrylän varuskunta-alueen suunnittelusta Tuusulan kunnan kanssa yhteistyössä järjestetty kilpailu ratkaistiin kesäkuussa.

Henkilöstö

Katsauskauden lopussa Senaatti-kiinteistöjen palveluksessa oli 288 henkilöä, joista vakinaisia oli 264 ja määräaikaisia 24. Vakituisen henkilöstön määrä on pysynyt ennallaan loppuvuodesta 2007.

Myönteiset loppuvuoden näkymät

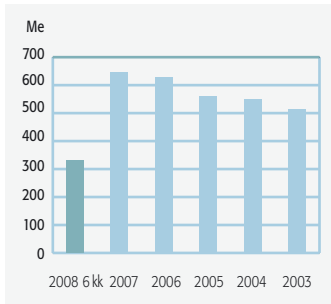
Senaatti-kiinteistöt arvioi saavuttavansa asetetut tulostavoitteet ja toiminnalliset palvelutavoitteet. Erityistä huomiota loppuvuoden aikana kiinnitetään energiansäästö- ja ympäristötavoitteiden saavuttamiseen.

Uuden strategian toimeenpanoa jatketaan mm. uudistamalla tiedonhallinnan strategia. Yliopistokiinteistöjen siirtoa yhtiöihin valmistellaan yhteistyössä valtiovarainministeriön kanssa. Tavoitteena on, että yhtiöt olisivat toimintavalmiit jo vuoden 2009 alusta. Senaatti-kiinteistöt osallistuu edelleen aktiivisesti käynnissä olevien yliopisto- ja liikelaitostyöryhmien toimintaan.

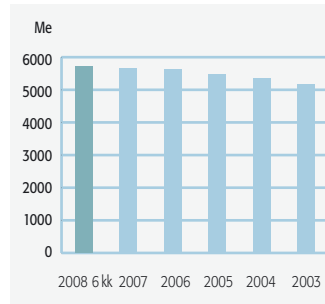
Investointien rahoituslaskelma

1 000 euroa	1.1.-30.6.2008	1.1.-30.6.2007	1.1.-30.6.2006
Vuokraustoiminnan tulos välittömien kulujen jälkeen (rahoitustulos)	170 827	160 746	149 751
Lainojen lyhennykset	-111 000	-89 500	-82 000
Omistajalle maksettu osuus vuoden 2007 tuloksesta	-50 000	-35 000	-16 000
Peruskorjaukset	-101 675	-77 224	-72 640
Erotus, eli uusinvestointeihin käytettävä osuus tuloksesta	-91 848	-40 978	-20 889
Toteutetut uusinvestoinnit	-20 549	-38 711	-71 664
Erotus, eli investointien lainalla katettu osuus	-112 397	-79 689	-92 553

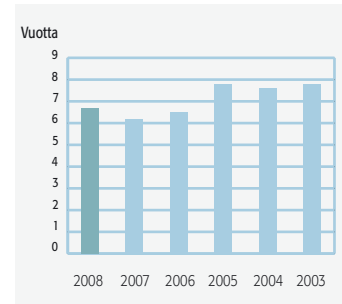
Liikevaihto



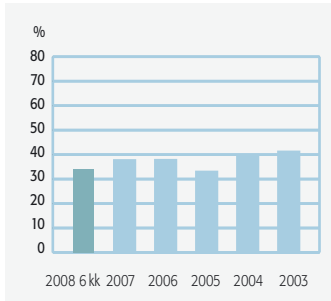
Tase



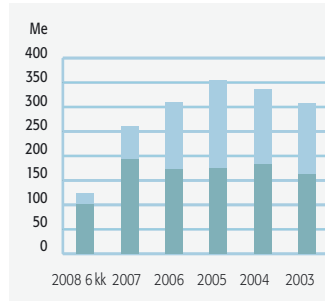
Vieraan pääoman takaisinmaksuaika



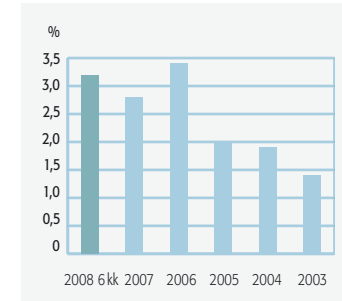
Liikevoitto-%



Investoinnit



Vacancy Rate eli vajaakäyttöaste



■ Peruskorjaukset
■ Uusinvestoinnit

Avainlukutaulukko

Kasvu	1-6 2008	1-6 2007	31.12.2007
Liikevaihto, Me	332	319	646
Tase, Me	5 704	5 620	5 662
Vuokrattava pinta-ala, 1000 m ²	8 399	8 209	8 211
Investoinnit yhteensä, Me	122	116	261
Investointien osuus liikevaihdosta, %	37	36	40
Henkilöstön lukumäärä katsauskauden lopussa	288	285	276
Kannattavuus			
Tulos, Me	48,3	51,5	126,0
Tuloksen osuus liikevaihdosta, %	15	16	19,5
Nettotuotto, %	8	7,9	7,8
Sijoitetun pääoman tuotto, %	3,6	3,6	4,2
Oman pääoman tuotto, %	2,6	2,8	3,7
Keskimääräinen neliövuokra, e/m ² /kk*	9,95	9,44	9,59
Kiinteistöomaisuuden käyttöaste, %	96,8	97,0	97,2
Vakavaraisuus			
Omavaraisuusaste, %	59,4	59,8	61,0
Nettovelkaantumisaste, %	66,4	64,7	62,0

* ei sisällä pääomavuokralla olevia asiakkaita.

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

Senaatti-kiinteistöt verkossa: www.senaatti.fi

Toimitusjohtaja Aulis Kohvakka

Toimialat:

Yliopistot ja tutkimus, 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
Linnanmaan toimisto
PL 171
90014 OULUN YLIOPISTO

Rovaniemi
Valtakatu 2, PL 8001
96101 ROVANIEMI

