



Senaatti

K I I N T E I S T Ö T



Puolivuotiskatsaus 1.1.–30.6.2003

Senaatti-kiinteistöjen toiminta kehittyi katsauskaudella suunnitellusti.

Senaatti-kiinteistöt saavutti taloudelliset, liiketoiminnalliset ja yhteiskuntavastuulliset tavoitteensa. Liikelaitos jatkoi asiakaslähtöisen toimintatapansa kehittämistä ja pitkäjänteistä investointipolitiikkaansa. Katsauskauden merkittävin tapahtuma oli puolustushallinnon kiinteistöjen liittäminen Senaatti-kiinteistöjen toimintaan.



Aulis Kohvakka

Avoimuus rakentaa luottamusta

Senaatti-kiinteistöt on määritellyt lähivuosi kuusi strategista päämäärää, joista yksi on liiketoiminnan avoimuuden kehittäminen.

Pyrimme avoimuuteen muun muassa aiempaa avoimemmalla tulostiedottamisella. Nyt ensimmäistä kertaa julkaistava puolivuotiskatsaus on konkreettinen esimerkki päämäärätietoisesta työstämme.

Tässä katsauksessa esiteltävä katsauskausi 1.1–30.6.2003 oli Senaatti-kiinteistöille suotuisa. Liikelaitoksen toiminta kehittyi suunnitelmiensa mukaisesti ja toimintamme oli tuloksellista. Lisäksi saavutimme tärkeän etapin julkaistavamme alan ensimmäisen kattavan yhteiskuntavastuuraportin. Tästä on hyvä jatkaa.

Aulis Kohvakka
Toimitusjohtaja

Senaatti-kiinteistöt – luotettava kumppani, innovatiivinen edelläkävijä

Senaatti-kiinteistöt on liikelaitos, joka tuottaa toimitilapalveluja pääosin valtioyhteisöön kuuluville tahoille.

Senaatti-kiinteistöt on Suomen suurin kiinteistöomaisuuden haltija. Sen hallinnassa on noin 11 500 rakennusta, joiden pinta-ala on yhteensä lähes 8 milj. m² ja tasearvo 5 mrd. euroa.

Asiakaskunnasta suurimman osan muodostavat yliopistot ja korkeakoulut, valtion virastot, ministeriöt, tutkimus- ja kulttuurilaitokset, vankilat sekä vuoden 2003 alusta myös puolustushallinto. Senaatti-kiinteistöt palvelee asiakkaitaan valtakunnallisesti 13 paikkakunnalla.

Senaatti-kiinteistöt huomioi kaikessa toiminnassaan asiakkaidensa tarpeet ja odotukset sekä yhteiskunnallisen vastuunsa. Sen toimintaa ohjaavat asiakaskeskeiseen toimintatapaan perustuvat arvot: luotettavuus, tehokkuus, palveluhalukkuus, innovatiivisuus ja kumppanuus. Liikelaitoksen yhteiskuntavastuullisena vahvuutena ovat pitkäjänteinen toiminta ja osaaminen ympäristöasioissa, sekä kohtuullinen vuokrataso verrattuna yleisiin toimitilamarkkinoihin.

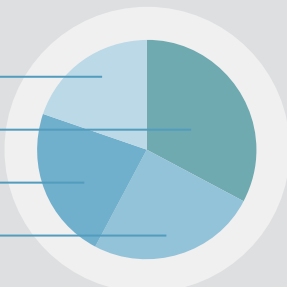
Senaatti-kiinteistöt toimii toimitilamarkkinoilla kilpailien muiden toimitilatarjoajien kanssa. Eduskunta ja valtiovarainministeriö asettavat Senaatti-kiinteistöjen taloudelliset tavoitteet. Liikelaitoksena Senaatti-kiinteistöt rahoittaa toimintansa itse.

Neljä asiakkuuksiin perustuvaa toimialaa

Senaatti-kiinteistöt on jakanut liiketoimintansa neljään toimialaan: yliopisto-, toimisto-, erityis- ja puolustus-kiinteistöihin. Toimialat ovat tulosvastuullisia yksiköitä,

Kiinteistöomaisuus toimialoittain

Puolustus-
kiinteistöt 20 %
Yliopisto-
kiinteistöt 33 %
Erityis-
kiinteistöt 22 %
Toimisto-
kiinteistöt 25 %



Liikevaihto toimialoittain

Puolustus-
kiinteistöt 14 %
Yliopisto-
kiinteistöt 33 %
Erityis-
kiinteistöt 24 %
Toimisto-
kiinteistöt 29 %



Vuokrattava pinta-ala toimialoittain

Yliopisto-
kiinteistöt 21 %
Puolustus-
kiinteistöt 45 %
Toimisto-
kiinteistöt 16 %
Erityis-
kiinteistöt 18 %





jotka päättävät asiakkuuksia, kiinteistöjä ja investointeja koskevista strategioista.

Liikelaitoksen operatiivinen toiminta koostuu asiakaspalvelusta sekä kiinteistöjen vuokrauksesta, hoidosta, kunnossapidosta ja peruskorjauksista. Palvellakseen asiakkaitaan mahdollisimman joustavasti, Senaatti-kiinteistöt on jakanut nämä toiminnot kolmen maantieteelliseen alueen vastuulle.

Investoinneilla merkittävä työllistävä vaikutus

Senaatti-kiinteistöjen investointeja ohjaavat asiakkaiden tarpeet ja elinkaariajattelu. Ekologisen rakennuttamisen menetelmä on käytössä jokaisessa peruskorjaus- ja uudisrakennushankkeessa. Uusinvestoinnit tehdään liiketaloudellisin perustein asiakkaiden aloitteesta ja ne rahoitetaan tiloista saatavilla vuokratuloilla ja lainarahoituksella. Senaatti-kiinteistöjen investoinnit ovat viimeisten kolmen vuoden aikana olleet keskimäärin 70 % liikevaihdosta.

Palvelujen ostajana liikelaitos vaikuttaa merkittävästi alueelliseen elinkeinoelämään, sillä investoinnit työllistävät suuren määrän suunnittelu-, valvonta- ja rakennusalan työvoimaa eri puolella Suomea. Lisäksi Senaatti-kiinteistöt ostaa ylläpito-, siivous- ja kunnossapitopalvelut ulkopuolisilta kumppaneilta sekä hankkii merkittävän määrän energiaa ja vettä paikallisilta toimittajilta.

Senaatti-kiinteistöt katsauskaudella 1.1.–30.6.2003

Katsauskauden merkittävin muutos liikelaitoksen toiminnassa oli puolustushallinnon kiinteistöjen liittäminen Senaatti-kiinteistöihin. Muutos on osa valtion kiinteistöuudistusta, ja Senaatti-kiinteistöt valmistautui siihen

kahden vuoden ajan. Se vastaanotti 7 800 rakennusta ja 3 700 rakennelmaa, mikä kasvatti Senaatti-kiinteistöjen kiinteistöomaisuuden pinta-alaa noin 80 %:lla ja arvoa noin 20 %:lla eli miljardilla eurolla. Mittava haltuunotto-vaihe on sujunut suunnitellusti.

Senaatti-kiinteistöjen yliopistoilta perimästä vuokrat on käyty julkista keskustelua jo useamman vuoden. Katsauskaudella liikelaitos tuki asian rakentavaa käsittelyä ja järjesti muun muassa avoimia keskustelutilaisuuksia yliopistojen kanssa. Lisäksi valmistui valtiovarainministeriön, opetusministeriön ja Senaatti-kiinteistöjen yhteisen vuokratyöryhmän esitys Senaatti-kiinteistöjen ja yliopistojen välisten vuokrasopimusten periaatteista. Senaatti-kiinteistöt uskoo, että ehdotukset merkitsevät pitkään jatkuneen vuokrakeskustelun tasaantumista ja luovat samalla entistä selkeämmät puitteet yliopistojen toimitilojen kehittämiseksi.

Yhteiskuntavastuu on Senaatti-kiinteistöjen vahvuus

Senaatti-kiinteistöt julkaisi katsauskaudella historiansa ensimmäisen yhteiskuntavastuuraportin. Se on ensimmäinen Suomessa kiinteistöalalla julkaistu yhteiskuntavastuuraportti ja ensimmäisten joukossa myös valtion hallinnon piirissä. Raportissa kuvataan kestävä kehityksen osa-alueittain liikelaitoksen toiminnan sosiaaliset-, taloudelliset- ja ympäristövaikutukset.

Senaatti-kiinteistöt teetti keskeisten sidosryhmien keskuudessa mainetutkimuksen, joka valmistui katsauskaudella. Senaatti-kiinteistöjen mainetta verrattiin sadan suurimman suomalaisen pörssiyrityksen maineeseen. Kokonaismaineella mitattuna Senaatti-kiinteistöt sijoittui sijalle 17. Tulosten mukaan Senaatti-kiinteistöjen erityisenä vahvuutena on yhteiskuntavastuullisuus.

Keskimääräiset nelivuokrat toimialoitain ja alueittain 30.6.2003*

e/kk	Yliopisto-kiinteistöt	Toimisto-kiinteistöt	Eriyis-kiinteistöt
Etelä-Suomi	9,33	11,33	11,43
Keski-Suomi	8,40	7,54	5,23
Pohjois- ja Itä-Suomi	8,44	7,36	6,21
Senaatti-kiinteistöt yhteensä	8,72	9,41	8,29

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



Senaatti-kiinteistöjen loppuvuoden tavoitteena on muokata liikelaitoksen ympäristöstrategiaa kattavaksi yhteiskuntavastuustrategiaksi ja kehittää laskenta- ja raportointijärjestelmiään siten, että ne palvelevat entistä kattavammin yhteiskuntavastuullista raportointia. Lisäksi tavoitteena on järjestää lisäkoulutusta työssään erityistä yhteiskuntavastuullista osaamista tarvitseville henkilöille.

Talous kehittyi suunnitellusti

Senaatti-kiinteistöjen katsauskauden talous kehittyi suunnitellusti. Liikevaihto kasvoi 25 % 248,9 milj. euroon (30.6.2002 199,2 milj. euroa). Kasvusta 18 % johtuu puolustushallinnon kiinteistöjen liittämistä liikelaitoksen toimintaan ja 7 % uusien kiinteistöjen tuottamasta kassavirrasta sekä indeksikorotuksista. Katsauskauden liikevoitto oli 108,1 milj. euroa (99,3 milj. euroa) ja voitto 58,6 milj. euroa (75,0 milj. euroa).

Lukuisia uudisrakennus- ja peruskorjaushankkeita kaikilla toimialoilla

Senaatti-kiinteistöjen pitkäjänteinen investointipolitiikka jatkui katsauskaudella. Kaikilla toimialoilla oli käynnissä lukuisia, merkittäviä peruskorjaus- ja uudisrakennushankkeita, joiden arvo oli yhteensä 670 milj. euroa. Katsauskaudella valmistui 44 hanketta, jotka kasvattavat Senaatti-kiinteistöjen kiinteistöomaisuuden arvoa 58 milj. eurolla. Suunnitteluvaiheessa oli yhteensä 200 hanketta, joiden arvo on yhteensä 555 milj. euroa.

Katsauskauden investoinnit olivat 125,5 milj. euroa (134,5 milj. euroa), joka on 50 % (68 %) liikevaihdosta. Ne jakautuivat eri toimialojen kesken seuraavasti: yliopistokiinteistöt 58 % (41 %), erityiskiinteistöt 22 % (34 %), toimistokiinteistöt 11 % (22 %) ja puolustuskiinteistöt 9 % (3 %).

Investoinnit kohdistuivat kiinteistöjen peruskorjauksiin ja uudisrakennushankkeisiin sekä toiminnan kehittämiseen tähtääviin investointeihin. Peruskorjausten osuus oli 63,7 milj. euroa (42,5 milj. euroa), uudisrakennushankkeiden 61,3 milj. euroa (92 milj. euroa) ja muiden investointien 0,5 milj. euroa (0,9 milj. euroa).

Katsauskauden merkittävin rakennushanke käynnistyi erityiskiinteistöjen toimialalla. Kyseessä on Ilmatieteen laitoksen ja Merentutkimuslaitoksen toimitilojen rakentaminen Helsingissä. Hanke on yksi suurimmista toimitilojen uudisrakennushankkeista pääkaupunkiseudulla ja hyvä esimerkki julkisen ja yksityisen sektorin kumppanuudesta. Hankkeen toteutuksesta vastaa YIT Rakennus, ja rahoituksessa ja omistuksessa kumppanina on OKO Osuuspankin Keskuspankki Oyj. Hankkeen arvioidut kustannukset ovat 41 milj. euroa ja pinta-ala noin 26 000 m². Työ valmistuu syyskuussa 2005.

Puolustuskiinteistöjen toimialalla suoritettiin kaikkien kiinteistöjen haltuunotokatselmukset ja käynnistettiin suunniteltujen investointien lisäksi noin 100 pienhanketta.

Senaatti-kiinteistöt myi Svenska Folkskolans Vänner r.f.:lle Kuvataideakatemiaan käytössä olevat tilat Helsingin keskustasta. Kauppahinta oli 4,5 milj. euroa. Akatemialle valmistuvat syksyllä peruskorjatut tilat Helsingin Sörnäisiin. Tilat kuuluvat yliopistokiinteistöjen toimialaan. Katsauskaudella ei tehty merkittäviä ostoja.

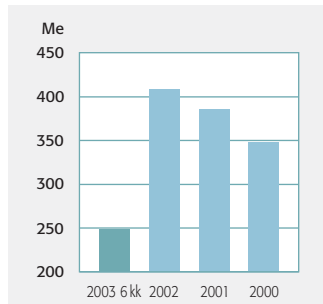
Tulevaisuuden näkymät myönteiset

Senaatti-kiinteistöt arvioi saavuttavansa tilikaudelle asetetut tulostavoitteet. Loppuvuoden haasteena on jatkaa puolustushallinnon kiinteistöjen hyvin alkanutta liittämistä liikelaitoksen toimintaan.

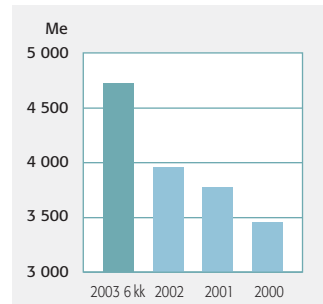
Investointien rahoituslaskelma 1.1.–30.6.2003

	1 000 euroa	%-osuus
Vuokraustoiminnan tulos välittömien kulujen jälkeen (rahoitustulos)	131 368	
Lainojen lyhennykset	-37 200	
Omistajalle maksettu tuloutus vuoden 2002 voitosta	-15 500	
Peruskorjaukset	-63 700	
Erotus eli uusininvestointeihin käytettävä osuus tuloksesta	14 968	24
Toteutetut uusininvestoinnit	-61 300	
Erotus eli uusininvestointien lainalla katettu osuus	-46 332	76

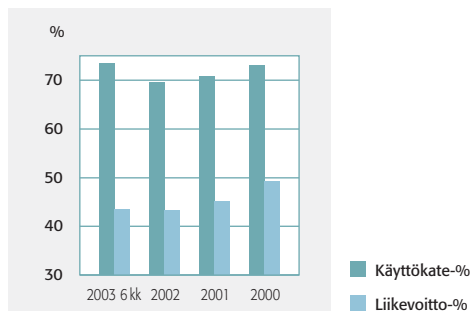
Liikevaihto



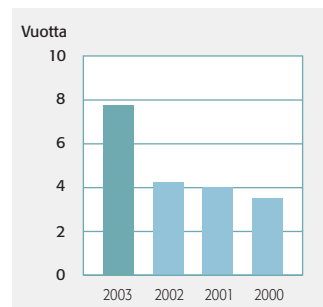
Kiinteistöomaisuus



Käyttökate- ja liikevoitto-%



Korollisen velan maksuaika suhteessa rahoitustulokseen



Avainlukutaulukko

Kasvu	1-6 2003	1-6 2002	1-12 2002
Liikevaihto, Me	249	199	405
Tase, Me	5 209	3 974	4 097
Vuokrattava pinta-ala, 1 000 m ²	7 960	4 360	4 386
Investoinnit yhteensä, Me	125,5	134,5	299,2
Investointien osuus liikevaihdosta, %	50	68	74
Henkilöstön lukumäärä katsauskauden lopussa	215	202	212
Kannattavuus			
Voitto, Me	59	75	137
Voiton osuus liikevaihdosta, %	24	38	34
Nettotuotto, %	7,0	7,4	7,3
Sijoitetun pääoman tuotto, %	4,1	4,6	4,6
Oman pääoman tuotto, %	3,5	4,5	4,5
Keskimääräinen neliövuokra, e/m ² /kk*	8,85	8,50	8,71
Kiinteistöomaisuuden käyttöaste, %	97,8	98,5	98,2
Vakavaraisuus			
Omavaraisuusaste, %	59,1	75,1	74,5
Nettovelkaantumisaste, %	64	31	29

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



Senaatti

K I I N T E I S T Ö T

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

Senaatti-kiinteistöt verkossa: www.senaatti.com