

NEWSEC

The Full Service Property House

MARRASKUU 2009

NEWSEC UUTISIA



HYVÄT ASIAKKAAMME JA YHTEISTYÖKUMPPANIMME

EUROMONEY-LEHTI VALITSI NEWSECIN PARHAAKSI "CORPORATE REAL ESTATE" -NEUVONANTAJAKSI POHJOISMAISSA JA BALTIASSA

Newsec on panostanut paljon viime vuosina suurten toimitilojen käyttäjien palvelukonseptien kehittämiseen ja konsernin eri maissa sijaitsevien yritysten väliseen yhteistyöhön. Newsecin aktiivinen avainasiakkuuksien hoitaminen sekä innovatiivinen toimitilajohtamis- ja transasaktiopalvelujen resurssien yhdistäminen ovat tuottaneet uudenlaisia ratkaisuja suurien käyttäjäorganisaatioiden kustannussäästöjen aikaansaamiseksi ja toimitiloihin liittyvien riskien minimoimiseksi. Newsec pärjasi myös hyvin muissa valintakategorioissa.

NEWSEC JA MAAKANTA YHDISTIVÄT VOIMANSA

Newsec ja Maakanta Oy yhdistivät arviointiosaamisensa ja resurssinsa kesäkuussa 2009, kun Newsec hankki omistukseensa 51 % Maakannan osakkeista Hannu Ridelliltä. Arviointi- ja analyysitoimintaa jatketaan Newsec-Maakanta Oy:n nimissä 8 ammattilaisen voimin: näistä 6 on AKA-pätevöity-

nyttä. Hannu Ridell toimii yhtiön toimitusjohtajana ja osakkaana.

ASIAKKAILLEMME APUA MYÖS KANSAINVÄLISESTI

Newsecin omat noin 700 ammattilaista työskentelevät Pohjoismaissa ja Baltiassa. Olemme kuitenkin auttaneet useaa asiakastamme myös tämän maantieteellisen alueen ulkopuolella. Olemme tiivistäneet tätä yhteistyötä siten, että haemme asiakkaillemme ratkaisut ulkomaisiin kiinteistöhaasteisiin kahden kumppanin avulla. Yhtiöt ovat BNP Paribas Real Estate ja King Sturge. Yhdessä edellä mainittujen kanssa voimme palvella asiakkaittamme yli 45 maassa 7300 ammattilaisen voimin.





MARKKINANÄKYMÄT

Tunnelmat viime keväästä ovat selvästi parantuneet. Näyttää, että perustaloudessa on saatu syöksykierre oikeenemaan ja ensi vuonna päästäisiin jo hienoiseen kasvuun. Tämä heijastuu kuitenkin kiinteistömarkkinoille viiveellä ja ainakin ensi vuosi ollaan vielä vuokrien ja hintojen osalta laskusuunnassa. Erytisen haastavalta näyttää pääkaupunkiseudun toimistomarkkina, jossa vajaa käyttö lisääntyy hurjaa vauhtia.

Kaupparamarkkina on edelleen hiljainen eivätkä myyjien ja ostajien hintanäkemykset kohtaa toisiaan, vaan niissä on edelleen 10 - 20 %:n ero.



Kiinteistörahoitus on tällä hetkellä kaupankäynnin kannalta merkittävin pullonkaula. Meidän markkinoitamme on lähtenyt useita kansainvälisiä kiinteistörahoittajia ja jäljelle jääneet pohjoismaiset pankit eivät ole kovinkaan innokkaita kasvattamaan kiinteistölainasalkkujaan.

Rahoitusmarkkina ei näytä oikeenevan vielä ensi vuonnakaan, koska muutaman seuraavan vuoden kuluessa erääntyy valtaisa määrä kiinteistösidonnaisia lainoja, joita myönnettiin 2005 - 2007, jolloin kaupankäynti oli ennätysellisen aktiivista ja velkavipu oli keskimäärin 70 - 90 % silloisista kiinteistön arvoista. Tämän suman selvittäminen vie pääosan kiinteistörahoituksen kapasiteetista ja sen yhteydessä on odotettavissa myös merkittäviä uudelleenstruktuurointeja, joissa kiinteistöjen arvot joutuvat läpivalaisuun.

Paljon riippuu siitä, miten rahoittajat ovat valmiita tunnustamaan tappioitaan, ja siitä millaisilla rakenteilla näistä uudelleen rahoituksista tullaan markkinoille. Tämä selittää paljolti myös sen, että lainamarginaalit uusissa lainoissa ovat korkeat ja lainoitusaste ei juurikaan nouse yli 50 %:iin kohteen arvosta.

Vaikka likviditeetti markkinoilla on heikentynyt noin 70 %, tehdään hyvistä kohteista kuitenkin edelleen kauppia. Olemme onnis-

tuneet myyjän neuvonantajana päättämään tänä vuonna omistusjärjestelyjä yhteensä noin 260 miljoonan euron edestä.

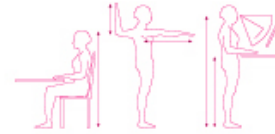
Vuokramarkkinoilla näyttää meno piristyvän syksyn kylmetessä. Vuokratasoihin on kuitenkin tulossa lähes kaikilla sektoreilla laskua. Poikkeuksena asunnot, joiden vuokrat ovat pienessä nousussa.

Ennustemme on, että toimistojen markkina- vuokratasot ovat vielä laskusuunnassa vuoden 2011 loppuun, mutta liiketilöiden markkina- vuokrat elpyvät jo vuonna 2011, koska talouden kääntymisen kasvuun vaikuttaa positiivisesti kulutuskäyntään ja ostovoimaan.

Aina on oikea aika sijoittaa, jos saa hyvän kiinteistön kohtuullisella hinnalla, mutta näkemysmme mukaan erityisen oikea aika tehdä kiinteistöinvestointeja ostamalla tai kehittämällä ajoittuu ensi vuodelle. Tuottovaatimukset eivät enää nouse merkittävästi, rakennuskustannukset ovat kohtuulliset ja kilpailu kohteista on vähäinen.

LIIKETOIMINNASSAMME TAPAHTUNUTTA

Haastavasta markkinatilanteesta huolimatta olemme pystyneet kasvattamaan markkinaosuuksiamme kaikilla sektoreillamme. Merkittävä laajennus palvelukonseptiimme oli yhdis-



tyminen Maakannan kanssa. Kiinteistöjen arviointi ja syvälinen kiinteistökehittämiseen liittyvä analyysiosaaminen on asiantuntijapalvelujen selkäranka.

Vuokrausrintamalla olemme pystyneet välittämään monta merkittävää vuokrausta ja auttamaan kiinteistönomistajia varmistamaan pysyvät kassavirrat.

Tämän lisäksi julkistimme alkusyksystä yhteistyösopimuksen Kauppatieto Oy:n Lasse Yrjänän kanssa. Tämä yhteistyö on generoinut meille molemmille useita kaupallisia konsultointeja eri puolilta Suomea.

Olemme perustaneet uuden Corporate Real Estate Solutions -yksikön Newsec Asset Management -yhtiöön. Liiketoimintayksikön tehtävänä on tukea ja auttaa käyttäjäorganisaatioita tulevaisuuden toimitilastrategioiden ja työympäristöratkaisujen rakentamisessa.

Yksikön vetäjäksi on valittu tekniikan tohtori Tomi Ventovuori.

Seuraavassa uusia asiakkaita ja sijoittajia, jotka ovat luottaneet meihin tänä vuonna.

Newsec Advice Oy

Myyntineuvonantotiimi

Toimimme neuvonantajina RBS Nordisk Rentingin Vantaan Hakkilassa sijaitsevan Keskon 60 000 m²:n suuruisen keskusvaraston myynnissä työeläkeyhtiö Varmalle.

Haimme rahoittajan ja sijoittajakumppanin Harry Harkimolle Sipoonranta-projektiin, jonka arvioitu kokonaisarvo on 120 M€.

Toteutimme Finnair Oyj:lle 77 M€:n arvoisen sale-and-lease-back järjestelyn yhdessä NV-Rahastojen kanssa. ja Nurminen Logistics Oyj:lle 15 M€:n arvoisen sale-and-lease-back järjestelyn yhdessä Ilmarisen kanssa.

Kohdekohtaisia liiketoiminta- ja kehityssuunnitelmia merkittäville suomalaisille ja kansainvälisille sijoittajille.

Arviointitiimi

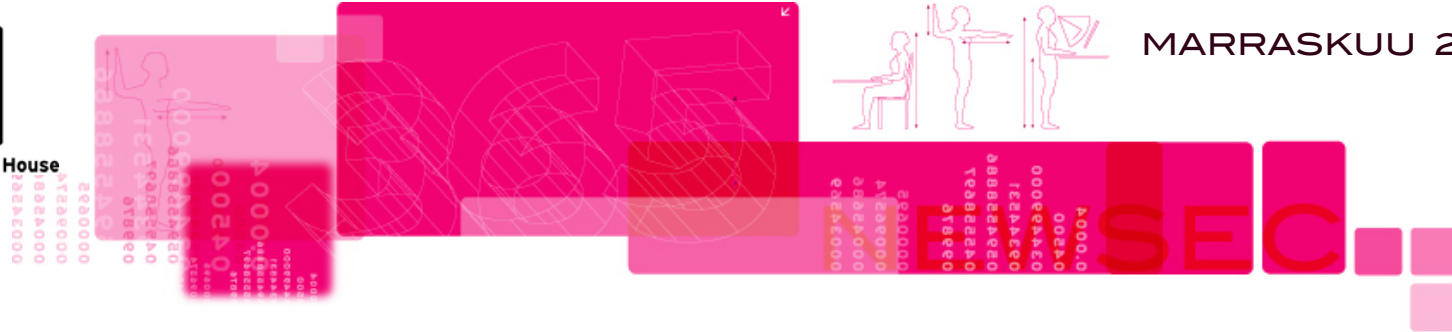
Newsec-Maakannalla on vahva kokemus arvioinneissa koko maan alueella. Kokeneen kahdeksanhenkisen arviointitiimimme tavoitteena on olla ykkösvaihtoehto asiakkaalle, olipa kyseessä kiinteistöportfolion arviointi,

yksittäisen toimitalon ja tontin arvio tai kehittyvän alueen analyysi.



Vuokraustiimi

Vuokraustiimi on laajentanut toimintansa kattamaan koko Suomen. Ville Reunanen on aloittanut elokuun lopussa vuokraustiimisämme ja hoitaa toimeksiantajiemme vuokrauksia myös maakunnissa. Alue-tuntemuksen lisäksi saimme erityisosaamista logistiikka- ja tuotantotilojen vuokraamiseen ja kehittämiseen.



Myös pääkaupunkiseudulla syksy on alkanut vilkkaasti ja vuokrasopimuksia on tehty kesän jälkeen yhteensä jo yli 12.000 m²:n tiloista. Meneillään on myös pääkonttoritason tilakartoituksia ja konsultointia hakijoille.

Newsec Asset Management Oy

Business Park -tiimi

Eläke-Fennian Pasilan Visio Business Center valmistuu joulukuussa.

Airport Plazan viimeinen kahdeksas vaihe Rondo valmistuu joulukuussa.

UBS:n Tulli Business Parkin viimeinen vaihe valmistui kesällä.

Leasing & Retail -tiimi

Cordea Savills / Malmin Nova-keskuksen kaupallinen kehittäminen on aloitettu syyskuussa.

Kauppakeskusjohtaminen: Kiinteistö Tapiola Oy / kauppakeskus Liikerata Riihimäki on alkanut syksyllä.

Asset Management -tiimi

Yhteistyö käynnistetty: FGF Rautalampi Forest Holding Oy:n kanssa merkittävän maa- ja metsäalueen hallinto Itä-Suomessa.

Lidl Suomi Ky:n kauppapaikkojen yhteyteen rakennettavien paikallisostoskeskusten isännöinti.

Corporate Real Estate Solution - ja Corporate Service -tiimit

DNA Oy ja Newsec ovat käynnistäneet yhteistyön DNA:n Suomen kiinteistöjen strategisen johtamisen ja kiinteistösalkun hallinnan osalta.

SEURAAVAT NEWSEC UUTISET

Seuraavat Newsec Uutiset ilmestyvät keväällä 2010.

Rauhallista joulua ja menestyksellistä uutta vuotta!

Newsec Finland Oy

Kai Keituri
toimitusjohtaja



Newsec tarjoaa palveluja kiinteistösijoittajille, kiinteistönomistajille sekä toimitilojen käyttäjille. Yhtiö on perustettu vuonna 1994 ja on yksityisten partnereiden omistama. Konsernissa on yli 700 työntekijää, joista 130 Suomessa. Markkina-alueettamme ovat kaikki Pohjoismaat ja Baltia. Lue lisää: www.newsec.fi.

Newsec - Mannerheiminaukio 1 A, PL 52, 00101 Helsinki - Aleksanterinkatu 32 B, 33100 Tampere - Lentokatu 2, 90460 Oulunsalo - puh. 0207 420 400 - www.newsec.fi