

HYVÄT ASIAKKAAMME JA YHTEISTYÖKUMPPANIMME

## YMPÄRISTÖ JA KESTÄVÄ KEHITYS

Alamme on enenevässä määrin alkanut vaikuttamaan kestäväen kehityksen eteenpäin viemiseen yhteiskunnassa. Toimitilojen ympäristökuormitus muodostaa 2/3 kaikesta CO2- kuormituksesta ja tämän ovat nyt huomioineet monet kiinteistöjen käyttäjät omissa ympäristöohjelmissaan sekä kiinteistösijoittajat erityisesti uusissa toimitilaprojekteissa, joista suurin osa sertifioidaan joko Leed tai Breeam standardeihin. Kuitenkin jäljellä on vielä iso tehtäväkenttä valmiin toimitilakantamme osalta; nämähän ovat valmistuneet pääosin aikoina, jolloin ympäristöasiat eivät olleet tapetilla.

Olemme Newsecissä mukana vakavasti tällä sektorilla palveluidemme osalta auttamassa sekä käyttäjiä että sijoittajia identifioimaan ja implementoimaan erilaisia tehostusmahdollisuuksia toimitiloissa ja kiinteistöissä. Teemme ympäristökonsultointia, erilaisia työympäristö selvityksiä sekä käyttäjä- ja tilatarvekartoituksia; näissä kaikissa on vahvasti mukana sekä saavutettavat säästöt/tehostukset asiakkaalle että kestäväen kehityksen näkökulma. Osallistumme myös aktiivisesti alan järjestöjen ja elinten toimintaan olemalla mukana mm. Green Building Council Finlandissa.

### Newsec Ruotsissa uusiin toimitiloihin

Emoyhtiömme Newsec Ab on muuttanut Tukholmassa uusiin toimitiloihin osoitteeseen Stureplan 3. Tilat on suunniteltu tehokkuutta ja kestäväen kehitystä silmälläpitäen.

## MARKKINANÄKYMÄT

### Kauppamarkkina

Tälle vuodelle ennustamamme merkittävä kaupankäyntivolyymin lisääntyminen ei näytä toteutuvan ainakaan siinä määrin, kuin vielä keväällä odotimme. Marraskuun alkuun mennessä merkittävien kauppojen euromäärä jäi 1,4 miljardiin euroon. Toisaalta tämä johtuu loppukesän jälkeen heikentyneestä rahoitustilanteesta ja toisaalta siitä, että tehtyjen kauppojen keskikoko on ollut verrattain alhainen. Markkinoilla on suhteellisen paljon kohteita myynnissä, mutta sijoittajat ovat erittäin valikoivia ja vain hyvistä kohteista saadaan myyjää tyydyttävä hintataso.

Etelä-Euroopan valtioiden velkakriisi pitää rahoitus- ja sijoitusmarkkinat jatkuvasti

varovaisina eikä suuriin järjestelyihin uskalleta tässä ilmapiiressä lähteä. Kansainväliset sijoittajat ovat yhä aktiivisia Suomessa ja uusiakin on jälleen tullut markkinoillemme, mutta heidän kriteerinsä täyttäviä ostokohteita ei ole tarpeeksi tarjolla.

Toimistomarkkinoilla uusien rakennettävien kohteiden määrä pääkaupunkiseudulla on lisääntynyt ja niihin riittää sijoituskysyntää. Kovan rahan asuinvuokratuloja, jotka on tarkoitus myydä sijoittajamarkkinoille, rakennetaan huomattavan vähän ja niiden hinnoittelu on erittäin aggressiivista. Toimitilamarkkinoiden tuottovaatimukset olivat laskussa koko alkuvuoden, mutta nyt suunta on muuttumassa lainamarginaalien kohoamisen myötä.

Kovasta sijoituskysynnästä johtuen parhaimpien kohteiden hinnoitteluun taantumapelot eivät ainakaan vielä näytä vaikuttaneen. Uskomme markkinoiden likviditeetin pysyvän vähintäänkin tyydyttävänä tulevan kuuden kuukauden aikana.

### Vuokramarkkina

Suhdannenäkymien synkentyminen ensi vuodelle ennakoi tyhjän tilan määrän kasvua kaikilla muilla paitsi vuokra-asuntosektorilla.

Alueellisia eroja on paljon ja esimerkiksi pääkaupunkiseudun lisääntynyt toimistorakentamisen volyymi tulee merkitsemään alueen toimistovajaakäyttöasteen lisääntymistä. Markkina-aktiiviteetti on ollut toistaiseksi tunnelmiin nähden yllättävänkin vilkasta. Esimerkiksi Helsingin keskustan toimistomarkkinassa on pitkästä aikaa tapahtumassa isoja muutoksia, kun Töölönlahden alueen uudet rakennettavat pääkonttoritasoiset toimistotalot ovat olleet vuokrausmarkkinoilla.

Uutta tehokasta toimistotilaa ei Helsingin keskustasta ole juurikaan ollut tarjolla, joten kysyntää kohteisiin on ollut kiitettävästi.

Alma Media, KPMG ja UPM ovat ainakin sijoittumassa näihin kohteisiin. Samalla ydinkeskustan toimistomarkkinoille on vapautumassa vuosina 2013 - 2014 huomattava määrä tilaa.

Sekä liiketilojen että toimistotilojen markkinavuokrat ovat olleet nousussa viimeisen vuoden ajan. Näkymät ovat kuitenkin heikon suhdannetilanteen johdosta kääntyneet tämän syksyn aikana negatiivisiksi. Viennin, tuotannon ja tavaravirtojen elpyminen ehti jo vaikuttaa positiivisesti varasto- ja logistiikkatilojen kysyntään. Tällä sektorilla suhdannevaihtelut näkyvät kuitenkin nopeasti ja nyt ollaan enemmänkin odottavalla kannalla.

## LIIKETOIMINNASSAMME TAPAHTUNUTTA

### Newsec Advice Oy

Keväällä vilkastunut kiinteistöjen kauppamarkkina on kypsymässä nyt julkistettaviksi kaupoiksi. Myynti- ja ostoneuvonannossamme on useita projekteja, joiden odotetaan tulevan allekirjoitusvaiheeseen ennen vuoden vaihdetta.

Myös vuokraus- ja arviointipalvelumme kysyntä ympäri Suomea on ollut vahvaa, joten uskomme pääsevämme tänä vuonna asettamiimme tavoitteisiin.

Vaikka markkinat ovat muuttumassa haasteellisemmiksi, ei mitään kysynnän merkittävää vähenemistä ole havaittavissa.

### Kaupankäyntitiimi

Newsecin kaupankäyntitiimi on toiminut neuvonantajana useissa kiinteistökaupoissa kesän ja syksyn aikana.

Papyrus Finland Oy myi varasto- ja toimistokiinteistönsä Vantaalla SaKa Hallikiinteistöt Oy:lle juuri ennen kesää, Newsec toimi Papyrus Finland Oy:n neuvonantajana kaupassa. Samanaikaisesti kaupan kanssa osapuolet solmivat vuokrasopimuksen kiinteistöstä, kiinteistön vuokrattava pinta-ala on 8 900 m<sup>2</sup>.

Newsec toimi Lujatalo Oy:n neuvonantajana Espoon Leppävaarassa sijaitsevan Sola Business Valley –toimistokiinteistön myynnissä. Kohteen osti Veritas eläkevakuutus. Toimistorakennus valmistuu vuoden 2012 lopussa ja siihen tulee vuokrattavaa pinta-alaa noin 16 600 m<sup>2</sup>. Vuokralaiseksi taloon on tulossa Lujatalo Oy:n lisäksi myös Aditro Oy ja Schneider Electric Finland Oy.

SEB Asset Management osti Leppävaarasta 6700 m<sup>2</sup> toimistotalon OP-Henkivakuutukselta. Toimisto on 100% vuokrattu Ramboll Finland Oy:n käyttöön. Newsec toimi SEB Asset managementin neuvonantajana transaktiossa.

UBS Global Asset Management osti Vantaalla sijaitsevan noin 11.000 m<sup>2</sup> logistiikkakohteen YIT Rakennus Oy:ltä. Kaupassa Newsec toimi ostajan neuvonantajana.

Marraskuussa kaupankäyntitiimi toimi ostajan neuvonantajana Virtanen Yhtiöt Oy:n myydessä Turusta noin 4000 m<sup>2</sup> liiketilakiinteistön Vakuutusosakeyhtiö Henki-Fennialle. Kohde on vuokrattu Gigantti Oy:lle pitkällä vuokrasopimuksella

Edellä mainittujen kauppojen lisäksi kaupankäyntitiimillä on käynnissä tällä hetkellä useita mielenkiintoisia myyntiprojektia ja muutama ostoneuvonantoprojekti, joista näkemyksemme mukaan osa allekirjoitetaan tämän vuoden puolella ja osa kaupoista siirtyy ensi vuoden puolelle.

### Arviointitiimi

Newsecin arviointitiimiin on syksyn aikana saatu kaksi uutta RICS-auktorisointia, kun Jyrki Halomo ja Tiina Kykyri suorittivat hyväksytysti RICS-kokeen. Jyrki ja Tiina mukaan lukien tiimissä työskentelee yhteensä 4 RICS-auktorisointua analytiikkaa, mikä antaa meille hyvät resurssit palvella erityisesti kansainvälisiä asiakkaita, jotka vaativat Royal Institution of Chartered Surveyors -standardin mukaisia arvioita.

Kunta-asiakkuuksissa olemme olleet mukana käynnissä olevissa infra- ja aluekehityshankkeissa laskemassa muun muassa kokonaistaloudellisuuksia. Kaupallisella puolella nopeasti muuttuva markkinatilanne asettaa arvonmääritykselle

mielenkiintoisia haasteita. Seuraamme markkinoita jatkuvasti ja pystymme tarjoamaan asiakkaillemme kattavasti palveluita niin pääkaupunkiseudulla, kuin myös muualla Suomessa.

### **Vuokraustiimi**

Toimitilavuokrauksessa on solmittu uusia yhteistyösopimuksia, joissa kohteen vuokraus ja markkinointi hoidetaan tiiviisti yhdessä omistajan ja yhden välittäjän kanssa. Merkittävin tällä mallilla vuokrauksessamme oleva keskustakohde on paalupaikalla oleva Forumin kauppakeskus ja sen vuonna 2014 KPMG:ltä tyhjäksi jäävät toimistotilat Mannerheimintielle.

Kansainvälisten sijoittajien lisäksi myös suomalaiset sijoittajat ovat enenevässä määrin hakemassa yhtä tai kahta kumppania tiiviimpään yhteistyöhön talojensa vuokraukseen. Kesän jälkeen on löydetty tilat uudentyypiselle ravintolalle ydinkeskustaan. Toimistovuokraus on jatkunut myös syksyllä kohtuullisesti ja isot projektimme etenevät markkinoiden epävarmuudesta huolimatta.

### **Tuulivoimarahoitus**

Olemme avustaneet asiakastamme yhteensä 50 MW:n tuulivoimalaprojektin markkinoinnissa ja myyntiprosessin toteutuksessa. Suomi on tällä hetkellä kansainvälisesti hyvin kiinnostava markkina-alue. Ympäristöministeriön ja maakuntien liittojen tuoreesta selvityksestä ilmenee, että Suomesta löytyy yhteensä 289 tuulivoimatuotannolle soveltuvaa aluetta, johon voitaisiin rakentaa peräti 12 600 MW:n tuulivoimakapasiteetti. Toukokuussa 2011 Suomen kokonaiskapasiteetti oli 197 MW:a ja maaliskuussa 2011 voimaan saatetun syöttötariffijärjestelmän tavoitteena on toteuttaa vähintään 2 500 MW:n kapasiteetti vuoteen 2020 mennessä.

### **Tampereen tiimi**

Tampereen toimiston syksyä ovat värittäneet uudet hankkeet asuinkerrostalojen kanssa. Hyvin menneet projektit tällä saralla ovat rohkaisseet ottamaan lisää hankkeita työn alle. Oulun seudulla olemme päättämässä hanketta, jossa täytimme

vuokralaisilla tyhjäksi jääneen n. 7 000 m<sup>2</sup> teollisuuskiinteistön ja löysimme sille sen jälkeen ostajan. Vuokrauksessa olemme saattaneet muutamia toimisto- ja liiketilavuokrauksia maaliin ja markkinoiden näkymistä huolimatta isoja toimistohakuja on vielä työn alla.

Kuluva vuosi on alleviivannut tarvetta kasvattaa yksikkömme kokoa ja olemme rekrytoimassa lisää osaajia tiimiimme Tampereella.

### **Newsec Asset Management Oy**

#### **Kehitystoiminta**

Käynnissä on useita ympäristökehitys- ja energiatehokkuushankkeita joilla saavutetaan asiakkaittemme kiinteistöissä parempaa energiatehokkuutta ja kustannussäästöjä.

#### **Business Park -tiimi**

Business Park -yksikön vetäjänä aloitti 15.9.2011 alkaen Miro Karttunen, joka siirtyi takaisin Newsecille ISS Palvelut Oy:stä.

Kesän aikana UBS:n ostama Tiilitien logistiikkakiinteistö Vantaalla siirtyi Newsecin Business Park tiimin manageeraukseen.

#### **Leasing & Retail -yksikkö**

Taloudellisesti epävakaiden aikojen uhka on kesän jälkeen tullut osaksi myös retail-toimintaa. Tästä huolimatta olemme jälleen saaneet useita uusia erilaisia asiakkuuksia ja projekteja hoidettavaksemme. Heinäkuussa aloitimme Atomi-kauppakeskuksen manageerauksen (liikepinta-ala n 8000 m<sup>2</sup>), kohteen omistaa Cornerstone. Kauppapaikka Hermanin 1-vaiheen avajaisia vietettiin lokakuun lopulla, vuokrausaste 95 % ja keväällä avattavan 2-vaiheen vuokraus on hyvässä vauhdissa. Tiimillämme oli ilo olla toteuttamassa yhtä vuoden suurinta kaupallista avausta yhdessä Lemminkäisen ja Kiinteistö Oy Naumasan kanssa. Keravalla puolestaan olemme uudistamassa Niamin rahaston omistamaa Kauppakeskus Aleksintoria. Kohde on saanut erittäin positiivisen vastaanoton kaupan ketjujen ja muiden toimijoiden piirissä, kohteessa alkaa täydellinen peruskorjaus tammikuussa ja valmista arvioidaan olevan lokakuussa 2012.

Toimitilojen vuokraus on ollut alkusyksystä hyvin kaksijakoista. Liiketiloiden puolella kysyntä on jatkunut paikoitellen erittäinkin hyvänä, mutta toimistopuolella valitettavasti markkina on edelleen erittäin haastava. Toimistopuolellakin toimijat ovat aktiivisia, mutta tarjontaa niin perinteisissä toimistokohteissa kuin myös Business Park -kohteissa on tällä hetkellä hyvin paljon ja vuokralaisista kilpaillaan lähes yksinomaan vuokran suuruuden ja vapaakuukausien avulla. Erilaiset markkinointitoimenpiteet ovat korostuneet entisestään, jotta kohteet saadaan erottumaan muista kilpailevista kohteista.

Yksikön toimintaa kehitetään ja virtaviivaistetaan jatkuvasti. Vuokraukseen panostetaan entisestään ja joulukuussa tiimissä aloittaa yksi uusi vuokraaja erittäin vahvalla specialty leasing -taustalla.

### Asset Management -tiimi

Kesän ja syksyn aikana olemme onnistuneet saamaan useita kotimaisia ja ulkomaalaisia kiinteistösijoittajia asiakkaaksemme.

### Corporate Real Estate -yksikkö

Newsecin CRE-yksikkö on vastannut kesäkuun alusta Relacom Finland Oy:n toimitilasalkun hallinnasta ja uusien toimipaikkojen etsinnästä.

CRE on alkuvuoden aikana tehnyt selvityksiä useiden kymmenien kohteiden kiinteistöverojen oikeellisuudesta. Selvitysten perusteella keskimäärin joka kolmannessa kohteessa omistajat ovat maksaneet liikaa kiinteistöveroa.

CRE-yksikkö on panostanut voimakkaasti toimitilojen ja laittilojen ympäristökonsultointiin. Newsec Asset Management Oy:lle on myönnetty Pohjoismaiden ensimmäisenä kiinteistöalan yrityksenä EU:n Code of Conduct for Data Center-suunnannäyttäjän (Endorser) asema asiakkaiden laittilojen energiatehokkuuden parantamiseksi.

CRE-yksikkö on kartoittanut Pohjoismaissa ja Baltiassa toimivien yritysten toimitilakannan vaikuttavuutta ja merkitystä organisaatioiden yhteiskuntavastuksessa. Kyselytutkimus toteutettiin yhteistyössä Aaltoyliopiston ja Green Building Council Finlandin kanssa.

Elina Samila aloittaa joulukuun alusta Advisorina CRE-yksikössä vastuualueenaan Sustainable Services. Elinalla on useamman vuoden kokemus toimitilojen ympäristöpalvelujen kehittämisestä sekä hänellä on mm. LEED Green Associate -pätevyys.

### SEURAAVAT NEWSEC UUTISET

Seuraavat Newsec Uutiset ilmestyvät keväällä 2012.

Mukavaa joulunodotusaikaa!

Newsec Finland Oy



Kai Keituri

**PASSION** FOR COLLEAGUES  
AND CLIENTS  
EXCELLENCE INNOVATION INTEGRITY

Newsec – **The Full Service Property House** in Northern Europe – tarjoaa kattavan palveluvalikoiman kiinteistöarvioinnin, kiinteistöjohtamisen ja kaupankäynnin aloilta niin kiinteistöjen omistajille, sijoittajille kuin käyttäjillekin. Yhtiö on perustettu vuonna 1994 ja on yksityisten partnereiden omistama. Konsernilla on toimintaa kuudessa maassa, yli 500 työntekijää, joista noin 140 Suomessa ja n. 65 MEUR vuotuinen liikevaihto.

Joka vuosi Newsec toteuttaa menestyksekkäästi satoja toimeksiantoja ja hallinnoi yli 1 000 kiinteistöä. Eri toimintojen laajuus ja kattavuus antaa Newsecille perusteellisen tiedon kiinteistömarkkinoista Pohjois-Euroopassa.