

Kiinteistösjoitusyhtiöt

LOCUS-toimialakatsaukset 2006

(23.05.2006)

Kyselyyn osallistuneet yritykset

Yrityksen nimi	Päyhteyshenkilö	Sähköpostiosoite	Yrityksen www-osoite
Citycon Oyj	Petri Olkinuora	petri.olkinuora@citycon.fi	www.citycon.fi
Interavanti Oyj	Veikko M Vuorinen	veikko.m.vuorinen@interavanti.fi	www.interavanti.fi
Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj	Martti Leisti	martti.leisti@jtkoyj.com	www.jtkoyj.com
Sponda Oyj	Kari Inkinen	kari.inkinen@sponda.fi	www.sponda.fi
Technopolis Oyj	Pertti Huuskonen	pertti.huuskonen@technopolis.fi	www.technopolis.fi
Sato Oyj	Erkka Valkila	erkka.valkila@sato.fi	www.sato.fi
VVO-yhtymä Oyj	Eero Saastamoinen	eero.saastamoinen@vvo.fi	www.vvo.fi
IVG Polar Oy	Risto Varpula	risto.varpula@ivgpolar.fi	www.ivgpolar.fi
Kapiteeli Oyj	Ossi Hynynen	ossi.hynynen@kapiteeli.fi	www.kapiteeli.fi
Genesta Property Nordic Finland Oy	Carl-Henrik Roselius	carl-henrik.roselius@genesta.fi	www.genesta.fi
Ejendomsvaekst	Juha Kinnunen	jk@ejendomsvaekst.dk	www.ejendomsvaekst.dk
Renor Oy	Kari Kolu	kari.kolu@renor.fi	www.renor.fi
Vicus Oy	Juha Mikkonen	juha.mikkonen@vicus.fi	www.vicus.fi
Oy Realinvest Ab	Arto Ihto	arto.ihto@realinvest.fi	www.realinvest.fi
Nordic Real Estate Partners	Jussi Thusberg	jt@nrep.fi	www.nrep.fi
Pohjola Kiinteistösijoitus Oy*	Markku Mäkiäho	markku.makiaho@pohjola.fi	www.pohjola.fi

Rakennustieto Oy	Saara Kerttula	saara.kerttula@rakennustieto.fi	www.rakennustieto.fi
Rakli	Jaakko Leinonen	jaakko.leinonen@rakli.fi	www.rakli.fi
Pöyry Infra Consulting	Pekka Metsi	pekka.metsi@poyry.fi	infra.poyry.com/consulting

*Pohjola Kiinteistösijoitus Oy:llä ei ole lainkaan omaa kiinteistöasetta, vaan toimii fund/asset managerina useammalle vakuutusyhteisölle. Käsitellyt tunnusluvut ovat usean vakuutusyhtiöiden kiinteistöportfolioiden summalukuja.

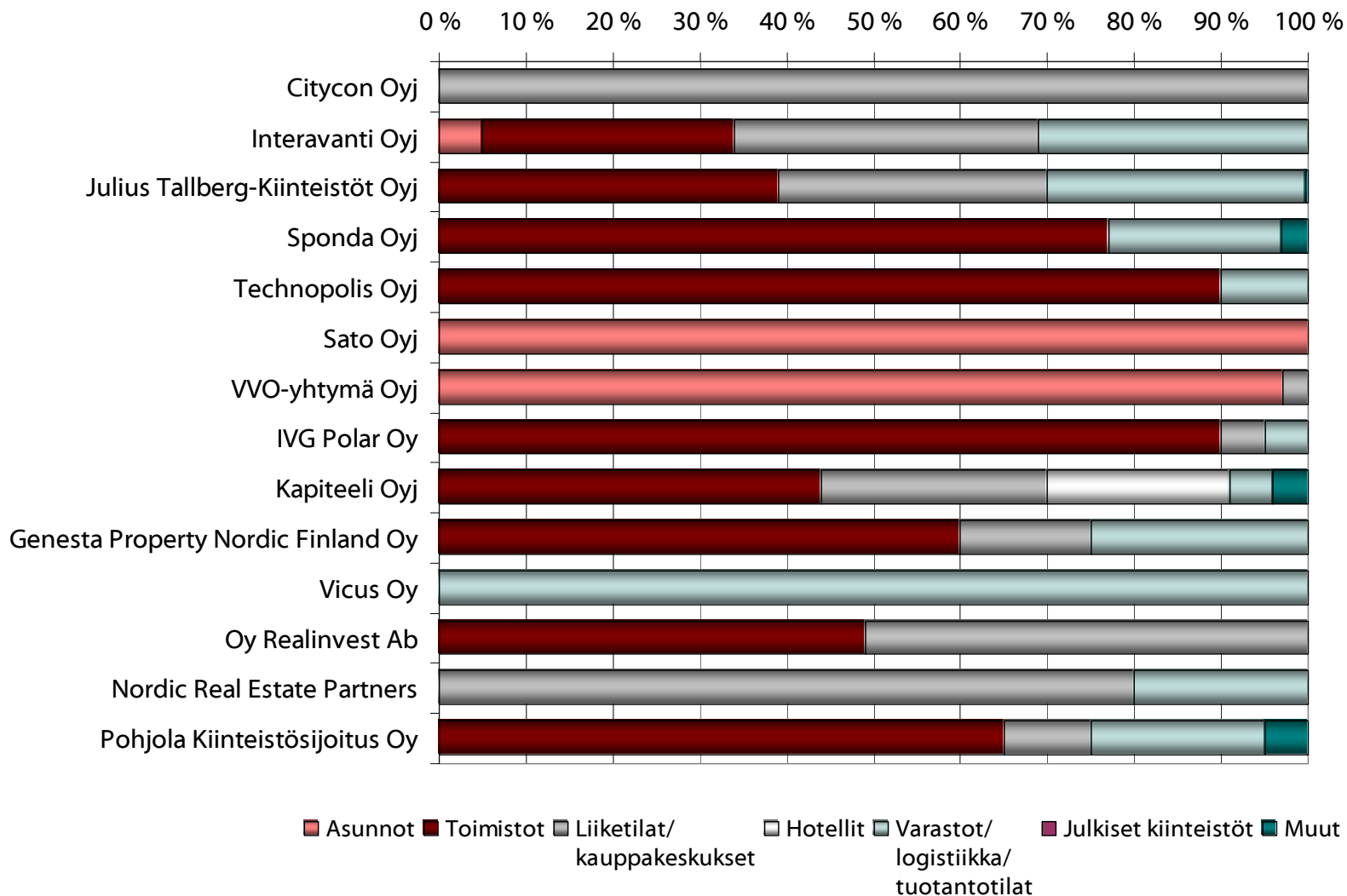
Kiinteistösijoitusyhtiöiden tunnuslukuja

YRITYKSEN TALOUSTIEDOT								
Yrityksen nimi	Perustamisvuosi Suomessa	Suomessa olevan henkilöstön määrä (henkeä)	Ulkomaisen omistuksen osuus (%)	Yrityksen liikevaihto (M€)	Liikevaihdon muutosprosentti (%)	Liiketulos (M€)	Tasearvo (M€)	Markkina-arvo (M€)
Citycon Oyj	1988	50	94,0	92,2	8,9	74,2	956,6	956,6
Interavanti Oyj	1987	6	1,6	6,4	15,2	3,8	49,05	53,3
Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj	1987	4	0,0	10,0	-1,0	11,0	108	108
Sponda Oyj	1994	55	53,0	103,0	5,0	65,5		1260
Technopolis Oyj	1984	74	40,4	31,7	10,0	12,7	270,2	179,3
Sato Oyj	1940	178		290,0	-19,9	43,0	1130	
VVO-yhtymä Oyj	1969	370		308,0	-5,0	25,0	1422	
IVG Polar Oy	1952	22	100	47,3	0,0	96,2	496	
Kapiteeli Oyj	1999	92	0,0	286,7	3,0	112,3	1374	1374
Genesta Property Nordic Finland Oy	2005	2	100	10,0			130	130
Ejendomsvaekst	2006	1	100					
Renor Oy	2004	35	0,0	19,0	-	15,5	102	
Vicus Oy	2005	1						
Oy Realinvest Ab	1987	7		12,0	-34,0	-8,0	132	132
Nordic Real Estate Partners	2006	1	100					
Pohjola Kiinteistösijoitus Oy	2005	19		n/a	n/a	n/a	n/a	n/a

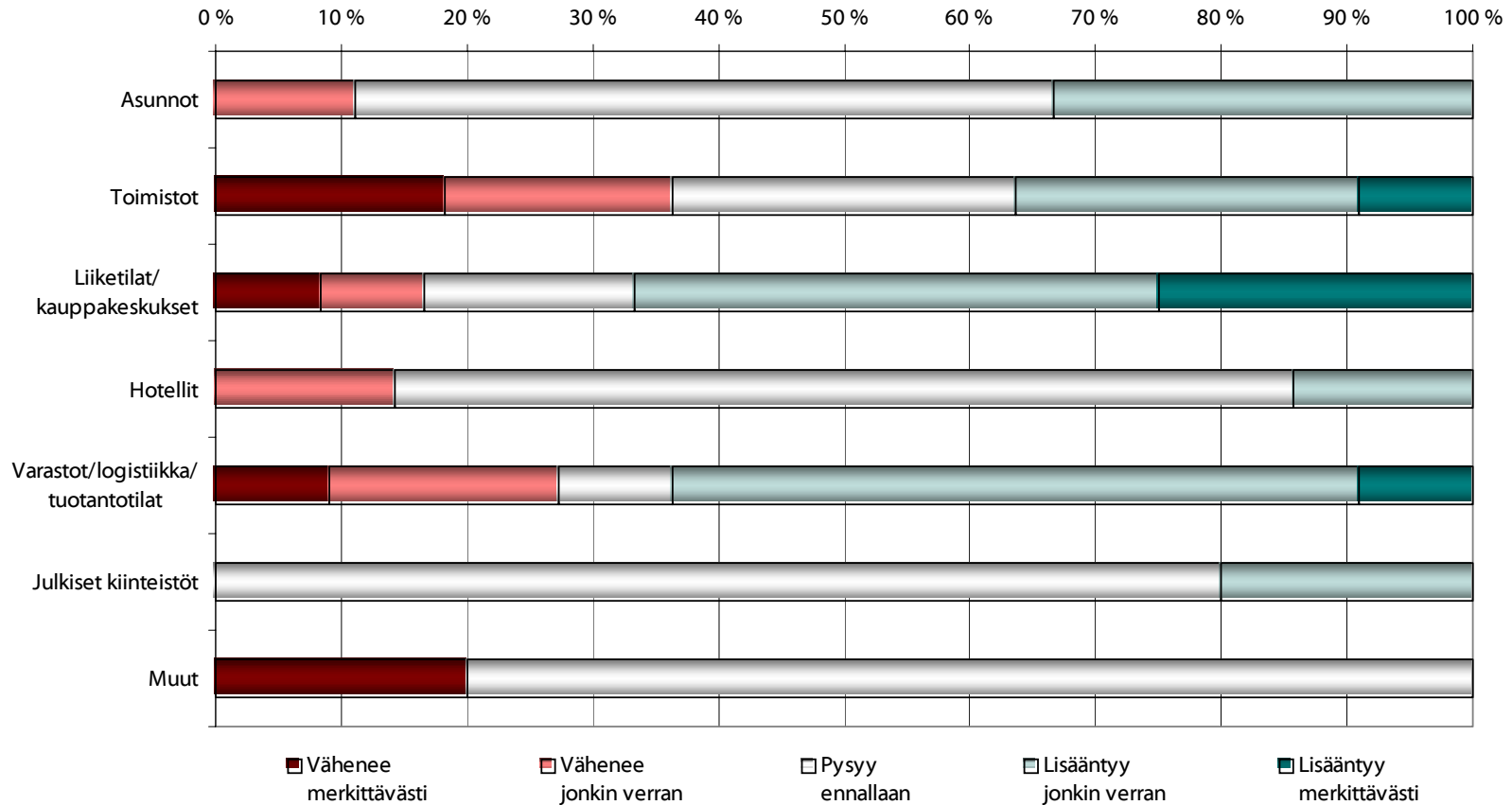
Kiinteistösijoitusten keskimääräisiä tunnuslukuja

	Tuotto- vaatimukset	Nettotuotto- prosentti 2005	Vajaakäyttö- aste 2005
Asunnot	6% - 7%	8% - 9%	Alle 5%
Toimistot	8 %	7% - 8%	9% - 11%
Liiketilat/ kauppakeskukset	7% - 8%	8% - 9%	5% - 7%
Hotellit	7% - 8%	7% - 8%	8% - 9%
Varastot/logistiikka/ tuotantotilat	8% - 9%	0,09	7% - 8%
Julkiset kiinteistöt	n/a	n/a	n/a

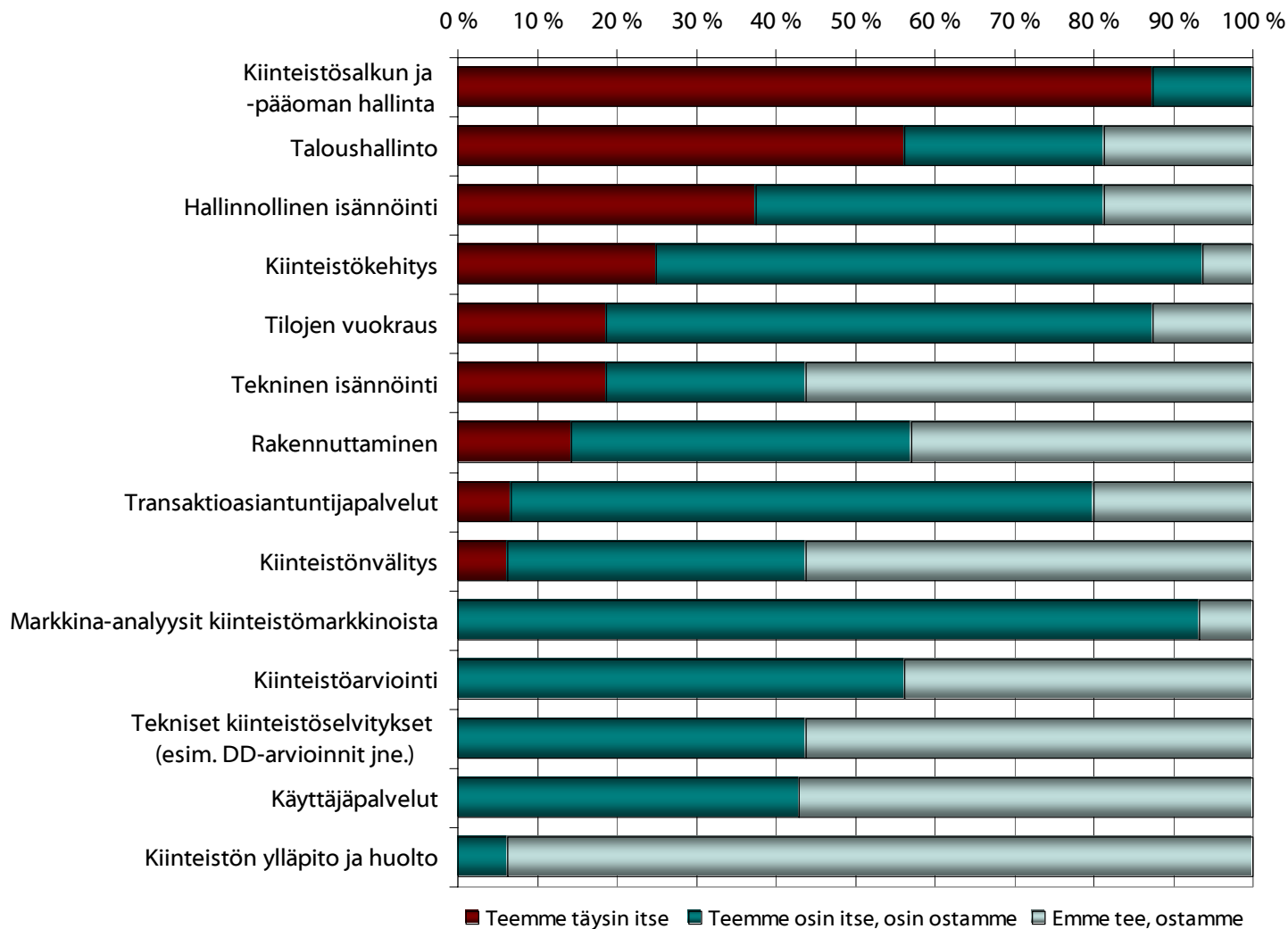
Kiinteistösjoitusten osuudet salkussa



Kiinteistösjoitussosuuksien kehittyminen seuraavan 3 vuoden aikana



Palvelujen järjestäminen toimialalla



Palvelujen järjestäminen kiinteistösijoitusyhtiöissä

	Citycon Oyj	Interavanti Oyj	Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj	Sponda Oyj	Technopolis Oyj	Sato Oyj	VVO-yhtymä Oyj	IVG Polar Oy	Kapiteeli Oyj	Genesta Property Nordic Finland Oy	Ejendomsvaekst	Renor Oy	Vicus Oy
Kiinteistösalkun ja -pääoman hallinta	X)	X	X	X	X)	X	X	X	X	X	X	X	X
Taloushallinto	X)	X	X	X	X	X)	X	X	X)	(X)	X	X	X)
Hallinnollinen isännöinti	(X)	X	X)	X	X)	X)	X	X	X)	(X)	X)	X	X)
Kiinteistökehitys	X)	X)	X)	X	X)	X	X	X)	X	X)	(X)	X)	X)
Tilojen vuokraus	X	X)	X)	X)	X	X)	X)	X)	X)	X	(X)	X)	X)
Tekninen isännöinti	(X)	X	X)	X)	(X)	X)	X	X)	(X)	(X)	(X)	X	(X)
Rakennuttaminen	X)	(X)	X	X)	(X)	X	X)	X)	X)	(X)	-	X)	(X)
Transaktioasiantuntijapalvelut	X)	(X)		X)	X)	X)	X)	X)	X)	(X)	(X)	X)	X)
Kiinteistönvälitys	(X)	(X)	X)	(X)	X	X)	X)	X)	(X)	(X)	(X)	(X)	(X)
Markkina-analysit kiinteistömarkkinoista	X)	(X)	X)	X)	X)	X)	X)	X)	X)	X)	X)	-	X)
Kiinteistöarviointi	X)	(X)	X)	X)	X)	X)	(X)	X)	X)	(X)	(X)	X)	(X)
Tekniset kiinteistöselvitykset (esim. DD-arvioinnit jne.)	X)	(X)	X)	(X)	X)	X)	X)	X)	(X)	(X)	(X)	X)	(X)
Käyttäjäpalvelut		X)	X)	(X)	X)	X)	X)	(X)	(X)	-	(X)	X)	(X)
Kiinteistön ylläpito ja huolto	(X)	(X)	(X)	(X)	(X)	(X)	(X)	(X)	(X)	(X)	(X)	X)	(X)

x = Teemme täysin itse x) = Teemme osin itse, osin ostamme (x) = Emme tee, ostamme - = Ei sisälly palvelutarjontaan (tyhjä) = Ei vastausta

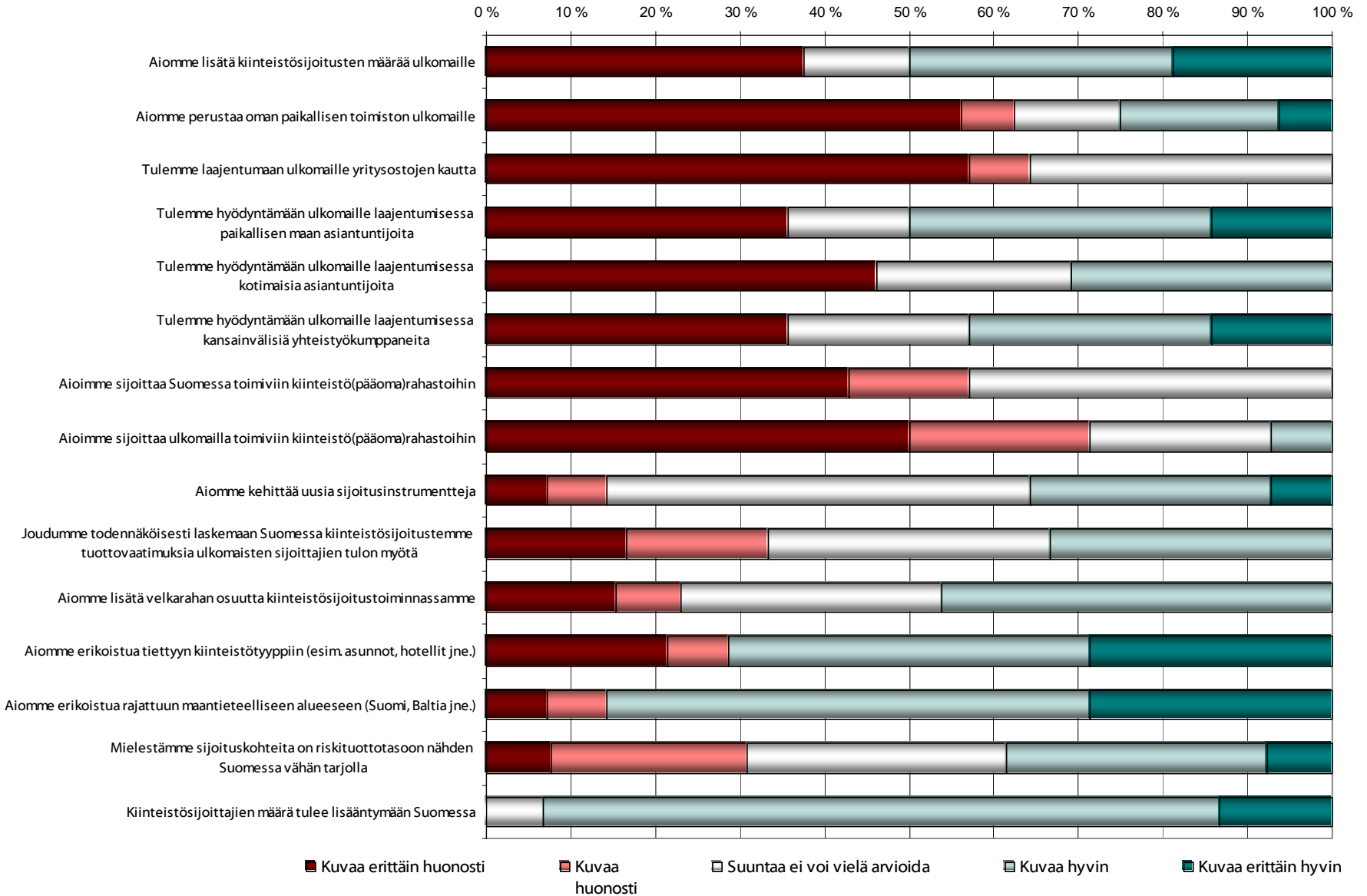
Yrityksen nimi	Palvelujen ostaminen	Sopimusten tekeminen	Kiinteistöjen niputtaminen*	Palvelujen niputtaminen**
Citycon Oyj	x	+	kyllä	kyllä
Interavanti Oyj	x)	+	kyllä	kyllä
Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj	x)	~	kyllä	kyllä
Sponda Oyj	x	+	kyllä	kyllä
Technopolis Oyj	x)	+	kyllä	ei
Sato Oyj	x)	+	kyllä	kyllä
VVO-yhtymä Oyj	x	+	kyllä	kyllä
IVG Polar Oy	x	+	kyllä	
Kapiteeli Oyj	(x)	+	kyllä	kyllä
Genesta Property Nordic Finland Oy	x)	+	kyllä	kyllä
Ejendomsvaekst	x)	~	manageri voi valita toimintatavan	manageri voi valita toimintatavan
Renor Oy	x	+	kyllä	ei
Vicus Oy				
Oy Realinvest Ab	x	+	kyllä	kyllä
Nordic Real Estate Partners	(x)	~	kyllä	kyllä
Pohjola Kiinteistösijoitus Oy	(x)	~	kyllä	ei

Palvelujen osatminen x = Teemme täysin itse x) = Teemme osin itse, osin manageri vastaa (x) = Emme tee, manageri vastaa (tyhjä) = Ei vastausta

Sopimusten tekeminen + = Teemme sopimukset suoraan omiin nimiin ~) = Osa sopimuksista tehdään suoraan omiin nimiin ja osa managerin nimiin (-) = Sopimukset tehdään suoraan managerin nimiin (tyhjä) = Ei vastausta

Kiinteistöjen niputtaminen* Palvelut ostetaan pääsääntöisesti suurempina hankintakokonaisuuksina niputtamalla useampia kiinteistöjä yhden toimittajan vastuulle.

Palvelujen niputtaminen** Palvelut ostetaan pääsääntöisesti suurempina hankintakokonaisuuksina niputtamalla useampia palveluja yhden toimittajan vastuulle.



	Kuvaa erittäin huonosti	Kuvaa huonosti	Suuntaa ei voi vielä arvioida	Kuvaa hyvin	Kuvaa erittäin hyvin	Kehitys- indeksi 2006	Kehitys- suunta
Aiomme lisätä kiinteistösjoitusten määrää ulkomaille	38 %	0 %	13 %	31 %	19 %	2,9	→
Aiomme perustaa oman paikallisen toimiston ulkomaille	56 %	6 %	13 %	19 %	6 %	2,1	↘
Tulemme laajentumaan ulkomaille yritysostojen kautta	57 %	7 %	36 %	0 %	0 %	1,8	↘
Tulemme hyödyntämään ulkomaille laajentumisessa paikallisen maan asiantuntijoita	36 %	0 %	14 %	36 %	14 %	2,9	→
Tulemme hyödyntämään ulkomaille laajentumisessa kotimaisia asiantuntijoita	46 %	0 %	23 %	31 %	0 %	2,4	↘
Tulemme hyödyntämään ulkomaille laajentumisessa kansainvälisiä yhteistyökumppaneita	36 %	0 %	21 %	29 %	14 %	2,9	→
Aioimme sijoittaa Suomessa toimiviin kiinteistö(pääoma)rahastoihin	43 %	14 %	43 %	0 %	0 %	2,0	↘
Aioimme sijoittaa ulkomailla toimiviin kiinteistö(pääoma)rahastoihin	50 %	21 %	21 %	7 %	0 %	1,9	↘
Aiomme kehittää uusia sijoitusinstrumentteja	7 %	7 %	50 %	29 %	7 %	3,2	→
Joudumme todennäköisesti laskemaan Suomessa kiinteistösjoitustemme tuottovaatimuksia ulkomaisten sijoittajien tulon myötä	17 %	17 %	33 %	33 %	0 %	2,8	→
Aiomme lisätä velkarahan osuutta kiinteistösjoitustoiminnassamme	15 %	8 %	31 %	46 %	0 %	3,1	→
Aiomme erikoistua tiettyyn kiinteistötyyppiin (esim. asunnot, hotellit jne.)	21 %	7 %	0 %	43 %	29 %	3,5	↗
Aiomme erikoistua rajattuun maantieteelliseen alueeseen (Suomi, Baltia jne.)	7 %	7 %	0 %	57 %	29 %	3,9	↗
Mielestämme sijoituskohteita on riskituottotasoon nähden Suomessa vähän tarjolla	8 %	23 %	31 %	31 %	8 %	3,1	→
Kiinteistösjoitattajien määrä tulee lisääntymään Suomessa	0 %	0 %	7 %	80 %	13 %	4,1	↗

Vuotuinen kehitysindeksi on laskettu painotettuna keskiarvona asteikolla 1 = Kuvaa erittäin heikosti ... 5 = Kuvaa erittäin hyvin.

↘ : Kehitysnäkymä heikkenee, → : Kehitysnäkymää ei voida arvioida, ↗ : Kehitysnäkymä vahvistuu

	Mitkä ovat toimialan suurimmat muutokset seuraavien kolmen vuoden aikana?	Mitkä ovat toimialan suurimmat uhat seuraavien kolmen vuoden aikana?	Mitkä ovat toimialan suurimmat mahdollisuudet seuraavien kolmen vuoden aikana?	Mitkä ovat yrityksenne kolme tärkeintä menestystekijää?
Citycon Oyj	Kansainvälistyminen.			Kansainvälistyminen, kasvu ja keskittyminen liiketiloihin.
Julius Tallberg-Kiinteistöt Oy	Ulkomaisten sijoittajien osuus kasvaa. Kiinteistörahastojen merkitys kasvaa.	Korkojen nousu.	Kansainvälistyminen.	
Technopolis Oyj	Ulkomaisia toimijoita tulee lisää, markkinat toimivat paremmin.		Kiina-ilmiön pysähdys poliittisista syistä.	
Sato Oyj	Investoijien määrän kasvu ja monipuolistuminen (rahastot ja ulkomaiset sijoittajat).	Kilpailu investointikohteista kasvaa merkittävästi.	Kansainvälistyminen.	Fokusoituminen, investointiosaaminen ja markkinatuntemus.
VVO-yhtymä Oyj	Vapautuva aravakanta tuo markkinoille kohtuuhintaisia sijoituskohteita.	Korkotason nousu, kiinteistöjen korjauskulujen nousu, ammattitaitoisen korjaustyövoiman puute.	Korkotaso, uudet toimijat, uudet rahoitus-/sijoitusinstrumentit.	Vahva oman toimialan osaaminen, resurssit kasvua varten ja hyvä maine.
IVG Polar Oy	Kansainväliset sijoitukset Suomeen ja vastaavasti Suomesta ulkomaille. Välillinen kiinteistösiioittaminen, listattu ja listaamaton. Tuottotason lasku suuremmissa kohteissa.	Liiallinen sijoituskysyntä kuumentaa rakennusmarkkinat; spekulatiivista uudistuotantoa tulee liikaa, mikä pilaa vuokramarkkinat; tyhjän tilan suuri määrä johtaa markkinaepätasapainoon. Korkojen nousu viimeistelee tuhon.	Julkiset rakennukset, kuten koulut, sairaalat ja poliisilaitokset, sekä infranhankeet, kuten satamat, tulevat sijoituskohteiksi = lisää sijoituskohteita.	Asiakastyytyväisyys, markkinasykliin hyväksikäyttö ja vahva talous.
Genesta Property Nordic Finland Oy	Ero tuottovaatimuksen ja riskittömän pitkän koron välillä kaventuu. Omistaminen jakautuu useammalle taholle.	Korkotason nopea nousu. Vuokralaiskysynnän muuttuminen.	Korkotason nopea nousu. Vuokralaiskysynnän muuttuminen.	Joustavuus, toimiminen kaikissa riskisegmentteissä ja nopeus.
Oy Realinvest Ab	Ulkomaisten sijoittajien roolin kasvu.	Koron nousu.	Rahan runsauden hyödyntäminen.	Osaaminen, luotettavuus ja nopeus.
Nordic Real Estate Partners	KV-sijoittajien määrä tulee vielä hieman kasvamaan, kiinteistörahastojen rooli tulee kasvamaan, omistus siirtyy tietyillä sijoittajilla suorista sijoituksista epäsuoriin.	Ammattitaitoisen henkilökunnan puute, arvioitsijoiden puute.	Kiinteistövarallisuuden hallinnan siirtyminen ammattimaisten omistajien hallintaan.	Henkilöstö, sidosryhmäkontaktit ja paikallistuntemus.
Pohjola Kiinteistösijoitus Oy	Uudet sijoitusinstrumentit, instituutioiden suora oma markkinaan osallistuminen vähenee, ammattimaiset managerit lisäävät osuuttaan aktiviteetista.	Yleiset talouden uhat ja sitä kautta markkinan epästabilisoituminen.	Likviditeetin lisääntyminen, uudet välineet, arvopaperistuminen.	Osaaminen, aktiivisuus ja innovatiivisuus.