

"Kiinteistömarkkinoilla on tapahtunut selkeä eriytyminen laadullisesti ja sijainnillisesti huonojen ja hyvien kohteiden välillä. Helsingin keskustan asema on säilynyt suhteellisen vakaana useiden sen elinvoimaa vahvistavien hankkeiden ansioista ja ydinkeskustan liike- ja toimistotilojen vajaakäyttöaste on pysynyt melko alhaisena. Kilpailutilanne tulee kiristymään uusien kauppakeskusten valmistuttua keskusta-alueen laitamille."

Yhtiön toimialana on osana Helsingin kaupunkikonsernia kehittää Helsingin kaupungin 1. kaupunginosan (Kruununhaka) korttelissa nro 4, nro 30 ja nro 31 sekä 2. kaupunginosan (Kluuvi) korttelissa nro 32 olevia kaupungin omistamia kiinteistöjä ja niiden ympäristön toimintaa. Toimintaansa varten yhtiö voi omistaa ja hallita kiinteistöjä, rakennuksia ja muita tiloja sekä omistaa arvopapereita, osakkeita ja yhtiöosuuksia.

Avainlukuja (1 000 euroa)	Ennuste 2019	Tilinpäätös 2018
Toimintatuotot	4 359	4 401
Toimintakulut	-4 023	-4 351
Liikevoitto	336	51
Tilikauden tulos	336	50
Investoinnit	0	-19
Oma pääoma	676	340
Pitkäaikaiset velat	0	0
Taseen loppusumma	1 177	1 096
Kassavarojen muutos	138	7
Henkilöstökulut toimintatuotoista -%	11,0	10,1
Liikevoitto -%	7,7	1,2
Sijoitetun pääoman tuotto -%	49,7	4,7
Omavaraisuus -%	57,5	31,1
Quick ratio	2,2	1,3

## Hallitus

**Puheenjohtaja:** Moisio Elina

**Varapuheenjohtaja:** Välimäki Heta

**Jäsenet:** Antell Christer, Luomanen Raine, Nyholm Henrik, Saxholm Tuula, Stauffer Jaakko

**Toimitusjohtaja (sivutoiminen):** Lindén Timo

## Toiminta ja merkittävimmät tapahtumat

Kiinteistömarkkinoilla on tapahtunut selkeä eriytyminen laadullisesti ja sijainnillisesti huonojen ja hyvien kohteiden välillä. Helsingin keskustan asema on säilynyt suhteellisen vakaana useiden sen elinvoimaa vahvistavien hankkeiden ansioista ja ydinkeskustan liike- ja toimistotilojen vajaakäyttöaste on pysynyt melko alhaisena. Useita itsenäisiä kivijalkakauppoja keskustan alueella on lopettanut toimintansa vuoden 2018 aikana. Kaupan murrosta ei vielä ole huomioitu vuokratasoissa. Kilpailutilanne tulee kiristymään uusien kauppakeskusten valmistuttua keskusta-alueen laitamille ja keskustan elinvoimaisuuden säilymiseksi on tulevaisuuden suunnitelmissa pyrittävä pitämään huoli siitä, että keskustan saavutettavuus, vetovoimaisuus ja kilpailukyky säilyvät.

## Tytäryhteisölle asetetut tavoitteet

Konsernijaostolle raportoittavat tavoitteet 2019

1. Asiakastytyväisyys paranee edelliseen vuoteen verrattuna.

Tavoitteen toteutumiseen ei voida ottaa vielä kantaa, koska yhtiö mittaa asiakastytyväisyyttä vuosittain tilikauden päättymisen jälkeen.

2. Tilojen vuokrausaste vähintään 94 %.

Tavoite toteutuu. Alkuvuoden vuokrausaste Torikortteleissa oli 98 %, mukaan laskien lyhyet määräaikaaiset (pop up) vuokraukset.

3. Tulos on positiivinen kolmen vuoden tarkastelujaksolla.

Tavoite toteutuu. Tilikauden tulosenuste on 33 tuhatta euroa.

## Tuloskehitys ja investoinnit

Yhtiön vuoden 2019 liikevaihto on pysynyt ennusteessa 4,3 milj. euroa (2018: 4,4 milj. euroa). Vuokralaiskannassa oli vaihtuvuutta, mutta tuloksen ennustetaan pysyvän positiivisena, vaikka liiketiloja olisi jonkin aikaa tyhjiällä. Yhtiön toiminta on edennyt pääosin suunnitellulla tavalla.

Yhtiö ei ole tehnyt investointeja raportointikaudella.

## Toiminnan riskit ja tulevaisuuden näkymät

Yhtiön merkittävimmät riskit ovat:

- yleinen taloudellinen tilanne ja sen vaikutus rahoitukseen ja vuokramarkkinoihin
- Torikorttelien toteuttamisen hallinnollinen hajanaisuus (kehittäminen, omistus, vuokraus (sisäinen/ulkoinen), rakennuttaminen, rakentaminen, käyttö ja ylläpito
- viranomaisten (Museovirasto, kaupunginmuseo, rakennusvalvontavirasto) kannanotot elävöittämissavoitteiden toteuttamiseen lupa- ja rakentamisvaiheissa ja niiden aikatauluvaikutus rakentamiseen ja vuokratuloihin
- kalliit vuokrat suhteessa liikepaikkaan
- tilojen haastavuus kaupallisessa toiminnassa uusien kauppakeskusten valmistuminen lähialueille, keskustan kilpailukyvyyn ylläpitäminen
- kaupan murros – kivijalkakauppojen (erityiskauppojen) taloudellinen tilanne.

Helsingin Leijona Oy on vienyt Torikortteleiden kehittämis- ja elävöittämisshankkeen ensimmäisen vaiheen päätökseen ja suurimmat peruskorjaustyöt saatiin valmiiksi 2018. Yhtiön tulevaisuutta alueen kehittäjänä tulee tarkastella kannattavuusnäkökulmasta sekä pohtia kuinka jatkaa alkanutta kehitystyötä alueella. Torikortteleiden kehitystyö kokonaisuutena ei pääty tähän vaan alueen kaupallinen kehittäminen ja tunnet-

tuuden kasvattaminen jatkuu. Keskustan alueen elinvoimaisuus tulevaisuudessa riippuu siitä, kuinka saavutettavuus säilyy, alueen kiinnostavuus kehittyy ja alue saadaan taloudellisesti kannattamaan jatkossa. Tätä varten kiinteä yhteistyö kaupungin muiden keskusta-alueen kehityshankkeiden kanssa sekä keskusta-alueen kiinteistöomistajien ja kaupallisten toimijoiden kanssa on tärkeää ja yhteistyötä tulisi tiivistää.