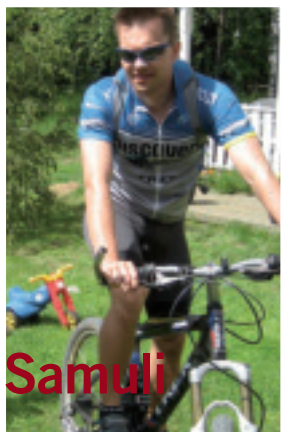


## Kiinteistökehitystä Helsingin Kalevankatu 20:ssä vuokralaisten ehdoilla.



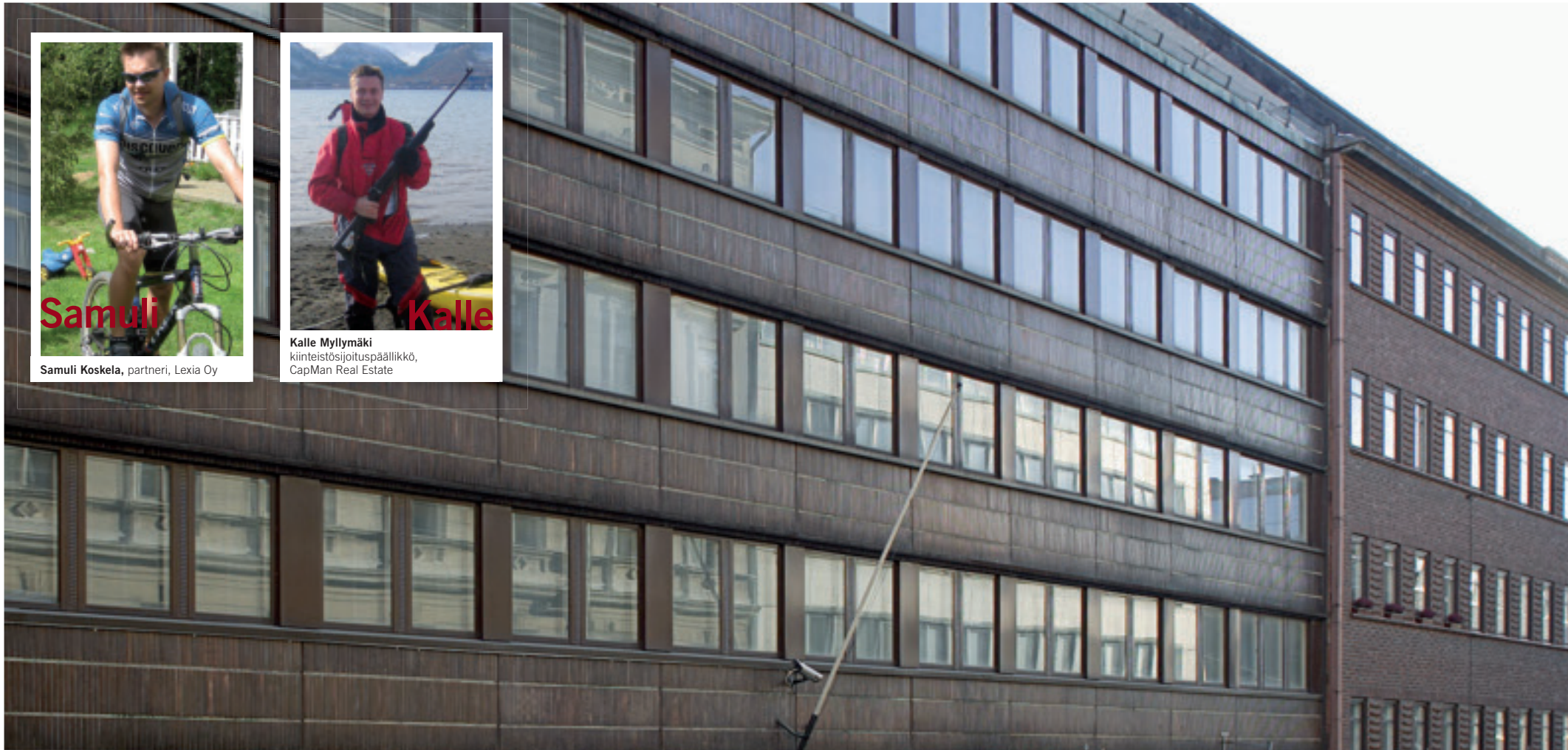
**Samuli**

Samuli Koskela, partneri, Lexia Oy



**Kalle**

Kalle Myllymäki  
kiinteistösijoituspäällikkö,  
CapMan Real Estate



KASVU CAPMANIN SIIJOITUSAIKAN:

**58** NÄYTTÖÄ VUODEN AIKANA

**6** UUTTA VUOKRASOPIMUSTA

CapMan sijoitti tammikuussa 2007 Helsingin keskustassa sijaitsevaan Kalevankatu 20:een, joka on vuoden aikana käynyt läpi laajan remontin. Kiinteistöiimi on saanut mittavan projektin päätökseen, ja kiinteistö on täytynyt uusista vuokralaisista. Oikeudellisia asiantuntijapalveluita tarjoavan Lexia Oy:n partneri Samuli Koskela ja CapMan Real Estaten kiinteistösijoituspäällikkö Kalle Myllymäki ovat tyytyväisiä Kalevankadun muodonmuutokseen.

#### Miksi Kalevankatu 20 hankittiin CapManin kiinteistösalkkuun?

Kalle Myllymäki: Kiinteistö sopi erinomaisesti CapMan Real Estate I -rahaston fokukseen. Kalevankatu 20 oli sijoitushetkellä tyhjä, sen peruskunto oli kohtuullinen ja sijainti erittäin hyvä. Kiinteistö oli aiemmin ollut yhden vuokralaisen käytössä eikä vastannut yritysten toiveita nykyaikaisista toimintiloista, eli se oli erinomainen kiinteistökehityskohde jossa hyödynsimme koko kiinteistöiimimme ammattitaitoa.

#### Miten arvonnousupotentiaalia lähdettiin realisoimaan?

KM: Tärkeimpänä tavoitteena oli saada aula ja muut yleiset tilat hyvään kuntoon mahdollisimman nopeasti. Tilat organisoitiin siten, että ne saatiin vuokrattua usealle yritykselle. Vuokraustiimimme järjesti näyttöjä ja sopi uusien vuokralaisten kanssa heidän tiloihinsa tarvittavista muutostöistä. Kunnostus- ja muutostöistä vastasi meillä projektipäällikkö Juhani Erke, jolla on vankka kokemus vaativista rakennus- ja remontointikohteista.

#### Miksi Lexia valitsi Kalevankatu 20:n toimitilakseen?

Samuli Koskela: Etsimme koko kevään 2007 Helsingin ydinkeskustan alueelta uusia toimitiloja, koska entiset tilamme olivat käyneet ahtaiksi ja epäkäyttännöllisiksi. Päädyimme Kalevankatu 20:een, koska sen sijainti on loistava ja tarjolla ollut tila kiinteistön viidennessä kerroksessa oli sopiva. Koko henkilöstö mahtui samaan kerrokseen ja kasvunvaraakin jäi hyvin.

#### Mitä muutostöitä Lexian tiloihin tehtiin?

SK: Kaikki sisäpinnat remontoitiin perusteellisesti. Tilojen alkuperäinen huono kunto ei ollut meille este vaan mahdollisuus saada mieleisemme tilat. Toimitilamme ovat osa Lexia-brändiä, joten käytimme omia suunnittelijoitamme varmistamaan oikeiden ratkaisujen löytymisen.

KM: Koko Kalevankatu 20 kävi läpi mittavan muodonmuutoksen. Lexian tilat ovat hyvät esimerkki vanhentuneiden toimitilojen päivittämisestä vastaamaan yritysten nykytarpeita. Muutostöitä tehdessämme pyrimme tekemään tiloista mahdollisimman joustavia, jotta mittavia muutostöitä ei tarvitsisi tehdä esimerkiksi henkilöstön kasvussa.

#### Kuinka muutostyöt sujuivat? Oletteko tyytyväisiä uusiin tiloihinne?

SK: Muutostyöt sujuivat erinomaisesti tiukasta aikataulusta huolimatta. Kolmen kuukauden sisällä vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta olimme jo muuttaneet uusiin tiloihin Kalevankadulle. Ilman asiantuntevaa projektijohtoa remontin aikataulu olisi varmasti venynyt huomattavasti alkuperäisistä suunnitelmista. Sijainti on osoittautunut vielä paremmaksi kuin olimme etukäteen ajatelleet. Olemme olleet erittäin tyytyväisiä tähän toimitilaratkaisuun.

KM: Kiinteistöiimin puolesta projekti sujui myös hyvin, sillä vuokralaisella oli mietittynä muutostarpeet ja olimme molemmin puolin valmiita joustamaan. Pysyimme hyvin aikataulussa ja saimme tilat Lexialle toimiviksi.

#### Kohde oli tyhjänä sijoitushetkellä. Mikä kohteen vajaakäyttöaste on nyt?

KM: Peruskunnostuksen jälkeen monet yritykset ovat kiinnostuneet kohteesta ja kaikissa toimintiloissa on nyt pitkäaikaiset vuokralaiset. Parhaillaan teemme viimeisiä muutostöitä kiinteistöön.

#### Avaintietoja sijoituksesta

##### Sijoitusajankohta

- tammikuu 2007

##### Vuokrattavat neliöt

- 3 318 m<sup>2</sup>

##### CapMan Real Estate I:n omistus

- 100 %

##### Vastuuhenkilöt kiinteistöiimissä

- sijoitus Kalle Myllymäki
- kunnostus Juhani Erke
- vuokraus Norma Holmberg

#### CapManin rooli Kalevankatu 20:ssä

- tilojen remontoiminen vuokralaisten tarpeita vastaaviksi
- toimitilojen vuokraus