Julkaisuvapaa
3.3.2003

Viestintä
Päivi Kankaanpää

Kapiteelin tilinpäätös 1.1.-31.12.2002

Kapiteelin kiinteistöomaisuuden kehittäminen jatkui strategian mukaisesti

Kapiteeli-konsernin kiinteistöomaisuuden ja kannattavuuden kehittyminen jatkui vuonna 2002. Heikentyneestä markkinatilanteesta huolimatta pääosa tilivuoden tulostavoitteista saavutettiin. Kiinteistöjen ostot ja toteutuneet kehityshankkeet lisäsivät yhtiön strategian mukaisen kiinteistöomaisuuden määrää ja vahvistivat Kapiteelin asemaa toimitila- ja hotellikiinteistöjen omistajana ja tarjoajana. Myös kiinteistöjen myyntitavoitteet saavutettiin. Toimitilamarkkinoiden epävarmuus heijastui Kapiteelin sijoituskiinteistöjen vuokraukseen ja vajaakäyttöasteisiin. Kapiteeli jäi jonkin verran nettovuokratavoitteistaan ja vajaakäyttöasteet nousivat tavoitteita korkeammiksi. Konsernin tulos oli 35,2 miljoonaa euroa.

Avainluvut	2002	2001	Muutos, %
Kiinteistöomaisuus, Me	1 236	1 278	- 3
Liikevaihto, Me	334	296	13
Tulos ennen satunnaisia eriä ja veroja, Me	35	66	- 47
Omavaraisuusaste, %	53,2	58,5	
Kiinteistöjen myynnit, Me	178	153	17
Investoinnit kiinteistöihin, Me	63	54	17
Henkilöstö keskimäärin	151	150	-

Liikevaihdon, tuloksen ja vuokratuottojen kehitys

Kapiteeli-konsernin liikevaihto oli 334,2 miljoonaa euroa (296,1 Me vuonna 2001), josta 168,3 miljoonaa euroa (157,2 Me) kertyi vuokratuotoista. Suunnitelman mukaiset poistot ja arvonalentumiset yhteensä olivat 34,3 miljoonaa euroa (17,5 Me).

Tilikauden tulos ennen satunnaisia eriä ja veroja oli 35,2 miljoonaa euroa (66,0 Me). Tulokseen sisältyy nettomäärältään 42,4 miljoonaa euroa voittoja kiinteistöjen ja osakkeiden myynneistä. Vertailuvuoden 2001 tulokseen sisältyi myyntivoittoja 64,3 miljoonaa euroa, josta 37,4 miljoonaa euroa kertyi Scandic-osakkeiden myynneistä.

Kapiteeli-konsernin nettovuokratuotot olivat 5,5 prosenttia (5,3 %) eli noin 68 miljoonaa euroa (68 Me). Näistä suurin osa, 80 prosenttia, kertyi toimitila- ja hotellikiinteistöistä (74 %). Sijoitusomaisuuden nettovuokratuotto jäi hieman tavoitteista ja oli 7,9 prosenttia (8,3 %).

3.3.2003

Viestintä
Päivi Kankaanpää

Kiinteistötaseen kehittäminen

Konsernin kiinteistöomaisuuden arvo oli 1 236 miljoonaa euroa (1 278 Me), josta sijoitusomaisuuden osuus oli 723 miljoonaa euroa (590 Me) eli 58 prosenttia (46 %).

Vuonna 2002 kiinteistötaseen kehittäminen jatkui myynti-, osto- ja kehitystoiminnalla. Kiinteistökohteita myytiin 177,1 miljoonalla eurolla ja uusia sijoituskohteita ostettiin 59,6 miljoonalla eurolla. Kehitysinvestoinnit jäivät hieman tavoitteesta ja olivat 62,9 miljoonaa euroa. Tämä johtuu korjaus- ja muutostöiden aloittamisen siirtymisestä myöhemmäksi heikentyneen markkinatilanteen takia.

Strategia ja tavoitteet täsmentyivät

Kapiteelin pitkän aikavälin tavoite on edelleen nostaa sijoitusomaisuutensa eli toimitila- ja hotellikiinteistöjen osuutta koko kiinteistöomaisuudestaan, mikä parantaa nopeasti yhtiön kannattavuutta. Kapiteeli jatkaa myös sijoitusomaisuuden keskittämistä kasvukeskuksiin, etenkin nopeimmin kasvaville Helsingin, Tampereen, Turun, Jyväskylän ja Oulun alueille. Sijoitusomaisuuteen kuulumattomat kiinteistöt pyritään pääosin myymään vuoden 2005 loppuun mennessä.

Kapiteeli jakoi liiketoimintansa vuoden vaihteessa neljään liiketoimintayksikköön kiinteistötyypin mukaan tehostaakseen yksiköiden kehittymistä kannattaviksi liiketoiminta-alueiksi. Yksiköt ovat Toimitilat, Hotellit ja Myyntikiinteistöt -yksiköt sekä Kruunuasunnot Oy (Kapiteelin itsenäinen tytäryhtiö). Kapiteelin kiinteistöomaisuuden ytimen muodostavat pitkäaikaiseen sijoittamiseen soveltuvat toimitila- ja hotellikiinteistöt.

Vuonna 2003 Kapiteeli jatkaa kannattavuutensa sekä erityisesti asiakaspalvelumallinsa kehittämistä. Asiakaspalvelua parannetaan kehittämällä jatkuvasti uusia tuotteita ja välineitä vuorovaikutteisen toimintatavan edistämiseksi.

Tulevaisuuden näkymät

Taloudellisen toimintaympäristön kehityksen epävarmuus heijastuu myös kiinteistömarkkinoille. Markkinatilanteen ei kuitenkaan arvioida merkittävästi nostavan Kapiteelin toimitilojen vajaakäyttöasteita tai laskevan vuokratasoja. Uusia investointihankkeita Kapiteeli käynnistää vaiheittain toimitilojen kysyntää seuraten.

Lisätiedot

Toimitusjohtaja Kari Inkinen, puhelin 020 431 3311 tai 0400 402 653,
kari.inkinen@kapiteeli.fi

3.3.2003

Viestintä
Päivi Kankaanpää

Taustatiedot

Kapiteeli Oy on valtakunnallisesti toimiva kiinteistösijoitusyhtiö, joka keskittyy liike-, toimisto- ja hotellikiinteistöjen omistamiseen, vuokraamiseen ja kehittämiseen. Yhtiön toiminta perustuu kiinteistömarkkinoiden ja kiinteistöliiketoiminnan monipuoliseen asiantuntemukseen sekä alueelliseen läsnäoloon. Kapiteeli palvelee asiakkaitaan 14 palvelupisteessä ympäri Suomen. Yhtiön omistaa Suomen valtio.