



Viestintä
Päivi Kankaanpää

TIEDOTUSVÄLINEILLE

Julkaisuvapaa

27.2.2004

1 (2)

Kapiteelin tilinpäätös 1.1.-31.12.2003

Kapiteeli paransi kiinteistöomaisuutensa arvoa ja nettovuokratuottoa

Kapiteeli on onnistunut kohottamaan keskeisen kiinteistöomaisuuden eli toimitila- ja hotellikiinteistöjen arvoa ja nettotuottoa vuonna 1999 määritellyn strategian mukaisesti. Strategiaan kuulumattoman omaisuuden myynti on onnistunut suunniteltua nopeammin. Talouden laskusuhdanteesta huolimatta Kapiteelin vuoden 2003 tulos oli hyvä ja yhtiö saavutti myös kiinteistöomaisuuden tuotto- ja myyntitavoitteensa. Toimitilamarkkinoiden epävarmuudesta huolimatta Kapiteelin omistamien kiinteistöjen vajaakäyttöasteet eivät kasvaneet vuoden 2003 aikana ja konsernin nettovuokratuotto nousi 6,5 (5,5) prosenttiin. Konsernin tulos ennen satunnaisia eriä oli 27 miljoonaa euroa.

Avainluvut	2003	2002	Muutos, %
Kiinteistöomaisuus, Me	1 189	1 236	- 4
Liikevaihto, Me	300	334	- 10
Tulos ennen satunnaisia eriä ja veroja, Me	27	35	- 23
Omavaraisuusaste, %	53,9	53,2	
Kiinteistöjen myynnit, Me	140	178	- 21
Investoinnit kiinteistöihin, Me	70	66	6
Henkilöstö keskimäärin	127	151	-

Liikevaihdon, tuloksen ja vuokratuottojen kehitys

Kapiteeli-konsernin liikevaihto oli 299,6 miljoonaa euroa (334,2 Me vuonna 2002), josta 166,0 miljoonaa euroa (168,2 Me) kertyi vuokratuotoista ja käyttökorvauksista. Liikevaihtoon sisältyy 140 miljoonaa euroa (178,0 Me) kiinteistöomaisuuden myyntejä. Suunnitelman mukaiset poistot olivat 16,7 miljoonaa euroa (14,7 Me). Vaihtuviin vastaaviin kuuluvista kiinteistökohteista kirjattiin 24,2 miljoonan euron (19,6 Me) poikkeukselliset arvonalennukset.

Konsernin tulos ennen satunnaiseriä, tilinpäätössiirtoja ja veroja oli 27,1 miljoonaa euroa (35,2 Me). Tulokseen sisältyy nettomäärältään 27,1 miljoonaa euroa (42,4 Me) voittoja kiinteistöjen ja osakkeiden myynneistä. Tilikauden voitto oli 33,8 miljoonaa euroa (35,2 Me).

Kapiteeli-konsernin nettovuokratuotto nousi 6,5 prosenttiin (5,5 %) eli noin 78 miljoonaan euroon (68 Me). Toimitilat-yksikön nettovuokratuotto oli 8,5 prosenttia (7,9 %) ja hotellikiinteistöjen 7,5 prosenttia (6,4 %).

Kapiteeli-konsernin oman pääoman tuotto oli 3,8 (4,6) ja sijoitetun pääoman tuotto 3,9 prosenttia (4,6 %). Konsernin omavaraisuusaste oli 53,9 prosenttia (53,2 %).



27.2.2004

Viestintä
Päivi Kankaanpää

Kiinteistötaseen kehittäminen

Konsernin kiinteistöomaisuuden arvo oli 1 189 miljoonaa euroa (1 236 Me), josta sijoitusomaisuuden osuus nousi 820 miljoonaan euroon (770 Me). Sijoitusomaisuuden osuus on 69 prosenttia (62 %) ja myyntiomaisuuden osuus 22 prosenttia koko omaisuudesta. Omaisuudesta 9 prosenttia on Kruunuasunnot Oy:n omistuksessa.

Kapiteeli parantaa kiinteistöomaisuutensa rakennetta ja tuottotasoa kasvattamalla omistamiensa kiinteistöjen keskikokoa, kehitysinvestoinneilla ja hankkimalla uusia tuottavia kohteita valituilta talousalueilta. Tilikaudella 2003 yhtiö investoi kiinteistöjensä kehittämiseen yhteensä 70 miljoonaa euroa (66 Me). Tästä toimisto- ja liikekiinteistöjen kehittämiseen käytettiin 40 miljoonaa euroa, hotellikiinteistöjen kehittämiseen 14 miljoonaa, asuntoihin 14 miljoonaa ja myyntikiinteistöihin 2 miljoonaa euroa.

Yhtiö osti uusia sijoituskohteita 49 miljoonalla eurolla (59,6 Me) ja strategiaan kuulumatonta kiinteistöomaisuutta myytiin 140 miljoonalla eurolla (178,4 Me).

Kapiteelin pitkän aikavälin tavoitteet

Kapiteelin pitkän aikavälin tavoitteena on kehittää yhtiön markkinakelpoisuutta niin, että yhtiöstä tulee mielenkiintoinen sijoituskohde pääomamarkkinoille.

Kapiteelin tavoitteena on nostaa edelleen sijoitusomaisuutensa eli toimitila- ja hotellikiinteistöjen osuutta koko kiinteistöomaisuudestaan. Kapiteeli jatkaa myös sijoitusomaisuuden keskittämistä tärkeimpiin kasvukeskuksiin.

Tulevaisuuden näkymät

Taloudellisen toimintaympäristön epävarmuus heijastuu myös kiinteistömarkkinoille. Vuonna 2004 Kapiteeli uskoo omistamiensa toimitilakiinteistöjen vuokrausasteen ja nettovuokratuottoprosentin säilyvän nykyisellään tai paranevan ja omaisuuden tasearvon kasvavan haasteellisesta markkinatilanteesta huolimatta. Uusiin kiinteistökehityshankkeisiin investoidaan toimitilakysynnän mukaan vaihteittain ja pitkäaikaiseen sijoittamiseen soveltumatonta omaisuutta myydään hieman vähemmän kuin vuonna 2003.

Vuonna 2004 Kapiteeli jatkaa ydinliiketoimintansa eli toimitila- ja hotellikiinteistöomistuksen ja vuokrauksen sekä Kruunuasuntojen kannattavuuden parantamista.

Kapiteeli-konsernin vuoden 2004 tuloksen ennakoidaan ylittävän vuoden 2003 tuloksen ennen satunnaiseriä.

Kapiteelin vuoden 2003 toimintakertomus ilmestyy 31.3.2004.

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

Kiinteistösijoitusyhtiö Kapiteeli Oy 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.