



Viestintä
Päivi Kankaanpää

TIEDOTE
Julkaisuvapaa
4.3.2005

1 (2)

Kapiteelin tilinpäätös 1.1.- 31.12.2004

Kapiteeli kaksinkertaisti tuloksensa

Kapiteelin vuoden 2004 tulos oli hyvä. Keskeisen kiinteistöomaisuuden eli toimitila- ja hotelli-kiinteistöjen nettotuotto kasvoi ja strategiaan kuulumattoman omaisuuden myynti toteutui tavoitteiden mukaisesti. Toimitilamarkkinoiden epävarmuudesta huolimatta Kapiteelin omistamien kiinteistöjen vajaakäyttöasteet eivät kasvaneet vuoden 2004 aikana ja konsernin nettovuokratuotto nousi 7,1 (6,5) prosenttiin. Konsernin tulos ennen satunnaisia eriä ja veroja oli 64,7 miljoonaa euroa.

Avainluvut	2004	2003
Kiinteistöomaisuus, Me	1 188	1 189
Liikevaihto, Me	276	299
Tulos ennen satunnaisia eriä ja veroja, Me	65	27
Oman pääoman tuotto, %	10,1	3,8
Omavaraisuusaste, %	48,2	53,9
Kiinteistöjen myynnit, Me	127	140
Investoinnit kiinteistöihin, Me	92	70
Osinko, Me	40,0	8,7

Liikevaihdon, tuloksen ja vuokratuottojen kehitys

Kapiteeli-konsernin liikevaihto, joka kertyi vuokratuotoista, käyttökorvauksista ja kiinteistöjen myynneistä, oli 276,1 miljoonaa euroa (298,6 Me vuonna 2003). Suunnitelman mukaiset poistot olivat 20,3 miljoonaa euroa (16,7 Me). Vaihtuviin vastaaviin kuuluvista kiinteistökohteista kirjattiin poikkeuksellisia arvonalentumisia 5,2 miljoonaa euroa (24,2 Me).

Konsernin tulos ennen satunnaiseriä, tilinpäätössiirtoja ja veroja oli 64,7 miljoonaa euroa (27,1 Me). Tulokseen sisältyy nettomäärältään 38,8 miljoonaa euroa voittoja kiinteistöjen ja osakkeiden myynneistä. Tilikauden voitto oli 64,4 miljoonaa euroa (33,8 Me).

Kapiteeli-konsernin nettovuokratuotto nousi 7,1 prosenttiin (6,5 %) eli noin 85 miljoonaan euroon (78 Me). Toimitilat-yksikön nettovuokratuotto oli 8,9 prosenttia (8,5 %) ja hotellikiinteistöjen 7,6 prosenttia (7,5 %).

Kapiteeli-konsernin oman pääoman tuotto oli 10,1 (3,8) ja sijoitetun pääoman tuotto 6,7 prosenttia (3,9 %). Konsernin omavaraisuusaste oli 48,2 prosenttia (53,9 %).

Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että osinkoa jaetaan 40,0 miljoonaa euroa (8,7 Me) ja loput 23,2 miljoonaa euroa tilikauden voitosta jätetään edellisten tilikausien tulostilille.

4.3.2005

Viestintä
Päivi Kankaanpää

Kiinteistötaseen kehittäminen

Kapiteeli kehitti kiinteistöomaisuuttaan investoimalla kehityskohteisiin ja hankki uusia tuottavia kohteita kasvukeskuksista. Tilikaudella 2004 yhtiö investoi kiinteistöjensä kehittämiseen 92 miljoonaa euroa (70 Me). Tästä toimisto- ja liikekiinteistöjen kehittämiseen käytettiin 52 miljoonaa euroa ja hotelliin- teistöjen kehittämiseen 12 miljoonaa euroa. Yhtiö osti uusia sijoituskohteita 16 miljoonalla eurolla (49 Me) ja strategiaan kuulumatonta kiinteistöomaisuutta myytiin 127 miljoonalla eurolla (140 Me).

Konsernin kiinteistöomaisuuden sitoutunut pääoma oli 1 188 miljoonaa euroa, josta sijoitusomaisuuden osuus nousi 72 prosenttiin ja 855 miljoonaan euroon. Konsernin kiinteistöomaisuuden markkina-arvo tilikauden lopussa ylitti 116 miljoonalla eurolla omaisuuden kirjanpitoarvon.

Konsernirakenteen muutokset

Kapiteeli hankki enemmistön Ovenia Oy:n osakekannasta ja on yhtiön enemmistöosakas 50,91 prosentilla. Muut osakkaat ovat Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma (28,75 %), Sampo-konserni (18,50 %) ja Keskinäinen Vakuutusyhtiö Kaleva (1,84 %).

Kapiteeli Oyj myi Kruunuasunnot Oy:n osakekannan Solidium Oy:lle tilivuoden päätyttyä 3.1.2005, jolloin Kapiteeli luopui asuntosijoittamisesta ja keskittyi strategiansa mukaisesti toimitilasijoituksiin. Kaupan kokonaisarvo oli noin 130 miljoonaa euroa.

Kapiteelin pitkän aikavälin tavoitteet

Kapiteelin pitkän aikavälin tavoitteena on kehittää konsernin tasetta ja tuloksentekokykyä niin, että yhtiö on kilpailukykyinen verrattuna muihin pohjoismaisiin toimijoihin ja mielenkiintoinen sijoituskohde pääomamarkkinoille. Kapiteeli jatkaa sijoitusomaisuuden keskittämistä tärkeimpiin kasvukeskuksiin ja kasvattaa sijoitusomaisuuden osuuden 95 – 100 prosenttiin koko kiinteistöomaisuudestaan.

Toimintaympäristö – näkymät vuodelle 2005

Taloudellisen toimintaympäristön kehitykseen liittyy epävarmuutta, mikä heijastuu erityisesti toimisto-kiinteistöjen vuokramarkkinoihin. Liiketilöiden vuokrauskysynnän ennakoidaan säilyvän vahvana. Kapiteelin kiinteistöjen vuokrausasteen ja vuokratasojen uskotaan säilyvän nykyisellään vuonna 2005. Kapiteeli käynnistää uusia kiinteistökehityshankkeita toimitilakysynnän mukaan vaihteittain. Pitkäaikaiseen sijoittamiseen soveltumatonta omaisuutta ennakoidaan myytävän hieman vähemmän kuin vuonna 2004.

Kapiteeli-konsernin kiinteistöjen nettovuokratuottojen ennakoidaan vuonna 2005 edelleen paranevan. Kiinteistöjen myyntivoittojen arvioidaan vuonna 2005 jäävän edellisen vuoden tasolta. Pienemmistä myyntivoitoista johtuen vuoden 2005 tuloksen ennakoidaan jäävän vuoden 2004 tulosta alhaisemmaksi.

Kapiteelin vuoden 2004 toimintakertomus ilmestyy 31.3.2005.

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