



KAPITEELI

VUOSIKERTOMUS 2004

Tilan tajua

Vuosi 2004

Merkittävimmät toimitilojen peruskorjaukset ja kiinteistökaupat ■ Helsingin Ruoholahdessa Salmisaarentalosta osa peruskorjattiin ja kunnostettiin Helsingin oikeustaloksi ja osa yrityksille vuokrattaviksi toimistotiloiksi. Peruskorjaushanke on Suomen suurin, investoinnin kokonaisarvo on 64,2 miljoonaa euroa.

Kapiteeli Oyj aloitti Jyväskylän keskeisimmällä liikepaikalla omistamansa Kauppakulman kiinteistön peruskorjauksen. Kiinteistöön tehdään ns. elinkaari-investointi, jolloin kauppakeskus ja siihen liittyvä toimistorakennus saneerataan sisätiloiltaan nykyvaatimuksia vastaavaksi. Korjaustyöt valmistuvat touko-kesäkuussa 2005. Hankkeen kustannusarvio on noin 7 miljoonaa euroa.

Kapiteeli Oyj rakennuttaa Ruoholahteen pääkonttoritason toimistokiinteistöä. Noin 10 500 neliömetrin toimistotalo Ruoholahden Sulka täydentää Kapiteelin kiinteistöomistuksia Ruoholahdessa. Kohde valmistuu vuoden 2005 lopussa. Investoinnin arvo on noin 27 miljoonaa euroa.

Kapiteeli Oyj osti Kiinteistö Oy Pronssitie 1 –toimistokiinteistön Helsingin Lassilasta. Myyjä on Suomen Ekonomiliitto–Finlands Ekonomiförbund–SEFE ry. Rakennuksen tilat on vuokrattu Lohja Rudus Oy Ab:lle.

Tampereella Hämeenkatu 18:ssa sijaitsevan rakennuksen peruskorjaus valmistui lokakuussa 2004. Rakennuksen 3 000 neliömetrin toimisto- ja liiketilän peruskorjaukseen ja laajennukseen investoitiin 5,3 miljoonaa euroa.

Merkittävimmät investoinnit hotellikiinteistöihin ja vuokrasopimukset ■ Kapiteeli Oyj solmi Restel Oy:n kanssa pitkäaikaisen vuokrasopimuksen historiallisesta Imatran Valtionhotellista. Kapiteeli uudistaa hotellin yhteistyössä Restelin kanssa tavoitteena hotellin tason nosto. Hotellikiinteistön kehittämiseen käytetään yhteensä noin kolme miljoonaa euroa.

Vuoden 2004 hotelli-investoinneista ensimmäisenä valmistui Hilton Helsinki Kalastajatorpan peruskorjaus helmikuussa 2004. Samalla Kalastajatorpasta tuli Suomen toinen Hilton-hotelli.

Toinen merkittävä hotelli-investointi oli Scandic Tampere Cityn peruskorjauksen ja laajennuksen aloittaminen. Työ valmistuu kesällä 2005.

Muutokset konsernirakenteessa ■ Kapiteeli Oyj hankki enemmistöosuuden Ovenia Oy:n osakekannasta. Syyskuussa 2004 tehdyn kaupan jälkeen Kapiteeli on yhtiön enemmistö-osakas 50,91 prosentilla. Ovenia tuottaa kiinteistöpalveluja myös jatkossa kaikille osakkeille ja muille kiinteistönomistajille.

Kapiteeli Oyj myi Kruunuasunnot Oy:n osakekannan Solidium Oy:lle syyskuussa 2004. Kapiteeli luopui näin asuntosijoittamisesta ja keskittyy strategiansa mukaisesti toimitilasijoituksiin.

CERS Award for Excellence in Relationship Marketing Management –palkinto ■ Kapiteeli Oyj palkittiin asiakassuhdemarkkinoinnin parissa tehdystä työstä. CERS Award for Excellence in Relationship Marketing Management –palkinnon jakaa Svenska Handelshögskolanin osaamis- ja tutkimusyksikkö Center for Relationship Marketing and Service Management. Palkinto jaettiin vuonna 2004 kuudennen kerran.

Sisällysluettelo

Kapiteeli lyhyesti	4
Toimitusjohtajan katsaus.....	6
Toimintaympäristö.....	9
Liiketoiminta	11
Toimitilat	13
Hotellit	15
Myyntikiinteistöt.....	18
Ovenia Oy.....	20
Yhteiskuntavastuu	21
Hallinto	25
Hallitus	27
Johtoryhmä.....	28
Tilinpäätös	29

Avainluvut

	2004	2003	Muutos, %
Liikevaihto, Me	276	300	-8
Tulos ennen satunnaiseriä ja veroja, Me	65	27	141
Tase, Me	1 270	1 253	1
Nettovuokratuotto, Me	85	78	9
Kiinteistöjen myynnit, Me	127	140	-9
Nettovuokratuotto, %	7,1	6,5	-
Omavaraisuusaste ml. pääomalaina, %	48,2	53,9	-
Oman pääoman tuotto, %	10,1	3,8	-
Investoinnit kiinteistöihin, Me	92	70	31
Henkilöstö keskimäärin	215	127	69

Kapiteeli lyhyesti

Kiinteistöomaisuuteen sitoutunut pääoma

Me	2004	2003	2002	2001	2000
Toimitilat	685	646	617	552	584
Hotellit	170	163	153	151	137
Myyntikiinteistöt	204	268	359	468	496
Kruunuasunnot Oy	129	112	107	107	87
Yhteensä	1 188	1 189	1 236	1 278	1 304

Investoinnit

Me	2004	2003	2002	2001	2000
Toimitilat	52	40	56	49	17
Hotellit	12	14	6	4	0
Myyntikiinteistöt	1	2	1	1	0
Kruunuasunnot Oy	27	14	3	0	0
Yhteensä	92	70	66	54	17

Liikevoitto

Me	2004	2003	2002	2001	2000
Toimitilat	41	43	41	48*	40*
Hotellit	7	4	3	3	5
Myyntikiinteistöt	29	-3	17	9	17
Kruunuasunnot Oy	5	0	-6	0	0
Eliminoinnit + muut	0	2	4	38	2
Yhteensä	82	46	59	98	64

* Sisältää kehityskiinteistöt-yksikön liikevoiton.
Liiketoimintayksiköiden liikevoitot perustuvat sisäiseen laskentaan.

Liikevaihto

Me	2004	2003	2002	2001	2000
Toimitilat	91	112	124	126*	106*
Hotellit	16	15	14	16	17
Myyntikiinteistöt	130	136	163	136	157
Kruunuasunnot Oy	32	31	25	20	9
Eliminoinnit + muut	7	6	8	-2	29
Yhteensä	276	300	334	296	318

* Sisältää kehityskiinteistöt-yksikön liikevaihdon.
Liiketoimintayksiköiden liikevaihdot perustuvat sisäiseen laskentaan.

Toiminta-ajatus

Kapiteeli on omistaja-arvoa kasvattava kiinteistösjointusyhtiö, joka vuokraa, kehittää, ostaa ja myy toimitilaa. Toimialan suunnannäyttäjänä ratkaisemme asiakkaidemme tilatarpeet heidän liike-toimintaansa tukevalla tavalla.

Visio

Kapiteeli on Suomen halutuin yhteistyökumppani tilatarpeiden ratkaisijana.

Kapiteelin arvot

Tavoitteellisuus

- Toimintaamme ohjaavat yhteisesti hyväksytyt päämäärät.
- Ymmärrämme oman työmme merkityksen yhteisiin tavoitteisiin pyrittäessä.
- Varmistamme tavoitteiden saavuttamisen.
- Kannustamme oma-aloitteisuuteen ja palkitsemme hyvät tulokset.

Kumppani asiakkaalle

- Haluamme ymmärtää asiakkaan liiketoiminnan tarpeita ja kykenemme ennakoimaan ne.
- Arvostamme asiakastamme ja pidämme kiinni lupauksistamme.
- Lunastamme lupauksemme innovatiivisin ratkaisuin ja asiakkaan odotukset ylittävällä palvelulla.
- Toimimme avoimessa vuorovaikutuksessa asiakkaan kanssa ja haemme aktiivisesti palautetta toimintamme kehittämiseksi.

Ammattimaisuus

- Olemme kiinteistöalan arvostettuja ja luotettuja ammattilaisia.
- Ammattitaitomme perustuu suunnitelmalliseen oppimiseen sekä kehittämiseen yksilöinä ja yhteisönä.
- Hankimme oikeat ja riittävät tiedot toimintamme perustaksi.
- Vastaamme työmme laadusta ja hoidamme jokaisen tehtävän loppuun asti yksityiskohtia myöten.
- Kannamme yhteiskuntavastuamme.

Yhdessä kehittyminen

- Arvostamme työtovereitamme yksilöinä sekä ammattilaisina ja tuemme toisiamme.
- Ymmärrämme oman käyttäytymisemme merkityksen hyvän työilmapiirin ylläpitämisessä.
- Haemme aktiivisesti ja ennakkolullottomasti uusia näkökulmia ja tapoja toimintamme kehittämiseen.
- Osaamme jakaa osaamistamme. Opimme onnistumisista ja virheistä ja käsittelemme ne avoimesti ja rakentavasti.

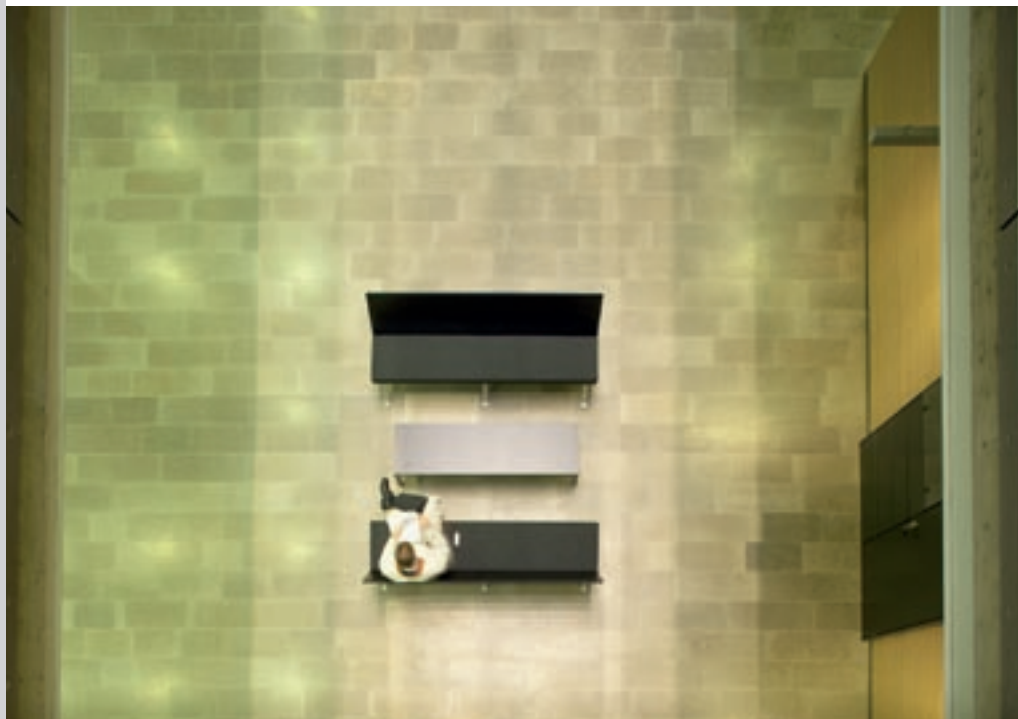
Strategiset tavoitteet

Kapiteelin liiketoiminta on jaettu kolmeen liiketoimintayksikköön, Toimitilat, Hotellit ja Myyntikiinteistöt, joita varten on laadittu yksikkökohtaiset kehittämissuunnitelmat vuosiksi 2005 – 2007. Niiden pohjalta kehitetään konsernin tasetta ja tulosten-tekokykyä siten, että yhtiö on kilpailukyinen verrattuna muihin pohjoismaisiin toimijoihin.

- Toimitilaomaisuutta kehitetään investoimalla kehityskohteisiin, hankkimalla uusia tuottavia kohteita valtakunnallisista kasvukeskuksista sekä myymällä pienet yksittäiset kohteet ja osaomistukset.

Hotellikiinteistöjen osalta strategia-kaudella keskitytään sijoitushotellien kehittämiseen.

- Kapiteeli kasvattaa sijoitusomaisuudeksi soveltuvien toimisto- ja liikekiinteistöjen sekä hotellikiinteistöjen osuuden 95 – 100 prosenttiin kiinteistöomaisuudesta vuoden 2007 loppuun mennessä.
- Kapiteelin omistusstrategiaan kuuluttamat kiinteistöt myydään. Myyntitoiminnalla vapautetaan pääomia yhtiön sijoitusomaisuuden kehittämiseen ja kasvattamiseen.
- Toimitilakiinteistöjen nettovuokratuotto nostetaan nykyisestä 8,9 prosentista 9,3 – 9,5 prosenttiin. Hotellikiinteistöjen nettovuokratuottoa parannetaan 7,6 prosentista noin 8,5 prosenttiin.
- Konsernin pitkän aikavälin omavaraisuustavoite on 40 prosenttia.
- Konsernin oman pääoman tuotto-tavoite on 8 – 9 prosenttia.



Toimitusjohtajan katsaus



Vuosi 2004 oli Kapiteelissa tapahtumarikas ja tuloksellinen. Kapiteelin vuoden 2004 tulos on erinomainen, yli 64 miljoonaa euroa (vuonna 2003 tulos oli 34 miljoonaa euroa). Ylitimme myös oman pääoman tuottotavoitteet. Kapiteeli on yhtiönä erinomaisessa tulokunnossa.

Kapiteelista on viime vuodet rakennettu kansainvälisesti kiinnostavaa kiinteistösijoitusyhtiötä. Strategiansa mukaisesti Kapiteeli hakee kasvua toimitila- ja hotellikiinteistömarkkinoilta keskittyen Suomen suurimpiin kasvukeskuksiin eli pääkaupunkiseudulle, Tampereelle, Turkuun, Ouluun ja Jyväskylään. Keskeisenä tavoitteena on vahvistaa yhtiön kiinnostavuutta sijoituskohteena. Kapiteeli luopuu kiinteistöomaisuudesta, mikä ei sijaintinsa, kokonsa tai muiden ominaisuuksien puolesta sovi yhtiön strategiaan. Näiden kiinteistöjen myynti on siirtynyt loppusuoralle. Vuoden 2004 lopussa myyntiomaisuuden määrä alitti 20 prosenttia Kapiteelin koko kiinteistöomaisuuden tasearvosta. Vastaavasti yli 80 prosenttia kiinteistökannasta on asettamamme kriteerit täyttävää sijoitusomaisuutta.

Liiketoimintayksiköistä Toimitilat-yksikön nettovuokratuoton kasvu jatkui ja yksikkö ylitti taloudelliset tavoitteensa. Tyhjen tilojen määrä väheni vastoin alan yleistä kehitystä. Yksikön investoinnit olivat noin 50 miljoonaa euroa. Suurin yksittäinen investointi oli Salmisaaren-talon peruskorjaus.

Myös Hotellit-yksikkö onnistui hyvin tavoitteissaan. Yksikön nettovuokratuotto parani. Meneillään oleva Scandic Tampere Cityn merkittävä uudisrakennus- ja peruskorjausinvestointi valmistuu aikataulun mukaisesti kesällä 2005.

Myyntikiinteistöt-yksikkö ylitti jälleen kerran asetetut myyntitavoitteet. Kokonaismyynti oli 109 miljoonaa euroa eli noin kuusi miljoonaa euroa enemmän kuin vuotta aikaisemmin.

Konserniin kuuluneen, asuntojen omistamiseen, kehittämiseen ja vuokraukseen erikoistuneen Kruunuasunnot Oy:n kehitys on jatkunut positiivisena ja yhtiön kiinteistökannan nettotuotto jatkoi kasvuaan. Yhtiö ylitti sille asetetut tavoitteet. Tilikauden jälkeen 3.1.2005 Kapiteeli Oyj myi Kruunuasuntojen osakekannan Solidium Oy:lle. Osakekaupan taustalla on Kapiteelin strategia, jonka mukaisesti yhtiö keskittyy toimitilojen ja hotellien omistamiseen. Asunnot eivät sisälly tähän konseptiin.

Kiinteistöjen ja kiinteistöpalvelujen managerointiin ja toimitilajohtamiseen erikoistunut Ovenia Oy siirtyi Kapiteelin tytäryhtiöksi vuoden 2004 syksyllä Kapi-

teelin lisättyä omistustaan yhtiössä 50,9 prosenttiin. Muut omistajat ovat Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma, Sampo-konserni ja Keskinäinen Vakuutusyhtiö Kaleva. Ovenia tuottaa toimitilajohtamisen palveluja paitsi omistajilleen, myös monille muille yrityksille.

Tytärtyhtiöllä on keskeinen merkitys Kapiteelin strategiassa. Tavoitteena on Kapiteelin kiinteistöjen kiinteistöpalvelujen kustannustehokkuuden sekä asiakaspalvelun parantaminen.

Järjestely myös varmistaa Ovenian toiminnan kehittämisen voimakkaasti kehittyvässä uudessa liiketoiminnassa. Ovenian kehitys jatkui suotuisana vuonna 2004 ja yhtiö teki lievästi positiivisen tuloksen.

Kapiteelin tavoitteena on jatkaa kannattavaa kasvua päämarkkinoillaan toimitila- ja hotelli-kiinteistöjen omistajana ja kehittäjänä. Kasvu on syntynyt pääasiassa omien investointien kautta. Kannattava kasvu tarkoittaa paitsi kiinteistöomaisuuden kasvua, myös oman pääoman tuoton parantamista. Tässä on edetty suunnitelmien mukaisesti. Vuonna 2004 oman pääoman tuotto oli 10,1 prosenttia, kun se vuotta aiemmin oli 3,8. Jatkossa tavoitteena on tuoton pitäminen pysyvästi kilpailukykyisellä tasolla.

Kiinteistöalaan on viime vuosina vaikuttanut erityisesti ulkomaisten kiinteistösijoittajien tulo toimitilamarkkinoillemme. Vuonna 2004 markkinoilla oli tarjolla enemmän rahaa kuin kiinnostavia ostettavia kohteita. Kiinteistönomistajan näkökulmasta trendi on myönteinen,

Kapiteelista on viime vuodet rakennettu kansainvälisesti kiinnostavaa kiinteistösijoitusyhtiötä. Strategiansa mukaisesti Kapiteeli hakee kasvua toimitila- ja hotelli-kiinteistömarkkinoilta keskittyen Suomen suurimpiin kasvukeskuksiin. Keskeisenä tavoitteena on vahvistaa yhtiön kiinnostavuutta sijoituskohteena.

koska samalla kiinteistöjen arvot ovat kasvaneet. Pitkään toivottu kansainvälisten sijoittajien tulo markkinoille on merkinnyt alan likviditeetin parantumista sekä uudenlaisen kilpailutilanteen kehittymistä. Erityisesti valmiiden ja täyteen vuokrattujen toimitilakiinteistöjen hankkiminen on oleellisesti haasteellisempaa kuin aikaisemmin. Sijoittajien kiinnostus ylittää tarjonnan.

Kiinteistösijoitusyhtiönä Kapiteelilla on osaamista, jolla voimme osoittaa menestyvämmä toimitilamarkkinoilla myös pitkällä aikavälillä. Kansainvälisen

kiinnostavuuden saavuttaminen edellyttää uskottavuutta, joka syntyy aiempien saavutusten ja selkeiden tulevaisuuden tavoitteiden kautta. Kansainvälinen sijoittaja edellyttää tehokasta ja toimivaa organisaatiota, joka pystyy toteuttamaan kansainvälisen kiinteistösijoittajan strategiaa. Organisaation kyvykyys ja henkilöstön osaaminen ovat tässä ratkaisevia. Haluamme olla toimija, jolla on sekä kiinnostava kiinteistökanta että kyky tehdä perusasiat muita paremmin. Kapiteelissa nämä asiat ovat hyvässä kunnossa ja molempia kehitetään tehokkaasti rinnakkain.

Vuokrausmarkkinat olivat vuonna 2004 epävarmat, toimistotilojen osalta tilanne oli jopa huono. Tyhjän toimistotilan osuus kasvoi pääkaupunkiseudulla vuonna 2004 jo noin yhdeksään prosenttiin, mikä on olennaisesti normaalitilannetta korkeampi taso. Muualla maassa tilanne on selvästi parempi. Sen sijaan teollisuustilojen vuokraustilanne on kohtuullinen kautta maan ja liiketilojen jopa hyvä.

Kapiteeli on menestynyt vuokrausmarkkinoilla hyvin. Kiinteistöjen nettotuotot jatkoivat parantumistaan vuonna 2004. Myös tyhjillään olevien tilojen määrässä kuljettiin alan yleistä kehitystä vastaan ja vajaakäyttöaste pieneni. Sama trendi on jatkunut useita vuosia. Kysymys ei ole sattumasta, vaan siitä, että olemme kiinnittäneet erityistä huomiota asiakkuuksi-

en hoitoon. Kapiteeli sai syksyllä Svenska Handelshögskolanin CERS Award for Excellence in Relationship Marketing and Service Management -palkinnon tavastaan hoitaa ja kehittää asiakassuhteitaan. Kansainvälinen tuomaristo piti Kapiteelia kiinnostavana esimerkkinä toimialalta, jossa asiakkuusajattelu on vielä melko harvinaista. Kapiteelia pidettiin hyvänä esimerkkinä strategialähtöisestä ja ennakoivasta asiakassuhteiden hoitamisesta. Erityisen myönteisinä nähtiin informaation kerääminen ja hyödyntäminen sekä ennakoiva ote asiakassuhteiden kehittämiseen ja asiakkaiden palvelemiseen.

Kapiteelin menestymisen taustalla on asiakkaiden toiminnan lähtökohtien ja niistä syntyvien tilatarpeiden ymmärtäminen ja ratkaiseminen yksityiskohtia myöten. Tämä saavutetaan vuorovaikutteisella toimintamallilla, jossa palvelukonseptin keskeisiä periaatteita ovat joustavuus sekä jatkuva ja säännöllinen keskusteluyhteys asiakkaan kanssa.

Kapiteeli-brand syntyy henkilöstömme kyvystä ratkaista asiakkaan tilatarpeisiin liittyvät suuret ja pienet ongelmat oikeaan aikaan ja oikealla, johdonmukaisella tavalla. Se syntyy myös ylivertaisesta markkinaosaamisesta ja aktiivisesta tavasta toimia. Meidän on oltava esillä, luotava uutta ja kehitettävä uusia ratkaisuja asiakkaidemme tarpeisiin.

Tärkeimmät ympäristö- ja yhteiskunta- vastuukysymykset Kapiteelin toiminnassa liittyvät rakennettuun ympäristöön, kuten rakennusten suojeluun tai saastuneiden maa-alueiden kunnostamiseen. Merkittävää on myös vanhojen arvokiinteistöjen kehittäminen ja uuden käyttötarkoituksen löytäminen vanhaa vaalien. Salmisaarentalon teollisuuskiinteistön peruskorjaus on hyvä esimerkki tästä. Suomen suurin, yli 64 miljoonaa euroa maksanut peruskorjaushanke valmistui syyskuussa 2004. Suojellun arvokiinteistön peruskorjaus ja muutostyöt onnistuivat hyvin ja Helsingin käräjäoikeus muutti uusiin tiloihin.

Vuonna 2005 toimitilamarkkinoiden markkinatilanne tuskin olennaisesti muuttuu. Vuokramarkkinoilla tilanne säilyy kireänä. Kansainvälisten toimijoiden vahva rynnistys Suomen kiinteistömarkkinoille jatkuu.

Kapiteelin nettovuokratuotto paranee edelleen ja pystymme ylläpitämään vähintään nykyistä kasvuvauhtia. Tyhjän tilan määrä jatkaa laskuaan ja investointien ja ostojen määrän ennustetaan saavuttavan yhteensä noin sadan miljoonan euron tason.

Kiitän asiakkaitamme, yhteistyökumppaneitamme sekä omaa henkilöstöämme menestyksellisestä vuodesta 2004.

Kari Inkinen

Toimintaympäristö



Suomen kansantalous kehittyi vuonna 2004 varovaisen positiivisesti. Bruttokansantuottemme kasvoi enemmän kuin euroalueella keskimäärin ja myös keskeiset sijoittamisen perusfundamentit ovat Suomessa paremmassa kunnossa kuin muissa alueen maissa. Tämä on osaltaan ylläpitänyt ja vahvistanut mielenkiintoa suomalaisia toimitilamarkkinoita kohtaan. Myös alkanut vuosi näyttää myönteiseltä. Valtiovarainministeriö arvioi alkaneen vuoden BKT:n kasvavan 2,7 prosenttia, mikä riittänee turvaamaan myönteisen kehityksen.

Toimitilamarkkinat ovat muuttuneet nopeasti viimeisten vuosien aikana. Omistamiseen ja markkinoiden toimintaan liittyvät muutokset ovat olleet selkeän myönteisiä. Vuonna 2004 Suomen toimitilamarkkinoiden kehitystä ovat sävyttäneet kansainvälisten sijoittajien lisääntyvät panostukset. Viimeisten kolmen vuoden aikana Suomessa tehdyistä toimitilakaupoista kansainvälisen pääoman osuuden on arvioitu olevan 5 – 6 miljardia euroa. Summa on erittäin merkittävä, ja kansainvälisten toimijoiden aktiivisuuden voi ennakoita kasvavan edelleen.

Kiinteistöomistuksen kansainvälistymisellä on myös muita vaikutuksia kiinteistötoimialaan. Se on merkittävästi parantanut suomalaisten kiinteistöjen likviditeettiä, minkä puute oli pitkään kiinteistöomistajien keskeinen ongelma. Kansainvälistyminen on merkinnyt myös kiinteistöjen omistamisen ammattimaistumista, jolla puolestaan on syvällisiä vaikutuksia myös varsinaisen omistamisen ulkopuolelle esimerkiksi siihen, kuinka kiinteistöjä manageroidaan, millaisia asiantuntijapalveluja tarvitaan, millaista informaatiota kiinteistöistä on oltava saatavilla tai miten toimialan läpinäkyvyys kehittyy. Hyvä esimerkki on kokonaan uusien toimialojen, kuten toimitilajohtamiseen erikoistuneiden yritysten kehittyminen ja kasvu. Aikaisemmin kiinteistöjen omistajat tuottivat kaikki keskeiset kiinteistöjen ylläpitoon liittyvät tehtävät oman organisaationsa voimin. Nyt nämä tehtävät ovat siirtyneet niiden tuottamiseen erikoistuneiden yritysten vastuulle. Tarve johtaa ulkoistettuja palveluja on synnyttänyt mittavan manageerausliiketoiminnan.

Omistamiseen ja markkinoiden toimintaan liittyvät muutokset ovat olleet selkeän myönteisiä. Vuonna 2004 Suomen toimitilamarkkinoiden kehitystä ovat sävyttäneet kansainvälisten sijoittajien lisääntyvät panostukset.

Kiinteistömarkkinoiden likviditeetin

myönteinen kehitys on heijastunut myös kiinteistöjen perinteisiin käyttäjä-omistajiin. Monet aiemmin omissa tiloissaan toimineet yritykset ovat myyneet toimintansa kiinteistösijoittajille, jatkaneet toimintaansa tiloissa vuokralaisena ja vapauttaneet samalla merkittäviä pääomia oman toimintansa kehittämiseen. Myös tämän trendin voi ennakoida jatkuvan edellyttäen, että toimitilamarkkinat ovat jatkossakin toimivat ja likvidit.

Kiinteistösijoitusyhtiöiden toimintaympäristön keskeinen haaste on veroneutraalin kiinteistörahastolainsäädännön aikaansaaminen. Kiinteistömarkkinoiden toimivuus ja kilpailukyky edellyttävät, että alalla on käytössään veroneutraaleja sijoitusinstrumentteja. Tämä lisäisi osaltaan edelleen markkinoiden likvidiyyttä ja toimijoiden määrää. Kiinteistöala on osaltaan pyrkinyt edistämään lainsäädännön saattamista ajan tasalle ja parhaillaan lakiuudistusta valmistellaan valtiovarainministeriössä.

Toimitilojen pääomamarkkinat ovat

kehittyneet suotuisasti. Vuokrausliiketoiminnan kilpailutilanne on kuitenkin viimeisten vuosien ajan ollut tiukka. Vuokrausmarkkinan haaste on työpaikkojen määrän hidas kasvu, huolimatta kansantalouden varovaisesta kasvusta. Tämä näkyy erityisesti toimitilojen markkinoilla tyhjinä toimitiloina, joskin alueelliset erot ovat erittäin suuret. Lähitulevaisuudessa ei ole näköpiirissä tilanteen nopeaa parantumista. Erityisen haasteellisia toimitilojen ylitarjontatilanteissa ovat vanhat toimistotilat, jotka eivät vastaa nykyajan vaatimuksia. Tällaisten kiinteistöjen uudistaminen edellyttää omistajilta merkittäviä investointipäätöksiä sekä innovatiivisuutta sellaisten ratkaisujen löytämiseksi, joilla vanhan kiinteistökannan kilpailukyky voidaan varmistaa. Liiketilojen markkinatilanne on kokonaisuutena toimitilamarkkinoita valoisampi ja tyhjän liiketilan määrä on oleellisesti toimitilota pienempi. Liiketilojen kysyntää ylläpitää erityisesti yksityisen kulutusksynnän myönteisenä jatkunut kehitys.

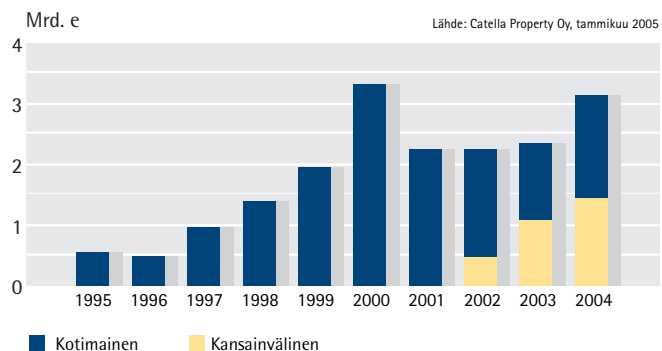
teessa ovat vanhat toimistotilat, jotka eivät vastaa nykyajan vaatimuksia.

Tällaisten kiinteistöjen uudistaminen edellyttää omistajilta merkittäviä investointipäätöksiä sekä innovatiivisuutta sellaisten ratkaisujen löytämiseksi, joilla vanhan kiinteistökannan kilpailukyky voidaan varmistaa.

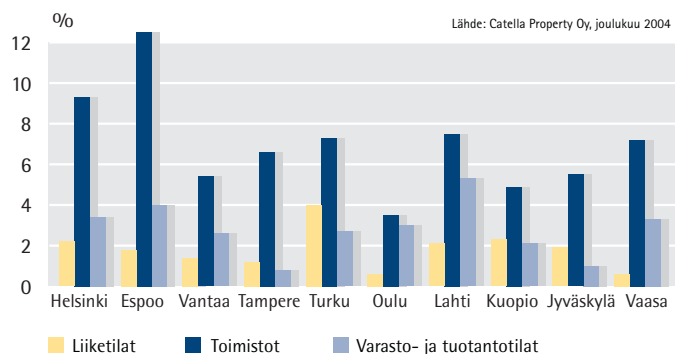
Liiketilojen markkinatilanne on kokonaisuutena toimitilamarkkinoita valoisampi ja tyhjän liiketilan määrä on oleellisesti toimitilota pienempi. Liiketilojen kysyntää ylläpitää erityisesti yksityisen kulutusksynnän myönteisenä jatkunut kehitys.

Hyvään vauhtiin päässyt kiinteistöomistuksen kansainvälistyminen jatkuu myös alkaneena vuonna ja ulkomaista rahaa on runsaasti tarjolla. Odotukset kiinteistömarkkinoiden likviditeetin positiivisesta kehitymisestä jatkossakin ovat realistiset. Kansainvälistymisen seuraava vaihe on se, että tänne investoineet ulkomaiset sijoittajat alkavat aktiivisesti käydä kauppaa omistuksillaan joko suomalaisille tai muualta tuleville sijoittajille.

Toimitilakaupan volyymi Suomessa 1995–2004



Kiinteistöjen vajaakäyttöasteet Suomessa 12/2004



Yhteenveto liiketoimintayksiköittäin vuonna 2004

	Toimitilat	Hotellit	Myynti- kiinteistöt	Kruunu- asunnot
Kiinteistöomaisuus, Me	685	170	204	129
Vuokrattava pinta-ala, 1 000 m ²	765	173	574	288
Vuokrausaste, %	85,4	100	58,7	91,4
Vuokrausaste (pl. kehityskohteet), %	89,8	100	59,6	96,3
Vuokratuotot, Me	84	15	31	24
Nettovuokratuotto, Me	59	13	8	6,3
Nettovuokratuotto, %	8,9	7,6	3,2	5,2
Myyntit, Me	7	1	109	10
Investoinnit, Me	52	12	1	27
Vuokrasopimusten lukumäärä	1 772	21	2 284	1 638
Henkilöstö keskimäärin	23	3	47	16

Liiketoiminta

Kiinteistöomaisuus

Kapiteelin kiinteistöliiketoiminta on jaettu kolmeen liiketoimintayksikköön: Toimitilat, Hotellit ja Myyntikiinteistöt. Toimitilat-yksikkö vuokraa ja kehittää toimisto- ja liikekiinteistöjä pääkaupunkiseudulla ja suurimmissa kasvukeskuksissa. Kiinteistöt ovat Kapiteelin strategian mukaista sijoitusomaisuutta. Hotellit-yksikkö kehittää ja vuokraa Kapiteelin omistamia hotelli-kiinteistöjä. Myyntikiinteistöt-yksikön vastuulla on Kapiteelin sijoitusstrategiaan kuulumattoman kiinteistöomaisuuden myynti ja vuokraus. Kiinteistöjen myynti vapauttaa pääomia sijoitusomaisuuden kehittämiseen, ostoihin ja pääoman palautuksiin omistajalle.

Syyskuussa 2004 Kapiteelista tuli kiinteistömanagerausyhtiö Ovenia Oy:n enemmistöosakas. Ovenia vastaa Kapiteelin kiinteistöjen kiinteistöpalveluista. Tilivuoden jälkeen 3.1.2005 myytiin asuntojen omistamiseen, kehittämiseen ja vuokraukseen erikoistunut tytäryhtiö Kruunuasunnot Oy.

Kapiteelin kiinteistöomaisuuteen sitoutunut pääoma vuoden 2004 lopussa oli

1 188 (1 189) miljoonaa euroa. Tästä noin 72 (69) prosenttia on yhtiön sijoitusomaisuutta ja 28 (31) prosenttia myyntiomaisuutta ja Kruunuasunnot Oy:n asuntokiinteistöjä. Kapiteeli kehittää kiinteistöomaisuuttaan investoimalla kehityskohteisiin ja hankkimalla uusia tuottavia kohteita kasvukeskuksista. Vuonna 2004 yhtiö investoi kiinteistöjen- sä kehittämiseen 92 (70) miljoonaa euroa, josta toimisto- ja liikekiinteistöjen osuus oli 52 miljoonaa ja hotellikiinteistöjen 12 miljoonaa euroa. Vuonna 2004 Kapiteeli osti uusia sijoituskohteita 16 miljoonalla eurolla ja myi strategiaansa kuulumattomaa omaisuutta 127 miljoonalla eurolla.

Tulevaisuuden kilpailutekijät

Kapiteelin menestyksen perusta on perustoimintojen eli kiinteistöjen omistamisen, kehittämisen ja vuokrauksen vahvassa osaamisessa sekä asiakaspalvelun jatkuvassa kehittämisessä ja asiakastytyväisyyden seurannassa. Kapiteelin tulevaisuuden menestystekijä on asiakkaalle tarjottava tila- ja palveluratkaisu, jonka toteutuminen perustuu osaavaan henki-

löstöön ja toimiviin kiinteistöpalveluihin.

Kapiteeli on toimintansa ajan panostanut erityisesti henkilöstön asiakaspalveluvalmiuksien kehittämiseen ja asiakkuuksien hallintaan. Asiakaspalvelukeskuksella on keskeinen tehtävä Kapiteelin ja sen asiakkaiden vuorovaikutuskanavana. Asiakaspalvelukeskus toimii valtakunnallisesti, mutta hajautettuna Kapiteelin toimipisteisiin se huolehtii asiakaspalvelusta myös paikallisesti.

Kapiteelin kiinteistöjen kiinteistöpalveluista vastaa Kapiteelin tytäryhtiö Ovenia Oy. Ovenia tukee Kapiteelin strategisia tavoitteita kasvattamalla liiketoimintaansa kannattavasti sekä parantamalla asiakaspalvelua ja kiinteistöpalvelujen kustannustehokkuutta.

Asiakastytyväisyyden säännöllinen seuranta on keskeistä toiminnan kehittämisessä. Kapiteeli seuraa erityisesti asiakkaiden kokemuksia Kapiteelin henkilöstön osaamisen tasosta ja kiinteistöpalvelujen laadusta.



Toimitilat

	2004	2003	2002	2001	2000
Kiinteistöomaisuus, Me	685	646	617	552	584
Vuokrattava pinta-ala, 1 000 m ²	765	795	831	867	900
Vuokrausaste, %	85,4	82,4	82,1	80,1	79,1
Vuokrausaste (pl. kehityskohteet), %	89,8	90,0	89,0	87,0	89,1
Liikevaihto, Me	91	112	124	126	106
Nettovuokratuotto, Me	59	54	46	45	41
Nettovuokratuotto, %	8,9	8,5	7,9	7,5	7,0
Nettovuokratuotto (pl. kehityskohteet), %	9,6	9,0	8,1	8,0	7,6
Investoinnit, Me	52	40	56	49	17
Vuokrasopimusten lukumäärä	1 772	1 770	1 979	2 159	3 129
Henkilöstö keskimäärin	23	25	31	26	29

Toimitilat

Toimitilat-yksikkö omistaa, vuokraa ja kehittää toimisto- ja liikekiinteistöjä pääkaupunkiseudulla ja suurimmissa kasvukeskuksissa. Yksikön kiinteistöt ovat Kapiteelin strategian mukaista sijoitusomaisuutta. Yksikölle on asetettu tavoitteeksi kannattava kasvu, jota tavoitellaan omilla investointihankkeilla ja ostoilla.

Toimitilakiinteistöjen tasearvo oli vuoden 2004 lopussa 684,5 (646) miljoonaa euroa, mikä on lähes 60 prosenttia yhtiön kokonaistasearvosta.

Vuonna 2004 Toimitilat-yksikkö ylitti sekä tulos- että vuokratuottotavoitteen. Yksikön liikevoitto oli 41 (43) miljoonaa euroa. Nettovuokratuotto oli 8,9 (8,5) ja vuokrausaste 85,4 (82,4) prosenttia. Ilman kehityskohteita nettovuokratuotto oli 9,6 prosenttia ja vuokrausaste 89,8 prosenttia. Vuokratuotot olivat yhteensä 84 miljoonaa euroa.

Toimitilat-yksiköllä oli vuoden 2004 lopussa omistuksessaan tiloja yhteensä 845 000 neliometriä. Vuokrattavissa oleva ala on noin 765 000 neliometriä, josta toimistotilojen osuus on noin 48 prosenttia, liiketilojen noin 30 prosenttia sekä teollisuus- ja varastotilojen noin 20 prosenttia. Vuokrasopimuksia oli vuoden

2004 lopussa yhteensä noin 1 800 ja vuokralaisasiakkaita noin 1 300.

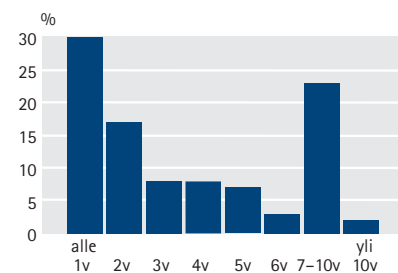
Sijoitusomaisuuden rakennetta parannetaan investointien lisäksi kehittämällä olemassa olevien kiinteistöjen kilpailukykyä korjaus- ja muutostöillä sekä myymällä pieniä ja osaomisteisia kohteita sekä kasvukeskusten ulkopuolella sijaitsevia kiinteistöjä.

Kiinteistöjen kehitys on osa aktiivisen kiinteistösijoitusyhtiön toimintaa. Kehityshankkeita ovat yrityksen omien maa-alueiden kaavoitushankkeet, vanhojen rakennusten käyttötarkoituksen muutokset, peruskorjaukset ja laajennukset.

Toimitilat-yksikön kokonaisinvestoinnit olivat noin 52 miljoonaa euroa. Valmistuneista investoinneista merkittävin oli Helsingin käräjäoikeuden sekä kihlakunnan syyttäjänviraston tilojen valmistuminen Salmisaarentaloon. Oikeusministeriö ja Kapiteeli tekivät 27 vuoden vuokrasopimuksen yhteensä 23 000 neliometrin tiloista. Salmisaarentalon peruskorjauksen kokonaisarvoksi tulee yhteensä noin 64 miljoonaa euroa. Peruskorjaushanke on lajissaan Suomen suurin.

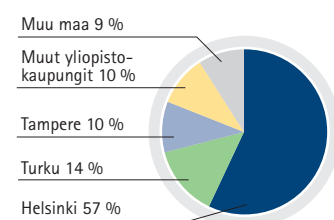
Tampereella käynnistettiin syyskuussa Hermitec-toimistokiinteistön noin 5 000 neliömetrin peruskorjaus- ja muutostyöt. Hämeenkatu 18:n toimisto- ja liikekiinteistön peruskorjaus- ja laajennusinvestointi valmistui lokakuussa.

Toimitilakiinteistöjen vuokrasopimusten maturiteetti ilman kehityskohteita 31.12.2004*



* Arvonlisäverottomien vuokratuottojen perusteella

Toimitilat alueittain 31.12.2004



Kiinteistöjen kehitys on osa aktiivisen kiinteistö-sijoitusyhtiön toimintaa. Kehityshankkeita ovat yrityksen omien maa-alueiden kaavoitushankkeet, vanhojen rakennusten käyttötarkoituksen muutokset, peruskorjaukset ja laajennukset.

Espoon Kilossa valmistui joulukuussa Sp-kiinteistöt Oy:n 6 000 neliömetrin toimistotilojen peruskorjaus. Jyväskylässä aloitettiin Kauppakatu 32 -kiinteistön peruskorjaus toimisto- ja liiketiloiksi. Helsingin Ruoholahdessa käynnistettiin vuoden lopussa noin 10 000 neliömetrin Ruoholahden Sulka -toimistokiinteistön rakennustyöt. Rakennus valmistuu vuodenvaihteessa 2005 – 2006.

Kapiteelilla on Ruoholahdessa lisäksi Porkkalankatu 22:ssa rakennusoikeudeltaan vajaan 14 000 kerrosneliömetrin toimistotontti. Hankkeen valmistelu on käynnissä ja päätös rakentamisen aloittamisesta tehdään markkinatilanteen mukaan. Merkittävimpiä vuonna 2004 vireillä olleita maa-alueiden kehityshankkeita ovat Pasilassa sijaitsevan MTV-tontin muuttaminen asuin- ja toimistokäyttöön sekä Pohjois-Pasilassa sijaitsevan Ilmalanrinteen kaavoittaminen toimistokäyttöön.

Vuoden 2004 ainoa ostopohjan oli Helsingin Lassilassa sijaitsevan Lohja Rudus Oy:n käyttämän toimistokiinteistön osto Suomen Ekonomiliitolta. Ostovoitteiden saavuttaminen on aiempaa haasteellisempää, sillä kansainvälisten

kiinteistösijoittajien aktiivisuus Suomen toimitilamarkkinoilla on johtanut kovaan kilpailuun hyvistä ostokohteista.

Vuoden 2004 onnistumisista keskeisiä olivat toimitilojen vuokrausasteen nostaminen sekä tuottotason kohottaminen. Suurimmat vuokraukset olivat Salmisaarentalon tilojen vuokraus oikeusministeriölle ja Kilon Sp-kiinteistöjen saneerattujen tilojen vuokraus Inex Partners Oy:lle. Muita suuria vuokrauksia tai sopimusten jatkamisia olivat Turun Yliopistonkatu 22:n vuokraaminen Stockmann Oyj:lle, Tuusulan Pysäkkikujan vuokraaminen Suomen Spar Oyj:lle ja Hermitecin tilojen vuokraaminen Nokia Oyj:lle.

Toimitilat-yksikkö myy sijoitusstrategiaansa kuulumattomat kiinteistöt. Vuonna 2004 kiinteistöjä myytiin 7 miljoonalla eurolla. Myytyjen kiinteistöjen huoneistoala oli yhteensä 8 500 neliometriä. Vuoden 2004 suurimpia myytyjä kohteita olivat Kotkan Karhuvuorella sijaitseva liikekeskus ja osa Jyväskylän Vapaudenkatu 40–42:n liikekiinteistöistä.

Vuonna 2005 Toimitilat-yksikkö kasvattaa kiinteistöomaisuutta ensisijaisesti omilla investointihankkeilla. Kilpailu hyvien tuottokohteiden ostoista jatkuu haastavana myös vuonna 2005. Vuokramarkkinoilla ei ole odotettavissa kysyntätalanteen paranemista.

Suurimmat toimisto- ja liikekiinteistöt vuonna 2004

Kohteen nimi	Sijainti	Käyttötarkoitus	Pinta-ala, m ²
Helsingin Salmisaarentalo Koy	Helsinki	toimistokiinteistö	58 118
Helsingin Itämerenkatu 21 Koy	Helsinki	liikekiinteistö	32 464
Sp-kiinteistöt Oy Kilo	Espoo	toimistokiinteistö	28 093
Tampereen Naulakatu 3 Koy	Tampere	toimistokiinteistö	15 334
Porin Pentinkulma Koy	Pori	liikekiinteistö	15 081
Helsingin Itämerentalo Koy	Helsinki	toimistokiinteistö	14 611
Oulun Posteljooni Koy	Oulu	liikekiinteistö	14 190
Joensuun Kehityskeskus Koy	Joensuu	teollisuuskiinteistö	13 933
HTC Ruoholahden kokonaisuus	Helsinki	toimistokiinteistö	12 897
Turun Yliopistonkatu 22 Koy	Turku	liikekiinteistö	12 700

Hotellit

	2004	2003	2002	2001	2000
Kiinteistöomaisuus, Me	170	163	153	151	137
Vuokrattava pinta-ala, 1 000 m ²	173	176	165	173	190
Vuokrausaste, %	100	100	99,9	99,9	97,5
Liikevaihto, Me	16	15	14	16	17
Nettovuokratuotto, Me	13	12	10	11	8
Nettovuokratuotto, %	7,6	7,5	6,4	7,0	6,3
Investoinnit, Me	12	14	6	4	-
Vuokrasopimusten lukumäärä	21	22	20	20	23
Henkilöstö keskimäärin	3	3	3	3	3

Hotellit

Vuoden 2004 lopussa Kapiteeli omisti yhteensä 17 hotellikiinteistöä. Niistä 13 eli Scandic Continental, Scandic Grand Marina, Hilton Helsinki Kalastajatorppa, Hilton Helsinki Strand, Hotelli Korpilampi, Scandic Espoo, Scandic Tampere City, Scandic Rosendahl, Scandic Kajanus, Scandic Jyväskylä, Scandic Kuopio, Imatran Valtionhotelli ja Marina Congress Center muodostavat kokonaisuutena kehitettävän hotellisalkun. Kiinteistöjen yhteenlaskettu pinta-ala on 173 770 neliometriä ja niissä on yhteensä 2 740 huonetta. Kehitettäväksi määritellyn hotellisalkun tasearvo on noin 170 miljoonaa euroa.

Kapiteelin omistamista hotellikiinteistöistä neljä eli Scandic Mesikämmen, Scandic Kiannon Kuohut, Scandic Luosto ja Hotelli Lapinportti kuuluvat paikallishotelleihin, joissa on yhteensä 300 huonetta. Paikallishotellit eivät sovi Kapiteelin sijoitusstrategiaan ja tämän vuoksi kiinteistöt myydään yksitellen. Vuoden 2004 alussa Kapiteeli myi Hotelli Mustan Kissan Lahdesta yksityiselle hotelliyrittäjälle.

Hotellit-yksikön vuoden 2004 liikevoitto oli 7 (4) miljoonaa euroa, nettovuokratuotto oli 13 (12) miljoonaa euroa ja kiinteistöjen vuokrausaste oli 100 (100) prosenttia. Hotellien vuokratuotoista 82 prosenttia tulee pääkaupunkiseudulta ja 10 prosenttia Tampereelta.

Vuonna 2005 Kapiteelin omistamien hotellikiinteistöjen tuloksentekeyky paranee entisestään investointi-ohjelman valmistumisen myötä.

Kapiteelin vuokralaisina on neljä koti- ja ulkomaista hotellioperaattoria. Lontoon pörssissä noteeratulla ja 75 maassa toimivalla Hilton Groupilla on hallinnassaan Hilton Helsinki Kalastajatorppa ja Hilton Helsinki Strand-hotellit. Pohjoismaiden suurin hotellioperaattori Scandic toimii 15:ssä Kapiteelin omistamassa hotellikiinteistössä. Kotimaisista operaattoreista Lomaliitto on vuokrannut Hotelli Korpilammen kiinteistön. Vuoden 2005 alusta Imatran Valtionhotellista tuli osa Restel Oy:n Rantasipi-ketjua.



Restel voitti syksyllä 2004 hotellin operaattorista järjestetyn tarjouskilpailun. Uudistettu Valtionhotelli avasi ovensa maaliskuussa 2005.

Hilton Groupin ja Scandicin sekä Kapiteelin väliset vuokrasopimukset ovat voimassa vuoteen 2011 – 2012. Pitkäaikainen vuokrasopimus on antanut hyvän perustan hotellikiinteistöjen kehittämiselle. Sopimukset ovat hotelli-kohtaisia ja vuokrataso on sidottu hotellin liikevaihtoon. Kiinteän vuokran osuus on 54 prosenttia ja liikevaihtoon sidottu vuokran osuus 46 prosenttia. Hilton/Scandicin osuus Kapiteelin hotellikiinteistöjen vuokratuotoista on 92 prosenttia. Lomaliiton osuus on viisi prosenttia ja Restelin kolme prosenttia.

Kapiteeli investoi Scandicin/Hiltonin kanssa tehtyjen vuokrasopimusten mukaisesti yhteensä 50 miljoonaa euroa hotellikiinteistöjen kehittämiseen vuoteen 2012 mennessä. Vuonna 2004 investoinnit olivat 12 miljoonaa euroa. Vuonna 2003 Kapiteeli investoi hotelleihin yhteensä 14 miljoonaa euroa. Tavoitteeksi on asetettu, että kaikki kehitettäviksi luokitellut hotellikiinteistöt ovat investointiohjelman päättyessä erinomaisessa kunnossa. Tiiviissä yhteistyössä hotellioperaattorien kanssa toteutettava investointiohjelma on edennyt nopeutetulla aikataululla. Investointien tavoitteena on hotellisalkun arvon nostaminen ja operaattorien kilpailukyvyyn kehittäminen.

Investoinneista Scandic Espoon 6 miljoonan euron peruskorjaus valmistui 2003. Hilton Helsinki Kalastajatorpan 15 miljoonan euron peruskorjaus valmistui vuoden 2004 alussa. Scandic Tampere Cityn 21 miljoonan euron peruskorjaus ja laajenus on parhaillaan käynnissä ja valmistuu kesällä 2005.

Tammikuussa 2005 käynnistettiin Imatran Valtionhotellin noin 3 miljoonan euron peruskorjaus yhdessä Restelin kanssa. Kohde valmistui maaliskuussa 2005. Scandic Grand Marinan peruskorjaus käynnistyy 2005 loppupuolella. Tämä merkitsee sitä, että pääosa investointiohjelmasta on saatu päätökseen useita vuosia etujassa.

Kapiteeli on Suomen toiseksi suurin hotellikiinteistöjen omistaja Dividumin ostaneen London&Regionalin jälkeen. Hotelliliiketoiminnan markkinatilanne

säilyi haasteellisenä Suomessa. Kapiteelin päämarkkina-alueella Helsingissä hotellien käyttöasteet nousivat vuonna 2004 lievästi, mutta huoneiden keskihinnat vastaavasti laskivat. Hotellikiinteistöjen omistajille tämä on merkinnyt vuokratuottojen pysymistä edellisvuoden tasolla. Helsingin kymmenestä suurimmasta hotellista neljän kiinteistöt ovat Kapiteelin omistuksessa.

Vuonna 2005 Kapiteelin omistamien hotellikiinteistöjen tulokset kokyky paranee entisestään investointiohjelman valmistumisen myötä. Hotellien tulokset kokykyä on mahdollista nostaa operaattorien ja kiinteistön omistajan yhteistyössä toteutettavilla hotelli-kohtaisilla kehittämissuunnitelmillä. Tästä hyvänä esimerkkinä on Hiltonin ja Kapiteelin yhteisesti toteuttama investointiohjelma.

Sijoitushotellit

Nimi	Paikkakunta	Pinta-ala, m ²	Huoneiden lukumäärä	Operaattori
Scandic Continental (60 %)	Helsinki	30 000	512	Scandic
Scandic Grand Marina	Helsinki	23 661	462	Scandic
Hilton Helsinki Kalastajatorppa	Helsinki	23 291	238	Hilton
Hilton Helsinki Strand (60 %)	Helsinki	10 250	200	Hilton
Marina Congress Center	Helsinki	11 000	0	Scandic
Hotelli Korpilampi	Espoo	9 777	150	Lomaliitto
Scandic Espoo	Espoo	5 005	96	Scandic
Scandic Tampere City	Tampere	16 527	263	Scandic
Scandic Rosendahl	Tampere	14 662	213	Scandic
Scandic Kajanus	Kajaani	10 468	228	Scandic
Scandic Jyväskylä	Jyväskylä	7 360	150	Scandic
Scandic Kuopio	Kuopio	7 113	134	Scandic
Imatran Valtionhotelli	Imatra	10 097	92	Rantasipi
Yhteensä	13	179 211	2 738	

Myyntikiinteistöt

Myyntikiinteistöt

	2004	2003	2002	2001	2000
Kiinteistöomaisuus, Me	204	268	359	468	496
Vuokrattava pinta-ala, 1 000 m ²	574	786	998	1 244	1 240
Vuokrausaste, %	58,7	64,5	66,1	66,8	68,4
Liikevaihto, Me	130	136	163	136	157
Nettovuokratuotto, Me	8	10	12	12	16
Nettovuokratuotto, %	3,2	3,1	2,8	3,0	3,3
Investoinnit, Me	1	2	1	1	-
Vuokrasopimusten lukumäärä	2 284	3 612	4 554	5 763	6 105
Henkilöstö keskimäärin	44	49	47	49	50

Myyntikiinteistöt-yksikön vastuulla on Kapiteelin sijoitusstrategiaan kuulumattoman kiinteistöomaisuuden myynti ja vuokraus. Kiinteistöjen myynti vapauttaa pääomia muuhun toimintaan, sijoitusomaisuuden kehittämiseen, ostoihin sekä pääoman palautuksiin omistajalle.

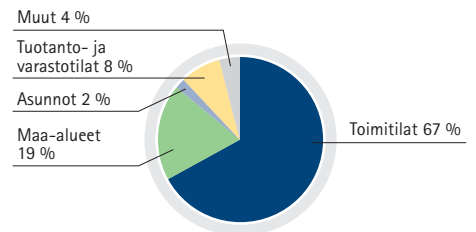
Vuoden 2004 lopussa Kapiteelilla oli 1 400 (1 600) myyntikohdetta. Myyntikiinteistöjä ovat yhtiön sijoitusstrategiaan kuulumattomat liike- ja toimistokiinteistöt, varasto- ja tuotantotilat sekä maanomaisuus.

Myyntikohteiden tasearvo oli vuoden 2004 lopussa 204 (268) miljoonaa euroa. Myyntikohteiden nettovuokratuotto vuonna 2004 oli 3,2 (3,1) prosenttia ja kiinteistöjen vuokrausaste 59 (64) prosenttia. Vuokrattava pinta-ala oli 574 000 neliometriä ja vuokrasopimusten määrä oli noin 2 300.

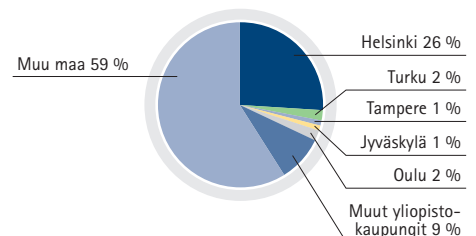
Kapiteeli jakaa myytävät kiinteistönsä niiden tuottokyvyn, myyntimahdollisuuksien ja käyttötarkoituksen perusteella tuottokohteisiin, kehitettäviin kohteisiin ja myyntikohteisiin sekä maa-alueisiin. Kehitettäviin kohteisiin kuuluvat mm. kaavoitusvaiheessa olevat maa-alueet.

Kiinteistöjen myynti jatkui edellisvuoden tapaan vilkkaana ja ylitti jälleen yksikölle asetetut tavoitteet. Kertomusvuoden aikana kiinteistöjä myytiin 109 (102) miljoonalla eurolla. Kiinteistökauppoja tehtiin yhteensä 640, lähes saman verran kuin edellisvuonna. Vahvan kysynnän taustalla ovat mm. matalana pysynyt korkotaso sekä asuntotuotannon mukana vilkkaana jatkunut tonttimaan kysyntä. Alhainen riskitaso ja vakaat tuotot ovat pitäneet kiinteistöt myös houkuttelevina sijoituskohteina.

Myyntikiinteistöt käyttö- tarkoituksittain 31.12.2004*



Myyntikiinteistöt alueittain 31.12.2004*



* Sitoutuneen pääoman mukaan

Kiinteistöjen myynti vapauttaa pääomia muuhun toimintaan, sijoitusomaisuuden kehittämiseen, ostoihin sekä pääoman palautuksiin omistajalle.

Maaomaisuuden jalostaminen on osa Myyntikiinteistöt-yksikön toimintaa. Kapiteeli toimii tiiviissä yhteistyössä kuntien kanssa, mikä on mahdollistanut tonttien nopean saamisen markkinoille mm. asuntorakentamisen tarpeisiin. Kapiteelin asiakkaina tonttikaupoissa ovat olleet mm. rakennusliikkeet ja rakennuttajat.

Merkittävimpiä vuonna 2004 myytyjä kohteita olivat mm. Tammisaaren kunnassa sijaitseva noin 400 hehtaarin Strömsön vapaa-ajan kiinteistö, Helsingin Tapanilassa sijaitseva asuntorakentamisalue, teollisuus- ja varastokiinteistö Koy Business Park Alfa Turussa sekä Helsingin Malminkartanossa ja Kannelmäessä sijaitsevat maa-alueet.

Vuonna 2004 Myyntikiinteistöt-yksikön investoinnit kohdistuivat tuottavimpien kohteiden kehittämiseen. Vuonna 2005 yksikön investoinnit kohdistuvat tuottokohteiden vuokrattavuuden kehittämiseen sekä Kapiteelille siirtyneiden saastuneiden maa-alueiden tutkimuksiin ja puhdistushankkeisiin.

Myyntikiinteistöt-yksikön merkittävimmät vuokralaisasiakkaat vuonna 2004 olivat Nordea-konserni, Suomen Posti Oyj, sisäasiainministeriö, TeliaSonera Finland Oyj, Tradeka Oy ja Sampo-konserni.

Kapiteelin asiakaspalvelukeskus organisoiitiin vuonna 2003 uudelleen ja vuosi 2004 oli ensimmäinen uudella toiminta-

mallilla. Asiakaspalvelukeskus toimii valtakunnallisesti, mutta hajautettuna Kapiteelin toimipisteisiin se huolehtii asiakaspalvelusta myös paikallisesti. Asiakaspalvelun lisäksi keskus tukee Kapiteelin myynti- ja vuokrausprosesseja. Kokemukset uudesta toimintamallista ovat hyviä ja rohkaisevat jatkamaan samaan suuntaan.

Myyntikiinteistöt-yksikön vuoden 2005 odotukset noudattavat edellisvuoden kehitystä. Sijoittajakysyntä jatkuu vilkkaana. Asuntorakentamisen uskotaan säilyvän vilkkaana, mikä ylläpitää tonttimaan kysyntää. Kapiteeli panostaa edelleen myös maaomaisuuden kehittämiseen.

Ovenia Oy

Kapiteeli Oyj, Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma ja Sampo-konserni muodostivat Ovenia Oy:n vuonna 2002 huolehtimaan kiinteistöjensä johtamis- palveluista. Yhtiö tuottaa omistajilleen ja muille kiinteistöjen omistajille ylläpito-, vuokraus- sekä hallinto- ja asiantuntija- palveluja. Yhtiö johtaa, organisoii ja kilpailuttaa palveluja asiakkaidensa lukuun.

Ovenian valtakunnallinen organisaatio muodostuu yhdeksästä toimipisteestä. Ovenian henkilömäärä on lähes 100. Tarjottavat kiinteistöpalvelut Ovenia hankkii noin 700 kiinteistöpalveluyritykseltä. Tilojen käyttäjien asiakastytyväisyys on Ovenian toiminnan perustana. Se edellyttää korkeatasoista palveluntuottajaverkoston johtamista ja säännöllistä toiminnan laadun audiointia.

Ovenian palveluvolyymi ja laadunvalvonta varmistavat yhtiön asiakkaille valtakunnallisen läsnäolon sekä kustannustehokkaita ja laadukkaita palveluita. Vuonna 2004 Ovenian tarjoamia kiinteistöpalveluja käytti yli 20 asiakasyritystä ja yhtiö vastasi yli 4,5 miljoonan neliömetrin kiinteistökannan palveluista.

Ovenian tärkeimpiä asiakkaita ovat yhtiön omistajat Kapiteeli, Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma ja Sampo-

konserni. Lisäksi Ovenia tuottaa kiinteistöpalveluja mm. Keskinäiselle Eläkevakuutusyhtiö Eteralle, Valiolle, Medivire Hoivakodeille, Cityconille ja Pörssisäätiölle.

Syksyllä 2004 Oveniassa toteutettiin omistusjärjestely, jossa Kapiteelista tuli yhtiön enemmistöosakas 51 prosentin omistusosuudella. Samalla Oveniasta tuli Kapiteeli Oyj:n tytäryhtiö. Järjestely vahvistaa Ovenian mahdollisuuksia kasvattaa yhtiön liiketoimintaa kannattavasti sekä parantaa osakkaiden ja muiden asiakkaiden kiinteistöpalvelujen kustannustehokkuutta. Ovenian hallitus on asettanut yhtiölle vuoteen 2008 asti 20 prosentin vuotuisen kasvutavoitteen.

Kiinteistöjohtamispalvelujen kysyntä kasvaa Suomessa nopeasti. Kasvun taustatekijänä on kansainvälisten kiinteistöomistajien tulo Suomen toimitilamarkkinoille. Ulkomaiset toimijat tarvitsevat yhteistyökumppanin johtamaan toimintaa paikallisesti. Viime vuosina myös kotimaiset kiinteistöjen omistajat ovat keskittyneet omaan ydinliiketoimintaansa ja siirtäneet kiinteistöjohtamista niihin erikoistuneille yrityksille. Valtio- ja kunta-sektori tarjoaa myös kiinteistöjohtamiseen erikoistuneille yrityksille kasvavan markkina-alueen. Toimialan arvioidaan kasvavan lähivuosina kiihtyvällä tahdilla.

Ovenian suhde kiinteistön omistajaan, käyttäjään ja palveluntuottajiin



Ovenian avainluvut 31.12.2004

Liikevaihto, Me	7,7
Liikevoitto, Me	0,2
Henkilöstö	96

Yhteiskuntavastuu

Kapiteelin yhteiskuntavastuullisuus perustuu yhtiön arvoihin: tavoitteellisuus, kumppani asiakkaalle, ammattimaisuus ja yhdessä kehittyminen. Vastuullisuus on kirjattu Kapiteelin hallintoa ohjaaviin periaatteisiin ja toimintaohjeisiin. Kapiteelin hallitus on hyväksynyt ympäristökäsikirjan Kapiteelin ympäristövastuun toteuttamisen ohjeistoksi vuonna 2003.

Kapiteeli ottaa toiminnassaan huomioon yhteiskuntavastuullisuuden kolme aluetta, jotka ovat taloudellinen, sosiaalinen sekä ympäristövastuullisuus.

Sidosryhmäsuhteet

Kapiteelin sidosryhmäsuhteiden hoitamisessa ovat peruseriaatteina avoimuus ja keskinäinen kunnioitus. Vuonna 2004 sidosryhmäsuhteiden kehittämisen painopiste oli asiakassuhteiden hoitamisessa.

Oma henkilöstö

Osaava henkilöstö on yksi Kapiteelin tulevaisuuden tärkeimmistä menestystekijöistä. Osaaminen varmistetaan kehittämällä ja valmentamalla. Henkilöstön osaamisen taso välittää asiakkaille ja yhteistyökumppaneille luotettavan ja ammattitaitoisen kuvan Kapiteelista.

Kapiteelilaisten menestymistä tehtävässään arvioidaan tavoite- ja seuranta-keskusteluissa. Vuosittainen henkilöstötutkimus toteutettiin vuonna 2004 jo viidennen kerran. Tulokset ovat paremmat kuin vastaavan tyyppisissä suomalaisissa organisaatioissa keskimäärin.

Asiakkaat

Kapiteelin asiakkaita ovat toimi- ja liiketoimien vuokralaiset sekä hotellikiinteistöjen operaattorit ja kiinteistöjen ostajat. Kapiteelin tavoitteena on ratkaista asiakkaan tilantarpeet joustavasti ja luotettavasti. Kapiteelin asiakkaalleen tuoma lisäarvo muodostuu korkeatasoisesta kiinteistöstä, asiakkaalle räätälöidystä palveluratkaisusta, ammattimaisesta asiakkuuden hoitamisesta ja kiinteistöjen ylläpitopalveluista.

Kapiteeli seuraa vuosittain asiakastyytyväisyyden kehittymistä. Kapiteelin omistamien kiinteistöjen vuokralaisilla on mahdollisuus antaa palautetta suoraan Kapiteelin asiakaspalveluun, kohteen kiinteistöpäällikölle tai kiinteistön ylläpitopalvelujen tuottajalle.

Palveluiden ja materiaalien tuottajat

Kapiteelin omistamien kiinteistöjen ylläpitopalvelut tuottaa Ovenian ohjaama palveluntuottajaverkosto. Muita yhteistyökumppaneita ovat esimerkiksi rakennus-, peruskorjaus- ja saneeraustöiden suunnittelijat ja niitä toteuttavat rakennusyrietykset.

Kapiteeli on asettanut omat vaatimuksensa, joiden mukaan palveluntuottajat ja yhteistyökumppanit valitaan. Tärkeimpien palveluntuottajien kanssa Ovenia käy kehityskeskustelut kaksi kertaa vuodessa. Rakennus-, peruskorjaus- ja saneeraustöistä käydään palautekeskustelut projekti-kohtaisesti.

Omistajat

Kapiteeli Oyj:n omistaa Suomen valtio. Kapiteeli on perustettu vuonna 1999 toteuttamaan omalta osaltaan valtion kiinteistöstrategiaa. Kapiteeli kuuluu valtiovarainministeriön hallinnonalaan.

Valtiovarainministeriön edustaja on Kapiteelin hallituksen varapuheenjohtaja. Omistajan toiminnan linjaukset ja odotukset välittyvät pääasiassa varapuheenjohtajan kautta, samoin raportointi omistajalle.

Viranomaiset

Kapiteeli noudattaa toiminnassaan lakeja ja säädöksiä. Kapiteeli hoitaa ja kehittää vastuullisesti omistuksessaan olevaa kiinteistöä. Yhteistyössä viranomaisten, kaavoittajien ja muiden maanomistajien kanssa Kapiteeli kunnostaa omistuksessaan olevia pilaantuneita maa-alueita.

Kapiteelin onnistumista yhteiskunnallisten veloitteiden hoitamisessa mitataan mm. maksetuilla palkoilla ja investointien määrällä.

Tiedotusvälineet

Kapiteeli tiedottaa avoimesti toiminnastaan, tavoitteistaan ja liiketoimintansa tuloksista. Suhteet tiedotusvälineisiin hoidetaan valtakunnallisella ja paikallisella tasolla.

Sosiaalinen vastuullisuus

Henkilöstö

Henkilöstöpolitiikka perustuu Kapiteelin arvoihin, joiden määrittämiseen koko henkilöstö osallistui vuonna 2003. Vuonna 2004 vahvistettiin arvojen tunnettuutta ja merkitystä toiminnan ohjaajana.

Kapiteelin henkilöstöpolitiikan peruslinjaukset on kirjattu johdon toimintaohjeisiin. Peruslinjauksiin sisältyvät mm. toimenkuvien tarkistaminen, palkkausperiaatteet, koulutusperiaatteet, työsuhde-edut, tavoite- ja seurantakeskustelut sekä kannustepalkkiojärjestelmä, johon kuuluu koko Kapiteelin henkilöstö.

Kapiteelin johto ja henkilöstön edustajat ovat yhdessä määritelleet yhtiön rekrytointipolitiikan vuonna 2001. Myös rekrytointipolitiikkaa arvioidaan ja tarvittaessa täsmennetään vuosittain vastamaan yhtiön strategisia tavoitteita, eettisiä periaatteita, arvoja ja lainsäädännön vaatimuksia.

Henkilöstön kehittäminen ■ Vuonna 2004 tarkennetun strategian toteuttaminen asettaa uusia vaatimuksia myös Kapiteelin henkilöstön kehittämiseksi. Suunnitelmallisella henkilöstön kehittämisellä varmistetaan Kapiteelin tulevaisuuden kilpailukykyä tukevien osaamisten määrää ja laatua. Henkilöstön kehityssuunnitelmien laatimisen taustaksi on arvioitu mitkä osaamiset ovat kriittisiä Kapiteelin ja sen eri yksiköiden strategian ja tavoitteiden kannalta.

Kapiteelin yhteisten valmennusohjelmien suunnittelussa vuodelle 2005 on

yhtiön strategisten tavoitteiden ohella hyödynnetty eri asiakastytyväisyyssuhteista saatavaa palautetta ja Kapiteeli-brandin kehittämisen linjauksissa asiakassuhteiden kehittämiseksi asetettuja tavoitteita. Vuoden 2005 valmennusohjelmissa keskitytään yhdenmukaisen esimies- ja johtamiskulttuurin kehittämiseen ja asiakassuhdeosaamiseen. Toimintaympäristön edelleenkin kansainvälistyessä jatketaan myös kielivalmennusohjelmia, joihin osallistuminen on ollut erittäin aktiivista.

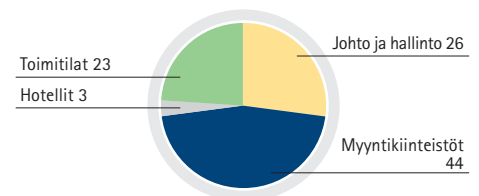
Kaksi kertaa vuodessa käytävissä tavoite- ja seurantakeskusteluissa Kapiteelin strategiasta johdettavat tavoitteet viedään jokaisen kapiteelilaisen yksilökohtaisiksi toiminnallisiksi ja tulostavoitteiksi ja kehittymistavoitteiksi. Tavoitteiden saavuttamista seurataan yhteisesti sovitulla mittareilla kaksi kertaa vuodessa.

Koulutuskustannukset palkoista olivat 6 prosenttia ja koulutuspäiviä per henkilö oli keskimäärin 6,7.

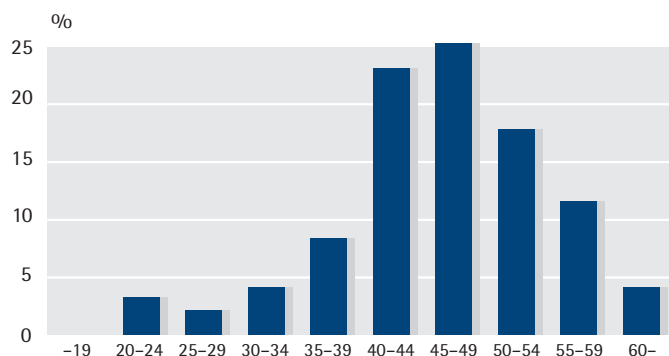
Kapiteelin henkilöstön rakenne

Kapiteeli-konsernin henkilömäärä 31.12.2004 oli 208 henkilöä ja keskimäärin 215 henkilöä vuonna 2004. Emoyhtiön palveluksessa oli vuoden 2004 lopussa 96 henkilöä, tytäryhtiö Kruunuasunnot Oy:ssä 16 ja tytäryhtiö Ovenia Oy:ssä 96 henkilöä.

Emoyhtiön henkilöstö yksiköittäin 31.12.2004



Emoyhtiön henkilöstön ikäjakauma 31.12.2004



Työterveyshuolto ja työhyvinvointi

Työterveyshuollon tavoitteena on Kapiteelin henkilöstön työ- ja toimintakyvyn ylläpito ja parantaminen yhteistyössä Kapiteelin johdon ja esimiesten sekä työterveys- ja työsuojeluhenkilöstön kanssa.

Työterveyshuollon runkona toimivat työhöntulotarkastus sekä säännölliset ikäkausitarkastukset 45 vuoden jälkeen.

Työkyvyn ylläpitämiseksi Kapiteeli tukee henkilöstön osallistumismahdollisuuksia erilaisiin liikunta-aktiviteetteihin, joita yli 50 prosenttia kapiteelilaisista hyödyntää. Vuoden 2004 aikana on korostettu myös yksilön omaa vastuuta hyvinvointinsa ja työkykynsä ylläpitämisestä ja tähän liittyvää ohjausta on ollut tarjolla. Sairauspoissaolojen määrä on Kapiteelissa vähäinen. Hyvästä työilmapiiristä kertoo erityisesti lyhyiden poissaolojen vähäisyys.

Kapiteelilaisten työssä viihtymistä on tutkittu jo vuodesta 2000 alkaen. Tulokset ovat paremmat kuin vastaavan tyyppisissä suomalaisissa organisaatioissa keskimäärin. Kapiteelin vahvuuksia ovat yhtiön sisäinen toimivuus, toiminnan tavoitteellisuus, henkilöstön kehittäminen, sisäinen ilmapiiri ja yhteishenki, esimiesten henkilöjohtaminen, palkitseminen ja operatiivinen tiedonkulkua.

Yksikkökohtaisten tulosten perusteella yksiköt voivat seurata oman toiminnan ja työtyytyväisyyden kehitystä ja keskittyä juuri niiden toiminnan kannalta tärkeimpiin kehitystoimiin.

Sisäinen viestintä ■ Henkilöstötutkimuksen mukaan sisäisen viestinnän tärkein kanava Kapiteelissa on oma esimies.

Henkilöstö koki, että työtä koskeva tiedonkulkua on parantunut vuoteen 2003 verrattuna. Kapiteelilaisten arvio yhtiön sisäisestä viestinnästä on selkeästi parempi kuin vertailuaineiston.

Kapiteelissa yksiköt ovat pieniä ja organisaatorakenne on matala, joten johdon ja henkilöstön vuorovaikutus on helppoa. Aktiiviseen vuorovaikutukseen panostetaan ja henkilöstötutkimuksen tulosten perusteella henkilöstön luottamus johtoon oli parantunut selvästi vuoden 2003 tulokseen verrattuna.

Ympäristövastuullisuus

Kapiteeli Oyj on hyväksynyt linjaukset ympäristövastuun toteuttamisesta 19.12.2003.

- Otamme elinkaarietäytymisen huomioon toimintojen ja hankkeiden suunnittelussa, päätöksenteossa ja toteutuksessa.
- Tavoitteenamme on tehokas energian ja raaka-aineiden hyödyntäminen ja kulutuksen vähentäminen.
- Edellytämme tavarant- ja palveluntuotajilta ympäristöasioiden huomioonottamista omassa toiminnassaan.
- Annamme vuokralaisille tietoja ja toimintaohjeita kiinteistön ja huoneiston käyttöön liittyvissä ympäristöasioissa.
- Osallistumme kiinteistötoimialan ympäristöhankkeisiin.
- Tiedotamme avoimesti toimintaamme liittyvistä ympäristöasioista.
- Huolehdimme siitä, että henkilöstömme tuntee toimintamme ympäristövaikutukset ja parannamme jatkuvasti ympäristöosaamistamme.

Vuonna 2004 Kapiteelin toiminnassa ympäristövastuullisuuden painopiste oli elinkaarietäytymisen huomioon ottamisessa kiinteistökannan kehittämisessä ja ylläpitämisessä.

Kapiteelin omistamien kiinteistöjen ylläpitopalvelujen johtamisesta ja hankinnasta vastaa Ovenia Oy. Ovenian tavoitteena on kehittää omaa ympäristöosaamistaan vuosina 2005 ja 2006.

Kiinteistöalan ympäristöhankkeet

Kapiteeli on mukana kiinteistö- ja rakennusalan yhteisessä KRESS-energian- säästösopimuksessa, jonka mukaan Kapiteeli on sitoutunut vähentämään kiinteistöjen lämmön ominaiskulutusta vuoden 2000 tasosta 10 prosenttia vuoteen 2005 mennessä ja 15 prosenttia vuoteen 2010 mennessä. Lisäksi tavoitteena on kiinteistösähkön ja rakennusten muun sähkön kulutuksen kasvun pysäyttäminen ja kääntäminen laskuun vuoteen 2005 mennessä.

Kapiteeli osallistui kesäkuussa 2004 päättäneeseen TEKESin rahoittamaan Toimitilojen ympäristöjohtaminen – tutkimushankkeeseen, jossa selvitettiin toimitiloihin liittyvien ympäristöasioiden hallinnan strategista merkitystä ympäristöjohtamisessa sekä määriteltiin tunnusluvut ja konkreettiset keinot toimitilojen ympäristöasioiden hallintaan. Tutkimuksessa selvitettiin keinot, joilla voidaan eniten vaikuttaa vuokralaisorganisaatioiden ympäristösuorituskykyyn.

Kapiteeli osallistuu helmikuussa 2004 käynnistettyyn Teknillisen korkeakoulun vetämään Kiinteistöhoitojen ympäristötuotteet (KYKY) – tutkimukseen.

Tutkimuksen tavoitteena on kiinteistöalalle sopivan ympäristöjohtamismallin kehittäminen ja vuokralaisten ympäristöjohtamiseen liittyvien tarpeiden selvittäminen. Tutkimushanke kestää vuoteen 2006.

Henkilöstön ympäristöosaaminen

Kapiteeli on toimittanut oman henkilöstönsä käyttöön ympäristöasioiden käsikirjan. Kapiteeli on myös kouluttanut Myyntikiinteistöt-yksikkönsä henkilöstöä ympäristöasioissa erityisesti myyjän vastuun näkökulmasta. Myös Ovenia kehittää jatkuvasti henkilöstönsä asiantuntemusta ympäristöasioissa.

Ympäristövastuu Kapiteelin kiinteistöissä

Kapiteelin omistamien kiinteistöjen ylläpitopalvelujen organisoinnista vastaa Kapiteelin tytäryhtiö Ovenia Oy. Ovenia on laatinut palveluntuottajan ympäristöohjeen.

Kapiteelin toimitilavuokralaiset perehdytetään muuttovaiheessa kiinteistöön ja sen käyttöön liittyviin ympäristöasioihin siltä osin kuin ne koskevat tilan käyttäjää. Toimitilat-yksikön vuokralaisille annetaan Suomen Luonnonsuojeluliitto ry:n julkaisema opaskirja ympäristöasioista.

Tavaran- ja palveluntoimittajat

Kapiteeli edellyttää kiinteistöpalvelujen tuottajilta ympäristöasioiden huomiointia omassa toiminnassaan. Selvitystä ympäristövastuullisuudesta pyydetään toimittajilta jo tarjouspyynn-

nössä. Käytännössä tarjoukset pyytää ja käsittelee Ovenia Oy. Kapiteelin asettamat vaatimukset ohjaavat Ovenian valintoja.

Elinkaarietäällisyys

Kiinteistöjen uudis- ja korjausrakentamisessa määritellään hankekohtaisesti missä laajuudessa elinkaarietäällisyyden yksityiskohtaisia laskelmia tehdään. Yleisesti Kapiteeli noudattaa valitsemien suunnittelijoiden kanssa elinkaarietäällisiä ratkaisuja eli kohteet toteutetaan hyväksi koettujen suunnitteluratkaisujen pohjalta. Henkilöstön asiantuntemusta elinkaarietäällisyssä kehitetään koulutuksen ja asiantuntija-aineistojen avulla.

Maa-alueiden kunnostus

Kapiteelin omistuksessa on kiinteistöjä, joiden maaperän tiedetään tai epäillään olevan pilaantunut alueella aikaisemmin harjoitetun toiminnan vuoksi. Näitä ovat mm. entiset ratapiha- ja saha-alueet, huoltamo- ja korjaamokiinteistöt sekä vanhat teollisuuskiinteistöt. Kapiteeli vastaa pilaantuneisiin maa-alueisiin liittyvistä tutkimus- ja kunnostushankkeista lainsäädännön, ympäristöviranomaisten ja tekemiensä sopimusten edellyttämällä tavalla. Maaperään liittyviä selvityksiä ja tutkimuksia tehdään mm. kiinteistökauppojen ja kaavoitushankkeiden yhteydessä. Vuonna 2004 maaperän tutkimus- ja kunnostushankkeisiin käytettiin noin 400 000 euroa.

Taloudellinen vastuullisuus

Kapiteeli Oyj:n pitkän aikavälin tavoitteena on yhtiön omistajapohjan laajentaminen luomalla yhtiöstä mielenkiintoinen ja kannattava sijoituskohde pääomamarkkinoille. Pitkän aikavälin tavoitteiden saavuttamiseksi Kapiteelin sijoituksia ja taloutta on vuodesta 1999 alkaen parannettu myynti-, osto- ja kehitystoiminnalla.

Kapiteeli hoitaa itse kiinteistöjensä vuokraustoiminnan. Kiinteistöjen johtamispalvelut ostetaan tytäryhtiö Ovenialta. Ovenia ohjaa ja valvoo koko tila- ja käyttöpalveluja tuottavaa palveluketjua. Palveluketjun toimintaa mitataan tehokkuudella ja kiinteistöjen vuokralaisten asiakastytyväisyydellä.

Hallinto

Kapiteeli Oyj on Suomen valtion kokonaan omistama kiinteistösijoitusyhtiö. Kapiteeli-konsernin muodostavat Kapiteeli Oyj emoyhtiönä, Ovenia Oy sekä lukuisat asunto- ja kiinteistöyhtiöt. Kapiteeli Oyj:n kotipaikka on Helsinki.

Kapiteeli Oyj:n omistus Ovenia Oy:n osakekannasta nousi 51 prosenttiin 15.9.2004. Kapiteeli Oyj myi Kruunuasunnot Oy:n koko osakekannan 3.1.2005.

Kapiteeli Oyj:n hallinto on järjestetty osakeyhtiölain mukaan. Muut Kapiteeli Oyj:n hallintoa ohjaavat periaatteet ja toimintaohjeet

- hallituksen hallinto- ja valvontaperiaatteet (Corporate Governance), hyväksytty Kapiteeli Oyj:n hallituksessa 29.1.2004
- johtoryhmän antamat toimintaohjeet, hyväksytty johtoryhmässä 23.2.2004.

Hallintoelimet

Yhtiökokous ■ Varsinainen yhtiökokous päättää tuloslaskelman ja taseen sekä konsernituloslaskelman ja konsernitaseen vahvistamisesta, toimenpiteistä, joihin vahvistetun taseen ja konsernitaseen voitto tai tappio antaa aihetta, vastuuvapaudesta hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle, hallituksen jäsenten ja tilintarkastajien palkkioista ja hallituksen jäsenten lukumäärästä. Varsinainen yhtiökokous valitsee hallituksen jäsenet, hallituksen puheenjohtajan ja varapuheenjohtajan sekä tilintarkastajan ja varatilintarkastajan.

Ylimääräinen yhtiökokous pidetään silloin, kun hallitus katsoo sen tarpeelliseksi tai se muuten on lain mukaan pidettävä.

Varsinainen yhtiökokous pidettiin 16.3.2004.

Hallitus ■ Hallituksen tehtävänä on huolehtia yhtiön hallinnosta ja toiminnan asianmukaisesta järjestämisestä, antaa ohjeita ja määräyksiä juoksevan hallinnon hoitamisesta, tehdä päätökset epätavallisista ja laajakantoisista asioista sekä huolehtia siitä, että kirjanpidon ja varainhoidon valvonta on asianmukaisesti järjestetty.

Yhtiön toiminta perustuu hallituksen hyväksymään strategiaan. Strategian perusteella tehdään vuosisuunnittelu, jonka osana vahvistetaan suunnittelu-, ohjaus- ja seuranta-periaatteet.

Hallitus päättää yhtiön organisaatiosta, edustamisesta, yhtiökokousten päätösten täytäntöönpanosta, valvonnan järjestämisestä sekä ohjeiden antamisesta.

Hallitus nimittää ja erottaa toimitusjohtajan ja päättää toimitusjohtajan palkkauksen perusteet.

Hallituksen hallinto- ja valvontaperiaatteiden noudattamista valvovat yhtiön tilintarkastajat ja sisäinen tarkastaja. Hallitus arvioi vuosittain toimintaansa ja työskentelytapojaan sisäisenä itsearviointina.

Hallitukseen kuuluu 3 – 7 jäsentä, joista vähintään kahden on oltava riippumattomia osakkeenomistajasta. Hallituksen jäsenten toimikausi päättyy vaalia ensiksi seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä.

Hallituksella ei ole valiokuntia eikä sisäistä työnjakoa. Hallituksen varapuheenjohtajan erityistehtävänä ovat omistajaohjaukseen liittyvät asiat. Hallituksen

jäsenillä ei ole erityistehtäviä.

Kapiteeli Oyj:n hallituksen puheenjohtajana toimii professori Erkki KM Leppävuori ja varapuheenjohtajana valtiotieteen lisensiaatti Jarmo Väisänen. Hallituksen jäseniä ovat kauppaneuvos Tapio Kiiskinen, ekonomi Matti R J Niemi, ekonomi Ritva Sallinen ja kauppatieteiden maisteri Elina Selinheimo. Hallituksen kaikki jäsenet ovat Kapiteeli Oyj:stä riippumattomia. Jarmo Väisästä ja Elina Selinheimoa lukuun ottamatta hallituksen jäsenet ovat merkittävästä osakkeenomistajasta riippumattomia.

Hallitus kokoontui 14 kertaa vuonna 2004 ja keskimääräinen osallistumisprosentti oli 98,8.

Toimitusjohtaja ■ Toimitusjohtajan tehtävänä on hoitaa yhtiön juoksevaa hallintoa hallituksen antamien ohjeiden ja määräysten mukaisesti. Toimiin, jotka ovat yhtiön toiminnan laajuuden tai laadun huomioon ottaen epätavallisia tai laajakantoisia, toimitusjohtaja saa ryhtyä vain, mikäli hallitus on hänet siihen valtuuttanut tai hallituksen päätöstä ei voida odottaa aiheuttamatta yhtiön toiminnalle olennaista haittaa. Toimitusjohtajan on huolehdittava siitä, että yhtiön kirjanpito on lain mukainen ja varainhoito luotettavalla tavalla järjestetty. Toimitusjohtaja ei ole hallituksen jäsen. Toimitusjohtaja raportoi hallitukselle.

Toimitusjohtajan toimsuhteen ehdot on määritelty hallituksen hyväksymässä kirjallisessa toimitusjohtajasopimuksessa. Toimitusjohtajan eläkeikä on 63 vuotta. Toimitusjohtajan irtisanomisaika on kuusi kuukautta.

Toimitusjohtajalla on yhtiön käyttäessä irtisanomisoikeuttaan oikeus irtisanomisan palkan lisäksi kuuden kuukauden palkkaa vastaavaan kertaluonteiseen korvaukseen.

Toimitusjohtajana toimii diplomi-insinööri Kari Inkinen.

Operatiivinen organisaatio ■ Toimitusjohtajan apuna toimii johtoryhmä, johon kuuluvat toimitusjohtajan lisäksi Toimitilat, Hotellit ja Myyntikiinteistöt -yksiköiden johtajat sekä taloudesta vastaava johtaja. Johtoryhmän sihteerinä toimii päälakimies.

Kapiteelin liiketoiminnan ohjaus, tavoiteasetanta ja seuranta on järjestetty liiketoimintayksiköittäin, joita ovat Toimitilat, Hotellit ja Myyntikiinteistöt. Keskitettyjä konsernipalveluja ovat talous- ja tietohallinto, rahoitus, lakiasiat, henkilöstöhallinto ja viestintä.

Liiketoimintayksiköiden johtajien tehtävänä on johtaa liiketoimintayksikkönsä kiinteistöliiketoimintaa. Talousjohtajan tehtävänä on johtaa Talous ja hallinto -yksikköä. Johtajat raportoivat toimitusjohtajalle.

Tytäryhtiöiden hallinto

Ovenia Oy:n hallinto ■ Kapiteeli Oy:n hallituksen hallinto- ja valvontaperiaatteita sovelletaan Ovenia Oy:öön. Kapiteeli nimeää kaksi Ovenian neljästä hallituksen jäsenestä. Ovenian hallituksen puheenjohtajana toimii Kapiteelin nimeämä hallituksen jäsen. Ovenia Oy:n hallituksen puheenjohtajana toimii Kari Inkinen ja Kapiteelin nimeämä jäsen Ossi Hynynen.

Tilintarkastus ■ Kapiteeli Oy:ssä on vähintään yksi ja enintään kolme varsinaista tilintarkastajaa ja yksi varatilintarkastaja. Yhtiön tilintarkastajien ja varatilintarkastajien tulee olla Keskuskauppakamarin hyväksymiä tilintarkastajia tai tilintarkastusyhteisöjä.

Tilintarkastajien toimikausi on tilikausi. Heidän tehtävänsä päättyy vaalia ensiksi seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä.

Kapiteeli Oy:n tilintarkastajana on vuonna 2004 toiminut Tuokko Tilintarkastus Oy, KHT-yhteisö, päävastuullisena tilintarkastajana KHT Yrjö Tuokko ja varatilintarkastajana KHT Olavi Guttorm.

Sisäinen valvonta ja -tarkastus

Kapiteeli Oy:n sisäisen valvonnan tehtävänä on tuottaa kohtuullinen varmuus siitä, että Kapiteelin

- toiminnot ovat tehokkaita ja tarkoitukseenmukaisia,
- toimintojen käytössä olevat varat ja omaisuus ovat turvattuja,
- raportointi on luotettavaa sekä
- toiminnassa noudatetaan lakeja, määräyksiä ja Kapiteelin sisäisiä toimintaperiaatteita.

Vastuu sisäisen valvonnan järjestämisestä on Kapiteelin hallituksella.

Sisäisestä tarkastuksesta vastaa sisäinen tarkastaja, joka raportoi toimitusjohtajalle. Toimitusjohtaja informoi hallitusta sisäisen tarkastuksen toiminnasta ja päähavainnoista 1 - 2 kertaa vuodessa. Sisäisen tarkastuksen oman sisäisen valvonnan tasoa arvioivat paitsi sisäinen tarkastaja itse, myös sisäiset auditoijat,

tilintarkastajat sekä mahdolliset ulkopuoliset tahot.

Eettiset periaatteet ■ Kapiteelissa on vahvistettu eettisiä periaatteita ja liikesuhteissa noudatettavia tapoja ja tasapuolisuutta työelämän asioissa koskevat ohjeet.

Riskien hallinta ■ Kapiteelin liiketoimintaan ja liiketoimintaympäristöön liittyvät riskit pyritään tunnistamaan ja niiden merkitys arvioimaan strategisen suunnittelun sekä vuosisuunnittelun yhteydessä.

Korkoriski ■ Konsernin vaihtuvakorkoisien vieraan pääoman korkoriskiltä suojaudutaan hallituksen vahvistaman suojautumisstrategian puitteissa.

Valuuttariski ■ Konsernissa ei pidetä merkittävää avointa valuuttapositiona.

Vakuuttaminen ■ Konsernin kiinteistöomaisuus ja irtaimisto vakuutetaan kiinteistöalalla tavanomaisella tavalla. Kiinteistökohteiden vakuutukset tehdään kilpailutetun puitesopimuksen perusteella.

Tietoturvallisuus ■ Kapiteelin johtoryhmä on vahvistanut konsernin tietoturvallisuuspolitiikan ja -periaatteet.

Hallitus



▲ VASEMMALTA MATTI R J NIEMI,
RITVA SALLINEN JA TAPIO KIISKINEN

► VASEMMALTA ERKKI KM LEPPÄVUORI,
JARMO VÄISÄNEN JA ELINA SELINHEIMO



Kapiteeli Oyj:n hallitus kokoontui 14 kertaa vuonna 2004.
Hallituksen kokoonpano oli vuonna 2004 seuraava:

Puheenjohtaja Erkki KM Leppävuori, s. 1951, professori
Pääjohtaja, Valtion teknillinen tutkimuskeskus
Hallituksen jäsen vuodesta 2002

Varapuheenjohtaja Jarmo Väisänen, s. 1951, valtiotieteen
lisansiaatti
Finanssineuvos, omistajaohjaus, valtiovarainministeriö
Hallituksen jäsen vuodesta 1999

Tapio Kiiskinen, s. 1947, kauppaneuvos, ekonomi
Toimitusjohtaja (eläkkeellä), HYY Yhtymä
Hallituksen jäsen vuodesta 2003

Matti R J Niemi, s. 1947, ekonomi
Varatoimitusjohtaja (eläkkeellä), Keskinäinen eläke-
vakuutusyhtiö Varma-Sampo
Hallituksen jäsen vuodesta 2004

Ritva Sallinen, s. 1949, ekonomi
Talous- ja hallintojohtaja, Acta Print Oy
Hallituksen jäsen vuodesta 2003

Elina Selinheimo, s. 1950, kauppatieteiden maisteri
Budjettineuvos, valtiovarainministeriö
Hallituksen jäsen vuodesta 1999

Johtoryhmä



▲ VASEMMALTA ESKO MÄKINEN, SEPPO LEHTO, KARI INKINEN, ERIK HJELT, OSSI HYNYNEN JA KARI KOIVU

Kapiteeli Oyj:n johtoryhmän kokoonpano oli 31.12.2004 seuraava:

Toimitusjohtaja Kari Inkinen, s. 1957, diplomi-insinööri Kapiteelin palveluksessa ja johtoryhmän jäsenenä 1.1.1999 alkaen

Suomen toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLIn puheenjohtaja

Johtaja, Toimitilat, Ossi Hynynen, s. 1955, diplomi-insinööri Johtoryhmän jäsen vuodesta 1999

Johtaja, Myyntikiinteistöt, Kari Koivu, s. 1966, diplomi-insinööri Johtoryhmän jäsen vuodesta 2003

Johtaja, Hotellit, Seppo Lehto, s. 1943, diplomi-insinööri, KJs Johtoryhmän jäsen vuodesta 1999

Talusohtaja Esko Mäkinen, s. 1945, kauppatieteiden maisteri Johtoryhmän jäsen vuodesta 1999

Johtoryhmän sihteeri, päälakimies Erik Hjelt, s. 1961, oikeustieteen lisensiaatti Johtoryhmän sihteeri vuodesta 1999

Tilinpäätös

Sisällysluettelo

Hallituksen toimintakertomus	30
Tuloslaskelma	34
Tase	35
Rahoituslaskelma	36
Tilinpäätöksen liitetiedot	37
Liitetiedot	39
Tunnuksluvut	48
Tunnukslukujen laskentakaavat	49
Hallituksen ehdotus ja tilintarkastuskertomus	50

Hallituksen toimintakertomus 1.1.-31.12.2004

Kapiteelin liiketoiminta 1.1.-31.12.2004

■ Kapiteeli Oyj on Suomen valtion kokonaan omistama kiinteistösijoitusyhtiö, joka tavoittelee vahvaa markkina-asemaa keskittymällä liike-, toimisto- ja hotellikiinteistöjen omistamiseen, vuokraamiseen ja kehittämiseen. Kapiteelin kiinteistöliiketoiminta jakautuu kolmeen liiketoimintayksikköön, jotka ovat Toimitilat, Hotellit ja Myyntikiinteistöt. Toimitilat -yksikkö omistaa ja vuokraa Kapiteelin strategian mukaisesti pääkaupunkiseudulla ja muissa kasvukeskuksissa sijaitsevia toimisto- ja liikekiinteistöjä. Hotellit -yksikkö omistaa hotellikiinteistöjä ja vastaa niiden vuokrauksesta. Myyntikiinteistöt-yksikön tehtävänä on yhtiön pitkäaikaiseen omistukseen soveltumattomien kohteiden myynti ja vuokraus. Vielä vuoden 2004 Kapiteeli-konserniin kuulunut tytäryhtiö Kruunuasunnot Oy omistaa, kehittää ja vuokraa asuntoja.

Pitkän aikavälin tavoitteiden saavuttamiseksi Kapiteelin sijoituksia ja taloutta on vuodesta 1999 alkaen parannettu myynti-, osto- ja kehitystoiminnalla. Tilivuoden 2004 aikana Kapiteeli kehitti kiinteistötasettaan myymällä kiinteistökohteita 127 miljoonalla eurolla, ostamalla sijoituskriteerit täyttäviä uusia kohteita 16 miljoonalla eurolla ja tekemällä kehitysinvestointeja 92 miljoonalla eurolla. Kapiteelin kiinteistöomaisuuteen sitoutunut pääoma tilivuoden lopussa oli 1 188 miljoonaa euroa. Tästä noin 72 prosenttia oli sijoitusomaisuutta. Omaisuudesta 17 prosenttia oli myyntiomaisuutta ja 11 prosenttia Kruunuasunnot Oy:n omistuksessa.

Kapiteeli järjesteli vuoden 2004 aikana pääomarakennettaan ja pitkäaikaisista rahoitustaan. Kapiteeli allekirjoitti 22.6.2004 kaksi luottoasiakirjaa: 100 miljoonan euron 7 vuoden velkakirjalainan ja 100 miljoonan euron 6 vuoden syndikoidun luottosopimuksen. Luottojärjestelyillä jälleenrahoitettiin vuonna 2000 nostettu 200 miljoonan euron syndikoitu luotto. Kapiteeli Oyj lyhensi tilivuoden aikana valtiolta saatuja pääomalainoja 112,5 miljoonalla eurolla. Tilivuoden päättyessä valtion pääomalinasaatava oli 59,5 miljoonaa euroa.

Kapiteeli Oyj hankki 15.9.2004 enemmistöosuuden Ovenia Oy:n osakekannasta. Kaupan jälkeen Kapiteeli on yhtiön enemmistöosakas 50,91 prosentilla. Muut osakkaat ovat Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma (28,75 %), Sampo-konserni (18,50 %) ja Keskinäinen Vakuutusyhtiö Kaleva (1,84 %).

Ovenia Oy on Suomen johtava kiinteistöjen vuokraukseen, hoitoon ja ylläpitoon, rakennuttamiseen ja kiinteistöhallintoon erikoistunut yhtiö. Nykyiset osakkaat siirsivät kiinteistöjen hoidon ja ylläpidon syksyllä 2002 perustettuun Oveniaan, joka

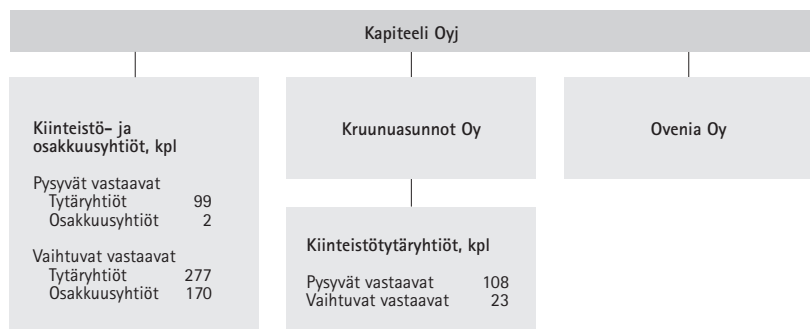
tuottaa palveluja sekä osakkaille että muille kiinteistönomistajille.

Kapiteeli Oyj ja Solidium Oy allekirjoittivat 29.9.2004 esisopimuksen Kruunuasunnot Oy:n osakekannan kaupasta. Lopullinen kauppa toteutettiin tilivuoden päättyttyä 3.1.2005. Kruunuasunnot Oy:n osakekannan kaupalla Kapiteeli luopui asuntosiioittamisesta ja keskittyi strategiansa mukaisesti toimitilasijoituksiin. Kaupan kokonaisarvo oli noin 130 miljoonaa euroa, josta 50 miljoonaa euroa muodostui Kruunuasunnot Oy:n osakkeista. Ostajan vastuulle siirtyivät lisäksi ostetun yhtiön velat 80 miljoonaa euroa.

Toimitilamarkkinoiden epävarmuudesta huolimatta Kapiteeli-konsernin omistamien kiinteistöjen vajaakäyttöasteet eivät kasvaneet tilivuoden 2004 aikana ja konsernin nettovuokratuotto nousi 7,1 (6,5) prosenttiin. Toimitilat-yksikön nettovuokratuotto oli 8,9 (8,5) prosenttia ja hotellikiinteistöjen nettovuokratuotto 7,6 (7,5) prosenttia. Kiinteistöjen myynti toteutui tavoitteiden mukaisesti.

Konsernirakenne ■ Kapiteeli-konsernin muodostivat emoyhtiö Kapiteeli Oyj,

Kapiteeli-konserni 31.12.2004



tytäryhtiöt Kruunuasunnot Oy ja Ovenia Oy sekä 507 kiinteistötytär- ja 172 kiinteistöosakkuusyhtiötä. Emoyhtiö, Kruunuasunnot Oy, Ovenia Oy sekä pysyvään omistukseen kuuluvat kiinteistötytär- ja kiinteistöosakkuusyhtiöt on yhdistelty Kapiteeli-konserniin. Vaihtuviin vastaaviin kuuluvia kiinteistöyhteisöjä ei ole yhdistelty.

Konsernin tuloslaskelma ■ Konsernin liikevaihto oli 276,1 (298,6) miljoonaa euroa. Liikevaihto kertyi 157,0 (165,1) miljoonan euron vuokratuotoista ja käyttökorvauksista. Lisäksi liikevaihtoon sisältyy 119,1 (133,5) miljoonaa euroa kiinteistöomaisuuden myyntejä.

Suunnitelman mukaiset poistot olivat 20,3 (16,7) miljoonaa euroa. Vaihtuviin vastaaviin kuuluvista kiinteistökohteista kirjattiin poikkeuksellisia arvonalentumisia 5,2 (24,2) miljoonaa euroa.

Konsernin liikevoitto oli 80,6 (46,0) miljoonaa euroa ja konsernin nettomääräiset korkokulut 15,9 (18,9) miljoonaa euroa.

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

Tilivuoden oman pääoman tuotto oli 10,1 (3,8) ja sijoitetun pääoman tuotto 6,7 (3,9) prosenttia.

Konsernitase ■ Konsernitaseen loppusumma oli 1 269,5 (1 252,7) miljoonaa euroa. Kiinteistöyhtiöiden yhdistelystä syntyneet konsernierotukset on kohdis-

tettu rakennuksille ja maa-alueille. Jos osakkuusyhtiöiden hankintameno ylittää tai alittaa yhtiöiden oman pääoman osuudet, on ylitykset ja alitukset kohdistettu osakkuusyhtiöiden omaisuudelle.

Konsernin pysyviin vastaaviin, 867,0 (793,4) miljoonaa euroon, luetaan pitkäaikaiset kiinteistösijoitukset. Vaihtuviin vastaaviin sisältyvät myytäviksi luokitellut kiinteistö- ja osakeomistukset. Yhtiölainasaamiset vaihto-omaisuuteen kuuluvilta kiinteistöyhteisöiltä olivat 16,0 (20,7) miljoonaa euroa.

Konsernin rahoitusomaisuus koostuu lyhytaikaisista talletus- ja sijoitustodistuksista, 0,8 (20,9) miljoonaa, ja pankkitileistä 25,1 (1,9) miljoonaa euroa.

Konsernilla oli vierasta pääomaa 636,0 (576,5) miljoonaa euroa. Vieraasta pääomasta 156,9 (77,2) miljoonaa oli lyhytaikaista ja 479,1 (499,3) miljoonaa euroa pitkäaikaista.

Konsernin oma pääoma oli 608,6 (665,4) miljoonaa euroa. Omaan pääomaan sisältyi yhteensä 59,5 (172,0) miljoonaa euroa Suomen valtion pääomalainoja Kapiteeli Oyj:lle.

Konsernin omavaraisuusaste ilman pääomalainoja oli tilivuoden lopussa 43,5 (40,8) ja pääomalainat huomioiden 48,2 (53,9) prosenttia. Nettovelkaantumisaste (gearing) ilman pääomalainaa oli 1,0 (0,8).

Emoyhtiön tuloslaskelma ■ Kapiteeli Oyj:n liikevaihto oli 241,1 (262,2) miljoonaa euroa. Liikevaihto kertyi 129,3 (135,4) miljoonan euron vuokratuotoista ja käyttökorvauksista. Lisäksi liikevaihtoon sisältyi 111,8 (126,8) miljoonaa euroa kiinteistöomaisuuden myyntejä.

Emoyhtiön suunnitelman mukaiset poistot ja arvonalentumiset olivat 9,6 (8,1) miljoonaa euroa. Vaihtuviin vastaaviin kuuluvista kiinteistökohteista kirjattiin 5,2 (25,1) miljoonan euron poikkeukselliset arvonalennukset.

Tilivuoden voitto ennen satunnaiseriä, tilinpäätössiirtoja ja veroja oli 56,4 (24,4) miljoonaa euroa. Tulokseen sisältyy 46,3 (40,6) miljoonaa voittoja ja 11,9 (15,1) miljoonaa euroa tappioita kiinteistöjen ja osakkeiden myynneistä. Tilikauden voitto oli 63,3 (31,4) miljoonaa euroa.

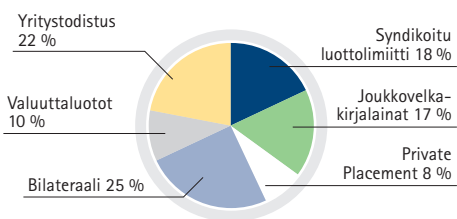
Tilivuoden oman pääoman tuotto oli 11,0 (3,7) ja sijoitetun pääoman tuotto 6,2 (3,7) prosenttia.

Emoyhtiön tase ■ Emoyhtiön taseen loppusumma oli 1 217,7 (1 222,5) miljoonaa euroa. Pysyviin vastaaviin, 853,1 (782,3) miljoonaa euroon, luetaan pitkäaikaiset kiinteistösijoitukset sekä yhtiölainasaamiset pysyviin vastaaviin sisältyviltä kiinteistöyhteisöiltä. Vaihtuvien vastaavien määrä oli 364,6 (440,2) miljoonaa euroa. Vaihtuviin vastaaviin sisältyvät kiinteistöomistukset olivat 287,2 (363,5) miljoonaa euroa. Yhtiölainasaamiset vaihto-omaisuuteen kuuluvilta kiinteistöyhteisöiltä olivat 16,0 (22,4) miljoonaa euroa.

Rahoitusomaisuus koostuu lyhytaikaisista talletus- ja sijoitusosuuksista ja pankkitileistä. Rahoitusomaisuuden määrä yhteensä oli 1,2 (19,8) miljoonaa euroa.

Yhtiön oma pääoma oli 586,3 (644,2) miljoonaa euroa. Omaan pääomaan sisältyvät Suomen valtion 59,5 (172,0) miljoonan euron suuret pääomalainat Kapiteeli Oyj:lle.

Kapiteeli Oyj:n rahoitusrakenne 31.12.2004



Rahoitus ■ Kapiteeli-konsernilla oli 31.12.2004 korollista velkaa 578 miljoonaa euroa. Konsernin nettomääräiset rahoituskulut olivat 15,9 miljoonaa euroa. Luottojen keskimääräinen laina-aika oli 3,8 vuotta ja keskiporko 3,35 prosenttia. Keskimääräinen korkosidonnaisuusaika oli 1,3 vuotta.

Hallintoelimet

Kapiteelin yhtiökokoukset ■ Varsinaisessa yhtiökokouksessa 16.3.2004

- Vahvistettiin emoyhtiön ja konsernin tilinpäätökset ja myönnettiin hallituksen jäsenille sekä toimitusjohtajalle vastuu vapaus.
- Päätettiin hallituksen esityksen mukaisesti jakaa osinkoa 0,92 euroa osaketta kohden eli 8 740 000 euroa ja jättää loput 22 674 374,91 euroa tilivuoden voitosta edellisten tilikausien tulostilille.
- Valittiin 2005 pidettävään varsinaiseen yhtiökokoukseen saakka hallituksen puheenjohtajaksi pääjohtaja Erkki KM Leppävuori, varapuheenjohtajaksi finanssineuvos Jarmo Väisänen ja jäseniksi kauppaneuvos Tapio Kiiskinen, ekonomi Matti R J Niemi, talous- ja hallintojohtaja

Ritva Sallinen ja budjettineuvos Elina Selinheimo.

- Valittiin varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä alkavaksi kaudeksi yhtiön varsinaiseksi tilintarkastajaksi Tuokko Tiilintarkastus Oy, KHT-yhteisö, päävastuullisena tilintarkastajana KHT Yrjö Tuokko ja varatilintarkastajaksi KHT Olavi Guttorm.
- Päätettiin hallituksen ehdotuksen mukaisesti muuttaa Kapiteeli Oy julkiseksi osakeyhtiöksi ja muuttaa Kapiteelin toimiminiin muotoon Kapiteeli Oyj. Samalla päätettiin ottaa käyttöön rinnakkaistoinimet Kapiteeli Abp ja Kapiteeli Plc.

Ylimääräisessä yhtiökokouksessa 20.9.2004

- Päätettiin myydä Kruunuasunnot Oy:n koko osakekanta Solidium Oy:lle.

Tilintarkastus ■ Tilintarkastajana on toiminut Tuokko Tilintarkastus Oy, KHT-yhteisö, päävastuullisena tilintarkastajana KHT Yrjö Tuokko ja varatilintarkastajana KHT Olavi Guttorm.

Kapiteeli Oyj:n hallitus ■ Kapiteelin hallitus kokoontui 14 kertaa vuonna 2004. Hallituksen kokoonpano oli vuonna 2004 seuraava:

Puheenjohtaja Erkki KM Leppävuori, s. 1951, professori
Pääjohtaja, Valtion teknillinen tutkimuskeskus
Hallituksen jäsen vuodesta 2002
Joint Research Centre JRC:n hallit-
neuvoston jäsen
Rakennustietosäätiö RTS:n
hallituksen jäsen

Finnmap Consulting Oy:n hallituksen jäsen

Espoon kaupakamarin hallituksen jäsen
Valtion tiede- ja teknologianeuvoston jäsen
Culminatium Ltd Oy:n hallituksen jäsen

Varapuheenjohtaja Jarmo Väisänen, s. 1951, valtiotieteen lisensiaatti
Finanssineuvos, omistajaohjaus, valtio-
varainministeriö
Hallituksen jäsen vuodesta 1999
Sponda Oyj:n hallituksen varapuheen-
johtaja

Tapio Kiiskinen, s. 1947, kauppaneuvos, ekonomi
Toimitusjohtaja (eläkkeellä), HYY Yhtymä
Hallituksen jäsen vuodesta 2003
KILROY travels International A/S:n halli-
tuksen puheenjohtaja
MyPlanet International A/S:n hallituksen
puheenjohtaja
Hallitusammattilaiset ry:n jäsen

Matti R J Niemi, s. 1947, ekonomi
Varatoimitusjohtaja (eläkkeellä), Keskinäi-
nen eläkevakuutusyhtiö Varma-Sampo
Varatoimitusjohtaja, Eläke-Varma,
1996 – 1998
Postipankki Oy:n eri johtotehtävissä,
1974 – 1995,
mm. toimitusjohtaja, 1988 – 1995
Hallituksen jäsen 16.3.2004 alkaen
Solidium Oy:n hallituksen puheenjohtaja
Hollming Oy:n hallituksen jäsen
Fifty-Fifty Holding Finland Oy:n
hallituksen jäsen
Reserviläisliitto ry:n puheenjohtaja

Ritva Sallinen, s. 1949, ekonomi
Talous- ja hallintojohtaja, Acta Print Oy
Hallituksen jäsen vuodesta 2003
Nordea Järvenpään konttorin valvoja
Setlementti Louhelan hallituksen jäsen
Järvenpään Rotaryklubin hallituksen jäsen
ja rahastonhoitaja

Elina Selinheimo, s. 1950,
kauppatieteiden maisteri
Budjettineuvos, valtiovarainministeriö
Hallituksen jäsen vuodesta 1999
Valtion eläkerahaston johtokunnan jäsen

Kapiteelin johto ■ Kapiteeli Oyj:n toimitusjohtajan apuna on johtoryhmä, jonka kokoonpano 31.12.2004 oli seuraava:

Toimitusjohtaja Kari Inkinen, s. 1957,
diplomi-insinööri
Kapiteelin palveluksessa ja johtoryhmän jäsenenä 1.1.1999 alkaen
Suomen toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLIn puheenjohtaja

Johtaja, Toimitilat, Ossi Hynynen,
s. 1955, diplomi-insinööri
Johtoryhmän jäsen vuodesta 1999

Johtaja, Myyntikiinteistöt, Kari Koivu,
s. 1966, diplomi-insinööri
Johtoryhmän jäsen vuodesta 2003

Johtaja, Hotellit, Seppo Lehto, s. 1943,
diplomi-insinööri, KJS
Johtoryhmän jäsen vuodesta 1999

Talousjohtaja Esko Mäkinen, s. 1945,
kauppatieteiden maisteri
Johtoryhmän jäsen vuodesta 1999

Johtoryhmän sihteeri, päälakimies Erik Hjelt, s. 1961,
oikeustieteen lisensiaatti
Johtoryhmän sihteeri vuodesta 1999

Henkilöstö ■ Kapiteeli Oyj:n henkilömäärä 31.12.2004 oli 96 (105), Kruunu-asunnot Oy:n 16 (16) ja Oventia Oy:n 96.

IFRS-standardien käyttöönotto ■ Kapiteeli-konserni julkaisee ensimmäisen IFRS-standardien mukaisen tilinpäätöksen tilivuodelta 2005 ja ensimmäisen osavuositilinsäilyksen ajalta 1.1. – 31.3.2006.

Toimintaympäristö – näkymät vuodelle 2005 ■ Taloudellisen toimintaympäristön kehitykseen liittyy epävarmuutta, mikä heijastuu erityisesti toimistokiinteistöjen vuokramarkkinoihin. Liiketilöiden vuokrauskysynnän ennakoidaan säilyvän vahvana. Markkinatilanteen ei arvioida vuonna 2005 kasvattavan Kapiteelin toimitilöiden vajaakäyttöasteita tai laskevan vuokratasoja. Nykyisen markkinatilanteen vallitessa Kapiteeli käynnistää uusia investointihankkeita toimitilakysynnän mukaan vaiheittain. Strategiaan soveltumattomia kiinteistöjä ennakoidaan myytävän vuonna 2005 hieman edellisvuotta vähemmän.

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.

Tuloslaskelma

1000 e	Liite	Konserni 1.1.-31.12.2004	Konserni 1.1.-31.12.2003	Emoyhtiö 1.1.-31.12.2004	Emoyhtiö 1.1.-31.12.2003
LIKEVAIHTO	1	276 084	298 570	241 111	262 244
Liiketoiminnan muut tuotot	2	8 963	1 543	1 914	1 335
Materiaalit ja palvelut	3	-83 399	-107 419	-79 124	-102 222
Henkilöstökulut	4	-12 841	-8 616	-6 996	-7 524
Poistot ja arvonalentumiset	5	-25 484	-40 836	-14 811	-33 206
Liiketoiminnan muut kulut	6	-82 688	-97 248	-80 812	-87 617
Osuus osakkuusyritysten voitosta		0	21		
LIIKEVOITTO		80 635	46 015	61 282	33 010
Rahoitustuotot ja -kulut	7	-15 940	-18 932	-4 897	-8 573
VOITTO ENNEN SATUNNAISIA ERIÄ		64 695	27 083	56 385	24 437
Satunnaiset tuotot	8		6 695	7 100	6 695
VOITTO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA		64 695	33 778	63 485	31 132
Tilinpäätössiirrot	9			-123	282
Tuloverot	10	-87		-23	
Vähemmistön osuus		-172	-6		
TILIKAUDEN VOITTO		64 436	33 772	63 339	31 414

Tase

1000 e	Liite	Konserni 31.12.2004	Konserni 31.12.2003	Emoyhtiö 31.12.2004	Emoyhtiö 31.12.2003
Vastaavaa					
PYSYVÄT VASTAAVAT					
Aineettomat hyödykkeet	11	6 602	5 668	1 852	1 553
Aineelliset hyödykkeet		855 990	775 408	102 143	96 903
Sijoitukset	12				
Osuudet saman konsernin yrityksissä				401 664	443 999
Saamiset saman konsernin yrityksiltä				343 425	227 241
Osuudet omistusyhteisyriksissä		3 213	1 594	3 346	1 706
Muut sijoitukset		1 203	10 729	718	10 933
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ		867 008	793 399	853 148	782 335
VAIHTUVAT VASTAAVAT					
Vaihto-omaisuus	13	301 212	377 128	287 506	363 492
Pitkäaikaiset saamiset	14	16 884	21 587	16 831	23 351
Lyhytaikaiset saamiset	15	58 464	37 796	59 046	33 518
Rahoitusarvopaperit		835	20 935	283	19 295
Rahat ja pankkisaamiset		25 101	1 891	903	549
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ		402 496	459 337	364 569	440 205
		1 269 504	1 252 736	1 217 717	1 222 540
Vastattavaa					
OMA PÄÄOMA					
Osakepääoma		190 000	190 000	190 000	190 000
Ylikursssirahasto		76 666	76 666	76 666	76 666
Edellisten tilikausien voitto		218 011	192 979	196 829	174 155
Tilikauden voitto		64 436	33 772	63 339	31 414
Pääomalaina	17	59 500	172 000	59 500	172 000
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ		608 613	665 417	586 334	644 235
TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ	18			13 386	13 264
VÄHEMMISTÖOSUUS		1 644	1 293		
PAKOLLISET VARAUKSET	19	23 243	9 552	20 243	5 475
VIERAS PÄÄOMA					
Pitkäaikainen vieras pääoma	20	479 114	499 250	432 022	477 022
Lyhytaikainen vieras pääoma	21	156 890	77 224	165 732	82 544
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ		636 004	576 474	597 754	559 566
		1 269 504	1 252 736	1 217 717	1 222 540

Rahoituslaskelma

1000 e	Konserni 1.1.-31.12.2004	Konserni 1.1.-31.12.2003	Emoyhtiö 1.1.-31.12.2004	Emoyhtiö 1.1.-31.12.2003
LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA				
Liikevoitto/-tappio	80 635	46 015	61 282	33 010
Oikaisut liikevoittoon	25 972	37 031	24 632	32 220
Käyttöpääoman muutos	48 496	70 545	49 400	61 764
Maksetut korot ja maksut	-17 513	-22 185	-19 230	-20 035
Saadut osingot	76	114	76	114
Saadut korot	2 123	4 169	12 224	11 419
Maksetut verot	-86		-23	
Liiketoiminnan rahavirta	139 703	135 689	128 361	118 492
INVESTOINTIEN RAHAVIRTA				
Investoinnit aineettomiin ja aineellisiin hyödykkeisiin	-87 283	-111 498	-12 818	-56 554
Myönnetyt lainat	-115	-1 085	-70 475	-45 179
Lainasaamisten takaisinmaksut	4 818	12 041	16 485	18 367
Luovutustulot muista sijoituksista	4 918	1 545	3 583	1 545
Investointien rahavirta	-77 662	-98 997	-63 225	-81 821
RAHOITUKSEN RAHAVIRTA				
Oman pääoman palautus		-50 000		-50 000
Ylikurssirahasto		-30 000		-30 000
Lyhytaikaisten lainojen nostot/takaisinmaksut	82 447	-96 430	82 447	-96 430
Pitkäaikaisten lainojen nostot	264 929	207 000	240 000	207 000
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-397 566	-43 840	-397 500	-41 876
Maksetut osingot	-8 740	-10 080	-8 740	-10 080
Rahoituksen rahavirta	-58 930	-23 350	-83 793	-21 386
Rahavarojen muutos	3 111	13 342	-18 657	15 285
Rahavarat 1.1.	22 825	9 483	19 844	4 559
Rahavarat 31.12.	25 936	22 825	1 187	19 844
KÄYTTÖPÄÄOMAN MUUTOS				
Lyhytaikaisten liikesaamisten muutos	-19 965	1 349	-24 825	4 326
Vaihto-omaisuuden muutos	72 571	104 586	72 156	93 087
Lyhytaikaisten velkojen muutos	-4 110	-35 390	2 069	-35 649
	48 496	70 545	49 400	61 764

Tilinpäätöksen liitetiedot

Tilinpäätösperiaatteet ■ Kapiteeli ja sen tytäryhtiöt ovat tilinpäätöksiään laatiesaan noudattaneet yhtenäisiä tilinpäätösperiaatteita.

Tilinpäätöksen laadintaperiaatteista

yleisesti ■ Tilinpäätösten tuloslaskelmat on laadittu muissa kuin kiinteistöyhteisöissä KPA 1 §:n mukaan (liikekaava) ja taseet 6 §:n mukaan. Asunto-osakeyhtiöt ovat laatineet tuloslaskelmansa KPA 4 §:n mukaan (kiinteistökaava) ja muut kiinteistöyhtiöt KILAn (nro 1544/26.10.1998) antaman lausunnon mukaisella kaavalla.

Konsernissa on noudatettu pääosin yhteneviä arvostus- ja kirjausperiaatteita. Siltä osin kun tytäryhtiön arvostus- ja kirjausperiaatteet ovat poikenneet konsernin käytännöstä, on tehty konsolidoinnissa tarvittavat oikaisut olennaisuuden periaatteen mukaisesti.

Konsernitiilinpäätöksen laajuus ■ Kapiteeli-konserniin kuuluvat emoyhtiö sekä toiminnalliset tytäryhtiöt Kruunuasunnot Oy ja Ovenia Oy. Konserniin yhdistellään emoyhtiön, Kruunuasunnot Oy:n ja Ovenia Oy:n lisäksi pysyviin vastaaviin kuuluvat kiinteistötytär- ja osakkuusyhtiöt. Vaihtuviin vastaaviin kuuluvia tytär- ja osakkuusyhtiöitä ei yhdistellä konsernitiilinpäätökseen. Yhdistelemättä jättämisellä ei ole olennaista vaikutusta konsernin toiminnan tulokseen ja taloudelliseen asemaan.

Konsolidointi ■ Pysyviin vastaaviin kuuluvista tytäryhtiöistä suurin osa on keskinäisiä kiinteistöyhtiöitä, joiden kulut on

katettu yhtiövastikkeilla. Tytäryhtiöiden tilinpäätökset on muutettu konsolidoinnin yhteydessä vastaamaan emoyhtiön käyttämää tulos- ja tasekaavaa. Tytäryhtiöiden tilinpäätökset on yhdistelty riviltä. Sisäinen omistus on eliminoitu käyttäen hankintamenomenetelmää.

Ovenian ja konserniin kuuluvien ei-keskinäisten tytäryhtiöiden ulkopuolisten osakkeenomistajien osuus tytäryhtiöiden tuloksista ja omista pääomista on käsitelty vähemmistöosuutena.

Pysyviin vastaaviin kuuluvat kiinteistöosakkuusyhtiöt on yhdistelty pääomaosuuksien menetelmällä. Kiinteistöyhteisöjen yhdistelyssä syntyneet konsernipassiivat ja -aktiivat on kohdennettu kiinteistöomaisuuteen.

Liikevaihto ■ Liikevaihtoon on luettu vuokratuotot, käyttökorvaukset ja vaihto-omaisuuden myynnit.

Liiketoiminnan muut tuotot/kulut

Pysyvien vastaavien myyntivoitot on kirjattu liiketoiminnan muihin tuottoihin ja tappiot muihin kuluihin.

Ostot tilikauden aikana (Aineet ja tavarat) ■ Ostoihin on kirjattu vaihto-omaisuuden lisäykset, jotka ovat syntyneet joko ostojen, aktivointien tai rahastosuoritusten kautta.

Henkilöstökulut ■ Kapiteelin henkilöstön eläketurva on järjestetty vakuutusyhtiöltä otetulla vakuutuksella (TEL) ja siitä aiheutuvat kulut sisältyvät eläkekuluihin. Vanhuuseläkeosuus on käsitelty maksupohjaisena järjestelyinä. Työkyvyttömyys-

eläkkeen osalta veloitteen synnyttäväksi tapahtumaksi katsotaan toteutunut työkyvyttömyys. Työttömyyseläke käsitellään työsuhteen päättymisen jälkeisenä etuutena ja mahdollisen veloitteen synnyttäväksi tapahtumaksi katsotaan irtisanominen.

Kiinteistöomaisuuteen liittyvät kulut

Kiinteistöosakeyhtiöiden hoito- ja rahoitusvastikkeiden määrä on emoyhtiössä mitoitettu kattamaan yhtiöiden hoito- ja rahoituskulut. Perusparannusmenot, jotka pidentävät kohteen taloudellista pitoaikaa, on aktivoitu vaihto-omaisuudessa kohteen hankintamenoon ja pysyvissä vastaavissa keskeneräisiin hankintoihin, kunnes perusparannus on otettu käyttöön. Alle 20 000 euron investoinnit on kirjattu kuluksi.

Kiinteistöomaisuuden arvostus

Kapiteeli Oyj ja Kruunuasunnot Oy ovat arvioineet kiinteistöomaisuutensa markkina-arvot vuosien 2004 - 2005 vaihteessa. Arvioinnit tehtiin pääosin yhtiöiden omina arvioina. Omia arviointeja täydentävät ulkopuoliset arviot Kapiteeli Oyj:n Toimitilat-yksikön ja Hotellit-yksikön pysyvien vastaavien kiinteistökohteista sekä eräiden Kapiteeli Oyj:n myytäviksi luokiteltujen kohteiden markkina-arvoista.

Pysyvään omistukseen tarkoitetut, IAS 40 Sijoituskiinteistöt -standardin mukaiset valmiit toimitilakohteet on arvostettu yhteistyössä Maakanta Oy:n (AKA) kanssa käyttäen Kapiteelin kehittämää, diskontattuihin kassavirtoihin perustuvaa arvonmäärittelyn laskentamallia. Mallin ovat tarkastaneet Ernst & Young Oy:n

asiantuntijat. Laskentamalli täyttää IFRS:n kiinteistöarvioinnin, kansainvälisen kiinteistöarvioinnin (International Valuation Standards) ja Auktorisoitujen Kiinteistöarvioitsijoiden (AKA) kriteerit.

Maa-alueiden, hotellikiinteistöjen sekä tiettyjen erityiskohteiden käyvät arvot perustuvat Maakanta Oy:n laatimiin arvioihin, joissa on käytetty kuhunkin kohteeseen parhaiten soveltuvia arviointimenetelmiä.

Pysyvään omistukseen tarkoitettujen toimitila- ja hotellikiinteistöjen markkina-arvo 31.12.2004 ylittää 116,9 miljoonalla eurolla omaisuuden kirjanpitoarvon.

Myytäviksi tarkoitetut kohteet arviointiin pääosin kauppa-arvomenetelmää käyttäen. Kapiteelin ja Maakanta Oy:n arvioiden perusteella 27 myytäväksi tarkoitettua kiinteistökohteesta kirjattiin tilinpäätökseen yhteensä 5,2 miljoonan euron arvonalennukset. Arvonalennuskirjauksen jälkeen myytävien kohteiden markkina-arvon arvioidaan kokonaisuutena olevan vähintään omaisuuden kirjanpitoarvon suuruinen. Kohdekohtaisesti vaihtuvien vastaavien kiinteistökohteiden kirjanpitoarvojen arvioidaan olennaisuuden periaatteella olevan enintään käyvän arvon suuruisia.

Kruunuasunnot Oy on arvioinut pysyviin ja vaihtuviin vastaaviin kirjatut kiinteistökohteensa yhtiön omina arviointia käyttäen arvioperusteena kauppa-arvomenetelmää. Kruunuasunnot Oy:n omia arvioita täydentää Suomen SKV Oy:n arviolauselma kiinteistöomaisuuden käyvästä arvosta. Arvioiden perusteella kirjanpitoarvojen arvioidaan kokonaisuutena ja kohdekohtaisesti olennaisuuden periaatteella olevan markkina-arvojen suuruisia.

Lainojen, joukkovelkakirjalainojen ja johdannaisten jaksotuseriaatteen

Lainojen ja joukkovelkakirjalainojen liikkeeseen laskemisesta aiheutuneet kulut on jaksotettu lainojen voimassaoloajalle.

Ostettujen korkokatto-optioiden palkkiot on jaksotettu optioiden voimassaoloajalle. Koronvaihtosopimusten tarkastelu-kauden aikana kertyneet korot on kirjattu korkokuluiksi.

Poistot ■ Kapiteeli-konsernin poistoajat ovat omaisuusryhmittäin seuraavat:

Pitkävaikutteiset menot (liittymismaksut)	ei poistoja
Pitkävaikutteiset menot (atk-lisenssit)	3 vuotta
Maa- ja vesialueet	ei poistoja
Rakennukset (toimitilat)	50 vuotta
Rakennukset (asunnot)	40 vuotta
Rakennelmat (huolto- ja tekniset tilat)	30 vuotta
Rakennelmat (kevyet rakennelmat)	15 vuotta
Tekniset laitteet (myös rakennuksissa)	8 vuotta
Asfaltointi	10 vuotta
Koneet ja kalusto	5 vuotta
Osakehuoneistojen perusparannukset	10 vuotta
Taide-esineet	ei poistoja

Kapiteeli Oyj on tehnyt suunnitelman mukaiset poistot pysyviin vastaaviin kuuluvista kiinteistöistä omalta omistusaikaltaan. Suunnitelman mukaiset poistot on kirjattu kohteittain.

Konsernitiilinpäätökseen yhdisteltävien tytäryhtiöiden omaisuusserien suunnitelman mukaiset poistot on kirjattu emoyhtiön poistoperiaatteiden mukaisesti siten, että poistomäärä konsernitasolla yhteensä vastaa konsernin omaisuusserien poistosuunnitelmaa. Tytäryhtiöiden tilinpäätöksiin kirjattuja poistoja vastaavat kulukirjaukset on esitetty emoyhtiön tuloslaskelmassa joko pääomavastikekuluina tai hankintamenojen arvonalennuksina tytäryhtiöiden pääomarakenteesta riippuen.

Pysyvät vastaavat ■ Aineellisiin hyödykkeisiin on kirjattu omassa käytössä olevat ja pitkäaikaiseen omistukseen aiottu kiinteistöt sekä niihin liittyvä kalusto ja taide-esineet.

Sijoituksiin on kirjattu omassa käytössä olevat ja pitkäaikaiseen omistukseen aiottu kiinteistöyhteisöjen osakkeet ja näille yhtiöille annetut yhtiölainat.

Vaihtuvat vastaavat ■ Vaihtuviin vastaaviin vaihto-omaisuuteen on kirjattu kiinteistöt ja kiinteistöyhteisöjen ja muiden yhtiöiden osakkeet, jotka on tarkoitettu myytäväksi tai joita kehitetään myyntiin.

Vaihto-omaisuuteen kuuluville Kapiteelin omille kiinteistötytäryhtiöille annetut yhtiölainat on kirjattu pitkäaikaisiin saamisiin.

Lyhytaikaisiin saamisiin kuuluvat myyntisaamiset on arvostettu nimellisarvoonsa. Vuokrasaamiset, joissa on aloitettu oikeudellinen perintä, on kirjattu luottotappioksi. Kauppahintasaamiset on luettu lyhytaikaisiin saamisiin ja arvostettu nimellisarvoonsa.

Rahoitusarvopaperit ■ Rahoitusarvopapereihin on tilikauden aikana kirjattu kassavarojen sijoitukset lyhyisiin instrumentteihin, kuten sijoitustodistuksiin.

Liitetiedot

1000 e	Konserni 2004	Konserni 2003	Emoyhtiö 2004	Emoyhtiö 2003
1 LIIKEVAIHTO				
Vaihto-omaisuuden myynti	119 068	133 549	111 797	126 802
Vuokratuotot	152 858	159 756	127 917	133 489
Käyttökorvaukset	4 158	5 265	1 397	1 953
Yhteensä	276 084	298 570	241 111	262 244
2 LIIKETOIMINNAN MUUT TUOTOT				
Käyttöomaisuuden myyntivoitot	3 099	1 125	1 763	1 187
Muut	5 864	418	151	148
Yhteensä	8 963	1 543	1 914	1 335
3 MATERIAALIT JA PALVELUT				
Varastojen muutos	-75 754	-94 259	-72 744	-89 341
Vaihto-omaisuuteen sisältyy omaisuuslajisiirtoja pysyvistä vastaavista, jotka on kirjattu suoraan vaihto-omaisuuteen. Varaston muutos tuloslaskelmassa ei ole siten verrattavissa taseen vaihto-omaisuuden muutokseen.				
4 HENKILÖSTÖÄ JA TOIMIELINTEN JÄSENIÄ KOSKEVAT TIEDOT				
HENKILÖSTÖ				
Tilikauden aikana palveluksessa olleiden toimihenkilöiden keskimääräinen lukumäärä	215	127	101	111
Konsernin henkilöstökuluihin sisältyy 4,6 milj. euroa Ovenia Oy:n henkilöstökuluja.				
JOHDON PALKAT JA PALKKIOT				
Toimitusjohtajat ja hallituksen jäsenet	611	451	342	330
Kapiteeli Oyj:n toimitus-, liiketoiminta- ja talousjohtajien ja Kruunuasunnot Oy:n toimitusjohtajan eläkeikä on 63 vuotta.				
5 POISTOT JA ARVONALENTUMISET				
Suunnitelman mukaiset poistot				
Muut pitkävaikuttiset menot	532	381	370	381
Rakennukset ja rakennelmat	16 961	13 971	2 375	2 012
Koneet ja kalusto	2 758	2 308	97	159
	20 251	16 660	2 842	2 552
Arvonalentumiset pysyvistä vastaavista	0	-76	6 736	5 581
Vaihtuvien vastaavien poikkeukselliset arvonalentumiset	5 233	24 252	5 233	25 073
	5 233	24 176	11 969	30 654
Poistot ja arvonalentumiset yhteensä	25 484	40 836	14 811	33 206
6 LIIKETOIMINNAN MUUT KULUT				
Hallintopalvelu	7 787	5 631	2 362	2 428
Kiinteistöjen hoitokulut	71 559	87 531	73 829	80 199
Muut	3 342	4 086	4 621	4 990
Yhteensä	82 688	97 248	80 812	87 617
7 RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT				
Osinkotuotot				
Muilta	76	114	76	114
Korkotuotot pitkäaikaisista sijoituksista				
Saman konsernin yrityksiltä	811	1 005	11 502	10 445
Muilta	1 520	1 467	1 419	1 061
Yhteensä	2 331	2 472	12 921	11 506

1000 e	Konserni 2004	Konserni 2003	Emoyhtiö 2004	Emoyhtiö 2003
Muut rahoitustuotot				
Muilta	495		6	
Korkokulut ja muut rahoituskulut				
Korkokulut saman konsernin yrityksille	-75	-254	-296	-362
Korkokulut muille	-18 503	-20 924	-17 353	-19 694
Yhteensä	-18 578	-21 178	-17 649	-20 056
Muut rahoituskulut				
Muille	-264	-340	-251	-137
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-15 940	-18 932	-4 897	-8 573
8 SATUNNAISET ERÄT				
Satunnaiset tuotot				
Eläkevarauksen purku		6 695		6 695
Konserniavustus			7 100	
9 TILINPÄÄTÖSSIIRROT				
Suunnitelman mukaisten poistojen ja verotuksessa tehtyjen poistojen erotus			-123	282
10 VEROT				
Tilikauden tulos	64 436	33 772	63 339	31 414
Lisätään/vähennetään				
Tuloverot	87		23	
Muut lisäykset/vähennykset	1 503	-2 261	2 406	97
Verotettava tulo tilikaudelta	66 026	31 511	65 768	31 511
Tulovero tilikauden tuloksesta	19 148	9 138	19 073	9 138
Laskennallisen verosaamisen vähennys	-19 060	-9 138	-19 073	-9 138
Maksettavat tuloverot tilikaudelta	88	0	0	0

Konsernissa on laskennallisia verosaamia verotuksessa aikaisemmilta vuosilta vahvistetuista tappioista ja verotuksessa vähentämättä olevista pakollisista varauksista yhteensä lähes 290,0 miljoonaa euroa.

Laskennallista verosaamista ei ole kirjattu taseeseen.

Vuonna 2005 vanhenee vahvistetuista tappioista 397,6 miljoonaa euroa, joten laskennallinen verosaaminen tulee pieneneään verokannan muutoksesta ja vanhenevista tappioista johtuen noin 130,0 miljoonaa euroa.

11 AINEETTOMAT JA AINEELLISET HYÖDYKKEET

Aineettomat hyödykkeet

Muut pitkävaikutteiset menot				
Hankintameno 1.1.	7 471	6 447	3 355	3 226
Lisäykset	1 471	1 827	674	933
Vähennykset	-5	-803	-5	-804
Hankintameno 31.12.	8 937	7 471	4 024	3 355
Kertyneet poistot ja arvonalennukset	-1 803	-1 493	-1 802	-1 492
Vähennysten kertyneet poistot		71		71
Tilikauden poisto	-532	-381	-370	-381
Kirjanpitoarvo 31.12.	6 602	5 668	1 852	1 553

1000 e	Konserni 2004	Konserni 2003	Emoyhtiö 2004	Emoyhtiö 2003
Aineelliset hyödykkeet				
Maa- ja vesialueet				
Maa-alueet				
Hankintameno 1.1.	109 773	99 396	14 944	17 178
Lisäykset ja omaisuuslajisiirrot	7 035	20 015	23	6 718
Vähennykset ja omaisuuslajisiirrot		-9 638		-8 952
Kirjanpitoarvo 31.12.	116 808	109 773	14 967	14 944
Liittymismaksut				
Hankintameno 1.1.	2 404	2 404	360	360
Lisäykset				
Kirjanpitoarvo 31.12.	2 404	2 404	360	360
Kirjanpitoarvo yhteensä 31.12.	119 212	112 177	15 327	15 304
Rakennukset ja rakennelmat				
Hankintameno 1.1.	650 479	604 909	84 822	84 130
Lisäykset ja omaisuuslajisiirrot	88 977	47 325	15 527	1 501
Vähennykset ja omaisuuslajisiirrot		-1 755		-809
Hankintameno 31.12.	739 456	650 479	100 349	84 822
Kertyneet poistot ja arvonalennukset	-66 385	-52 841	-33 814	-32 298
Vähennysten kertyneet poistot		435		496
Tilikauden poisto	-14 813	-13 979	-2 374	-2 012
Kirjanpitoarvo 31.12.	658 258	584 094	64 161	51 008
Koneet ja kalusto				
Hankintameno 1.1.	18 950	16 343	735	715
Lisäykset	11 692	2 657	8	63
Vähennykset		-50		-43
Hankintameno 31.12.	30 642	18 950	743	735
Kertyneet poistot ja arvonalennukset	-7 439	-5 189	-598	-507
Vähennysten kertyneet poistot		58		67
Tilikauden poisto	-4 906	-2 308	-97	-158
Kirjanpitoarvo 31.12.	18 297	11 511	48	137
Muut aineelliset hyödykkeet				
Hankintameno 1.1.	956	552	79	79
Lisäykset	440	404		
Kirjanpitoarvo 31.12.	1 396	956	79	79
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat				
Hankintameno 1.1.	66 668	17 008	30 375	7 609
Lisäykset	54 930	58 796	12 169	18 587
Vähennykset	-753	-379	-753	
Siirot erien välillä	-62 018	-8 755	-19 263	4 179
Kirjanpitoarvo 31.12.	58 827	66 670	22 528	30 375
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	855 990	775 408	102 143	96 903

12 SIIJOITUKSET	Konserni		Emoyhtiö		
	Osakkeet 31.12.2004		Osakkeet 31.12.2004		
	Omistus- yhteys- yritykset	Muut	Konserni- yritykset	Omistus- yhteys- yritykset	Muut
Hankintameno 1.1.	1 574	11 306	443 999	1 706	10 932
Lisäykset	145		8 318	146	
Vähennykset	-2	-1 708	-59 686	-2	-1 819
Omaisuuslajisiirrot	1 496	-8 395	15 769	1 496	-8 395
Hankintameno 31.12.	3 213	1 203	408 400	3 346	718
Arvonlennukset			-6 736		
Kirjanpitoarvo 31.12.	3 213	1 203	401 664	3 346	718
Saamiset 31.12.2004					
Hankintameno 1.1.			227 241		
Lisäykset			130 898		
Vähennykset			-14 714		
Hankintameno 31.12.			343 425		
Kirjanpitoarvo			343 425		

KAPITEELI OYJ:N PYSYVIIN VASTAAVIIN SISÄLTYVÄT KIINTEISTÖTYÄRYHTIÖT, JOTKA ON YHDISTELTY
KONSERNITILINPÄÄTÖKSEEN

Nimi	Kotipaikka	Omistusosuus, %	Sitoutunut pääoma, 1000 e
Aleksintori Kiint Oy	Kerava	100,00	4 048
City-Raisio Kiint Oy	Raisio	100,00	2 616
Espoon Itsehallintotie 3 Kiint Oy	Espoo	100,00	4 273
Espoon Pyyntitie 1 Kiint Oy	Espoo	100,00	1 950
Helsingin Ehrensärdintie 31-35 Kiint Oy	Helsinki	100,00	1 944
Helsingin Hämeentie 105 Kiint Oy	Helsinki	60,63	1 950
Helsingin Itämerenkatu 21 Kiint Oy	Helsinki	100,00	45 805
Helsingin Kanavakatu 2-22 Kiint Oy	Helsinki	100,00	29 780
Helsingin Kirvesmiehenkatu 4 Kiint Oy	Helsinki	100,00	3 686
Helsingin Kulttuuritalo Kiint Oy	Helsinki	100,00	5 177
Helsingin Kuntotalo Kiint Oy	Helsinki	100,00	1 027
Helsingin Lampputie 12 Kiint Oy	Helsinki	100,00	1 345
Helsingin Lampputie 4 Kiint Oy	Helsinki	100,00	5 238
Helsingin Lautatarhankatu 2 C Kiint Oy	Helsinki	100,00	2 774
Helsingin Nuijamiestentie 3 Kiint Oy	Helsinki	100,00	7 592
Helsingin Ohrahuhdantie 4 Kiint Oy	Helsinki	100,00	1 648
Helsingin Porkkalankatu 20 A Kiint Oy	Helsinki	100,00	9 888
Helsingin Porkkalankatu 20 B Kiint Oy	Helsinki	100,00	9 934
Helsingin Porkkalankatu 20 C Kiint Oy	Helsinki	100,00	10 232
Helsingin Porkkalankatu 22 Kiint Oy	Helsinki	100,00	3 293
Helsingin Ruoholahden Parkki Kiint Oy	Helsinki	90,78	20 710
Helsingin Salmisaarentalo Kiint Oy	Helsinki	100,00	54 093
Helsingin Silkkikutomo Kiint Oy	Helsinki	100,00	9 373
Helsingin Vanhanlinnanatie 3 Kiint Oy	Helsinki	100,00	8 556
Hermitec Oy	Tampere	100,00	8 314
Hämeenkatu 20 Kiint Oy	Tampere	100,00	10 738
Hämeentie 103 Kiint Oy	Helsinki	100,00	2 470
Höyläämötie 5 Kiint Oy	Helsinki	100,00	1 841
Isontammentie 4 Kiint Oy	Vantaa	100,00	601

Nimi	Kotipaikka	Omistussuus, %	Sitoutunut pääoma, 1000 e
Joensuun Ykköspaikotus Oy	Joensuu	88,57	1 762
Jyväskylän Kauppakatu 32 Kiint Oy	Jyväskylä	100,00	7 235
Kajaanin Koskihotelli Kiint Oy	Kajaani	100,00	1 578
Kattotuoli Kiint Oy	Turku	100,00	1 995
Keravan Kauppakaari Kiint Oy	Kerava	100,00	2 590
Kotkan Liikekeskus Kiint Oy	Kotka	100,00	7 700
Kuopion Kauppakatu 18 Kiint Oy	Kuopio	100,00	2 470
Kuopion Vuorikatu 26 Kiint Oy	Kuopio	100,00	2 104
Lahden Aleksanterinkatu 11 Kiint Oy	Lahti	100,00	5 464
Lahden Kulmala Kiint Oy	Lahti	100,00	5 140
Lausteen Taalintehtaankatu 10 Kiint Oy	Turku	100,00	953
Lintulankulma Kiint Oy	Rovaniemi	100,00	1 901
Marina Congress Center Kiint Oy	Helsinki	100,00	7 566
Mikkelin Hallitustori Kiint Oy	Mikkeli	100,00	6 481
Moksunniemi Kiint Oy	Ähtäri	76,45	1 903
Moottorihotelli Tarvontie Kiint Oy	Espoo	100,00	7 161
Nordic Hotelliikiinteistöt Kiint Oy	Helsinki	60,00	53 104
Oulun Posteljooni Kiint Oy	Oulu	100,00	12 642
Pieni Roobertinkatu 7 Kiint Oy	Helsinki	91,93	2 601
Pohjoislaakso Kiint Oy	Kouvola	100,00	4 378
Porin Augustinkulma Kiint Oy	Pori	100,00	2 127
Porin Itäpuisto 11 Kiint Oy	Pori	70,38	1 494
Porin Pentinkulma Kiint Oy	Pori	100,00	7 852
Pronssitie 1 Kiint Oy	Helsinki	100,00	4 338
Ratinalinna Kiint Oy	Tampere	100,00	2 010
Ruoholahden Itämerentalo Kiint Oy	Helsinki	100,00	15 774
Ruoholahden Sulka Kiint Oy	Helsinki	100,00	7 499
Ruoholahden Yhteissuoja Kiint Oy	Helsinki	100,00	3 685
Ruoholahdenkatu 4 Kiint Oy	Helsinki	55,69	5 572
Satakansa Kiint Oy	Pori	100,00	2 498
Savonkartano Kiint Oy	Kuopio	100,00	1 867
Scifin Beta Kiint Oy	Espoo	100,00	3 455
Scifin Gamma Kiint Oy	Espoo	100,00	3 004
Sibylla Tehdaskiinteistö Oy	Helsinki	64,39	2 523
Sp-kiinteistöt Oy Kilo	Espoo	100,00	23 599
Säästötammela Kiint Oy	Tampere	100,00	4 611
Säästötasala Kiint Oy	Raisio	100,00	1 076
Tallbergintalo Kiint Oy	Helsinki	100,00	10 237
Tampereen Hatanpäänvaltatie 260 Kiint Oy	Tampere	100,00	6 723
Tampereen Naulakatu 3 Kiint Oy	Tampere	100,00	8 779
Tampereen Tikankulma Kiint Oy	Tampere	100,00	10 367
Tiistilän Miilu Kiint Oy	Espoo	100,00	2 453
Tiistinhovi Kiint Oy	Espoo	100,00	2 460
Tornilampi Kiint Oy	Espoo	100,00	8 086
Turun Centrum Kiint Oy	Turku	100,00	7 041
Turun Datakulma Kiint Oy	Turku	100,00	1 478
Turun Hansatorni Kiint Oy	Turku	100,00	3 159
Turun Julia Kiint Oy Fast Ab	Turku	100,00	2 889
Turun Kauppiaskatu 9 b Kiint Oy	Turku	100,00	6 912
Turun Länsikulma Kiint Oy	Turku	100,00	2 290
Turun Länsiportti Kiint Oy	Turku	100,00	2 227
Turun Pitkämäki Kiint Oy	Turku	52,85	5 510
Turun Puutarhakatu 53 Kiint Oy	Turku	100,00	4 400
Turun Rautakatu Kiint Oy	Turku	100,00	465
Turun Taoskuja 1 Kiint Oy	Turku	100,00	740

Nimi	Kotipaikka	Omistusosuus, %	Sitoutunut pääoma, 1000 e
Turun Yliopistonkatu 12 a Kiint Oy	Turku	100,00	1 520
Turun Yliopistonkatu 22 Kiint Oy	Turku	100,00	31 918
Tuusulan Pysäkkikuja 1 Kiint Oy	Tuusula	100,00	7 467
Vaasan Portti Kiint Oy	Vaasa	100,00	3 310
Vantaan Harkkokuja 2 Kiint Oy	Vantaa	100,00	841
Vantaan Kuussillantie 27 Kiint Oy	Vantaa	100,00	2 922
Vantaan Simonrinne Kiint Oy	Vantaa	77,18	3 446
Vantaan Väritehtaankatu 8 Kiint Oy	Vantaa	100,00	1 727
Zeppelinin Kauppakeskus Kiint Oy	Kempele	91,47	1 399
Zeppelinin Kauppapörssi Kiint Oy	Kempele	88,64	1 402
Zeppelinin Markkinapaikka Kiint Oy	Kempele	58,71	499
Zeppelinin Pikkukulma Kiint Oy	Kempele	100,00	131
Zeppelinin Tavaratori Kiint Oy	Kempele	78,87	710
Ämmänkievari Kiint Oy	Suomussalmi	88,73	1 430

Kruunuasunnot Oy:n omistuksessa on 108 asunto-osakeyhtiötä, jotka yhdistellään konsernitilinpäätökseen.

1000 e	Konserni 2004	Konserni 2003	Emoyhtiö 2004	Emoyhtiö 2003
13 VAIHTO-OMAISUUS				
Maa-alueet ja rakennukset	90 955	110 996	89 841	109 554
Kiinteistöyhtiöiden osakkeet	209 943	263 117	197 375	250 936
Muut osakkeet	314	3 015	290	3 002
Yhteensä	301 212	377 128	287 506	363 492

Vaihto-omaisuuden hankintamenoa vähensi vuonna 2003 aikaisempina tilivuosina kirjattu 10,3 miljoonan euron puhdistuskuluvaraus. Tilivuonna 2004 puhdistuskuluvaraukset on kirjattu pakollisiin varauksiin eivätkä ne enää vähennä vaihto-omaisuuden hankintamenoa. Tilivuonna 2004 vaihto-omaisuudesta on kirjattu 5,2 (24,3) miljoonan euron arvonalennukset. Vaihto-omaisuuteen kuuluu 300 tytär-yhtiötä ja 170 osakkuusyhtiötä, joita ei ole yhdistelty konsernitilinpäätökseen. Yhtiöt ovat pääasiassa kiinteistö- tai asunto-osakeyhtiöitä.

14 PITKÄAIKAISET SAAMISET

Saamiset saman konsernin yrityksiltä				
Lainasaamiset	16 040	20 655	16 041	22 418
Muilta	844	932	790	933
Yhteensä	16 884	21 587	16 831	23 351

15 LYHYTAIKAISET SAAMISET

Myyntisaamiset	42 519	26 025	41 722	25 072
Muut saamiset				
Alv-saaminen	3 588	2 729	3 549	2 729
Ennakkomaksut	2 807	2 608	2 802	2 603
Muut saamiset	3 196	3 134		
Yhteensä	9 591	8 471	6 351	5 332
Saamiset saman konsernin yrityksiltä				
Siirtosaamiset	246	367	8 395	1 575
Siirtosaamisten olennaiset erät				
Korkosaamiset	776	73	776	73
Muut	5 332	2 860	1 802	1 466
Yhteensä	6 108	2 933	2 578	1 539
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	58 464	37 796	59 046	33 518

1000 e	Konserni 2004	Konserni 2003	Emoyhtiö 2004	Emoyhtiö 2003
16 OMA PÄÄOMA				
Osakepääoma 1.1.	190 000	240 000	190 000	240 000
Osakepääoman alennus		-50 000		-50 000
Osakepääoma 31.12.	190 000	190 000	190 000	190 000
Ylikurssirahasto 1.1.	76 666	106 666	76 666	106 666
Ylikurssirahaston vähennys		-30 000		-30 000
Ylikurssirahasto 31.12.	76 666	76 666	76 666	76 666
Muu vapaa oma pääoma				
Edellisten tilikausien voitto	226 751	203 059	205 569	184 235
Osingonjako	-8 740	-10 080	-8 740	-10 080
Tilikauden voitto	64 436	33 772	63 339	31 414
Muu vapaa oma pääoma 31.12.	282 447	226 751	260 168	205 569
Pääomalaina 1.1.	172 000	120 000	172 000	120 000
Lisäys		80 000		80 000
Vähennys	-112 500	-28 000	-112 500	-28 000
Pääomalaina 31.12.	59 500	172 000	59 500	172 000
Oma pääoma yhteensä	608 613	665 417	586 334	644 235
LASKELMA VOITONJAKOKELPOISISTA VAROISTA 31.12.				
Muu vapaa pääoma	218 011	192 979	196 829	174 155
Tilikauden tulos	64 436	33 772	63 339	31 414
Poistoerosta vapaaseen pääomaan merkitty osuus	-13 436	-13 835		
Vapaaehtoisista varauksista omaan pääomaan merkitty osuus	-3 786			
Myyntivoitot konserniin yhdistelemättömille kiinteistöyhtiöille	-672	-672		
Yhteensä	264 553	212 244	260 168	205 569
17 PÄÄOMALAINA	59 500	172 000	59 500	172 000
<p>Valtio on 20.8.2002 antanut Kapiteeli Oyj:lle 120 miljoonan euron pääomalainan. Pääomalaina on koroton ja vakuudeton. Kapiteeli Oyj on vuonna 2003 lyhentänyt pääomalainaa 28 miljoonalla eurolla. Tilivuoden 2004 aikana Kapiteeli Oyj on lyhentänyt lainaa 92 miljoonalla eurolla, jolloin pääomalaina on tullut kokonaan maksetuksi.</p> <p>Valtio on 4.8.2003 antanut Kapiteeli Oyj:lle 80 miljoonan euron pääomalainan. Pääomalaina on koroton ja vakuudeton. Pääomalaina erääntyy maksettavaksi 31.12.2006. Tilivuoden 2004 aikana Kapiteeli Oyj on lyhentänyt pääomalainaa 20,5 miljoonalla eurolla.</p> <p>Pääomalainoja tai niiden osia ei saa maksaa takaisin siltä osin, kun Kapiteeli Oyj:n tai, jos Kapiteeli Oyj on emoyhtiö, sen konsernin omavaraisuusaste pääomalainat mukaan lukien laskisi alle neljänkymmenen (40) prosentin.</p>				
18 TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ				
Kertynyt poistoero				
Rakennuksista			12 224	11 925
Koneista ja kalustosta			1 175	1 383
Muista pitkävaikutteisista menoista			-13	-44
Yhteensä			13 386	13 264
19 PAKOLLISET VARAUKSET				
Eläkevaraus 1.1.		6 695		6 695
Vähennys		-6 695		-6 695
Varaus 31.12.		0		0

1000 e	Konserni 2004	Konserni 2003	Emoyhtiö 2004	Emoyhtiö 2003
Kiinteistöjen korjaus- ja maaperän puhdistusvaraus 1.1.	10 284		10 284	
Lisäys	10 848		7 848	
Vähennys	-504		-504	
Varaus 31.12.	20 628		17 628	
Muut varaukset 1.1.	9 552	9 755	5 475	5 679
Vähennys	-6 937	-203	-2 860	-204
Varaus 31.12.	2 615	9 552	2 615	5 475
Yhteensä	23 243	9 552	20 243	5 475

Tilivuoden 2003 lopussa korjaus- ja puhdistuskuluvaraus 10,3 miljoonaa euroa vähensi vaihto-omaisuuden hankintamenoa. Tilivuoden 2004 alusta varaus on kirjattu pakolliseksi varaukseksi ja vaihto-omaisuuden hankintamenoa lisäykseksi.

20 PITKÄAIKAINEN VIERAS PÄÄOMA

Lainat rahoituslaitoksilta	381 455	401 557	335 022	380 022
Muut lainat	659	693		
Joukkovelkakirjalainat				
Joukkovelkakirjalaina, erääntyy vuonna 2007	10 000	10 000	10 000	10 000
Joukkovelkakirjalainat, erääntyvät vuonna 2008	37 000	37 000	37 000	37 000
Joukkovelkakirjalaina, erääntyy vuonna 2009	50 000	50 000	50 000	50 000
	97 000	97 000	97 000	97 000
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	479 114	499 250	432 022	477 022
Velat, jotka erääntyvät myöhemmin kuin viiden vuoden kuluttua				
Lainat rahoituslaitoksilta	201 195	51 604	200 000	50 000

21 LYHYTAIKAINEN VIERAS PÄÄOMA

Lainat rahoituslaitoksilta	37	710		
Saadut ennakot	3 985	3 540	2 720	2 097
Ostovelat	9 927	8 656	3 253	2 469
Yritystodistukset	122 700	40 253	122 700	40 253
Muut velat	9 882	5 206	1 447	1 382
Yhteensä	146 531	58 365	130 120	46 201
Velat samaan konserniin kuuluville yrityksille				
Konsernitilit	5 183	9 149	29 387	27 546
Siirtovelat	158	179	397	1 396
Yhteensä	5 341	9 328	29 784	28 942
Siirtovelkojen olennaiset erät				
Korkovelat	3 745	5 069	3 743	5 069
Lomapalkkavelka	1 086	1 185	953	1 052
Muut	187	3 277	1 132	1 280
Yhteensä	5 018	9 531	5 828	7 401
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	156 890	77 224	165 732	82 544

1000 e	Konserni 2004	Konserni 2003	Emoyhtiö 2004	Emoyhtiö 2003
22 ANNETUT VAKUUDET, VASTUUSITOUUMUKSET JA MUUT VASTUUT				
VAKUUDET, KIINNITYKSET				
Konsernilainat	36 585	53 796		
Annetut kiinnitykset	19 844	51 379		
Vakuudeksi annetut kiinnitykset yhteensä	19 844	51 379		
MUUT VASTUUSITOUUMUKSET, TAKAUKSET				
Konsernin antamat takaukset	1 579	1 874	1 579	1 874
MUUT VASTUUT				
Leasingsopimuksista maksettavat määrät				
Seuraavalla tilikaudella maksettavat	185	184	185	184
Myöhemmin maksettavat	275	184	275	184
Yhteensä	460	368	460	368

JOHDANNAISSOPIMUKSET

Korkojohdannaiset

Ostetut korkokatto-optiot

Pääoman nimellisarvo	267 000	247 000	267 000	247 000
Käypä arvo	865	2 199	865	2 199

Koronvaihtosopimukset

Pääoman nimellisarvo	104 000	181 000	104 000	181 000
Käypä arvo	-1 431	-2 835	-1 431	-2 835

Valuuttajohdannaiset

Valuuttavaihtosopimukset				
Pääoman nimellisarvo	55 022	55 022	55 022	55 022

Johdannaissopimuksia on käytetty lainasalkun suojaamistarkoituksessa. Korkojohdannaisilla on suojattu vaihtuvakorkoisiin lainoihin liittyvää korkoriskiä. Valuuttajohdannaisilla on muutettu kiinteäkorkoiset YEN-määräiset lainat vaihtuvakorkoiksi euromääräisiksi lainoiksi. Valuuttalainojen pääomat ja korkovirrat on suojattu. Käypä arvo edustaa tulosta, joka olisi syntynyt, jos johdannaissopimukset olisi suljettu tilinpäätöshetkellä.

ALV-VASTUUT

Kiinteistöomaisuuteen liittyy aktivoitujen perusrakennusten sekä uudisrakennusten osalta arvonlisäveron palautusvastuuta, joka realisoituu, mikäli omaisuus myydään tai se siirtyy arvonlisäverottomaan käyttöön 5 vuoden kuluessa.

OIKEUDENKÄYNNIT

Kapiteeli Oyj vaatii 28.4.2003 välimiesoikeudelle jättämässään kannekirjelmässä Kesko Oyj:tä korvaamaan Ruoholahden kauppakeskuksen vuokrasopimuksen perusteella rakennushankkeelle aiheuttamansa noin 3,0 miljoonan euron lisäkustannukset ja maksamatta olevat vuokranosat noin 0,3 miljoonaa euroa sekä maksamaan 1.2.2003 alkaen lisävuokraa jäljellä olevana 9 vuoden vuokra-aikana 0,06 miljoonaa euroa kuukaudessa. Kesko on kiistänyt Kapiteeli Oyj:n vaatimukset.

Tunnusluvut

Milj. euroa	2004	2003	2002	2001	2000
Liikevaihto	276	300	334	296	318
Konsernin tuloslaskelma					
Vuokratuotot	157	166	168	157	150
Hoito-, kunnossapito- ja muutuskulut	-72	-88	-100	-89	-83
NETTOVUOKRATUOTTO	85	78	68	68	67
Myyntivoitot/-tappiot	39	27	42	64	30
Hallinto- ja muut kulut/muut tuotot	-16	-17	-17	-17	-19
Poistot ja arvonalentumiset	-26	-41	-34	-17	-14
LIKEVOITTO	82	47	59	98	64
Rahoituskulut	-18	-20	-24	-32	-33
TULOS ENNEN SATUNNAISIA ERIÄ	64	27	35	66	31
Satunnaiset erät		7			
TULOS ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	64	34	35	66	31
Verot/verovelan muutos				5	
TILIKAUDEN TULOS	64	34	35	71	31
Nettovuokratuotto, %	7,1	6,5	5,5	5,3	5,1
Oman pääoman tuotto (ml. pääomalaina), %	10,1	3,8	4,6	9,4	4,1
Oman pääoman tuotto (pl. pääomalaina), %	12,4	4,8	5,0	9,4	5,2
Sijoitetun pääoman tuotto, %	6,7	3,9	4,6	7,1	4,5
Konsernitaseen loppusumma	1 270	1 253	1 343	1 373	1 430
Kiinteistöomaisuus liiketoimintayksiköittäin					
Toimitilat	685	646	617	552	584
Hotellit	170	163	153	151	137
Myyntikiinteistöt	204	268	359	468	496
Kruunuasunnot Oy	129	112	107	107	87
Yhteensä	1 188	1 189	1 236	1 278	1 304
Nettovuokratuotto liiketoimintayksiköittäin, %					
Toimitilat	8,9	8,5	7,9	7,5	7,0
Hotellit	7,6	7,5	6,4	7,0	6,3
Myyntikiinteistöt	3,2	3,1	2,8	3,0	3,3
Kruunuasunnot Oy	5,2	3,2	-1,9	-1,3	1,5
Yhteensä	7,1	6,5	5,5	5,3	5,1
Oma pääoma	609	665	670	762	766
Omavaraisuusaste (ml. pääomalaina), %	48,2	53,9	53,2	58,5	57,6
Omavaraisuusaste (pl. pääomalaina), %	43,5	40,8	44,2	58,5	50,5
Gearing	1,0	0,8	0,8	0,7	0,9
Henkilöstö keskimäärin	215	127	151	150	207

Tunnuslukujen laskentakaavat

Tilinpäätöksessä käytetyt tunnusluvut on laskettu liiketoimintayksikkö- tai konsernitasonla seuraavasti:

$$\text{Nettovuokratuotto, \%} = \frac{\text{kiinteistökohteiden vuokratuotot} - \text{hoitokulut}}{\text{kiinteistökohteisiin sitoutunut pääoma}} \times 100$$

$$\text{Liikevoitto} = \text{tulos ennen rahoituskuluja, satunnaisia eriä, veroja ja tilinpäätössiirtoja}$$

$$\text{Sitoutunut pääoma} = \text{kiinteistökohteiden kirjanpitoarvo + yhtiölainaosuus (keskinäiset yhtiöt) tai omistusosuuden mukainen osuus yhtiön lainoista (tavalliset osakeyhtiöt)}$$

$$\text{Omavaraisuusaste, \%} = \frac{\text{oma pääoma} + \text{vähemmistöosuus}}{\text{tase 31.12.2004 - saadut ennakot}} \times 100$$

$$\text{Velkaantumisaste (gearing)} = \frac{\text{korolliset velat} - \text{rahavarat}}{\text{oma pääoma 31.12.2004} + \text{vähemmistöosuus}}$$

Kassavarojen lyhytaikaiset sijoitukset on luettu rahavaroihin.

$$\text{Oman pääoman tuotto, \%} = \frac{\text{tulos ennen satunnaisia eriä} - \text{verot}}{\text{oma pääoma} + \text{vähemmistöosuus}} \times 100$$

$$\text{Sijoitetun pääoman tuotto, \%} = \frac{\text{tulos ennen satunnaisia eriä} + \text{korko- ja muut rahoituskulut}}{\text{tase 31.12.2004} - \text{korottomat velat}} \times 100$$

Hallituksen ehdotus ja tilintarkastuskertomus

Hallituksen esitys tilikauden tulosta koskeviksi toimenpiteiksi

Konsernin voitonjakokelpoiset varat 31.12.2004 ovat 264 552 635,16 euroa. Emoyhtiön voitonjakokelpoiset varat 31.12.2004 ovat 260 168 556,32 euroa.

Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että osinkoa jaetaan 4,22 euroa osaketta kohden eli 40 090 000 euroa ja loput 23 249 072,76 euroa tilikauden voitosta jätetään edellisten tilikausien tulostilille.

Helsingissä 4. päivänä maaliskuuta 2005

Erkki KM Leppävuori Jarmo Väisänen
Puheenjohtaja

Tapio Kiiskinen Matti R J Niemi

Ritva Sallinen Elina Selinheimo

Kari Inkinen
Toimitusjohtaja

Tilintarkastuskertomus

Kapiteeli Oyj:n osakkeenomistajille

Olemme tarkastaneet Kapiteeli Oyj:n kirjanpidon, tilinpäätöksen ja hallinnon tilikaudelta 1.1.-31.12.2004. Hallituksen ja toimitusjohtajan laatima tilinpäätös sisältää toimintakertomuksen sekä konsernin ja emoyhtiön tuloslaskelman, taseen ja liitetiedot. Suorittamamme tarkastuksen perusteella annamme lausunnon tilinpäätöksestä ja emoyhtiön hallinnosta.

Tilintarkastus on suoritettu hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Kirjanpitoa sekä tilinpäätöksen laatimisperiaatteita, sisältöä ja esittämistapaa on tällöin tarkastettu riittävässä laajuudessa sen toteamiseksi, ettei tilinpäätös sisällä olennaisia virheitä tai puutteita. Hallinnon tarkastuksessa on selvitetty emoyhtiön hallituksen jäsenten ja toimitusjohtajan toiminnan lainmukaisuutta osakeyhtiölain säännösten perusteella.

Lausuntonamme esitämme, että tilinpäätös, joka osoittaa konsernissa voittoa 64 436 220,43 euroa, on laadittu kirjanpitolain sekä tilinpäätöksen laatimista koskevien muiden säännösten ja määräysten mukaisesti. Tilinpäätös antaa kirjanpitolaissa tarkoitetulla tavalla oikeat ja riittävät tiedot konsernin ja emoyhtiön toiminnan tuloksesta sekä taloudellisesta asemasta. Tilinpäätös konsernitiilinpäätöksineen voidaan vahvistaa sekä vastuuvapaus myöntää emoyhtiön hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle tarkastamaltamme tilikaudelta. Hallituksen esitys emoyhtiön tilikauden voittoa koskeviksi toimenpiteiksi on osakeyhtiölain mukainen.

Helsingissä 4. päivänä maaliskuuta 2005

Tuokko Tilintarkastus Oy
KHT-yhteisö

Yrjö Tuokko
KHT

KAPITEELIN SUOMEKSI JA ENGLANNIKSI JULKAISTUT VUOSIKERTOMUKSET
OVAT SAATAVISSA MYÖS PDF-MUODOSSA KAPITEELIN VERKKOSIVUILTA OSOITTEESTA
WWW.KAPITEELI.FI

SUUNNITTELU: EVIA HELSINKI OY
VALOKUVAT: MIKAEL LINDÉN/JML STUDIO OY JA TUOMAS MARTTILA/STUDIO POLAROISKIS
SEKÄ PIENI KUVA SIVULLA 16 KALLE VEESAAR
PAPERIT: KANSI, RIVES LINEAR 250 g/m², SIVUT GALERIE ART SILK 150 g/m²
PAINOTYÖ: LIBRIS OY 2005

Kapiteeli Oyj
Pieni Roobertinkatu 7
PL 204
00131 HELSINKI
Puhelin 020 43131
www.kapiteeli.fi

Asiakaspalvelukeskus
Puhelin 020 355 6677
asiakaspalvelu@kapiteeli.fi