



KAPITEELI



Vuosikertomus 2005

Sisältö

Kapiteeli lyhyesti	2
Vuosi 2005.....	4
Toimitusjohtajan katsaus.....	6
Toimintaympäristö.....	8
Strategia	10
Liiketoiminta	
Toimitilat	12
Hotellit	15
Myyntikiinteistöt.....	18
Ovenia Oy.....	20
Yhteiskuntavastuu	21
Hallinto	27
Hallitus	30
Johtoryhmä	31
Tilinpäätös	32

Kapiteeli haluaa olla asiakkaidensa yhteistyökumppani ja paras tilatarpeiden ratkaisija.



Kapiteeli lyhyesti

Kapiteeli Oyj on aktiivinen kiinteistösiirtoyhtiö, jonka sijoituskohteita ovat toimisto- ja liikekiinteistöt sekä hotellikiinteistöt. Kapiteelin toiminnan painopiste on Suomen kasvukeskuksissa.

Kapiteeli tarjoaa asiakasyrityksilleen joustavia, liiketoiminnan tarpeisiin soveltuvia toimitilaratkaisuja sekä kiinteistöjen hallinnointi-, tila- ja käyttäjäpalveluja.

Kapiteelin omistaa Suomen valtio. Eduskunta hyväksyi vuoden 2005 marraskuun lopussa valtuudet luopua Kapiteelin omistuksesta osittain tai kokonaan.

Toiminta-ajatus

Kapiteeli on omistaja-arvoa kasvattava kiinteistösiirtoyhtiö, joka vuokraa, kehittää, ostaa ja myy toimitilaa. Toimialan suunnannäyttäjänä ratkaisemme asiakkaidemme tilatarpeet heidän liiketoimintaansa 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 kehittymiseen yksilöinä ja yhteisönä.
- Hankimme oikeat ja riittävät tiedot toimintamme perustaksi.
- Vastaamme työmme laadusta ja hoidamme jokaisen tehtävän loppuun asti yksityiskohtia myöten.
- Kannamme yhteiskuntavastuunamme.

Yhdessä kehittyminen

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

Kapiteelin liiketoiminta

Toimitilat-yksikkö vuokraa ja kehittää Kapiteelin strategian mukaisia toimisto- ja liikekiinteistöjä pääkaupunkiseudulla ja suurimmissa kasvukeskuksissa.

Toimitilakiinteistöjen tasearvo oli vuoden 2005 lopussa 896 (793) miljoonaa euroa ja nettovuokratuotto 66 (59) miljoonaa

- Kiinteistöomaisuuden arvo 1,3 miljardia euroa
- 1 100 kiinteistökohdetta
 - toimisto-, liike- ja logistiikkatilaa
 - hotellikiinteistöjä
 - myyntiomaisuutta

- Kokonaispinta-ala 1,5 miljoonaa neliometriä
- Vuokrattava pinta-ala 1,4 miljoonaa neliometriä
- Vuokralaisasiakkaita 2 750
- Vuokrasopimuksia 3 700
- Henkilöstöä noin 90 (emoyhtiö)

euroa. Kapiteeli investoi toimitila- ja liikekiinteistöihin 40 (52) miljoonaa euroa vuonna 2005.

Yksiköllä on noin 1 300 toimitilavuokralaista, joista suurimmat vuoden 2005 lopussa olivat Kesko Oyj, oikeusministeriö, Stockmann Oyj Abp, TeliaSonera Finland Oyj ja Nokia Asset Management Oy.

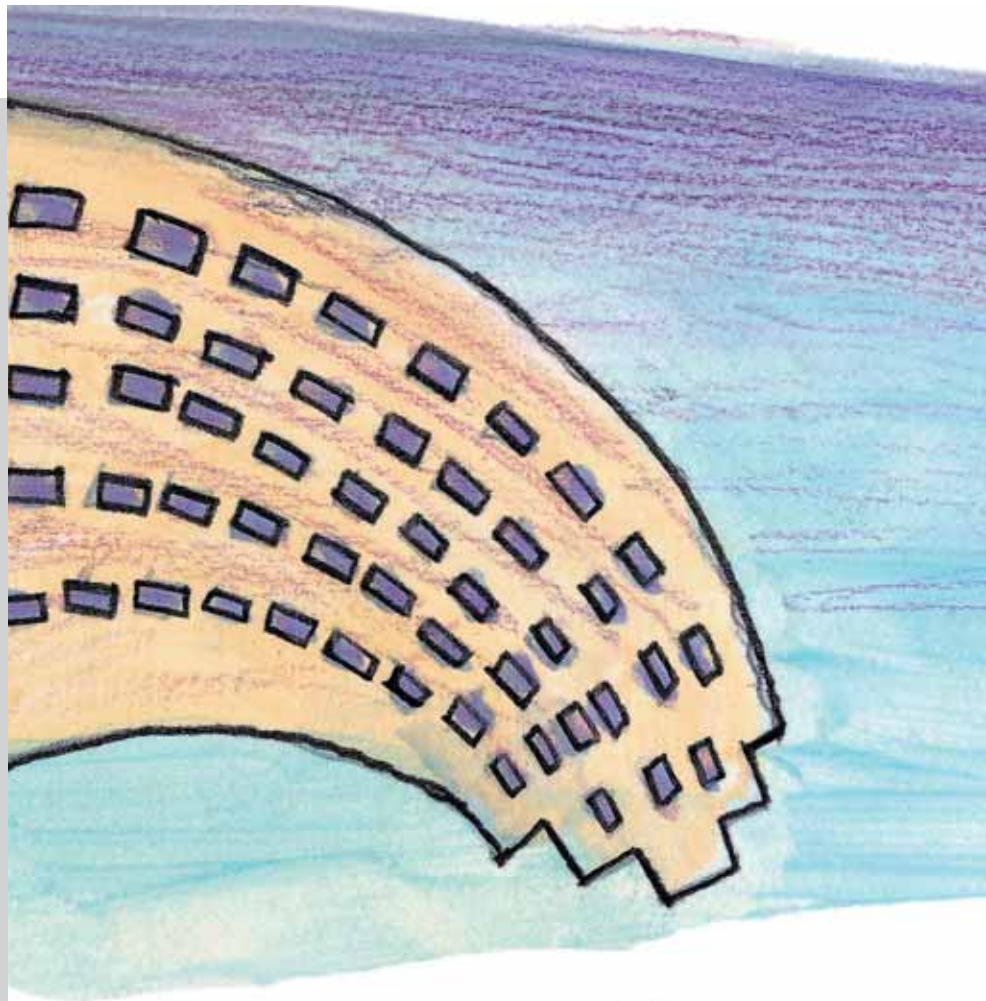
Hotellit-yksikkö vuokraa ja kehittää Kapiteelin strategian mukaisia hotellikiinteistöjä.

Hotellikiinteistöjen tasearvo oli vuoden 2005 lopussa 218 (178) miljoonaa euroa ja nettovuokratuotto 15 (13) miljoonaa euroa. Kapiteeli investoi hotellikiinteistöihin 11 (12) miljoonaa euroa vuonna 2005.

Kapiteelin suurimmat hotellivuokralaiset vuoden 2005 lopussa olivat Scandic ja Hilton Group.

Myyntikiinteistöt-yksikkö vastaa Kapiteelin strategiaan kuulumattoman kiinteistöomaisuuden myynnistä ja vuokrauksesta.

Myyntikiinteistöjen tasearvo oli vuoden 2005 lopussa 158 (204) miljoonaa euroa ja nettovuokratuotto 3 (8) miljoonaa euroa. Vuoden 2005 kiinteistöjen myynnit olivat 64 (109) miljoonaa euroa. Investoinnit vuonna 2005 olivat 1 (1) miljoonaa euroa.



*Kapiteeli on
aktiivinen
kiinteistö-
sijoitusyhtiö.*



Vuosi 2005



Merkittävimmät investoinnit ja kiinteistökaupat

Vuoden 2005 aikana Kapiteeli kehitti kiinteistöomaisuuttaan ostamalla uusia sijoituskiinteistöjä 65 (16) miljoonalla eurolla ja investoimalla kehityskohteisiin 53 (92) miljoonaa euroa. Kiinteistömyynnit pienensivät tasetta 112 (83) miljoonaa euroa. Tästä tammikuussa myytyjen Kruunuasunnot Oy:n osakkeiden osuus oli 50 miljoonaa euroa.

Helsingin Ruoholahdessa viimeisteltiin 11 000 m² suuruisen Ruoholahden Sulka -toimistokiinteistön rakennustöitä, joiden kokonaisarvo on noin 19 miljoonaa euroa.

Huhtikuussa Kapiteeli osti Elisa Oyj:lta Tampereella Hallituskatu 8:ssa ja Näsilinnankatu 41:ssä sekä Helsingissä Pieni Roobertinkatu 9:ssä sijaitsevat toimistokiinteistöt. Keskeisillä paikoilla sijaitsevat kiinteistöt sopivat hyvin Kapiteelin sijoitusstrategiaan. Kohteiden kokonaiskauppahinta oli 19 miljoonaa euroa.

Kempeleessä kauppakeskus Zeppelinin 4,5 miljoonan euron muutostyö valmistui syksyllä. Urakassa 5 000 m²:n liiketila muutettiin Prisma-hypermarkettiksi. Lisäksi saneerattiin 5 000 m² muita liiketiloja. Kapiteeli hankki Zeppelinistä kolmella erillisellä kaupalla tiloja 3,5 miljoonan euron arvosta.

Jyväskylän Kauppakatu 32:n saneeraus valmistui toukokuussa. Saneerauksen kokonaisarvo oli 6,6 miljoonaa euroa ja se oli laajuudeltaan 8 800 m².

Merkittävimmät investoinnit hotelli-kiinteistöihin ja vuokrasopimukset

Kapiteelin omistaman Imatran Valtionhotellin saneeraus toteutettiin tammi-maaliskuussa. Saneeraus tehtiin yhteistyössä Restel Oy:n kanssa, jolla on kiinteistöstä Kapiteelin kanssa pitkäaikainen vuokrasopimus. Hankkeen kokonaisinvestoinnit olivat noin 3 miljoonaa euroa jakautuen tasan Kapiteeli Oyj:n ja Restel Oy:n kesken.

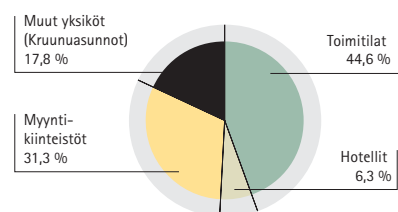
Kesäkuun lopussa Kapiteeli osti Finnairin eläkesäätiöltä 40 prosentin omistusosuuden Kiinteistö Oy Nordic Hotelliikiinteistöjen osakekannasta. Vela-ton kauppahinta oli 41,2 miljoonaa euroa. Kaupan myötä Kapiteelin kokonaan omistaman Kiinteistö Oy Nordic Hotelliikiinteistöjen osuus Kapiteelin hotellisalkussa nousi reiluun kolmannekseen.

Scandic Tampere City -hotellissa toteutettiin 21 miljoonan euron peruskorjaus ja laajennus. Hotelli avattiin yleisölle heinäkuussa.

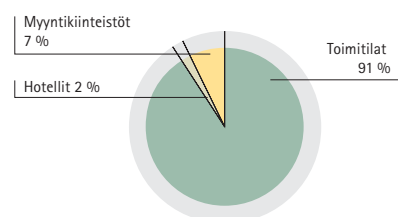
Muutokset johdossa

Kesäkuun alusta alkaen Kapiteelin toimitusjohtajana on toiminut diplomi-insinööri Ossi Hynynen (50). Hynynen jatkaa edelleen myös Kapiteelin Toimitilat-yksikön johtajana. Hän on ollut Kapiteelin palveluksessa vuodesta 1999 lähtien.

Liikevaihdon jakauma 2005



Liikevoiton jakauma 2005



Kapiteeli on omistaja-arvoa kasvattava kiinteistösijoitusyhtiö, joka vuokraa, kehittää, ostaa ja myy toimitilaa.

Investoinnit

Me	2005	2004	2003	2002	2001
Toimitilat	40	52	40	56	49
Hotellit	11	12	14	6	4
Myyntikiinteistöt	1	1	2	1	1
Muut yksiköt	-	27	14	3	0
Yhteensä	52	92	70	66	54

Liikevaihto

Me	IFRS		FAS		2002	2001
	2005	2004	2004	2003		
Toimitilat	128	92	91	112	124	126*
Hotellit	18	16	16	15	14	16
Myyntikiinteistöt	90	134	130	136	163	136
Muut yksiköt	51	36	39	37	33	18
Yhteensä	287	278	276	300	334	296

* Sisältää kehityskiinteistöt-yksikön liikevaihdon.

Liiketoimintayksiköiden liikevaihdot perustuvat sisäiseen laskentaan.

Kiinteistöomaisuuteen sitoutunut pääoma

Me	2005	IFRS		FAS		2001
		2004	2004	2003	2002	
Toimitilat	896	793	685	646	617	552
Hotellit	218	178	170	163	153	151
Myyntikiinteistöt	158	204	204	268	359	468
Muut yksiköt	-	124	129	112	107	107
Yhteensä	1 272	1 299	1 188	1 189	1 236	1 278

Liikevoitto

Me	2005	IFRS		FAS		2001
		2004	2004	2003	2002	
Toimitilat	140	83	41	43	41	48*
Hotellit	3	13	7	4	3	3
Myyntikiinteistöt	11	29	29	-3	17	9
Muut yksiköt	-6	3	5	2	-2	38
Yhteensä	148	128	82	46	59	98

* Sisältää kehityskiinteistöt-yksikön liikevoiton.

Liiketoimintayksiköiden liikevoitot perustuvat sisäiseen laskentaan.

Toimitusjohtajan katsaus

Vuosi 2005 oli Kapiteelin tähän asti tuloksellisin. Vuoden 2005 tulos, 112 miljoonaa euroa (81 miljoonaa euroa vuonna 2004), ylittää kaikilla mittareilla mitattuna yhtiölle asetetut tavoitteet. Yhtiö on erinomaisessa kunnossa ja siitä on kuudessa vuodessa kehitetty yksi Suomen johtavista kiinteistösijoitusyhtiöistä. Kapiteelin kiinteistöomaisuuden markkina-arvo on noin 1,3 miljardia euroa.

Strategiansa mukaisesti Kapiteeli hakee kannattavaa kasvua keskittyen pääkaupunkiseudulle sekä alueellisiin kasvukeskuksiin. Kapiteeli luopuu kiinteistöomaisuudesta, mikä ei sijaintinsa, kokonsa tai muiden ominaisuuksien puolesta sovi yhtiön strategiaan. Näiden kiinteistöjen myynti siirtyi vuonna 2005 loppusuoralle.

Valtio-omistajan päätökset

Kapiteelin aloittaessa toimintansa vuonna 1999 omistaja asetti tavoitteeksi tehdä Kapiteelista kansainvälisesti kiinnostava kiinteistösijoitusyhtiö, jonka osakkeista valtio voi luopua. Nyt tämä tavoite on saavutettu. Eduskunta hyväksyi loka-kuussa 2005 valtuudet luopua Kapiteelin omistuksesta osittain tai kokonaan.

Vuonna 2005 saavutimme tavoitteemme hyvin

Tilanne toimitilamarkkinoilla jatkui vuonna 2005 haasteellisena. Kapiteelilla on vahva asema kiinteistösijoitusmarkkinoilla ja menestyimme hyvin kaikilla liiketoiminta-alueillamme. Yhtiö saavutti kaikki sille asetetut tavoitteet ja teki historiansa parhaan tuloksen. Kapiteelin vuoden 2005 liiketulos oli 112 (81) miljoonaa euroa.

Onnistuimme vähentämään tyhjillään olevan tilan määrää. Kiinteistöjen käyttöaste oli 83,3 (76,9) prosenttia ja nettovuokratuotto oli 6,6 (6,7) prosenttia. Oman pääoman tuotto oli 15,4 (12,5) prosenttia.

Kapiteelin kiinteistöomaisuuden markkina-arvo oli vuoden 2005 lopussa 1,3 miljardia euroa, josta strategian mukaisen sijoitusomaisuuden osuus on 81 prosenttia. Myyntiomaisuuden määrä on 235 miljoonaa euroa. Kuusi vuotta sitten yhtiön aloittaessa toimintansa sijoitusomaisuuden osuus oli noin puolet. Kiinteistöomaisuuden kokonaistasearvo on pysynyt samalla tasolla, mutta kiinteistökantaa on kehitetty yhtiön strategian mukaiseksi.

Kapiteelin liiketoiminnan ydin on toimisto-, liike-, logistiikka- ja hotelli-kiinteistöjen vuokrauksessa ja kehittämisessä. Keskeinen menestymisen avain on oma kiinteistöjen kehitystoiminta. Vuonna 2005 käytimme kehitysinvestointeihin noin 52 miljoonaa euroa. Kehitystoiminnan rinnalla olemme vahvistaneet kiinteistökannan kilpailukykyä ostamalla yhtiön strategian mukaisia kiinteistöjä noin 65 miljoonalla eurolla. Samaan aikaan myimme strategiaan kuulumattomia kiinteistöjä noin 149 miljoonalla eurolla. Kehityshankkeista uusien on vuoden 2005 lopussa valmistunut Ruoholahden Sulka-toimistokiinteistö.

Katsomme luottavaisesti tulevaisuuteen

Kapiteelilla on vahva tase ja hyvä rahoitusasema. Se antaa yhtiölle erinomaiset edellytykset jatkaa valitun strategian toteuttamista ja toimia myös tulevaisuudessa aktiivisena osapuolena kiinteistömarkkinoilla.

Menestymisen taustalla on onnistuneesti toteutettu sisäisten toimintatapojen muutos. Olemme kääntäneet näkökulman kiinteistöjen omistamisesta asiakkaiden tilatarpeiden aktiiviseen ratkaisemiseen, jolloin ratkaisut haetaan asiakkaan liiketoiminnan tarpeista. Samalla olemme siirtäneet painopisteen sijoitusliiketoiminnasta palveluliiketoimintaan.

Pystyäksemme parhaiten kuuntelemaan asiakasta ja ennakoimaan asiakkaan tarpeet keskitymme asiakkuuksien hoitoon. Kiinteistöpalvelut olemme ulkoistaneet Ovenia Oy:lle.

Kapiteelin ratkaisijan rooliin kuuluu myös taito johtaa palveluverkoston toimintaa, minkä tulokset näkyvät ehkä välittömimmin vuokralaisasiakkaille. Kapiteelin tytäryhtiöllä Ovenialla on tässä keskeinen tehtävä. Oman henkilöstön osaamisen jatkuva ja suunnitelmallinen kehittäminen on myös oleellinen osa Kapiteelin toimintaa. Vuoden 2005 aikana henkilöstölle järjestettiin räätälöityä koulutusta johdonmukaisen toimintatavan varmistamiseksi asiakasrajapinnassa.



*Kuudessa vuodessa
Kapiteelista on kehitetty yksi
Suomen johtavista kiinteistö-
sijoitusyhtiöistä.*

Kapiteelin asiakaspalvelukeskuksen tehtäväkuva on vahvistettu. Vuoden 2006 alusta keskus on toiminut omana yksikkönään, jolloin se tukee parhaalla mahdollisella tavalla yhtiön liiketoimintayksiköitä. Muutoksella korostetaan edelleen asiakaskeskeisyyttä ja suunnitelmallisen asiakastyön merkitystä tuomalla lisää henkilöstöä ja yhteydenpitokanavia asiakasrajapintaan.

Strategiaan kuulumattomien kiinteistökohteiden myyntiä jatketaan yhtä tehokkaasti kuin vuonna 2005. Vuoden 2006 aikana panostetaan uusien kehityshankkeiden saamiseen toteutusvaiheeseen, esimerkkinä Itäkeskuksessa liikekiinteistön rakentaminen nykyisen kauppakeskuksen viereen. Toinen merkittävä uudisrakennushanke on toimistotalo Nosteen toteuttaminen Ruoholahteen.

Vastuullisuus selkeämmin osaksi Kapiteelin toimintaa

Kapiteeli toimii ympäristövastuullisesti ympäristöohjelmansa mukaisesti. Vastuullisuus on keskeinen osa-alue kiinteistöjen hallinnoinnissa. Käytännössä ohjelmaa toteuttaa Kapiteelin tytäryhtiö Ovenia Oy.

Vuoden 2006 näkymät

Kansainvälisten sijoittajien osuus Suomen kiinteistömarkkinoilla kasvaa entisestään ja heistä on tullut pysyvä osa suomalaisia kiinteistösijoitusmarkkinoita. Tämä on merkinnyt kiinteistöjen ostotoiminnan muuttumista entistäkin haasteellisemmaksi hintojen kohotessa edelleen. Samalla kiinteistömarkkinat ovat kehittyneet ammattimaisiksi, jolloin oman henkilöstön ja yhteistyökumppaniverkoston

osaamisen merkitys on korostunut.

Vuonna 2006 Kapiteelin myönteisen kehityksen arvioidaan jatkuvan. Nettovuokratuotto paranee ja vajaakäyttöaste pienenee. Kehityshankkeiden, investointien ja kiinteistöjen ostojen määrä jäänee kertomusvuotta pienemmäksi. Markkinat pysyvät haasteellisina ja se heijastuu uudiskohteiden toteuttamiseen, koska pääkaupunkiseudulla on tarjolla edelleen runsaasti vajaakäyttöistä toimitilaa. Sen sijaan myyntikiinteistöjen myynnit pysyivät vuoden 2005 tasolla.

Kiitän asiakkaitamme, yhteistyökumppaneitamme sekä omaa henkilöstöämme menestyksellisestä vuodesta 2005.

Ossi Hynynen

Toimintaympäristö



Kansainvälisessä taloudessa on nähtävissä hidasta elpymistä. Yhdysvaltojen kansantuote kasvoi vuonna 2005 runsaat kolme prosenttia. Japanin talous on kääntynyt pitkän lamakauden jälkeen nousuun, ja Kiinan talouden kasvunäkymät ovat vahvat. Euroalueen kansantuote nousi vuonna 2005 1,8 prosenttia ja Suomen 2,1 prosenttia. Euroalueen elpymiseen vaikuttavat kansainvälisen talouden kehitys sekä euron arvostus suhteessa Yhdysvaltojen dollariin. Dollarin vahvistuminen parantaisi euroalueen yritysten kilpailukykyä ja vientikysyntää.

Suomen taloudellinen kasvu on viime vuosina ollut euroaluetta nopeampaa. Tästä huolimatta teollisuuden investoinnit ovat pysyneet matalalla tasolla. Kansainvälisen kilpailun kiristyminen on lisäksi pakottanut yrityksiä tarkistamaan strategioitaan ja siirtämään tuotantoaan halvempien kustannusten maihin lähemmäksi kasvavia markkinoita. Investointien vähäisyys ja tuotannon järjestelyt ovat viime vuosina pitäneet Suomen työttömyysasteen korkeana. Suomen kasvun moottorina onkin ollut kotimainen kulutuskysyntä, jota alhainen korkotaso on osaltaan tukenut.

Kiinteistömarkkinoille taloudellinen kehitys on heijastunut siten, että toimintatiloiden kysyntä on ollut pitkään heikkoa,

vapaiden tilojen määrä on kasvanut, vuokrausasteet ovat lievästi laskeneet ja uudisrakentaminen on supistunut. Viime aikoina kuitenkin pääkaupunkiseudulla vapaiden toimistotilojen määrä on kääntynyt lievään laskuun. Kulutuskysynnän kasvu on pitänyt liiketiloiden kysynnän ja rakentamisen vilkkaana. Alhainen korkotaso on tukenut toimisto-, liike- ja varastotilojen sijoituskysyntää. Taloudellisen kasvun ei ennakoida merkittävästi vahvistavan toimitilamarkkinoiden vuokrauskysyntää.

Kansainväliset sijoittajat ja kiinteistörahastot muuttavat markkinoita

Suomen talouden euroaluetta nopeampi kasvu ja kotimaisten kiinteistösijoitusten tuottotasot ovat vuosina 2003–2005 lisänneet ulkomaisten sijoittajien kiinnostusta suomalaisiin kiinteistösijoituksiin. Ulkomaiset sijoittajat ovat toteuttaneet investointinsa erityisesti portfoliokaupoina, mikä on nopeuttanut kiinteistösijoitusten siirtymistä passiivisilta omistajilta aktiivisille sijoittajille. Ulkomaisten sijoittajien tulo markkinoille on nostanut kiinteistöjen hintoja, alentanut sijoitusten tuottovaatimuksia, monipuolistanut sijoittajarakennetta ja parantanut likviditeettiä. Tätä on voimistanut myös sijoittajien halu muokata myynnein ja ostoin omia sijoituksiaan.

Ulkomaisten sijoittajien kiinnostusta suomalaisiin kiinteistöihin on kasvattanut myös tarve hajauttaa kiinteistöportfolioiden riskiä alueellisesti. Riskin hajauttamisen tarve näkyy vastaavasti kotimaisten instituutioiden sijoituksina ulkomaille. Kiinteistösijoittamisen likviditeettiä ja hajauttamisen kasvuisivat sekä kansainvälisesti että kansallisesti, mikäli kiinteistösijoitusten arvopaperistamiseen liittyvät verotus- ja muut esteet pienenisivät. Tämän vuoksi kiinteistörahastojen muuttaminen verotuksellisesti neutraaleiksi, suoriin kiinteistösijoituksiin verrattuna, on merkittävä kehitystrendi Euroopassa. Myös Suomessa ollaan uudistamassa kiinteistörahastolain säädöksiä.

Kansainväliset kiinteistörahastot ovat ahkerasti hankkineet suomalaisia kohteita sijoitussalkkuihinsa. On arvioitu, että kolmannes ulkomaisista kiinteistökaupoista Suomeen on kiinteistörahastojen tekemiä. Vuonna 2005 Suomeen perustettiin ensimmäiset puhtaat kiinteistösijoitusrahastot, jotka sijoittavat suoraan kiinteistöihin. Näistä toistaiseksi merkittävin on CapManin 500 miljoonan euron kiinteistö pääomarahasto. Listamattomien rahastojen kokonaismarkkina Euroopassa oli syksyllä 2005 noin 270 miljardia euroa.

Kilpailu toimitilojen vuokrausmarkkinoilla jatkuu kireänä

Taloudellisen kasvun ei ennakoida merkittävästi vahvistavan toimitilamarkkinoiden vuokrauskysyntää vuosina 2006–2008. Kiinteistömarkkinoiden likviditeetin ja investointikysynnän arvioidaan pysyvän viime vuosien tasolla. Kysyntää tukee ulkomaisten sijoittajien mielenkiinto ja kotimaisten instituutioiden halu säilyttää portfoliossaan suomalaisia kiinteistöjä vähintään nykyinen osuus. Kiinteistörahastoihin on kerätty satoja miljoonia euroja sijoitettavaksi Suomen kiinteistömarkkinoille. Ulkomaisten ja kotimaisten sijoittajien ennakoidaan lisäävän sijoitustensa muokkaamista strategioidensa mukaisiksi, mikä tulee lisäämään markkinoiden likviditeettiä ja toimialajärjestelyjä.

Kilpailu toimitilojen vuokralaisasiakkaista pysyy tiukkana. Kapiteelin kiinteistöomaisuuden vuokrausasteiden ja nettovuokratuottojen parantaminen lähivuosina edellyttää kilpailijoista positiivisesti erottuvaa brändistrategiaa ja kilpailijoita parempaa palvelukykyä ja -konseptia.

Suomen talouden euroaluetta nopeampi kasvu ja kotimaisten kiinteistösijoitusten tuottotasot ovat lisänneet ulkomaisten sijoittajien kiinnostusta suomalaisiin kiinteistö-sijoitukseen. Ulkomaisten sijoittajien tulo markkinoille on nostanut kiinteistöjen hintoja, alentanut sijoitusten tuottovaatimuksia, monipuolistanut sijoittajarakennetta ja parantanut likviditeettiä.

Strategia



Kapiteeli on kiinteistösijoitusyhtiö, joka tavoittelee vahvaa markkina-asemaa keskittymällä liike-, toimisto- ja hotelliin-kiinteistöjen omistamiseen, vuokraamiseen ja kehittämiseen. Kapiteeli haluaa olla asiakkaidensa yhteistyökumppani ja paras tilatarpeiden ratkaisija.

Kapiteelin tavoitteena on strategiakauden 2006–2008 aikana kehittää konsernitasetta ja tuloksentekokykyä siten, että yhtiö on kilpailukykyinen muihin pohjoismaisiin toimijoihin verrattuna.

Kapiteeli keskittää kiinteistöomaisuutensa kasvukeskuksiin eli pääosin Helsingin, Tampereen, Turun ja Oulun alueisiin. Kapiteeli irtautuu vuoden 2008 loppuun mennessä omaisuudesta, joka ei sovellu yhtiön strategiaan tavoitteisiin kokonsa, sijaintinsa tai kiinteistötyypinsä vuoksi.

Kapiteelin kiinteistöliiketoiminta on jaettu kolmeen liiketoimintayksikköön eli Toimitilat, Hotellit ja Myyntikiinteistöt -yksiköihin, joille hallitus on vahvistanut yksikkökohtaiset kiinteistöjen kehittämisohjelmat vuosiksi 2006–2008.

Toimitilat

Toimitilat-yksikön kiinteistöt jakautuvat toimisto-, liike- ja logistiikkakiinteistöihin. Yksikön tavoitteena on kasvaa kannattavasti. Kapiteelin toimitilakiinteistöjä kehitetään kiinteistöjen keskikokoa kasvattamalla, investoimalla kehityskohteisiin sekä hankkimalla uusia tuottavia kohteita valtakunnallisista kasvukeskuksista. Pienet kohteet, osaomistukset ja strategiaan sopimattomilla paikkakunnilla olevat kohteet myydään. Vuoden 2005 aikana myytiin strategiaan sopimattomia kiinteistöjä 36 miljoonan euron arvosta. Strategian mukaisten toimitilakiinteistöjen arvo kasvoi 62 miljoonaa euroa. Vuoden 2005 lopussa arvo oli 896 miljoonaa euroa.

Hotellit

Hotellit-yksikön kiinteistöt on jaettu sijoitushotelleihin ja paikallishotelleihin. Strategiakaudella keskitytään sijoitushotellien kehittämiseen. Paikallishotelleista pyritään luopumaan. Vuonna 2005 sijoitushotellien kehittämiseen investoitiin 11 miljoonaa euroa. Hotellikiinteistöomaisuuden arvo oli vuoden 2005 lopussa 218 miljoonaa euroa.

Myyntikiinteistöt

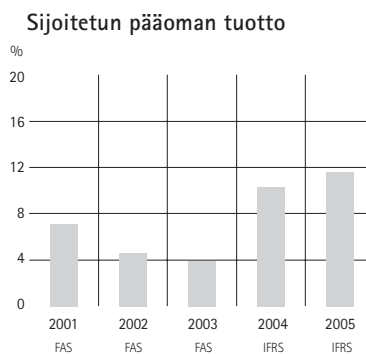
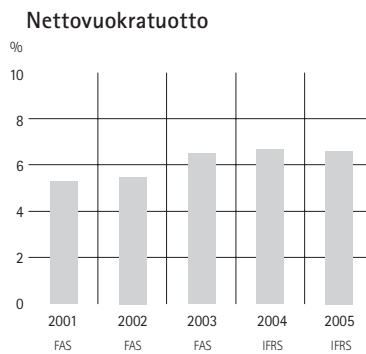
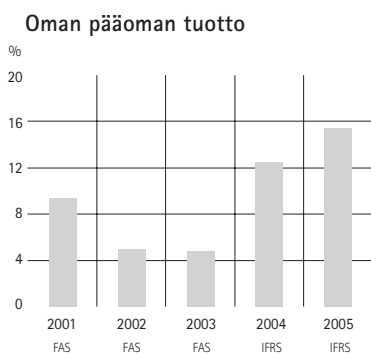
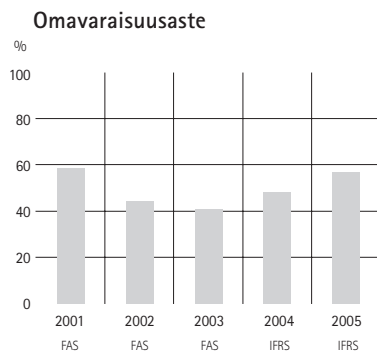
Kapiteelin omistusstrategiaan kuuluvat kiinteistöt myydään. Vapautuvia pääomia käytetään yhtiön sijoitusomaisuuden kehittämiseen ja ostoihin. Vuoden 2005 aikana kiinteistöjä myytiin 64 miljoonan euron arvosta. Vuoden 2005 lopussa myyntikiinteistöomaisuuden arvo oli 158 miljoonaa euroa. Tavoitteena on, että strategiaan kuulumaton kiinteistöomaisuus on myyty vuoden 2008 loppuun mennessä.

Taloudelliset tavoitteet

Kapiteelin kiinteistöomaisuuden kehittämisen strategiset tavoitteet

Strategiset tavoitteet kiinteistöomaisuuden kehittämiseksi on asetettu kaudelle 2006–2008 (FASin mukaiset tavoitteet). Vuoden 2008 loppuun mennessä:

- toimitilakiinteistöihin sitoutunut pääoma on 815 miljoonaa euroa
- hotellikiinteistöihin sitoutunut pääoma on 200 miljoonaa euroa



Kapiteelin taloudelliset tavoitteet on asetettu vuosille 2006–2008 FASin mukaan.

Nettovuokratuotto

Nettovuokratuotto sitoutuneelle pääomalle nostetaan 9,2 prosenttiin (FASin mukainen tavoite) vuoden 2008 loppuun mennessä. Vuoden 2005 lopussa FASin mukainen nettovuokratuotto oli 7,8 prosenttia (6,6 % IFRS:n mukaan).

Omavaraisuusaste

Kapiteeli-konsernin FASin mukainen pitkän aikavälin omavaraisuustavoite on 40 prosenttia. Vuoden 2005 lopussa FASin mukainen omavaraisuusaste oli 51 prosenttia (56 % IFRS).

Sijoitetun pääoman tuotto

Sijoitetun pääoman FASin mukainen tuotto-tavoite vuonna 2008 on 7,1 prosenttia. Vuoden 2005 lopussa FASin mukainen sijoitetun pääoman tuotto oli 7,2 prosenttia (11,6 % IFRS).

Oman pääoman tuotto

Oman pääoman FASin mukainen tuotto-tavoite vuonna 2008 on 9,7 prosenttia. Vuoden 2005 lopussa FASin mukainen oman pääoman tuotto oli 11,7 prosenttia (15,4 % IFRS).



Deloitte muutti Ruoholahteen

Ruoholahden Sulka, Deloitte Houseksi käyttäjänsä nimeämä uusi toimistotalo Helsingin Ruoholahdessa on tuorein esimerkki Kapiteelin kiinteistökehitystyöstä. Rakennuksen pääkäyttäjä on kansainvälinen asiantuntijaorganisaatio Deloitte.

"Uusien toimitilojen paikkaa valittaessa arvioitiin alueen toiminnallisuutta ja identiteettiä", Deloitteen hallintopäällikkö Kati Lehesmaa sanoo. "Ruoholahti on urbaani, raikkaan nuorekas ja virikkeellinen ympäristö, joka tukee hyvin Deloitteen identiteettiä. Asiakkaille ja henkilöstölle tärkeät tekijät, saavutettavuus, hyvät kulkuyhteydet ja parkkipaikat olivat myös keskeisiä valintakriteerejä. Lisäksi kiinteistön joustavuus, tilojen räätälöinti ja palvelutarjonta painoivat ratkaisussa. Erityisen iloisia olemme upeista asiakastiloista, jotka sijoittuvat katutasoon henkilöstöravintolan läheisyyteen. Asiakastilat ovat liiketoimintamme kannalta ensiarvoisen tärkeitä.

Uudet tilat ovat Deloitteille merkittävä investointi, joka tukee yrityksen kasvustrategiaa. Ensimmäisessä vaiheessa Deloitte Houseen siirtyi lähes 300 deloitteilaista, mutta jatkossa tarvitsemme kasvunvaraa."



Toimitilat

Toimitilat-yksikkö vastaa Kapiteelin muun sijoitusomaisuuden kuin hotelli kiinteistöjen vuokrauksesta ja kehittämisestä. Yksikön toiminta keskittyy toimisto-, liike- ja logistiikkakiinteistöihin pääkaupunkiseudulla sekä muissa kasvukeskuksissa. Toimitilakiinteistöjen arvo oli vuoden 2005 lopussa 896 (793) miljoonaa euroa, mikä on 70 prosenttia Kapiteelin kiinteistöomaisuuden kokonaistasearvosta.

Toimitilat-yksiköllä oli vuoden 2005 lopussa vuokrattavia tiloja yhteensä 765 000 neliometriä. Toimistotilojen osuus on noin 50 prosenttia, liiketilojen noin 30 prosenttia sekä teollisuus- ja varastotilojen noin 20 prosenttia. Vuokrasopimuksia oli vuoden 2005 lopussa yhteensä 1 750 ja vuokralaisasiakkaita 1 300. Asiakkaista suurimmat ovat Kesko Oyj, oikeusministeriö, Stockmann Oyj Abp, TeliaSonera Finland Oyj ja Nokia Asset Management Oy.

Yksikön strategia ja tavoitteet

Toimitilat-yksikön kiinteistöt ovat Kapiteelin strategian mukaista sijoitusomaisuutta. Yksiköllä on keskeinen vastuu Kapiteelin strategian toteuttamisesta ja sille on asetettu tavoitteeksi kannattava kasvu. Kasvua haetaan omilla kiinteistökehityshankkeilla ja kiinteistöjen ostoilla sekä aktiivisella asiakkuuksien hoidolla.

Sijoitusomaisuuden arvoa ja tuottoa kasvatetaan investointien lisäksi

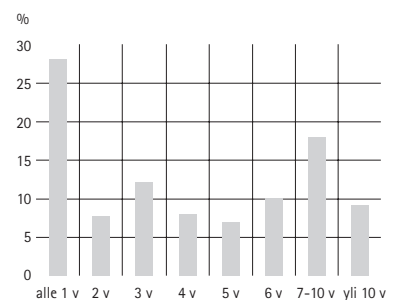
kehittämällä kiinteistökannan rakennetta myymällä pieniä ja osaomisteisia kohteita sekä kasvukeskusten ulkopuolella sijaitsevia kiinteistöjä. Muita tavoitteita ovat vuokrausasteen nostaminen, vuokratuoton kasvattaminen ja kiinteistöjen arvon parantaminen.

Tavoitteiden saavuttamisessa on keskeistä onnistuminen nykyisten asiakkuuksien hoitamisessa ja uusasiakashankinnassa.

Vuoden 2005 liiketoiminta

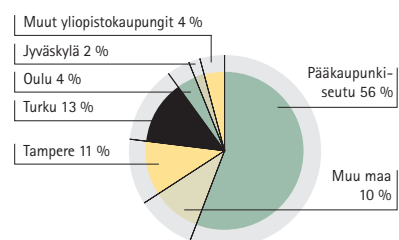
Vuonna 2005 Toimitilat-yksikkö ylitti sille asetetut tulostavoitteet. Yksikön liikevoitto oli 139,5 (82,6) miljoonaa euroa. Nettovuokratuotto oli 7,8 (7,8) ja vuokrausaste 87,4 (85,4) prosenttia. Ilman kehityskohteita vuokrausaste oli 89,2 prosenttia. Vuokratuotot olivat yhteensä 93,9 miljoonaa euroa.

Vuokrasopimusten maturiteetti 31.12.2005*



* Arvonlisäverottomien vuokratuottojen perusteella

Toimitilat alueittain 31.12.2005



Toimitilat

	IFRS		FAS		2002	2001
	2005	2004	2004	2003		
Kiinteistöomaisuus, Me	896	793	685	646	617	552
Vuokrattava pinta-ala, 1 000 m ²	765	765	765	795	831	867
Vuokrausaste, %	87,4	85,4	85,4	82,4	82,1	80,1
Vuokrausaste (pl. kehityskohteet), %	89,2	89,8	89,8	90,0	89,0	87,0
Liikevaihto, Me	128	92	91	112	124	126
Nettovuokratuotto, Me	66	59	59	54	46	45
Nettovuokratuotto, %	7,8	7,8	8,9	8,5	7,9	7,5
Investoinnit, Me	40	52	52	40	56	49
Vuokrasopimusten lukumäärä	1 764	1 772	1 772	1 770	1 979	2 159
Henkilöstö keskimäärin	22	23	23	25	31	26

Vuonna 2005 Toimitilat-yksikkö osti kiinteistöjä 23,6 miljoonalla eurolla. Suurimmat kaupat toteutuivat huhtikuussa, kun Elisa Oyj:ltä ostettiin Helsingissä Pieni Roobertinkatu 9:ssä, Tampereella Näsilinnankatu 41:ssä ja Hallituskatu 8:ssa sijaitsevat toimistokiinteistöt. Kauppakeskus Zeppelinissä Kempeleessä Kapiteeli lisäsi omistusosuuttaan kolmella eri kaupalla. Yhteensä hankittiin noin 27 000 m² toimitilaa.

Toimitilat-yksikkö myy yhtiön sijoitusstrategiaan kuulumattomat kiinteistönsä. Vuonna 2005 kiinteistöjä myytiin 35,8 miljoonalla eurolla. Suurimmat toimitilakiinteistöjen myynnit olivat Tammisaaren kihlakuntatalon myynti Nordisk Renting Oy:lle, Rovaniemen Lintulankulman liikekiinteistön myynti Citycon Oyj:lle, Tornion Säätötullin myynti yksityiselle sijoittajalle sekä Tampereen Sammonkatu 44:n teollisuus- ja varastokiinteistön myynti Rakennustoimisto Pohjola Oy:lle. Yhteensä toimitilaa myytiin 21 000 m². Vuoden 2005 kaupoista kauppahinnaltaan suurin oli tontin myynti Helsingin Pasilassa MTV-Palvelukiinteistöille.

Suurimpia vuokrauksia olivat Deloitte Et Touche Oy:n sopimus Ruoholahden Sulasta, Finnlines Oyj:n sopimus Helsingin Porkkalankatu 20:sta, Inex Partners Oy:n sopimus Espoon Kutojantiestä ja Osuuskauppa Arinan sopimus kauppakeskus Zeppelinistä.

Kehitystoiminta ja investoinnit

Toimitilat-yksikön kokonaisinvestoinnit vuonna 2005 olivat 40,3 (51,9) miljoonaa euroa. Suurin hanke oli joulukuussa valmistunut Ruoholahden Sulka -toimistokiinteistö, johon investoitiin 11,6 miljoonaa euroa vuonna 2005. Jyväskylän

Suurimmat toimisto- ja liikekiinteistöt vuonna 2005

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
Kauppakeskus Zeppelin	Kempele	liikekiinteistö	15 248
Porin Pentinkulma Koy	Pori	toimistokiinteistö	15 081
Ruoholahden Itämerentalo Koy	Helsinki	toimistokiinteistö	14 602
Oulun Posteljooni Koy	Oulu	toimistokiinteistö	14 190
Porkkalankatu 20 A, B, C	Helsinki	toimistokiinteistö	12 897
Turun Yliopistonkatu 22 Koy	Turku	liikekiinteistö	12 700

Kauppakatu 32:n liike- ja toimistotilojen muutostöihin investoitiin 3,8 miljoonaa ja Tampereen Hermitecin toimistotilojen peruskorjaukseen 2,2 miljoonaa euroa. Salmisaarentalon toimisto-osan peruskorjaus saatiin loppuun 8,5 miljoonan euron investoinnilla. Kempeleessä, kauppakeskus Zeppelinissä, valmistui 4,5 miljoonan euron investointi, jossa Osuuskauppa Arinalle toteutettiin liiketilat Prisma-hypermarketia varten. Kotkassa käynnistettiin kauppakeskus Pasaatin Kapiteelin omistaman osan saneeraus, jonka kokonaiskustannukset ovat noin 7 miljoonaa euroa. Uusi kauppakeskus avaa ovensa asiakkaille vuoden 2006 lopussa.

Seuraavaksi toteutusvuorossa olevien investointihankkeiden käynnistymistä on valmisteltu vuoden 2005 aikana. Vuoden 2006 aikana on Helsingissä suunniteltu käynnistettäväksi Ruoholahden Noste-toimistohanke Porkkalankatu 22:een ja Pirkkalassa liikekiinteistö Partolan alueelle.

Merkitävimmät vuonna 2005 vireillä olleet maa-alueiden kaavoitushankkeet olivat Helsingin Pasilassa sijaitsevan televisiotoimintaa palvelevan tontin kaavamuutos, jossa tontille kaavoitettiin asunto- ja toimistorakennusoikeutta yhteensä noin 65 000 kerrosneliometriä. Itäkeskukseen Kehä I:n ja Itäväylän

risteykseen toteutettavan liike- ja asuntokorttelin asemakaava oli Helsingin kaupunkisuunnittelulautakunnan käsittelyssä joulukuussa 2005. Kaavan vahvistuessa tontille päästään rakentamaan HOK-Elannon käyttöön Prisma-hypermarketia.

Tulevaisuuden näkymät

Vuonna 2006 Toimitilat-yksikkö kasvattaa Kapiteelin kiinteistöomaisuutta ensisijaisesti omilla investointihankkeilla. Kilpailu hyvistä tuottokohteista jatkuu haastavana. Kansainväliset kiinteistösijoittajat ovat keskeinen ja pysyvä osa Suomen toimitilamarkkinoita. Uusien toimijoiden tulo markkinoille on näkynyt kiinteistöjen hintojen nousuna. Vuokramarkkinoilla tilanne on kääntynyt lievästi positiivisempaan suuntaan.

Vuonna 2006 Kapiteelin toiminnan keskeinen tavoite on edelleen nostaa vuokrausastetta. Etenkin pääkaupunki-seudulla on yhä runsaasti tyhjää toimistotilaa. Menestyminen kilpailussa asiakkaista edellyttää todellista kykyä ratkaista asiakkaiden tilatarpeita.

Hotellit



Vuoden 2005 lopussa Kapiteeli omisti 17 hotelli-kiinteistöä. Hotellisalkun tasearvo oli noin 218 miljoonaa euroa. Hotelli-kiinteistöissä on yhteensä noin 3 000 huonetta ja niiden yhteenlaskettu pinta-ala on lähes 195 000 m².

Kapiteelin vuokralaisina on neljä hotellioperaattoria. Suomen ainoat Hilton-hotellit ovat Hilton Helsinki Kalastajatorppa ja Hilton Helsinki Strand. Scandic Hotels toimii 12:ssa Kapiteelin hotelli-kiinteistöissä. Kotimaisista operaattoreista Lomaliitto on vuokrannut Hotelli Korpilampi Espoon kiinteistön. Vuoden 2005 alusta lähtien Imatran Valtionhotelin operaattorina on toiminut Restel Oy, joka avasi peruskorjatun Imatran Valtionhotellin maaliskuussa.

Yksikön strategia ja tavoitteet

Kapiteelin omistamat hotelli-kiinteistöt on jaettu sijoitus- ja paikallishotelleihin. Hotellit-yksikkö keskittyy Kapiteelin strategian mukaista sijoitusomaisuutta olevien sijoitushotellien omistamiseen ja kehittämiseen.

Paikallishotellit eivät sijaintinsa ja kokonsa puolesta sovi Kapiteelin sijoitusstrategiaan ja ne myydään yksitellen.

Kapiteeli on Suomen toiseksi suurin hotelli-kiinteistöjen omistaja. Helsingin 10 suurimmasta hotelli-kiinteöstä neljä on Kapiteelin omistuksessa. Hotelli-kiinteis-

töjen omistus on Suomessa muutaman suuren toimijan ohella varsin hajautunutta.

Vuoden 2005 liiketoiminta

Hotellit-yksikön vuoden 2005 liikevoitto oli 2,7 (13,2) miljoonaa euroa, nettovuokratuotto oli 15 (13) miljoonaa euroa ja kiinteistöjen vuokrausaste oli 100 (100) prosenttia. Hotellien vuokratuotoista 82 prosenttia tulee pääkaupunkiseudulta ja 10 prosenttia Tampereelta. Hilton-Scandicin osuus Kapiteelin hotelli-kiinteistöjen vuokratuotoista on 92 prosenttia.

Yksikkö ylitti kaikki sille asetetut tavoitteet. Tavoitteiden saavuttamista tukivat tehokkaasti toteutetut sijoitushotellien investoinnit sekä hotellimarkkinoiden positiivisena jatkunut kehitys.

Kesäkuun lopussa Kapiteeli osti Finnairin eläkesätiöltä 40 prosentin

osuuden Hilton Helsinki Strand ja Scandic Continental -hotelli-kiinteistöistä, jotka Kapiteeli omistaa osakekaupan jälkeen 100-prosenttisesti.

Kehitystoiminta ja investoinnit

Hilton Groupin ja Scandicin sekä Kapiteelin vuokrasopimukset ovat voimassa vuoteen 2011 ja 2012. Pitkäaikaiset sopimukset ovat antaneet hyvän perustan hotelli-kiinteistöjen kehittämiseksi. Sopimusten mukaisesti Kapiteeli investoi hotelli-kiinteistöjen kehittämiseen vuoteen 2012 mennessä noin 50 miljoonaa euroa. Vuoden 2005 loppuun mennessä investointiohjelmasta on toteutettu noin 45 miljoonaa euroa ja se saadaan pääosin päätökseen vuosien 2006–2007 aikana. Investointien tavoitteena on hotellisalkun arvon nostaminen ja operaattorien kilpailukykyyn kehittäminen.

Hotellit

	2005	IFRS		FAS		2001
		2004	2004	2003	2002	
Kiinteistöomaisuus, Me	218	178	170	163	153	151
Vuokrattava pinta-ala, 1 000 m ²	195	173	173	176	165	173
Vuokrausaste, %	100	100	100	100	99,9	99,9
Liikevaihto, Me	18	16	16	15	14	16
Nettovuokratuotto, Me	15	13	13	12	10	11
Nettovuokratuotto, %	7,7	7,4	7,6	7,5	6,4	7,0
Investoinnit, Me	11	12	12	14	6	4
Vuokrasopimusten lukumäärä	29	21	21	22	20	20
Henkilöstö keskimäärin	3	3	3	3	3	3



Scandic Tampere City

Scandic Tampere City on ottanut tamperelaisen hotelliketän paalupaikan. Scandicin ja Kapiteelin yhdessä toteuttama, 263 hotellihuoneen ja rajoja rikkovan ravintolakonseptin hanke valmistui heinäkuussa 2005.

Uusi hotelli sijaitsee Tampereen pääväylän, Hämeenkadun varrella, kivenheiton päässä rautatieasemalta. Jos ja kun vanha totuus sijainnin merkityksestä myös hotelliliiketoiminnan yhtenä peruskivenä pitää paikkansa, Scandic Tampere City on vahvoilla. Parempaa paikkaa keskustahotellille ei voi toivoa.

”Asiakkaat ovat kiittävästi löytäneet Scandic Tampere Cityn. Toteutus rikkoo perinteiset rajat ja laatu on parhaiden business-hotellien luokassa. Hotelli keskittyy erityisesti liikemiesmatkailuun. Scandic Tampere Cityn suunnittelussa erityistä huomiota saivat huoneiden rinnalla myös ravintolat. Piazza Foodfactory & Bar -ravintolakonsepti rakentuu eri ruokakulttuureita edustavista etnisistä keittiöistä”, Scandic Tampere Cityn hotellinjohtaja Vesa Saloranta sanoo. Piazza on löytänyt paitsi hotellivieraat, myös tamperelaiset sekä lähikuntien asukkaat.



Vuonna 2005 Kapiteeli investoi hotelleihin yhteensä 11 miljoonaa euroa. Tammikuussa 2005 käynnistettiin Imatran Valtionhotellin peruskorjaus yhdessä Restel Oy:n kanssa. Kohde valmistui maaliskuussa 2005. Lokakuussa käynnistettiin Scandic Grand Marina ja Marina Congress Centerin peruskorjaukset. Tampereella Scandic Rosendahlin keittiön ja kokoustilojen peruskorjaus käynnistyi joulukuussa.

Investoinneista suurin, Scandic Tampere Cityn peruskorjaus ja laajennus valmistui heinäkuussa 2005. Investointiohjelman lisäksi hotellisalkun kehittämiseen käytettiin 41 miljoonaa euroa, jolla ostettiin 40 prosenttia Hilton Helsinki Strandin ja Scandic Continentalin kiinteistöjen osakkeista. Hotellisalkun kehittämiseen käytettiin vuonna 2005 yhteensä 53 miljoonaa euroa.

Tulevaisuuden näkymät

Vuonna 2006 Kapiteelin omistamien hotellikiinteistöjen tuloksetkoedellytykset ovat edellisvuosien tapaan hyvät. Kansainvälisillä hotellimarkkinoilla edetään jonkin verran Suomen edellä. Myönteinen kehitys New Yorkissa, Lontoossa, Kööpenhaminassa ja Tukholmassa antaa perusteen odottaa kehityksen jatkuvan hyvänä myös Suomessa.

Kapiteelin hotellisalkku 31.12.2005

Sijoitushotellit

Hilton Helsinki Kalastajatorppa

Hilton Helsinki Strand

Scandic Continental

Scandic Grand Marina ja Marina Congress Center

Scandic Tampere City

Hotelli Korpilampi Espoo

Scandic Espoo

Scandic Rosendahl

Scandic Kajanus

Scandic Jyväskylä

Scandic Kuopio

Imatran Valtionhotelli

Paikallishotellit

Scandic Kiannon Kuohut

Scandic Luosto

Hotelli Lapinportti

Scandic Mesikämmen

Helmiukuussa 2006 Kapiteeli myi hotelli Scandic Mesikämmenen kiinteistön. Sekä kiinteistö että hotelliliiketoiminta siirtyivät yksityiseen omistukseen.

Myyntikiinteistöt

Vuoden 2005 lopussa Kapiteelilla oli noin 880 myyntikohdetta (1 400 vuoden 2004 lopussa). Myyntikiinteistöjä ovat yhtiön sijoitusstrategiaan kuulumattomat liike-, toimisto-, varasto- ja tuotantokiinteistöt sekä maaomaisuus. Myyntikohteiden tasearvo oli vuoden 2005 lopussa 158 (204) miljoonaa euroa.

Yksikön strategia ja tavoitteet

Myyntikiinteistöt-yksikkö vastaa Kapiteelin sijoitusstrategiaan kuulumattoman kiinteistöomaisuuden myynnistä ja vuokrauksesta. Kiinteistöjen myynti vapauttaa pääomia Kapiteelin strategian mukaisen sijoitusomaisuuden kehittämiseen ja ostoihin. Kiinteistöjä myytiin pääasiassa kiinteistösijoittajille, kiinteistöjen kehittäjille sekä toimitilojen käyttäjille. Myynti-

toiminnan pääpaino oli vajaatuottoisten kiinteistökohteiden ja maa-alueiden myynnissä.

Myyntitoiminnan rinnalla yksikön strategiana on kehittää myyntisalkun rakennetta ja parantaa vuokraustoiminnan kannattavuutta.

Vuoden 2005 liiketoiminta

Kiinteistöjen myynti jatkui edellisvuosien tapaan vilkkaana ja ylitti yksikölle asetetut tavoitteet. Vuonna 2005 kiinteistöjä myytiin 64 (109) miljoonalla eurolla. Kiinteistökauppoja tehtiin yhteensä 680 (640). Hyvän kysynnän taustalla ovat mm. vahvana jatkunut talouden suhdanne, matalana pysynyt korkotaso sekä erityisesti asuntorakentamiseen sopivan tonttimaan vilkkaana jatkunut kysyntä.

Myydyistä kiinteistökohteista merkittävimpiä olivat asuntorakentamiseen myydyt maa-alueet, kuten Helsingin Vuosaassa Vuorannan maa-alue, rakennusoikeudeltaan 13 000 kerrosneliometriä, Lappeenrannassa Leirin alueella 1,9 hehtaarin tontti, rakennusoikeudeltaan 4 200 kerrosneliometriä ja Rakuunanmäen entinen varuskunta-alueen kiinteistö, jolla on rakennusoikeutta noin 5 700 kerrosneliometriä, Hämeenlinnan ammattikorkeakoulun alueen 2,85 hehtaarin tontti sekä Espoon Niipperin kahden hehtaarin maa-alue, rakennusoikeudeltaan 3 900 kerrosneliometriä.

Muita merkittäviä myytyjä kohteita olivat Hotelli Finlandian kiinteistö Punaharjulla sekä Valtion Pukutehtaan kiinteistö Hämeenlinnassa.

Myyntikiinteistöt

	2005	IFRS		FAS		
		2004	2004	2003	2002	2001
Kiinteistöomaisuus, Me	158	204	204	268	359	468
Vuokrattava pinta-ala, 1 000 m ²	406	574	574	786	998	1 244
Vuokrausaste, %	67,6	58,7	58,7	64,5	66,1	66,8
Liikevaihto, Me	90	134	130	136	163	136
Nettovuokratuotto, Me	3	8	8	10	12	12
Nettovuokratuotto, %	3,4*	3,2	3,2	3,1	2,8	3,0
Investoinnit, Me	1	1	1	2	1	1
Vuokrasopimusten lukumäärä	1 686	2 284	2 284	3 612	4 554	5 763
Henkilöstö keskimäärin	40	44	44	49	47	49

* Ilman saastuneiden maa-alueiden tulevia puhdistuskustannuksia

Myyntikiinteistöt-yksikön liikevoitto oli 12 (29) miljoonaa euroa. Vuonna 2005 myyntikohteiden nettovuokratuotto oli 3,4 (3,2) prosenttia ilman saastuneiden maa-alueiden tulevia puhdistuskustannuksia ja kiinteistöjen vuokrausaste oli 68 (59) prosenttia. Vuokrattava pinta-ala oli 406 000 (574 000) m² ja vuokrasopimusten määrä oli 1 700 (2 300). Vuokratuotot olivat yhteensä 23 (31) miljoonaa euroa.

Myyntikiinteistöt-yksikön merkittävimmät vuokralaisasiakkaat vuonna 2005 olivat Nordea-konserni, Suomen Posti Oyj, sisäasiainministeriö ja TeliaSonera Finland Oyj, Tradeka Oy ja Sampo-konserni.

Kehitystoiminta ja investoinnit

Maaomaisuuden jalostamisessa Kapiteeli toimii tiiviissä yhteistyössä kuntien kaavoituksesta vastaavien tahojen kanssa. Tämä on tehnyt mahdolliseksi nopeuttaa kaavoitetun tonttimaan saattamista markkinoille. Maa-alueiden myynnissä Kapiteelin asiakkaina ovat mm. kunnat, rakennuttajat ja rakennusliikkeet.

Vuonna 2005 Myyntikiinteistöt-yksikkö investoi kiinteistöjen kehittämiseen noin miljoona euroa. Investoinnit kohdistuivat tuottokehtien vuokrattavuuden kehittämiseen. Lisäksi Kapiteeli käytti saastuneiden maa-alueiden tutkimuksiin ja puhdistushankkeisiin noin kuusi miljoonaa euroa.

Tulevaisuuden näkymät

Vuonna 2006 jatketaan yhtiön sijoitusstrategiaan kuulumattoman kiinteistöomaisuuden, erityisesti kaavoitetun tonttimaan ja vajaatuottoisten kohteiden, myyntiä. Toimitilamarkkinoilla kysyntä jatkuu vilkkaana. Myös tonttikaupan näkymät ovat positiivisia, ja Kapiteeli panostaa edelleen myös maaomaisuuden kehittämiseen.



Kruunupuisto kasvaa Punkaharjulla

Kruunupuisto – Punkaharjun kuntoutuskeskus on kuntoutus-, majoitus- ja virkistyspalveluja tarjoava säätiö Punkaharjulla. Kruunupuisto sijaitsee keskellä upeaa kansallismaisemaa Saimaan kauneimmalla paikalla. Ainutlaatuinen ympäristö ja suojeltu luonto ovat houkutelleet kävijöitä Punkaharjulle jo parin sadan vuoden ajan. Vuonna 1914 paikalle valmistui Hotelli Finlandian käyttämä hotellirakennus. Nyt kiinteistö on siirtynyt elinkaarensa seuraavaan vaiheeseen. Kruunupuisto – Punkaharjun kuntoutuskeskus osti kiinteistön Kapiteelilta marraskuussa 2005.

”Olemme toimineet kiinteistössä vuokralla jo vuodesta 1981 ja se on toiminut osana kuntoutuskeskusta”, Kruunupuiston toimitusjohtaja Tuomo Karjalainen kertoo. ”Entisen Hotelli Finlandian kiinteistön ostaminen varmistaa sen, että voimme kehittää monipuolista liiketoimintaa sekä historiallista arvokasta siten, että se täyttää entistäänkin paremmin kuntoutustoiminnan vaatimukset. Samalla voimme hyödyntää asiakastoiminnassa täysipainoisesti arvokasta kulttuurihistoriallista miljööttä. Jo aiemmin vuonna 2003 olimme hankineet varsinaisen kuntoutuskeskuksen kiinteistön omistukseemme, joten entisen hotellin ostaminen merkitsi luonnollista jatkoa palveluiden kehittämiselle.”



Ovenia Oy

Ovenia Oy tuottaa kiinteistöjen käyttäjille ja omistajille ylläpito-, vuokraus- sekä kiinteistöjen hallinto- ja asiantuntijapalveluja. Yhtiö johtaa, organisoii ja kilpailuttaa palvelujen tuottajia asiakkaidensa puolesta. Ovenia Oy on Kapiteeli Oyj:n 51-prosenttisesti omistama tytäryhtiö.

Ovenian liikevaihto vuonna 2005 laski 6,4 (7,7) miljoonaan euroon. Edelliseen vuoteen verrattuna laskua oli 16,8 prosenttia. Liikevaihdon lasku aiheutui yhden asiakkaan palveluostojen pienentymisestä. Ovenia vastasi noin 25 asiakkaan omistamasta yli 5,5 miljoonan neliömetrin kiinteistökannasta.

Ovenian strategisena tavoitteena on kannattavan kasvun varmistaminen johtamalla aktiivisesti asiakkuuksia sekä yhteistyö- ja palveluverkosta. Kilpailukykyään yhtiö vahvistaa kehittämällä kiinteistötiedon sisällönhallintaa ja yhtiön asiantuntijuutta.

Ovenian palveluksessa on noin 100 henkilöä yhdeksässä toimipisteessä.

Ovenia Oy

	2005	2004
Liikevaihto, Me	6,4	7,7
Liikevoitto ennen rahoitus- tuottoja ja -kuluja, Me	-0,09	0,15
Liikevoitto, %	-1,42	1,96
Voitto ennen tilinpäätös- siirtoja ja veroja, Me	-0,08	0,17
Voitto ennen tilinpäätös- siirtoja ja veroja, %	-1,23	2,24
Tilikauden tulos, Me	-0,04	0,15
Henkilöstö	84	98

Ovenian suurimmat asiakkaat ovat:

- Kapiteeli Oyj
- CapMan Real Estate Ky
- Citycon Oyj
- If Vahinkovakuutusyhtiö Oy
- Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma
- Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Etera
- Kesko Oyj
- Kruunuasunnot Oy
- Sampo Oyj

Palveluverkoston johtajana Ovenialla on sopimus noin 700 palveluja tuottavan yrityksen kanssa. Nämä yritykset hoitavat kiinteistö- ja käyttäjäpalveluja Ovenian hallinnoimissa kiinteistöissä noin 300 kunnan alueella Suomessa.

Kiinteistöala kehittää ympäristö- vastuullisuutta

EU:n Energiatodistuksen pakolliseksi kiinteistön käyttöönoton, oston ja vuokrauksen yhteydessä. Energiatodistuksen tarkemmasta sisällöstä ja käyttöönoton aikatauluista säädetään kansallisessa lainsäädännössä vuoden 2006 aikana.

Ovenia on laatinut ympäristöstrategian vuosille 2004–2007. Strategian painopistealueina ovat oman osaamisen kehittämisen lisäksi asiakkaiden ja palveluverkoston osaamisen tukeminen ja ympäristöasioiden tuominen osaksi jokapäiväistä toimintaa. Vuonna 2005 Ovenia tuotti Ympäristökortti-palvelun. Kohde- ja asiakaskohtaisesti räätälöitävä Ympäristökortti raportoi mm. energiankulutukseen, jätteiden määrään ja laatuun sekä ympäristöriskeihin liittyviä tunnuslukuja.

Kannattavuus paranee ja liikevaihto kasvaa vuonna 2006

Kiinteistöjohtamispalvelujen kysyntä on viime vuosina kasvanut Suomessa nope-

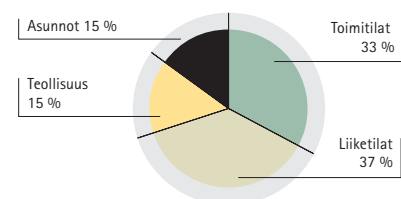
asti. Kasvun yhtenä taustatekijänä on kansainvälisten kiinteistösiirtäjien tulo Suomen toimitilamarkkinoille. Ulkomaiset toimijat tarvitsevat ammattimaisen yhteistyökumppanin johtamaan toimintaa paikallisesti.

Viime vuosina myös kotimaiset kiinteistöjen omistajat ovat keskittyneet omaan liiketoimintaansa ja siirtävät kiinteistöjohtamistehtäviä niihin erikoistuneille yrityksille.

Vuonna 2006 Ovenian tavoitteena on merkittävä kannattavuuden ja liikevaihdon kasvu muun muassa hajauttamalla operatiivisen toiminnan vastuuta alueellisesti. Alueellisella toiminnalla on erityistä merkitystä niille asiakkaille, joilla on kiinteistöjä eri puolilla maata.

Kolmas kasvutekijä vuonna 2006 on Ovenian palvelutarjonnan kehittäminen, josta esimerkkinä Ovenia on tarjonnut asiakkailleen kiinteistöarviointipalveluja vuoden alusta lähtien.

Ovenian hallinnoima kiinteistökanta 31.12.2005





Yhteiskuntavastuu

Ympäristövastuullisuus

Vuonna 2005 Kapiteelin toiminnan ympäristövastuullisuuden painopiste oli elinkaari- ja ympäristövastuullisuuden huomioon ottamisessa sekä kiinteistöalan kehittämisessä ja ylläpitämisessä.

Ympäristövastuun linjaukset

Kapiteeli Oyj:n johtoryhmä on hyväksynyt linjaukset ympäristövastuun toteuttamisesta 19.12.2003.

- Elinkaari- ja ympäristövastuullisuus otetaan huomioon toimintojen ja hankkeiden suunnittelussa, päätöksenteossa ja toteutuksessa.
- Tavoitteena on tehokas energian ja raaka-aineiden hyödyntäminen ja kuluksen vähentäminen.
- Tavarantoimittajilta edellytetään ympäristövastuullisuuden huomioon ottamista omassa toiminnassaan.
- Vuokralaisille annetaan tietoja ja toimintaohjeita kiinteistön ja huoneiston käyttöön liittyvissä ympäristövastuun asioissa.
- Yhtiö osallistuu kiinteistöalan ympäristöhankkeisiin.
- Toimintaan liittyvistä ympäristövastuun asioista tiedotetaan avoimesti.
- Yhtiössä huolehditaan siitä, että henkilöstö tuntee toiminnan ympäristövastuun ja parannetaan jatkuvasti ympäristövastuuta.

Tavarantoimittajien vastuullisuus ympäristövastuun osalta

Kapiteeli edellyttää kiinteistöpalvelujen tuottajilta ympäristövastuun huomioon ottamista omassa toiminnassaan. Selvitystä ympäristövastuullisuudesta pyydetään toimittajilta jo tarjouspyynnössä. Käytännössä tarjoukset pyytää ja käsittelee Ovenia Oy. Kapiteelin asettamat vaatimukset ohjaavat Ovenian valintoja.

Ympäristövastuun kehittäminen

Kapiteeli toimii ympäristövastuun kehittämiseksi linjauksensa mukaisesti. Yritys muun muassa osallistuu erilaisiin kiinteistöalan yhteisiin ympäristöhankkeisiin.

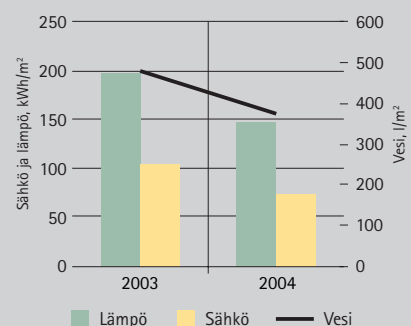
Kapiteeli osallistuu Teknillisen korkeakoulun Rakentamistalouden laboratorion suorittamaan Kiinteistönhoidon ympäristötuotteet (KYKY) -tutkimukseen vuosina 2004–2006. KYKY-tutkimushankkeessa on kehitetty kiinteistöalalle sopiva ympäristöjohtamismalli ja selvitetty vuokralaisten ympäristöjohtamiseen liittyviä tarpeita. Vuoden 2005 aikana tutkimushankkeessa mm. tutkittiin vuokralaisten tiedon tarpeita ympäristövastuun osalta sekä kehitettiin ympäristövastuun mittaamista ja toimijoiden rooleja tiedon tuottamiseksi ja raportoimiseksi. Kapiteelin lisäksi hankkeessa on mukana viisi muuta alan yritystä.

Kapiteeli on mukana kiinteistö- ja rakennusalan yhteisessä energiansäästö-

sopimuksessa (KRESS-sopimus). Sopimukseen liittyneiden yritysten yhteisenä tavoitteena on ollut vähentää kiinteistöjen lämmön ominaiskulutusta vuoden 2000 tasosta 10 prosenttia vuoteen 2005 mennessä sekä pysäyttää kiinteistöjen sähkön ominaiskulutuksen jatkuva kasvu ja kääntää sen kehitys laskuun. Energiansäästösopimusta on jatkettu nykyisillä ehtoilla vuoteen 2007 saakka.

Kapiteeli on mukana KRESS-sopimuksessa noin 50 kohdekiinteistöllä, joiden yhteenlaskettu huoneistoala on 330 000 neliometriä. Kiinteistöjen määrä ja kannan laajuus on sopimusaikana jonkin verran vähentynyt kiinteistöjen myyneistä johtuen. Vuonna 2004 Kapiteelin KRESS-kohteiden sähkön, lämmön ja veden ominaiskulutus laski vuoteen 2003 verrattuna.

Sähkön, lämmön ja veden ominaiskulutus KRESS-kohteissa vuosina 2003–2004



Henkilöstön ympäristöosaaminen

Kapiteeli tukee henkilöstönsä kouluttamista ja itsensä kehittämistä. Kapiteelin ympäristökäsikirja toimii jokaisen kapiteelilaisen työvälteenä ympäristöasioissa. Lisäkoulutusta annetaan tarvittaessa ja erityisesti niille henkilöille, jotka joutuvat työtehtävissään tekemisiin ympäristöasioiden kanssa. Myyntikiinteistö-yksikön henkilöstöä on koulutettu ympäristöasioihin erityisesti myyjän vastuun näkökulmasta.

Kapiteelin tytäryhtiö Ovenian henkilöstö saa koulutusta ympäristöasioissa ja ympäristöasioiden vastuutuksesta huolehditaan.

Kiinteistöjen ylläpidon ympäristöasiat

Kapiteelin omistamien kiinteistöjen ylläpitopalvelujen organisoinnista vastaa Kapiteelin tytäryhtiö Ovenia Oy. Ovenia vastaa myös ylläpitoon liittyvien ympäristöasioiden hoidosta lainsäädännön ja viranomaismääräysten sekä Kapiteelin antamien ohjeistusten mukaisesti.

Ovenia on vuoden 2005 aikana työstänyt omaa ympäristöstrategiaansa, panostanut henkilöstönsä ympäristöosaamiseen sekä kehittänyt ympäristöasioihin liittyviä palvelutuotteita.

Ovenia palkkasi myös vuoden 2005 aikana päätoimisen asiantuntijan vastamaan ympäristöasioista ja niihin liittyvistä kehitystehtävistä.

Ovenian ympäristövisio on "Ympäristöosaaminen osana operatiivista kiinteistöjohtamista". Strategiset tavoitteet on asetettu neljälle tavoitealueelle. Jokaiselle alueelle on määritelty tavoitetaso ja mittarit sekä tehty tehtäväsuunnitelma vuosille 2005–2007. Tavoitteiden saavuttamista seurataan vuositasolla.

Ovenian ylläpitohenkilöstö koulutettiin vuonna 2005 kiinteistön ylläpitoon liittyvissä ympäristöasioissa.

Raportoinnissa ja johtamisessa ympäristöasiat on integroitu seuranta-järjestelmiin ja niistä raportoidaan loppukäyttäjille. Ovenian ympäristötavoitteet määritetään kohdekohtaisesti. Ovenia Oy:n ympäristöraportti julkaistaan vuoteen 2007 mennessä.

Yhteistyökumppaneilta edellytetään KRESS-toimenpiteiden toteuttamista sekä ympäristöasioiden ottamista osaksi päivittäistä toimintaa. Tavoitteiden toteutumista mitataan, seurataan ja arvioidaan. Sekä Ovenia Oy että yhteistyökumppanit voivat omalta osaltaan hyödyntää ja tukea verkoston osaamista.

Ovenia Oy:n tavoitteena on asiakkaan eli vuokralaisen ympäristötietoisuuden lisääminen ja oman toiminnan ympäristö- ja yhteisövaikutusten ymmärryksen lisääminen.

Ovenia on laatinut myös palvelujen tuottajan ympäristöohjeen, jonka avulla ohjeistetaan kiinteistöjen ylläpitopalveluja tuottavien yritysten toimintaa.

Kapiteelilla on omassa toimistoissaan energiansäästöohjeet ja jätteiden käsittelyohjeet.

Kiinteistöjen vuokrauksen ympäristöasiat

Kapiteelin toimitilavuokralaiset perehdytetään muuttovaiheessa kiinteistöön ja sen käyttöön liittyviin ympäristöasioihin. Vuokralaisia ohjeistetaan ja kannustetaan keskeisimpien toimitiloihin liittyvien ympäristönäkökohtien huomioimiseen sekä energian ja materiaalien säästöön. Jokaiselle uudelle toimitilavuokralaiselle jaetaan Suomen Luonnonsuojeluliitto ry:n julkaisema opaskirja ympäristöasioista. Vuokralaisten omaa työtä ympäristövaikutustensa tunnistamiseksi, seuraamiseksi ja vähentämiseksi tuetaan ja tähän liittyen haetaan toi-

mintamalleja myös käynnissä olevassa KYKY-tutkimushankkeessa.

Elinkaariedullisuus

Kiinteistöjen uudis- ja korjausrakentamisessa määritellään hankekohtaisesti, missä laajuudessa elinkaariedullisuuden yksityiskohtaisia laskelmia tehdään. Yleisesti Kapiteeli noudattaa valitsemiensa suunnittelijoiden kanssa elinkaariedullisia ratkaisuja eli kohteet toteutetaan hyviksi koettujen suunnitteluratkaisujen pohjalta. Henkilöstön asiantuntemusta elinkaari-ajattelussa 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 2005 maaperän tutkimus- ja kunnostushankkeisiin käytettiin noin 6,3 miljoonaa euroa.

Merkittävimmät kunnostushankkeet olivat Helsingin Tapanilassa, Vantaalla Hakkilan teollisuusalueella ja Winterinmäellä sekä Kajaanin Petäisenniskalla.

Elinkaariajattelua käytännössä – Helsingin oikeustalo

Kapiteelin omistama Salmisaarentalo Helsingin Ruoholahdessa on onnistunut esimerkki rakennuksen käyttötarkoituksen muutoksesta ja peruskorjauksesta. Arkkitehti Väinö Vähäkallion suunnittelema Oy Alkoholiiliike Ab:n pääkonttoriksi, tehtaaksi ja keskusvarastoksi vuonna 1940 valmistunut 78 000 kerrosneliömetrin kiinteistö muutettiin Helsingin oikeustaloksi ja otettiin uuteen käyttöön vuoden 2004 lopussa.

Suojellun arvokiinteistön käyttötarkoituksen muutos oli haastava tehtävä ja edellytti hyvää yhteistyötä hankkeeseen osallistuneiden kesken. Avainasemassa olivat mm. museovirasto, Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto, Arkkitehtitoimisto Tuomo Siitonen sekä ennen kaikkea rakennuksen käyttäjä Helsingin käräjäoikeus, joka määrittä rakennuksen toiminnalliset tavoitteet.

Huolellisella suunnittelulla ja toteutuksella haluttiin säilyttää rakennuksen teollisuushistorialliset arvot ja alkuperäinen henki. Suunnittelun perustaksi Salmisaarentalosta laadittiin rakennushistoriallinen selvitys. Vanhan tehdaskiinteistön haasteiksi muodostuivat tavanomaista suurempi runkosyvyys ja pienet ikkunat. Luonnonvalon lisäämiseksi rakennukseen puhkaistiin kaksi valokuilua ja osa ikkunoista suurennettiin.

Talon rakenteisiin asennettiin nykyaikainen ilmastointijärjestelmä. Lämpötilalautta parannettiin korvaamalla osa ikkunoista kolminkertaisilla lasilla ja lämmön talteenotolla. Erityistä huomiota kiinnitettiin äänieristykseen. Akustisia ominaisuuksia parannettiin mm. runsaalla puumateriaalien käytöllä. Käyttäjien viihtyvyyttä on osaltaan varmistettu kytkemällä rakennus Helsingin Energian kaukokylmäverkostoon, joten sisäilma on kesällä miellyttävän viileä.

Reilun vuoden käytön perusteella Salmisaarentalon muutos Helsingin oikeustaloksi on osoittautunut onnistuneeksi. Samalla historiallinen arvorakennus sai uuden elämän ja siirtyi elinkaarensa seuraavaan vaiheeseen.

Helsingin oikeustalo valittiin vuoden 2004 betonirakenteeksi. Palkintolautakunta totesi lausunnossaan: "Toteutunut kohde on osoitus vanhan kiinteistön uusiokäytöstä kestäväen kehityksen periaatteilla ja ammattitaitoisesta suunnittelusta ja toteutuksesta."

Helsingin käräjäoikeuden hallintojohtaja Jouko Räsänen mukaan kiinteistö täyttää reilun vuoden käyttökokemusten perusteella tuomioistuimen odotukset erinomaisesti.

"Olimme rakennuksen tulevana käyttäjänä mukana hankkeen suunnittelussa ja toteutuksessa alusta lähtien. Tämä osaltaan varmisti sen, että lopputuloksesta tuli juuri sellainen kuin olimme asettaneet tavoitteeksi", Jouko Räsänen korostaa.

Salmisaarentalo

Sähkön kulutus vuodessa	7 265 MWh
Veden kulutus "	7 800 m ³
Energian kulutus "	6 700 MWh

Sosiaalinen vastuullisuus

Henkilöstö

Kapiteelin henkilöstötavoitteet ja henkilöstön kehittäminen perustuvat yhtiön arvoihin ja liiketoimintastrategiaan. Henkilöstön osaamisen kehittäminen ja hyvä johtaminen tukevat tavoitteiden ja vision saavuttamista.

Henkilöstöpolitiikan peruslinjaukset on Kapiteelissa kirjattu vuosittain täsmennettäviin johdon toimintaohjeisiin. Henkilöstöpolitiikassa ohjeistetaan muun muassa toimenkuvien määrittäminen, oikeudenmukainen palkkaus, henkilöstön kehittäminen, tavoite- ja seurantakeskustelut, työsuhte-edut, tasa-arvokysymykset sekä koko henkilöstön kattava palkitsemisjärjestelmä.

Kapiteelin tasa-arvosuunnitelmaa tarkennettiin vuoden 2005 aikana vastamaan entistä paremmin uudistetun tasa-arvolainsäädännön vaatimuksia. Suunnitelma sisältää periaatteet sukupuolten välisen tasa-arvon lisäksi ikätasa-arvoon, syrjinnän kieltoon ja kokonaisvaltaiseen oikeudenmukaiseen kohteluun. Henkilöstön kokemuksia tasa-arvon ja oikeudenmukaisuuden toteutumisesta seurataan vuotuisen henkilöstötutkimuksen yhteydessä.

Henkilöstön kehittäminen

Henkilöstön kehittäminen on Kapiteelissa suunnitelmallista ja jatkuvaa. Tavoitteena on varmistaa yhtiön kilpailukykyä tukevan osaamisen määrä ja laatu.

Vuonna 2005 henkilöstön koulutukseen panostettiin merkittävästi. Vuoden aikana toteutettiin kaksi laajaa valmennusohjelmaa. Asiakassuhteen syventäminen -valmennuksessa kehitettiin vuorovaikutustaitoja asiakaskohtaamisissa, varmistettiin yhtenäistä, innovatiivista ja ratkaisukeskeistä toimintatapaa ja vertailtiin parhaita käytäntöjä.

Johtamisen ja esimiestyöskentelyn valmennusohjelmassa kehitettiin mm. esimiesten muutosjohtamisvalmiuksia ja vahvistettiin Kapiteelin yhtenäistä johtamiskulttuuria. Valmennuksissa esille tulleita asioita ja osallistujien palautetta on hyödynnetty henkilöstön kehityssuunnitelmien laatimisessa vuodelle 2006.

Myös kansainvälistyvän liiketoimintaympäristön haasteet on otettu eri tavoin huomioon henkilöstön kehittämisessä.

Koulutuskustannukset vuonna 2005 olivat 6,6 prosenttia palkoista ja koulutuspäiviä oli keskimäärin 9 henkilöä kohden.

Kahdesti vuodessa käytävissä kehityks- ja seurantakeskusteluissa Kapiteelin strategiasta johdetut tavoitteet viedään jokaisen kapiteelilaisen yksilöllisiksi toiminta-, tulos- ja kehittämistavoitteiksi. Henkilöstön kokemuksia tavoitteista, niiden selkeydestä ja toteutumisesta seurataan vuosittaisessa henkilöstötutkimuksessa.

Työhyvinvointi

Organisaation toimivuutta ja henkilöstön työssä viihtymistä tutkitaan vuosittain. Tutkimustulosten perusteella Kapiteelin johto ja kaikki yksiköt valitsevat kehitettävät osa-alueet ja päättävät konkreettisista kehittämistoimista.

Organisaation toimivuutta ja työviihtyvyyttä arvioidaan asteikolla yhdestä viiteen. Avaintuloksista voidaan nostaa esille työmotivaatio 4,1, esimiesten henkilöjohtamistaidot 4,4 sekä yrityksen kehittymis- ja uudistumiskyky 4,1.

Vuoden 2005 tutkimuksen vastausaktiivisuus, 92 prosenttia, osoittaa henkilöstön kokevan kyselyn ja sen tulosten käsittelyn tärkeiksi työn ja työyhteisön kehittämisessä.

Kapiteelin työterveyshuollon painopiste on ennakoivassa toiminnassa. Henkilöstöä kannustetaan yksilöllisin neuvoin huolehtimaan omasta terveydestä ja

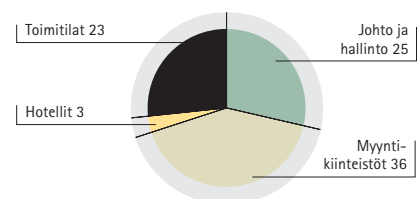
hyvinvoinnista. Osa henkilöstöstä osallistui vuoden aikana kuntotestaukseen ja sai henkilökohtaisen kunto-ohjelman. Kapiteeli tukee taloudellisesti henkilöstön osallistumismahdollisuuksia erilaisiin liikunta-aktiviteetteihin. Tätä mahdollisuutta hyödynsivät vuoden aikana lähes kaikki kapiteelilaiset.

Sairauspoissaolojen määrä Kapiteelissa oli erittäin alhainen myös vuonna 2005. Henkilöstöstä 31 prosentilla ei ollut vuoden aikana yhtään sairauspoissaoloa.

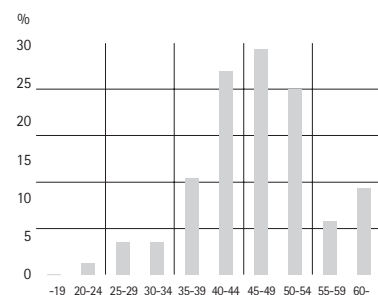
Henkilöstön kehittämistavoitteet vuodelle 2006

Henkilöstön kehittämisessä vuonna 2006 keskitytään kansainvälistymisvalmiuksiin, strategian ja vision mukaisiin asiakkuuksien kehittämisvalmiuksiin sekä johtamisen kehittämiseen. Henkilöstön kehittämisen tärkeimpiä välineitä ovat yrityskohtaiset valmennukset, työssä oppiminen sekä yksilöiden osallistuminen koulutus- ja kehitysohjelmiin.

Henkilöstö yksiköittäin 31.12.2005

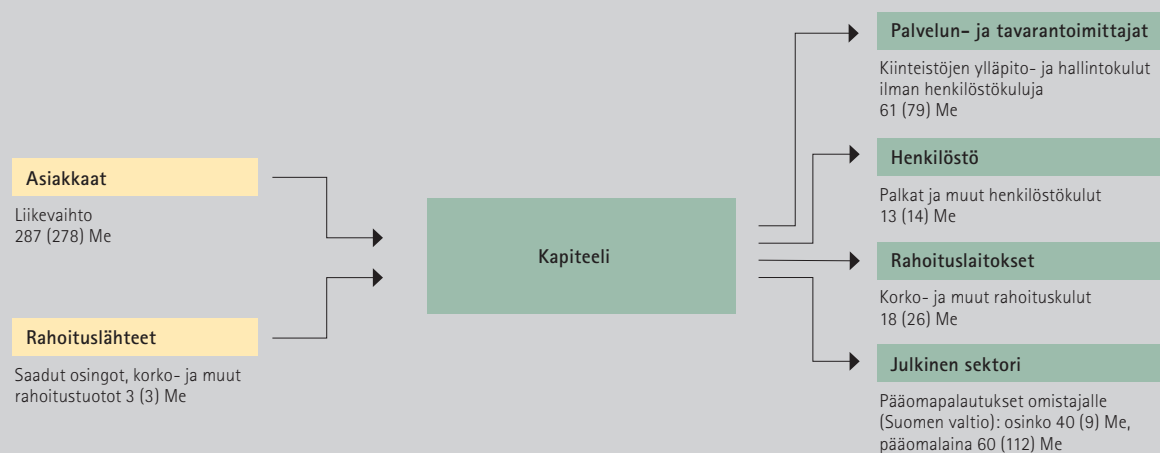


Henkilöstön ikäjakauma 31.12.2005



Taloudellinen vastuullisuus

Välittömät taloudelliset vaikutukset vuonna 2005 (verrattuna vuoteen 2004)



Kapiteeli on kannattava yritys, joka toteuttaa omistajansa Suomen valtion sille asettamat tuotto- tavoitteet ja tavoitteet omaisuuden rakenteen kehittämiseksi. Kapiteeli tukee omalta osaltaan yhteiskunnan hyvinvointia vastuullisena ja luotettavana yrityksenä.

Vuonna 2005 Kapiteeli maksoi valtiolle osinkoja 40 (9) miljoonaa euroa ja pääomanpalautuksia 60 (112) miljoonaa euroa.

Kiinteistösiirtoyhtiönä Kapiteelin toiminnan tärkeä mittari ovat investoinnit kiinteistöomai- suuden kehittämiseen ja tuottavuuden parantamiseen. Vuonna 2005 Kapiteelin investoinnit kiinteistöihin olivat 118 (108) miljoonaa euroa.

Kapiteeli nostaa kiinteistöomaisuutensa arvoa ja pidentää kiinteistöjen elinkaarta ylläpito- ja korjausinvestoinneilla, kiinteistöjen käyttötarkoituksen muutoksilla ja rakennuttamalla uusia kiin- teistöjä. Uudisrakentaminen ja olemassa olevien kiinteistöjen pitäminen ajanmukaisina ja kysyntää vastaavina sekä uudet käyttötavat luovat uusia toimintaympäristöjä paikalliselle yrittäjäkunnalle.

Kapiteeli on myös merkittävä välillinen työllistäjä. Kapiteelin tytäryhtiö Ovenia Oy:n verkostossa yli 250 palvelutuottajayritystä tuottaa palveluja Kapiteelin kiinteistöihin huolto- ja ylläpitotehtä- vissä. Uudisrakennus- ja korjaushankkeet tarjoavat työtä suunnittelu- ja rakennustyön ammatti- laisille eri puolella Suomea.

Sidosryhmäsuhteet

Kapiteelin sidosryhmäsuhteiden hoitamisen peruseriaatteina ovat avoimuus ja keskinäinen kunnioitus. Vuonna 2005 painopiste oli asiakassuhteiden hoitamisessa ja henkilöstön kehittämisessä.

Oma henkilöstö

Osaava henkilöstö on yksi Kapiteelin tulevaisuuden tärkeimmistä menestystekijöistä. Vuoden 2005 aikana toteutettiin asiakastyön valmennusohjelma, johtamis- ja esimiestyön koulutusohjelma sekä erityyppistä kansainvälistymis- ja kielikoulutusta henkilöstölle.

Asiakkaat

Kapiteelin asiakkaita ovat toimitilavuokralaiset, hotellikiinteistöjen operaattorit ja kiinteistöjen ostajat. Kapiteelin asiakkaalleen tuoma lisäarvo muodostuu räätälöidystä toimitila- ja palveluratkaisusta, ammattimaisesta asiakkuuden hoitamisesta ja toimivista kiinteistöjen ylläpitopalveluista.

Kapiteeli seuraa vuosittain asiakastyytyväisyyden kehittymistä ja Kapiteelin henkilöstön valmiuksia asiakassuhteiden hoitamisessa kehitetään jatkuvasti. Jokaisella kiinteistökohteella on nimetty kohdevastaava, joka valitsemansa ylläpitotiimin kanssa vastaa siitä, että toimitilat vastaavat asiakkaan tarvetta.

Toimittajaverkosto

Kapiteelin omistamien kiinteistöjen ylläpitopalvelut tuottaa Ovenia Oy:n ohjaama palveluntuottajaverkosto. Muita yhteistyökumppaneita ovat esimerkiksi rakennus-, peruskorjaus- ja saneeraus töiden suunnittelijat ja niitä toteuttavat rakennusyritykset.

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

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 tavoitteen mukaisesti Kapiteelista on kehitetty kuuden toimintavuoden aikana kansainvälisesti kiinnostava kiinteistösijoitusyhtiö. Valtio-omistaja sai lokakuussa 2005 eduskunnalta valtuudet laajentaa yhtiön omistuspohjaa.

Viranomaiset

Kapiteeli noudattaa toiminnassaan lakeja ja säädöksiä. Kapiteeli hoitaa ja kehittää vastuullisesti omistuksessaan olevaa kiinteistö kantaa. Yhteistyössä viranomaisten kanssa Kapiteeli kunnostaa omistuksessaan olevia pilaantuneita maa-alueita.

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

Tiedotusvälineet

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



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 omistaa Ovenia Oy:n osakekannasta 51 prosenttia. Kapiteeli Oyj myi Kruunuasunnot Oy:n koko osakekannan 3.1.2005.

Kapiteeli Oyj:n hallinto on järjestetty osakeyhtiölain mukaan. Lisäksi Kapiteeli Oyj:n hallintoa ohjaavat hallituksen hallinto- ja valvontaperiaatteet (Corporate Governance), jotka on hyväksytty Kapiteeli Oyj:n hallituksessa 17.1.2005 ja johtoryhmän antamat toimintaohjeet, jotka on hyväksytty johtoryhmässä 17.8.2005.

Hallintoelimet

Yhtiökokous

Varsinainen yhtiökokous päättää tuloslaskelman ja taseen sekä konsernituloslaskelman ja konsernitaseen vahvistamisesta, toimenpiteistä, joihin vahvistetun taseen ja konsernitaseen voitto tai tappio antaa aiheutta, 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 17.3.2005.

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 seurantaperiaatteet.

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 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 merkittävistä osakkeenomistajista riippumattomia.

Hallitus kokoontui 12 kertaa vuonna 2005 ja keskimääräinen osallistumisprosentti oli 98,3.

Hallituksen palkkiot

euroa	Kapiteeli	Konserni
Hallitus	96 800	120 200

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

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

Toimitusjohtaja, diplomi-insinööri Kari Inkinen erosi 31.5.2005 Kapiteelin palveluksesta. Kapiteeli Oyj:n hallitus nimesi uudeksi toimitusjohtajaksi diplomi-insinööri Ossi Hynynen 1.6.2005 alkaen. Ossi Hynynen jatkaa myös Toimitilat-yksikön johtajana.

Operatiivinen organisaatio

1.2.2006 lukien

Toimitusjohtajan apuna toimii johtoryhmä, johon kuuluvat toimitusjohtajan lisäksi Toimitilat, Hotellit ja Myyntikiin-

teistöt -yksiköiden johtajat, rahoitus- ja lakiasiaintohtaja sekä talusjohtaja.

Johtoryhmän sihteerinä toimii rahoitus- ja lakiasiaintohtaja.

Kapiteelin liiketoiminnan ohjaus, tavoiteasetanta ja seuranta on järjestetty liiketoimintayksiköittäin, joita ovat Toimitilat, Hotellit ja Myyntikiinteistöt.

Keskitettyjä konsernipalveluja ovat talous, tietohallinto, rahoitus, lakiasiat, henkilöstöhallinto ja viestintä.

Liiketoimintayksiköiden johtajien tehtävänä on johtaa liiketoimintayksikkönsä kiinteistöliiketoimintaa. Rahoitus- ja lakiasiaintohtajan tehtävänä on johtaa rahoitus-, lakiasiat-, henkilöstö- ja viestintä-yksikköä. Talusjohtajan tehtävänä on johtaa talous ja tietohallinto -yksikköä. Johtajat raportoivat toimitusjohtajalle.

Toimitusjohtajan ja johtoryhmän palkat ja palkkiot

euroa	Kapiteeli	Konserni
Toimitusjohtaja(t)	295 649	407 753
Johtoryhmä*	598 285	983 159

* Ilman toimitusjohtajaa ja johtoryhmän sihteerää

Tytäryhtiöiden hallinto

Ovenia Oy:n hallinto

Kapiteeli Oyj: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 Ossi Hynynen ja Kapiteelin nimeämä jäsenenä johtaja Kari Koivu.

Tilintarkastus ja sisäinen valvonta

Tilintarkastus

Kapiteeli Oyj: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 Oyj:n tilintarkastajana on vuonna 2005 toiminut Tuokko Tilintarkastus Oy, KHT-yhteisö, päävastuullisena tilintarkastajana KHT Yrjö Tuokko ja varatilintarkastajana KHT Olavi Guttorm.

Tilintarkastajille maksetut palkkiot eriteltynä tilintarkastuksesta ja muusta konsultoinnista:

Tilintarkastajien palkkiot

euroa	Kapiteeli	Konserni
Tilintarkastus	30 167	131 329
Erytystoimeksiannot	28 259	37 029

Sisäinen valvonta ja -tarkastus

Kapiteeli Oyj:n sisäisen valvonnan tehtävänä on tuottaa kohtuullinen varmuus siitä, että Kapiteelin toiminnot ovat tehokkaita ja tarkoituksenmukaisia, toimintojen käytössä olevat varat ja omaisuus ovat turvattuina, 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 ja tasapuolisuus työelämän asioissa

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

Kapiteelissa noudatetaan tasa-arvoa henkilöstöasioissa. Kapiteelille on 14.12.2005 vahvistettu tasa-arvosuunnitelma.

Riskienhallinta

Riskienhallinnan lähtökohtana on konsernin riskinkantokyky ja -halu, keskeisten riskien tunteminen sekä päätetty riskienhallintapolitiikka. Riskienhallinta on integroitu osaksi strategiaprosessia, toiminnan ohjausjärjestelmää ja liiketoimintaprosesseja.

Kapiteelissa riskeillä tarkoitetaan epävarmuutta, joka liittyy konsernin vahvistettujen tavoitteiden toteutumiseen. Riskienhallinnan tavoitteena on tunnistaa keskeiset epävarmuudet, mitata ja arvioida ennalta tunnistettuja epävarmuuksia sekä päättää suhtautumisesta niihin epävarmuuksiin. Riskeihin suhtaudutaan

liiketoimintaan tavanomaisesti kuuluvina ja niitä arvioidaan sekä niihin sisältyvien mahdollisuuksien hyödyntämisen että riskien pienentämisen ja poistamisen kannalta. Riskit on luokiteltu strategiaan, operatiivisiin, vahinko- ja omaisuus- sekä rahoitusriskeihin.

Kapiteelin hallitus päättää riskienhallinnan tavoitteista ja määrittelee riskienhallintapolitiikan sekä vastaa riskienhallinnan seurannasta. Johtoryhmä vastaa riskienhallinnan käytännön toimenpiteistä riskienhallintapolitiikan puitteissa. Liiketoimintayksiköiden ja konsernitoimintojen tehtävänä on riskienhallinnan seurannan ja raportoinnin järjestäminen osana muuta raportointia. Sisäisen tarkastuksen tehtävänä on riskienhallintajärjestelmän toimivuuden tarkastaminen. Jokaisella kapiteelilaisella on vastuu tunnistaa yhtiön tavoitteiden saavuttamista uhkaavia riskejä.

Osana vuosisuunnitteluprosessia tehdään riskikartoitus, jossa keskeiset riskit tunnistetaan ja niiden määrä arvioidaan. Strategian ja vuosisuunnitelman käsittelyn yhteydessä arvioidaan suhtautumista keskeisiin riskeihin sekä tarvetta muuttaa riskienhallinnan tavoitteita ja riskienhallintapolitiikkaa. Tehtyjen päätösten perusteella päivitetään hallituksen hallinto- ja valvontaperiaatteet sekä toimintakäsikirja. Riskeistä raportoidaan hallitukselle konsernitasolta vuosittain riskikartoituksen yhteydessä sekä erikseen päätetyistä riskeistä kuukausittain.

Riskikartoitus ja keskeiset riskit

Riskienhallintapolitiikan mukainen riskikartoitus tehtiin loka-marraskuussa 2005. Tunnistetut riskit arvioitiin riskin merkit-

tävyyden ja tulosvaikutuksen perusteella ja luokiteltiin kriittisiin, kohtuullisiin ja vähäisiin riskeihin. Arvio ja luokittelu tehtiin sekä ilman riskienhallintaratkaisuja ja että niiden jälkeen.

Strategisiksi riskeiksi tunnistettiin markkinariski, liiketoimintamallin riski, imagoriski, sijoitus- ja investointipolitiikan riski, investointien toteutumisriski, asiakasriski, kustannusriski ja yhteiskunnallinen riski. Markkinariskiiin sisältyy mm. ulkoiseen raportointiin liittyvä varojen arvostamisen riski. Kriittisimmiksi ilman riskienhallintaratkaisuja arvioitiin markkinariski, investointien toteutusriski sekä sijoitus- ja investointipolitiikan riski.

Operatiivisia riskejä ovat palveluverkoston riski, juridinen riski, osaamisen ylläpidon riski, tietoturva- ja tietojärjestelmäriski, avainhenkilöriski sekä toiminnan ohjausjärjestelmän riski, joista ilman riskienhallintaratkaisuja kriittisimmiksi arvioitiin kaksi viimeksi mainittua.

Vahinko- ja omaisuusriskeistä kriittisin on ympäristöriski, joka riskien hallintaratkaisujen jälkeenkin on edelleen kriittinen. Muina vahinko- ja omaisuusriskeinä tunnistettiin omaisuuden vahingoittumisriski, henkilöriski, vastuuriski, rikollisuusriski ja elinkaaririski.

Kapiteeli on alttiina tavanomaisille rahoitukseen liittyville riskeille eli korko-, rahoitus-, likviditeetti-, valuutta- ja vastapuoliriskille. Näistä korkoriski eli markkinakorkojen muutoksen vaikutus ennustettuihin rahoituskuluihin arvioitiin ilman riskienhallintaratkaisuja kriittiseksi riskiksi. Instrumentit, joilla rahoitus- ja erityisesti korkoriskiä vastaan suojaudutaan, kuvataan liitetiedoissa.

Hallitus

Erkki KM Leppävuori

s. 1951, professori, tekniikan lisensiaatti
Pääjohtaja, VTT (päätoimi)
Hallituksen puheenjohtaja vuodesta 2002
Hallituksen jäsen vuodesta 2002

Muut samanaikaiset luottamustoimet:
Culminatium Ltd Oy:n hallituksen puheenjohtaja
EU:n Yhteisen Tutkimuskeskuksen JRC:n hallintoneuvoston jäsen
European Association of Research and Technology Organisations EARTO:n Presidentti
Finnmap Consulting Oy:n hallituksen jäsen
Jenny ja Antti Wihurin rahaston hallituksen jäsen
Teknillisen korkeakoulun neuvottelukunnan jäsen
Tiede- ja teknologianeuvoston jäsen

VASEMMALTA

ERKKI KM LEPPÄVUORI, JARMO VÄISÄNEN,
ELINA SELINHEIMO, RITVA SALLINEN JA
MATTI R J NIEMI

Jarmo Väisänen

s. 1951, valtiotieteen lisensiaatti
Finanssineuvos, omistajaohjaus, valtiovarainministeriö
Valtion omistajaohjauksen johtoryhmän jäsen vuodesta 2004
Hallituksen varapuheenjohtaja vuodesta 2002
Hallituksen jäsen vuodesta 1999

Muut samanaikaiset luottamustoimet:
Sponda Oy:n hallituksen varapuheenjohtaja

Matti R J Niemi

s. 1947, ekonomi
Varatoimitusjohtaja (eläkkeellä), Keskinäinen eläkevakuutusyhtiö
Varma-Sampo 1998–2003
Varatoimitusjohtaja, Eläke-Varma, 1996–1998
Postipankki Oy:n eri johtotehtävissä, 1974–1995, mm. toimitusjohtaja, 1988–1995
Hallituksen jäsen 16.3.2004 alkaen

Muut samanaikaiset luottamustoimet:
Solidium Oy:n hallituksen puheenjohtaja
Hollming Oy:n hallituksen jäsen
Crystal Pool Oy:n hallituksen jäsen
Aberdeen Property Finland Oy:n hallituksen jäsen
Fifty-Fifty Holding Finland Oy:n hallituksen jäsen
Reserviläisliitto ry:n puheenjohtaja

Ritva Sallinen

s. 1949, ekonomi, yrittäjä
Talous- ja hallintojohtaja, Acta Print Oy, 2003–2005
Talous- ja hallintojohtaja, Alma Media Oy, 1992–2003
Hallituksen jäsen vuodesta 2003

Muut samanaikaiset luottamustoimet:
Nordea Järvenpään konttorin valvoja
Settlementti Louhelan hallituksen jäsen
Järvenpään Rotaryklubin hallituksen jäsen ja rahastonhoitaja

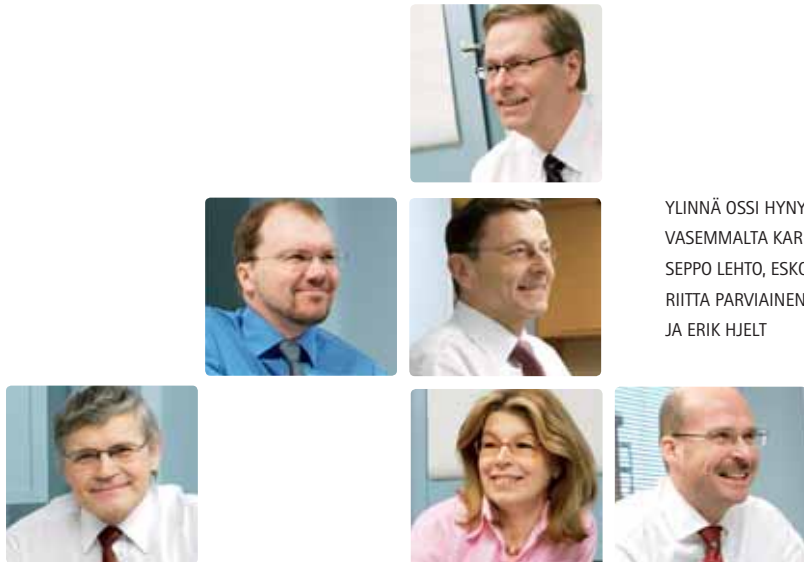
Elina Selinheimo

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

Muut samanaikaiset luottamustoimet:
Valtion eläkerahaston johtokunnan jäsen
Teollisen yhteistyön rahasto Oy:n (Finnfund) johtokunnan jäsen



Johtoryhmä



YLINNÄ OSSI HYNYNEN,
VASEMMALTA KARI KOIVU,
SEPPÖ LEHTO, ESKO MÄKINEN,
RIITTA PARVIAINEN
JA ERIK HJELT

Toimitusjohtajan apuna toimii johtoryhmä, johon kuuluvat toimitusjohtajan lisäksi Toimitilat, Hotellit ja Myyntikiinteistöt -yksiköiden johtajat sekä rahoitus- ja lakiasiaintohtaja ja talousjohtaja. Johtoryhmän sihteerinä toimii rahoitus- ja lakiasiaintohtaja.

Toimitusjohtaja Ossi Hynynen, s. 1955, DI
Toimitusjohtaja 1.6.2005 alkaen
Kapiteelin palveluksessa vuodesta 1999
Johtoryhmän jäsen vuodesta 1999

Aikaisemmat työtehtävät Kapiteelissa:

- Toimitilat-yksikön johtaja vuodesta 2003
- Kehitysjohtaja 1999-2002
- Kiinteistöpalvelut-yksikön johtaja 2001-2002

Muissa yrityksissä:

- Markkinointijohtaja, ProPaulig Oy
- Rakennuspäällikkö, Haka Oy

Merkittävät luottamustoimet:

- Ovenia Oy:n hallituksen jäsen 2003-20.6.2005
- Ovenia Oy:n hallituksen puheenjohtaja 20.6.2005 alkaen

Johtaja, Myyntikiinteistöt, Kari Koivu, s. 1966, DI
Kapiteelin palveluksessa vuodesta 2003
Johtoryhmän jäsen vuodesta 2003

Aikaisemman työtehtävät:

- Marketing Manager EMEA, Solid Information Technology
- Business Development Manager EMEA, Hewlett-Packard Europe
- Account Manager, Hewlett-Packard Oy

Merkittävät luottamustoimet:

- Ovenia Oy:n hallituksen jäsen 17.6.2005 alkaen

Johtaja, Hotellit, Seppo Lehto, s. 1943, DI, KJs
Kapiteelin palveluksessa vuodesta 1999
Johtoryhmän jäsen vuodesta 1999

Aikaisemmat työtehtävät Kapiteelissa:

- Kiinteistöjohtaja 1999-2002
- Hotellit-yksikön johtaja vuodesta 2003

Muissa yrityksissä:

- Kiinteistöjohtaja, Ohj Arsenal Oyj
- Kiinteistöjohtaja, Haka Oy

Talousjohtaja Esko Mäkinen, s. 1945, KTM
Kapiteelin palveluksessa 1999-1.2.2006
Johtoryhmän jäsen 1999-1.2.2006
Hallituksen sihteerinä 1999-1.2.2006
Toimitusjohtajan varamies 1.2.2006 asti

Aikaisemmat tehtävät:

- Talousjohtaja, Ohj Arsenal Oyj
- Tarkastusjohtaja, Suomen Säästöpankki - SSP Oy

Talousjohtaja Riitta Parviainen, s. 1953, KTM, KJs
Kapiteelin palveluksessa vuodesta 1999
Johtoryhmän jäsen 1.2.2006 alkaen

Aikaisemmat työtehtävät Kapiteelissa:

- Talous- ja tietohallintopäällikkö 1999-1.2.2006

Muissa yrityksissä:

- Controller, Ohj Arsenal Oyj
- Jaostopäällikkö, SKOP/Sp-Palvelu Oy
- Osuuspankkien Keskuspankki Oy:ssä keskiöjohdon eri tehtävissä

Rahoitus- ja lakiasiaintohtaja Erik Hjelt, s. 1961, OTL, EMBA

Kapiteelin palveluksessa vuodesta 1999
Johtoryhmän sihteerinä vuodesta 1999
Johtoryhmän jäsen 1.2.2006 alkaen
Hallituksen sihteerinä 1.2.2006 alkaen
Toimitusjohtajan varamies 1.2.2006 alkaen

Aikaisemmat työtehtävät Kapiteelissa:

- Päälakimies 1999-1.2.2006
- Toimitusjohtaja, Kruunuasunnot Oy 2000-2001

Muissa yrityksissä:

- Vastaava lakimies, Ohj Arsenal Oyj
- Toimitusjohtaja, Arsenal - Silta Oy
- Pankinjohtaja, Suomen Säästöpankki - SSP Oy

Hallituksen toimintakertomus tilivuodelta 2005

Taloudellinen asema ja toiminnan tulos

Kapiteeli siirtyi konserniraportoinnissaan 1.1.2005 kansainväliseen IFRS-tilinpäätöskäytäntöön¹. Sijoituskiinteistöt arvostetaan käypään arvoon². Tase ja tuloslaskelma raportoidaan soveltaen EPRA:n³ suosittellemaa tase- ja tuloslaskelmakavaa. Emoyhtiön tilinpäätös on laadittu kansallisen FAS-normiston⁴ mukaan.

Konsernin tilikauden 2005 voitto 112,2 (81,5) milj. euroa ylittää kaikilla mittareilla yhtiölle asetetut tavoitteet. Sijoituskiinteistöjen tulosvaikutteista käyvän arvon muutosta kirjattiin 50,5 (30,0) milj. euroa. FAS-normiston mukainen tulos 65,8 (64,4) milj. euroa oli konsernin tähänastisen historian paras⁵.

1 International Financial Reporting Standards. Siirtymäpäivä 1.1.2004

2 Valmiit toimitilakiinteistöt arvostetaan Kapiteelin DCF-mallilla diskonttaamalla rahavirrat markkinoiden ennakkoidulla tuottoasteella tarkasteluhetkeen. Hotellit ja maa-alueet arvioi ulkopuolinen, riippumaton kiinteistöarvioija, joka osallistuu kaikkien kohteiden arvonmääritykseen ja antaa siitä lausunnon.

3 European Public Real Estate Association, www.epra.com

4 Finnish Accounting Standards

5 Liitetiedon IFRS-siirtymälaskelmissa esitetään vertailu myös vuodelta 2005.

Konsernin taloudellinen asema

Konsernin tasetta on vuodesta 1999 alkaen vahvistettu myynti-, osto- ja kehitystoiminnalla tavoitteena rakentaa Kapiteelista kansainvälisesti kiinnostava kiinteistösijoitusyhtiö, jonka osakkeista valtio voi luopua. Tämä tavoite saavutettiin vuonna 2005: eduskunta hyväksyi lokakuussa 2005 valtuudet luopua Kapiteelin omistuksesta osittain tai kokonaan.

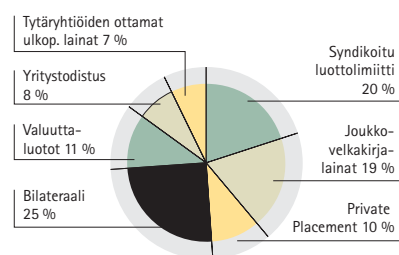
Konsernin varat vuoden lopussa olivat 1 374 (1 442) milj. euroa, josta käypään arvoon arvostettuja sijoituskiinteistöjä oli 1 030 (967) milj. euroa. Niiden käypä arvo ylitti tasearvon 148 (96) milj. euroa. Vaihto-omaisuudeksi luokiteltuja myyntikiinteistöjä oli 235 (317) milj. euroa. Pitkäaikaiseen omistukseen hankitut kiinteistöomaisuuden osuus, mukaan lukien rahoitusleasingsaamisiksi luokitellut ja omassa toimitilakäytössä olevat kohteet muodostivat 82 prosenttia kaikista kiinteistövaroista.

Vuoden 2005 aikana Kapiteeli kehitti kiinteistöomaisuuttaan ostemalla uusia sijoituskiinteistöjä 65 (16) milj. eurolla ja investoimalla kehityskohteisiin 53 (92) milj. euroa. Kiinteistömyynnit pienensivät tasetta 112 (83) milj. euroa, josta Kruunu-asunnot Oy:n osakkeiden osuus oli 50 milj. euroa.

Rahoitusleasingsaamiset, 2,7 milj. euroa, muodostuivat kahdesta pitkäaikaisesta vuokrasopimuksesta, joissa omistamiselle ominaiset riskit ja edut siirtyivät vuokralaiselle. Käyttöomaisuuden väheneminen 14,4 milj. eurosta 4,8 milj. euroon johtuu IFRS -avaavassa taseessa käyttöomaisuuteen luokiteltujen, itselle silloin sijoituskiinteistöiksi rakenteilla olleiden kohteiden valmistumisesta ja siirtymisestä vuonna 2004 sijoituskiinteistöiksi.

Laskennalliset verosaamiset 51 (57,5) milj. euroa perustuivat konsernin kirjapidollisen tuloksen ja konserniyhtiöiden verotettavan tulon ns. väliaikaisiin eroihin. Merkittävimmän eron muodostavat emoyhtiö Kapiteeli Oyj:n verotuksessa vahvistetut tappiot, joista johdon arvion mukaan voidaan hyödyntää vuosina 2006–2009 noin 167 milj. euroa.

Konsernin rahoitusrakenne 31.12.2005



Lyhytaikaiset saamiset 21,5 (17,2) milj. euroa koostuivat talletuksista ja yritystodistuksista. Pankkitileillä oli rahavaroja 6,1 (26,3) milj. euroa.

Konsernin oma pääoma vuoden 2005 lopussa oli 763 (691) milj. euroa. Velat olivat yhteensä 610 (750) milj. euroa,

josta 511 (593) milj. euroa oli pitkäaikaista ja 99 (157) milj. euroa lyhytaikaista.

Varaukset 16,4 (20,2) milj. euroa sisälsivät 9,7 (17,6) milj. euroa maaperän puhdistuskuluihin ja 6,3 (2,1) milj. euroa maankäytösopimuksiin liittyviin korvauksiin tehtyjä varauksia. Laskennalliset

verovelat kasvoivat 38,4 milj. eurosta 53,2 milj. euroon johtuen sijoituskiinteistöjen käyvän arvon tulosvaikutuksesta.

Konsernin omavaraisuusaste tilivuoden lopussa oli 55,7 (48,1) prosenttia. Nettovelkaantumisaste (gearing) oli 0,7 (0,9).

Konsernin toiminnan tulos

Konsernin liikevoitto oli 148,2 (127,6) milj. euroa ja tilikauden tulos 112,3 (81,5) milj. euroa. Tulos muodostui seuraavasti:

- Nettovuokratuottoa kertyi 84,6 (86,4) milj. euroa.
- Vaihto-omaisuuteen luokiteltujen kiinteistökohteiden myynnistä saatiin nettomääräisesti 36,8 (37,6) milj. euroa myyntivoittoa ja sijoituskiinteistöjen myynneistä 0,3 (0) milj. euroa.
- Hallinnon kulut olivat 20,7 (23,5) milj. euroa, josta henkilöstökulut muodostivat 12,6 (14,3) milj. euroa.
- Poistoja käyttöomaisuudesta kirjattiin 0,4 (2,5) milj. euroa. Vuoden 2004 poistot sisältävät Kruunuasunnot Oy:n poistoja IAS 16 mukaan hankintamenoarvos-tetuista poikkeuksellisista sijoituskiinteistöistä.
- Nettomääräiset liiketoiminnan muut tuotot 4,5 (4,9) milj. euroa kertyi pääasiassa tytäryhtiö Ovenian tuotoista.

Liikevaihto, tulos ja kiinteistöomaisuus liiketoimintayksiköittäin

Me	Toimitilat		Hotellit		Myynti-kiinteistöt		Muut yksiköt		Yhteensä	
	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004
Liikevaihto	128,2	91,6	18,1	16,1	89,6	133,7	50,8	36,6	286,7	278,0
Nettovuokratuotto	66,2	58,7	15,2	12,7	3,2	7,5	0,0	7,5	84,6	86,4
Myyntivoitot/-tappiot	17,4	3,0			21,1	30,2	-1,5	4,4	37,1	37,6
Sijoituskiinteistöjen arvonmuutos	62,0	28,7	-11,5	1,2					50,5	30,0
Vaihto-omaisuuden arvonmuutos	-1,3	-3,0	-0,2		-5,9	-2,2			-7,4	-5,2
LIIKEVOITTO	139,5	82,6	2,7	13,2	11,7	28,7	-5,7	3,2	148,2	127,6
Kiinteistöomaisuus	896	793	218	178	158	204		124	1 273	1 299
Nettovuokratuotto, %	7,8	7,8	7,7	7,4	1,8	3,2			6,6	6,7

Konsernin rahavirtalaskelma

	1.1.-31.12.2005	1.1.-31.12.2004
Liiketoiminnan nettorahavirta	166 444	157 914
Investointien nettorahavirta	-25 445	-90 743
Rahoituksen nettorahavirta	-161 238	-63 619
Rahavarojen muutos	-20 239	3 552
Rahavarat tilikauden alussa	26 328	22 776
Rahavarat tilikauden lopussa	6 089	26 328

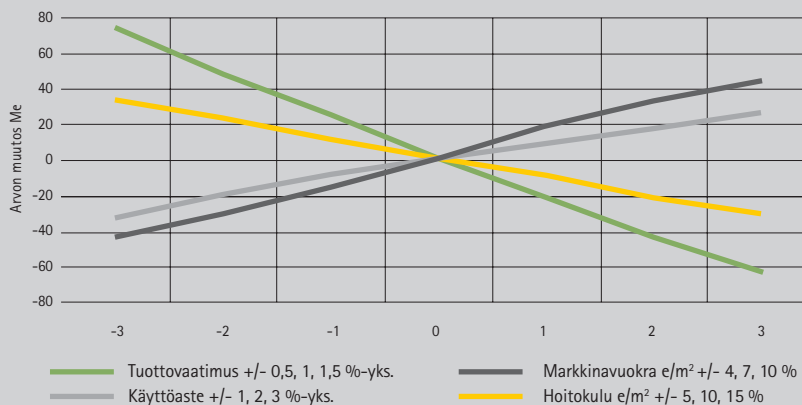
Täydellinen rahavirtalaskelma esitetään liitetiedoissa.

- Sijoituskiinteistöjen arvonmuutos käypään arvoon arvostamisesta kasvatti tulosta 50,5 (30,0) milj. euroa.
- Vaihto-omaisuudesta kirjattiin 7,4 (5,2) milj. euroa arvonalennuksia.
- Nettomääräiset rahoituskulut olivat 14,6 (22,9) milj. euroa.

Liikevaihtoa kertyi 287 (278) milj. euroa, josta 137 (157) milj. euroa oli vuokra- ja palvelutuottoja ja 149 (121) milj. euroa kiinteistöomaisuuden myyntituloja. Kokonaistuotot olivat 342 (314) milj. euroa. Kiinteistöomaisuuden nettovuokratuotto oli 6,6 (6,7) prosenttia, oman pääoman tuotto 15,4 (12,5) prosenttia ja sijoitetun pääoman tuotto 11,6 (10,3) prosenttia. Vuokrattavissa olevasta huoneistopinta-alasta laskettu vuokrausaste oli 83 (77) prosenttia.

Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutosherkkyyttä eli riskiä testattiin muuttamalla valmiiden toimitilakiinteistöjen Kapiteeliin DCF-mallilla laskettujen käypien arvojen keskeisiä laskentaparametreja, jotka ovat tuottovaatimus, markkinavuokra e/m², vuokraus- eli käyttöaste ja hoitokulut e/m². Vuoden lopussa näiden kohteiden käypä arvo eli herkkyyksianalyysin lähtöarvo oli 747 milj. euroa.

Herkkyyksianalyysi



Rahoitus

Kapiteeli-konsernin korolliset velat vähenivät vuoden 2005 aikana 602 milj. eurosta 512 milj. euroon. Keskeiset muutokset rahavirroissa on esitetty edellisellä sivulla olevassa taulukossa.

Kapiteeli ylläpiti vuoden 2005 aikana monipuolista rahoitusrakennetta. Rahoituslähteiden ja -instrumenttien määrä pysyi edellisen vuoden tasolla. Yhtiö solmi 235 milj. euron edestä korkojohdannais sopimuksia vähentääkseen vaihtuvakorkoisiin lainoihin liittyvää korkoriskiä. Yhtiön suojautumisaste nousi näin 86 prosenttiin. Kapiteeli Oyj:n 150 milj. euron yritystodistusohjelman keskimääräinen 50 prosentin käyttöaste tavoite saavutettiin. Yhtiö maksoi nimellisarvoltaan 59,5 milj. euron pääomalan lainan valtiolle 11.10.2005, minkä jälkeen sillä ei ole pääomalainaa.

Konsernin nettomääräiset rahoituskulut olivat 14,6 (22,9) milj. euroa. Luottojen keskimääräinen laina-aika oli 3,3 (3,8) vuotta ja keskimääräinen korkojohdannaiset huomioon ottaen 3,44 (3,35) prosenttia. Keskimääräinen korkosidonnaisuusaika oli 1,9 (1,3) vuotta. Markkinakorkojen muutoksen arvioitu vaikutus

konsernin nettokorkokuluihin seuraavan 12 kuukauden aikana on:

Markkinakoron muutos, prosenttiyksikköä				
1,00 %	2,00 %	3,00 %	-1,00 %	-2,00 %
Nettokorkokulujen muutos, Me				
3,0	3,9	4,6	-4,2	-8,3

Yli vuoden pituiset kiinteäkorkoiset lainat ja käytetyt korkojohdannaiset yhteensä vastaavat nimellisarvoilla laskettuna 86 prosenttia konsernin kaikesta korollisesta vieraasta pääomasta.

Toimintaympäristö

Suomen taloudellinen kasvu on ollut viime vuodet vuotta 2005 lukuun ottamatta euroaluetta nopeampaa. Tästä huolimatta teollisuuden investoinnit ovat pysyneet matalalla tasolla. Kansainvälisen kilpailun kiristyminen on lisäksi pakottanut yrityksiä tarkistamaan strategioitaan ja siirtämään tuotantoaan halvempien kustannusten maihin lähemmäksi kasvavia markkinoita.

Kiinteistömarkkinoille taloudellinen kehitys on heijastunut siten, että toimintilojen kysyntä on ollut pitkään heikkoa, vapaiden tilojen määrä on kasvanut, vuokrausasteet ovat lievästi laskeneet ja uudisrakentaminen on supistunut. Viime aikoina kuitenkin pääkaupunkiseudulla vapaiden toimistotilojen määrä on kääntynyt lievästi laskuun. Kulutuskysynnän kasvu on pitänyt liiketilojen kysynnän ja rakentamisen vilkkaana. Alhainen korkotaso on tukenut toimisto-, liike- ja varastotilojen sijoituskysyntää.

Suomen talouden euroaluetta nopeampi kasvu ja kotimaisten kiinteistöinvestointien tuottotasot ovat vuosina 2003–2005 lisänneet ulkomaisten sijoittajien kiinnostusta suomalaisiin kiinteistöinvestointeihin.

tuksiin. Kiinnostusta on kasvattanut myös tarve hajauttaa kiinteistöportfolioiden riskiä alueellisesti. Riskin hajauttamisen tarve näkyy vastaavasti kotimaisten instituutioiden sijoituksina ulkomaille. Ulkomaiset sijoittajat ovat toteuttaneet investointinsa erityisesti portfoliokauppoina, mikä on nopeuttanut kiinteistösijoitusten siirtymistä passiivisilta omistajilta aktiivisille sijoittajille. Ulkomaisten sijoittajien tulo markkinoille on nostanut kiinteistöjen hintoja, alentanut sijoitusten tuottovaatimuksia, monipuolistanut sijoittajarakennetta ja parantanut likviditeettiä.

Taloudellisen kasvun ei ennakoita merkittävästi vahvistavan toimitilamarkkinoiden vuokrauskysyntää vuosina 2006–2008. Kiinteistömarkkinoiden likviditeetin ja investointikysynnän arvioidaan pysyvän viime vuosien tasolla. Kysyntää tukee ulkomaisten sijoittajien mielenkiinto ja kotimaisten instituutioiden halu säilyttää portfoliossaan suomalaisia kiinteistöjä vähintään nykyinen osuus. Kiinteistörahastoihin on kerätty satoja miljoonia euroja sijoitettavaksi Suomen kiinteistömarkkinoille. Ulkomaisten ja kotimaisten sijoittajien ennakoidaan lisäävän sijoitustensa muokkaamista, mikä tulee lisäämään markkinoiden likviditeettiä ja toimialajärjestelyjä.

Kapiteelin liiketoiminta vuonna 2005

Kapiteelin kiinteistöliiketoiminta jakautuu kolmeen yksikköön: Toimitilat, Hotellit ja Myyntikiinteistöt, jotka kaikki ylittivät vuonna 2005 niille asetetut tulostavoitteet. Menestymisen taustalla on onnistuneesti toteutettu toimintatapojen muutos, jossa näkökulma on käännetty kiinteistöjen omistamisesta asiakkaiden

tilatarpeiden aktiiviseen ratkaisemiseen. Painopiste on siirretty sijoitusliiketoiminnasta palveluliiketoimintaan. Pystyäkseen parhaiten kuuntelemaan asiakasta ja ennakoimaan asiakkaan tarpeet Kapiteeli keskittyy asiakkuuksien hoitoon. Yhtiö on ulkoistanut kiinteistöpalveluiden hoidon Ovenia Oy:lle.

Vuoden 2006 alusta Kapiteelin asiakaspalvelukeskus on toiminut omana yksikkönään, jolloin se tukee parhaalla mahdollisella tavalla liiketoimintayksiköitä. Muutoksella korostetaan entisestään asiakaskeskeisyyttä ja suunnitelmallisen asiakastyön merkitystä tuomalla lisää henkilöstöä ja yhteydenpitokanavia asiakasrajapintaan.

Toimitilat

Toimitilat-yksikkö omistaa, vuokraa ja kehittää toimisto-, liike- ja logistiikkakiinteistöjä pääkaupunkiseudulla sekä muissa kasvukeskuksissa. Toimitilakiinteistöjen käypä arvo oli vuoden 2005 lopussa 896 (793) milj. euroa, josta IAS 40 -sijoituskiinteistöjä oli 814 (686) milj. euroa ja myytäviksi luokiteltuja vaihto-omaisuuskohteita 79 (104) milj. euroa. Kiinteistöt ovat 70 (61) prosenttia Kapiteelin kiinteistöomaisuuden käypään arvoon arvostetusta tasearvosta.

Yksikön liikevoitto oli 139,5 (82,6) milj. euroa. Nettovuokratuotto käyväälle arvolle oli 7,8 (7,8) prosenttia ja vuokrausaste 87,4 (85,4) prosenttia. Ilman kehityskohteita vuokrausaste oli 89,2 (89,8) prosenttia. Vuokratuottoja kertyi yhteensä 96,3 (84,0) milj. euroa.

Kiinteistöjä ostettiin 23,6 milj. eurolla. Suurimmat kaupat toteutuivat huhtikuussa, kun Elisa Oyj:ltä ostettiin Helsingissä Pieni Roobertinkatu 9:ssä, Tampereella Näsilinnankatu 41:ssä ja Hallituskatu 8:ssa sijaitsevat toimistokiin-

teistöt. Näistä kahden ensimmäisen laitilat vuokrattiin myyjälle pitkäaikaisella sopimuksella. Kauppakeskus Zeppelinissä Kapiteeli lisäsi omistusosuuttaan kolmella eri kaupalla. Yhteensä vuonna 2005 hankittiin noin 27 000 m² toimitilaa.

Kiinteistöjä myytiin 35,8 (7,5) milj. eurolla. Suurimmat myynnit olivat Tammissaaren kihlakunnantalo Nordisk Renting Oy:lle, Rovaniemen Lintulankulman liikekiinteistö Citycon Oyj:lle, Tornion Säästötulli yksityiselle sijoittajalle sekä Tampereen Sammonkatu 44:n teollisuus- ja varastokiinteistö Rakennustoimisto Pohjola Oy:lle. Yhteensä toimitilaa myytiin 21 000 m² vuonna 2005. Kauppahinnaltaan suurin kauppa oli tontin myynti Helsingin Pasilassa MTV-Palvelukiinteistöt Oy:lle 18,6 milj. eurolla.

Toimitiloihin investoitiin 40,3 (51,9) milj. euroa. Suurin hanke oli vuoden vaihteessa valmistunut Ruoholahden Sulka-toimistokiinteistö, johon investoitiin 11,6 milj. euroa vuonna 2005. Jyväskylän Kauppakatu 32:n liike- ja toimistotilojen muutostöihin investoitiin 3,8 milj. ja Tampereen Hermitecin toimistotilojen peruskorjaukseen 2,2 milj. euroa. Salmisaarentalon toimisto-osan peruskorjaus saatettiin loppuun 8,5 milj. eurolla. Kempeleessä, kauppakeskus Zeppelinissä, valmistui 4,5 milj. euron investointi, jossa Osuuskauppa Arinalle toteutettiin liikelat Prisma-hypermarketia varten. Kotkassa käynnistettiin kauppakeskus Pasaa-tin Kapiteelin omistaman osan saneeraus. Sen kokonaiskustannukset ovat noin 7 milj. euroa. Uusi kauppakeskus avaa ovensa asiakkaille vuoden 2006 lopussa.

Vuoden lopussa vuokrattavia tiloja oli yhteensä 765 000 m², josta toimistotiloja oli noin 50 prosenttia, liiketiloja noin 30 prosenttia sekä teollisuus- ja varastotiloja noin 20 prosenttia. Vuokrasopimuksia oli

yhteensä noin 1 800 ja vuokralaisasiakkaita noin 1 300. Suurimmat asiakkaat olivat Kesko Oyj, oikeusministeriö, Stockmann Oyj Abp, TeliaSonera Finland Oyj ja Nokia Oyj. Suurimpia vuokrauksia vuonna 2005 olivat Deloitte & Touche Oy:n sopimus Ruoholahden Sulasta, Finnlines Oy:n sopimus Helsingin Porkkalankatu 20:sta, Inex Partners Oy:n sopimus Espoon Kutojantiestä ja Osuuskauppa Arinan sopimus kauppakeskus Zeppelinistä.

Hotellit

Kapiteeli on Suomen toiseksi suurin hotelli-kiinteistöjen omistaja. Helsingin 10 suurimmasta hotelli-kiinteistöistä neljä on Kapiteelin omistuksessa. Vuoden 2005 lopussa yhtiö omisti yhteensä 17 hotelli-kiinteistöä, jotka on jaettu sijoitus- ja paikallishotelleihin. Hotellit-yksikkö keskittyy 12 sijoitushotellin omistamiseen ja kehittämiseen. Paikallishotellit myydään yksitellen sijoitusstrategiaan sopimattomina. Hotellialkun käypä arvo oli 218 (178) milj. euroa.

Hotellit-yksikön vuoden 2005 liikevoitto oli 2,7 (13,2) milj. euroa ja nettovuokratuotto 15,2 (12,7) milj. euroa. Nettovuokratuotto käyvälle arvolle oli 7,7 (7,4) prosenttia. Kiinteistöt olivat täyteen vuokrattuja kuten edellisenäkin vuonna. Hotellien 18,1 (14,9) milj. euron vuokratuotoista 82 prosenttia tulee pääkaupunkiseudulta ja 10 prosenttia Tampereelta.

Kesäkuun lopussa Kapiteeli osti 41,2 milj. eurolla Finnairin eläkesäätiöltä 40 prosentin osuuden Hilton Helsinki Strand ja Scandic Continental -hotelli-kiinteistöistä, jotka Kapiteeli omistaa osakekaupan jälkeen 100-prosenttisesti. Investointeihin käytettiin yhteensä 11,3 (12,3) miljoonaa euroa. Investoinneista suurin, Scandic Tampere Cityn peruskorjaus ja laajennus valmistui heinäkuussa.

Hotelli-kiinteistöissä on yhteensä noin 3 000 hotellihuonetta ja kiinteistöjen yhteenlaskettu pinta-ala on lähes 194 000 m². Vuokralaisina on neljä hotellioperaattoria. Suomen ainoat Hilton-hotellit ovat Hilton Helsinki Kalastajatorppa ja Hilton Helsinki Strand. Scandic Hotels toimii 12:ssa Kapiteelin hotelli-kiinteistöissä. Hilton/Scandicin osuus Kapiteelin hotelli-kiinteistöjen vuokratuotoista on 92 prosenttia. Hilton/Scandicin vuokrasopimukset ovat voimassa vuoteen 2011 ja 2012. Sopimusten mukaisesti Kapiteeli investoi kiinteistöjen kehittämiseen vuoteen 2012 mennessä noin 50 milj. euroa. Investointiohjelmasta on vuoden 2005 loppuun mennessä toteutettu noin 45 milj. euroa ja ohjelma saadaan pääosin päätökseen vuosien 2006–2007 aikana.

Myyntikiinteistöt

Myyntikiinteistöt-yksikkö vastaa Kapiteelin sijoitusstrategiaan kuulumattomien vaihto-omaisuuskiinteistöjen myynnistä ja vuokrauksesta. Myynnillä vapautetaan pääomia sijoitusomaisuuden kehittämiseen ja ostoihin. Myynnin pääpaino vuonna 2005 oli vajaatuottoisten kohteiden ja maa-alueiden myynnissä. Myynnin ohella yksikkö kehittää myyntisalkun rakennetta ja parantaa vuokraustoiminnan kannattavuutta. Vuoden lopussa myyntikohteita oli noin 880 (1 400) kappaletta tasearvoltaan 158 (204) milj. euroa.

Yksikön liikevoitto oli 11,7 (28,7) milj. euroa. Nettovuokratuotto oli 1,8 (3,2) prosenttia ja kiinteistöjen vuokrausaste 67,6 (58,7) prosenttia. Vuokrattava pinta-ala oli 400 000 (574 000) m² ja vuokrasopimusten määrä oli 1 700 (2 300). Vuokratuottoja kertyi 23,3 (30,9) milj. euroa. Myynti jatkui edellisvuosien tapaan vilkkaana.

Vuonna 2005 kiinteistöjä myytiin 64,3 (108,7) milj. eurolla. Kauppoja tehtiin yhteensä 680 (640) kappaletta. Myyntituulos oli 21,1 (30,2) milj. euroa.

Kapiteeli on osaltaan pystynyt vastaamaan asuntorakentamisen tarpeisiin tuomalla markkinoille rakennuskelpoista tonttimaata. Maaomaisuuden jalostamisessa yhtiö toimii tiiviissä yhteistyössä kuntien kaavoituksesta vastaavien tahojen kanssa, mikä on tehnyt mahdolliseksi nopeuttaa kaavoitetun tonttimaan saattamista markkinoille. Maa-alueiden myynnissä Kapiteelin asiakkaina ovat mm. kunnat, rakennuttajat ja rakennusliikkeet. Erityisesti pääkaupunkiseudulla asuntorakentamiseen sopivan tonttimaan kysyntä on jatkunut vilkkaana. Merkittävimmät asuntotuotantoon myydyt maa-alueet olivat: Helsingin Vuosaarissa Vuorannan maa-alue, rakennusoikeudeltaan 13 000 kerrosneliometriä, Lappeenrannassa Leirin alueella 1,9 hehtaarin tontti, rakennusoikeudeltaan 4 200 kerrosneliometriä ja Rakuunanmäen entinen varuskunta-alueen kiinteistö, jolla on rakennusoikeutta noin 5 700 kerrosneliometriä, Hämeenlinnan ammattikorkeakoulun alueen 2,85 hehtaarin tontti sekä Espoon Niipperin kahden hehtaarin maa-alue, rakennusoikeudeltaan 3 900 kerrosneliometriä.

Muita suurimpia myytyjä kohteita olivat Hotelli Finlandian kiinteistö Puhkarjulla sekä Valtion Pukutehtaan kiinteistö Hämeenlinnassa.

Myyntikiinteistöt-yksikön merkittävimmät vuokralaisasiakkaat vuonna 2005 olivat Nordea-konserni, Suomen Posti Oyj, sisäasiainministeriö, TeliaSonera Finland Oyj, Tradeka Oy ja Sampo-konserni.

Konsernirakenne ja sen muutokset

Kapiteeli-konsernin muodostivat emoyhtiö Kapiteeli Oyj, tytäryhtiö Ovenia Oy, josta omistetaan 50,9 prosenttia sekä 295 kiinteistötytär- ja 122 kiinteistöosakkuusyhtiötä. Kapiteeli Oyj myi Kruunu-asunnot Oy:n koko osakekannan 3.1.2005 Solidium Oy:lle. Emoyhtiö, Ovenia Oy sekä pysyvään omistukseen kuuluvat kiinteistötytär- ja kiinteistöosakkuusyhtiöt on yhdistelty konserniin. Vaihtuviin vastaaviin kuuluvia kiinteistöyhteisöjä ei ole yhdistelty.

Riskienhallinta

Riskienhallinnan lähtökohtana on konsernin riskinkantokyky ja -halu, keskeisten riskien tunteminen sekä päätetty riskienhallintapolitiikka. Riskienhallinta on integroitu osaksi strategiaprosessia, toiminnan ohjausjärjestelmää ja liiketoimintaprosesseja.

Kapiteelissa riskeillä tarkoitetaan epävarmuutta, joka liittyy konsernin vahvistettujen tavoitteiden toteutumiseen. Riskienhallinnan tavoitteena on tunnistaa keskeiset epävarmuudet, mitata ja arvioida ennalta tunnistettuja epävarmuuksia sekä päättää suhtautumisesta näihin epävarmuuksiin. Riskeihin suhtaudutaan liiketoimintaan tavanomaisesti kuuluvina ja niitä arvioidaan sekä niihin sisältyvien mahdollisuuksien hyödyntämisen että niiden pienentämisen ja poistamisen kannalta. Riskit on luokiteltu strategiaan, operatiivisiin, vahinko- ja omaisuus- sekä rahoitusriskeihin.

Kapiteelin hallitus päättää riskienhallinnan tavoitteista ja määrittelee riskienhallintapolitiikan sekä vastaa riskienhallinnan seurannasta. Johto-

ryhmä vastaa riskienhallinnan käytännön toimenpiteistä riskienhallintapolitiikan puitteissa. Liiketoimintayksiköiden ja konsernitoimintojen tehtävänä on riskienhallinnan seurannan ja raportoinnin järjestäminen osana muuta raportointia. Sisäisen tarkastuksen tehtävänä on riskienhallintajärjestelmän toimivuuden tarkastaminen. Jokaisella kapiteelilaisella on vastuu tunnistaa yhtiön tavoitteiden saavuttamista uhkaavia riskejä.

Osana vuosisuunnitteluprosessia tehdään riskikartoitus, jossa keskeiset riskit tunnistetaan ja niiden määrä arvioidaan. Strategian ja vuosisuunnitelman käsitteilyn yhteydessä arvioidaan suhtautumista keskeisiin riskeihin sekä tarvetta muuttaa riskienhallinnan tavoitteita ja riskienhallintapolitiikkaa. Tehtyjen päätösten perusteella päivitetään hallituksen hallinto- ja valvontaperiaatteet sekä toimintakäsikirja. Riskeistä raportoidaan hallitukselle konsernitasolta vuosittain riskikartoituksen yhteydessä sekä erikseen päätetyistä riskeistä kuukausittain.

Riskikartoitus ja keskeiset riskit

Riskienhallintapolitiikan mukainen riskikartoitus tehtiin loka-marraskuussa 2005. Tunnistetut riskit arvioitiin riskin merkittävyyden ja tulosvaikutuksen perusteella ja luokiteltiin kriittisiin, kohtuullisiin ja vähäisiin riskeihin. Arvio ja luokittelu tehtiin sekä ilman riskienhallintaratkaisuja että niiden jälkeen.

Strategisiksi riskeiksi tunnistettiin markkinariski, liiketoimintamallin riski, imagoriski, sijoitus- ja investointipolitiikan riski, investointien toteutusriski, asiakasriski, kustannusriski ja yhteiskunnallinen riski. Markkinariskiiin sisältyy mm. ulkoiseen raportointiin liittyvä varojen arvostamisen riski. Kriittisimmiksi ilman riskienhallintaratkaisuja arvioitiin mark-

kinariski, investointien toteutusriski sekä sijoitus- ja investointipolitiikan riski.

Operatiivisia riskejä ovat palveluverkoston riski, juridinen riski, osaamisen ylläpidon riski, tietoturva- ja tietojärjestelmäriski, avainhenkilöriski sekä toiminnan ohjausjärjestelmän riski, joista ilman riskienhallintaratkaisuja kriittisimmiksi arvioitiin kaksi viimeksi mainittua.

Vahinko- ja omaisuusriskeistä kriittisin on ympäristöriski, joka riskien hallintaratkaisujen jälkeenkin on edelleen kriittinen. Muina vahinko- ja omaisuusriskeinä tunnistettiin omaisuuden vahingoittumisriski, henkilöriski, vastuuriski, rikollisuusriski ja elinkaaririski.

Kapiteeli on alttiina tavanomaisille rahoitukseen liittyville riskeille eli korko-, rahoitus-, likviditeetti-, valuutta- ja vastapuoliriskille. Näistä korkoriski eli markkinakorkojen muutoksen vaikutus ennustettuihin rahoituskuluihin arvioitiin ilman riskienhallintaratkaisuja kriittiseksi riskiksi. Instrumentit, joilla rahoitus- ja erityisesti korkoriskiä vastaan suojaudutaan, kuvataan liitetiedoissa.

Ympäristövastuut

Kapiteeli toimii ympäristövastuullisesti ympäristöohjelmansa mukaisesti. Yhtiön johtoryhmä on hyväksynyt linjaukset ympäristövastuun toteuttamisesta 19.12.2003. Niiden mukaisesti:

- Elinkaariedullisuus otetaan huomioon toimintojen ja hankkeiden suunnittelussa, päätöksenteossa ja toteutuksessa.
- Tavoitteena on tehokas energian ja raaka-aineiden hyödyntäminen ja kulutuksen vähentäminen.
- Tavarant- ja palveluntuottajilta edellytetään ympäristöasioiden huomioonottamista omassa toiminnassaan.

- Vuokralaisille annetaan tietoja ja toimintaohjeita kiinteistön ja huoneiston käyttöön liittyvissä ympäristöasioissa.
- Yhtiö osallistuu kiinteistötoimialan ympäristöhankkeisiin.
- Toimintaan liittyvistä ympäristöasioista tiedotetaan avoimesti.
- Yhtiössä huolehditaan siitä, että henkilöstö tuntee toiminnan ympäristövaikutukset sekä parannetaan jatkuvasti ympäristöosaamista.

Vuonna 2005 ympäristövastuullisuuden painopiste oli elinkaaredullisuuden huomioon ottamisessa kiinteistökannan kehittämisessä ja ylläpitämisessä.

Kapiteelin kiinteistöjen ylläpitopalvelujen johtamisesta ja hankinnasta vastaa tytäryhtiö Ovenia Oy. Se vastaa myös ylläpitoon liittyvien ympäristöasioiden hoidosta lainsäädännön ja viranomaismääräysten sekä Kapiteelin ohjeistusten mukaisesti. Ovenia on vuoden 2005 aikana työstänyt omaa ympäristöstrategiaansa, panostanut henkilöstönsä ympäristöosaamiseen sekä kehittänyt ympäristöasioihin liittyviä palvelutuotteita. Yhtiöön palkattiin päätoiminen ympäristöasiantuntija vastaamaan ympäristöasioista ja niihin liittyvistä kehitystehtävistä.

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 2005 Kapiteeli käytti saastuneiden maa-alueiden tutkimuksiin ja puhdistushankkeisiin noin kuusi miljoonaa euroa.

Johto ja henkilöstö

Toimitusjohtaja Kari Inkisen erottua 31.5.2005 Kapiteelin palveluksesta nimesi hallitus uudeksi toimitusjohtajaksi Ossi Hynysen 1.6.2005 alkaen. Hän jatkaa myös Toimitilat-yksikön johtajana.

Toimitusjohtajan apuna toimii johtoryhmä, johon vuonna 2005 kuuluivat toimitusjohtajan lisäksi Toimitilat-yksikön johtajana 31.5.2005 asti Ossi Hynynen, Hotelit-yksikön johtaja Seppo Lehto, Myyntikiinteistö-yksikön johtaja Kari Koivu sekä talousjohtaja Esko Mäkinen. Johtoryhmän sihteerinä toimi päälakimies Erik Hjelt.

Kapiteeli konsernin keskimääräinen henkilömäärä vuonna 2005 oli 177 (215) henkilöä, joista Kapiteeli Oyj:n palveluksessa oli 92 (101) henkilöä. Vuoden lopussa henkilömäärä konsernissa oli 178 jakautuen emoyhtiö 87 ja Ovenia Oy 91.

Emoyhtiössä maksettiin palkkoja ja palkkioita yhteensä 5 849 778 euroa, josta toimitusjohtajien palkat ja palkkiot olivat 295 649 euroa. Hallituksen jäsenten palkkiot olivat 96 800 euroa. Konsernissa palkkoja ja palkkioita maksettiin 8 897 290 euroa.

Kapiteelissa noudatetaan tasa-arvoa henkilöstöasioissa. Kapiteelille on 14.12.2005 vahvistettu tasa-arvosuunnitelma.

Hallinto

Kapiteeli Oyj on Suomen valtion kokonaan omistama kiinteistösijoitusyhtiö.

Kapiteeli Oyj:n hallinto on järjestetty osakeyhtiölain mukaan. Kapiteeli Oyj:n hallintoa ohjaavat lisäksi hallituksen hallinto- ja valvontaperiaatteet (Corporate Governance), jotka on hyväksytty Kapiteeli Oyj:n hallituksessa 17.1.2005. Johtoryhmän antamat toimintaohjeet on hyväksytty johtoryhmässä 17.8.2005.

Varsinainen yhtiökokous pidettiin 17.3.2005.

Kapiteeli Oyj:n hallituksen puheenjohtajana toimii Erkki KM Leppävuori ja varapuheenjohtajana Jarmo Väisänen. Hallituksen jäseniä ovat Matti R J Niemi, Ritva Sallinen ja Elina Selinheimo. Hallituksen kaikki jäsenet ovat Kapiteeli Oyj:stä riippumattomia. Jarmo Väisästä ja Elina Selinheimoa lukuun ottamatta hallituksen jäsenet ovat merkittävästä osakkeenomistajasta riippumattomia. Hallituksella ei ole valio-kuntia eikä sisäistä työnjakoa. Hallituksen varapuheenjohtajan erityistehtävänä ovat omistajaohjaukseen liittyvät asiat. Hallituksen jäsenillä ei ole erityistehtäviä.

Hallitus kokoontui 12 kertaa vuonna 2005 ja keskimääräinen osallistumisprosentti oli 98,3. Hallituksen jäsenille vuonna 2005 maksetut palkkiot olivat:

- puheenjohtajan kuukausipalkkio 1 750 euroa
- varapuheenjohtajan kuukausipalkkio 1 350 euroa
- jäsenen kuukausipalkkio 1 000 euroa
- kokouspalkkio 500 euroa/kokous/ henkilö.

Kapiteeli Oyj:n tilintarkastajana on toiminut Tuokko Tilintarkastus Oy, KHT-yhteisö. Päävastuullinen tilintarkastaja on KHT Yrjö Tuokko ja varatilintarkastaja KHT Olavi Guttorm. Vuonna 2005 tilintarkastuspalkkioita maksettiin 131 329 euroa ja erityistoimeksiannoista palkkioita 37 029 euroa.

Tilikauden päättymisen jälkeiset tapahtumat

Talusojohtaja Esko Mäkisen jäätyä pois täyspäiväisestä tehtävästään siirtyäkseen eläkkeelle nimitettiin 1.2.2006 alkaen

- Riitta Parviainen talusojohtajaksi ja johtoryhmän jäseneksi vastuualueina talous ja tietohallinto
- Erik Hjelt rahoitus- ja lakiasiaintojohtajaksi ja johtoryhmän jäseneksi vastuualueina rahoitus, lakiasiat, henkilöstöhallinto ja viestintä. Hän toimii sekä johtoryhmän että hallituksen sihteerinä ja toimitusjohtajan varamiehenä.

Arvio tulevasta kehityksestä

Kapiteelilla on vahva tase ja hyvä rahoitusasema, mikä antaa yhtiölle erinomaiset edellytykset jatkaa valitun strategian toteuttamista ja toimia myös tulevaisuudessa aktiivisena osapuolena kiinteistömarkkinoilla.

Kapiteelin tavoitteena on strategiakauden 2006–2008 aikana kehittää konsernitasetta ja tuloksenteokkyä siten, että yhtiö on kilpailukykyinen muihin pohjoismaisiin toimijoihin verrattuna. Yhtiö keskittää kiinteistöomaisuutensa kasvukeskuksiin, eli pääosin Helsingin, Tampereen, Turun ja Oulun alueisiin. Vuoden 2008 loppuun mennessä yhtiö irtautuu omaisuudesta, joka ei sovellu sen strategiaan tavoitteisiin kokonsa, sijaintinsa tai kiinteistötyypinsä vuoksi. Kapiteelin hallitus on vahvistanut Toimitilat, Hotellit ja Myyntikiinteistöt -yksiköille yksikkökohtaiset kehittämissuunnitelmat vuosiksi 2006–2008.

Toimitilat-yksikön tavoitteena on kasvaa kannattavasti. Toimitilakiinteistöjä

kehitetään kiinteistöjen kokoa kasvattamalla, investoimalla omiin kehityskohteisiin sekä ostamalla uusia tuottavia kohteita valtakunnallisista kasvukeskuksista. Pienet kohteet, osaomistukset ja strategiaan sopimattomilla paikkakunnilla olevat kohteet myydään. Tavoitteena on vuokrausasteen nostaminen, vuokratuoton kasvattaminen ja sitä kautta sijoituskiinteistöjen arvon parantaminen. Tässä keskeistä on onnistuminen aktiivisessa nykyisten asiakkaiden hoitamisessa ja uusasiakashankinnassa.

Hotellit-yksikkö keskittyy sijoitus-hotellien kehittämiseen. Paikallishotellit myydään. Investoimalla sijoitushotelleihin parannetaan hotelliomistusten tuottoa ja arvoa.

Myyntikiinteistöt-yksikön tavoitteena on myydä Kapiteelin omistusstrategiaan kuulumattomat kiinteistökohteet.

Näkymät vuodelle 2006

Kansainvälisten sijoittajien osuus Suomen kiinteistömarkkinoilla kasvaa entisestään. Niistä on tullut pysyvä osa suomalaisia kiinteistösijoitusmarkkinoita. Tämän myötä kiinteistöjen ostaminen on muuttunut entistäkin haasteellisemmaksi hintojen kohotessa edelleen. Samalla kiinteistömarkkinat ovat kehittyneet ammatillisiksi, jolloin oman henkilöstön ja yhteistyökumppaniverkoston osaamisen merkitys on korostunut.

Kehityshankkeiden, investointien ja kiinteistöjen ostopien määrä jäänee kertomusvuotta pienemmäksi. Toimitilayksikkö kasvattaa sijoitusomaisuutta ensisijaisesti omilla investointihankkeilla. Markkinat pysyvät haasteellisina ja se heijastuu uudiskohteiden toteuttamiseen,

koska pääkaupunkiseudulla on tarjolla edelleen runsaasti vajaakäyttöistä toimintatilaa. Vuoden 2006 aikana on suunniteltu käynnistettäväksi toimistohanke Helsingin Ruoholahteen sekä liikekiinteistö Pirkkalaan Partolan alueelle sekä Helsingin Itäkeskukseen nykyisen kauppakeskuksen viereen.

Kilpailu toimitilojen vuokralaisasiakkaista pysyy tiukkana, joskin tilanne vuokramarkkinoilla on kääntynyt lievästi positiivisempaan suuntaan. Vuokrausasteiden ja nettovuokratuottojen parantaminen lähivuosina edellyttää kilpailijoista positiivisesti erottuvaa brändistrategiaa ja kilpailijoita parempaa palvelukykyä ja -konseptia. Menestyminen kilpailussa asiakkaista edellyttää todellista kykyä ratkaista asiakkaiden tilatarpeita. Tässä vuoden 2006 alussa uudelleenorganisoidun asiakaspalvelukeskuksen keskeisessä roolissa.

Hotellikiinteistöjen tuloksenteoedellytykset ovat edellisvuosien tapaan hyvät. Kansainvälisillä hotellimarkkinoilla edetään jonkin verran Suomen edellä. Myönteinen kehitys New Yorkissa, Lontoossa, Kööpenhaminassa ja Tukholmassa antaa perusteen odottaa kehityksen jatkuvan hyvänä myös Suomessa.

Myyntien ennakoidaan pysyvän vuoden 2005 tasolla. Sijoitusstrategiaan kuulumattoman kiinteistöomaisuuden, erityisesti kaavoitetun tonttimaan ja vajaatuottoisten kohteiden, myyntiä jatketaan. Tonttikaupan näkymät ovat positiivisia ja maaomaisuuden kehittämiseen panostetaan edelleen.

Kaikkineen vuonna 2006 Kapiteelin myönteinen kehitys jatkuu.

Konsernitase

1 000 e

VARAT	Viite	31.12.2005	31.12.2004
Pitkäaikaiset varat			
Sijoituskiinteistöt	1	1 029 762	966 758
Käyttöomaisuus	2	4 791	14 389
Rahoitusleasingsaamiset	3	2 732	0
Laskennalliset verosaamiset	4	50 973	57 477
		1 088 258	1 038 623
Lyhytaikaiset varat			
Vaihto-omaisuus	5	235 287	317 598
Myyntisaamiset	6	22 855	42 216
Lainasaamiset	7	9	17
Lyhytaikaiset saamiset	8	21 545	17 155
Rahavarat	9	6 089	26 328
		285 785	403 313
VARAT YHTEENSÄ		1 374 042	1 441 937
OMA PÄÄOMA JA VELAT			
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma			
Osakepääoma	10	190 000	190 000
Ylikurssirahasto		76 666	76 666
Kertyneet voittovarot		495 991	423 805
		762 657	690 470
Vähemmistön osuus		1 603	1 644
Velat			
Pitkäaikaiset velat	11		
Pääomalaina		0	54 639
Korolliset pitkäaikaiset velat		441 443	479 941
Varaukset	12	16 414	20 243
Laskennalliset verovelat	4	53 206	38 374
		511 063	593 198
Lyhytaikaiset velat			
Korolliset lyhytaikaiset velat	11	70 391	122 464
Muut velat	14	28 329	34 161
		98 720	156 624
Velat yhteensä		609 783	749 822
OMA PÄÄOMA, VÄHEMMISTÖN OSUUS JA VELAT YHTEENSÄ		1 374 042	1 441 937

Tilinpäätös

Konsernin tuloslaskelma

1 000 e

	Viite	2005	2004
Liikevaihto	15	286 726	278 045
Muut tuotot	15	55 358	35 855
Kokonaistuotot	15	342 084	313 899
Kokonaiskulut pl. rahoituskulut	16	193 916	186 284
Vuokra- ja palvelutuotot	17,18	137 403	157 076
Korkotuotot rahoitusleasingsopimuksista	3,18	248	
Ylläpitokulut	18	52 561	69 820
Vuokraustoiminnan muut kulut	19	475	836
Nettovuokratuotto		84 616	86 420
Vaihto-omaisuuden myyntituotot		96 726	120 969
Myydyn vaihto-omaisuuden kirjanpitoarvo		59 964	83 399
Vaihto-omaisuuden luovutusvoitot/-tappiot		36 762	37 570
Hallinnon kulut	20	20 698	23 454
Poistot	21	442	2 540
Liiketoiminnan muut tuotot/kulut	22	4 486	4 862
Sijoituskiinteistöjen myyntituotot		52 348	
Sijoituskiinteistöjen kirjanpitoarvo		52 052	
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot		296	
Sijoituskiinteistöjen arvonmuutos	1	50 532	29 990
Vaihto-omaisuuden arvonmuutos	5	-7 383	-5 233
Arvonmuutokset		43 148	24 757
LIIKEVOITTO		148 168	127 615
Osinkotuotot		8	76
Rahoitustuotot ja -kulut	23	-14 597	-22 908
Voitto ennen veroja		133 578	104 783
Tuloverot	4, 24	21 336	23 145
TILIKAUDEN VOITTO		112 243	81 637
Jakautuminen:			
Emoyhtiön omistajille		112 243	81 637
Vähemmistölle		34	-172
Tilikauden voitto		112 276	81 466
Emoyrityksen omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos		11,82	8,58

Tiliinpäätös

Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista

1 000 e	Osake- pääoma	Ylikurssi- rahasto	Kertyneet voitto- varat	Oma pääoma yhteensä	Vähemmistön osuus	Yhteensä
Oma pääoma 31.12.2003	190 000	76 666	226 751	493 417	1 293	494 710
IAS 12:n käyttöönoton vaikutus			42 148	42 148		
IAS 31:n käyttöönoton vaikutus			-1 034	-1 034		
IAS 37:n käyttöönoton vaikutus			3 699	3 699		
IAS 39:n käyttöönoton vaikutus			12 541	12 541		
IAS 40:n käyttöönoton vaikutus			66 974	66 974		
Oikaistu oma pääoma 1.1.2004	190 000	76 666	351 079	617 745	1 293	619 038
Tilikauden voitto			81 465	81 465		
Osingonjako			-8 740	-8 740		
Oma pääoma 31.12.2004	190 000	76 666	423 804	690 470	1 644	692 114
Tilikauden voitto			112 276	112 276		
Osingonjako			-40 090	-40 090		
Oma pääoma 31.12.2005	190 000	76 666	495 990	762 656	1 603	764 259

Tilinpäätös

Konsernin rahavirtalaskelma

1 000 e	1.1.-31.12.2005	1.1.-31.12.2004
LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA		
Tilikauden voitto ennen veroja	133 578	104 783
Oikaisut:		
Liiketoimet, joihin ei liity maksutapahtumaa	-41 758	-14 284
Korkokulut ja muut rahoituskulut	16 812	18 107
Korkotuotot ja muut rahoitustuotot	-3 426	-2 984
Rahavirta ennen käyttö pääoman muutosta	105 206	105 622
Käyttöpääoman muutos:		
Lyhytaikaisten korottomien liikesaamisten lisäys (-)/vähennys(+)	7 630	-19 063
Vaihto-omaisuuden lisäys(-)/vähennys(+)	54 508	82 562
Lyhytaikaisten korottomien velkojen lisäys(+)/vähennys(-)	17 682	1 958
Varausten muutos	-3 829	4 106
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	181 197	175 185
Maksetut korot ja maksut		
Saadut osingot	8	76
Saadut korot	2 816	2 205
Maksetut korot	-17 577	-19 436
Maksetut verot	0	-116
Liiketoiminnan nettorahavirta	166 444	157 914
INVESTOINTIEN RAHAVIRTA		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-115 270	-95 473
Tytäryritysten myynti vähennettynä myytyjen yritysten rahavaroilla	89 494	0
Myönnetyt lainat	0	-114
Lainasaamisten takaisinmaksut	331	4 844
Investointien nettorahavirta	-25 445	-90 743
RAHOITUKSEN RAHAVIRTA		
Lyhytaikaisten lainojen nostot/takaisinmaksut	-79 819	77 688
Pitkäaikaisten lainojen nostot	18 829	264 929
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-60 158	-397 496
Maksetut osingot	-40 090	-8 740
Rahoituksen nettorahavirta	-161 238	-63 619
Rahavarojen muutos	-20 239	3 552
Rahavarat tilikauden alussa	26 328	22 776
Rahavarat tilikauden lopussa	6 089	26 328

Tilinpäätös

Konsernitilinpäätöksen laadintaperiaatteet

Laadinta- ja raportointiperusteet

Kapiteeli siirtyi 1.1.2005 kansainväliseen IFRS-tilinpäätöskäytäntöön (International Financial Reporting Standards). Siirtymispäivä oli 1.1.2004. Tämä on Kapiteeli-konsernin ensimmäinen IFRS-standardien mukaan laadittu konsernitilinpäätös. Aiemmat Kapiteeli-konsernin tilinpäätökset ovat perustuneet suomalaisen tilinpäätösnormistoon.

Taseen ja tuloslaskelman siirtymälaskelmissa esitetään FAS-raportoinnista IFRS-raportointiin siirtymisen vaikutukset mukaan lukien tilivuosi 2005.

Konsernin tase ja tuloslaskelma raportoidaan soveltaen EPRA:n suosittelamia tase- ja tuloslaskelmakaavoja (European Public Real Estate Association: Best Practices Policy Recommendations www.epra.com).

Emoyhtiö Kapiteeli Oyj:n ja sen tytäryhtiöiden erillistilinpäätökset on laadittu kansallisen FAS-normiston ja ohjeistuksen mukaisesti. Yhtiöissä on noudatettu yhtenäisiä tilinpäätösperiaatteita. Emoyhtiö Kapiteeli Oyj:n tilinpäätöksessä noudatetut periaatteet esitetään yhtiön tilinpäätöksen yhteydessä.

Konsernirakenne ja konsolidointiperiaatteet

Kapiteeli-konsernin muodostivat tilivuoden lopussa emoyhtiö Kapiteeli Oyj, tytäryhtiö Ovenia Oy, josta omistetaan 50,9 prosenttia sekä 295 kiinteistötytär- ja 122 kiinteistöosakkuusyhtiötä. Kapiteeli Oyj myi Kruunuasunnot Oy:n koko osakekannan 3.1.2005 Solidium Oy:lle.

Konserniin on yhdistelty emoyhtiö Kapiteeli Oyj, tytäryhtiö Ovenia Oy sekä pitkäaikaiseen omistukseen hankitut kiinteistötytär- ja osakkuusyhtiöt. Kiinteistötytär- ja osakkuusyhtiöistä suurin osa on keskinäisiä kiinteistöyhtiöitä, joiden kulut on katettu yhtiövastikkeilla. Yhtiöt on yhdistelty käyttäen seuraavia menetelmiä:

- keskinäiset kiinteistöyhtiöt suhteellisen yhdistelyn menetelmällä (IAS 31 Yhteisyritysosuuksien esittäminen tilinpäätöksessä)
- tytäryhtiö Ovenia Oy ja ei-keskinäiset tytäryhtiöt hankintamenomenetelmällä käsitellen ulkopuolisten osakkeenomistajien osuus yhtiöiden tuloksista ja omista pääomista vähemmistöosuutena.

Kiinteistöyhteisöjen yhdistelyssä syntyneet konsernissaivat ja -aktiivat on kohdistettu kiinteistöomaisuuteen.

Vaihto-omaisuudeksi luokiteltuja tytär- ja osakkuusyhtiöitä ei yhdistellä. Yhdistelemättä jättämisellä ei ole olennaista vaikutusta konsernin tulokseen ja taloudelliseen asemaan.

Kirjaus- ja arvostusperiaatteet

Sijoituskiinteistöt

Sijoituskiinteistöiksi on luokiteltu kiinteistöt, joita konserni pitää hallussaan hankkiakseen vuokratuottoja tai arvonnousua tai molempia. Luokittelu perustuu Kapiteelin hallituksen vahvistamiin sijoituskriteereihin. Sijoituskiinteistöt arvostetaan alun perin hankintameno, johon sisällytetään transaktiomenot. Itse valmistetun sijoituskiinteistön hankintameno muodostuu rakentamis- tai valmistumishetken mennessä kertyneistä kustannuksista.

Alkuperäisen kirjaamisen jälkeisessä arvostamisessa Kapiteeli soveltaa käyvän arvon mallia. Sen mukaan käyvän arvon muutoksista johtuva voitto tai tappio kirjataan tulosvaikutteisesti sille kaudelle, jonka aikana se syntyy.

Toimitilakiinteistöjen käyvät arvot on määritelty yhteistyössä Maakanta Oy:n (AKA) kanssa käyttäen Kapiteelin kehittämää, diskontattuihin kassavirtoihin perustuvaa arvonmäärityksen laskentamallia. DCF-mallin ovat tarkastaneet Ernst & Youngin asiantuntijat ja se täyttää IFRS:n käyvän arvon laskennan ja kansainvälisen kiinteistöarvioinnin (International Valuation Standards, IVS) kriteerit. Maakanta Oy on määritellyt erityisesti tuottovaatimukset ja muut markkinaläh-

töiset muuttajat suhteessa kiinteistömarkkinoiden kehitykseen. Hotelli kiinteistöjen sekä kehityskohteiden – maa-alueet ja muut – käyvät arvot perustuvat Maakanta Oy:n laatimiin arvioihin, joissa on käytetty kuhunkin kohteeseen parhaiten soveltuvia arviointimenetelmiä. Maakanta Oy on antanut seuraavat lausunnot:

- Sijoituskohteiden arviointiprosessi 31.12.2005
- Kehityskohteiden arviointiprosessi 31.12.2005
- Hotellialkukäypä arvo 31.12.2005
Tuottovaatimuksen määrittämisen prosessi 30.9.2005, tehty 3.11.2005.

Poikkeuksena käyvän arvon mallin käytöstä olivat tietyt Kruunuasunnot Oy:n omistamat, varuskunta-alueella tai sen välittömässä läheisyydessä sijainneet kiinteistökohteet, jotka osittain tai kokonaan oli vuokrattu Puolustusvoimien henkilöstön käyttöön. Ne arvostettiin hankintamenomallilla IAS 40.53 sallimina "poikkeuksellisia tapauksina", joille käyvän arvon luotettava määrittäminen ei ole mahdollista. Vuoden 2004 lopussa Kruunuasuntojen sijoituskiinteistöistä 90 prosenttia lukeutui näihin. Kiinteistöistä kirjattiin suunnitelman mukaiset poistot konsernissa sovellettavien poistoaikojen mukaisesti. Ne on kuvattu kohdassa Käyttöomaisuus. Käyvän arvon mallin mukaisesti arvostettujen sijoituskiinteistöjen markkina-arvot perustuivat yhtiön kauppaa- arvomenetelmällä laatimiin omiin arvioihin.

Rakenteilla olevat sijoituskiinteistöt

IFRS-raportointiin siirtymispäivän 1.1.2004 avaavaan taseeseen luokiteltiin käyttöomaisuuteen kolme kiinteistöä, joita silloin parhaillaan rakennettiin itselle käytettäväksi valmistumisen jälkeen konsernin sijoituskiinteistöinä. Niihin sovellettiin IAS 16 Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet – standardia siihen asti, kunnes ne valmis-

tuivat. Kohteet otettiin käyttöön vuosien 2004 ja 2005 aikana, jolloin ne siirtyivät IAS 40 mukaisiksi sijoituskiinteistöiksi ja alettiin arvostaa käypään arvoon.

Avaavassa taseessa IAS 40 –sijoituskiinteistöiksi luokiteltuihin kiinteistöihin on sovellettu myös niiden rakentamis- tai kunnostustyön ajan IAS 40 Sijoituskiinteistö – standardia siten, että ne on arvostettu hankintamenojen valmistumiseen ja käyttöönottoon saakka. Sen jälkeen arvostus on muuttunut käypään arvoon perustuvaksi.

Käyttöomaisuus

Aineellisiin käyttöomaisuushyödykkeisiin on kirjattu

- omassa käytössä oleviksi luokitellut kaksi konsernitoimintojen ja Helsingin alueyksikön käytössä olevaa kiinteistökohtetta. Muiden yksiköiden, joista osa toimii yhtiön omistamissa sijoitus- ja vaihto-omaisuuskiinteistöissä, oman käytön osuus kyseisten kiinteistöjen kokonaisalasta ja vuokratuotosta on niin alhainen, ettei omaa käyttöä ole eroteltu, vaan kohteet on luokiteltu kokonaan joko sijoitus- tai vaihto-omaisuuteen
- omassa käytössä olevat koneet ja kalusto
- ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat

Aineettomien hyödykkeiden muut pitkävaikutteiset menot ovat aktivoituja atk-lisenssejä. Suunnitelman mukaisten poistojen poistoajat ovat:

- | | |
|---|-------------|
| ■ Pitkävaikutteiset menot (atk-lisenssit) | 3 vuotta |
| ■ Maa- ja vesialueet | ei poistoja |
| ■ Rakennukset (toimitilat) | 50 vuotta |
| ■ Tekniset laitteet (myös rakennuksissa) | 8 vuotta |
| ■ Koneet ja kalusto | 5 vuotta |
| ■ Taide-esineet | ei poistoja |

Suunnitelman mukaiset poistot kiinteistöistä on tehty konsernin omalta omistusajalta.

Vaihto-omaisuus

Vaihto-omaisuuskiinteistöjä ovat myytäviksi tarkoitetut kiinteistökohteet, jotka eivät kokonsa, sijaintinsa tai kiinteistötyypinsä vuoksi vastaa yhtiölle asetettuja strategisia tavoitteita. Kapiteelille on sen perustamisen yhteydessä annettu tehtäväksi näiden kohteiden myynti ja myynnille on asetettu tavoitteet sekä strategiassa että vuosisuunnitelmassa ja -budjetissa.

Vaihto-omaisuuteen on kohdistettu:

- emoyhtiön omistamat kiinteistöt ja kiinteistöyhtiöiden osakkeet
- emoyhtiön kiinteistöyhtiöille myöntämät tytäryhtiölainat
- ei-noteeratut osakkeet.

Vaihto-omaisuus arvostetaan hankintamenojen tai sitä alempana nettorealisoitavaksi. Netto-realisoitavaksi arvioitu myyntihinta, josta on vähennetty arvioidut valmiiksi saattamiseksi sekä myynnin toteuttamiseksi johtuvat välttämättömät menot.

Myytäviksi tarkoitetut kiinteistöt arviointiin vuoden 2005 lopussa omina arvioina pääosin kauppaa- arvomenetelmää käyttäen. Oleellisuuden periaatteella tilinpäätökseen kirjattiin arvonalennuksia siten, että kirjausten jälkeen myytävien kiinteistökohteiden markkina-arvon arvioidaan kokonaisuutena olevan vähintään omaisuuden kirjanpitoarvon suuruinen.

Rahoitusleasingisaamiset

Vuokrasopimuksista rahoitusleasingisopimuksiksi on määriteltävä kaksi pitkäaikaista vuokrasopimusta, joiden mukaan omistamiselle ominaiset riskit ja edut ovat olennaisilta osin siirtyneet vuokralleottajalle. Rahoitusleasingisopimusten kohteena olevat kiinteistöjen osat on sopimusten alkaessa kirjattu taseeseen rahoitusleasingisaamiseksi määrään, joka on yhtä suuri kuin nettosijoitus vuokrasopimukseen eli

vähimmäisvuokrien nykyarvo lisättyinä takaamattoman jäännösarvon nykyarvolla. Korkona käytettiin sopimusten sisäistä korkoa. Sijoituskiinteistöistä sopimuksen kohteet kirjattiin vähennykseksi niiden käypään arvoon. Koska sopimukset tehtiin samassa yhteydessä kuin kohteet ostettiin, käytettiin käypänä arvona ostohintaa.

Kuukausittaiset vuokrat on jaettu annuiteettimenetelmällä koroiksi ja saamisten lyhennyksiksi. Korkotuotot rahoitusleasingsaamisista raportoidaan EPRA:n tuloslaskelmakaavan mukaan nettovuokra- tuottoon sisältyvänä eränä.

Muiden vuokrasopimusten tuotot, joita sopimuskannasta on suurin osa, kirjataan vuokratuotoiksi.

Rahoitusvarat ja -velat

Rahoitusvarat ja -velat kirjataan taseeseen ensi kertaa merkittäessä selvityspäivänä käypään arvoon, joka tavallisesti on niiden hankintameno. Rahoitusvarat kirjataan pois taseesta, kun oikeudet kyseisen erän rahavirtoihin ovat lakanneet olemasta voimassa tai jos siihen liittyvät riskit ja edut on oleellisilta osin siirretty toiselle osapuolelle. Rahoitusvelat kirjataan pois taseesta, kun velka on maksettu tai muutoin lakannut olemasta voimassa.

Kaikki johdannaissopimukset on 1.1.2004 alkaen esitetty IFRS:n mukaisesti käypään arvoon rahoitusvaroissa ja -veloissa. Rahat ja pankkisaamiset sisältävät käteisen rahan ja rahan pankkitileillä. Pankkitilien tililimiittien mahdolliset negatiiviset saldot sisältyvät lyhytaikaisiin velkoihin.

Rahoitusinstrumenteista johtuvat tuotot ja kulut kirjataan suoriteperusteisesti tai jos erän ryhmittely sitä edellyttää, siitä kirjataan tulosvaikutteisesti käyvän arvon muutos.

Rahoitusvarat ryhmitellään arvostusta varten seuraavasti:

- käypään arvoon tulosvaikutteisesti arvostettavat rahoitusvarat
- lainat ja muut saamiset
- myytävissä olevat rahoitusvarat.

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattaviin rahoitusvaroihin kuuluu kaupankäyntisalkku. Se sisältää johdannaiset, joihin ei sovelleta suojauslaskentaa. Johdannaiset arvostetaan käypään arvoon ja käyvän arvon muutos kirjataan tuloslaskelmaan. Jos johdannaissopimuksen käypä arvo on negatiivinen, sisältyy käypä arvo rahoitusvelkojen kohtaan muut velat.

Lainat ja muut saamiset sisältää tavanomaisia, suhteellisen lyhytaikaisia lainasaamisia, jotka on arvostettu hankintameno, kun ne on alun perin merkitty taseeseen. Lisäksi ryhmään luetaan oleelliset maksamattomat kauppahintasaatavat eli sellaiset yli 6 kuukauden pituiset kauppahintasaatavat, joille saatava korkotuotto poikkeaa oleellisesti siitä, mitä kaupan vastapuoli normaalisti maksaisi vastaavan maturiteetin ja riskin omaavasta markkinaehtoisesta velasta. Näiden saatavien tase-arvo alun perin taseeseen merkittäessä on niiden vastaisten rahavirtojen nykyarvona laskettu käypä arvo.

Lainoja ei pidetä kaupankäyntitarkoituksessa. Lainat ja muut saamiset arvostetaan hankintameno tai jaksotettuun hankintamenoon efektiivisen koron menetelmää käyttäen. Arvon alentumistappio kirjataan niissä tapauksissa, joissa kirjanpidon tasearvo on korkeampi kuin kyseisistä eristä arvioitu kerrytettävissä oleva rahamäärä.

Myytävissä oleviin rahoitusvaroihin kirjataan Kapiteelin likviditeetin hallintaan liittyvät lyhytaikaiset sijoitukset suomalaisten yritysten liikkeeseen las-

kemiin yritystodistuksiin ja suomalaisten pankkien sijoitustodistuksiin. Lyhytaikaiset likviditeettisijoitukset arvostetaan käypään arvoon. Käyvän arvon muutos kirjataan omaan pääomaan käyvän arvon rahastoon. Rahoitusvarojen käypä arvo ei juuri poikkea tasearvosta, koska varat on sijoitettu juoksuajoltaan lyhyisiin ja luottokelpoisuudeltaan vakaisiin kohteisiin.

Rahoitusvelat ryhmitellään arvostusta varten

- muihin rahoitusvelkoihin ja
- kaupankäyntitarkoituksessa pidettäviin rahoitusvelkoihin.

Muut rahoitusvelat -ryhmän euro-määräiset velat arvostetaan jaksotettuun hankintamenoon efektiivisen koron menetelmällä. Hankintamenoa laskettaessa huomioidaan merkittävät järjestelypalkkiot, kaupankäyntikulut ja emissiovoitot tai -tappiot. Valuuttamääräiset lainat arvostetaan tilinpäätöspäivän kurssiin. Kurssierot kirjataan sen tilikauden tuloslaskelmaan, jonka aikana ne syntyvät.

Kaupankäyntitarkoituksessa pidettäviin rahoitusvelkoihin luetaan johdannaissopimukset, joihin ei sovelleta suojauslaskentaa. Ne arvostetaan käypään arvoon ja käyvän arvon muutos kirjataan tulosvaikutteisesti. Näiden sopimusten negatiiviset käyvät arvot esitetään taseessa velkana.

Kaikki johdannaissopimukset on 1.1.2004 alkaen esitetty IFRS:n mukaisesti käypään arvoon rahoitusvaroissa ja -veloissa. Käyvän arvon kertynyt muutos sisältyy siirtymätaseessa voittovariin. Kapiteeli ei sovelle suojauslaskentaa. Johdannaisten käyvän arvon muutos kirjataan tulosvaikutteisesti.

Yhtiö käyttää riskienhallinnassa pääasiallisesti korko-optioita, koronvaihtosopimuksia, korkofutuureja ja valuutan- ja koronvaihtosopimuksia. Korko-optioiden

käypä arvo lasketaan markkinoilla yleisesti käytetyllä optiohinnoittelumallilla. Koronvaihtosopimusten käypä arvo lasketaan diskonttaamalla tulevat kassavirrat tilinpäätöshetken markkinakoroilla. Valuutan ja koronvaihtosopimukset arvostetaan käyttäen tilinpäätöspäivän markkinanoteerauksia.

Koronvaihtosopimusten ja valuuttajohdannaisten tilikauden aikana toteutuneet ja kertyneet korkokulut tai -tuotot kirjataan tuloslaskelmaan oikaisemaan korkokuluja. Korjojohdannaisten ja valuuttajohdannaisten käypien arvojen muutokset kirjataan muihin rahoitustuottoihin ja -kuluihin.

Varaukset

Varaus kirjataan, kun konsernilla on aikaisempaan tapahtumaan perustuva oikeudellinen tai tosiasiallinen velvoite ja on todennäköistä, että veloitteen suorittaminen edellyttää maksusuoritusta, ja veloitteen määrä on arvioitavissa luotettavasti.

Varauksia on kirjattu

- puhdistuskuluista kiinteistöistä, 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.
- maankäyttösopimuksiin liittyvistä korvauksista ja
- kiinteistöjen purkamiskuluista.

Tuloverot

Konsernin tuloslaskelmaan veroihin kirjataan konserniyhtiöiden tilikauden tuloksia vastaavat suoriteperusteiset verot, aikaisempien tilikausien verojen oikaisu- ja laskennallisten verojen muutokset.

Laskennalliset verosaamiset ja -velat perustuvat konsernin kirjanpidollisen tuloksen ja konserniyhtiöiden verotettavan tulon ns. väliaikaisiin eroihin. Laskennallisissa verosaamisissa merkittävimmän erän muodostavat emoyhtiö Kapiteeli Oyj:n verotuksessa vahvistetut tappiot, jotka on kirjattu siihen määrään asti kun on todennäköistä, että se voidaan hyödyntää tulevaisuudessa syntyvää verotettavaa tuloa vasten. Verosaaminen on laskettu yhtiön johdon vuosille 2006–2009 laatimien tulosestimojen mukaan. Laskennalliset verovelat johtuvat sijoituskiinteistöjen ja rahoitussaamisten ja -velkojen sekä niiden suojausinstrumenttien käypään arvon arvostamisen tulosvaikutuksista.

Segmentti-informaatio

Segmenttiraportoinnissa liiketoimintasegmentti on määritelty ensisijaiseksi segmentiksi ja maantieteellinen segmentti toissijaiseksi. Esitettävät segmentit vastaavat yhtiön sisäistä raportointirakennetta. Liiketoimintasegmentit ovat Toimitilat, Hotellit ja Myyntikiinteistöt. Muut yksiköt sisältävät konsernin jakamattomia varoja sekä tuottoja ja kuluja.

Henkilöstökulut

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

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

Siirtyminen IFRS-raportointiin

Kapiteeli siirtyi konserniraportoinnissaan 1.1.2005 kansainväliseen IFRS-tilinpäätöskäytäntöön. Siirtymispäivä oli 1.1.2004. Standardien käyttöönotosta aiheutuvat erot verrattuna FAS-tilinpäätökseen esitetään oheisissa siirtymälaskelmissa.

Siirtymälaskelmissa raportoidaan avaava IFRS-tase 1.1.2004 verrattuna 31.12.2003 FAS-taseeseen sekä vertailut 31.12.2004 ja 31.12.2005. Tuloslaskelman vertailut esitetään sekä tilivuodelta 2004 että 2005. Laskelmien tarkoituksena on antaa informaatiota IFRS-standardien käyttöönoton olennaisista vaikutuksista konsernin taloudelliseen asemaan ja tulokseen. Edellisten lisäksi esitetään tilikauden voiton ja oman pääoman täsmäytyslaskelmat samoilta ajankohdilta.

Uusien standardien käyttöönoton suurimmat vaikutukset konsernin tilinpäätökseen liittyvät sijoituskiinteistöjen arvostamiseen, laskennallisiin veroihin, varausten kirjaamiseen sekä rahoitusinstrumenttien arvostamiseen. Konsernin käyttämät IFRS-tilinpäätöksen laadintaperiaatteet esitetään sivulla 44. IFRS-standardilla ei ole vaikutusta rahavirtalaskelmaan.

Konsernin tuloslaskelma

Milj. euroa	Viite	FAS 1-12/2004	IFRS- vaikutus	IFRS 1-12/2004	FAS 1-12/2005	IFRS- vaikutus	IFRS 1-12/2005
Nettovuokratuotto	7	87,1	-0,7	86,4	87,7	-3,1	84,6
Vaihto-omaisuuden luovutusvoitot/-tappiot		37,6	0,0	37,6	38,7	-1,9	36,8
Hallinnon kulut		23,5		23,5	20,7		20,7
Poistot	1	20,3	-17,7	2,5	22,5	-22,1	0,4
Liiketoiminnan muut tuotot / kulut		4,9		4,9	4,5		4,5
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot					0,3		0,3
Sijoituskiinteistöjen arvonmuutos	2		30,0	30,0		50,5	50,5
Vaihto-omaisuuden arvonmuutos		-5,2		-5,2	-7,4		-7,4
LIIKEVOITTO		80,6	47,0	127,6	80,6	67,6	148,2
Osinkotuotot		0,1		0,1	0,0		0,0
Rahoitustuotot ja -kulut	8	-16,0	-6,9	-22,9	-14,8	0,2	-14,6
Voitto ennen veroja		64,6	40,1	104,8	65,8	67,8	133,6
Tuloverot	4	0,1	23,1	23,1	0,0	21,3	21,3
Vähemmistö		-0,2	0,0	-0,2	0,0	0,0	0,0
TILIKAUDEN VOITTO		64,4	17,1	81,5	65,8	46,5	112,3

Tilinpäätös

Konsernitase

Milj. euroa	Viite	FAS 1.1.04	IFRS- vaikutus	IFRS 1.1.04	FAS 31.12.04	IFRS- vaikutus	IFRS 31.12.04	FAS 31.12.05	IFRS- vaikutus	IFRS 31.12.05
VARAT										
Pitkäaikaiset varat										
Sijoituskiinteistöt	1,2,3		727,0	727,0		966,8	966,8		1 029,8	1 029,8
Käyttöomaisuus	1	837,4	-714,5	122,9	862,6	-848,2	14,4	848,8	-844,0	4,8
Rahoitusleasingsaamiset	3								2,7	2,7
Sijoitukset	1,6	12,8	-12,8	0,0	4,4	-4,4	0,0	5,1	-5,1	0,0
Laskennalliset verosaamiset	4		65,6	65,6		57,5	57,5		51,0	51,0
		850,2	65,3	915,5	867,0	171,6	1 038,6	853,9	234,3	1 088,3
Lyhytaikaiset varat										
Vaihto-omaisuus	6,7	398,7	19,8	418,5	318,1	-0,5	317,6	234,2	1,1	235,3
Myyntisaamiset		26,1	-0,6	25,5	42,5	-0,3	42,2	22,9	0,0	22,9
Lainasaamiset					0,0		0,0	0,0	0,0	0,0
Lyhytaikaiset saamiset	8	11,8	2,2	14,0	15,9	1,2	17,2	15,5	6,0	21,5
Rahavarat		23,4	-0,6	22,8	25,9	0,4	26,3	6,1	0,0	6,1
		460,0	20,7	480,8	402,5	0,8	403,3	278,7	7,1	285,8
VARAT YHTEENSÄ		1 310,2	86,0	1 396,2	1 269,5	172,4	1 441,9	1 132,6	241,4	1 374,0
OMA PÄÄOMA JA VELAT										
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma										
Oma pääoma										
Osakepääoma		190,0		190,0	190,0	0,0	190,0	190,0		190,0
Ylikurssirahasto		76,7		76,7	76,7	0,0	76,7	76,7		76,7
Kertyneet voittovarot	1,2,4,5,7,8	226,8	124,3	351,1	282,4	141,4	423,8	308,2	187,8	496,0
		493,4	124,3	617,7	549,1	141,4	690,5	574,9	187,8	762,7
Vähemmistön osuus	5	43,2	-42,0	1,3	1,6		1,6	1,6	0,0	1,6
Velat										
Pitkäaikaiset velat										
Pääomalaina	8	172,0	-13,2	158,8	59,5	-4,9	54,6			
Korolliset pitkäaikaiset velat	5	513,5	-14,7	498,9	479,1	0,8	479,9	441,0	0,5	441,4
Varaukset	7	9,6	6,6	16,1	23,2	-3,0	20,2	16,4		16,4
Laskennalliset verovelat	4		23,4	23,4		38,4	38,4		53,2	53,2
		695,1	2,2	697,2	561,9	31,3	593,2	457,4	53,7	511,1
Lyhytaikaiset velat										
Korolliset lyhytaikaiset velat		41,6	-0,8	40,9	122,8	-0,3	122,5	70,4	0,0	70,4
Muut velat	8	36,9	2,2	39,1	34,1	0,0	34,2	28,3	0,0	28,3
		78,5	1,5	79,9	156,9	-0,3	156,6	98,8	0,0	98,7
Velat yhteensä		773,6	3,6	777,2	718,7	31,1	749,8	556,1	53,6	609,8
OMA PÄÄOMA, VÄHEMMISTÖN OSUUS JA VELAT YHTEENSÄ		1 310,2	86,0	1 396,2	1 269,5	172,4	1 441,9	1 132,6	241,4	1 374,0

Viite

- Suunnitelman mukaisista poistoista ja pitkäaikaisista varoista on poistettu ne erät, jotka kohdistuvat sijoituskiinteistöihin.
- Sijoituskiinteistöt on arvostettu käypään arvoon ja arvonmuutos on kirjattu tuloslaskelmaan ja avaaavassa taseessa omaan pääomaan.
- Kaksi pitkäaikaista vuokrasopimusta on määritelty rahoitusleasingsopimuksi.

- Laskennalliset verot on kirjattu IAS 12 -standardin mukaisesti.
- Vähemmistön osuus on käsitelty IAS 31 -standardin mukaisesti.
- IAS 40 ja 16 kuulumattomat erät on käsitelty IAS 2 -standardin mukaisesti.
- Varaukset on kirjattu IAS 37 -standardin mukaisesti.
- Rahoituksen erät on arvostettu IAS-standardien 32/39 mukaisesti.

Tilikauden voiton täsmäytyslaskelma

Milj. euroa	1-12/2004	1-12/2005
Tilikauden voitto FAS:n mukaan	64,4	65,8
IFRS:ään siirtymisen vaikutukset		
Sijoituskiinteistöjen poistojen peruutus	17,7	22,1
Sijoituskiinteistöjen arvonmuutos	30,0	50,5
Rahoituserien arvonmuutos	-6,9	0,2
Laskennallisten verojen muutos	-23,1	-21,3
Muut erät	-0,7	-5,0
Tilikauden voitto IFRS:n mukaan	81,4	112,3

Oman pääoman täsmäytyslaskelma

Milj. euroa	1.1.2004	31.12.2004	31.12.2005
Oma pääoma FAS:n mukaan	493,4	549,1	574,9
IFRS:ään siirtymisen vaikutukset			
Sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostus	67,0	97,0	147,5
Rahoituksen vaikutus	13,0	6,1	6,3
Varaukset	3,0	3,0	
Laskennalliset verot	42,1	19,1	-2,2
Muut erät	-0,8	16,2	36,2
Oma pääoma IFRS:n mukaan	617,7	690,5	762,7

Konsernitilinpäätöksen liitetiedot

TASEEN LIITETIEDOT

1 000 e

1 SIOJITUSKIINTEISTÖT	31.12.2005		Käyvän arvon tulosvaikutus	31.12.2004		Käyvän arvon tulosvaikutus
	Tasearvo	Käypä arvo		Tasearvo	Käypä arvo	
Arvo kauden alussa	869 487	966 758		743 649	810 930	
Rakenteilla olleista valmistuneet	13 762	12 000	-1 762	56 913	102 119	45 206
Ostot	61 815	56 696	-5 119	4 338	4 338	
Aktivoidut kehitysinvestoinnit	31 402	46 444	15 042	17 608	15 575	-2 033
Aktivoidut investoinnit	15 314	53 595	38 281	27 341	14 678	-12 663
Poistot hankintamenoa arvostetuista				-1 990	-1 990	
Myyntit	-115 167	-116 263	-1 096			
Siirrot vaihto-omaisuudesta ja muut	5 346	10 532	5 186	21 628	21 108	-520
Muutokset yhteensä	12 472	63 004	50 532	125 838	155 828	29 990
Arvo kauden lopussa	881 959	1 029 762		869 487	966 758	

Rakenteilla olleista valmistuneet ovat 1.1.2004 avaavassa taseessa IAS 16 mukaisiksi itselle sijoituskiinteistöiksi kehitettäviksi luokiteltuja kohteita.

2 KÄYTTÖMAISUUS

2005	Aineelliset hyödykkeet							Yht.
	Aineettomat hyödykkeet Muut pitkävaikutteiset menot	Maa-alueet	Rakennukset ja rakennelmat	Koneet ja kalusto	Ennakkomaksut ja kesken-eräiset hankinnat	Muut aineelliset hyödykkeet		
Hankintameno 1.1.2005	1 853	4 721	3 511	826	5 455	588	15 101	
Lisäykset	26		348	109	415	13	885	
Vähennykset		-4 652	-208		-5 087		-9 947	
Siirrot erien välillä								
Hankintameno 31.12.2005	1 879	69	3 651	935	783	601	6 039	
Kertyneet poistot 1.1.2005	1 333		307	742		301	1 350	
Vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot			-4				-4	
Tilikauden poisto	216		73	48		109	230	
Kertyneet poistot 31.12.2005	1 549		376	790		410	1 576	
Kirjanpitoarvo 31.12.2005	330	69	3 275	145	783	191	4 463	

2004	Aineelliset hyödykkeet							Yht.
	Aineettomat hyödykkeet Muut pitkävaikutteiset menot	Maa-alueet	Rakennukset ja rakennelmat	Koneet ja kalusto	Ennakkomaksut ja kesken-eräiset hankinnat	Muut aineelliset hyödykkeet		
Hankintameno 1.1.2004	1 613	5 707	5 916	904	27 862	566	40 955	
Lisäykset	254			8		74	82	
Vähennykset	-6	-988	-2 359		-22 425	-37	-25 809	
Siirrot erien välillä	-3		86	-86		3	3	
Hankintameno 31.12.2004	1 858	4 719	3 643	826	5 437	606	15 231	

2004	Aineelliset hyödykkeet						Yht.
	Aineettomat hyödykkeet Muut pitkä- vaikutteiset menot	Maa-alueet	Rakennukset ja rakennelmat	Koneet ja kalusto	Ennako- maksut ja kesken- eräiset hankinnat	Muut aineelliset hyödykkeet	
Kertyneet poistot 1.1.2004	1 109		237	631		184	1 052
Vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot						-2	-2
Tilikauden poisto	224		70	111		137	318
Kertyneet poistot 31.12.2004	1 333		307	742		319	1 368
Kirjanpitoarvo 31.12.2004	525	4 719	3 336	84	5 437	287	13 863

3 RAHOITUSLEASINGSAAMISET

	31.12.2005			
Rahoitusleasingsaamisten kirjanpitoarvo	2 732			
Bruttovuokrat	16 285			
+ Takaamaton jäännösarvo	3 950			
Bruttosijoitus vuokrasopimukseen	20 235			
- Kertymätön rahoitustuotto	-17 503			
Nettosijoitus vuokrasopimukseen	2 732			
Takaamattoman jäännösarvon nykyarvo	22			
Saatavien vähimmäisvuokrien nykyarvo	2 710			
	Kertymän jaksottuminen			
	2006	2007-2010	2011 -	Yhteensä
Bruttomääräinen sijoitus vuokrasopimukseen	331	1 653	18 251	20 235
Saatavien vähimmäisvuokrien nykyarvo	312	1 220	1 178	2 710

4 VEROT

Tuloverot tuloslaskelmassa	2005	2004
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero	17 568	20 449
Edellisten tilikausien verot		12
Laskennalliset verot	3 767	2 684
	21 336	23 145
Laskennalliset verot taseessa	31.12.2005	31.12.2004
Laskennalliset verosaamiset	50 973	57 477
Laskennalliset verovelat	-53 206	-38 374
Laskennallinen verovelka/-saatava, netto	-2 233	19 103
Taseen laskennallisten verojen bruttomuutos	2005	2004
Laskennalliset verot 1.1.	19 103	42 148
Tuloslaskelmaan kirjatut erät	21 336	23 045
Laskennalliset verot 31.12.	-2 233	19 103

Laskennallisten verosaamisten ja -velkojen muutos tilikauden aikana

2005	1.1.	Tulos- laskelmaan kirjatut	Omaan pääomaan kirjatut	31.12.
Laskennalliset verosaamiset				
Vahvistetut tappiot	69 007	-8 034		60 973
Sijoituskiinteistöjen arvostaminen käypään arvoon				
Rahoituserien arvostaminen käypään arvoon	98	-96		2
Johdannaisten arvostaminen käypään arvoon	3 470	-187		3 283
Pakolliset varaukset	5 263	-995		4 268
Tilikauden verot (vahvistetut tappiot)	-20 361	2 808		-17 553
Muut veronalaiset tilapäiset erot				
	57 477	-6 504		50 973
Laskennalliset verovelat				
Poistoerot	-3 492	-97		-3 589
Sijoituskiinteistöjen arvostaminen käypään arvoon	-28 901	-16 512		-45 413
Rahoituserien arvostaminen käypään arvoon	-4 599	1 388		-3 211
Johdannaisten arvostaminen käypään arvoon	-420	-573		-993
Muut veronalaiset tilapäiset erot	-962	962		
	-38 374	-14 832		-53 206
Laskennallinen verosaaminen/-velka, netto	19 103	-21 336		-2 233
2004				
Laskennalliset verosaamiset				
Vahvistetut tappiot	56 869	12 138		69 007
Sijoituskiinteistöjen arvostaminen käypään arvoon				
Rahoituserien arvostaminen käypään arvoon	157	-59		98
Johdannaisten arvostaminen käypään arvoon	3 994	-524		3 470
Pakolliset varaukset	4 570	693		5 263
Tilikauden verot (vahvistetut tappiot)		-20 361		-20 361
Muut veronalaiset tilapäiset erot				
	65 590	-8 113		57 477
Laskennalliset verovelat				
Poistoerot	-3 846	354		-3 492
Sijoituskiinteistöjen arvostaminen käypään arvoon	-10 735	-18 166		-28 901
Rahoituserien arvostaminen käypään arvoon	-7 150	2 551		-4 599
Johdannaisten arvostaminen käypään arvoon	-638	218		-420
Muut veronalaiset tilapäiset erot	-1 073	111		-962
	-23 442	-14 932		-38 374
Laskennallinen verosaaminen, netto	42 148	-23 045		19 103

Tilinpäätös

5 VAIHTO-OMAISUUS

	31.12.2005	31.12.2004
Maa-alueet ja rakennukset	63 256	87 916
Kiinteistöyhtiöiden osakkeet	154 626	212 503
Muut osakkeet	303	304
Lainasaamiset tytäryrityksiltä	15 802	16 040
Muut saamiset	1 300	834
	235 287	317 598

Vaihto-omaisuuteen kuuluu 174 tytäryhtiötä ja 118 osakkuusyhtiötä, joita ei ole yhdistelty konsernitilinpäätökseen. Yhtiöt ovat pääasiassa kiinteistö- tai asunto-osakeyhtiöitä. Arvonlennuksia kirjattiin 65 kiinteistökohteesta yhteensä 7,4 milj. euroa. Myydyin omaisuuden kirjanpitoarvo oli 59,9 milj. euroa.

6 MYYNTISAAMISET

	31.12.2005	31.12.2004
Vuokrasaamiset	3 472	5 330
Kauppahintasaamiset	19 383	36 886
	22 855	42 216

Edellä esitetyt saamiset on arvostettu taseessa hankintamenoon tai jaksotettuun hankintamenoon.

Lainasaamisten kirjanpitoarvon katsotaan vastaavan käypää arvoa.

Saamiset esitetään taseessa kohdassa myynti- ja lainasaamiset.

7 LAINASAAMISET

9 17

8 LYHYTAIKAISET SAAMISET

	31.12.2005	31.12.2004
Ennakkomaksut	7 156	3 557
Alv-saamiset	3 564	3 588
Muut saamiset *)	8 277	3 642
	18 998	10 787
Siirtosaamiset		
Korkosaamiset	1 375	776
Muut siirtosaamiset	1 173	5 592
	2 548	6 368
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	21 545	17 155

*) Muut saamiset sisältävät käypään arvoon tulosvaikutteisesti arvostettavat korko-optiot (kaupankäyntisalkku).

	2005	2004
Ostettujen korko-optioiden nimellisarvo	482 000	267 000
Käypä arvo	4 161	866

Optioiden käyvät arvot esitetään taseessa kohdassa muut saamiset.

Kaikkien korkojohdannaisten uudellenhinnoitteluperiodi on kuusi kuukautta.

9 RAHAVARAT

Kassavarat ja pankkitilit	4 104	25 490
Rahoitusarvopaperit	1 984	838
	6 089	26 328

Myytävikissä olevat rahoitusvarat sisältävät noteeraamattomia osakkeita.

Lisäksi myytävien erässä ovat Kapiteelin likviditeetin hallintaan liittyvät lyhytaikaiset sijoitukset suomalaisten yritysten liikkeeseen laskemiin yritystodistuksiin ja suomalaisten pankkien sijoitustodistuksiin. Rahoitusarvopapereiden maturiteetti on lyhyt, tyypillisesti päivästä muutamaan kuukauteen. Rahoitusvarojen käypä arvo ei poikkea oleellisesti tasearvosta.

Instrumentit esitetään taseessa kohdassa vaihto-omaisuusosakkeet ja rahoitusarvopaperit.

10 OMAA PÄÄOMAA KOSKEVAT TIEDOT

Kapiteeli Oyj:n enimmäisosakepääoma on 500 milj. euroa ja osakkeiden nimellisarvo on 20 euroa/osake. Vuodelta 2004 osinkoa maksettiin 4,22 euroa osakkeelta (40,1 milj. euroa). Varsinaisessa yhtiökokouksessa esitetään maksettavaksi osinkoa 7,1 euroa osaketta kohden, jolloin osinko olisi kokonaisuudessaan 67,5 milj. euroa. Ehdotettua osinkoa ei ole kirjattu velaksi tässä tilinpäätöksessä.

Osakepääoma ja ylikurssirahasto	Osakkeiden lukumäärä	Osakepääoma	Ylikurssirahasto	Vapaa oma pääoma	Yhteensä
1.1.2004	9 500 000	190 000	76 666	351 079	617 745
31.12.2004	9 500 000	190 000	76 666	423 805	690 470
31.12.2005	9 500 000	190 000	76 666	495 991	762 657

Voitonjakokelpoinen oma pääoma	31.12.2005	31.12.2004
Vapaa oma pääoma	383 715	342 339
Tilikauden voitto	112 276	81 466
Jakokelvoton oma pääoma	-210 366	-157 145
Voitonjakokelpoinen oma pääoma	285 625	266 660

11 PITKÄAIKAISET VELAT

Korolliset rahoitusvelat mukaan lukien johdannaisvelat

	31.12.2005		31.12.2004	
	Tasearvo	Käypä arvo	Tasearvo	Käypä arvo
Lyhytaikaiset				
Lainojen seuraavan vuoden lyhennykset *)	21 600	21 600		
Valuuttajohdannaisvelat	5 846	5 846		
Liikkeeseen lasketut yritystodistukset	42 910	42 794	122 391	122 141
Muut velat	36	36	73	73
	70 391	70 276	122 464	122 214
Pääomalainat			54 639	56 325
Pitkäaikaiset				
Lainat rahoituslaitoksilta	316 211	318 163	326 073	328 699
Joukkovelkakirjalainat	96 839	98 762	96 796	98 985
Valuuttalainat	21 611	21 611	43 068	43 068
Valuuttajohdannaisvelat	6 244	6 244	11 915	11 915
Korjojohdannaisvelat	538	538	1 431	1 431
Muut velat			658	658
	441 443	445 318	479 941	484 756

*) Lainojen seuraavan vuoden lyhennykset sisältää valuuttalainan 21,6 milj. euron lyhennyksen. Johdannaisopimusten negatiiviset käyvät arvot esitetään lyhyt- ja pitkäaikaisissa veloissa. Korollisten velkojen käyvät arvot on laskettu diskonttaamalla tulevat rahavirrat tilinpäätöspäivän markkinakoroilla. Diskonttokorko sisältää tilinpäätöshetken arvioidun luottomarginaalin. Valuuttalainojen käyvät arvot on laskettu tilinpäätöshetken markkinakoroilla ja -kurssilla. Valuuttavaihtosopimuksilla on suojauduttu kohteena olevan valuuttalainan valuuttakurssin ja markkinakoron muutosta vastaan. Korottomien velkojen tasearvojen katsotaan vastaavan niiden käyviä arvoja.

Kapiteeli Oyj lyhensi 11.10.2005 pääomalainansa Suomen valtiolta nimellisarvoltaan 59,5 milj. eurolla. Lyhennyksen jälkeen Kapiteeli Oyj:llä ei ole pääomalainaa omistajaltaan Suomen valtiolta.

Velkojen maturiteettitaulukko 31.12.2005 (lyhyt- ja pitkäaikaiset)

Me	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012+	Yhteensä
Yritystodistukset	43,0							43,0
Lainat rahoituslaitoksilta		45,6	65,0	5,0	100,0	100,0		315,6
Joukkovelkakirjalainat		10,0	37,0	50,0				97,0
Valuuttalainat	21,6		21,6					43,2
Valuuttajohdannaisvelat	5,8		6,2					12,1
Korkojohdannaisvelat			0,5					0,5
Muut pitkäaikaiset velat								
Velat yhteensä	70,4	55,6	130,4	55,0	100,0	100,0		511,5

Euromääräiset lainat on ilmoitettu nimellisarvoonsa ja valuuttalainat on arvostettu tilinpäätöspäivän kurssiin. Korollisten lainojen painotettu keskiporkko oli 3,0 prosenttia ja keskimääräinen painotettu laina-aika 3,3 vuotta.

Efektiiviset korkokannat 31.12.2005

Kiinteäkorkoiset lainat	Pääoma Me*)	Efektiivinen korko
Kapiteeli Oyj:n lainat		
Joukkovelkakirjalainat	50,0	4,45 %
Valuuttalainat *)	55,0	0,86 %
Kapiteeli Oyj:n tytäryhtiöiden lainat	15,1	6,98 %

Vaihtuvakorkoisten lainojen efektiiviset korot vaihtuvat vuoden aikana aina korontarkistuksen yhteydessä.

Lainojen efektiivisten korkojen laskennassa on huomioitu merkittävät järjestelypalkkiot ja emissiovoitot tai -tappiot.

*) Valuuttalainan syntymhetken nimellisarvo euroina.

Käypään arvoon arvostettavat velat, kaupankäyntisalkku

	2005	2004
Valuutan- ja koronvaihtosopimukset		
Nimellisarvo	JPY 6 000 milj.	JPY 6 000 milj.
Käypä arvo	-12,09 Me	-11,92 Me
Koronvaihtosopimukset		
Nimellisarvo	30,00 Me	104,00 Me
Käypä arvo	-0,54 Me	-1,43 Me

Johdannaissovimuksia käytetään ainoastaan suojautumistarkoituksessa.

Yhtiö ei sovelle suojauslaskentaa.

Korkoherkkyys

Markkinakorkojen muutoksen arvioitu vaikutus konsernin nettokorkokuluihin seuraavan 12 kuukauden aikana.

Markkinakoron muutos, prosenttiyksikköä	1,00 %	2,00 %	3,00 %	-1,00 %	-2,00 %
Nettokorkokulujen muutos, Me	3,0	3,9	4,6	-4,2	-8,3

Yhtiön korkosidonnaisuusaika tilinpäätöshetkellä oli 1,9 vuotta.

Yli vuoden pituiset kiinteäkorkoiset lainat ja käytetyt korkojohdannaiset yhteensä vastaavat nimellisarvoilla laskettuna 86 prosenttia konsernin kaikesta korollisesta vieraasta pääomasta.

Kapiteeli Oyj:n johdannaissopimusten maturiteettijakauma

Nimellisarvot

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2005 Yhteensä	2004 Yhteensä
Korkojohdannaiset (Me)								
Ostetut euromääräiset korkokatto-optiot	140,0		77,0		180,0	85,0	482,0	267,0
Koronvaihtosopimukset			30,0				30,0	104,0
Valuuttajohdannaiset (Me)								
Valuutanvaihtosopimukset		27,4		27,6			55,0	55,0

Käyvät arvot

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2005 Yhteensä	2004 Yhteensä
Korkojohdannaiset (Me)								
Ostetut euromääräiset korkokatto-optiot	0,0		0,1		2,3	1,7	4,2	0,9
Koronvaihtosopimukset			-0,5				-0,5	-1,4
Valuuttajohdannaiset (Me)								
Valuutanvaihtosopimukset		-5,8		-6,2			-12,1	-11,9

Käypien arvojen laskenta perustuu tilinpäätöshetken markkinakursseihin ja -hintoihin, tulevien kassavirtojen nykyarvoon ja korko-optioiden kohdalla yleisesti markkinoilla käytettyyn arvostusmalliin. Kaikkien johdannaisten uudelleenhinnoittelufrekvenssi on kuusi kuukautta.

12 VARAUKSET

	31.12.2005	31.12.2004
Kiinteistöjen korjaus ja maaperän puhdistus 1.1.	17 628	10 284
Varauksen lisäykset	5 000	7 848
Käytetyt varaukset	-8 304	-504
Käyttämättömien varausten peruutukset	-4 600	
Varaus 31.12.	9 724	17 628
Muut varaukset 1.1.	2 615	5 475
Varauksen lisäykset	4 580	
Käytetyt varaukset		-2 860
Käyttämättömien varausten peruutukset	-505	
Varaus 31.12.	6 690	2 615
Varaukset yhteensä	16 414	20 243

13 ANNETUT VAKUUDET, VASTUUSITOUMUKSET JA MUUT VASTUUT

	31.12.2005	31.12.2004
Vakuudet, kiinnitykset		
Konsernilainat	36 585	36 585
Annetut kiinnitykset	19 844	19 844
	56 429	56 429
Muut vastuusitoumukset, takaukset		
Konsernin antamat takaukset	986	1 579
Muut vastuut		
Leasingsopimuksista maksettavat määrät		
Seuraavalta tilikaudelta maksettavat	148	185
Myöhemmin maksettavat	78	275
	226	460

ALV-VASTUUT

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

14 MUUT LYHYTAIKAISET VELAT

	31.12.2005	31.12.2004
Ostovelat	7 045	9 948
Siirtovelat		
Korkovelat	2 990	3 757
Lomapalkkavelka	900	1 086
Muut siirtovelat	2 724	4 079
	6 614	8 922
Ennakkomaksut	2 841	4 090
Muut velat		
Arvonlisäverovelat	6 164	5 307
Konsernitilivelat	4 910	5 183
Muut velat	755	711
	11 829	11 201
Muut lyhytaikaiset velat yhteensä	28 329	34 161

RIITA-ASIAT JA OIKEUSPROSESSIT

Välimesoikeus hyväksyi välitystuomiossaan 17.8.2005 Kapiteeli Oyj:n vaatimukset ja velvoitti Kesko Oyj:n korvaamaan Ruoholahden Kauppakeskuksen vuokrasopimuksen perusteella lisäkustannuksia, maksamatta olevia vuokranosia ja viivästyskorjoja yhteensä noin 3,4 milj. euroa sekä maksamaan lisävuokria jäljellä olevana seitsemän vuoden vuokra-aikana 0,06 milj. euroa kuukaudessa.

TYTÄRYHTIÖOSAKKEET

Kapiteeli Oyj:n kiinteistötytäryhtiöt, jotka on yhdistelty konsernitilinpäätökseen

Nimi	Kotipaikka	Omistus- osuus, %	Käyttö- tarkoitus
Aleksintori Kiint Oy	Kerava	100,00 %	liikekiinteistö
City-Raisio Kiint Oy	Raisio	100,00 %	liikekiinteistö
Espoon Itsehallintotie 3 Kiint Oy	Espoo	100,00 %	toimistokiinteistö
Espoon Pyyntitie 1 Kiint Oy	Espoo	100,00 %	teoll.kiint./varasto
Estradi Kiint Oy	Helsinki	100,00 %	toimistokiinteistö
Helsingin Ehrensärdintie 31-35 Kiint Oy	Helsinki	100,00 %	toimistokiinteistö
Helsingin Hattutehdas Kiint Oy	Helsinki	100,00 %	rakentamaton maa-alue
Helsingin Hämeentie 105 Kiint Oy	Helsinki	60,63 %	teoll.kiint./varasto
Helsingin Itämerenkatu 21 Kiint Oy	Helsinki	100,00 %	liikekiinteistö
Helsingin Itämerentalo Kiint Oy	Helsinki	100,00 %	toimistokiinteistö
Helsingin Kanavakatu 8-22 Kiint Oy	Helsinki	100,00 %	hotelli
Helsingin Kirvesmiehenkatu 4 Kiint Oy	Helsinki	100,00 %	toimistokiinteistö
Helsingin Kulttuuritalo Kiint Oy	Helsinki	100,00 %	toimistokiinteistö
Helsingin Kuntotalo Kiint Oy	Helsinki	100,00 %	toimistokiinteistö
Helsingin Lampputie 12 Kiint Oy	Helsinki	100,00 %	teoll.kiint./varasto
Helsingin Lampputie 4 Kiint Oy	Helsinki	100,00 %	teoll.kiint./varasto
Helsingin Lautatarhankatu 2 C Kiint Oy	Helsinki	100,00 %	teoll.kiint./varasto
Helsingin Nuijamiestentie Kiint Oy	Helsinki	100,00 %	toimistokiinteistö
Helsingin Ohrahuhdantie 4 Kiint Oy	Helsinki	100,00 %	teoll.kiint./varasto
Helsingin Pieni Roobertinkatu 9 Kiint Oy	Helsinki	100,00 %	toimistokiinteistö
Helsingin Porkkalankatu 20 A Kiint Oy	Helsinki	100,00 %	toimistokiinteistö
Helsingin Porkkalankatu 20 B Kiint Oy	Helsinki	100,00 %	toimistokiinteistö

Helsingin Porkkalankatu 20 C Kiint Oy	Helsinki	100,00 %	toimistokiinteistö
Helsingin Porkkalankatu 22 Kiint Oy	Helsinki	100,00 %	toimistokiinteistö
Helsingin Porkkalankadun Alitus Kiint Oy	Helsinki	62,64 %	pysäköintilaitos
Helsingin Ruoholahden Parkki Kiint Oy	Helsinki	90,78 %	pysäköintilaitos
Helsingin Salmisaarentalo Kiint Oy	Helsinki	100,00 %	toimistokiinteistö
Helsingin Silkkikutomo Kiint Oy	Helsinki	100,00 %	toimistokiinteistö
Helsingin Valimotie 25 A Kiint Oy	Helsinki	100,00 %	toimistokiinteistö
Helsingin Valimotie 25 B Kiint Oy	Helsinki	100,00 %	rakentamaton maa-alue
Helsingin Valimotie 25 C Kiint Oy	Helsinki	100,00 %	rakentamaton maa-alue
Helsingin Valimotie 27 A Kiint Oy	Helsinki	100,00 %	toimistokiinteistö
Helsingin Valimotie 27 B Kiint Oy	Helsinki	100,00 %	rakentamaton maa-alue
Helsingin Valimotie 27 C Kiint Oy	Helsinki	100,00 %	rakentamaton maa-alue
Helsingin Valimotie 27 D Kiint Oy	Helsinki	100,00 %	rakentamaton maa-alue
Helsingin Vanhanlinnantie 3 Kiint Oy	Helsinki	100,00 %	rakentamaton maa-alue
Helsingin Värjäämö Kiint Oy	Helsinki	100,00 %	rakentamaton maa-alue
Hermitec Oy	Tampere	100,00 %	toimistokiinteistö
Hämeenkatu 20 Kiint Oy	Tampere	100,00 %	toimistokiinteistö
Hämeentie 103 Kiint Oy	Helsinki	100,00 %	teoll.kiint./varasto
Höyläämötie 5 Kiint Oy	Helsinki	100,00 %	teoll.kiint./varasto
Isontammentie 4 Kiint Oy	Vantaa	100,00 %	rakentamaton maa-alue
Joensuun Ykköspaikoitus Oy	Joensuu	88,57 %	liikekiinteistö
Jyväskylän Kauppakatu 32 Kiint Oy	Jyväskylä	100,00 %	liikekiinteistö
Järvenpään Pysäköintitalo Kiint Oy	Järvenpää	85,00 %	liikekiinteistö
Kajaanin Koskhotelli Kiint Oy	Kajaani	100,00 %	hotelli
Kattotuoli Kiint Oy	Turku	100,00 %	teoll.kiint./varasto
Keravan Kauppakaari Kiint Oy	Kerava	100,00 %	liikekiinteistö
Kotkan Liikekeskus Kiint Oy	Kotka	100,00 %	liikekiinteistö
Kuopion Kauppakatu 18 Kiint Oy	Kuopio	100,00 %	liikekiinteistö
Kuopion Vuorikatu 26 Kiint Oy	Kuopio	100,00 %	toimistokiinteistö
Kuusamon Sesaju Kiint Oy	Kuusamo	100,00 %	vapaa-ajan kiinteistö
Lahden Aleksanterinkatu 11 Kiint Oy	Lahti	100,00 %	liikekiinteistö
Lahden Kulmala Kiint Oy	Lahti	100,00 %	liikekiinteistö
Lausteen Taalintehtaankatu 10 Kiint Oy	Turku	100,00 %	teoll.kiint./varasto
Marina Congress Center Kiint Oy	Helsinki	100,00 %	hotelli
Mikkelin Hallitustori Kiint Oy	Mikkeli	100,00 %	liikekiinteistö
Moksunniemi Oy, Ähtäri	Ähtäri	76,45 %	hotelli
Moottorihotelli Tarvontie Kiint Oy	Espoo	100,00 %	hotelli
Nordic Hotelli kiinteistö Kiint Oy	Helsinki	100,00 %	hotelli
Oulun Liikevärttö 1 Kiint Oy	Oulu	100,00 %	teoll.kiint./varasto
Oulun Liikevärttö 2 Kiint Oy	Oulu	100,00 %	teoll.kiint./varasto
Oulun Liikevärttö 3 Kiint Oy	Oulu	100,00 %	teoll.kiint./varasto
Oulun Posteljooni Kiint Oy	Oulu	100,00 %	toimistokiinteistö
Pieni Roobertinkatu 7 Kiint Oy	Helsinki	99,79 %	toimistokiinteistö
Pohjoislaakso Kiint Oy	Kouvola	100,00 %	toimistokiinteistö
Porin Augustinkulma Kiint Oy	Pori	100,00 %	toimistokiinteistö
Porin Itäpuisto 11 Kiint Oy	Pori	70,38 %	toimistokiinteistö
Porin Pentinkulma Kiint Oy	Pori	100,00 %	toimistokiinteistö
Pronssitie 1 Kiint Oy	Helsinki	100,00 %	toimistokiinteistö
Ratinanlinna Kiint Oy	Tampere	100,00 %	liikekiinteistö
Ruoholahden Sulka Kiint Oy	Helsinki	100,00 %	toimistokiinteistö
Ruoholahden Yhteissuoja Kiint Oy	Helsinki	100,00 %	väestönsuoja
Ruoholahdenkatu 4 Kiint Oy	Helsinki	55,69 %	toimistokiinteistö

Satakansa Kiint Oy	Pori	100,00 %	toimistokiinteistö
Savonkartano Kiint Oy	Kuopio	100,00 %	toimistokiinteistö
Scifin Beta Kiint Oy	Espoo	100,00 %	toimistokiinteistö
Scifin Gamma Kiint Oy	Espoo	100,00 %	toimistokiinteistö
Sp-kiinteistöt Oy Kilo	Espoo	100,00 %	toimistokiinteistö
Säästötammela Kiint oy	Tampere	100,00 %	toimistokiinteistö
Säästötasala Kiint Oy	Raisio	100,00 %	liikekiinteistö
Tallbergintalo Kiint Oy	Helsinki	100,00 %	toimistokiinteistö
Tampereen Enqvistinkatu 7 Kiint Oy	Tampere	100,00 %	liikekiinteistö
Tampereen Hallituskatu 8 Kiint Oy	Tampere	100,00 %	toimistokiinteistö
Tampereen Hatanpäänvaltatie 260 Kiint Oy	Tampere	100,00 %	toimistokiinteistö
Tampereen Naulakatu 3 Kiint Oy	Tampere	100,00 %	toimistokiinteistö
Tampereen Näsilinnankatu 39-41 Kiint Oy	Tampere	100,00 %	toimistokiinteistö
Tampereen Tikankulma Kiint Oy	Tampere	100,00 %	hotelli
Tehdaskiinteistö Oy Sibylla	Helsinki	64,39 %	toimistokiinteistö
Tiistilän Miilu Kiint Oy	Espoo	100,00 %	toimistokiinteistö
Tiistinhovi Kiint Oy	Espoo	100,00 %	toimistokiinteistö
Tornilampi Kiint Oy	Espoo	100,00 %	hotelli
Turun Centrum Kiint Oy	Turku	100,00 %	liikekiinteistö
Turun Datakulma Kiint Oy	Turku	100,00 %	toimistokiinteistö
Turun Hansatorni Kiint Oy	Turku	100,00 %	toimistokiinteistö
Turun Julinia Fastighets Ab	Turku	100,00 %	toimistokiinteistö
Turun Kauppiskatu 9 b Kiint Oy	Turku	100,00 %	toimistokiinteistö
Turun Länsikulma Kiint Oy	Turku	100,00 %	liikekiinteistö
Turun Länsiportti Kiint Oy	Turku	100,00 %	liikekiinteistö
Turun Pitkämäki Kiint Oy	Turku	52,85 %	liikekiinteistö
Turun Puutarhakatu 53 Kiint Oy	Turku	100,00 %	toimistokiinteistö
Turun Rautakatu Kiint Oy	Turku	100,00 %	teoll.kiint./varasto
Turun Taoskuja 1 Kiint Oy	Turku	100,00 %	liikekiinteistö
Turun Yliopistonkatu 12 a Kiint Oy	Turku	100,00 %	toimistokiinteistö
Turun Yliopistonkatu 22 Kiint Oy	Turku	100,00 %	liikekiinteistö
Tuusulan Pysäkkikuja 1 Kiint Oy	Tuusula	100,00 %	liikekiinteistö
Vaasan Portti Kiint Oy	Vaasa	100,00 %	liikekiinteistö
Vantaan Harkkokuja 2 Kiint Oy	Vantaa	100,00 %	rakentamaton maa-alue
Vantaan Kuussillantie 27 Kiint Oy	Vantaa	100,00 %	teoll.kiint./varasto
Vantaan Simonrinne Kiint Oy	Vantaa	77,18 %	toimistokiinteistö
Vantaan Tähtäinkuja 3 Kiint Oy	Vantaa	100,00 %	teoll.kiint./varasto
Vantaan Värtehtaankatu 8 Kiint Oy	Vantaa	100,00 %	rakentamaton maa-alue
Värtönparkki 1 Kiint Oy	Oulu	100,00 %	teoll.kiint./varasto
Zeppelinin City-Keskus Kiint Oy	Kempele	88,91 %	liikekiinteistö
Zeppelinin Kauppakeskus Kiint Oy	Kempele	91,47 %	liikekiinteistö
Zeppelinin Kauppakulma Kiint Oy	Kempele	100,00 %	liikekiinteistö
Zeppelinin Kauppapörssi Kiint Oy	Kempele	88,64 %	liikekiinteistö
Zeppelinin Markkinapaikka Kiint Oy	Kempele	58,71 %	liikekiinteistö
Zeppelinin Pikkukulma Kiint Oy	Kempele	100,00 %	liikekiinteistö
Zeppelinin Tavaratori Kiint Oy	Kempele	78,87 %	liikekiinteistö
Ämmänkievari Kiint Oy	Suomussalmi	88,73 %	hotelli
Osakkuusyhtiöt			
Länsikymppi Kiint Oy	Turku	24,18 %	liikekiinteistö
Tampereen Keskustori 7 Kiint Oy	Tampere	22,00 %	liikekiinteistö
Turun Toripaikoitus Kiint Oy	Turku	28,57 %	pysäköintilaitos
Zeppelinin Kulmatori Kiint Oy	Kempele	49,67 %	liikekiinteistö

LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTOJEN OIKAISUT

	2005	2004
Liiketoimet, joihin ei liity maksutapahtumaa		
Poistot ja arvonalennukset	442	7 781
Voitot/tappiot sijoituskiinteistöjen arvostamisesta käypään arvoon	-43 148	-29 954
Voitot/tappiot käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavien varojen arvostamisesta	956	7 709
Vähemmistöosuudet	-8	180
	-41 758	-14 284

TULOSLASKELMAN LIITETIEDOT

1 000 e

15 LIIKEVAIHTO

	2005	2004
Vaihto-omaisuuden myyntituotot	96 726	120 969
Sijoituskiinteistöjen myyntituotot	52 348	
Vuokra- ja palvelutuotot	137 403	157 076
Korkotuotot rahoitusleasingsopimuksista	248	
	286 726	278 045

MUUT TUOTOT

Liiketoiminnan muut tuotot	4 827	5 865
Sijoituskiinteistöjen arvonmuutos	50 532	29 990
	55 358	35 855

KOKONAISTUOTOT YHTEENSÄ
342 084 **313 899**
16 KOKONAISKULUT PL. RAHOITUSKULUT

Ylläpitokulut	52 561	69 820
Vuokraustoiminnan muut kulut	475	836
Myydyn vaihto-omaisuuden kirjanpitoarvo	59 964	83 399
Hallinnon kulut	20 698	23 454
Poistot	442	2 540
Liiketoiminnan muut kulut	340	1 002
Myytyjen sijoituskiinteistöjen kirjanpitoarvo	52 052	
Vaihto-omaisuuden arvonmuutos	7 383	5 233
	193 916	186 284

LIIKEVOITTO
148 168 **127 615**
17 VUOKRA- JA PALVELUTUOTOT

Tilikaudella tuloutetut vuokrat	134 805	152 557
Käyttökorvaukset	2 598	4 519
	137 403	157 076

SIOJITUSKIINTEISTÖT

Vuokratuotot	97 970	83 402
Välittömät hoitokulut	26 316	21 649
	71 654	61 753

Odotettavissa olevat vuokratuotot voimassa olevien sopimusten mukaan ovat:

	2006	2007-2010	2011 -	Yhteensä
Odotettavissa olevat vuokratuotot	95 400	274 824	217 662	587 886

Kertymät on laskettu vuokrasopimusten nykyisten vuokrien mukaisina ilman indeksikorotuksia.

Toistaiseksi voimassa olevat sopimukset on otettu mukaan sopimuksissa mainitun irtisanomisajan päättymiseen asti.

18 SEGMENTTI-INFORMAATIO

LIKETOIMINTASEGMENTIT

2005	Toimitilat	Hotellit	Myynti- kiinteistöt	Muut yksiköt	Yhteensä
Liikevaihto	128 229	18 078	89 602	50 816^{*)}	286 726
Vuokra- ja palvelutuotot	96 270	18 078	23 304		137 652
Ylläpito- ja vuokraustoiminnan kulut	-30 107	-2 871	-20 059	0	-53 036
Nettovuokratuotto	66 163	15 208	3 245	0	84 616
Vaihto-omaisuuden myyntituotot	31 960		66 298	-1 532	96 726
Vaihto-omaisuuden kirjanpitoarvot	-14 775		-45 189	0	-59 964
Myyntivoitot/-tappiot	17 184		21 109	-1 532	36 762
Hallinnon kulut	-4 753	-726	-6 105	-9 115	-20 698
Poistot				-442	-442
Liiketoiminnan muut tuotot/kulut	1	-127	-673	5 286	4 486
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot	227			69	296
Sijoituskiinteistöjen arvonmuutos	62 027	-11 495			50 532
Vaihto-omaisuuden arvonmuutos	-1 306	-200	-5 878	0	-7 383
Arvon muutokset	60 721	-11 695	-5 878	0	43 148
LIIKEVOITTO	139 544	2 660	11 698	-5 734	148 168
Tilikauden voitto					112 276
Kiinteistöomaisuus	896 252	218 349	157 971		1 272 572
Muut varat					101 471
Varat yhteensä					1 374 042
Investoinnit	40 316	11 356	1 144		52 816
Ostot	23 621	41 162	49		64 832
Investoinnit yhteensä	63 937	52 519	1 193		117 648
Nettovuokratuotto, %	7,8	7,7	1,8		6,6

*) Kruunuasuntojen myyntitulo (sijoituskiinteistöt)

2004	Toimitilat	Hotellit	Myynti- kiinteistöt	Muut yksiköt	Yhteensä
Liikevaihto	91 630	16 138	133 671	36 605	278 045
Vuokra- ja palvelutuotot	84 012	14 938	30 940	27 187	157 076
Ylläpito- ja vuokraustoiminnan kulut	-25 333	-2 273	-23 406	-19 637	-70 649
Nettovuokratuotto	58 679	12 666	7 534	7 550	86 427
Vaihto-omaisuuden myyntituotot	7 619	1 200	102 731	9 419	120 969
Vaihto-omaisuuden kirjanpitoarvot	-4 617	-1 155	-72 571	-5 056	-83 399
Myyntivoitot/-tappiot	3 002	45	30 161	4 362	37 570
Hallinnon kulut	-4 252	-671	-6 507	-12 024	-23 454
Poistot				-2 548	-2 548
Liiketoiminnan muut tuotot/kulut	-549	-119	-308	5 838	4 862
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot					
Sijoituskiinteistöjen arvonmuutos	28 749	1 241			29 990
Vaihto-omaisuuden arvonmuutos	-3 005		-2 228	0	-5 233
Arvon muutokset	25 744	1 241	-2 228	0	24 757
LIIKEVOITTO	82 625	13 162	28 651	3 178	127 615
Tilikauden voitto					81 466
Kiinteistöomaisuus	793 050	177 803	204 262	123 612	1 298 728
Muut varat					143 209
Varat yhteensä					1 441 937
Investoinnit	51 906	12 341	630	26 990	91 867
Ostot	4 323		4 116	7 441	15 880
Investoinnit yhteensä	56 229	12 341	4 746	34 431	107 747
Nettovuokratuotto, %	7,8	7,4	3,2		6,7

Tiilin päätös

MAANTIETEELLISET SEGMENTIT

2005						
TOIMITILAT	Helsinki	Turku	Tampere	Jyväskylä	Oulu	Yhteensä
Vuokra- ja palvelutuotot	56 195	17 536	11 481	6 428	4 630	96 270
Ylläpito- ja vuokraustoiminnan kulut	-17 399	-4 997	-2 939	-2 788	-1 984	-30 107
Nettovuokratuotto	38 796	12 539	8 542	3 640	2 646	66 163
Kiinteistöomaisuus	578 403	128 701	97 805	52 432	38 912	896 252
Investoinnit	27 524	273	3 428	4 536	4 555	40 316
Ostot	5 386	100	13 850		4 285	23 621
Investoinnit yhteensä	32 910	373	17 278	4 536	8 840	63 937

	Etelä- Suomi	Länsi- Suomi	Itä- Suomi	Pohjois- Suomi	Yhteensä	
MYYNTI						
Vuokra- ja palvelutuotot	8 743	4 861	5 059	4 640	23 304	
Ylläpito- ja vuokraustoiminnan kulut	-8 093	-2 719	-5 533	-3 714	-20 059	
Nettovuokratuotto	651	2 143	-474	926	3 245	
Kiinteistöomaisuus	72 218	26 947	28 415	30 391	157 971	
Investoinnit	149	8	265	722	1 144	
Ostot		21		27	49	
Investoinnit yhteensä	149	29	265	750	1 193	
2004						
TOIMITILAT	Helsinki	Turku	Tampere	Jyväskylä	Oulu	Yhteensä
Vuokra- ja palvelutuotot	46 418	17 816	9 146	5 917	4 715	84 012
Ylläpito- ja vuokraustoiminnan kulut	-13 477	-5 276	-2 638	-2 315	-1 627	-25 333
Nettovuokratuotto	32 940	12 540	6 508	3 602	3 089	58 679
Kiinteistöomaisuus	514 209	123 234	80 678	45 149	29 781	793 050
Investoinnit	43 771	40	5 656	2 439		51 906
Ostot	4 323					4 323
Investoinnit yhteensä	48 094	40	5 656	2 439		56 229
MYYNTI	Etelä- Suomi	Länsi- Suomi	Itä- Suomi	Pohjois- Suomi	Yhteensä	
Vuokra- ja palvelutuotot	11 189	7 932	5 981	5 838	30 940	
Ylläpito- ja vuokraustoiminnan kulut	-8 161	-5 195	-5 142	-4 908	-23 406	
Nettovuokratuotto	3 028	2 738	839	929	7 534	
Kiinteistöomaisuus	92 155	33 982	39 512	38 613	204 262	
Investoinnit	335	254		41	630	
Ostot	2 241	729	642	504	4 116	
Investoinnit yhteensä	2 577	983	642	545	4 746	

19 VUOKRAUSTOIMINNAN MUUT KULUT

	2005	2004
Luottotappiot	85	244
Vuokrauksen välityspalkkiot	317	388
Muut	74	204
	475	836

20 HALLINNON KULUT

	2005	2004
Työsuhde-etuuksista aiheutuvat kulut		
Palkat	8 748	10 012
Eläkekulut	1 739	2 046
Muut sosiaalikulut	781	783
Muut henkilöstökulut	1 343	1 462
	12 611	14 304

	2005	2004
Muut hallintokulut		
Toimitila- ja laitevuokrat	2 663	2 652
Toimisto-, ICT- ja yhteyskulut	3 119	4 001
Markkinointi ja suhdetoiminta	1 341	1 532
Ostopalvelut	749	794
Muut	215	170
	8 087	9 149
Hallintokulut yhteensä	20 698	23 454

Henkilöstöä ja toimielinten jäseniä koskevat tiedot

Henkilöstö

Tilikauden aikana palveluksessa olleiden toimihenkilöiden keskimääräinen lukumäärä	177	215
--	-----	-----

Johdon palkat ja palkkiot

Toimitusjohtajat	408	493
Hallituksen jäsenet	120	118

Kapiteeli Oyj:n yhtiökokous 22.3.2005 on vahvistanut hallituksen jäsenten palkkioiksi:

- puheenjohtajan kuukausipalkkio 1 750 euroa
- varapuheenjohtajan kuukausipalkkio 1 350 euroa
- jäsenen kuukausipalkkio 1 000 euroa
- kokouspalkkio 500 euroa/kokous/jäsen

Kapiteeli Oyj:n toimitusjohtajan ja muiden johtoryhmän jäsenten eläkeikä on 63 vuotta.

21 POISTOT

	2005	2004
Suunnitelman mukaiset poistot käyttöomaisuudesta		
Muut pitkävaikutteiset menot	325	361
Rakennukset ja rakennelmat	69	70
Koneet ja kalusto	48	111
Yhteensä	442	542
Sijoituskiinteistöjen (IAS16) poistot		1 998
Yhteensä	442	2 540

Sijoituskiinteistöjen poistot on kirjattu Kruunuasunnot Oy:n kiinteistöistä, jotka on niiden erikoisluonteen perusteella arvostettu IAS 16:n mukaan hankintamenuon (ks. laadintaperiaatteet).

22 LIKETOIMINNAN MUUT TUOTOT JA KULUT

Muut kiinteistötuotot	215	175
Muut toimintatuotot	4 612	5 690
	4 827	5 865
Muut toimintatuotot ovat pääosin tytäryhtiö Ovenia Oy:n palvelutuottoja.		
Liiketoiminnan muut kulut		
Asiantuntijapalkkiot	-290	-872
Muut	-51	-130
	-340	-1 002
Liiketoiminnan muut tuotot/kulut yhteensä	4 486	4 862

23 RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT

	2005	2004
Korkotuotot	2 686	2 331
Muut rahoitustuotot	484	577
Rahoitustuotot	3 170	2 908
Korkokulut	-16 706	-17 842
Muut rahoituskulut	-106	-265
Rahoituskulut	-16 812	-18 107
Käyvän arvon muutos	-956	-7 710
	-14 597	-22 908

24 TULOVEROT

Verot aikaisemmilta vuosilta		-12
Verot tilivuodelta	-17 568	-20 449
Laskennallisten verojen muutos	-3 767	-2 684
	-21 336	-23 145

Tilinpäätös

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut 2000–2005

	IFRS 2005	IFRS 2004	2004	2003	FAS 2002	2001	2000
Nettovuokratuotto, %	6,6	6,7	7,1	6,5	5,5	5,3	5,1
Toimitilat	7,8	7,8	8,9	8,5	7,9	7,5	7,0
Hotellit	7,7	7,4	7,6	7,5	6,4	7,0	6,3
Myyntikiinteistöt	1,8	3,2	3,2	3,1	2,8	3,0	3,3
Kruunuasunnot Oy		5,2	5,2	3,2	-1,9	-1,3	1,5
Oman pääoman tuotto, %	15,4	12,5	12,4	4,8	5,0	9,4	5,2
Sijoitetun pääoman tuotto, %	11,6	10,3	6,7	3,9	4,6	7,1	4,5
Omavaraisuusaste, %	55,7	48,1	43,5	40,8	44,2	58,5	50,5
Gearing	0,7	0,9	1,0	0,8	0,8	0,7	0,9
Henkilöstö keskimäärin	177	215	215	127	151	150	207

Tunnuslukujen laskentakaavat

Tilinpäätöksessä käytetyt tunnusluvut on laskettu liiketoimintayksikkö- tai konsernitasonla seuraavasti:

Nettovuokratuotto, % =	$\frac{\text{kiinteistökohteiden vuokratuotot} - \text{hoitokulut}}{\text{kiinteistökohteisiin sitoutunut pääoma (keskimäärin)}} \times 100$
Liikevoitto =	tulos ennen rahoituskuluja, satunnaisia eriä, veroja ja tilinpäätössiirtoja
Sitoutunut pääoma =	kiinteistökohteiden kirjanpitoarvo + yhtiölainaosuus (keskinäiset yhtiöt) tai omistusosuuden mukainen osuus yhtiön lainoista (tavalliset osakeyhtiöt)
Omavaraisuusaste, % =	$\frac{\text{oma pääoma} + \text{vähemmistöosuus}}{\text{tase 31.12.2005} - \text{saadut ennakot}} \times 100$
Velkaantumisaste (gearing) =	$\frac{\text{korolliset velat} - \text{rahavarat}}{\text{oma pääoma 31.12.2005} + \text{vähemmistöosuus}}$ Kassavarojen lyhytaikaiset sijoitukset on luettu rahavaroihin.
Oman pääoman tuotto, % =	$\frac{\text{tulos ennen satunnaisia eriä} - \text{verot}}{\text{oma pääoma} + \text{vähemmistöosuus (keskimäärin)}} \times 100$
Sijoitetun pääoman tuotto, % =	$\frac{\text{tulos ennen satunnaisia eriä} + \text{korko- ja muut rahoituskulut}}{\text{tase 31.12.2005} - \text{korottomat velat (keskimäärin)}} \times 100$

Emoyhtiön tuloslaskelma (FAS)

1 000 e	Liite	2005	2004
LIKEVAIHTO	1	233 657	241 111
Liiketoiminnan muut tuotot	2	453	1 914
Materiaalit ja palvelut	3	-59 964	-79 124
Henkilöstökulut	4	-7 211	-6 996
Poistot ja arvonalentumiset	5	-17 986	-14 811
Liiketoiminnan muut kulut	6	-84 053	-80 812
Osuus osakkuusyritysten voitosta			
LIKEVOITTO		64 896	61 282
Rahoitustuotot ja -kulut	7	-2 295	-4 897
VOITTO ENNEN SATUNNAISIA ERIÄ		62 601	56 385
Satunnaiset tuotot	8	0	7 100
VOITTO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA		62 601	63 485
Tilinpäätössiirrot	9	-465	-123
Tuloverot	10	0	-23
TILIKAUDEN VOITTO		62 136	63 339

Tilinpäätös

Emoyhtiön tase (FAS)

1 000 e	Liite	31.12.2005	31.12.2004
Vastaavaa			
PYSYVÄT VASTAAVAT			
Aineettomat hyödykkeet	11	2 559	1 852
Aineelliset hyödykkeet		98 477	102 143
Sijoitukset	12		
Osuudet saman konsernin yrityksissä		390 140	401 664
Saamiset saman konsernin yrityksiltä		321 980	343 425
Osuudet omistusyhteisyriksissä		4 057	3 346
Muut sjoitukset		718	718
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ		817 931	853 148
VAIHTUVAT VASTAAVAT			
Vaihto-omaisuus	13	217 662	287 506
Pitkäaikaiset saamiset	14	16 508	16 831
Lyhytaikaiset saamiset	15	34 648	59 046
Rahoitusarvopaperit		3 084	283
Rahat ja pankkisaamiset		1 540	903
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ		273 442	364 569
		1 091 373	1 217 717
Vastattavaa			
OMA PÄÄOMA			
Osakepääoma	16	190 000	190 000
Ylikurssirahasto		76 666	76 666
Edellisten tilikausien voitto		220 079	196 829
Tilikauden voitto		62 136	63 339
Pääomalaina	17	0	59 500
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ		548 881	586 334
TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ	18	13 851	13 386
PAKOLLISET VARAUKSET	19	16 414	20 243
VIERAS PÄÄOMA			
Pitkäaikainen vieras pääoma	20	404 600	432 022
Lyhytaikainen vieras pääoma	21	107 627	165 732
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ		512 227	597 754
		1 091 373	1 217 717

Tilinpäätös

Emoyhtiön rahoituslaskelma

1 000 e	2005	2004
LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA		
Voitto ennen satunnaisia eriä	62 601	56 385
Oikaisut:		
Suunnitelman mukaiset poistot	17 986	14 811
Rahoitustuotot ja -kulut	2 295	4 897
Muut oikaisut	-4 125	9 821
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	78 757	85 914
Käyttöpääoman muutos:		
Lyhytaikaisten korottomien liikesaamisten lisäys (-)/vähennys(+)	24 996	-24 825
Vaihto-omaisuuden lisäys(-)/vähennys(+)	56 452	72 156
Lyhytaikaisten korottomien velkojen lisäys(+)/vähennys(-)	-6 141	2 843
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	154 064	136 088
Maksetut korot ja maksut	-17 408	-19 230
Saadut osingot	8	76
Saadut korot	13 733	12 224
Maksetut välittömät verot	0	-23
Liiketoiminnan rahavirta A	150 397	129 135
INVESTOINTIEN RAHAVIRTA		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-9 919	-2 519
Luovutustulot tytäryhtiöosakkeista	52 354	3 583
Investoinnit muihin sijoituksiin	-5 771	-7 605
Ostetut tytäryhtiöosakkeet	-33 962	-2 694
Myönnettyt lainat	-56 494	-70 475
Lainasaamisten takaisinmaksut	85 033	16 485
Investointien rahavirta B	31 241	-63 225
RAHOITUKSEN RAHAVIRTA		
Lyhytaikaisten lainojen nostot/takaisinmaksut	-78 611	81 673
Pitkäaikaisten lainojen nostot	0	240 000
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-59 500	-397 500
Maksetut osingot	-40 090	-8 740
Rahoituksen rahavirta C	-178 201	-84 567
Rahavarojen muutos (A+B+C) lisäys (+)/ vähennys (-)	3 437	-18 657
Rahavarat tilikauden alussa	1 187	19 844
Rahavarat tilikauden lopussa	4 624	1 187

Tilinpäätös

Emoyhtiön tilinpäätöksen liitetiedot

Tilinpäätöksen laadinta- periaatteet (FAS)

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 vakuutusella (TEL) ja siitä aiheutuvat kulut sisältyvät eläkekuluihin. Vanhuuseläkeosuus on käsitelty maksupohjaisena järjestelyinä. Työkyvyttömyyseläkkeen 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 pitoaika, on aktivoitu vaihto-omaisuudessa kohteen hankintamenoon ja pysyvissä vastaavissa keskeneräisiin hankintoihin, kunnes perusparannus on otettu käyttöön. Alle 20 000 euron investoinnit on kirjattu kuluiksi.

Kiinteistöomaisuuden arvostus

Pysyvään omistukseen tarkoitetut kiinteistökohteet on arvostettu hankintamenoon tai sitä alempaan käypään arvoon.

Myytäviksi tarkoitetut kohteet on arvioitu pääosin kauppaa-arvomenetelmää käyttäen Kapiteeli Oyj:n arvioiden perusteella.

Aineelliset hyödykkeet on merkitty taseeseen hankintamenoon vähennettynä suunnitelman mukaisilla poistoilla. Poistosuunnitelma on sama kuin edellisenä vuonna.

Lainojen, joukkovelkakirjalainojen ja johdannaisten jaksotusperiaatteet

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

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

Poistot

Kapiteeli Oyj:n 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.

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.

1 000 e	Emoyhtiö 2005	Emoyhtiö 2004
1 LIIKEVAIHTO		
Vaihto-omaisuuden myynti	98 945	111 797
Vuokratuotot	133 425	127 917
Käyttökorvaukset	1 287	1 397
Yhteensä	233 657	241 111
2 LIIKETOIMINNAN MUUT TUOTOT		
Käyttöomaisuuden myyntivoitot	296	1 763
Muut	157	151
Yhteensä	453	1 914
3 MATERIAALIT JA PALVELUT		
Varastojen muutos	-58 254	-72 744
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		
	92	101
JOHDON PALKAT JA PALKKIOT		
Toimitusjohtajat ja hallituksen jäsenet		
	392	342
Kapiteeli Oyj:n yhtiökokous 22.3.2005 on vahvistanut hallituksen jäsenten palkkioiksi:		
- puheenjohtajan kuukausipalkkio 1 750 euroa		
- varapuheenjohtajan kuukausipalkkio 1 350 euroa		
- jäsenen kuukausipalkkio 1 000 euroa		
- kokouspalkkio 500 euroa/kokous/jäsen		
Kapiteeli Oyj:n toimitusjohtajan ja muiden johtoryhmän jäsenten eläkeikä on 63 vuotta.		
5 POISTOT JA ARVONALENTUMISET		
Suunnitelman mukaiset poistot		
Muut pitkävaikutteiset menot	362	370
Rakennukset ja rakennelmat	2 575	2 375
Koneet ja kalusto	25	97
	2 962	2 842
Arvonalentumiset pysyvistä vastaavista		
	7 641	6 736
Vaihtuvien vastaavien poikkeukselliset arvonalentumiset		
	7 383	5 233
	15 024	11 969
Poistot ja arvonalentumiset yhteensä	17 986	14 811

	2005	2004
6 LIKETOIMINNAN MUUT KULUT		
Hallintopalvelu	2 420	2 362
Kiinteistöjen hoitokulut	77 556	73 829
Muut	4 077	4 621
Yhteensä	84 053	80 812
7 RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT		
Osinkotuotot		
Muilta	8	76
Korkotuotot pitkäaikaisista sijoituksista		
Saman konsernin yrityksiltä	13 366	11 502
Muilta	966	1 419
Yhteensä	14 332	12 921
Muut rahoitustuotot		
Muilta	0	6
Korkokulut ja muut rahoituskulut		
Korkokulut saman konsernin yrityksille	-221	-296
Korkokulut muille	-16 313	-17 353
Yhteensä	-16 534	-17 649
Muut rahoituskulut		
Muille	-101	-251
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-2 295	-4 897
8 SATUNNAISET ERÄT		
Satunnaiset tuotot		
Konserniavustus	0	7 100
9 TILINPÄÄTÖSSIIRROT		
Suunnitelman mukaisten poistojen ja verotuksessa tehtyjen poistojen erotus	-465	-123
10 VEROT		
Tilikauden tulos	62 136	63 339
Lisätään/vähennetään		
Tuloverot	0	23
Muut lisäykset/vähennykset	5 374	6 847
Verotettava tulo tilikaudelta	67 510	70 209
Tulovero tilikauden tuloksesta	17 553	20 361
Käytetään vahvistettuja tappioita	-17 553	-20 361
Maksettavat tuloverot tilikaudelta	0	0

Laskennallista verosaamista ei ole kirjattu Kapiteeli Oyj:n taseeseen.

Kapiteeli Oyj:llä on kaikkiaan vahvistettuja tappioita 907,5 milj. euroa. Vuonna 2005 tappioista vanhenee 393,1 milj. euroa ja loput 514,4 milj. euroa vuosina 2006-2009. Liikkeenjohdon arvion mukaan vahvistetuista tappioista voidaan hyödyntää vuosina 2006-2009 noin 167,0 milj. euroa.

	2005	2004
11 AINEETTOMAT JA AINEELLISET HYÖDYKKEET		
Aineettomat hyödykkeet		
Muut pitkävaikutteiset menot		
Hankintameno 1.1.	4 024	3 355
Lisäykset	1 069	674
Vähennykset	0	-5
Hankintameno 31.12.	5 093	4 024
Kertyneet poistot ja arvonalennukset	-2 172	-1 802
Vähennysten kertyneet poistot		
Tilikauden poisto	-362	-370
Kirjanpitoarvo 31.12.	2 559	1 852
Aineelliset hyödykkeet		
Maa- ja vesialueet		
Maa-alueet		
Hankintameno 1.1.	14 967	14 944
Lisäykset ja omaisuuslajisiirrot	527	23
Vähennykset ja omaisuuslajisiirrot	-36	0
Kirjanpitoarvo 31.12.	15 458	14 967
Liittymismaksut		
Hankintameno 1.1.	360	360
Lisäykset		
Kirjanpitoarvo 31.12.	360	360
Kirjanpitoarvo yhteensä 31.12.	15 818	15 327
Rakennukset ja rakennelmat		
Hankintameno 1.1.	100 349	84 822
Lisäykset ja omaisuuslajisiirrot	12 805	15 527
Vähennykset ja omaisuuslajisiirrot		0
Hankintameno 31.12.	113 154	100 349
Kertyneet poistot ja arvonalennukset	-36 188	-33 814
Vähennysten kertyneet poistot		0
Tilikauden poisto	-2 575	-2 374
Kirjanpitoarvo 31.12.	74 391	64 161
Koneet ja kalusto		
Hankintameno 1.1.	743	735
Lisäykset	10	8
Vähennykset	0	0
Hankintameno 31.12.	753	743
Kertyneet poistot ja arvonalennukset	-695	-598
Vähennysten kertyneet poistot	0	0
Tilikauden poisto	-25	-97
Kirjanpitoarvo 31.12.	33	48
Muut aineelliset hyödykkeet		
Hankintameno 1.1.	79	79
Lisäykset		
Kirjanpitoarvo 31.12.	79	79

Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat		
Hankintameno 1.1.	22 528	30 375
Lisäykset	9 543	12 169
Vähennykset	-976	-753
Siirrot erien välillä	-22 939	-19 263
Kirjanpitoarvo 31.12.	8 156	22 528
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	98 477	102 143

12 SIJOITUKSET

	Osakkeet 31.12.2005		
	Konserni- yritykset	Omistus- yhteys- yritykset	Muut
Hankintameno 1.1.	401 664	3 346	718
Lisäykset	43 950	284	0
Vähennykset	-52 058	0	0
Omaisuuslajisiirrot	4 225	427	0
Hankintameno 31.12.	397 781	4 057	718
Arvonlennukset	-7 641		
Kirjanpitoarvo 31.12.	390 140	4 057	718

Saamiset 31.12.2005

Hankintameno 1.1.	343 425
Lisäykset	63 266
Vähennykset	-84 711
Hankintameno 31.12.	321 980
Kirjanpitoarvo	321 980

Kaikki pysyviin vastaaviin kuuluvat tytär- ja osakkuusyhtiöt on yhdistelty konsernitilinpäätökseen (126 kpl).

13 VAIHTO-OMAISUUS

	2005	2004
Maa-alueet ja rakennukset	63 910	89 841
Kiinteistöyhtiöiden osakkeet	153 463	197 375
Muut osakkeet	289	290
Yhteensä	217 662	287 506

Vaihto-omaisuuteen kuuluu 174 tytäryhtiötä ja 118 osakkuusyhtiötä, joita ei ole yhdistelty konsernitilinpäätökseen. Yhtiöt ovat pääasiassa kiinteistö- tai asunto-osakeyhtiöitä.

14 PITKÄAIKAISET SAAMISET

Saamiset saman konsernin yrityksiltä		
Lainasaamiset	15 802	16 041
Muilta	706	790
Yhteensä	16 508	16 831

15 LYHYTAIKAISET SAAMISET

	2005	2004
Lainasaamiset	8	
Myyntisaamiset	22 576	41 722
Muut saamiset		
Alv-saaminen	3 564	3 549
Ennakkomaksut	5 318	2 802
Yhteensä	8 882	6 351
Saamiset saman konsernin yrityksiltä		
Siirtosaamiset	1 267	8 395
Siirtosaamisten olennaiset erät		
Korkosaamiset	1 375	776
Muut	540	1 802
Yhteensä	1 915	2 578
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	34 648	59 046

16 OMA PÄÄOMA

Osakepääoma		
	190 000	190 000
Ylikurssirahasto	76 666	76 666
Muu vapaa oma pääoma		
Edellisten tilikausien voitto	260 169	205 569
Osingonjako	-40 090	-8 740
Tilikauden voitto	62 136	63 339
Muu vapaa oma pääoma 31.12.	282 215	260 168
Pääomalaina 1.1.	59 500	172 000
Vähennys	-59 500	-112 500
Pääomalaina 31.12.	0	59 500
Oma pääoma yhteensä	548 881	586 334
LASKELMA VOITONJAKOKELPOISISTA VAROISTA 31.12.		
Muu vapaa pääoma	220 079	196 829
Tilikauden tulos	62 136	63 339
Yhteensä	282 215	260 168

17 PÄÄOMALAINA

	0	59 500
--	---	--------

Valtio on 4.8.2003 antanut Kapiteeli Oyj:lle 80 miljoonan euron pääomallainan. Pääomallaina on koroton ja vakuudeton. Kapiteeli Oyj on vuonna 2004 lyhentänyt pääomallainaa 20,5 milj. eurolla ja tilivuoden 2005 aikana 59,5 milj. eurolla, jolloin pääomallaina on tullut kokonaan maksetuksi.

18 TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ

	2005	2004
Kertynyt poistoero		
Rakennuksista	12 832	12 224
Koneista ja kalustosta	1 019	1 175
Muista pitkävaikutteisista menoista	0	-13
Yhteensä	13 851	13 386

19 PAKOLLISET VARAUKSET

Kiinteistöjen korjaus- ja maaperän puhdistusvaraus 1.1.	17 628	10 284
Lisäys	5 000	7 848
Vähennys	-12 904	-504
Varaus 31.12.	9 724	17 628
Muut varaukset 1.1.	2 615	5 475
Lisäys	4 580	
Vähennys	-505	-2 860
Varaus 31.12.	6 690	2 615
Yhteensä	16 414	20 243

20 PITKÄAIKAINEN VIERAS PÄÄOMA

Lainat rahoituslaitoksilta	307 600	335 022
Muut lainat		
Joukkovelkakirjalainat		
Joukkovelkakirjalaina, erääntyy vuonna 2007	10 000	10 000
Joukkovelkakirjalainat, erääntyvät vuonna 2008	37 000	37 000
Joukkovelkakirjalaina, erääntyy vuonna 2009	50 000	50 000
	97 000	97 000
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	404 600	432 022
Velat, jotka erääntyvät myöhemmin kuin viiden vuoden kuluttua		
Lainat rahoituslaitoksilta	100 000	200 000

21 LYHYTAIKAINEN VIERAS PÄÄOMA

Lainat rahoituslaitoksilta	27 422	
Saadut ennakot	2 805	2 720
Ostovelat	2 670	3 253
Yritystodistukset	43 000	122 700
Muut velat	1 508	1 447
Yhteensä	49 983	130 120

	2005	2004
Velat samaan konserniin kuuluville yrityksille		
Konsernitilit	24 094	29 387
Siirtovelat	1 070	397
Yhteensä	25 164	29 784
Siirtovelkojen olennaiset erät		
Korkovelat	2 970	3 743
Lomapalkkavelka	900	953
Muut	1 188	1 132
Yhteensä	5 058	5 828
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	107 627	165 732

22 ANNETUT VAKUUKSET, VASTUUSITOUMUKSET JA MUUT VASTUUT

MUUT VASTUUSITOUMUKSET, TAKAUKSET		
Konsernin antamat takaukset	986	1 579
MUUT VASTUUT		
Leasingsopimuksista maksettavat määrät		
Seuraavalla tilikaudella maksettavat	148	185
Myöhemmin maksettavat	78	275
Yhteensä	226	460
JOHDANNAISSOPIMUKSET		
Korkojohdannaiset		
Ostetut korkokatto-optiot		
Pääoman nimellisarvo	482 000	267 000
Käypä arvo	4 161	865
Koronvaihtosopimukset		
Pääoman nimellisarvo	30 000	104 000
Käypä arvo	-538	-1 431
Valuuttajohdannaiset		
Valuuttavaihtosopimukset		
Pääoman nimellisarvo	55 022	55 022

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

ALV-VASTUUT

Kiinteistöomaisuuteen liittyvä aktivoitujen perusparannusten sekä uudisrakennusten osalta arvonnalisäveron palautusvastuuta, joka realisoituu, mikäli omaisuus myydään tai se siirtyy arvonnalisäverottomaan käyttöön 5 vuoden kuluessa.

OIKEUDENKÄYNNIT

Välimesoikeus hyväksyi välitystuomiossaan 17.8.2005 Kapiteeli Oyj:n vaatimukset ja velvoitti Kesko Oyj:n korvaamaan Ruoholahden Kauppakeskuksen vuokrasopimuksen perusteella lisäkustannuksia, maksamatta olevia vuokranosia ja viivästyskorkoja yhteensä noin 3,4 milj. euroa sekä maksamaan lisävuokria jäljellä olevana seitsemän vuoden vuokra-aikana 0,06 milj. euroa kuukaudessa.

Hallituksen ehdotus ja tilintarkastuskertomus

Hallituksen esitys tilikauden tulosta koskeviksi toimenpiteiksi

Konsernin voitonjakokelpoiset varat 31.12.2005 ovat 285 525 134,13 euroa. Emoyhtiön voitonjakokelpoiset varat 31.12.2005 ovat 282 215 000,64 euroa.

Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että osinkoa jaetaan 7,1 euroa osaketta kohden eli 67 450 000 euroa.

Helsingissä 7. päivänä maaliskuuta 2006

Erkki KM Leppävuori
Puheenjohtaja

Jarmo Väisänen

Matti R J Niemi

Ritva Sallinen

Elina Selinheimo

Ossi Hynynen
Toimitusjohtaja

Tilintarkastuskertomus

Kapiteeli Oyj:n osakkeenomistajille

Olemme tarkastaneet Kapiteeli Oyj:n kirjanpidon, toimintakertomuksen, tilinpäätöksen ja hallinnon tilikaudelta 1.1.-31.12.2005. Hallitus ja toimitusjohtaja ovat laatineet EU:ssa käyttöön hyväksytyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) mukaan laaditun konsernitilinpäätöksen sekä Suomessa voimassa olevien säännösten ja määräysten mukaisesti laaditun toimintakertomuksen ja emoyhtiön tilinpäätöksen, joka sisältää emoyhtiön taseen, tuloslaskelman, rahoituslaskelman ja liitetiedot. Suorittamamme tarkastuksen perusteella annamme lausunnon konsernitilinpäätöksestä sekä emoyhtiön toimintakertomuksesta, tilinpäätöksestä ja hallinnosta.

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

Konsernitilinpäätös

EU:ssa käyttöön hyväksytyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) mukaan laadittu konsernitilinpäätös antaa näiden standardien ja kirjanpitolaisten tarkoittamalla tavalla oikeat ja riittävät tiedot konsernin toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta.

Emoyhtiön toimintakertomus, tilinpäätös ja hallinto

Emoyhtiön toimintakertomus ja tilinpäätös on laadittu kirjanpitolaisten sekä toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen laatimista koskevien muiden säännösten ja määräysten mukaisesti. Toimintakertomus ja tilinpäätös antavat kirjanpitolaisten tarkoitetulla tavalla oikeat ja riittävät tiedot emoyhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta. Toimintakertomus on yhdenmukainen tilinpäätöksen kanssa.

Konsernitilinpäätös ja emoyhtiön tilinpäätös voidaan vahvistaa sekä vastuuvapaus myöntää emoyhtiön hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle tarkastamaltamme tilikaudelta. Hallituksen esitys voittoa koskeviksi toimenpiteiksi on osakeyhtiölain mukainen.

Helsingissä 8. päivänä maaliskuuta 2006

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 OYJ
PIIRROSKUVAT: GETTY IMAGES
VALOKUVAT: MIKAEL LINDÉN/JML STUDIO OY JA TUOMAS MARTTILA/STUDIO POLAROISKIS
SEKÄ HENKILÖKUVA SIVULLA 19 TIMO KILPELÄINEN
PAPERIT: KANSI, RIVES LINEAR 250 g/m², SIVUT GALERIE ART SILK 150 g/m²
PAINOTYÖ: LIBRIS OY 2006

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

Asiakaspalvelukeskus
Puhelin 020 355 6677
asiakaspalvelu@kapiteeli.fi