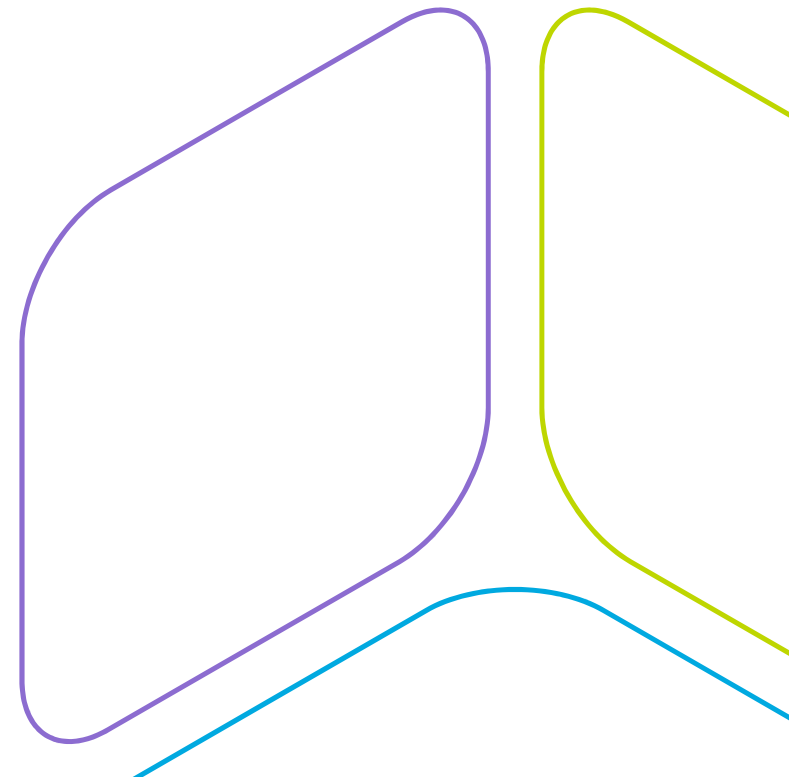


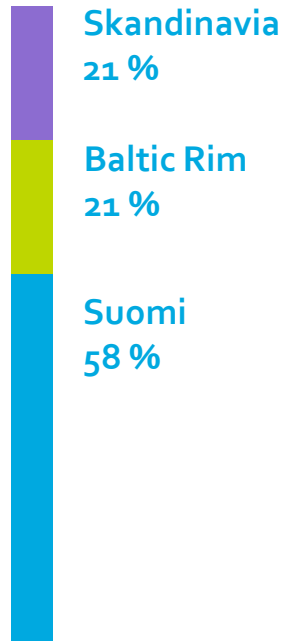
Toimitusjohtajan katsaus

Keith Silverang

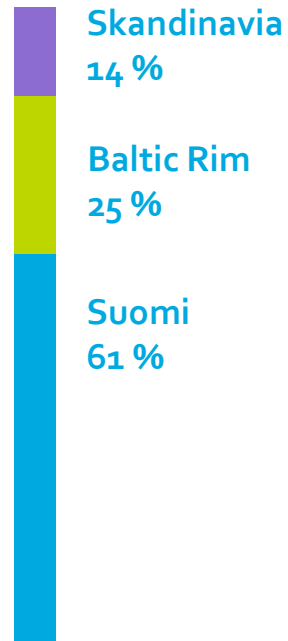


Technopoliksen verkosto

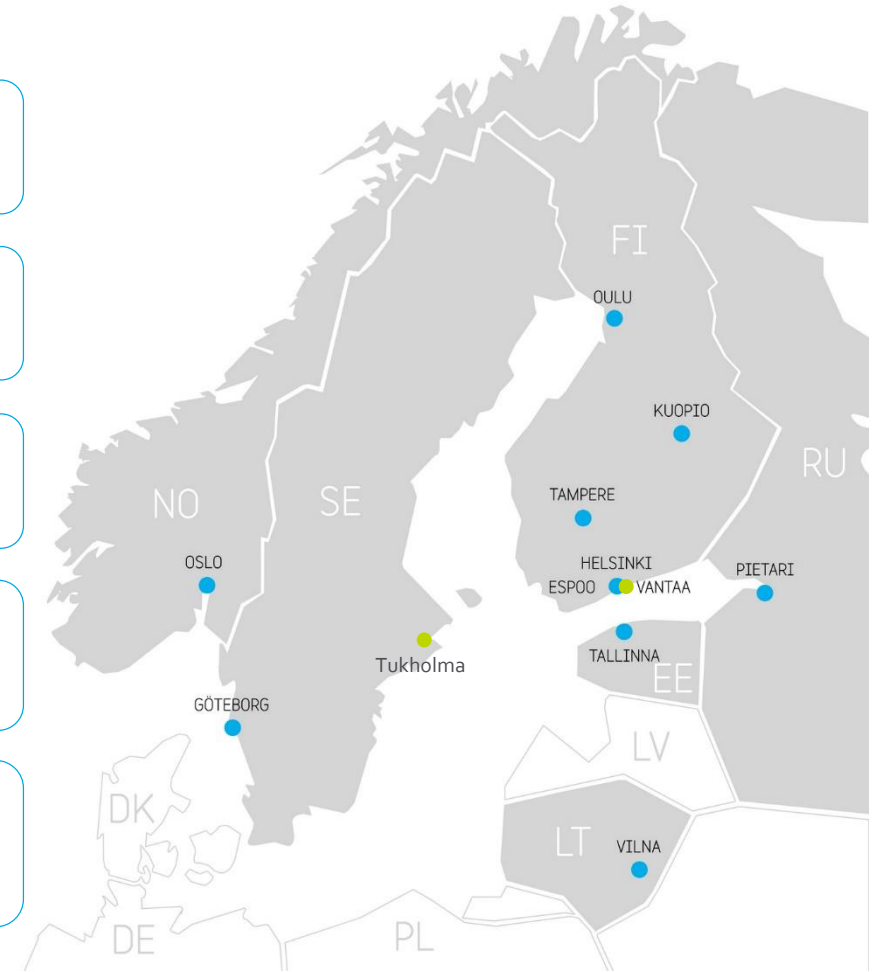
Käypä arvo segmenteittäin
1 537,9 milj. euroa



Vuokrattava pinta-ala segmenteittäin
701 900 m²



>120 rakennusta	17 kampusta
11 kaupunkia	6 maata
1 600 asiakasyritystä	50 000 henkilöä
96,1 % taloudellinen vuokrausaste 12/17	
Integroidun ketjun edut	



Mihin toimistomarkkinat ovat menossa?

Asiakkaiden tarpeet määrittävät suunnan

- Lyhyempien ja joustavampien vuokrasopimusten sekä coworking-tilojen kysyntä kasvaa
- Valmius maksaa joustavuudesta ja muutosnopeudesta

- Tehokkuus = vähemmän neliötä henkilöä kohden
- Palvelujen ulkoistaminen, yhteinen työympäristö ja palveluinfrastruktuuri laskevat kustannuksia

- Kilpailu avainhenkilöistä kasvaa ja hyvistä työtilaratkaisusta tulee kilpailuetu
- Työtilojen tuettava sekä etätöitä että tiimityöskentelyä
- Työnantajat eivät voi tinkiä työtyytyväisyydestä ja tuottavuudesta

Joustavuus

Tehokkuus
= vähemmän
neliötä

Palvelut ja laatu

Technopolis-konsepti



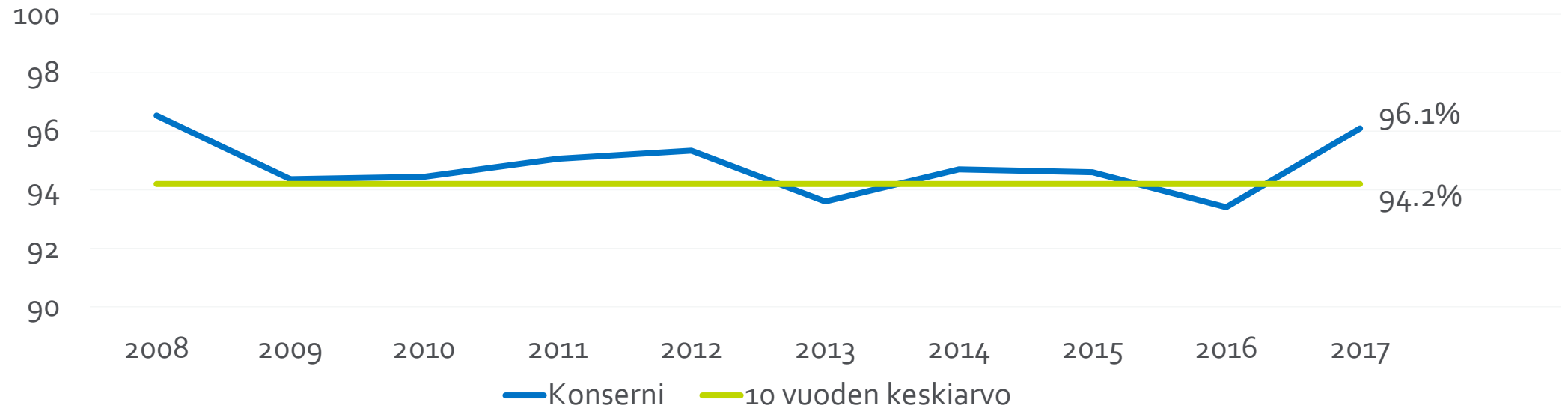
Draivi Palveluasenne Rehtiys

Korkeampi käyttöaste
Premium-vuokrataso
Enemmän tuottoa per m²
Korkea asiakastyytyväisyys



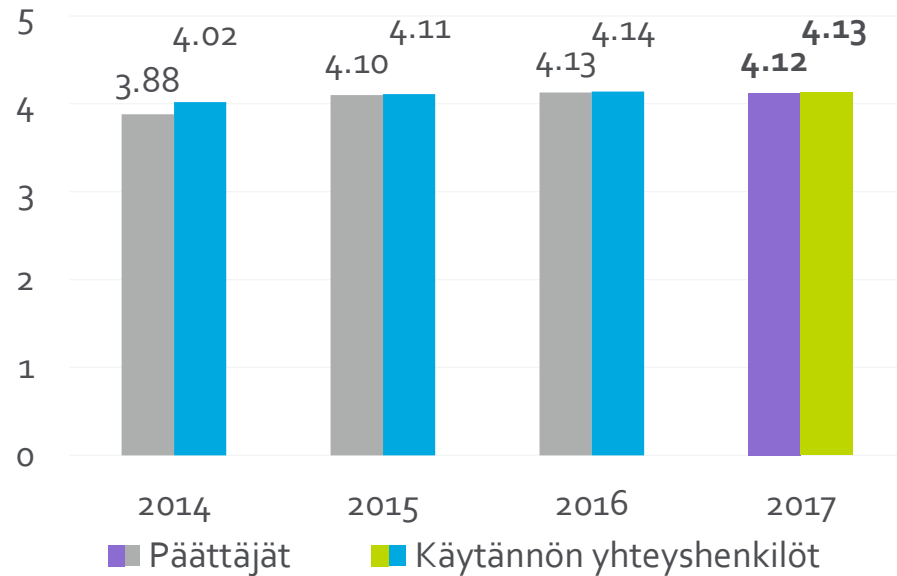
Konseptimme kantaa yli suhdanteiden

Taloudellinen vuokrausaste, konserni
%

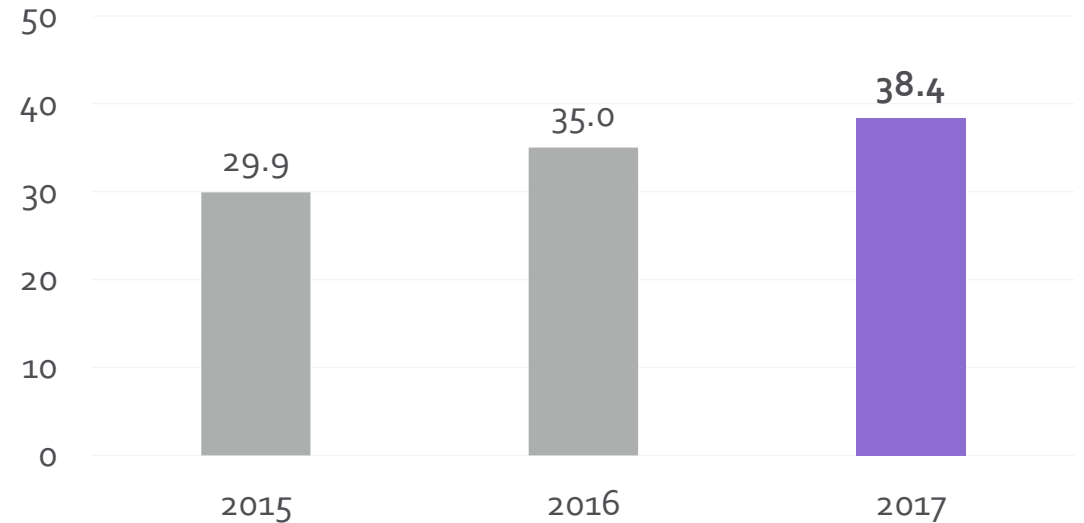


Technopoliksella on tyytyväiset asiakkaat

Asiakastyytyväisyys, yleisarvosana, kaikki yksiköt keskiarvo



Nettosuositteluhalukkuus (NPS) arvosana



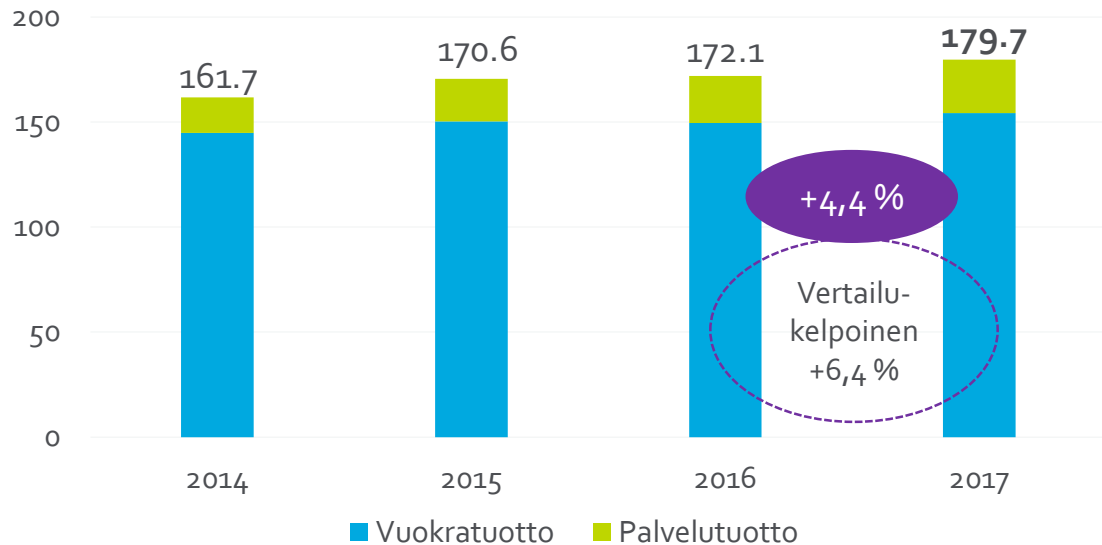
Vuosi 2017 lyhyesti

- Päivitetty strategia sai hyvän vastaanoton. Aloimme toteuttaa strategiaa välittömästi.
- Liikevaihto, kannattavuus sekä vuokrausaste kasvoivat läpi vuoden.
- Palvelutuotot sekä palveluiden kannattavuus kasvoivat tasaisesti.
- Markkinaympäristö oli liiketoiminnallemme suotuisa.
- Vastuullisuustavoitteet päivitettiin.



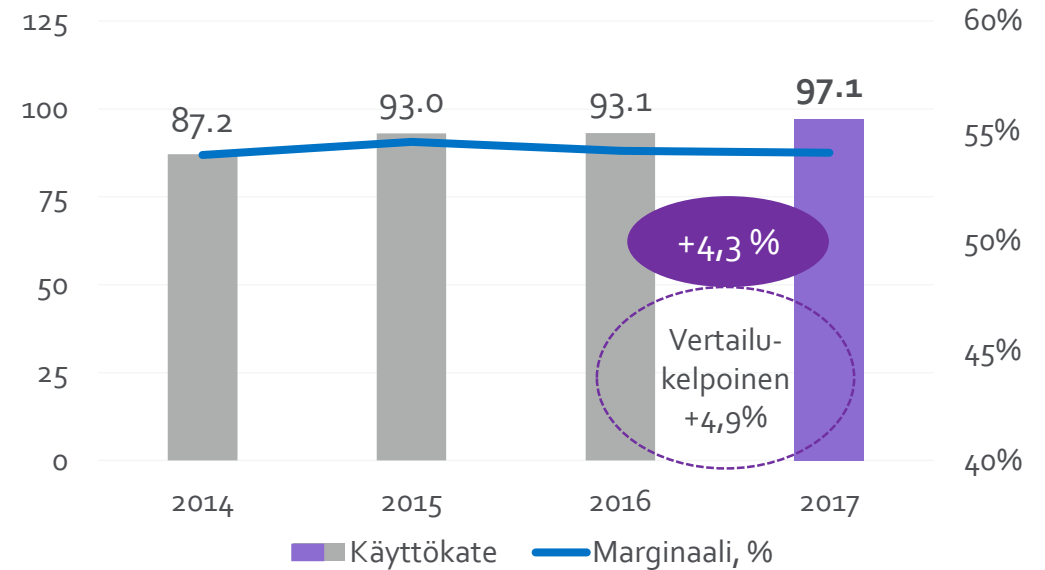
Liikevaihto ja käyttökate kasvoivat yli neljä prosenttia

Konsernin liikevaihdon kehitys
milj. euroa



- Valuuttakurssimuutokset kasvattivat liikevaihtoa 0,9 milj. eurolla
- Vertailukelpoisin valuuttakurssein liikevaihto kasvoi 3,9 %

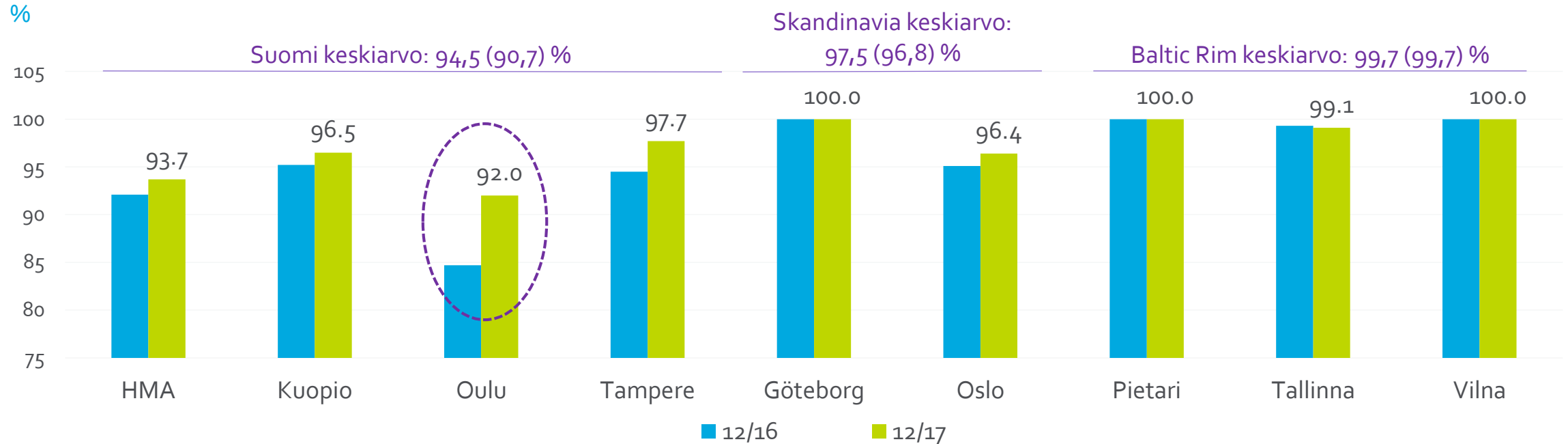
Konsernin käyttökate ja käyttökatemarginaali
milj. euroa, %



- Valuuttakurssien muutokset kasvattivat käyttökateä 0,7 milj. eurolla
- Vertailukelpoisin valuuttakurssein käyttökate kasvoi 3,6 % ja käyttökatemarginaali oli 53,9 %.

Vuokrausaste nousi erityisesti Oulussa

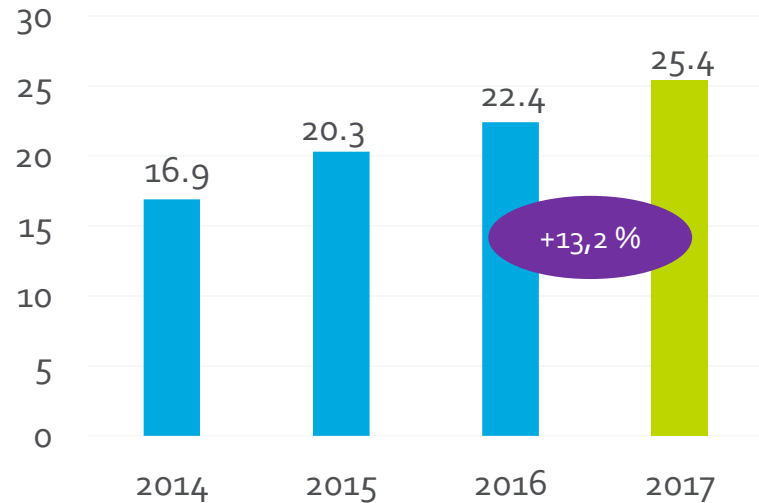
Taloudellinen vuokrausaste liiketoimintayksiköittäin



- Konsernin taloudellisen vuokrausasteen keskiarvo vuoden lopussa oli 96,1 (93,4) %.

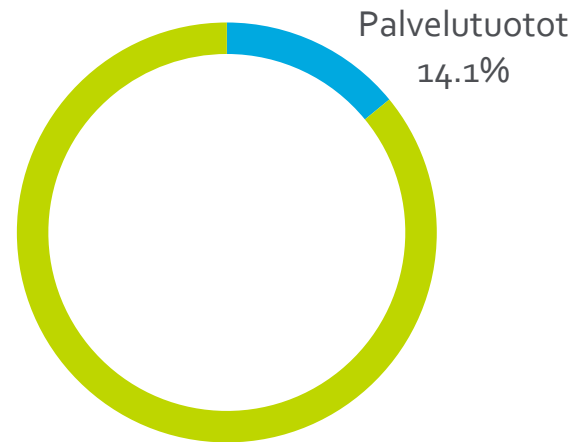
Palveluliiketoiminnan kasvu jatkuu

Palvelutuotot
milj. euroa



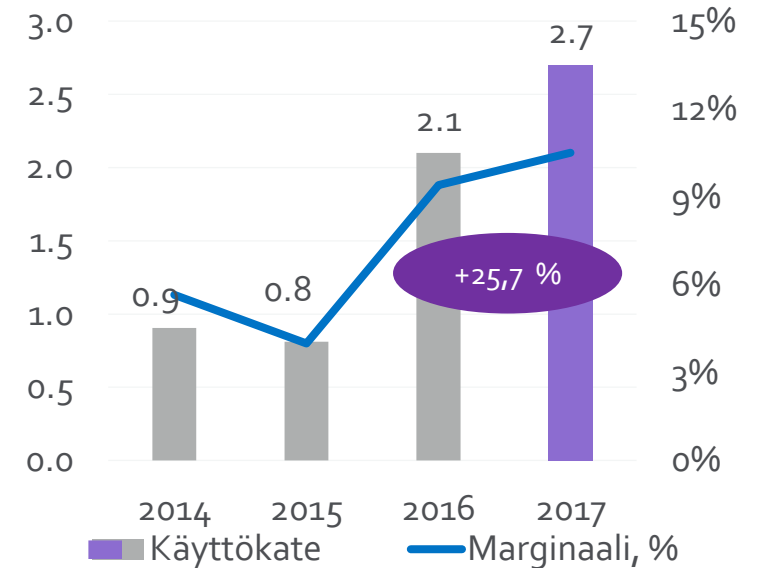
- Palvelutuotot kasvoivat kaikissa liiketoimintayksiköissä

Palvelutuottojen osuus konsernin liikevaihdosta, %



- Palvelutuottojen osuus loka–joulukuussa 2017 oli 15,3 %
- Parhaissa yksiköissä osuus oli yli 20 %

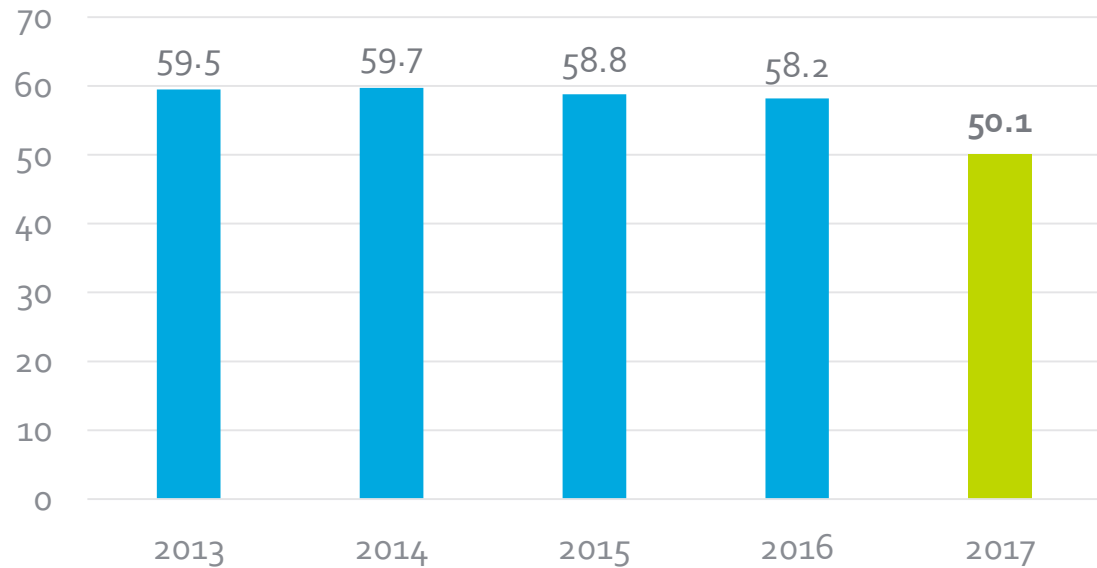
Palvelujen käyttökate ja käyttökate-marginaali, milj. euroa, %



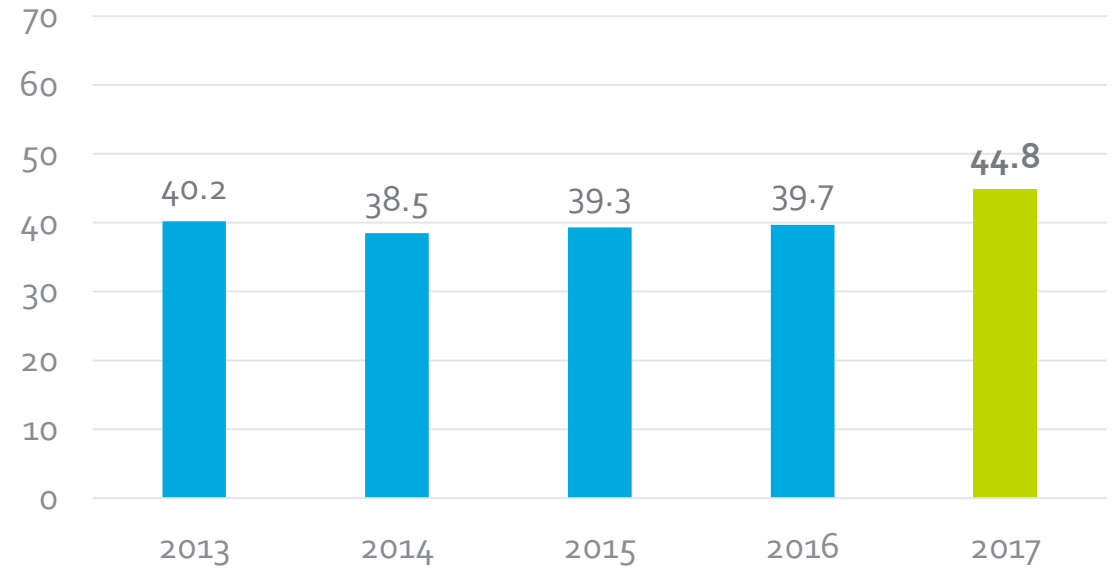
- Kasvu johtui mittakaavaeduista, jotka syntyvät palvelumyynnin volyymin sekä kannattavimpien palvelujen osuuden kasvusta

Vahva tase tukee strategian toteutusta

Luototusaste (LTV), %



Omavaraisuusaste, %



- 75,0 milj. euron hybridilaina lunastetaan 26.3.2018
 - Vaikutus yhtiön omavaraisuusasteeseen on noin neljä prosenttiyksikköä

Pitkäjänteinen taloudellinen suunnittelu ja taseen hallinta

Tavoitteena

- Omistaja-arvoa kasvattavan strategian toteuttaminen ilman osakeanteja
- Keskipitkän aikavälin rahoituksen varmistaminen ja strategian mukaisen kasvun rahoittaminen
- Lainasalkun ja rahoitusrakenteen yksinkertaistaminen
- Yhtiön omaisuuden tehokas käyttäminen rahoituksen vakuutena



Toteutettu

- Suomen lainojen ja lainatakausten uudelleenjärjestely 7.3.2018
 - Sopimus sisältää 200 milj. euroa sitovia luottolimiittejä strategisen kasvun rahoittamiseksi
- Hybridilainan (75 milj. euroa) jälleenrahoitus (lunastetaan 26.3.2018)

Strategian toteuttaminen

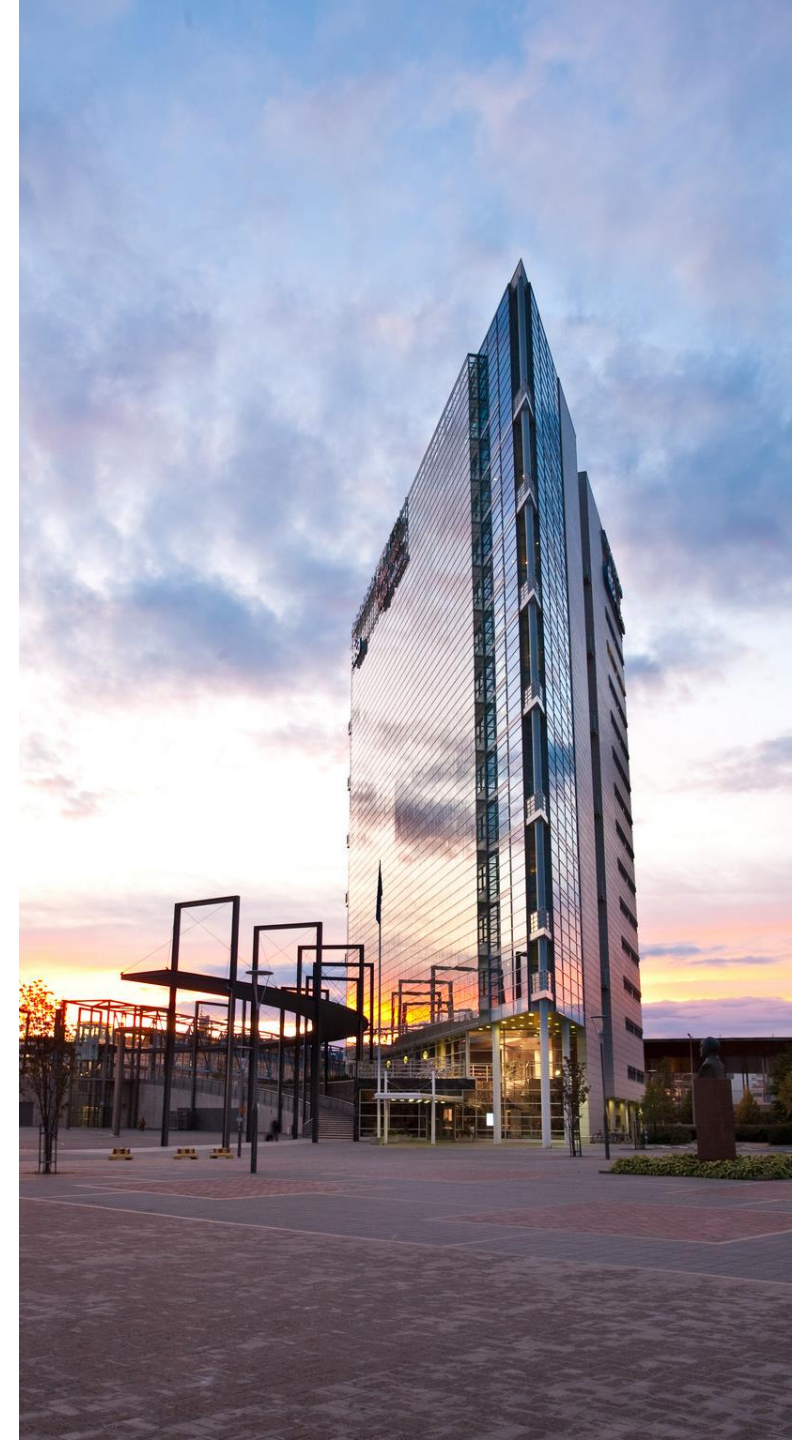




- Yhtiön tavoitteena on lisätä orgaanisia kasvuhankkeita, joihin Technopolis ennakoi investoivansa yhteensä 200–250 milj. euroa vuosina 2017–2020.
- UMA-työtilojen verkoston kehittämiseen suunnataan noin 30 milj. euroa viiden seuraavan vuoden aikana.
- Lisäksi Technopolis arvioi käyttävänsä yritysostoihin 100–200 milj. euroa vuosina 2017–2020. Yritysostoja tehdään kuitenkin vain silloin, kun edellytykset arvon luomiseksi ovat olemassa.

Jyväskylän liiketoimintojen myynti

- Jyväskylän myynti 30.11.2017
 - Ostaja oli Kielo AB, jonka omistaa Brunswick Real Estate ja ryhmä kansainvälisiä sijoittajia
- Yhdeksän rakennusta, joiden vuokrattava pinta-ala oli 49 000 m²
- Myyntihinta oli 104,5 milj. euroa, mikä vastasi suunnilleen kiinteistöjen käypää arvoa
- Vaikutus vuoden 2017 viimeiseen neljännekseen:
 - Liikevaihto noin -1,1 milj. euroa
 - Käyttökate noin -0,7 milj. euroa
 - Kertaluonteiset kauppaan liittyvät kulut noin 1,5 milj. euroa
- Taloudellinen vaikutus vuositasolla:
 - Liikevaihto noin -14,5 milj. euroa
 - Käyttökate noin -7,2 milj. euroa



Käynnissä useita orgaanisia kasvuhankkeita

Kokonaisinvestoinnin arvo lähes 140 milj. euroa

Kaupunki	Nimi	Esivuokrausaste,%	Vuokrattava pinta-ala, m ²	Kokonaisinvestointi, EUR m	Vakiintunut tuotto, % ¹⁾	Valmistuminen
Helsinki	Ruoholahti 3	41,8	10 300	33,2	7,0	7/2018
Tallinna	Lõõtsa 12	72,4	9 700	13,6	9,0	7/2018
Vilna ²⁾	Penta	91,5	13 800	32,0 ²⁾	8,4	10/2017
Vantaa	Aviapolis H-rakennus	0,0	5 100	15,1	8,0	11/2018
Tampere	City Center	39,4	13 200	46,0	7,5	10/2019
YHTEENSÄ käynnissä			52 100	139,9		

1) Vakiintunut tuotto = arvioitu nettotuotto / hankintameno

2) Kokonaisinvestointi mukaan lukien viereinen tontti, johon on mahdollista rakentaa toimistotilaa vähintään 20 000 m²

- Taulukossa esitettyjen lisäksi kahdeksan muuta projektia on suunnitteilla.

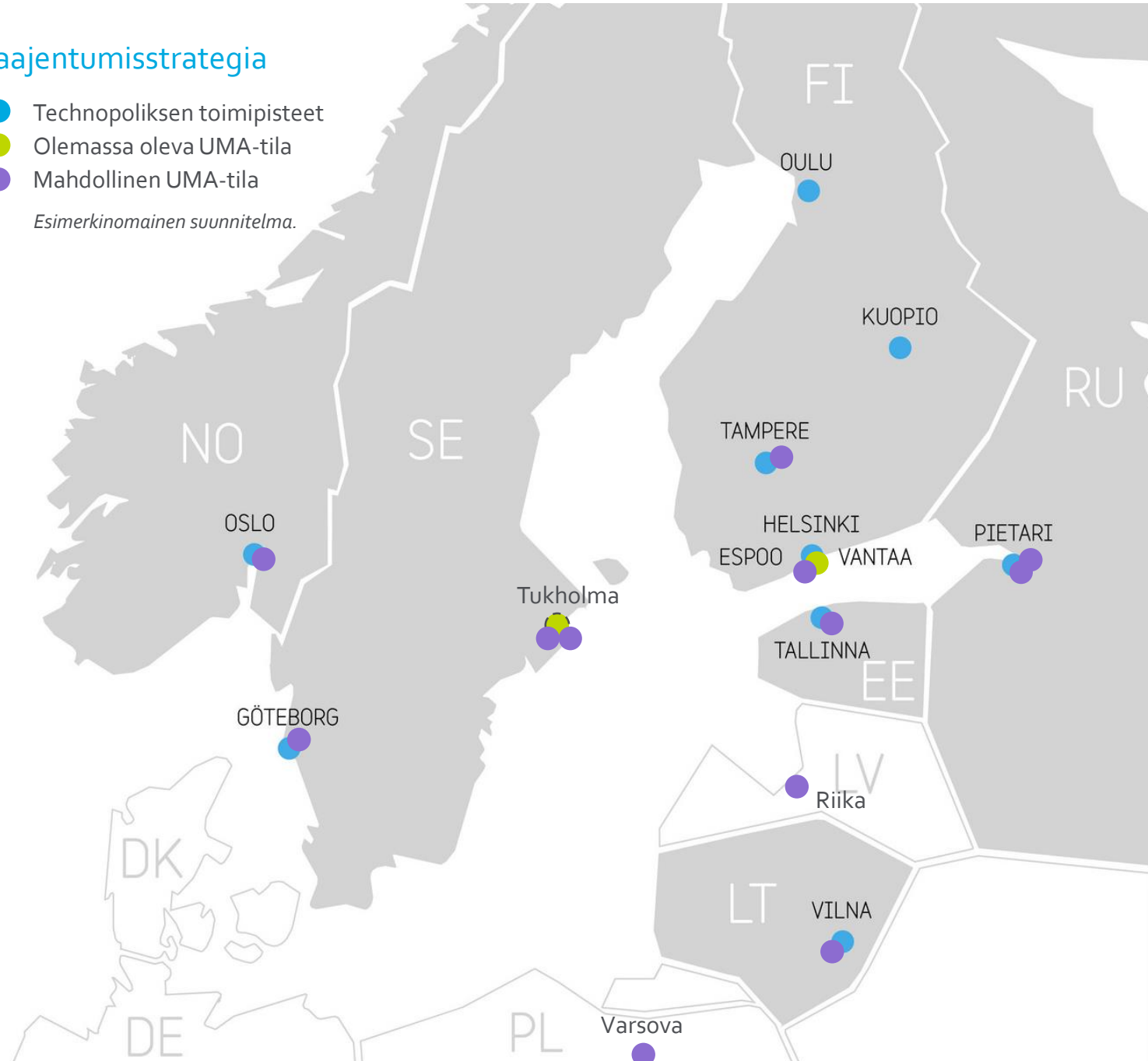
UMAn laajentaminen

- Uusi UMA coworking -tila Tukholmassa avataan huhtikuussa 2018
- UMA-tiimi on kasassa ja työn touhussa
- Tiimi etsii aktiivisesti uusia tiloja verkoston laajentamiseksi, erityisesti Pohjoismaiden pääkaupungeista
- Onnistumisen edellytykset: riittävä skaala, kilpailukykyiset vuokrat, hallitut investoinnit sekä tehokas myynti
- Konseptin laajentamisen tulee olla nopeaa ja tehokasta
- Suurimmissa kaupungeissa voi olla useita UMA-tiloja

Laajentumisstrategia

- Technopoliksen toimipisteet
- Olemassa oleva UMA-tila
- Mahdollinen UMA-tila

Esimerkinomainen suunnitelma.



Yritysstot edelleen osa strategiaa

- Arvoa luovien yritysstojen toteuttaminen Pohjoismaiden ja Itämeren alueella
- Keskitymme kiinteistöihin, joissa on kasvu- ja kehittymismahdollisuuksia
- Selkeät kriteerit, jotka perustuvat arvonluontimahdollisuuteen
- Strategiamme mukaisesti voimme laajentua UMA-verkoston avulla markkinoille, joilla on matalat tuottovaatimukset.

Kiinteistö



Riittävä skaala

Kiinteistö



Technopolis-konseptiin sopiva tila

Asiakkaat



Keskitymme kasvu-yrityksiin

Talous



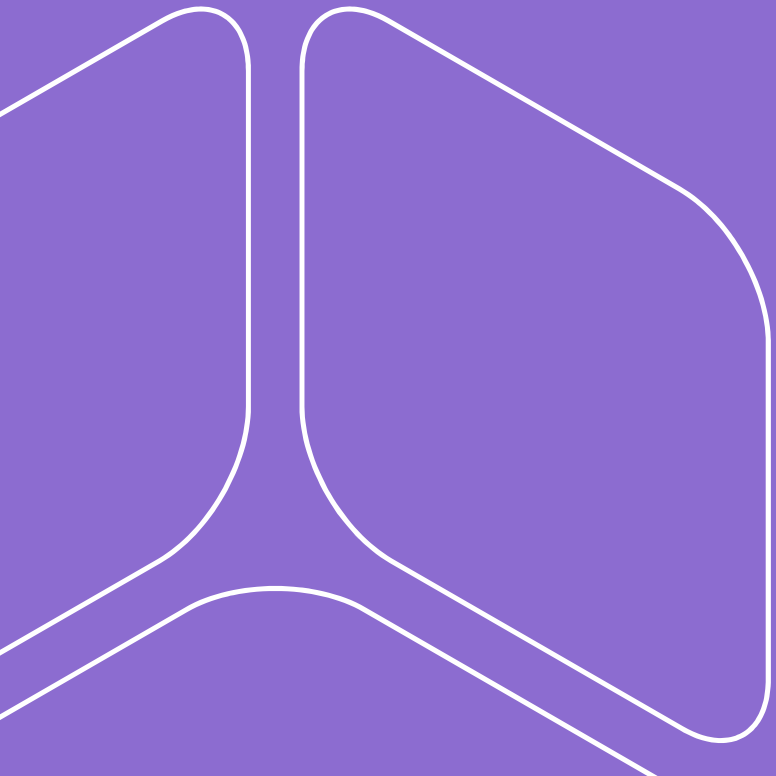
Arvonluontimahdollisuus

Talous



IRR > raja-arvo, positiivinen nettonykyarvo

Näkymät





Technopolis arvioi, että konsernin liikevaihto vuonna 2018 on vuoden 2017 tasolla. Yhtiö arvioi konsernin käyttökatteen olevan vuoden 2017 tasolla tai hieman matalampi.

Arvioissa on huomioitu Jyväskylän liiketoimintojen myynti loppuvuonna 2017. Jyväskylän liiketoimintojen ja kiinteistöjen myynnin yhteenlaskettu vaikutus konsernin liikevaihtoon on vuositasolla noin 14,5 miljoonaa euroa ja vaikutus konsernin käyttökatteeseen (EBITDA) noin 7,2 miljoonaa euroa.

Lisäksi arviossa on huomioitu käynnissä olevien orgaanisten kasvuhankkeiden suunniteltu valmistuminen, yhtiön näkemys kunkin Technopoliksen markkina-alueen taloudellisesta kehityksestä sekä yhtiön vuokrausasteen ja vuokrien kehityksestä.



Kiitos!

Kysymyksiä?

www.technopolis.fi

TECHNOPOLIS
more than squares