

Technopolis-konsernin tilinpäätös vuodelta 2016

Vakaa koko vuoden tulos

- Liikevaihto oli 172,1 (170,6) milj. euroa, kasvua 0,9 %
- Käyttökate oli 93,1 (93,0) milj. euroa, kasvua 0,1 %
- Vertailukelpoisin valuuttakurssein liikevaihto kasvoi 1,8 % ja käyttökate nousi 1,2 %
- Taloudellinen vuokrausaste oli 93,4 % (94,6 %)
- Tulos/osake oli 0,33 (0,33) euroa
- Operatiivinen tulos (EPRA) oli 52,6 (55,0) milj. euroa, laskua 4,4 %
- Operatiivinen tulos/osake, laimennettu (EPRA) oli 0,40 (0,45) euroa
- Nettovarallisuus/osake (EPRA) oli 4,24 (4,09) euroa
- Hallituksen voitonjakoehdotus on 0,12 euroa/osake

Keskeiset tunnusluvut	10-12/ 2016	10-12/ 2015	1-12/ 2016	1-12/ 2015
Liikevaihto, milj. euroa	44,8	41,7	172,1	170,6
Käyttökate, milj. euroa	22,4	20,1	93,1	93,0
Liikevoitto, milj. euroa	20,8	25,7	89,3	88,9
Tilikauden tulos, milj. euroa	11,9	17,2	52,4	50,0
Tulos/osake, euroa	0,08	0,13	0,33	0,33
Liiketoiminnan rahavirta/osake, euroa			0,46	0,52
Omavaraisuusaste, %			41,5	39,3
Oma pääoma/osake, euroa			3,95	3,79
Sijoitetun pääoman tuotto (ROCE), %			5,6	6,1

Keskeiset tunnusluvut (EPRA)	10-12/ 2016	10-12/ 2015	1-12/ 2016	1-12/ 2015
Operatiivinen tulos, milj. euroa	12,7	16,2	52,6	55,0
Operatiivinen tulos/osake, laimennettu, euroa	0,10	0,13	0,40	0,45
Nettovarallisuus/osake, euroa			4,2	4,1
Nettovuokratuotto, %			7,4	7,7
Taloudellinen vuokrausaste, %			93,4*	94,6*

* 12/2016: 13 000 m² uudistustyön alla, 12/2015: 16 700 m².

EPRA:n (European Public Real Estate Association) suositusten mukaisesti laskettu operatiivinen tulos ei sisällä realisoitumattomia valuuttakurssieroja, käyvän arvon muutoksia eikä kertaluonteisia eräiä kuten luovutusvoittoja tai -tappioita.

Euroopan arvopaperimarkkinaviranomaisen (European Securities and Markets Authority, ESMA) uudet ohjeet vaihtoehtoisista tunnusluvuista (tunnusluvuista, jotka eivät perustu tilinpäätösnormistoon) tulivat voimaan 3.7.2016. Technopolis esittää vaihtoehtoisia tunnuslukuja, kuten EPRA:n mukaisia tunnuslukuja, kuvaamaan liiketoimintojensa taloudellista kehitystä ja parantaakseen vertailukelpoisuutta eri raportointikausien välillä. Vaihtoehtoisia tunnuslukuja ei tule pitää IFRS-tilinpäätösnormistossa määriteltyjä tunnuslukuja korvaavina mittareina.

Vertailukausien osakekohtaiset tiedot on osakeantioikaistu syksyn 2016 osakeannin johdosta.

Tulevaisuudennäkymät

Technopolis arvioi liikevaihdon ja käyttökatteen nousevan vuodesta 2016 olettaen sijoituskiinteistökannan ja valuuttakurssien säilyvän nykyisellään.

Konsernin taloudellinen tulos on riippuvainen yleisen toimintaympäristön, asiakaskunnan liiketoiminnan, rahoitusmarkkinoiden, kiinteistömarkkinoiden tuottovaatimusten sekä valuuttakurssien kehityksestä. Ohjeistukseen voivat lisäksi vaikuttaa muutokset kiinteistökannassa.

Toimitusjohtaja Keith Silverang:

”Vuosi 2016 jää mieliin poikkeuksellisenä. Yhdysvaltain keskuspankin koronnosto oli yksi harvoista markkinoilla odotetuista kasvusignaaleista. Matala korkotaso ja kasvanut likviditeetti tuovat kuitenkin yhä lisää pääomaa kiinteistötoimialalle.

Technopolikselle vuosi oli jälleen tapahtumantäyteinen. Avasimme UMA Workspace -työtilojen lippulaivakohteen Helsingin ydinkeskustassa, ostimme ensimmäisen Ruotsissa sijaitsevan kampuksemme Göteborgista, ja toteutimme onnistuneesti 124 miljoonan euron merkintäoikeusannin. Vuoden kohokohtia olivat myös uuden Tampereen Yliopistonrinteen kampuksen CBD-talojen ja Vilnan Delta-rakennuksen valmistuminen sekä uusien kohteiden rakennushankkeiden käynnistäminen Tallinnassa ja Helsingissä.

Liiketoimintamme eteni vuonna 2016 vakaasti. Liikevaihto kasvoi maltillisesti 0,9 % ja käyttökate 0,1 %. Vuokrausaste vuoden lopussa oli hyvä, 93,4 %. Palveluliiketoiminnan liikevaihto kasvoi merkittävästi ja oli 10,6 %. Palveluiden osuus koko liikevaihdosta nousi 13,0 %:iin ja niiden käyttökate harppasi 2,1 milj. euroon vuodentakaisesta 0,8 milj. eurosta. Odotamme tämän kehityksen jatkuvan vuonna 2017.

Viimeisellä neljänneksellä Göteborgissa sijaitsevan Gårdan kampuksemme integraatio jatkui. Myimme Lappeenrannan liiketoiminnan ja Finnmedin kampuksen Tampereella. Vilnan kampuksen laajennusosa valmistui joulukuussa, jolloin sen esivuokrausaste, viimeistelytöiden ollessa vielä käynnissä, oli jo yli 85 %. Uusien laajennushankkeiden rakennustyöt etenevät suunnitelmien mukaisesti Helsingissä ja Tallinnassa.

Merkintäoikeusannin ja divestointien jälkeen maksuvalmiutemme on vahva. Jatkamme edelleen erääntyvien velkojen takaisinmaksua ja haemme uusia, lisäarvoa tuottavia investointikohteita. Samaan aikaan jatkamme konseptiimme heikommin sopivien omaisuuserien myyntejä Suomessa. Tämän seurauksena odotamme pääomarakenteemme vahvistuvan ja sen tunnuslukujen, kuten omavaraisuusasteen ja luototusasteen, paranevan edelleen tulevina kuukausina. Kiinteistökannan käyvät arvot pysyivät melko vakaina koko vuoden.

Yhteiskäyttötilat ovat selkeästi yleistyneet kiinteistöalalla. Tilanteesta selviävät voittajina yritykset, jotka pystyvät tarjoamaan asiakkaille joustavuutta ja tehokkuutta. Technopoliksen palvelualusta on hyvin skaalautuva. Jakamistalouden vahvistuessa Technopolis jatkaa konseptinsa, palveluidensa ja kampusverkostonsa kehittämistä voidakseen vastata asiakkaidensa tarpeisiin. Kehitämme portfoliotamme strategisilla yrityskaupoilla ja divestoinneilla, kasvatamme coworking-ratkaisujen suhteellista osuutta tarjonnassamme sekä vauhditamme palvelumyyntiä ja -tuottoja.”

Toimintaympäristö

Maailman BKT jatkoi laskuaan viime kuukausina, ja sen arvioitiin olevan 3,2 prosenttia vuonna 2016, eli alimmillaan sitten vuoden 2009. Vaikka kehittyvien markkinoiden ja Yhdysvaltain kasvun odotetaan voimistuvan, arvioidaan maailmanlaajuisen kasvun (ilman EU:ta) nopeutuvan vain hieman. Maailmankaupan talouden tilanne EU:n ulkopuolella rasittaa euroalueen vientiä, vaikka euroalueen sisäinen kauppa onkin pysynyt kohtalaisena. Euroalueella tuonnin arvioidaan kasvavan vientiä nopeammin. Kansainvälisen politiikan viimeaikainen kehitys on lisännyt protektionismin riskiä. Tällä voi olla haitallisia vaikutuksia maailmankauppaan ja tulevaisuuden talouskasvuun.

Euroopan talouskasvun odotetaan jatkuvan vaatimattomana. Työmarkkinat ovat viime aikoina vahvistuneet ja yksityinen kulutus kasvanut, mutta kasvun vauhdittumiselle on yhä lukuisia esteitä ja hidasteita. Syksyn 2016 ennusteessaan Euroopan komissio arvioi euroalueen BKT:n kasvuksi 1,7 prosenttia vuonna 2016 ja 1,5 prosenttia vuonna 2017. Volatiliteetti ja muut taloudelliset riskit pysyvät suurina Trumpin presidenttiyden ja mahdollisesti epävakaiden Brexit-neuvottelujen seurauksena. (European Commission Economic Forecast, marraskuu 2016)

Suomi	2015	2016e	2017e
Bruttokansantuote, vuosimuutos, %	0,2	0,9	1,1
Kuluttajahinnat, vuosimuutos, %	-0,2	0,4	1,2
Työttömyysaste, %	9,4	9,1	8,9

Lähde: Kansainvälinen valuuttarahasto, joulukuu 2016

Kasvun odotetaan paranevan Suomessa vähitellen vuosina 2016–2018, vaikka elpyminen on hidasta. Vuonna 2016 kotimainen kysyntä vauhditti kasvua viennin kehityksen ollessa heikko. Tuotannossa rakennus- ja palveluala ovat keskeisimpiä kasvun taustatekijöitä teollisuustuotannon toipuessa erittäin hitaasti. Viennin kasvun arvioidaan paranevan vuosina 2017–2018 ja yksityisen kulutuksen heikkenevän. Työllisyysaste paranee vähitellen, joskin melko hitaasti.

Toimitilojen pitkään kestäneestä rakenteellisesta ylitarjonnasta huolimatta Suomen toimistomarkkinat tarjoavat muita euroalueen maita paremman tuoton samankaltaisella riskiprofiililla. Markkinat jakautuvat yhä enemmän: haetaan tehokkaampaa tilankäyttöä, ja erilaiset coworking- ja muut joustavat yhteiskäyttötilat voittavat alaa perinteisiltä toimitilamarkkinoilta. Vanhojen ja joustamattomien toimistorakennusten purkaminen tai muuttaminen muihin käyttötarkoituksiin sekä tonttien kehittäminen kuitenkin vähentävät ylitarjontaa vähitellen. Pääkaupunkiseudulla toimistojen vajaakäyttöaste on edelleen korkea 13,5 prosenttia, Oulussa 11,1 prosenttia, Tampereella 10,8 prosenttia ja Jyväskylässä 10,3 prosenttia. (Newsec Property Outlook Autumn 2016 ja Catella Market Indicator Autumn 2016)

Norja	2015	2016e	2017e
Bruttokansantuote, vuosimuutos, %	1,6	0,8	1,2
Kuluttajahinnat, vuosimuutos, %	2,2	3,2	2,3
Työttömyysaste, %	4,4	4,7	4,5

Lähde: Kansainvälinen valuuttarahasto, joulukuu 2016

Norjassa talouskasvu jatkuu hitaana, vaikka viimeaikaisten tietojen mukaan talouden aallonpohja on todennäköisesti ohitettu. Öljyyn kytkeytyvien toimialojen supistuminen ei ole ohi, mutta on helpottumassa. Heikko kruunu ei näytä vaikuttaneen edelleenkään öljyyn liittymättömään teollisuuteen, mutta nettovienti edisti BKT:n kasvua merkittävästi vuonna 2016. Öljyyn liittymättömät investoinnit lisääntyvät hitaasti, yksityinen kokonaiskysyntä kasvaa ja rahapolitiikka on yhä elvyttävää. Norjan keskuspankki ennustaa BKT:n kasvun piristyvän vuoden 2016 0,9 prosentista 1,8 prosenttiin vuonna 2017, kun heikentyneiden öljyinvestointien aiheuttama rasitus alkaa helpottaa. Työttömyysasteen uskotaan saavuttaneen huippunsa vuonna 2016 noustuaan tasaisesti koko vuoden 2015.

Vuokralaisten epävarmuus jatkuu, kun öljyyn liittyvän talouden pitkän aikavälin näkymät ovat edelleen epäselvät. Epävarmassa tilanteessa kysyntä painottuu joustavampiin sopimuksiin. Vuonna 2016 Osloon keskustan toimistovuokrat nousivat, kun taas kaupungin taajamissa vuokrat laskivat. Toimistojen vajaakäyttöaste Oslolla on nyt 8,3 prosenttia. Fornebusissa, missä Technopoliksen kampus sijaitsee, vajaakäyttöaste on alle 5 prosenttia. (Newsec Property Outlook, Autumn 2016)

Ruotsi	2015	2016e	2017e
Bruttokansantuote, vuosimuutos, %	3,8	3,6	2,6
Kuluttajahinnat, vuosimuutos, %	-0,1	1,1	1,4
Työttömyysaste, %	7,4	6,9	6,7

Lähde: Kansainvälinen valuuttarahasto, joulukuu 2016

Ruotsin talouden näkymät ovat edelleen hyvät. Kotimainen kysyntä on voimakasta, sillä työvoimaa on saatavilla, rakennusala kasvaa voimakkaasti ja julkisen sektorin kulutus jatkuu. Tämä hyödyttää pääasiassa palvelusektoria, kun taas teollisuustuotannossa ja viennissä kasvu on ollut heikkoa. Yleinen kysyntä jatkuu vaimeana lähivuosina samalla, kun Ruotsin kruunun arvioidaan vahvistuvan. Vaikka inflaatio Ruotsissa kasvaa, nousu on edelleen melko heikkoa. Kotitalouksien tilanne jatkuu todennäköisesti vahvana tulevana vuosina käytettävissä olevien tulojen kasvaessa ja inflaation pysyessä yhä suhteellisen vähäisenä.

Toimistojen vuokrat Göteborgin keskustassa jatkavat nousuaan ja vajaakäyttöaste laskuaan, minkä vuoksi myös uusiin toimistokiinteistöihin investoidaan. Kapasiteetin kasvusta huolimatta markkinoiden vuokratason arvioidaan nousevan, sillä kysyntä on edelleen tarjontaa suurempaa. (Newsec Property Outlook, Autumn 2016)

Viro	2015	2016e	2017e
Bruttokansantuote, vuosimuutos, %	1,4	1,5	2,5
Kuluttajahinnat, vuosimuutos, %	0,1	0,5	1,4
Työttömyysaste, %	6,1	5,6	5,5

Lähde: Kansainvälinen valuuttarahasto, joulukuu 2016

Virossa heikko vienti ja investoinnit ovat hillinneet kasvua, mutta nyt on havaittavissa merkkejä talouden käänteestä. Korkea työllisyysaste ja palkkojen nopea kasvu ovat samanaikaisen matalan inflaation kanssa lisänneet yksityistä kulutusta. Nämä tulevat olemaan Viron talouskasvun ajureita seuraavien kahden vuoden ajan yhdessä paranevien vientinäköymien kanssa. Työllisyysaste pysyy hyvänä ja nimellispalkat jatkavat kasvuun. Useita vuosia jatkuneen deflaation jälkeen kuluttajahintojen arvioidaan nousevan tulevina vuosina, minkä pitäisi hillitä yksityistä kulutusta.

Tallinnassa suosituimpien toimistoalueiden ja uusien A-luokan rakennusten vajaakäyttöaste on edelleen erittäin alhainen. Tilanteen arvioidaan muuttuvan tulevina vuosina tarjonnan lisääntyessä merkittävästi. Vuokrien odotetaan kuitenkin pysyvän nykytasolla. Vahvoista talousnäköymistä huolimatta riskit toimitilamarkkinoilla ovat kasvaneet.

Venäjä	2015	2016e	2017e
Bruttokansantuote, vuosimuutos, %	-3,7	-0,8	1,1
Kuluttajahinnat, vuosimuutos, %	15,6	7,2	5,0
Työttömyysaste, %	5,6	5,8	5,9

Lähde: Kansainvälinen valuuttarahasto, joulukuu 2016

Kahden vuoden taantumien jälkeen Venäjän talous on palaamassa kasvu-uralle vuonna 2017 reaali-palkkojen nousun lisätessä yksityistä kysyntää ja matalien korkojen tukiessa investointeja. Rakenteelliset pullonkaulat ovat kuitenkin yhä este talouden monipuolistumiselle. Elpymisen vauhti riippuu myös öljyn hinnan noususta. Inflaatiota ollaan onnistuttu hillitsemään tiukalla rahapolitiikalla, jota voidaan nyt löysentää. Tämä tukee toipumista entisestään, erityisesti investointeja.

Toimistojen vajaakäyttöaste laski edelleen Pietarissa vuoden loppupuolella: kolmannella neljänneksellä A-luokan toimistojen vajaakäyttöaste oli 7,3 prosenttia eli alimmillaan sitten vuoden 2007, kun se toisella neljänneksellä oli 8,5 prosenttia. B-luokan toimistojen vajaakäyttöaste puolestaan laski 11,1 prosenttiin. Laskun taustalla on vahva kysyntä rakennus- ja IT-aloilla. Pietarin toimistokanta on kasvanut tasaisesti usean viime vuoden ajan. Uusia kiinteistöjä arvioidaan kuitenkin valmistuvan selvästi vähemmän vuonna 2017, sillä investoinnit ovat vähentyneet talouden taantumien jälkeen. Kolmannella neljänneksellä toimistojen keskivuokrat pysyivät ennallaan. (JLL: St. Petersburg Office Market Q3/2016)

Liettua	2015	2016e	2017e
Bruttokansantuote, vuosimuutos, %	1,6	2,6	3,0
Kuluttajahinnat, vuosimuutos, %	-0,7	0,5	1,2
Työttömyysaste, %	9,1	7,8	7,6

Lähde: Kansainvälinen valuuttarahasto, joulukuu 2016

Liettuassa viennin elpyminen ja kuluttajien kannalta suotuista työmarkkinoiden tilanne ovat talouden kasvun keskeisiä taustatekijöitä vuonna 2017. Työttömyyden lasku ja työvoiman puute vaikuttavat edelleen positiivisesti palkkoihin, mikä puolestaan parantaa kotitalouksien kulutusmahdollisuuksia. Edeltävää vuotta nopeampi hintojen nousu sitä vastoin todennäköisesti heikentää kotitalouksien ostovoimaa. Viennin ja yksityisen kulutuksen lisäksi myös investoinnit vauhdittavat talouskasvua.

Vilnassa toimistojen vajaakäyttöaste A-luokan toimistoissa vuoden 2016 lopussa oli alle prosentin ja B-luokan toimistoissa alle kaksi prosenttia. Toimistokannan ennustetaan kasvavan yli 30 prosenttia vuosina 2016–2017, mutta modernien toimitilojen voimakkaan kysynnän odotetaan pitävän vajaakäyttöasteet terveellä tasolla. Vuokrien arvioidaan kuitenkin laskevan jonkin verran kilpailun lisääntymisen vuoksi. Vilnassa prime-toimistokiinteistöjen keskituotot ovat edelleen noin 7,0 prosenttia. (Newsec Property Outlook Autumn 2016, Colliers Lithuania)

Liiketoimintasegmentit

Technopoliksella on kolme liiketoimintasegmenttiä, joiden vuokrattava pinta-ala on yhteensä 746 400 m² (740 400 m²).

Suomi

Suomi	1-12/2016	1-12/2015	Muutos, %
Kampusten lukumäärä *	15	16	-6,3
Vuokrattava pinta-ala, m ² *	486 500**	526 900**	-7,7
Keskimääräinen vuokra, €/m ² *	17,0	17,0	-0,2
Taloudellinen vuokrausaste, % *	90,7**	92,9**	-2,2 %-yks.
Liikevaihto vuokraustoiminnasta, milj. euroa	102,0	107,4	-5,1
Liikevaihto, milj. euroa	120,5	125,0	-3,6
Käyttökate, milj. euroa	64,3	69,0	-6,8
Markkinoiden nettotuottovaade, keskiarvo, % *	7,6	7,8	-0,2 %-yks.
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, milj. euroa *	997,6	984,8	1,3

* Kauden lopussa.

** 12/2016: 9 700 m² uudistustyön alla, 12/2015: 16 700 m².

Kampusten lukumäärän ja vuokrattavan pinta-alan pieneneminen johtuvat divestoinneista Lappeenrannassa, Tampereella ja Oulussa. Vuokraustoiminnan liikevaihdon ja käyttökateen lasku johtui pääosin vertailukaudelle kohdistuneista 5,4 milj. euron korvauksista, jotka aiheutuivat kahden asiakkaan ennenaikaisesti päätetyistä sopimuksista Oulussa. Vuoden 2016 luvut sisältävät 1,2 milj. euroa sopimusten päättämiskorvauksia. Oulun vuokrausasteen heikkeneminen on merkittävin syy segmentin vuokrausasteen laskuun. Käyvät arvot nousivat markkinoiden tuottovaatimuspaineen sekä Vantaan ja Tampereen kasvuhankkeiden valmistumisen ansiosta.

Baltic Rim

Baltic Rim -segmentissä on kolme kampusta kolmessa maassa: Tallinna Virossa, Vilna Liettuassa ja Pietari Venäjällä.

Baltic Rim	1-12/2016	1-12/2015	Muutos, %
Kampusten lukumäärä *	3	3	0,0
Vuokrattava pinta-ala, m ² *	161 200	147 000	9,7
Keskimääräinen vuokra, €/m ² *	14,9	15,2	-2,0
Taloudellinen vuokrausaste, % *	99,7	99,5	0,2 %-yks.
Liikevaihto vuokraustoiminnasta, milj. euroa	26,7	25,1	6,5
Liikevaihto, milj. euroa	29,5	26,8	10,1
Käyttökate, milj. euroa	16,6	14,2	16,8
Markkinoiden nettotuottovaade, keskiarvo, % *	8,7	8,7	0,0 %-yks.
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, milj. euroa *	292,3	246,7	18,4

* Kauden lopussa.

Vilnan uudessa rakennuksessa oli 31.12.2016 yhä 8 600 m² rakenteilla olevaa tilaa.

Vuokrattava pinta-ala, liikevaihto ja käyttökate kasvoivat vuodentakaisesta Tallinnan uuden kiinteistön valmistumisen ja Vilnan uuden kiinteistön osittaisen valmistumisen myötä. Rullan heikkeneminen alensi liikevaihtoa 0,8 milj. euroa ja käyttökateä 0,6 milj. euroa edelliseen vuoteen verrattuna. Käypien arvojen kehitys on ollut positiivista kaikissa kolmessa kaupungissa, mutta suurin vaikutus on ollut uudella kiinteistöllä Vilnassa ja valuuttakurssin kehityksellä Venäjällä.

Skandinavia

Skandinavia	1-12/2016	1-12/2015	Muutos, %
Kampusten lukumäärä *	2	1	100,0
Vuokrattava pinta-ala, m ² *	98 700**	66 500**	48,4
Keskimääräinen vuokra, €/m ² *	22,3	21,5	3,6
Taloudellinen vuokrausaste, % *	96,8**	97,1**	-0,3 %-yks.
Liikevaihto vuokraustoiminnasta, milj. euroa	20,7	17,8	16,5
Liikevaihto, milj. euroa	22,0	18,8	17,4
Käyttökate, milj. euroa	12,2	9,9	23,9
Markkinoiden nettotuottovaade, keskiarvo, % *	5,5	6,1	-0,6 %-yks.
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, milj. euroa *	334,3	194,4	71,9

* Kauden lopussa.

** 12/2016: 3 300 m² uudistustyön alla, 12/2015: ei neliöitä uudistustyön alla.

Oslon kampuksen lisäksi Skandinavian liiketoimintasegmenttiin kuuluu 1.7.2016 alkaen myös Göteborgin Gården kampus, joka on vaikuttanut positiivisesti vuokrattavaan pinta-alaan, liikevaihtoon ja käyttökatteeseen. Keskivuokran nousu vuodentakaiseen verrattuna johtuu Göteborgin korkeammasta hintatasosta. Norjan kruunun heikkeneminen rasitti liikevaihtoa (-0,7 milj. euroa) ja käyttökate (-0,4 milj. euroa) ja vastaavasti Ruotsin kruunun heikkeneminen (-0,1 milj. euroa ja -0,1 milj. euroa) edellisen vuoden valuuttakursseihin verrattuna.

Konsernin viimeisen vuosineljänneksen taloudellinen kehitys

Konsernin vuokratuotot olivat 38,2 (35,9) milj. euroa, nousua 6,7 % edellisen vuoden vertailujaksosta. Konsernin liikevaihto oli 44,8 (41,7) milj. euroa, nousua 7,3 % pääosin uusien kiinteistöjen käyttöönoton johdosta. Palvelutuotot kasvoivat 11,6 %, yhteensä 6,5 (5,8) milj. euroon. Konsernin käyttökate oli 22,4 (20,1) milj. euroa, nousua 11,3 %, ja käyttökateprosentti oli 50,0 % (48,2 %). Liikevoitto laski 20,8 (25,7) milj. euroon johtuen vertailujakson positiivisista käyvän arvon muutoksista. Vuosineljänneksen tulos oli 11,9 (17,2) milj. euroa, ja osakekohtainen tulos 0,08 (0,13) euroa.

Konsernin koko vuoden taloudellinen kehitys

Konsernin vuokratuotot olivat 149,6 (150,3) milj. euroa vuonna 2016. Laskua oli 0,4 % edellisen vuoden vertailukaudesta. Sopimusten ennakaisesta päättämisestä saadut korvaukset paransivat vuoden 2015 vuokratuottoja 5,4 milj. eurolla ja vuoden 2016 vuokratuottoja 1,2 milj. eurolla. Palveluliiketoiminnan liikevaihto kasvoi 10,6 % yhteensä 22,4 (20,3) milj. euroon. Konsernin kokonaisliikevaihto oli 172,1 (170,6) milj. euroa, kasvua 0,9 %. Norjan ja Ruotsin kruunujen sekä Venäjän ruplan heikentyminen pienensivät euroiksi muunnettua liikevaihtoa 1,5 milj. eurolla edelliseen vuoteen verrattuna. Vertailukelpoisin valuuttakurssein liikevaihdon kasvu olisi ollut 1,8 %.

Liiketoiminnan muut tuotot, 0,4 (0,1) milj. euroa, koostuivat pääosin tytäryhtiöiden osakkeiden myynnistä Oulussa sekä Lappeenrannan liiketoiminnan ja Tampereen Finnmedin kampuksen myynnistä. Kiinteistöjen hoitokulut olivat 39,5 (38,9) milj. euroa, kasvua 1,6 %. Hallinnon kulut olivat 13,6 (13,9) milj. euroa, laskua 2,3 %. Liiketoiminnan muut kulut nousivat 26,3 (24,8) milj. euroon. Kasvu (6,2 %) johtui pääosin palveluiden lisääntyneistä kuluista. Kiinteistövero jaksotetaan tasaisesti tilivuodelle, ja tammi-joulukuulle kirjattiin 7,4 milj. euroa kiinteistöveroa.

Konsernin käyttökate oli 93,1 (93,0) milj. euroa, kasvua 0,1 %. Käyttökateprosentti laski hieman 53,6 %:iin (54,5 %) palveluliiketoiminnan osuuden kasvaessa kokonaisliikevaihdosta sekä vertailukauden ennakaisesta sopimusten päättämiskorvausten vuoksi. Norjan ja Ruotsin kruunun sekä Venäjän ruplan heikentyminen pienensi euroiksi muunnettua käyttökate 1,0 milj. eurolla edelliseen vuoteen verrattuna. Vertailukelpoisin valuuttakurssein käyttökate kasvoi 1,2 % ja käyttökateprosentti oli 54,2 %.

Kiinteistötoiminnan käyttökate oli 98,9 (99,6) milj. euroa. Palvelutoiminnan käyttökate oli 2,1 (0,8) milj. euroa.

Konsernitason kulujen kohdistamisen ja eliminointien vuoksi kiinteistö- ja palvelutoimintojen käyttökatteiden summa eroaa konsernin käyttökatteesta.

Konsernin liikevoitto nousi hieman 89,3 (88,9) milj. euroon johtuen pääosin edellistä vuotta pienemmistä poistoista.

Käyvän arvon muutokset ajanjaksolla olivat yhteensä 0,2 (1,3) milj. euroa. Nettotuottovaatimusten muutoksella oli suurin positiivinen vaikutus, joskin tilojen uudistustyöt ja vuokrausasteolettamat erityisesti Suomen liiketoimintayksiköissä pienensivät vaikutusta. Alla erittely käyvän arvon muutoksista vuoden 2015 loppuun verrattuna:

milj. euroa	Nettotuotto- vaateen muutos	Vuokrausaste- olettaman muutos**	Tilojen uudistustyöt	Muut*	Käynnissä olevat projektit	Yhteensä
Suomi	18,8	-13,9	-5,4	-6,0	2,5	-4,0
Baltic Rim	4,4	-1,8	-2,8	0,5	5,8	6,1
Skandinavia	5,5	-1,9	-3,6	-1,9	0,0	-1,9
Yhteensä	28,7	-17,6	-11,8	-7,4	8,3	0,2

* Muihin eriin sisältyy sopimus- ja budjetointimuutoksia, kiinteistöjen ylläpitokuluja ja tuottojen allokointeja. Esimerkiksi sopimusmuutoksia 6,9 milj. euroa ja alaskirjaus Oulussa 5,0 milj. euroa. Norjassa joitain tuottoja allokoitiin palveluille, jolloin ne poistettiin käyvän arvon laskelmista (1,7 milj. euroa).

** Oulussa ja pääkaupunkiseudulla käyttöasteoletukset muutettiin vastaamaan toteumaa ja ajanmukaistamisinvestointeja.

Nettorahoituskulut laskivat merkittävästi 25,5 (30,5) milj. euroon, vaikka korollisten velkojen määrä lisääntyi yli 95 milj. eurolla. Vertailuluku sisälsi Kuopion kiinteistökauppaan liittyneen 2,5 milj. euron varainsiirtoveron. Muu ero vertailukauteen johtuu pääosin valuuttakurssien vaikutuksesta sekä alemmasta keskikorosta ja järjestelykuluista. Tulos ennen veroja nousi huomattavasti ja ylsi 64,2 (55,1) milj. euroon. Tilikauden tulos nousi kuitenkin vain 5 % yhteensä 52,4 (50,0) milj. euroon johtuen korkeammista laskennallisista veroista ja tuloveroista. Osakekohtainen tulos oli vakaa 0,33 (0,33) euroa. Sijoitetun pääoman tuotto laski viime vuodesta oman pääoman ja korollisen vieraan pääoman kasvun johdosta.

EPRA:n mukainen tulos

EPRA:n (European Public Real Estate Association) suositusten mukaisesti laskettu operatiivinen tulos ei sisällä realisoitumattomia valuuttakurssieroja, käyvän arvon muutoksia eikä kertaluonteisia eriä, kuten luovutusvoittoja tai -tappioita. Operatiivinen tulos oli 52,6 (55,0) milj. euroa. Lasku johtui pääosin korkeammista operatiivisen tuloksen eriin kohdistuvista veroista. Laimennettu osakekohtainen tulos oli 0,40 (0,45) euroa.

Asiakkuudet ja sopimuskanta

Technopoliksella on yhteensä noin 1 680 asiakasta. Kymmenelle suurimmalle asiakkaalle oli 31.12.2016 vuokrattuna noin 17,6 % vuokratusta pinta-alasta.

Sopimuskanta, % pinta-alasta	31.12.2016	30.9.2016	30.6.2016	31.3.2016	31.12.2015
Maturiteetti, vuosia					
< 1	19	18	17	21	22
1–3	21	22	22	22	20
3–5	17	17	15	14	15
> 5	16	15	18	17	19
Toistaiseksi voimassa olevat	27	28	28	25	24
Keskimääräinen voimassaoloaika, kk	35	35	36	35	36
Vuokrasopimuskanta, milj. euroa	392,7*	430,0	424,8	407,7	429,7

* Divestoinnit ovat merkittävien syy pienentyneelle sopimuskannalle.

Investoinnit

Katsauskauden lopussa käynnissä olleet investointihankkeet, niiden vuokrattavat pinta-alat sekä arvioitu hankintameno 31.12.2016 on esitetty alla:

Alue	Nimi	Esivuokrausaste, %	m ²	Milj. euroa	Vakiintunut tuotto, % *	Valmistuminen
Vilna	Delta	85,8	21 900	35,4	9,8	12/2016**
Helsinki	Ruoholahti 3	35,7	10 300	33,2	7,0	07/2018
Tallinna	Löötsa 12	18,8	9 700	13,6	9,0	07/2018

* Vakiintunut tuotto = arvioitu nettotuotto / hankintahinta

** 31.12.2016 Deltan taloudellinen vuokrausaste oli 57,9 %. Rakennuksen muut osat ovat vielä rakenteilla.

Rahoitus

Konsernin taseen loppusumma oli 1 825,1 (1 562,1) milj. euroa, jossa vierasta pääomaa oli 1 072,3 (951,4) milj. euroa. Konsernin osakekohtainen oma pääoma oli 3,95 (3,79) euroa, omavaraisuusaste 41,5 % (39,3 %) ja luototusaste 58,2 % (58,8 %). Omavaraisuusasteen nousu johtui syyskuussa toteutetusta merkintäoikeusannista, vakaasta operatiivisesta tuloksesta, valuuttakurssien muuntoeron ja johdannaisten markkina-arvojen kasvusta sekä Finnmedin kampuksen ja Lappeenrannan liiketoimintayksikön divestoinneista. Luototusaste laski erääntyvien lainojen lyhentämisen ja sijoituskiinteistökannan kasvun seurauksena. Molemmat tunnusluvut jatkavat paranemista edelleen kun lainoja lyhennetään kerätyillä varoilla. Konsernin nettovelkaantumistaso kauden lopussa oli 110,5 % (135,1 %) ja koronmaksukyky 4,6 (4,3).

Korollisia velkoja oli kauden lopussa 959,9 (864,8) milj. euroa. Keskimääräinen lainapääomilla painotettu laina-aika oli 5,1 (5,9) vuotta kauden lopussa. Konsernin korollisista veloista 43,3 % (28,7 %) oli vaihtuvakorkoisia lainoja ja 56,7 % (71,3 %) oli joko korkosuojattuja tai kiinteäkorkoisia lainoja 13–60 kuukauden ajalle. Korollisten velkojen keskiporkko ilman hybridilainan korkovaikutusta oli 2,34 % (2,60 %).

Korollisista veloista 4,1 % (1,6 %) on sidottu alle 3 kuukauden euribor-korkoon ja 39,2 % (27,1 %) on sidottu 3–12 kuukauden euribor-korkoon. Kauden lopussa konsernin korkosidonnaisuusaika oli 1,7 (2,7) vuotta. Katsauskauden päättyessä koronvaihtosopimuksia oli 639,2 (546,5) milj. euron pääomalle. Korollisten velkojen suojausaste oli 43,1 % (57,4 %) ja keskimääräinen suojausaika 4,7 (4,9) vuotta. Yhtiöllä on kolme 50 milj. euron lyhentymätöntä johdannaissopimusta, jotka tulevat voimaan vuosina 2019, 2020 ja 2021, ja joiden maturiteetit ovat 5-15 vuotta. Lisäksi Technopolis Gårdan lainoitukseen liittyy 716,4 milj. SEK korkojohdannaissopimus, joka alkaa vuonna 2019. Edellä mainitut neljä sopimusta eivät ole mukana suojausasteessa.

Katsauskauden päättyessä Technopoliksella oli sitovia käyttämättömiä luottolimiittejä 96,6 (92,4) milj. euroa. Luottolimiiteistä 90,0 (67,3) milj. euroa koostuu lainalimiiteistä ja 6,6 (25,1) milj. euroa shekkilimiiteistä. Lisäksi yhtiöllä on kooltaan 150,0 (150,0) milj. euron yritystodistusohjelma, josta katsauskauden päättyessä oli käytössä 54,5 (21,5) milj. euroa. Konsernin rahat ja pankkisaamiset olivat samaan aikaan 128,0 (39,4) milj. euroa.

Katsauskautta seuraavien 12 kuukauden aikana olemassa olevista korollisista veloista erääntyä maksettavaksi 134,0 (139,0) milj. euroa.

Yhtiön lainoista kovenanteja sisältyy 752,2 (701,5) milj. euron lainapääomaan, josta omavaraisuusasteeseen liittyviä kovenanteja sisältyy 439,5 (460,1) milj. euroon lainoista. Takaisinmaksuehto sisältyy 393,2 (402,9) milj. euroon lainoista. Jos omavaraisuusaste laskisi alle 33 %:iin, lainapääomia voitaisiin irtisanoa 60,8 (60,3) milj. euroa. Jos taas omavaraisuusaste laskisi alle 30 %:iin, lainapääomia voitaisiin irtisanoa 182,4 (192,6) milj. euroa. Korkomarginaaliin vaikuttavia ehtoja sisältyy 111,3 (117,8) milj. euroon lainoista. Jos omavaraisuusaste näissä korkomarginaaliehton sisältävissä lainoissa laskisi alle 33 %:iin, lainojen korkokulut kasvaisivat vuositasolla 0,6 (0,6) milj. euroa. Lisäksi 150 milj. euron joukkovelkakirjalainaan sisältyy 28 %:n omavaraisuusasteeseen liittyvä kovenanti.

Arvio toiminnan riskeistä ja epävarmuustekijöistä

Technopoliksen liiketoiminnan neljä merkittävintä lähiajan riskiä liittyvät korkotasoon, maantieteellisiin keskittyymiin, valuuttakurssiin ja asiakkaisiin.

Kauden lopussa korollisia velkoja oli 959,9 (864,8) milj. euroa. Yhden prosenttiyksikön rahamarkkinakorkojen nousu kasvattaisi korkokuluja vuositasolla 2,7 (1,7) milj. euroa.

Suomen osuus omaisuuseristä on 61,4 % (kiinteistöjen käyvistä arvoista laskettuna) ja liikevaihdosta 70,1 %. Maakohtaisilla tekijöillä, kuten hitaalla talouskasvulla, voi olla vaikutus konsernin tulokseen.

Konserni altistuu valuuttakurssiriskeille Norjan kruunun ja Venäjän ruplan, sekä 1.7.2016 alkaen myös Ruotsin kruunun osalta. Valuuttakurssimuutosten välittömät vaikutukset konsernin liikevoittoon ja taseeseen sekä omavaraisuuteen 31.12.2016 tilanteen mukaan on esitetty alla. Taulukko ei sisällä valuuttakurssimuutosten muuntovaikutusta liikevaihtoon ja käyttökatteeseen.

Valuutan %-muutos suhteessa euroon	Transaktioriskin vaikutus	Muuntoero- vaikutus	Kokonaisvaikutus omaan pääomaan	Omavaraisuus- aste
RUB -10	0,0	-7,6	-7,6	41,3 %
RUB +10	0,0	9,3	9,3	41,8 %
NOK -10	0,0	-7,9	-7,9	41,6 %
NOK +10	0,0	9,7	9,7	41,5 %
SEK -10	0,0	-4,1	-4,1	41,6 %
SEK +10	0,0	5,0	5,0	41,5 %

Venäjällä, Norjassa ja Ruotsissa konsernin kaikki velat olivat paikallisissa valuutoissa ja siten konserni altistuu vain oman pääoman muuntoeroriskille. Tarkastelujakson lopussa Venäjän tytäryhtiöiden yhteenlaskettu pääoma oli 5,4 miljardia Venäjän ruplaa, Norjan tytäryhtiöiden 792 milj. Norjan kruunua ja Ruotsin tytäryhtiöiden 429 miljoonaa Ruotsin kruunua.

Joulukuussa 17,7 % yhtiön vuokratuotoista tuli kymmeneltä yhtiön suurimmalta asiakkaalta. Suurin yksittäinen asiakas vuokrasi 3,9 % vuokratusta pinta-alasta ja vastasi 3,1 % vuokratuotoista.

Tarkempi kuvaus riskeistä esitetään yhtiön tulevassa [Vuosikertomuksessa 2016](#). Hallituksen käsityksen mukaan vuoden 2015 taloudellisessa katsauksessa esitetyissä lähiajan riskeissä ei ole tapahtunut olennaisia muutoksia.

Konsernin strategia ja taloudelliset tavoitteet

Jokavuotisessa strategia-arviossaan elokuussa hallitus totesi Technopoliksen konseptiin perustuvan kilpailustrategian tuottavan tulosta. Yhtiö on pystynyt laajentumaan Ruotsin markkinoille, ja palvelujen liikevaihto sekä tuotto ovat kasvussa. Technopolis jatkaa kampusverkostonsa laajentamista Pohjoismaissa ja Baltiassa keskittyen optimaalisesti yhtiön strategiaan sopiviin sijainteihin, joissa yhtiö voi luoda eniten lisäarvoa konseptillaan. Technopoliksen konseptin ydin on ylivertainen asiakaskokemuksen hallinta, joka tähtää korkeampaan käyttöasteeseen ja tuottoihin. Yhtiö jatkaa myös ydinliiketoimintoihinsa kuulumattomien kiinteistöjen ja kampusten myyntiä kotimaassa.

Yhtiön strategiset tavoitteet vuoteen 2020 ovat ennallaan:

- Liikevaihdon ja käyttökatteen vuosittainen kasvu keskimäärin 10 %
- Palveluliiketoiminnan liikevaihdon osuuden kasvattaminen 15 %:iin yhtiön liikevaihdosta vuoteen 2020 mennessä vertailukelpoiselle kiinteistökannalle
- Sijoitetun pääoman tuottotavoite vähintään 5,5 % vuodessa ilman käyvän arvon muutoksia
- Omavaraisuusaste vähintään 35 % yli suhdanteen

HALLINNOINTI

Organisaatio ja henkilöstö

Technopoliksen toimitusjohtajana toimii Keith Silverang ja varatoimitusjohtajana Reijo Tauriainen. Konsernin johtoryhmään kuuluvat Keith Silverang, Reijo Tauriainen, Juha Juntunen, Kari Kokkonen ja Outi Raekivi.

Technopoliksen linjaorganisaatiossa on kolme maantieteellistä yksikköä: Suomi, Baltic Rim ja Skandinavia.

Konsernin organisaatiossa on lisäksi matriisitoiminnot kiinteistökehityksen, palveluiden, myynnin sekä konsernin tukitoimintojen toteuttamiseksi.

Katsauskaudella konsernin palveluksessa oli keskimäärin 248 (239) henkilöä. Toimitilaliiketoiminnassa työskenteli keskimäärin 82 (85) henkilöä, palveluliiketoiminnassa 112 (100) henkilöä ja konsernin hallinnossa 54 (54) henkilöä. Katsauskauden lopussa henkilöstömäärä oli 242 (247).

Vastuullisuus

Technopolikselle vastuullisuus on jokapäiväistä toimintaa, joka ilmenee ekotehokkaina tiloina, motivoituneena henkilöstönä, menestystä tukevinä palveluina ja yhteisöllisyytenä.

Technopolis palkittiin syyskuussa 2016 arvostetulla Green Star –luokituksella GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) -vertailussa kolmantena vuotena peräkkäin. Vertailussa mitataan ympäristöön, sosiaaliseen vastuuseen ja hyvään hallintoon liittyviä tekijöitä. Technopoliksen vastuullisuusraportti palkittiin myös EPRAn hopeisella sBPR-luokituksella.

Technopoliksen vastuullisuusstrategian osavuositain seurattavia tavoitteita ovat vertailukelpoisen kiinteistökannan kulutuksen ja päästöjen vähentäminen perusvuodesta 2011 vuoteen 2020. Veden ominaiskulutus (m³/hlö) poistettiin osavuositain seurattavien indikaattorien joukosta vuoden lopussa, koska käyttäjämäärän laskentatapa on muuttunut, näin ollen vuodet 2011 ja 2016 eivät ole vertailukelpoisia. Uusi vähennystavoite asetetaan vuonna 2017.

Keskeiset tunnusluvut	1–12/2016	1–12/2011	Muutos, %	Tavoite 2020
Hiilidioksidipäästöt, CO ₂ e kg/m ²	40	80	-49	-60 %
Energian kulutus, kWh/ m ²	233	246	-5	-12 %

Lisätietoja on yhtiön tulevassa [Vastuullisuusraportissa 2016](#).

Konsernirakenne

Technopolis-konsernin emoyhtiö on Technopolis Oyj, jonka tytäryhtiöillä on toimintaa Suomessa, Norjassa, Virossa, Venäjällä ja Liettuassa, sekä 1.7.2016 alkaen Ruotsissa. Suomessa emoyhtiöllä on useita tytäri- ja osakkuusyhtiöitä.

Hallitus

Technopoliksen hallituksessa on kuusi jäsentä: Carl-Johan Granvik, Jorma Haapamäki, Juha Laaksonen, Pekka Ojanpää, Reima Rytsölä ja Annica Ånäs. Hallituksen puheenjohtajana toimii Carl-Johan Granvik ja varapuheenjohtajana Jorma Haapamäki.

Varsinainen yhtiökokous 2016

Technopoliksen varsinainen yhtiökokous pidettiin 30.3.2016 Espoossa. Yhtiökokous päätti hallituksen ehdotuksen mukaisesti jakaa osinkoa 0,17 euroa osakkeelta. Osingon maksupäivä oli 8.4.2016. Yhtiökokous myös valtuutti hallituksen päättämään yhtiön omien osakkeiden hankkimisesta ja/tai pantiksi ottamisesta, sekä osakeannista ja osakeyhtiölain 10 luvun 1 §:ssä tarkoitettujen osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisesta. Yhtiökokouksen päätökset löytyvät yhtiön [internet-sivuilta](#).

Ylimääräinen yhtiökokous 2016

Technopolis Oyj:n ylimääräinen yhtiökokous pidettiin 31.8.2016 Espoossa. Ylimääräinen yhtiökokous päätti hallituksen ehdotuksen mukaisesti valtuuttaa hallituksen päättämään uusien osakkeiden antamisesta maksua vastaan. Valtuutuksen nojalla hallitus voi yhdellä tai useammalla päätöksellä antaa osakkeita enintään 75 000 000 kappaletta. Valtuutuksen enimmäismäärä vastasi noin 70,4 prosenttia yhtiön kaikista osakkeista. Uudet osakkeet tarjotaan yhtiön osakkeenomistajille merkittäväksi siinä suhteessa kuin he ennestään omistavat yhtiön osakkeita (merkintäetuoikeusanti). Hallitus valtuutettiin päättämään kaikista muista osakkeiden antamiseen liittyvistä seikoista.

Valtuutus on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättymiseen saakka, kuitenkin enintään 30.6.2017 asti. Valtuutus ei kumoaa varsinaisen yhtiökokouksen 30.3.2016 antamaa valtuutusta päättää osakeannista sekä osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisesta.

Lisätietoa ylimääräisestä yhtiökokouksesta yhtiön [internet-sivuilta](#).

Osakkeisiin liittyviä tapahtumia ja liputusilmoitukset

Technopolis Oyj vastaanotti 18.1.2016 arvopaperimarkkinalain 9 luvun 5 §:n mukaisen liputusilmoituksen. Liputusilmoituksen mukaan BNP Paribas Investment Partners S.A.:n (BNP) hallinnoimien rahastojen osuus Technopolis Oyj:n osakkeiden kokonaismäärästä oli laskenut 5 318 506 osakkeeseen eli 4,99 prosenttiin Technopolis Oyj:n kaikista osakkeista.

Technopolis Oyj:n 1.9.2015 tiedottama omien osakkeiden hankintaohjelma päättyi 3.2.2016. Yhtiö hankki 2.9.2015–3.2.2016 julkisessa kaupankäynnissä Nasdaq Helsingin sääntöjen mukaisesti yhteensä 1 329 397 omaa osakettaan 3,5821 euron keskihintaan. Osakkeiden kokonaishankintahinta oli 4 762 050,48 euroa. Yhtiöllä on 28.10.2016 hallussaan 1 947 571 omaa osaketta, mikä vastaa noin 1,2 prosenttia yhtiön kaikista osakkeista ja äänistä.

Hallitus päätti 25.4.2016 suunnatusta maksuttomasta osakeannista yhtiön avainhenkilöille osakepalkkiojärjestelmän 2013–2017 mukaisten osakepalkkioiden maksamista varten. Osakeannissa annettiin osakepalkkioon oikeutetuille avainhenkilöille vastikkeetta 104 990 kappaletta yhtiön hallussa olevia osakkeita. Päätös osakeannista perustuu yhtiön varsinaisen yhtiökokouksen 30.3.2016 hallitukselle antamaan valtuutukseen.

Technopolis Oyj vastaanotti 30.5.2016 arvopaperimarkkinalain 9 luvun 5 §:n mukaisen liputusilmoituksen. Liputusilmoituksen mukaan BNP Paribas Investment Partners S.A.:n (BNP) hallinnoimien rahastojen osuus Technopolis Oyj:n osakkeiden kokonaismäärästä oli noussut 5 415 714 osakkeeseen eli 5,08 prosenttiin Technopolis Oyj:n kaikista osakkeista.

Technopoliksen hallitus päätti 31.8.2016 osakkeenomistajien merkintäetuoikeuteen perustuvasta noin 125 miljoonan euron suuruisesta osakeannista 31.8.2016 pidetyn ylimääräiseen yhtiökokouksen myöntämän valtuutuksen nojalla. Technopolis tarjosi osakkeenomistajilleen merkittäväksi enintään 52 282 030 yhtiön osaketta heidän olemassa olevien osakkeiden omistuksen suhteessa merkintähintaan 2,40 euroa jokaiselta osakkeelta. Jokainen yhtiön osakkeenomistaja sai yhden merkintäoikeuden jokaista täsmäytyspäivänä 2.9.2016 omistamaansa yhtä osaketta kohden. Jokaisella kahdella merkintäoikeudella oli oikeus merkitä yksi osake. Merkintäaika alkoi 7.9.2016 ja päättyi 21.9.2016.

Technopolis Oyj julkisti merkintäetuoikeusannin lopullisen tuloksen 28.9.2016. Osakeannissa merkittiin yhteensä 87 034 926 osaketta, joka vastaa noin 166 prosenttia osakeannissa tarjotuista 52 282 030 osakkeesta. Technopolis keräsi osakeannilla noin 124,3 miljoonan euron nettovarat. Yhtiö käyttää varat vakavaraisuuden parantamiseen Gårdan kampuksen ja Oslon kampuksen vähemmistöosuuden oston jälkeen sekä tulevien orgaanisten kasvuhankkeiden ja mahdollisten yritysostojen rahoittamiseen. Osakeannin seurauksena Technopoliksen osakkeiden kokonaismäärä nousi 158 793 662 osakkeeseen.

Technopolis Oyj vastaanotti 5.10.2016 kaksi arvopaperimarkkinalain 9 luvun 5 §:n mukaista liputusilmoitusta. Ensimmäisen liputusilmoituksen mukaan 29.9.2016 BNP Paribas Investment Partners Luxembourg S.A.:n hallinnoimien rahastojen osuus Technopolis Oyj:n osakkeiden kokonaismäärästä oli noussut 7 942 283 osakkeeseen eli 5,002 prosenttiin Technopolis Oyj:n kaikista osakkeista. Toisen liputusilmoituksen mukaan 4.10.2016 BNP Paribas Investment Partners Luxembourg S.A.:n hallinnoimien rahastojen osuus Technopolis Oyj:n osakkeiden kokonaismäärästä oli laskenut 7 935 717 osakkeeseen eli 4,998 prosenttiin Technopolis Oyj:n kaikista osakkeista. BNP Paribas Investment Partners Luxembourg S.A. on BNP Paribas Investment Partners S.A.:n tytäryhtiö. Emoyhtiön BNP Paribas Investment Partners S.A.:n hallinnoimien rahastojen osuus Technopolis Oyj:n osakkeiden kokonaismäärästä ei ylittänyt liputuslupaa ja oli edelleen yli 5 prosenttia.

Technopolis Oyj vastaanotti 12.10.2016 arvopaperimarkkinalain 9 luvun 5 §:n mukaisen liputusilmoituksen. Liputusilmoituksen mukaan BNP Paribas Investment Partners Luxembourg S.A.:n hallinnoimien rahastojen osuus Technopolis Oyj:n osakkeiden kokonaismäärästä oli 4.10.2016 noussut 7 946 087 osakkeeseen eli 5,004

prosenttiin Technopolis Oyj:n kaikista osakkeista.

Technopolis Oyj vastaanotti 20.10.2016 arvopaperimarkkinalain 9 luvun 5 §:n mukaisen liputusilmoituksen. Liputusilmoituksen mukaan BNP Paribas Investment Partners Luxembourg S.A.:n hallinnoimien rahastojen osuus Technopolis Oyj:n osakkeiden kokonaismäärästä oli 19.10.2016 laskenut 7 814 489 osakkeeseen eli 4,92 prosenttiin Technopolis Oyj:n kaikista osakkeista.

Technopolis Oyj vastaanotti 30.11.2016 arvopaperimarkkinalain 9 luvun 5 §:n mukaisen liputusilmoituksen. Liputusilmoituksen mukaan BNP Paribas Investment Partners Luxembourg S.A.:n hallinnoimien rahastojen osuus Technopolis Oyj:n osakkeiden kokonaismäärästä oli 25.11.2016 laskenut 7 754 096 osakkeeseen eli 4,88 prosenttiin Technopolis Oyj:n kaikista osakkeista.

Hallituksen käytettävissä olevat valtuutukset

Varsinainen yhtiökokous 30.3.2016 valtuutti hallituksen päättämään omien osakkeiden hankkimisesta ja/tai pantiksi ottamisesta sekä osakeannista ja osakeyhtiölain tarkoittamien osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisesta. Hallitus on 25.4.2016 käyttänyt saamaansa valtuutusta osakeantiin osakepalkkiojärjestelmän mukaisten osakepalkkioiden maksamiseksi (ks. edellinen osio). Tämän jälkeen yhtiö voi osakeantia ja osakeyhtiölain tarkoittamien osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamista koskevan valtuutuksen perusteella vielä antaa yhteensä enintään 10 545 010 osaketta.

Ylimääräinen yhtiökokous 31.8.2016 valtuutti hallituksen antamaan maksua vastaan osakkeita yhdellä tai useammalla päätöksellä enintään 75 000 000 kappaletta. Hallitus on 31.8.2016 käyttänyt valtuutusta merkintäetuoikeusannista päättämiseksi (ks. edellinen osio). Tämän jälkeen yhtiö voi valtuutuksen nojalla vielä antaa maksua vastaan yhteensä enintään 22 717 970 osaketta.

Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

11.1.2017 yhteensä 11 174 Technopolis Oyj:n osaketta palautettiin yhtiön osakepalkkiojärjestelmän 2013–2017 ehtojen mukaisesti. Palautuksen jälkeen Technopolis Oyj:n hallussa oli 1 958 745 omaa osaketta.

Osakkeenomistajien nimitystoimikunnan ehdotukset yhtiökokoukselle 2017 koskien hallituksen jäsenten valintaa ja palkitsemista julkaistiin pörssitiedotteella 17.1.2017.

Hallituksen voitonjakoesitys

Yhtiön voitonjakokelpoiset varat olivat tilikauden päättyessä 36,3 milj. euroa. Hallitus ehdottaa jaettavaksi osinkoa 0,12 (vertailuvuoden osakeantioikaistu osinko 0,15) euroa osaketta kohden eli yhteensä noin 18,8 (17,8) milj. euroa riippuen osingon täsmäytyspäivänä ulkona olevien osakkeiden lukumäärästä. Loput voitonjakokelpoisista varoista ehdotetaan jätettäväksi voittovarojen tilille. Ehdotettu osinko vastaa noin 35,8 % osakekohtaisesta EPRA:n mukaisesta operatiivisesta tuloksesta.

Yhtiön taloudellisessa asemassa ei ole tilikauden päättymisen jälkeen tapahtunut olennaisia muutoksia. Hallituksen näkemyksen mukaan yhtiön maksukyky on hyvä eikä ehdotettu voitonjako vaaranna yhtiön maksukykyä.

Yhtiökokous 2017

Vuoden 2017 yhtiökokous pidetään Espoossa 23.3.2017.

Helsingissä 2.2.2017

Technopolis Oyj
Hallitus

Lisätietoja:
Keith Silverang
Toimitusjohtaja
puh. 040 566 7785

Technopoliksen vuoden 2016 vuosikertomus sisältäen hallituksen toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen kokonaisuudessaan julkaistaan 22.2.2017.

Taulukko-osio

Tilinpäätöksen laadintaperiaatteet ovat samat kuin yhtiön viimeisimmässä tilinpäätöksessä. Tunnuslukujen laskentakaavat on saatavilla yhtiön internet-sivuilla. Tilinpäätös on laadittu IFRS-standardien kirjaamis- ja arvostusperiaatteita noudattaen, ja sen laadinnassa on noudatettu IAS 34 -standardia.

Luvut ovat tilintarkastamattomia.

Technopolis-konserni:

KONSERNIN TULOSLASKELMA Meur	10-12/ 2016	10-12/ 2015	1-12/ 2016	1-12/ 2015
Vuokratuotot	38,2	35,9	149,6	150,3
Palvelutuotot	6,5	5,8	22,4	20,3
Liikevaihto yhteensä	44,8	41,7	172,1	170,6
Liiketoiminnan muut tuotot	-0,5	0,0	0,4	0,1
Kiinteistöjen hoitokulut	-10,9	-10,0	-39,5	-38,9
Hallinnon kulut ¹⁾	-3,8	-4,1	-13,6	-13,9
Liiketoiminnan muut kulut	-7,2	-7,6	-26,3	-24,8
Käyttökate	22,4	20,1	93,1	93,0
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos	-0,5	6,7	0,2	1,3
Poistot	-1,0	-1,1	-4,0	-5,4
Liikevoitto/-tappio	20,8	25,7	89,3	88,9
Realisoitumattomat valuuttakurssivoitot ja -tappiot	-0,1	-2,4	0,3	-3,2
Rahoitustuotot ja -kulut	-6,1	-6,2	-25,5	-30,5
Tulos ennen veroja	14,7	17,1	64,2	55,1
Laskennalliset verot	-0,7	-1,1	-5,0	-0,5
Tuloverot	-2,0	1,2	-6,8	-4,6
Tilikauden tulos	11,9	17,2	52,4	50,0
Jakautuminen:				
Emoyhtiön osakkeenomistajille	11,4	16,4	47,3	44,8
Määräysvallantomille	0,5	0,8	5,1	5,3
	11,9	17,2	52,4	50,0
Osakekohtainen tulos, laimentamaton ²⁾	0,08	0,13	0,33	0,33
Osakekohtainen tulos, laimennusvaikutuksella oikaistu ²⁾	0,08	0,13	0,33	0,33

KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA

Tilikauden tulos	11,9	17,2	52,4	50,0
Muut laajan tuloksen erät				
Erät, jotka voidaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi:				
Muuntoerot	6,8	-4,7	17,7	-9,1
Myytavissä olevat rahoitusvarat	0,0	0,0	0,0	0,0
Johdannaiset	15,1	0,2	-4,3	2,5

Muihin laajan tuloksen eriin liittyvät verot	-3,1	-0,1	0,7	-0,6
Tilikauden muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen	18,8	-4,6	14,2	-7,1
Tilikauden laaja tulos yhteensä	30,7	12,6	66,6	42,9
Jakautuminen:				
Emoyhtiön osakkeenomistajille	30,3	11,9	61,0	39,6
Määräysvallattomille	0,4	0,7	5,6	3,3
	30,7	12,6	66,6	42,9

1) Hallinnon kulut sisältävät konsernin keskeisten jaettujen resurssien sekä hallinnon kulut.

2) Vertailukausien osakekohtaiset tiedot on osakeantioikaistu syksyn 2016 osakeannin johdosta.

TASE, VARAT

Meur	31.12.2016	31.12.2015
Pitkäaikaiset varat		
Aineettomat hyödykkeet	5,7	5,4
Aineelliset hyödykkeet	9,8	12,0
Valmiit sijoituskiinteistöt	1 624,2	1 426,0
Rakenteilla olevat sijoituskiinteistöt	22,6	40,4
Sijoitukset	6,5	6,8
Laskennalliset verosaamiset	16,6	15,9
Pitkäaikaiset varat	1 685,3	1 506,5
Lyhytaikaiset varat	139,8	55,6
Varat yhteensä	1 825,1	1 562,1

TASE, OMA PÄÄOMA JA VELAT

Meur	31.12.2016	31.12.2015
Oma pääoma		
Osakepääoma	96,9	96,9
Ylikurssirahasto	18,5	18,6
Oman pääoman ehtoinen laina	74,2	74,2
Muut rahastot	322,6	202,7
Muuntoerot	-10,1	-27,4
Edellisten tilikausien voittovarot	143,5	121,3
Tilikauden tulos	47,3	44,8
Emoyhtiön osakkeenomistajien osuus	693,0	531,0
Määräysvallattomien omistajien osuus	59,9	79,7
Oma pääoma yhteensä	752,9	610,8
Velat		
Pitkäaikaiset velat		
Pitkäaikaiset rahoitusvelat	825,8	725,8
Muut pitkäaikaiset rahoitusvelat	2,6	0,7
Laskennalliset verovelat	38,1	33,9
Pitkäaikaiset velat yhteensä	866,6	760,5
Lyhytaikaiset velat		
Lyhytaikaiset rahoitusvelat	134,0	139,0
Ostovelat ja muut lyhytaikaiset rahoitusvelat	71,7	51,9
Lyhytaikaiset velat yhteensä	205,7	190,9
Velat yhteensä	1 072,3	951,4
Oma pääoma ja velat yhteensä	1 825,1	1 562,1

OMAN PÄÄOMAN MUUTOSLASKELMA
Meur

Emoyrityksen omistajille kuuluva oma pääoma

	Osakepääoma	Ylikurssirahasto	Muut rahastot	Muuntoerot	Kertyneet voittovarot	Määräysvallattomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
Oma pääoma 01.01.2015	96,9	18,6	278,7	-20,3	142,2	59,5	575,6
Laaja tulos							
Tilikauden tulos					44,8	5,3	50,0
Muut laajan tuloksen erät							
Muuntoerot				-7,1		-2,0	-9,1
Johdannaiset			1,9			0,0	1,9
Myytavissä olevat rahoitusvarat			0,0				0,0
Muut muutokset					0,0		0,0
Tilikauden laaja tulos yhteensä			1,9	-7,1	44,8	3,3	42,9
Liiketoimet omistajien kanssa							
Osingonjako					-15,9	-0,7	-16,6
Pääoman palautus						-2,8	-2,8
Omien osakkeiden hankinta			-3,7		-1,1		-4,8
Oman pääoman ehtoisen lainan maksetut korot					-4,5		-4,5
Määräysvallattomien omistajien sijoitus						20,3	20,3
Muut muutokset		0,0	0,0		0,6	0,0	0,5
Liiketoimet omistajien kanssa		0,0	-3,7		-20,9	16,9	-7,7
Oma pääoma 31.12.2015	96,9	18,6	276,9	-27,4	166,1	79,7	610,8
Oma pääoma 01.01.2016	96,9	18,6	276,9	-27,4	166,1	79,7	610,8
Laaja tulos							
Tilikauden tulos					47,3	5,1	52,4
Muut laajan tuloksen erät							
Muuntoerot				17,3		0,4	17,7
Johdannaiset			-3,5			0,0	-3,5
Myytavissä olevat rahoitusvarat			0,0				0,0
Muut muutokset					0,0		0,0
Tilikauden laaja tulos yhteensä			-3,5	17,3	47,3	5,6	66,6
Liiketoimet omistajien kanssa							
Osingonjako					-17,8	-1,2	-18,9
Pääoman palautus						-0,2	-0,2
Osakeanti			125,5				125,5
Omien osakkeiden hankinta			-1,1		0,0		-1,1
Oman pääoman ehtoisen lainan maksetut korot					-4,5		-4,5
Määräysvallattomien omistajien sijoitus						0,0	0,0
Tytäryhtiöomistusten muutokset						-24,0	-24,0
Muut muutokset		0,0	-1,0	³⁾	-0,3	0,0	-1,2
Liiketoimet omistajien kanssa		0,0	123,4		-22,5	-25,4	75,5
Oma pääoma 31.12.2016	96,9	18,5	396,8	-10,1	190,8	59,9	752,9

3) Uusien osakkeiden liikkeeseenlaskusta välittömästi johtuvat menot.

KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA

Meur	1-12/ 2016	1-12/ 2015
Liiketoiminnan rahavirta		
Tilikauden tulos	52,4	50,0
Oikaisut:		
Sijoituskiinteistöjen arvonmuutokset	-0,2	-1,3
Poistot	4,0	5,4
Osuus osakkuusyhtiöiden tuloksista	0,0	0,0
Luovutusvoitot	-0,4	0,0
Muut oikaisut, joihin ei liity maksua	-0,5	3,4
Rahoitustuotot ja -kulut	25,8	30,5
Verot	11,8	5,2
Käyttöpääoman muutos	-3,0	-2,4
Saadut korot	0,3	0,3
Saadut osingot	0,1	0,0
Maksetut korot ja maksut	-17,0	-14,0
Muut rahoituserät liiketoiminnasta	-9,7	-10,5
Maksetut verot	-3,4	-3,4
Liiketoiminnan rahavirta	60,2	63,6
Investointien rahavirta		
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	-87,0	-67,7
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-4,1	-2,5
Investoinnit muihin sijoituksiin	-0,5	
Myönnetyt lainat	0,0	
Lainasaamisten takaisinmaksut	0,0	
Luovutustulot muista sijoituksista	1,2	0,0
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutustulot	3,9	0,3
Tytäryritysten hankinta	-53,0	
Myydyt tytäryhtiöosakkeet	64,0	
Investointien rahavirta	-75,5	-69,9
Rahoituksen rahavirta		
Pitkäaikaisten lainojen lisäys	183,0	278,9
Pitkäaikaisten lainojen vähennys	-203,2	-210,6
Maksetut osingot ja pääoman palautus	-20,0	-18,7
Maksullinen osakeanti	125,5	
Omien osakkeiden hankkiminen	-1,1	-4,8
Määräysvallattomien omistajien pääomasijoitus		20,3
Oman pääoman ehtoisen lainan korot	-5,6	-5,6
Lyhytaikaisten lainojen muutos	23,9	-41,3
Rahoituksen rahavirta	102,5	18,3
Rahavarojen muutos	87,2	12,0
Valuuttakurssien muutosten vaikutus	1,4	-0,9
Rahavarat tilikauden alussa	39,4	28,3
Rahavarat tilikauden lopussa	128,0	39,4

SEGMENTTI-INFORMAATIO

Technopolis-konsernilla on tilinpäätöspäivänä kolme raportoitavaa segmenttiä: Suomi, Baltic Rim ja Skandinavia. Konserni on yhdistänyt toimintasegmenttejään raportoitaviksi segmenteiksi maantieteellisen sijainnin perusteella. Suomen raportoitavaan segmenttiin yhdistettyjä toimintasegmenttejä ovat Pääkaupunkiseudun, Tampereen, Kuopion, Jyväskylän ja Oulun liiketoimintayksiköt, Lappeenrannan liiketoimintayksiköstä on luovuttu tilikauden aikana. Baltic Rimin raportoitavaan segmenttiin yhdistettyjä toimintasegmenttejä ovat Pietarin, Vilnan ja Tallinnan liiketoimintayksiköt ja Skandinavian raportoitavaan segmenttiin yhdistettyjä toimintasegmenttejä ovat Oslon ja Göteborgin liiketoimintayksiköt. Yhdistetyillä toimintasegmenteillä on kaikilla samankaltaiset taloudelliset ominaispiirteet ja tuloksellisuus. Toimintasegmenttien vuokraus- ja palveluliiketoiminta ovat keskenään samankaltaisia. Segmenttijako perustuu konsernin vallitsevaan sisäiseen raportointiin sekä liiketoimintojen organisointiin. Segmenttien liikevaihto koostuu pääasiassa vuokra- ja palvelutuotoista.

SEGMENTTI-INFORMAATIO

	10-12/ 2016	10-12/ 2015	1-12/ 2016	1-12/ 2015
Meur				
Liikevaihto				
Suomi	30,0	29,9	120,5	125,0
Baltic Rim	7,9	7,1	29,5	26,8
Skandinavia	6,9	4,7	22,0	18,8
Yhteensä	44,8	41,7	172,1	170,6
Käyttökate				
Suomi	14,1	13,2	64,3	69,0
Baltic Rim	4,6	4,2	16,6	14,2
Skandinavia	3,7	2,7	12,2	9,9
Yhteensä	22,4	20,1	93,1	93,0
Varat				
Suomi			1 221,0	1 111,5
Baltic Rim			327,6	286,6
Skandinavia			351,5	208,6
Eliminoinnit			-75,0	-44,5
Yhteensä			1 825,1	1 562,1

OPERATIIVINEN JA EI-OPERATIIVINEN TULOS

Technopolis esittää virallisen tilinpäätöksensä IFRS-standardeja soveltaen. Tuloslaskelmaan sisältyy useita eriä, jotka eivät liity yhtiön operatiiviseen toimintaan. Tämän vuoksi yhtiö esittää operatiivisen tuloksen, joka kuvastaa paremmin yhtiön todellista tulosta.

Operatiivisessa tuloksessa esitetään yhtiön tilikauden tulos lukuun ottamatta tilikauden aikaista sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutosta, tehottomien rahoitusinstrumenttien käyvän arvon muutosta, realisoitumattomia valuuttakurssivoittoja ja -tappioita, sekä muita eriä, kuten luovutusvoittoja ja -tappioita. Lisäksi operatiivisessa tuloslaskelmassa esitetään näihin liittyvät verot ja laskennalliset verot sekä osuus määräysvallattomille.

Operatiivisesta tuloksesta erotetut erät, sekä niiden verovaikutus ja osuus määräysvallattomille, esitetään ei-operatiivisessa tuloslaskelmassa.

OPERATIIVINEN TULOS

Meur	10-12/ 2016	10-12/ 2015	1-12/ 2016	1-12/ 2015
Liikevaihto	44,8	41,7	172,1	170,6
Liiketoiminnan muut tuotot	0,0	0,0	0,0	0,0
Liiketoiminnan muut kulut	-22,0	-21,6	-79,5	-77,6
Poistot	-1,0	0,4	-4,0	-3,9
Liikevoitto/-tappio	21,7	20,5	88,6	89,1
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-6,2	-2,8	-24,3	-24,9
Tulos ennen veroja	15,5	17,8	64,3	64,2
Verot operatiivisista eristä	-1,0	-0,6	-5,9	-3,5
Määräysvallattomien osuus	-1,8	-1,0	-5,7	-5,7
Tilikauden operatiivinen tulos	12,7	16,2	52,6	55,0
EI-OPERATIIVINEN TULOS				
Ei-operatiiviset tuotot ja kulut	-0,4	-1,5	0,5	-1,5
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos	-0,5	6,7	0,2	1,3
Liikevoitto/-tappio	-0,9	5,2	0,7	-0,2
Muut ei-operatiiviset rahoitustuotot ja -kulut	0,1	-5,9	-0,8	-8,8
Tulos ennen veroja	-0,9	-0,6	-0,1	-9,0
Verot ei-operatiivisista eristä	-1,7	0,7	-5,9	-1,6
Määräysvallattomien osuus	1,3	0,1	0,6	0,4
Tilikauden ei-operatiivinen tulos	-1,3	0,2	-5,4	-10,2
Tilikauden tulos yhteensä	11,4	16,4	47,3	44,8
Osakekohtainen tulos, laimennettu ⁴⁾				
Operatiivisesta tuloksesta	0,10	0,13	0,40	0,45
Ei-operatiivisesta tuloksesta	-0,01	0,00	-0,04	-0,08
Tilikauden tuloksesta	0,09	0,14	0,36	0,37
Oman pääoman ehtoisen lainan koron vaikutus	-0,01	-0,01	-0,03	-0,04
Oikaistusta tilikauden tuloksesta	0,08	0,13	0,33	0,33

4) Vertailukausien osakekohtaiset tiedot on osakeantioikaistu syksyn 2016 osakeannin johdosta.

TUNNUSLUVUT

	31.12.2016	31.12.2015
Liikevaihdon muutos, %	0,9	5,5
Liikevoitto/-tappio / liikevaihto, %	51,9	52,1
Käyttökäteen muutos, %	0,1	6,7
Palveluiden osuus liikevaihdosta, %	13,0	11,9
Koronmaksukyky	4,6	4,3
Omavaraisuusaste, %	41,5	39,3
Luototusaste, %	58,2	58,8
Sijoitetun pääoman tuotto (ROCE), %	5,6	6,1
Henkilöstö konserniyhtiöissä keskimäärin tilikauden aikana	248	239
Bruttoinvestoinnit taseen varoihin, milj. euroa	221,0	89,0
Sijoituskiinteistöjen nettovuokratuotto, % ⁵⁾	7,4	7,7
Taloudellinen vuokrausaste, %	93,4	94,6
Tulos/osake ⁷⁾		
laimentamaton, euroa	0,33	0,33
laimennettu, euroa	0,33	0,33

Liiketoiminnan rahavirta/osake, euroa ⁷⁾	0,46	0,52
Oma pääoma/osake, euroa ⁷⁾	3,95	3,79
Osakkeiden (osakeantioikaistu) lukumäärä keskimäärin ^{6,7)}		
laimentamaton	130 247 085	121 293 778
laimennettu	130 247 085	121 293 778
Osakkeiden (osakeantioikaistu) lukumäärä kauden lopussa	156 846 091	120 392 306
P/E-luku	8,62	8,79
Osinko / osake, euroa ^{7,8)}	0,12	0,15
Osinko tuloksesta, %	36,54	44,55
Efektiivinen osinkotuotto, %	3,83	4,56
MUUT TUNNUSLUVUT ⁷⁾		
Osakkeiden markkina-arvo 31.12., milj. eur	497,02	397,29
Osakkeiden vaihto, kpl	49 747 491	32 859 940
Osakkeiden vaihto keskimääräisestä lukumäärästä, %	38,19	31,13
Kurssit, euroa		
Ylin kurssi	3,46	4,04
Alin kurssi	2,92	2,97
Keskikurssi	3,18	3,36
Kurssi 31.12.	3,13	3,25

5) Luku ei sisällä kesken vuotta käyttöönotettuja ja hankittuja kiinteistöjä.

6) Osakemäärät eivät sisällä yhtiön hallussa olevia omia osakkeita (1 947 571 kpl).

7) Vertailukausien osakekohtaiset tiedot on osakeantioikaistu syksyn 2016 osakeannin johdosta.

8) Osingonjakoehdotus.

SIOITUSKIINTEISTÖJEN KÄYVÄN ARVON MUUTOS

Meur	10-12/ 2016	10-12/ 2015	1-12/ 2016	1-12/ 2015
Käyvän arvon muutos, Suomi	2,2	10,5	7,5	7,5
Käyvän arvon muutos, Baltic Rim	-0,3	-1,8	1,3	7,3
Käyvän arvon muutos, Skandinavia	1,9	2,9	2,1	4,8
Käyvän arvon muutos	3,8	11,6	10,9	19,6
Muutokset sijoituskiinteistöjen hankintamenoissa tilikaudella	-7,3	-9,9	-19,0	-29,8
Käyvän arvon muutos rakenteilla olevista kohteista	2,9	5,1	8,3	11,5
Sijoituskiinteistöjen arvonmuutoksen tulosvaikutus	-0,5	6,7	0,2	1,3

VASTUUSITOUMUKSET

Meur	31.12.2016	31.12.2015
Panttaukset ja takaukset omasta velasta		
Kiinteistökiinnitykset	1 009,9	956,1
Pantatut kiinteistöosakkeet ja sijoituskiinteistöt	712,9	712,1
Kiinnitykset maanvuokramaksujen vakuudeksi	3,6	3,6
Muut takausvastuut	152,5	97,2

Maanvuokravastuut	64,3	64,1
Leasingvastuut, koneet ja kalusto	5,1	4,6
Hankevastuut	0,0	0,2
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset		
Nimellisarvot	639,2	546,5
Käyvät arvot	-19,6	-15,3

RAHOITUSVAROJEN JA -VELKOJEN JAKAUTUMINEN 31.12.2016

Alla olevassa taulukossa rahoitusvarat ja -velat on jaettu IAS 39:n mukaisiin ryhmiin, joiden perusteella rahoitusvarat ja -velat arvostetaan.

	Lainat ja muut saamiset	Myytävissä olevat rahoitusvarat	Jaksotettuun hankintamenoön arvostetut rahoitusvelat	Käypään arvoon arvostetut varat/-velat	Yhteensä	Rahoitusvarojen ja -velkojen käypä arvo
Pitkäaikaiset rahoitusvarat						
<hr/>						
Käypään arvoon arvostetut varat						
Myytävissä olevat rahoitusvarat						
Myytävissä olevat sijoitukset (taso 1)		0,7			0,7	0,7
Myytävissä olevat ei-noteeratut rahoitusvarat (taso 3)		0,8			0,8	0,8
Pitkäaikaiset muut saamiset	-0,2				-0,2	-0,2
Yhteensä	-0,2	1,5			1,2	1,2
<hr/>						
Lyhytaikaiset varat						
<hr/>						
Myyntisaamiset ja muut saamiset						
Myyntisaamiset	4,8				4,8	4,8
Muut lyhytaikaiset saamiset	7,0				7,0	7,0
Rahavarat	128,0				128,0	128,0
Kaupankäyntijohdannaiset					0,0	0,0
Koronvaihtosopimukset (taso 2)					0,0	0,0
Yhteensä	139,8				139,8	139,8
<hr/>						
Pitkäaikaiset velat						
<hr/>						
Jaksotettuun hankintamenoön arvostetut velat						
Pitkäaikaiset rahoitusleasingvelat (taso 2)			30,0		30,0	30,1
Pitkäaikaiset korolliset velat (taso 2)			795,8		795,8	778,3
Pitkäaikaiset korottomat velat (taso 2)			2,6		2,6	2,6
Pitkäaikaiset muut velat			38,1		38,1	38,1
Yhteensä			866,6		866,6	849,1

Lyhytaikaiset velat

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvelat

Suojauslaskennassa olevat johdannaiset

Koronvaihtosopimukset, suojauslaskennan kriteerit täyttävät

(taso 2)

19,6 19,6 19,6

Jaksotettuun hankintamenuon arvostetut velat

Lyhytaikaiset rahoitusleasingvelat

3,4 3,4 3,4

Muut lyhytaikaiset korolliset velat

130,6 130,6 130,6

Ostovelat ja muut velat

45,1 45,1 45,1

Kauppahintavelat

7,0 7,0 7,0

Yhteensä

186,1 19,6 205,7 205,7

KIINTEISTÖINVESTOINTIEN ARVONLISÄVERON TARKISTUSVASTUU

Vuosi	2008-							Yhteensä
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	
Kiinteistöinvestointimeno (netto)	165,5	25,4	80,6	44,9	20,9	36,2	45,1	418,6
Kiinteistöinvestoinnin alv	36,5	5,7	18,5	10,6	5,0	8,7	10,8	95,8
Vuotuinen osuus investoinnin alv:sta	3,6	0,6	1,9	1,1	0,5	0,9	1,1	9,6
Vähennetty alv	34,9	5,7	18,3	10,3	4,9	8,6	10,3	93,0
Vuotuinen osuus vähennetystä alv:sta	3,5	0,6	1,8	1,0	,5	,9	1,0	9,3
Jäljellä tarkistuskauteen sisältyviä vuosia	1-3	4	5	6	7	8	9	
Palautuksen alainen määrä vähennyksestä 31.12.2016	6,4	2,3	9,1	6,2	3,4	6,9	9,3	43,5
Tarkistusvastuu 31.12.2016								43,5
Tarkistusvastuu 31.12.2015								46,6
Muutos								-3,1

TECHNOPOLIKSEN TALOUDELLISESSA RAPORTOINNISSA KÄYTETTÄVÄT VAIHTOEHTOISET TUNNUSLUVUT

Euroopan arvopaperimarkkinaviranomaisen (European Securities and Markets Authority, ESMA) uudet ohjeet vaihtoehtoisista tunnusluvuista tulivat voimaan 3.7.2016. Tällä ei ollut vaikutusta Technopoliksen raportointiin tunnuslukuihin, mutta ESMA:n ohjeiden mukaisesti Technopolis julkaisee selostuksen käyttämistään vaihtoehtoisista tunnusluvuista, niiden määritelmät sekä täsmäytykset IFRS-tunnuslukuihin.

Technopolis esittää vaihtoehtoisia tunnuslukuja kuvaamaan liiketoimintojensa taloudellista kehitystä ja parantaakseen vertailukelpoisuutta eri raportointikausien välillä. Vaihtoehtoiset eli tilinpäätösstandardeihin perustumattomat tunnusluvut antavat merkittävää lisätietoa johdolle, sijoittajille, arvopaperianalytikoille sekä muille tahoille, sillä niistä on eliminoitu eriä, jotka eivät välttämättä kerro Technopoliksen liiketoiminnan tuloksesta tai rahavirroista. Vaihtoehtoisia tunnuslukuja ei tule pitää IFRS-tilinpäätösnormistossa määriteltyjä tunnuslukuja korvaavina mittareina.

Tietyt varsinaiseen liiketoimintaan kuulumattomat erät, joilla on merkittävä vaikutus kauden tuloslaskelmaan, on oikaistu vertailukelpoisuuteen vaikuttavina erinä. Tällaisia eriä ovat esimerkiksi sijoituskiinteistöjen ja tehottomien suojausinstrumenttien käyvän arvon muutokset, realisoitumattomat valuuttakurssivoitot ja -tappiot sekä myyntivoitot ja -tappiot omaisuserien myynneistä.

Liikevaihto vertailukelpoisin valuuttakurssein, käyttökate, käyttökate prosentteina liikevaihdosta, käyttökate vertailukelpoisin valuuttakurssein ja käyttökate liiketoiminta-alueittain esitetään vaihtoehtoisina tunnuslukuina, sillä ne lisäävät yhtiön näkemyksen mukaan ymmärrystä Technopoliksen liiketoiminnan tuloksesta.

EPRA (European Public Real Estate Association) on listattujen kiinteistöyhtiöiden etujärjestö, joka julkaisee kiinteistöalaa koskevia suosituksia mm. taloudellisen informaation esittämisestä tavoitteenaan luoda yhteneväiset laskentamallit kiinteistösijoitusyhtiöiden kesken. Technopolis raportoi seuraavia EPRA:n suositusten mukaisia vaihtoehtoisia tunnuslukuja: operatiivinen tulos, operatiivinen tulos per osake, nettovuokratuotto ja nettovarallisuus per osake. Yhtiön johto seuraa näitä tunnuslukuja säännöllisesti. Ne kiinnostavat myös kiinteistöalaa tuntevia sijoittajia ja analyytikkoja, ja helpottavat eri kiinteistöyhtiöiden välistä vertailua.

VAIHTOEHTOISTEN TUNNUSLUKUJEN LASKENTAKAAVAT

<p>Liikevaihto vertailukelpoisin valuuttakurssein Liikevaihto - valuuttakurssimuutosten vaikutus</p>	<p>Käyttökate vertailukelpoisin valuuttakurssein Käyttökate - valuuttakurssimuutosten vaikutus</p>
<p>Käyttökate liiketoiminta-alueittain Kiinteistötoiminnan käyttökate + palvelutoiminnan käyttökate-konsernitason kulut ja eliminoinnit</p>	<p>Operatiivinen tulos (EPRA) Ks."Operatiivinen ja ei-operatiivinen tulos" tämän raportin Taulukko-osiossa.</p>
<p>Nettovuokratuotto, % (EPRA) Vuokratuotot konsernin omistamista kiinteistöistä - välittömät kulut konsernin omistamista kiinteistöistä</p> <p>100 x $\frac{\text{Koko tilikauden omistettujen valmiiden sijoituskiinteistöjen käypä arvo raportointipäivänä}}{\text{Koko tilikauden omistettujen valmiiden sijoituskiinteistöjen käypä arvo raportointipäivänä}}$</p>	<p>Nettovarallisuus/osake (EPRA) Oma pääoma osakkeenomistajille - Suojausinstrumenttirahasto + Laskennalliset verot sijoituskiinteistöistä - Oman pääoman ehtoinen laina</p> <hr style="border: 0.5px solid blue;"/> <p>Osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä raportointipäivänä</p>
<p>Sijoitetun pääoman tuotto (ROCE), %</p> <p>100 x $\frac{\text{Liikevoitto – käyvän arvon muutokset}}{\text{Taseen loppusumma – koroton vieras pääoma, vuoden keskiarvo}}$</p>	

TÄSMÄYTYSLASKELMAT

Alla olevissa taulukoissa on esitetty niiden vaihtoehtoisten tunnuslukujen täsmäytykset lähimpään IFRS-tilinpäätöslukuun, jotka sisältävät vertailukelpoisuuteen vaikuttavia eriä. Operatiivisen tuloksen täsmäytyslaskelma tilikauden tulokseen on esitetty toisaalla tämän puolivuotiskatsauksen taulukko-osassa.

Liikevaihto vertailukelpoisin valuuttakurssein

Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät sisältävät Norjan kruunun (NOK), Venäjän ruplan (RUB) ja Ruotsin kruunun valuuttakurssien muutoksesta suhteessa euroon aiheutuneen vaikutuksen liikevaihtoon. Erä on laskettu vähentämällä raportointikauden liikevaihdosta vertailukauden NOK-, RUB- ja SEK-kursseilla laskettu raportointihetken liikevaihto.

	10-12/ 2016	10-12/ 2015	1-12/ 2016	1-12/ 2015
Liikevaihto	44,8	41,7	172,1	170,6
Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät (valuuttakurssimuutokset)	-0,2	0,8	1,5	4,0
Liikevaihto vertailukelpoisin valuuttakurssein	44,6	42,5	173,6	174,6

Käyttökate vertailukelpoisin valuuttakurssein

Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät sisältävät Norjan kruunun (NOK), Venäjän ruplan (RUB) ja Ruotsin kruunun (SEK) valuuttakurssien muutoksesta suhteessa euroon aiheutuneen vaikutuksen käyttökatteeseen. Erä on laskettu vähentämällä raportointikauden käyttökatteesta vertailukauden NOK-, RUB- ja SEK-kursseilla laskettu raportointihetken käyttökate.

	10-12/ 2016	10-12/ 2015	1-12/ 2016	1-12/ 2015
Käyttökate	22,4	20,1	93,1	93,0
Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät (valuuttakurssimuutokset)	-0,1	0,6	1,0	2,8
Käyttökate vertailukelpoisin valuuttakurssein	22,2	20,7	94,1	95,8

Käyttökate liiketoiminta-alueittain

Liiketoiminta-alueittain esitettyssä käyttökatteessa vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät muodostuvat konsernitason kuluista ja eliminoinneista.

	10-12/ 2016	10-12/ 2015	1-12/ 2016	1-12/ 2015
Käyttökate	24,1	22,4	98,9	99,6
Kiinteistötoiminnan käyttökate	0,9	0,1	2,1	0,8
Palvelutoiminnan käyttökate	-2,7	-2,4	-8,0	-7,4
Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät	22,4	20,1	93,1	93,0
Käyttökate yhteensä				

Nettovuokratuotto, % (EPRA)

	31.12.2016	31.12.2015
Vuokratuotot	149,6	150,3
Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät	-8,6	-8,3
Nettovuokratuoton laskennassa käytetty vuokratuotto	141,0	142,0
Kiinteistöjen hoitokulut	-39,5	-38,9
Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät	-1,3	-1,4
Nettovuokratuoton laskennassa käytetyt hoitokulut	-40,9	-40,3
Valmiiden sijoituskiinteistöjen käypä arvo	1 624,2	1 426,0
Rakennusoikeudet	-70,3	-41,4
Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat muut erät	-194,9	-69,7
Nettovuokratuoton laskennassa käytetty sijoituskiinteistöjen arvo	1 358,9	1 314,9

Nettovarallisuus/osake (EPRA)

	31.12.2016	31.12.2015
Oma pääoma osakkeenomistajille	693,0	531,0
Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät:		
- Suojausinstrumenttirahasto	-13,0	-9,4
+ Laskennalliset verot sijoituskiinteistöistä	32,8	26,0
- Oman pääoman ehtoinen laina	74,2	74,2
Nettovarallisuus	664,5	492,3