

Technopolis-konsernin osavuositiedot 1.1.–31.3.2016

Vakaa alku vuodelle, ei muutosta näkyviin

- Liikevaihto 41,1 (41,2) milj. euroa, laskua 0,3 %. Vertailukelpoisin valuuttakurssein liikevaihto kasvoi 1,4 %.
- Käyttökate 21,9 (22,2) milj. euroa, laskua 1,5 %. Vertailukelpoisin valuuttakurssein käyttökate kasvoi 0,5 %.
- Taloudellinen vuokrausaste 92,5 % (93,8 %). Oulun taloudellinen vuokrausaste laski 7,3 %.
- Tulos/osake 0,10 (0,06) euroa
- Operatiivinen tulos (EPRA) 12,3 (12,7) milj. euroa, laskua 3,1 %
- Operatiivinen tulos/osake, laimennettu (EPRA) oli 0,12 (0,12) euroa
- Nettovarallisuus/osake (EPRA) oli 4,65 (4,47) euroa

	1–3/ 2016	1–3/ 2015	1–12/ 2015
Keskeiset tunnusluvut			
Liikevaihto, milj. euroa	41,1	41,2	170,6
Käyttökate, milj. euroa	21,9	22,2	93,0
Liikevoitto, milj. euroa	21,4	15,3	88,9
Tilikauden tulos, milj. euroa	13,8	9,2	50,0
Tulos/osake, euroa	0,10	0,06	0,38
Liiketoiminnan rahavirta/osake, euroa	0,19	0,13	0,60
Omavaraisuusaste, %	38,0	37,7	39,3
Oma pääoma/osake, euroa	4,22	4,15	4,36

	1–3/ 2016	1–3/ 2015	1–12/ 2015
Keskeiset tunnusluvut (EPRA)			
Operatiivinen tulos, milj. euroa	12,3	12,7	55,0
Operatiivinen tulos/osake, laimennettu, euroa	0,12	0,12	0,52
Nettovarallisuus/osake, euroa	4,65	4,47	4,70
Nettovuokratuotto, %	7,7	7,8	7,7
Taloudellinen vuokrausaste, %	92,5*	93,8	94,6*

*) 3/2016: 15 250 m² uudistustyön alla. 12/2015: 16 700 m² uudistustyön alla.

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.

Tulevaisuuden näkymät

Technopolis arvioi vuoden 2016 liikevaihdon ja käyttökateen olevan samalla tasolla (+/- 5 %) kuin vuonna 2015.

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

Toimitusjohtaja Keith Silverang:

"Liiketoimintamme kehittyi vakaasti ensimmäisellä vuosineljänneksellä huolimatta Oulun vuokrausasteen odotettua laskua. Ilman valuuttakurssivaikutuksia liikevaihto kasvoi 1,4 % ja käyttökate 0,5 %.

Käyttökatteeseen sisältyi +0,8 milj. euron kertaluonteinen erä, ja käyttökateprosentti oli 53,3 % (53,9 %).

Taloudellinen vuokrausasteemme laski 92,5 %:iin (93,8 %) vuoden 2015 viimeisen neljänneksen 94,6 %:sta.

Syynä tähän oli Oulun vuokrausasteen 7,3 %:n lasku vuoden 2015 vertailukaudesta. Toisaalta pystyimme

nostamaan keskimääräistä vuokraa Suomessa sekä edelliseen neljännekseen että edellisvuoden vastaavaan ajanjaksoon verrattuna.

Pitkällä tähtäimellä Oulu toipuu vähitellen. Nyt haasteena on löytää asiakkaita 15 800 m²:n toimistotiloille, jotka vapautuivat vuonna 2015 ennenaikaisesti päättämämme sopimusten seurauksena. Mittakaavaa tähän saa siitä, että vuonna 2015 teimme 24 000 m²:n edestä uusia sopimuksia Oulussa ja vuonna 2016 olemme tähän mennessä tehneet siellä uusia sopimuksia 12 000 m²:n tiloista. Tasapainon saavuttamiseksi meidän on onnistuttava myynnissä, mutta myös vähennettävä kapasiteettiamme Oulussa. Tämä prosessi voi kestää muutaman vuoden.

Vuoden ensimmäisten kuukausien aikana on tapahtunut myös myönteistä kehitystä. Palveluliiketoimintamme kasvoi 14,5 %, ja palvelujen osuus liikevaihdosta nousi 12,6 %:iin. Tallinnassa uusi Löötsa 5 -rakennus valmistui kokonaan vuokrattuna. Huhtikuussa Innopoli 3 Espoossa sai kultatason LEED-luokituksen, ja coworking-työtilojemme lippulaiva UMA Esplanadi avattiin Helsingin ydinkeskustassa toukokuussa.

Olemme tyytyväisiä velkaantumisasasteen laskuun ja parantuneeseen liiketoiminnan rahavirtaan. Lisäksi maksoimme takaisin loput Euroopan jälleenrakennus- ja kehityspankin euromääräisestä lainasta, jolla rahoitettiin toimintojamme Venäjällä. Lainan takaisinmaksun ansiosta meillä on vähemmän valuuttakursseihin liittyvää tulosvolatiliteettia.

Transaktiomarkkinoilla ei näy merkkejä viilenemisestä. Euroopassa korkojen odotetaan pysyvän matalina ainakin vuoden 2017 lopulle, mikä tarkoittaa, että suuri määrä pääomaa etsii tuottoa kiinteistöistä. Tämä vaikuttaa kasvustrategiamme toteuttamiseen. Kohdemarkkinoilla on kuitenkin mahdollisuuksia, jotka sopivat erinomaisesti strategiaamme ja tarjoavat hyvän riskikorjatun tuoton. Olemme kurinalaisia yritystopyrkimyksissä, emmekä poikkea investointikriteereistämme. Divestointien osalta näyttää siltä, että sekä ulkomaisten että kotimaisten sijoittajien kiinnostus Suomen kiinteistömarkkinoita kohtaan kasvaa edelleen ja laajenee vähitellen parhaiden sijaintien ulkopuolelle.

Jatkamme orgaanista kasvua. Käynnissä olevien rakennushankkeiden esivuokrausasteet kasvoivat hyvin Tampereella ja Vilnassa ensimmäisellä neljänneksellä. Helsingissä olemme aloittaneet Ruoholahden kampuksen kolmannen vaiheen suunnittelun.

Tulemme edelleen keskittymään toiminnan tehokkuuteen, yliverlaiseen asiakaspalveluun ja kustannustehokkuuteen parantaaksemme kilpailuetuamme haastavassa liiketoimintaympäristössä. Pyrimme kasvattamaan palvelujen osuutta liikevaihdosta ja laajennamme jaettujen työympäristöjen verkostoa Technopolis-brändin alla."

Toimintaympäristö

Kuluttajien luottamus on vahvaa useimmissa euroalueen maissa. Inflaatio pysyy todennäköisesti erittäin matalana. Alhainen öljyn hinta rasittaa Norjan ja Venäjän taloutta ja valuuttaa sekä kasvunäkymiä. Energian ja raaka-aineiden hintojen jyrkimmät syöksyt näyttäisivät olevan takanapäin, ja öljyn hinnassa on jo näkynyt nousun merkkejä.

Suomi	2015	2016e	2017e
Bruttokansantuote, vuosimuutos, %	0,5	0,9	1,2
Kuluttajahinnat, vuosimuutos, %	-0,2	0,3	1,3
Työttömyysaste, %	9,4	9,3	9,0

Lähde: Tilastokeskus ja Valtiovarainministeriö 19.4.2016

Suomessa bruttokansantuote kasvoi 0,5 % vuonna 2015 kolmen vuoden taantuman jälkeen. Valtiovarainministeriö ennustaa Suomen talouden elyvän hitaasti (Talouskatsaus, 14.4.2016). Investointien arvioidaan palaavaan selvään kasvuun vuonna 2016, ja hintojen maltillinen kehitys tukee yksityisen kulutuksen kasvua. Työllisten määrän VM odottaa kasvavan 0,3 prosenttia vuonna 2016. Talouskehitys on kuitenkin edelleen käytännössä pysähtynyt. Viennin vaikeudet, luottamuksen puute ja kasvunäkymät ennakoivat kotimaiseen kysyntään liittyviä vaikeuksia. Suomen ja muun läntisen maailman talouskehityksen välillä on eroa, joka näyttäisi edelleen kasvavan.

Suomen vuokramarkkina on ollut hiljainen heikossa taloustilanteessa. Pääkaupunkiseudun toimistojen

vajaakäyttöaste pysyi ennätyskorkeana vuoden 2015 viimeisellä neljänneksellä ja oli 13,3 %. Ruoholahdessa toimistojen vajaakäyttöaste oli 11,5 %, Aviapoliksessa 17,1 % ja Espoossa 21,5 %. Oulussa toimistojen vajaakäyttöaste oli 10,0 %, Tampereella 10,7 % ja Jyväskylässä 9,9 %.

Matalat korot ovat nostaneet kiinteistöjen arvoja. Voimakas sijoittajakysyntä on aiheuttanut painetta parhaiden kiinteistöjen tuottovaatimuksille. Vuoden 2015 viimeisellä neljänneksellä tuottovaatimus oli Aviapoliksen alueella 7,0 % ja Ruoholahdessa 5,7 %. Transaktioiden määrän arvioidaan pysyvän suurena vuonna 2016.

(Catella ja Newsec: Suomen markkinakatsaukset kevät 2016)

Norja	2015	2016e	2017e
Bruttokansantuote, vuosimuutos, %	1,6	0,9	1,7
Kuluttajahinnat, vuosimuutos, %	2,2	2,8	2,3
Työttömyysaste, %	4,4	4,7	4,5

Lähde: Norjan tilastokeskus ja Bloomberg 2.5.2016

Norjassa öljyyn liittyvä toiminta on supistunut jyrkästi, ja lasku jatkuu. Työttömyyden kasvaessa taantuma voi levitä talouteen laajemmin. Toisaalta heikko kruunu on parantanut kilpailukykyä, mutta öljyyn liittymättömässä teollisuudessa ei kuitenkaan ole vielä näkynyt nousun merkkejä. Kotitaloudet saattavat pystyä ylläpitämään kulutustason melko hyvin.

Kilpailu Norjan toimistomarkkinoilla on ollut ankaraa. Vuokrat nousivat kuitenkin tasaisesti kaikilla markkina-alueilla vuonna 2015, ja tämä suuntaus jatkuu vuonna 2016. (Newsec Property Outlook Spring 2016)

Viro	2015	2016e	2017e
Bruttokansantuote, vuosimuutos, %	1,1	2,4	3,0
Kuluttajahinnat, vuosimuutos, %	-0,5	1,3	2,2
Työttömyysaste, %	6,2	6,0	6,6

Lähde: Viron tilastokeskus ja Bloomberg 2.5.2016

Viro on onnistunut korvaamaan vientinsä Venäjälle lisääntyneellä viennillä Ruotsiin ja muihin EU-maihin. Euroopan kysynnän odotetaan vahvistuvan tänä vuonna, millä pitäisi olla positiivinen vaikutus investointeihin.

Tallinna hallitsee Viron toimistomarkkinoita. Uusien toimistotilojen tarjonta kasvaa ja ylitarjonta alkaa näkyä, joten vuokrien ei odoteta nousevan. Tallinnan suosituimmissa sijainneissa vajaakäyttöaste on noin 3 %. (Newsec Property Outlook Spring 2016)

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

Lähde: Bloomberg, 2.5.2016

Öljyn hinnan lasku, talouspakotteet, heikko valuuttakurssi ja rakenteelliset ongelmat vaikuttavat edelleen Venäjän talouteen. Rakenteellisia ongelmia ovat heikko liiketoimintaympäristö, korruptio, vahva keskusvallan vaikutus ja vanhentunut infrastruktuuri. Merkittävin suora taloudellinen vaikutus tulee investointien ja kulutuksen laskusta.

Pietarin toimistokanta on kasvanut tasaisesti usean viime vuoden ajan, mutta uusia kiinteistöjä arvioidaan valmistuvan vähemmän vuonna 2016. Keskipitkällä aikavälillä laadukkaan tilan ja palvelujen kysyntä todennäköisesti ylittää tarjonnan Pietarissa, kun paikalliset asiakkaat siirtyvät laadukkaampiin ja tehokkaampiin toimitiloihin. A-luokan toimistojen vajaakäyttöaste Pietarissa on ollut pienempi kuin B-luokan toimistojen ensimmäistä kertaa sitten vuoden 2007. Ensimmäisellä neljänneksellä A-luokan toimistotilojen vajaakäyttöaste oli 11,3 % ja B-luokan toimistotilojen 12,8 %. A-luokan toimistojen ruplamääräiset vuokrat nousivat 1,5 %. (JLL: St. Petersburg Office Market Q1/2016)

Liettua	2015	2016e	2017e
Bruttokansantuote, vuosimuutos, %	1,6	2,8	3,0

Kuluttajahinnat, vuosimuutos, %	-0,9	1,5	2,0
Työttömyysaste, %	9,1	8,5	8,0

Lähde: Liettuan tilastokeskus ja Bloomberg 2.5.2016

Venäjän kaupan romahduksella on ollut negatiivinen vaikutus Liettuan talouteen. Tänä vuonna kuluttajien luottamuksen ja ostovoiman kasvun sekä yritysinvestointien elpymisen odotetaan tukevan bruttokansantuotteen kasvua.

Vilnassa modernien toimistotilojen kysyntä jatkuu vahvana. A-luokan toimistojen vajaakäyttöaste oli alle 1 % ja B-luokan toimistojen 3 %. Vuokrat nousivat hieman tammi–maaliskuussa edelliseen neljännekseen verrattuna (Newsec Quarterly Office Market Overview 2016, Q1).

Liiketoimintasegmentit

Technopoliksella on kolme liiketoimintasegmenttiä, joiden vuokrattava pinta-ala on yhteensä 742 950 m² (744 600 m²).

Suomi

Suomi	1-3/2016	1-3/2015	Muutos, %	1-12/2015
Kampusten lukumäärä	16	16	-	16
Vuokrattava pinta-ala, m ²	530 650*	542 000	-2,0	526 900*
Keskimääräinen vuokra, €/m ²	17,23	17,08	0,9	17,02
Taloudellinen vuokrausaste, %	90,5*	92,2	-1,7 %-yks.	92,9*
Liikevaihto vuokraustoiminnasta, milj. euroa	25,2	26,3	-4,0	107,4
Liikevaihto, milj. euroa	29,6	30,4	-2,7	125,0
Käyttökate, milj. euroa	15,8	16,0	-1,4	69,0
Markkinoiden nettotuottovaade, keskiarvo, %	7,8	7,9	-0,1 %-yks.	7,8
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, milj. euroa	994,1	958,8	3,7	984,8

* 3/2016: 11 800 m² uudistustyön alla. 12/2015: 16 700 m² uudistustyön alla.

Keskimääräinen vuokra nousi 0,9 % kiinteistösalkun muutosten johdosta. Markkinoilla vuokrakehitys pysyi vakaana. Taloudellisen vuokrausasteen lasku johtui Oulun vuokraamatta olevista tiloista. Käyvät arvot nousivat markkinoiden tuottovaatimuspuheen ja orgaanisten investointiprojektien etenemisen ansiosta. Vuokrattavan pinta-alan kasvu vuoden 2015 viimeiseen neljännekseen nähden johtui yksinomaan uudistustyön alla olevan pinta-alan pienenemisestä.

Baltic Rim

Baltic Rim	1-3/2016	1-3/2015	Muutos, %	1-12/2015
Kampusten lukumäärä	3	3	-	3
Vuokrattava pinta-ala, m ²	148 100	139 100	6,5	147 000
Keskimääräinen vuokra, €/m ²	14,18	14,26	-0,6	15,15
Taloudellinen vuokrausaste, %	99,1	99,7	-0,6 %-yks.	99,5
Liikevaihto vuokraustoiminnasta, milj. euroa	6,4	6,0	6,4	25,1
Liikevaihto, milj. euroa	7,0	6,3	10,4	26,8
Käyttökate, milj. euroa	3,9	3,3	21,2	14,2
Markkinoiden nettotuottovaade, keskiarvo, %	8,6	8,9	-0,3 %-yks.	8,7
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, milj. euroa	254,8	242,3	5,2	246,7

Baltic Rim -segmentissä on kolme kampusta kolmessa maassa: Tallinna Virossa, Vilna Liettuaissa ja Pietari Venäjällä. Vuokrattava pinta-ala kasvoi Tallinnan uuden kiinteistön myötä. Vuokrausaste laski Tallinnassa ja Vilnassa. Ruplan heikkenemisellä oli -0,2 miljoonan euron vaikutus käyttökatteeseen. Keskivuokrien lasku vuoden 2015 viimeiseen neljännekseen verrattuna aiheutui pääasiassa rupla/euro-kurssin muutoksista. Käypien arvojen kehitys on ollut positiivista kaikissa kolmessa kaupungissa.

Skandinavia

Skandinavia	1-3/2016	1-3/2015	Muutos, %	1-12/2015
Kampusten lukumäärä	1	1	-	1
Vuokrattava pinta-ala, m ²	64 200*	63 500	1,1	66 500*
Keskimääräinen vuokra, €/m ²	20,13	22,61	-11,0	21,50
Taloudellinen vuokrausaste, %	95,8*	96,2	-0,4 %-yks.	97,1*
Liikevaihto vuokraustoiminnasta, milj. euroa	4,2	4,4	-4,1	17,8
Liikevaihto, milj. euroa	4,5	4,5	0,7	18,8
Käyttökate, milj. euroa	2,2	2,3	-7,8	9,9
Markkinoiden nettotuottovaade, keskiarvo, %	6,1	6,3	-0,2 %-yks.	6,1
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, milj. euroa	198,3	209,9	-5,5	194,4

* 3/2016: 3 440 m² uudistustyön alla. 12/2015: ei neliötä uudistustyön alla.

Skandinavian liiketoimintasegmenttiin kuuluu tällä hetkellä yhtiön Oslon kampus. Norjan kruunun heikkeneminen laski keskivuokraa ja rasitti liiketoimintasegmentin käyttökattetta 0,2 miljoonalla eurolla viime vuoden vastaavaan kauteen verrattuna. Kruunu kuitenkin vahvistui euroon nähden vuoden 2016 ensimmäisten kuukausien aikana, mikä aiheutti käyvän arvon nousun edeltävästä neljänneksestä.

Konsernin taloudellinen kehitys

Konsernin vuokratuotot olivat 35,8 (36,6) milj. euroa. Laskua oli 2,2 % vuoden 2015 ensimmäiseen neljännekseen nähden. Palvelutuotot kasvoivat 14,5 % yhteensä 5,2 (4,6) milj. euroon. Konsernin kokonaisliikevaihto oli 41,1 (41,2) milj. euroa, laskua 0,3 %. Norjan kruunun ja Venäjän ruplan heikentyminen pienensi euroiksi muunnettua liikevaihtoa 0,7 milj. eurolla. Vertailukelpoisen valuuttakurssin liikevaihdon kasvu olisi ollut 1,4 %.

Parkkihalliyhtiön osakkeiden myynnistä aiheutui liiketoiminnan muita tuottoja 0,8 (0,0) milj. euroa (Yrttiparkki Oulussa). Kiinteistöjen hoitokulut olivat 10,4 (10,1) milj. euroa. Hoitokulujen 3,6 % kasvu johtui pääosin viime vuotta kylmemmän talven seurauksena kasvaneista lämmityskuluista sekä kiinteistöveroista. Technopolis ei ole muuttanut kiinteistöverojen kirjauskäytäntöä. Yhtiö jaksottaa kiinteistöveron edelleen tasaisesti tilivuodelle. Ensimmäiselle neljännekselle kirjattiin 1,7 milj. euroa kiinteistöveroa. Liiketoiminnan muut kulut kasvoivat 6,2 (5,0) milj. euroon, kasvua 23,3 %. Kasvu johtui pääasiassa panostuksista palvelutoimintaan.

Konsernin käyttökate oli 21,9 (22,2) milj. euroa ja laski 1,5 %. Käyttökateprosentti oli 53,3 % (53,9 %). Norjan kruunun ja Venäjän ruplan heikentyminen pienensi käyttökattetta 0,4 milj. eurolla. Vertailukelpoisen valuuttakurssin käyttökate kasvoi 0,5 %. Kiinteistötoiminnan käyttökate oli 23,5 (24,0) milj. euroa. Palvelutoiminnan käyttökate oli 0,5 (0,4) milj. euroa. Konsernitason kulujen ja eliminointien vuoksi kiinteistö- ja palvelutoimintojen käyttökatteiden summa eroaa konsernin käyttökatteesta.

Konsernin liikevoitto nousi 21,4 (15,3) milj. euroon. Liikevoiton 40,0 %:n kasvu johtui käypien arvojen kasvusta. Käyvän arvon muutokset tammi-maaliskuussa olivat yhteensä 0,5 (-5,9) milj. euroa, mihin eniten vaikutti nettotuottovaatimusten lasku. Alla erittely käyvän arvon muutoksista vuoden 2015 viimeiseen neljännekseen verrattuna:

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

* Pääosin sopimusmuutoksista johtuvaa.

Nettorahoituskulut olivat -5,2 (-7,2) milj. euroa. Muutos johtui pääosin valuuttakurssivaikutuksesta. Tulos ennen veroja oli 16,3 (10,2) milj. euroa. Tilikauden tulos oli 13,8 (9,2) milj. euroa.

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 12,3 (12,7) milj. euroa. Lasku, 3,1 %, johtui kasvaneista liiketoiminnan muista kuluista sekä vähemmistöosuudesta (Kuopion liiketoiminnasta 40 % myytiin huhtikuussa 2015). Laimennettu osakekohtainen tulos oli 0,12 (0,12) euroa.

Asiakkuudet ja sopimuskanta

Technopoliksella on yhteensä noin 1 700 asiakasta. Kymmenelle suurimmalle asiakkaalle oli 31.3.2016 vuokrattuna noin 18,7 % vuokratusta pinta-alasta.

Sopimuskanta, % pinta-alasta

Maturiteetti, vuosia	31.3.2016	31.12.2015	30.9.2015	30.6.2015	31.3.2015
< 1	21	22	21	21	21
1–3	22	20	21	22	22
3–5	14	15	11	11	10
> 5	17	19	23	22	22
Toistaiseksi voimassa olevat	25	24	24	24	25
Keskimääräinen voimassaoloaika, kk	35	36	37	38	38
Vuokrasopimuskanta, milj. euroa	407,7	429,7	430,6	437,4	452,2

Sopimuskanta pieneni 22,0 milj. euroa vuoden 2015 viimeisestä neljänneksestä. Tästä 7,5 milj. euroa johtui NOK ja RUB kurssimuutoksista euroon nähden.

Investoinnit

Katsauskauden lopussa käynnissä olleet investointihankkeet, niiden vuokrattavat pinta-alat sekä arvioitu hankintameno 31.3.2016 on esitetty alla:

Alue	Nimi	Esivuokrausaste, %	m ²	Milj. euroa	Vakiintunut tuotto, % *	Valmistuminen
Tampere	Yliopistonrinne 3–4	62,8	11 900	40,5	7,2	07/2016
Vilna	Delta	52,7	21 600	35,4	9,8	12/2016

* Vakiintunut tuotto = arvioitu nettotuotto / hankintahinta

Rahoitus

Konsernin taseen loppusumma oli 1 581,2 (1 532,1) milj. euroa, jossa vierasta pääomaa oli 983,7 (957,3) milj. euroa. Konsernin osakekohtainen oma pääoma oli 4,22 (4,15) euroa, omavaraisuusaste 38,0 % (37,7 %) ja luototusaste 56,7 % (59,1 %). Luototusaste parani velkojen lyhentämisen ja sijoituskiinteistöjen käypien arvojen kasvun seurauksena. Konsernin nettovelkaantumisaste kauden lopussa oli 138,7 % (143,4 %) ja koronmaksukyky

oli 4,6 (5,5).

Korollisia velkoja oli kauden lopussa 851,6 (852,4) milj. euroa. Keskimääräinen lainapääomilla painotettu laina-aika oli 5,8 (6,1) vuotta kauden lopussa. Konsernin korollisista veloista 27,3 % (38,9 %) oli vaihtuvakorkoisia lainoja ja 72,7 % (61,1 %) kiinteäkorkoisia lainoja 13–60 kuukauden ajalle. Korollisten velkojen keskiporkko ilman hybridilainan korkovaikutusta oli 2,55 % (2,35 %). Kasvu johtui pääasiassa korkeammasta suojausasteesta ja toukokuussa 2015 liikkeeseen lasketun 150 milj. euron joukkovelkakirjalainan korosta.

Korollisista veloista 3,2 % (2,3 %) on sidottu alle 3 kuukauden euribor-korkoon ja 24,1 % (36,6 %) on sidottu 3–12 kuukauden euribor-korkoon. Kauden lopussa konsernin korkosidonnaisuusaika oli 2,6 (2,7) vuotta.

Katsauskauden päättyessä koronvaihtosopimuksia oli 588,4 (498,4) milj. euron pääomalle. Korollisten velkojen suojausaste oli 57,3 % (58,5 %) ja keskimääräinen suojausaika 5,4 (5,3) vuotta.

Katsauskauden päättyessä Technopoliksella oli sitovia käyttämättömiä luottolimiittejä 103,1 (135,3) milj. euroa. Luottolimiiteistä 92,3 (128,6) milj. euroa koostuu lainalimiiteistä ja 10,8 (6,7) milj. euroa shekkilimiitistä.

Lisäksi yhtiöllä on kooltaan 150,0 (150,0) milj. euron yritystodistusohjelma, josta katsauskauden päättyessä oli käytössä 26,5 (76,5) milj. euroa. Konsernin rahat ja pankkisaamiset olivat samaan aikaan 23,1 milj. euroa.

Katsauskautta seuraavien 12 kuukauden aikana olemassa olevista korollisista veloista eräännyy maksettavaksi 128,2 (166,9) milj. euroa.

Yhtiön lainoista kovenantteja sisältyy 671,3 (623,0) milj. euron lainapääomaan, josta omavaraisuusasteeseen liittyviä kovenantteja sisältyy 448,5 (369,3) milj. euroon lainoista. Takaisinmaksuehto sisältyy 393,8 (303,6) milj. euroon lainoista. Jos omavaraisuusaste laskisi alle 33 %:iin, lainapääomia voitaisiin irtisanoa 54,7 (85,3) milj. euroa. Jos taas omavaraisuusaste laskisi alle 30 %:iin, lainapääomia voitaisiin irtisanoa 243,8 (303,6) milj. euroa. Korkomarginaaliin vaikuttavia ehtoja sisältyy 116,1 (154,8) milj. euroon lainoista. Jos omavaraisuusaste näissä korkomarginaaliedon sisältävissä lainoissa laskisi alle 33 %:iin, lainojen korkokulut kasvaisivat vuositason 0,6 (0,8) milj. euroa. Lisäksi 150 milj. euron joukkovelkakirjalainaan sisältyy 28 %:n omavaraisuusasteeseen liittyvä kovenantti.

Arvio toiminnan riskeistä ja epävarmuustekijöistä

Technopoliksen liiketoiminnan neljä merkittävintä lähiajan riskiä liittyvät korkotasoon, maantieteellisiin keskittyisiin, valuuttakursseihin ja asiakkaisiin.

Kauden lopussa korollisia velkoja oli 851,6 (852,4) milj. euroa. Yhden prosenttiyksikön rahamarkkinakorkojen nousu kasvattaisi korkokuluja vuositason 1,3 (2,1) milj. euroa.

Suomen osuus omaisuuseristä on 68,7 % (kiinteistöjen käyvästä arvoista laskettuna) ja liikevaihdosta 72,0 %. Maakohtaisilla tekijöillä, kuten hitaalla talouskasvulla, voi olla vaikutus konsernin tulokseen.

Konserni altistuu valuuttakurssiriskeille Norjan kruunun ja Venäjän ruplan osalta. Valuuttakurssimuutosten välittömät vaikutukset konsernin liikevoittoon ja taseeseen sekä omavaraisuuteen 31.3.2016 tilanteen mukaan on esitetty alla. Taulukko ei sisällä valuuttakurssimuutosten muuntovaikutusta liikevaihtoon ja käyttökatteeseen.

Valuutan %-muutos suhteessa euroon	Transaktioriskin vaikutus	Muuntoero- vaikutus	Kokonais- vaikutus omaan pääomaan	Omavaraisuus- aste
RUB -10	0,0	-5,9	-5,9	37,8 %
RUB +10	0,0	7,2	7,2	38,3 %
NOK -10	0,0	-7,5	-7,5	38,0 %
NOK +10	0,0	9,2	9,2	38,0 %

Katsauskauden lopulla konsernin Venäjän liiketoimintojen valuuttakurssiriski koostui 0,1 milj. euron euromääräisestä velasta ja 4,95 mrd. ruplan omasta pääomasta. Norjassa konsernin kaikki velat olivat Norjan kruunuissa ja siten konserni altistuu vain oman pääoman muuntoeroriskille. Norjan tytäryhtiöiden yhteenlaskettu oma pääoma oli 776 milj. kruunua.

Maaliskuussa 16,3 % yhtiön vuokratuotoista tuli kymmeneltä yhtiön suurimmalta asiakkaalta. Suurin yksittäinen asiakas vuokrasi 4,0 % vuokratusta pinta-alasta ja vastasi 2,2 % vuokratuotoista.

Tarkempi kuvaus riskeistä on yhtiön vuosikertomuksessa. Hallituksen käsityksen mukaan vuoden 2015 taloudellisessa katsauksessa esitetyissä lähiajan riskeissä ei ole tapahtunut oleellisia muutoksia.

Konsernin taloudelliset tavoitteet

Strategiset tavoitteet kaudelle 2015–2020 ovat:

- liikevaihdon ja käyttökateen 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

Technopolis jatkaa uusien laajennusinvestointien etsimistä Pohjoismaissa ja Baltian alueella. Yhtiö jatkaa myös konseptiinsa heikommin sopivien kiinteistöjen ja kampusten myyntejä kotimaan markkinoilla.

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 247 (221) henkilöä. Henkilöstömäärän nousu johtuu pääosin aulapalveluhenkilöstön siirtymisestä alihankkijoilta suoraan yhtiön palvelukseen ja muun palveluhenkilöstön rekrytoinnista. Toimitilaliiketoiminnassa työskenteli keskimäärin 82 henkilöä, palveluliiketoiminnassa 111 henkilöä ja konsernin hallinnossa 54 henkilöä. Katsauskauden lopussa henkilöstömäärä oli 246 (227).

Vastuullisuus

Yhtiön tärkeimmät vastuullisuuden painopistealueet ovat hiilidioksidipäästöjen, energiankulutuksen, veden ja jätteen määrän vähentäminen, lajittelun ja uusiokäytön lisääminen, kannattavuuden parantaminen sekä henkilöstön osaaminen ja tyytyväisyys. Technopoliksen vastuullisuusstrategian osavuosittein seurattavia tavoitteita ovat vertailukelpoisen kiinteistökannan kulutuksen ja päästöjen vähentäminen perusvuodesta 2011 vuoteen 2020.

	1-3/2016	1-3/2011	Muutos, %	Tavoite 2020
Energian kulutus, kWh/m ²	77,2	81,5	-5,3 %	-12 %
Vedenkulutus, m ³ /henk.	1,0	1,3	-23,4 %	-35 %
Hiilidioksidipäästöt, CO ₂ e kg/m ²	15,5	25,5	-38,9 %	-60 %

Lisätietoja on yhtiön yhteiskuntavastuuraportissa.

Konsernirakenne

Technopolis-konsernin emoyhtiö on Technopolis Oyj, jonka tytäryhtiöillä on toimintaa Suomessa, Norjassa, Virossa, Venäjällä ja Liettuassa. Suomessa emoyhtiöllä on useita tytä- 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.

Tilinpäätös ja osingonjako

Yhtiökokous vahvisti tilinpäätöksen tilikaudelta 2015 ja myönsi vastuuvapauden yhtiön johdolle. Yhtiökokous päätti hallituksen ehdotuksen mukaisesti jakaa osinkoa 0,17 euroa osakkeelta. Osinko maksettiin osakkeenomistajalle, joka osingonmaksun täsmäytyspäivänä 1.4.2016 oli merkitty Euroclear Finland Oy:n pitämään yhtiön osakasluetteloon. Osingon maksupäivä oli 8.4.2016.

Hallituksen valinta ja palkkiot

Yhtiön hallituksen jäsenmääräksi vahvistettiin kuusi. Carl-Johan Granvik, Jorma Haapamäki, Juha Laaksonen, Pekka Ojanpää, Reima Rytsölä sekä Annica Ånäs valittiin hallituksen jäseniksi toimikaudeksi, joka päättyy seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä. Carl-Johan Granvik valittiin hallituksen puheenjohtajaksi ja Jorma Haapamäki hallituksen varapuheenjohtajaksi.

Yhtiön hallituksen jäsenille maksetaan vuosipalkkiota seuraavasti: 55 000 euroa hallituksen puheenjohtajalle, 31 500 euroa hallituksen varapuheenjohtajalle sekä 26 250 euroa kullekin muulle hallituksen jäsenelle. Hallituksen kokouksiin osallistumisesta maksetaan hallituksen jäsenille vuosipalkkioiden lisäksi kokouspalkkiota 600 euroa ja hallituksen puheenjohtajalle 1 200 euroa hallituksen kokoukselta sekä valiokuntien jäsenille 600 euroa ja valiokuntien puheenjohtajille 800 euroa valiokuntien kokoukselta. Niille hallituksen jäsenille, joiden kotipaikka on Suomen ulkopuolella, maksetaan kuitenkin kokouspalkkiota 900 euroa ja hallituksen puheenjohtajalle 1 800 euroa hallituksen kokoukselta sekä valiokuntien jäsenille 900 euroa ja valiokuntien puheenjohtajille 1200 euroa valiokuntien kokoukselta, jos hallituksen jäsen on fyysisesti läsnä kokouspaikalla. Hallituksen ja valiokuntien jäsenten matkakulut korvataan yhtiön matkustussäännön mukaisesti.

Vuosipalkkiosta 40 % maksetaan julkisessa kaupankäynnissä muodostuvaan hintaan hankittavina Technopolis Oyj:n osakkeina. Osakkeet hankitaan yhtiön laatiman hankintaohjelman mukaisesti. Jos palkkiota ei sisäpiirisääntelyn, hallituksen jäsenyyden päättymisen tai muun yhtiöön tai hallituksen jäsenen liittyvän syyn johdosta voida maksaa osakkeina, vuosipalkkio maksetaan kokonaan rahassa. Hallituksen jäsen ei saa luovuttaa vuosipalkkiona saatuja osakkeita ennen kuin hänen jäsenyytensä hallituksessa on päättynyt.

Tilintarkastajan valinta ja palkkio

Tilintarkastajaksi valittiin uudelleen tilintarkastusyhteisö KPMG Oy Ab, joka on ilmoittanut, että KHT Ari Eskelinen tulee toimimaan päävastuullisena tilintarkastajana. Tilintarkastajalle päätettiin maksaa palkkio tilintarkastajan kohtuullisen laskun mukaan.

Hallituksen valtuutukset

Yhtiökokous valtuutti hallituksen päättämään yhtiön omien osakkeiden hankkimisesta ja/tai pantiksi ottamisesta seuraavasti:

Hankittavien omien ja/tai pantiksi otettavien osakkeiden lukumäärä voi olla yhteensä enintään 10 650 000 osaketta, mikä vastaa noin 10 prosenttia yhtiön kaikista osakkeista. Omia osakkeita voidaan valtuutuksen nojalla hankkia vain vapaalla omalla pääomalla. Omia osakkeita voidaan hankkia hankintapäivänä julkisessa kaupankäynnissä muodostuvaan hintaan tai muuten markkinoilla muodostuvaan hintaan.

Hallitus päättää miten omia osakkeita hankitaan ja/tai otetaan pantiksi. Hankinnassa voidaan käyttää muun ohessa johdannaisia. Omia osakkeita voidaan hankkia muuten kuin osakkeenomistajien omistamien

osakkeiden suhteessa (suunnattu hankkiminen). Valtuutus on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättämiseen saakka, kuitenkin enintään 30.6.2017 asti.

Yhtiökokous valtuutti hallituksen päättämään osakeannista sekä osakeyhtiölain 10 luvun 1 §:ssä tarkoitettujen osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisesta seuraavasti:

Valtuutuksen nojalla annettavien osakkeiden lukumäärä voi olla yhteensä enintään 10 650 000 osaketta, mikä vastaa noin 10 prosenttia yhtiön kaikista osakkeista. Hallitus päättää kaikista osakeannin ja osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisen ehdoista. Osakeanti ja osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antaminen voi tapahtua osakkeenomistajien merkintäetuoikeudesta poiketen (suunnattu anti). Valtuutus on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättämiseen saakka, kuitenkin enintään 30.6.2017 asti.

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 on 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 10.5.2016 hallussaan 2 052 561 omaa osaketta, mikä vastaa noin 1,9 % yhtiön kaikista osakkeista ja äänistä.

Hallituksen käytettävissä olevat valtuutukset

Hallitus sai vuoden 2016 varsinaiselta yhtiökokoukselta valtuutukset omien osakkeiden hankkimiseksi ja/tai pantiksi ottamiseksi sekä osakeannista päättämiseksi ja osakeyhtiölain tarkoittamien osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamiseksi. Raportointikauden jälkeen hallitus käytti saamaansa valtuutusta osakeantiin osakepalkkiojärjestelmän mukaisten osakepalkkioiden maksamiseksi (ks. seuraava kappale). Tämän jälkeen osakeantia ja osakeyhtiölain tarkoittamien osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisesta koskevan valtuutuksen perusteella voidaan antaa yhteensä enintään 10 545 010 osaketta.

Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

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.

Helsingissä 10.5.2016

Technopolis Oyj
Hallitus

Lisätietoja:
Keith Silverang
Toimitusjohtaja
puh. 040 566 7785

Technopoliksen osavuosisikatsaus tammi-kesäkuulta 2016 julkaistaan 26.8.2016.

Taulukko-osio

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

Luvut ovat tilintarkastamattomia.

Technopolis-konserni:

KONSERNIN TULOSLASKELMA	1-3/ 2016	1-3/ 2015	1-12/ 2015
Meur			
Vuokratuotot	35,8	36,6	150,3
Palvelutuotot	5,2	4,6	20,3
Liikevaihto yhteensä	41,1	41,2	170,6
Liiketoiminnan muut tuotot	0,8	0,0	0,1
Kiinteistöjen hoitokulut	-10,4	-10,1	-38,9
Hallinnon kulut 1)	-3,4	-3,9	-13,9
Liiketoiminnan muut kulut	-6,2	-5,0	-24,8
Käyttökate	21,9	22,2	93,0
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos	0,5	-5,9	1,3
Poistot	-1,0	-1,1	-5,4
Liikevoitto/-tappio	21,4	15,3	88,9
Realisoitumattomat valuuttakurssivoitot ja -tappiot	0,1	2,1	-3,2
Rahoitustuotot ja -kulut	-5,2	-7,2	-30,5
Tulos ennen veroja	16,3	10,2	55,1
Laskennalliset verot	0,5	1,1	-0,5
Tuloverot	-3,0	-2,1	-4,6
Tilikauden tulos	13,8	9,2	50,0
Jakautuminen:			
Emoyhtiön osakkeenomistajille	11,7	7,9	44,8
Määräysvallattomille	2,1	1,4	5,3
	13,8	9,2	50,0
Osakekohtainen tulos, laimentamaton	0,10	0,06	0,38
Osakekohtainen tulos, laimennusvaikutuksella oikaistu	0,10	0,06	0,38

KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA

Tilikauden tulos	13,8	9,2	50,0
Muut laajan tuloksen erät			
Erät, jotka voidaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi:			
Muuntoerot	4,1	12,0	-9,1
Myytävissä olevat rahoitusvarat	0,0	0,0	0,0
Johdannaiset	-10,0	0,2	2,5
Muihin laajan tuloksen eriin liittyvät verot	2,0	-0,1	-0,6
Tilikauden muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen	-3,9	12,1	-7,1
Tilikauden laaja tulos yhteensä	9,9	21,3	42,9
Jakautuminen:			
Emoyhtiön osakkeenomistajille	7,2	18,3	39,6
Määräysvallattomille	2,7	3,0	3,3
	9,9	21,3	42,9

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

TASE, VARAT

Meur	31.03.2016	31.03.2015	31.12.2015
Pitkäaikaiset varat			
Aineettomat hyödykkeet	5,4	6,6	5,4
Aineelliset hyödykkeet	13,7	12,7	12,0
Valmiit sijoituskiinteistöt	1 447,2	1 410,9	1 426,0
Rakenteilla olevat sijoituskiinteistöt	48,7	26,2	40,4
Sijoitukset	6,8	10,8	6,8
Laskennalliset verosaamiset	19,7	19,5	15,9
Pitkäaikaiset varat	1 541,4	1 486,7	1 506,5
Lyhytaikaiset varat	39,8	45,4	55,6
Varat yhteensä	1 581,2	1 532,1	1 562,1

TASE, OMA PÄÄOMA JA VELAT

Meur	31.03.2016	31.03.2015	31.12.2015
Oma pääoma			
Osakepääoma	96,9	96,9	96,9
Ylikurssirahasto	18,6	18,6	18,6
Oman pääoman ehtoinen laina	74,2	74,2	74,2
Muut rahastot	193,6	204,5	202,7
Muuntoerot	-23,9	-9,8	-27,4
Edellisten tilikausien voittovarot	143,9	120,8	121,3
Tilikauden tulos	11,7	7,9	44,8
Emoyhtiön osakkeenomistajien osuus	515,1	513,0	531,0
Määräysvallattomien omistajien osuus	82,4	61,8	79,7
Oma pääoma yhteensä	597,5	574,8	610,8
Velat			
Pitkäaikaiset velat			
Pitkäaikaiset rahoitusvelat	723,4	685,5	725,8
Muut pitkäaikaiset rahoitusvelat	0,7	0,6	0,7
Laskennalliset verovelat	34,9	34,5	33,9
Pitkäaikaiset velat yhteensä	759,0	720,7	760,5
Lyhytaikaiset velat			
Lyhytaikaiset rahoitusvelat	128,2	166,9	139,0
Ostovelat ja muut lyhytaikaiset rahoitusvelat	96,5	69,8	51,9
Lyhytaikaiset velat yhteensä	224,7	236,6	190,9
Velat yhteensä	983,7	957,3	951,4
Oma pääoma ja velat yhteensä	1 581,2	1 532,1	1 562,1

OMAN PÄÄOMAN MUUTOSLASKELMA

Meur

Emoyrityksen omistajille kuuluva oma pääoma

	Osakepääoma	Ylikurssirahasto	Muut rahastot	Muuntoerot	Kertyneet voittovarot Määräys- vallattomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
Oma pääoma 01.01.2015	96,9	18,6	278,7	-20,3	142,2	575,6
Laaja tulos						
Tilikauden tulos					7,9	9,2
Muut laajan tuloksen erät					1,4	

Muuntoerot			10,5		1,5	12,0
Johdannaiset	0,0				0,1	0,1
Myytävissä olevat rahoitusvarat	0,0					0,0
Tilikauden laaja tulos yhteensä	0,0	10,5	7,9	3,0	21,3	
Liiketoimet omistajien kanssa						
Osingonjako				-15,9	-0,7	-16,6
Omien osakkeiden hankinta				-1,1		-1,1
Oman pääoman ehtoisen lainan maksetut korot				-4,5		-4,5
Muut muutokset	0,0			0,1	0,0	0,1
Liiketoimet omistajien kanssa	0,0			-21,4	-0,7	-22,1
Oma pääoma 31.3.2015	96,9	18,6	278,7	-9,8	128,7	61,8

Oma pääoma 01.01.2016	96,9	18,6	276,9	-27,4	166,1	79,7	610,8
Laaja tulos							
Tilikauden tulos					11,7	2,1	13,8
Muut laajan tuloksen erät							
Muuntoerot			3,6		0,6		4,1
Johdannaiset	-8,0				0,0		-8,0
Myytävissä olevat rahoitusvarat	0,0						0,0
Muut muutokset							0,0
Tilikauden laaja tulos yhteensä	-8,0	3,6	11,7	2,7	9,9		
Liiketoimet omistajien kanssa							
Osingonjako				-17,8	0,0	-17,8	
Omien osakkeiden hankinta	-1,1					-1,1	
Oman pääoman ehtoisen lainan maksetut korot				-4,5		-4,5	
Määräysvallattomien omistajien sijoitus					0,0	0,0	
Muut muutokset	0,0			0,1		0,1	
Liiketoimet omistajien kanssa	-1,1			-22,1	0,0	-23,2	
Oma pääoma 31.3.2016	96,9	18,6	267,9	-23,9	155,6	82,4	597,5

KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA

	1-3/ 2016	1-3/ 2015	1-12/ 2015
Meur			
Liiketoiminnan rahavirta			
Tilikauden tulos	13,8	9,2	50,0
Oikaisut:			
Sijoituskiinteistöjen arvomuutokset	-0,5	5,9	-1,3
Poistot	1,0	1,1	5,4
Osuus osakkuusyhtiöiden tuloksista	0,0	0,0	0,0
Luovutusvoitot	-0,8	0,0	0,0
Muut oikaisut, joihin ei liity maksua	-0,4	-2,0	3,4
Rahoitustuotot ja -kulut	5,6	7,1	30,5
Verot	2,5	1,0	5,3
Käyttöpääoman muutos	4,0	0,3	-2,4
Saadut korot	0,1	0,0	0,3
Saadut osingot	0,0	0,0	0,0
Maksetut korot ja maksut	-2,4	-3,9	-14,0
Muut rahoituserät liiketoiminnasta	-1,1	-3,7	-10,5
Maksetut verot	-3,5	-0,8	-3,4
Liiketoiminnan rahavirta	18,2	14,3	63,6

Investointien rahavirta

Investoinnit sijoituskiinteistöihin	-13,4	-12,2	-67,7
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	0,0	0,0	-2,5
Investoinnit muihin sijoituksiin		0,0	0,0
Luovutustulot muista sijoituksista	0,0		0,0
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutustulot	0,0	0,0	0,3
Myydyt tytäryhtiöosakkeet	1,4		
Investointien rahavirta	-12,1	-12,2	-69,9

Rahoituksen rahavirta

Pitkäaikaisten lainojen lisäys	14,3	47,5	278,9
Pitkäaikaisten lainojen vähennys	-30,9	-62,7	-210,6
Maksetut osingot ja pääoman palautus			-18,7
Omien osakkeiden hankkiminen	-1,1	-1,1	-4,8
Määräysvallattomien omistajien pääomasijoitus	0,0		20,3
Oman pääoman ehtoisen lainan korot	-5,6	-5,6	-5,6
Lyhytaikaisten lainojen muutos	0,9	18,7	-41,3
Rahoituksen rahavirta	-22,4	-3,2	18,3
Rahavarojen muutos	-16,3	-1,2	12,0
Valuuttakurssien muutosten vaikutus	0,1	2,3	-0,9
Rahavarat tilikauden alussa	39,4	28,3	28,3
Rahavarat tilikauden lopussa	23,1	29,3	39,4

SEGMENTTI-INFORMAATIO

Technopolis-konsernilla on kolme maantieteelliseen sijaintiin pohjautuvaa liiketoimintasegmenttiä: Suomi, Baltic Rim ja Skandinavia. Konsernilla ei ole liiketoimintasegmenttien välillä olennaisia sisäisiä eriä liikevaihdossa eikä käyttökatteessa.

SEGMENTTI-INFORMAATIO

	1-3/ 2016	1-3/ 2015	1-12/ 2015
Meur			
Liikevaihto			
Suomi	29,6	30,3	125,0
Baltic Rim	7,0	6,3	26,8
Skandinavia	4,5	4,5	18,8
Yhteensä	41,1	41,2	170,6
Käyttökate			
Suomi	15,8	16,0	69,0
Baltic Rim	3,9	3,3	14,2
Skandinavia	2,2	2,3	9,9
Kohdistamattomat	0,0	0,6	0,0
Yhteensä	21,9	22,2	93,0
Varat			
Suomi	1 136,8	1 060,5	1 111,5
Baltic Rim	285,1	281,1	286,6
Skandinavia	212,8	229,0	208,6
Eliminoinnit	-53,5	-38,5	-44,5
Yhteensä	1 581,2	1 532,1	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 mahdollisia kertaluonteisia 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	1-3/ 2016	1-3/ 2015	1-12/ 2015
Meur			
Liikevaihto	41,1	41,2	170,6
Liiketoiminnan muut tuotot	0,0	0,0	0,0
Liiketoiminnan muut kulut	-20,0	-19,0	-77,6
Poistot	-1,0	-1,1	-3,9
Liikevoitto/-tappio	20,1	21,1	89,1
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-5,3	-5,8	-24,9
Tulos ennen veroja	14,8	15,3	64,2
Verot operatiivisista eristä	-0,7	-1,5	-3,5
Määräysvallattomien osuus	-1,9	-1,1	-5,7
Tilikauden operatiivinen tulos	12,3	12,7	55,0
EI-OPERATIIVINEN TULOS			
Kertaluonteiset erät	0,8	0,0	-1,5
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos	0,5	-5,9	1,3
Liikevoitto/-tappio	1,3	-5,9	-0,2
Muut ei-operatiiviset rahoituskulut	0,2	0,8	-8,8
Tulos ennen veroja	1,5	-5,1	-9,0
Verot ei-operatiivisista eristä	-1,8	0,5	-1,6
Määräysvallattomien osuus	-0,3	-0,2	0,4
Tilikauden ei-operatiivinen tulos	-0,6	-4,8	-10,2
Tilikauden tulos yhteensä	11,7	7,9	44,8
Osakekohtainen tulos, laimennettu:			
Operatiivisesta tuloksesta	0,12	0,12	0,52
Ei-operatiivisesta tuloksesta	-0,01	-0,05	-0,10
Tilikauden tuloksesta	0,11	0,07	0,42
Oman pääoman ehtoisen lainan koron vaikutus	-0,01	-0,01	-0,04
Oikaistusta tilikauden tuloksesta	0,10	0,06	0,38

TUNNUSLUVUT

	1-3/ 2016	1-3/ 2015	1-12/ 2015
Liikevaihdon muutos, %	-0,3	3,8	5,5
Liikevoitto/-tappio / liikevaihto, %	52,1	37,1	52,1
Käyttökatteen muutos, %	-1,5	7,9	6,7
Palveluiden osuus liikevaihdosta, %	12,6	11,1	11,9
Koronmaksukyky	4,6	5,5	4,3
Omavaraisuusaste, %	38,0	37,7	39,3
Luototusaste, %	56,7	59,1	58,8
Henkilöstö konserniyhtiöissä keskimäärin tilikauden aikana	247	221	239
Bruttoinvestoinnit taseen varoihin, milj. euroa	14,7	32,7	89,0
Sijoituskiinteistöjen nettovuokratuotto, % 2)	7,1	7,8	7,7
Taloudellinen vuokrausaste, %	92,5	93,8	94,6
Tulos/osake			
laimentamaton, euroa	0,10	0,06	0,38
laimennettu, euroa	0,10	0,06	0,38
Liiketoiminnan rahavirta/osake, euroa	0,19	0,13	0,60
Oma pääoma/osake, euroa	4,22	4,15	4,36
Osakkeiden (osakeantioikaistu) lukumäärä keskimäärin 3)			
laimentamaton	104 471 130	105 788 468	105 553 364
laimennettu	104 471 130	105 788 468	105 553 364
Osakkeiden (osakeantioikaistu) lukumäärä kauden lopussa	104 459 071	105 788 468	104 768 877

2) Luku ei sisällä kesken vuotta käyttöön otettuja ja hankittuja kiinteistöjä.

3) Osakemäärät eivät sisällä yhtiön hallussa olevia omia osakkeita (2 052 561 kpl).

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

VASTUUSITOUMUKSET

Meur	31.3.2016	31.3.2015	31.12.2015
Panttaukset ja takaukset omasta velasta			
Kiinteistökiinnitykset	920,4	1 036,2	956,1
Pantatut kiinteistöosakkeet ja sijoituskiinteistöt	709,8	773,9	712,1
Kiinnitykset maanvuokramaksujen vakuudeksi	3,6	3,6	3,6
Muut takausvastuut	57,5	112,5	97,2
Leasingvastuut, koneet ja kalusto	4,3	4,9	4,6

Hankevastuut	0,2	0,2	0,2
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset			
Nimellisarvot	588,4	498,4	546,5
Käyvät arvot	-25,7	-17,1	-15,3

RAHOITUSVAROJEN JA -VELKOJEN JAKAUTUMINEN 31.3.2016

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

	Lainat ja muut saamiset	Myytavissä olevat rahoitusvarat	Jaksotettuun hankintamenoön arvostetut rahoitusvelat	Käypään arvoon arvostetut varat/-velat	Yhteensä
Pitkäaikaiset rahoitusvarat					
Käypään arvoon arvostetut varat					
Myytavissä olevat rahoitusvarat					
Myytavissä olevat sijoitukset (taso 1)		0,7			0,7
Myytavissä olevat ei-noteeratut rahoitusvarat (taso 3)		0,8			0,8
Pitkäaikaiset muut saamiset	0,1				0,1
Yhteensä	0,1	1,5			1,6
Lyhytaikaiset varat					
Myyntisaamiset ja muut saamiset					
Myyntisaamiset	5,5				5,5
Muut lyhytaikaiset saamiset	11,1				11,1
Rahavarat	23,1				23,1
Kaupankäyntijohdannaiset					0,0
Koronvaihtosopimukset (taso 2)				0,0	0,0
Yhteensä	39,8			0,0	39,8
Pitkäaikaiset velat					
Jaksotettuun hankintamenoön arvostetut velat					
Pitkäaikaiset rahoitusleasingvelat (taso 2)			31,1		31,1
Pitkäaikaiset korolliset velat (taso 2)			692,3		692,3
Pitkäaikaiset korottomat velat (taso 2)			0,7		0,7
Pitkäaikaiset muut velat			34,9		34,9
Yhteensä			759,0		759,0
Lyhytaikaiset velat					
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvelat					
Kaupankäyntijohdannaiset					
Koronvaihtosopimukset, suojauslaskennan kriteerit täyttävät (taso 2)				25,7	25,7
Jaksotettuun hankintamenoön arvostetut velat					
Lyhytaikaiset rahoitusleasingvelat			3,3		3,3
Muut lyhytaikaiset korolliset velat			99,1		99,1
Ostovelat ja muut velat			85,8		85,8
Kauppahintavelat			10,7		10,7
Yhteensä			199,0	25,7	224,7