

Technopolis-konsernin tilinpäätös vuodelta 2015

Vahva tulos ja orgaanista kasvua

- Liikevaihto nousi 170,6 (161,7) milj. euroon, kasvua 5,5 %
- Käyttökate nousi 93,0 (87,2) milj. euroon, kasvua 6,7 %
- Taloudellinen vuokrausaste oli 94,6 % (94,7 %)
- Tulos/osake nousi 0,38 (-0,15) euroon
- Operatiivinen tulos (EPRA) oli 55,0 (55,9) milj. euroa, laskua 1,7 %
- Operatiivinen tulos/osake, laimennettu (EPRA) oli 0,52 (0,53) euroa
- Nettovarallisuus/osake (EPRA) oli 4,70 (4,52) euroa
- Hallituksen voitonjakoehdotus on 0,17 euroa/osake

	10-12/ 2015	10-12/ 2014	1-12/ 2015	1-12/ 2014
Keskeiset tunnusluvut				
Liikevaihto, milj. euroa	41,7	41,4	170,6	161,7
Käyttökate, milj. euroa	20,1	21,9	93,0	87,2
Liikevoitto, milj. euroa	25,7	-3,5	88,9	42,9
Tilikauden tulos, milj. euroa	17,2	-28,0	50,0	-3,0
Tulos/osake, euroa	0,14	-0,29	0,38	-0,15
Liiketoiminnan rahavirta/osake, euroa			0,60	0,63
Omavaraisuusaste, %			39,3	38,5
Oma pääoma/osake, euroa			4,36	4,17

	10-12/ 2015	10-12/ 2014	1-12/ 2015	1-12/ 2014
Keskeiset tunnusluvut (EPRA)				
Operatiivinen tulos, milj. euroa	16,2	16,7	55,0	55,9
Operatiivinen tulos/osake, laimennettu, euroa	0,15	0,16	0,52	0,53
Nettovarallisuus/osake, euroa			4,70	4,52
Nettovuokratuotto, %			7,7	7,5
Taloudellinen vuokrausaste, %			94,6*)	94,7

*) 16 700 m² uudistyön alla ja 11 400 m² tyhjillään olevia, mutta vuokratuloa tuottavia ja siten katsottu vuokratuiksi.

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.

Toimitusjohtaja Keith Silverang:

"Makrotason toimintaympäristö oli vaikea vuonna 2015, mutta Technopolis vastasi haasteeseen.

Päämarkkina-alueillamme kysyntä oli kohtalaista. Kilpailu oli kovaa kotimaan markkinoilla, ja öljyn hinnan lasku vaikeutti tilannetta sekä Pietarissa että Osllossa. Vuosi 2015 osoitti kuitenkin, että Technopoliksen konsepti toimii. Liikevaihto kasvoi orgaanisesti 5,5 prosenttia. Käyttökate kasvoi 6,7 prosenttia ja nousi keskittämistoimien seurauksena 54,5 prosenttiin liikevaihdosta.

Vuoden aikana otettiin useita operatiivisia kehitysaskelia. Palvelutuotot kasvoivat peräti 20 prosenttia, ja niiden osuus liikevaihdosta nousi lähes 12 prosenttiin. Etenemme vakaasti kohti strategista tavoitettamme nostaa palvelujen osuus liikevaihdosta 15 prosenttiin. Asiakastytyvyisyys parani huomattavasti vuoden aikana. Keskimääräinen arvonsanamme oli ensimmäistä kertaa yli 4/5. Tämä antaa meille hyvän perustan etulyöntiasemamme vahvistamiseen asiakkaiden halutessa vähemmän neliömetrejä, enemmän tehokkuutta ja

ylivertaisen palvelukokemuksen.

Vuokrausaste oli 94,6 prosenttia. Vertailukelpoiset vuokrat kasvoivat kaikissa maissa (ilman NOK ja RUB heikkenemistä), vaikka inflaatio oli olematonta useimmilla markkinoilla. Uusilla kohteillamme Tallinnassa ja Vantaalla oli valmistuessaan erittäin korkeat vuokrausasteet, ja käynnissä olevat hankkeet Tampereella ja Vilnassa tuovat meille lisää osakekohtaista tulosta kasvattavaa orgaanista kasvua.

Investointihankkeiden saattaminen päätökseen, valmistuneiden kohteiden korkeat vuokrausasteet ja markkinoiden vakaammat tuottovaatimukset monilla markkinoillamme paransivat käypiä arvoja. Investoinnit tulemme pitämään tiukassa kontrollissa myös jatkossa. Korkokuluja kasvatti joukkovelkakirjalainan liikkeeseenlasku vuonna 2015 sekä korkosuojausten hallittu lisäys. Keskikorkomme on kuitenkin edelleen pohjoismaisten listattujen kiinteistöyhtiöiden matalimpia. Monipuolistimme rahoitusinstrumenttiemme valikoimaa ja pidensimme lainojen takaisinmaksuaikoja laskemalla liikkeelle ensimmäisen vakuudettoman, 150 miljoonan euron joukkovelkakirjalainamme. Luototusaste laski viimeisellä neljänneksellä erääntyvien lainojen lyhennyksen seurauksena.

Edessämme on edelleen paljon haasteita. Oulussa meidän on löydettävä asiakkaita 10 000 neliömetrin tiloille, jotka vapautuivat ennenaikaisesti päätettyjen sopimusten seurauksena vuonna 2015. Tämä tulee viemään aikansa, mutta luotamme pystyvämme siihen. Meidän on onnistuttava Tampereen Yliopistonrinteen keskustahankkeen loppuun saattamisessa ja vuokraamisessa sekä parannettava Lappeenrannan ja Oulun kampustemme vuokrausastetta. Samalla pyrimme myymään valikoituja kiinteistöjä eri puolilla Suomea.

Transaktiomarkkinat ovat edelleen kaksiteräinen miekka. Sijoittajien etsiessä tuottoa kansainvälinen kiinnostus Suomen kiinteistömarkkinoita kohtaan on lisääntynyt. Tämä lisää markkinoiden likviditeettiä, jolloin myyjien on helpompi myydä, mutta tämä kehitys on toistaiseksi näkynyt selvästi vain pääkaupunkiseudulla. Toisaalta on tullut yhä haastavammaksi hankkia laadukkaita kiinteistöjä Pohjoismaissa, kun markkinoille tulevista korkeatasoisista kiinteistöistä tehdään erittäin aggressiivisia tarjouksia.

Tässä tilanteessa emme näe syytä väkisin toteuttaa kasvustrategiaamme. Voidaksemme monistaa konseptiamme onnistuneesti hankkimiemme kampusten on sovittava erinomaisesti portfolioomme. Niillä on oltava edellytykset korkeampaan vuokrausasteeseen, palvelutuottojen kasvattamiseen ja orgaaniseen kasvuun. Lisäksi arvostuksen on oltava järkevä ja omistaja-arvoa kasvattava. Näin ollen meidän on oltava kurinalaisia ja kärsivällisiä yritysostojemme kanssa. Sillä välin keskitymme konseptimme hiomiseen, tarjontamme kehittämiseen, operatiivisen tehokkuuden parantamiseen ja taseen vahvistamiseen. Kun oikeat kampukset löytyvät, olemme valmiita toimimaan."

Taloudellinen toimintaympäristö

Maailmantalous pysyi vaisuna vuonna 2015. Kehittyvien markkinoiden ja talouksien kasvu, joiden osuus globaalista kasvusta oli edelleen yli 70 prosenttia, pieneni viidentenä vuonna peräkkäin, kun taas kehittyneissä talouksissa vaatimaton elpyminen jatkui. Globaaleihin näkymiin vaikuttavat keskeiset tekijät ovat Kiinan taloustoiminnan vähittäinen hiljentyminen ja painottuminen pois investoinnista ja teollisuudesta kulutukseen ja palveluihin, energian ja muiden hyödykkeiden laskevat hinnat sekä rahapolitiikan vähittäinen kiristyminen Yhdysvalloissa talouden elpessä. Samaan aikaan useiden muiden suurten kehittyneiden talouksien keskuspankit jatkavat rahapolitiikkansa löyhentämistä. Euroalueella öljyn hinnan laskun ja matalien korkojen tukema yksityisen kulutuksen voimistuminen ylittää nettoviennin heikentymisen. Länsi-Euroopan talouksissa inflaatio pysyy selvästi tavoitteiden alapuolella. Norjassa ja Venäjällä öljyn hinnan lasku rasittaa valtiontaloutta ja valuuttaa ja heikentää maiden kasvunäkymiä.

Suomi	2013	2014	2015e	2016e
Bruttokansantuote, vuosimuutos, %	-1,1	-0,4	0,1	0,8
Kuluttajahinnat, vuosimuutos, %	1,5	1,0	0,1	1,2
Työttömyysaste, %	8,2	8,7	9,3	9,0

Lähde: Bloomberg, 12.1.2016, Tilastokeskus, Finanssialan Keskusliitto

Toisen neljänneksen lievästi positiivisen kehityksen jälkeen Suomen bruttokansantuote laski heinä-syyskuussa 0,5 prosenttia edellisestä neljänneksestä ja 0,2 prosenttia edellisvuodesta (Tilastokeskus). Finanssialan Keskusliiton keräämän konsensusennusteen mukaan Suomen bruttokansantuote kasvoi 0,1 prosenttia vuonna 2015. Vuonna 2016 kasvun odotetaan nousevan 0,8 prosenttiin.

Työttömyysaste pysyy korkeana, ja Suomen viennin tulevaisuudennäkymät ovat kohtalaiset. Lisäksi julkisen sektorin merkittävään supistamiseen on kasvava paine. Matalat korot ovat tukeneet kiinteistöjen arvostusta.

Norja	2013	2014	2015e	2016e
Bruttokansantuote, vuosimuutos, %	1,0	2,2	1,4	1,4
Kuluttajahinnat, vuosimuutos, %	2,1	2,0	2,2	2,8
Työttömyysaste, %	3,5	3,5	4,4	4,6

Lähde: Bloomberg, 12.1.2016, Norjan tilastokeskus, Nordea Economic Outlook 01/2016

Öljyn matala hinta on vaikuttanut Norjan talouteen. Investoinnit öljyteollisuuteen ovat laskeneet jyrkästi, ja kotimainen kysyntä on ollut heikkoa. Öljyn hinnan lasku ja odotettu korkojen lasku ovat osaltaan vaikuttaneet kruunun merkittävään heikentymiseen.

Viro	2013	2014	2015e	2016e
Bruttokansantuote, vuosimuutos, %	1,7	2,9	1,5	2,5
Kuluttajahinnat, vuosimuutos, %	2,8	-0,1	-0,5	2,3
Työttömyysaste, %	8,7	7,4	6,0	5,5

Lähde: SEB Eastern European Outlook, lokakuu 2015, DNB 17.11.2015, Viron tilastokeskus

Geopoliittisista riskeistä huolimatta vahvan talouskasvun odotetaan jatkuvan Virossa. Maa on onnistunut korvaamaan pääasiassa hyödykeperohjaisen vientinsä Venäjälle lisäämällä vientiä Ruotsiin ja muihin EU-maihin. Tallinna hallitsee Viron toimistomarkkinoita. Kysyntä on pysynyt vahvana, mutta kilpailu on lisääntymässä.

Venäjä	2013	2014	2015e	2016e
Bruttokansantuote, vuosimuutos, %	1,3	0,6	-2,8	2,3
Kuluttajahinnat, vuosimuutos, %	6,8	7,8	15,6	7,0
Työttömyysaste, %	5,5	5,2	6,1	6,0

Lähde: Bloomberg, 12.1.2016

Venäjän talouteen ovat vaikuttaneet ja vaikuttavat jatkossakin öljyn hinnan lasku, pakotteet, korkea inflaatio ja rakenteelliset ongelmat. Rakenteellisia ongelmia ovat keho liiketoimintailmapiiri, korruptio, keskushallinnon tiukka kontrolli ja vanhentunut infrastruktuuri. Suurimmat suorat taloudelliset vaikutukset tulevat investointien ja kulutuksen vähentymisestä. Pietarin toimistotilojen määrä on kasvanut useita vuosia, mutta markkinoille tulevien uusien kohteiden määrän odotetaan laskevan vuonna 2016. Keskipitkällä aikavälillä laadukkaiden toimitilojen ja palveluiden kysynnän uskotaan Pietarissa ylittävän tarjonnan, kun paikalliset toimijat vaihtavat nykyisiä laadukkaampiin ja tehokkaampiin tiloihin.

Liettua	2013	2014	2015e	2016e
Bruttokansantuote, vuosimuutos, %	3,5	3,0	1,7	2,9
Kuluttajahinnat, vuosimuutos, %	1,0	0,1	-0,9	-1,4
Työttömyysaste, %	11,8	10,7	9,4	9,0

Lähde: SEB Eastern European Outlook, lokakuu 2015, Liettuan tilastokeskus, Liettuan keskuspankki

Venäjän kaupan ja vientituotteiden hintojen lasku on jonkin verran rasittanut Liettuan taloutta. Taloutta on vahvistanut yksityisen kysynnän kasvu ja vienti EU:hun. Vilnassa modernien toimistotilojen kysyntä on edelleen vahvaa.

Liiketoimintasegmentit

Technopoliksella on kolme liiketoimintasegmenttiä, joiden vuokrattava pinta-ala on yhteensä 740 400 m² (742 000 m²).

Suomi	1-12/2015	1-12/2014	Muutos, %
Kampusten lukumäärä	16	16	0,0
Vuokrattava pinta-ala, m ²	526 900*	543 200	-3,0
Keskimääräinen vuokra, €/m ²	17,02	16,79	1,4
Taloudellinen vuokrausaste, %	92,9**	93,7	-0,8%-yks.

Liikevaihto vuokraustoiminnasta, milj. Euroa	107,4	103,3	4,0
Liikevaihto, milj. euroa	125,0	118,6	5,4
Käyttökate, milj. euroa	69,0	62,6	10,1
Markkinoiden nettotuottovaade, keskiarvo, %	7,8	7,9	-0,1 %-yks.
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, milj. euroa	984,8	951,9	3,5

*) 16 700 m² uudistustyön alla

**) 16 700 m² uudistustyön alla ja 11 400 m² tyhjillään olevia, mutta vuokratuloa tuottavia ja siten katsottu vuokratuiksi

Keskimääräinen vuokra nousi 1,4 % kiinteistösalkun muutosten johdosta. Markkinoilla vuokrakehitys pysyi vakaana. Taloudellinen vuokrausaste laski hieman kaikissa yksiköissä pääkaupunkiseutua ja Jyväskylää lukuun ottamatta, mutta oli useimmissa yksiköissä edelleen selvästi markkinatasoa parempi. Käyvät arvot nousivat markkinoiden nettotuottovaateen laskun ja orgaanisten investointihankkeiden etenemisen ansiosta.

Markkinoiden tuottovaateet ovat laskeneet pääkaupunkiseudulla. Tampereella, Oulussa ja Jyväskylässä prime-toimistotilojen tuottovaatimukset nousivat. Vuokratasot pysyivät vakaina, mutta erityisesti pääkaupunkiseudulla kilpailu on kovaa. Toisella neljänneksellä toimistomarkkinoiden vuokrausaste oli pääkaupunkiseudulla 86,6 %, Oulussa 88,8 % ja Tampereella 89,1 %. Jyväskylässä toimistomarkkinoiden vuokrausaste oli syyskuun alussa 87 %. (KTI: Markkinakatsaus syksy 2015, Catella: Markkinakatsaus syksy 2015)

Baltic Rim	1-12/2015	1-12/2014	Muutos, %
Kampusten lukumäärä	3	3	0,0
Vuokrattava pinta-ala, m ²	147 000	135 800	8,2
Keskimääräinen vuokra, €/ m ²	15,15	14,00	8,2
Taloudellinen vuokrausaste, %	99,5	98,4	1,1 %-yks.
Liikevaihto vuokraustoiminnasta, milj. euroa	25,1	23,6	6,4
Liikevaihto, milj. euroa	26,8	24,9	7,6
Käyttökate, milj. euroa	14,2	13,4	6,0
Markkinoiden nettotuottovaade, keskiarvo, %	8,7	8,7	0 %-yks.
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, milj. euroa	246,7	224,7	9,8

Baltic Rim -segmentissä on kolme kampusta kolmessa maassa: Tallinna Virossa, Vilna Liettuaissa ja Pietari Venäjällä. Pietarin uusien vuokrasopimusten korkeammat vuokrat nostivat segmentin keskivuokraa. Segmentin vuokrausaste parani 1,1 prosenttiyksikköä edellisvuodesta. Käyttökateen kasvu olisi ollut vieläkin suurempi ilman ruplan heikkenemisen negatiivista vaikutusta, joka oli 1,8 miljoonaa euroa. Käyvän arvon kehitys on ollut positiivista Tallinnassa ja Vilnassa, kun taas Pietari on kärsinyt kasvaneista tuottovaatimuksista sekä ruplan heikkenemisestä.

Tallinnassa suosituimmilla alueilla ja uusissa A-luokan rakennuksissa vajaakäyttö on marginaalista. Uuden toimistotilan kasvava tarjonta ja asiakkaiden nykyinen taloustilanne voivat kuitenkin hidastaa vuokratason nousua seuraavan muutaman vuoden aikana (Newsec joulukuu 2015). Vilnassa A-luokan toimistojen vajaakäyttö oli alle 1 % ja vuokratasot pysyivät vuoden viimeisellä neljänneksellä heinä-syyskuun tasolla (Newsec: Quarterly Office Market Overview 2015, Q4). Pietarissa markkinoiden yleinen vajaakäyttöaste oli 12,1 % vuoden 2015 kolmannella neljänneksellä. A-luokan toimistojen ruplamääräiset vuokrat nousivat 1,6 % (JLL: St. Petersburg Office Market Q3/2015).

Skandinavia	1-12/2015	1-12/2014	Muutos, %
Kampusten lukumäärä	1	1	0,0
Vuokrattava pinta-ala, m ²	66 500	63 000	5,6
Keskimääräinen vuokra, €/ m ²	21,50	22,03	-2,4
Taloudellinen vuokrausaste, %	97,1	95,6	1,5 %-yks.

Liikevaihto vuokraustoiminnasta, milj. Euroa	17,8	18,0	-1,0
Liikevaihto, milj. euroa	18,8	18,2	3,1
Käyttökate, milj. euroa	9,9	12,0	-17,7
Markkinoiden nettotuottovaade, keskiarvo, %	6,1	6,4	-0,2 %-yks.
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, milj. euroa	194,4	201,8	-3,6

Skandinavian liiketoimintasegmenttiin kuuluu tällä hetkellä ainoastaan yhtiön Oslon kampus. Euromääräiset keskivuokrat laskivat 2,4 %, mikä johtui heikentyneestä Norjan kruunusta. Kruunumääräisenä vuokrat nousivat hieman. Norjan kruunun heikentyminen ja kasvaneet konsernikulujen allokoinnit laskivat käyttökatetta 1,0 milj. euroa. Käyvän arvon lasku johtui yksinomaan Norjan kruunun heikentymisestä.

Suur-Oslon toimistomarkkinoiden vajaakäyttöaste oli syyskuussa 8,4 %. Markkinoiden vajaakäyttöasteen odotetaan nousevan tulevina neljänneksinä, mikä tulee painamaan vuokratasoa edelleen. Monet tunnetut yritykset ovat siirtäneet pääkonttorinsa Fornebun alueelle, mikä on vahvistanut alueen mainetta suosittuna toimistoalueena. Markkinoiden tuottovaatimukset ovat Oslossa edelleen laskussa. (Newsec, Q3 2015)

Taloudellinen kehitys

Konsernin vuokratuotot olivat 150,3 (144,8) milj. euroa. Kasvua vuoteen 2014 verrattuna oli 3,8 %. Vuokratuottoihin sisältyy huhtikuussa kirjattu 5,4 milj. euron kertaluonteinen tuloerä. Palvelutuotot nousivat 20,3 % yhteensä 20,3 (16,9) milj. euroon. Konsernin liikevaihto oli yhteensä 170,6 (161,7) milj. euroa, kasvua 5,5 %. Norjan kruunun ja Venäjän ruplan heikentyminen vaikutti 4,0 miljoonaa euroa liikevaihtoa alentavasti. Ilman valuuttakurssien vaikutusta kasvu olisi ollut 8,0 %.

Kiinteistöjen hoitokulut supistuivat 38,9 (41,2) milj. euroon, laskua 5,5 %. Lasku johtui pääasiassa keskittämisestä saaduista kustannuseduista ja Pietarin yksikön verojen pienentymisestä 1,1 milj. eurolla. Konsernin hallintokulut olivat 13,9 (13,8) milj. euroa, kasvua 0,6 %. Liiketoiminnan muut kulut kasvoivat 24,8 (20,0) milj. euroon, kasvua 23,7 %. Kasvu johtui pääasiassa panostuksista palvelutarjontaan.

Konsernin käyttökate oli 93,0 (87,2) milj. euroa ja kasvoi 6,7 %. Käyttökateprosentti nousi 54,5 %:iin (53,9 %). Norjan kruunun ja Venäjän ruplan heikentyminen rasittivat käyttökatetta 2,8 milj. eurolla; ilman sitä kasvua olisi ollut 9,9 %.

Konsernin liikevoitto oli 88,9 (42,9) milj. euroa. Kumulatiiviset käyvän arvon muutokset olivat 1,3 (-40,5) milj. euroa. Käypien arvojen muutokset olivat pääosin seurausta ajanmukaistamisinvestoinneista ja -varauksista. Seuraavassa erittely muutoksista:

milj. euroa	Nettotuotto- vaateen muutos	Vuokrausaste- olettan muutos	Tilojen uudistustyöt	Muut	Käynnissä olevat projektit	Yhteensä
Suomi	7,2	-2,1	-18,1	-1,3	1,0	-13,3
Baltic Rim	1,5	0,5	-5,3	7,7*	10,4	14,8
Skandinavia	7,2	-	-5,8	-1,6	-	-0,2
Yhteensä	15,9	-1,6	-29,2	4,8	11,4	1,3

* Liiketoiminnan kulujen alentuminen Pietarissa.

Rahoitustuotot ja -kulut sisältäen valuuttakurssitappiot olivat 33,7 (42,2) milj. euroa. Lasku johtui pääosin valuuttakurssitappioiden pienentymisestä. Tulos ennen veroja oli 55,1 (0,6) milj. euroa. Tilikauden tulos oli 50,0 (-3,0) 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 55,0 (55,9) milj. euroa. Lasku, 1,7 %, johtui rahoituskulujen kasvusta mm. joukkovelkakirjalainan liikkeeseenlaskun ja valuuttakurssikehityksen seurauksena sekä

kasvaneesta vähemmistöosuudesta. Laimennettu osakekohtainen tulos oli 0,52 (0,53) euroa. Rahoitustuotot ja -kulut olivat 24,9 (20,2) milj. euroa. Operatiiviset verot olivat 3,5 (3,9) milj. euroa.

Asiakkuudet ja sopimuskanta

Technopoliksella on yhteensä noin 1 700 asiakasta. Kymmenelle suurimmalle asiakkaalle oli 31.12.2015 vuokrattuna noin 19,7 % vuokratusta pinta-alasta.

Sopimuskanta, % pinta-alasta Maturiteetti, vuosia	31.12.2015	30.9.2015	30.6.2015	31.3.2015	31.12.2014
< 1	22	21	21	21	17
1–3	20	21	22	22	23
3–5	15	11	11	10	12
> 5	19	23	22	22	22
Toistaiseksi voimassa olevat	24	24	24	25	26
Keskimääräinen voimassaoloaika, kk	36	37	38	38	39
Vuokrasopimuskanta, milj. euroa	429,7	430,6	437,4	452,2	455,9

Investoinnit

Katsauskauden aikana käynnissä olleet investointihankkeet, niiden vuokrattavat pinta-alat sekä arvioitu hankintameno 31.12.2015:

Alue	Nimi	Esivuokrausaste, %	m ²	Milj. euroa	Vakiintunut tuotto, % *)	Valmistuminen
Tallinna	Lõõtsa 5	98,0	9 200	17,0	8,8	01/2016
Tampere	Yliopistonrinne 3–4	50,2	11 900	40,5	7,2	07/2016
Vilna	Delta	48,4	21 600	35,4	9,8	12/2016

*) Vakiintunut tuotto = arvioitu nettotuotto / hankintahinta

Rahoitus

Konsernin taseen loppusumma oli 1 562,1 (1 502,9) milj. euroa, jossa vierasta pääomaa oli 951,4 (927,3) milj. euroa. Konsernin osakekohtainen oma pääoma oli 4,36 (4,17) euroa, omavaraisuusaste 39,3 % (38,5) % ja luototusaste 58,8 (59,7) %. Omavaraisuusaste nousi edellisvuoteen verrattuna vahvan liiketoiminnan tuloksen ansiosta. Luototusaste parani hieman loppuvuoden velkojen lyhentämisen ja sijoituskiinteistöjen käyvien arvojen kasvun seurauksena. Konsernin nettovelkaantumisaste oli kauden lopussa 135,1 (141,4) % ja koronmaksukyky oli 4,3 (4,8).

Korollisia velkoja oli 864,8 (841,9) milj. euroa. Keskimääräinen lainapääomilla painotettu laina-aika oli 5,9 (6,1) vuotta kauden lopussa. Konsernin korollisista veloista 28,7 (40,0) % oli vaihtuvakorkoisia lainoja ja 71,3 (60,0) % oli kiinteäkorkoisia lainoja 13–60 kuukauden ajalle. Korollisten velkojen keskikorko ilman hybridilainan korkovaikutusta oli 2,60 (2,43) %. Kasvu johtui pääasiassa korkeammasta suojausasteesta ja toukokuussa 2015 liikkeeseen lasketun 150 milj. euron joukkovelkakirjalainan korosta.

Korollisista veloista 1,6 (2,5) % on sidottu alle 3 kuukauden euribor-korkoon ja 27,1 (37,5) % on sidottu 3–12 kuukauden euribor-korkoon. Kauden lopussa konsernin korkosidonnaisuusaika oli 2,7 (2,7) vuotta. Katsauskauden päättyessä koronvaihtosopimuksia oli 546,5 (482,9) milj. euron pääomalle. Korollisten velkojen suojausaste oli 57,4 (57,4) % ja keskimääräinen suojausaika 4,9 (5,3) vuotta.

Katsauskauden päättyessä Technopoliksella oli sitovia käyttämättömiä luottolimiittejä 92,4 (156,5) milj. euroa. Luottolimiiteistä 67,3 (151,1) milj. euroa koostuu lainalimiiteistä ja 25,1 (25,1) milj. euroa shekkilimiiteistä. Lisäksi yhtiöllä on kooltaan 150,0 (150,0) milj. euron yritystodistusohjelma, josta katsauskauden päättyessä oli käytössä 21,5 (56,5) milj. euroa. Konsernin rahat ja pankkisaamiset olivat samaan aikaan 39,4 milj. euroa.

Katsauskautta seuraavien 12 kuukauden aikana olemassa olevista korollisista veloista eräännyttäväksi

139,0 (182,2) milj. euroa.

Yhtiön lainoista kovenantteja sisältyy 701,5 (626,2) milj. euron lainapääomaan, josta omavaraisuusasteeseen liittyviä kovenantteja sisältyy 460,1 (360,7) milj. euroon lainoista. Takaisinmaksuehto sisältyy 402,9 (292,5) milj. euroon lainoista. Jos omavaraisuusaste laskisi alle 33 %:iin, lainapääomia voitaisiin irtisanoa 60,3 (90,9) milj. euroa. Jos taas omavaraisuusaste laskisi alle 30 %:iin, lainapääomia voitaisiin irtisanoa 192,6 (201,6) milj. euroa. Korkomarginaaliin vaikuttavia ehtoja sisältyy 117,8 (158,5) milj. euroon lainoista. Jos omavaraisuusaste näissä korkomarginaaliehton 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 keskittyymiin, valuuttakursseihin ja asiakkaisiin.

Kauden lopussa korollisia velkoja oli 864,8 (841,9) milj. euroa. Yhden prosenttiyksikön rahamarkkinakorkojen nousu kasvattaisi korkokuluja vuositason 1,7 (2,2) milj. euroa.

Suomen osuus omaisuuseristä on 71,2 % ja liikevaihdosta 73,3 %. 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 31.12.2015 tilanteen mukaan olisivat:

Euro %-muutos suhteessa valuuttaan	Tuloslaskelma- vaikutus	Muuntoero- vaikutus	Kokonais- vaikutus omaan pääomaan	Omavaraisuus- aste
RUB -10	-1,8	-4,1	-5,9	39,1 %
RUB +10	2,2	5,0	7,2	39,6 %
NOK -10	-	-7,3	-7,3	39,3 %
NOK +10	-	8,9	8,9	39,3 %

Katsauskauden lopulla konsernin Venäjän liiketoimintojen valuuttakurssiriski koostui 19,5 milj. euron euromääräisestä velasta ja 3,64 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 768 milj. kruunua.

Technopoliksella on yhteensä noin 1 700 asiakasta. Kymmenelle suurimmalle asiakkaalle oli 31.12.2015 vuokrattuna noin 19,7 % vuokratusta pinta-alasta, ja joulukuussa kymmeneltä yhtiön suurimmalta asiakkaalta tuli 16,8 % yhtiön vuokratuotoista. Suurin yksittäinen asiakas vuokrasi 3,9 % vuokratusta pinta-alasta ja vastasi 2,2 % vuokratuotoista.

Hallituksen käsityksen mukaan vuoden 2014 taloudellisessa katsauksessa esitetyissä lähiajan riskeissä ei ole tapahtunut oleellisia muutoksia. Tarkempi kuvaus riskeistä on yhtiön taloudellisessa katsauksessa.

Konsernin taloudelliset tavoitteet

Technopoliksen hallitus päivitti elokuussa yhtiön strategiset tavoitteet vuosille 2015–2020. Lähtökohtaisesti strategia säilyy ennallaan, mutta kasvun painopiste siirtyy enemmän Pohjoismaihin. Lisäksi hallitus asetti yhtiölle alemman keskimääräisen kasvutavoitteen, jossa se huomioi vallitsevan tilanteen transaktiemarkkinoilla ja mahdolliset tulevat muutokset yhtiön kiinteistökannassa. Lisäksi lisättiin tavoite koskien palvelutuottojen osuutta liikevaihdosta.

Strategiset tavoitteet kaudelle 2015–2020 ovat:

- liikevaihdon ja käyttökateen kasvu vuosittain keskimäärin 10 % (aiemmin 15 %)
- palveluliiketoiminnan liikevaihdon osuuden kasvattaminen 15 %:iin yhtiön liikevaihdosta vuoteen 2020

- mennessä vertailukelpoiselle kiinteistökannalle (Vuonna 2015 osuus liikevaihdosta oli 11,9 %)
- sijoitetun pääoman tuottotavoite vähintään 5,5 % vuodessa ilman käypien arvojen muutoksia (aiemmin vähintään 6 %)
- omavaraisuusaste vähintään 35 % yli suhdanteen (ei muuttunut)

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 239 (214) henkilöä. Henkilöstömäärän nousu johtuu pääosin aulapalveluhenkilöstön siirtymisestä alihankkijoilta suoraan yhtiön palvelukseen. Toimitilaliiketoiminnassa työskenteli keskimäärin 85 henkilöä, palveluliiketoiminnassa 100 henkilöä ja konsernin hallinnossa 54 henkilöä. Katsauskauden lopussa henkilöstömäärä oli 247 (220).

Vastuullisuus

Yhtiön tärkeimmät vastuullisuuden painopistealueet ovat hiilidioksidipäästöjen, kulutetun energian, veden ja jätteen määrän vähentäminen, lajittelun ja uusiokäytön lisääminen, kannattavuuden parantaminen sekä henkilöstön osaaminen ja tyytyväisyys.

	1–12/2015	1–12/2011	Muutos, %	Tavoite 2020
Energian kulutus, kWh/m ²	221,1	241,8	-8,6	-12 %
Vedenkulutus, m ³ /henk.	3,5	5,6	-38,0	-35 %
Hiilidioksidipäästöt, CO ₂ e kg/m ²	38,9	76,8	-49,4	-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 tytär- ja osakkuusyhtiöitä. Huhtikuussa konserni myi 40 % Kuopion liiketoiminnoistaan KPY Sijoitukselle.

Hallitus

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

Yhtiökokous

Technopoliksen varsinainen yhtiökokous pidettiin 27.3.2015 Espoossa. Yhtiökokous päätti hallituksen ehdotuksen mukaisesti jakaa osinkoa 0,15 euroa osakkeelta. Osingon maksupäivä oli 9.4.2015. Yhtiökokouksen päätökset ovat luettavissa yhtiön verkkosivuilta.

Osakkeisiin liittyviä tapahtumia ja liputusilmoitukset

Yhtiö jatkoi 2.1.–27.3.2015 omien osakkeiden takaisinosto-ohjelmaa. 30.3.2015 Technopolis Oyj:lle palautettiin

880 omaa osaketta yhtiön osakepalkkiojärjestelmän 2010–2012 ehtojen mukaisesti.

23.2.2015 Technopolis sai liputusilmoituksen, jonka mukaan BNP Paribas Investment Partners S.A:n omistamien Technopolis Oyj:n osakkeiden kokonaismäärä oli noussut 5 426 317:ään eli 5,09 prosenttiin Technopolis Oyj:n kaikista osakkeista.

1.9.2015 yhtiön hallitus päätti aloittaa omien osakkeiden takaisinosto-ohjelman. Ohjelma perustuu 27.3.2015 pidetyn Technopolis Oyj:n yhtiökokouksen antamaan valtuutukseen. Vuoden 2015 yhtiökokouksen valtuutuksella Technopolis on hankkinut 1 019 591 omaa osaketta 2.9.–31.12.2015. Yhtiöllä oli katsauskauden päättyessä 31.12.2015 hallussaan yhteensä 1 742 755 omaa osaketta. Yhtiö on jatkanut omien osakkeiden hankintaa ja sillä oli 3.2.2016 hallussaan 2 052 561 omaa osaketta.

11.9.2015 Technopolis sai liputusilmoituksen, jonka mukaan BNP Paribas Investment Partners S.A:n omistamien Technopolis Oyj:n osakkeiden kokonaismäärä oli laskenut 5 284 942:een eli 4,96 prosenttiin Technopolis Oyj:n kaikista osakkeista.

2.10.2015 Technopolis sai liputusilmoituksen, jonka mukaan BNP Paribas Investment Partners S.A:n omistamien Technopolis Oyj:n osakkeiden kokonaismäärä oli noussut 5 410 881:een eli 5,08 prosenttiin Technopolis Oyj:n kaikista osakkeista.

Hallituksen käytettävissä olevat valtuutukset

Hallituksella on vuoden 2015 varsinaisen yhtiökokouksen antamat valtuutukset omien osakkeiden hankkimiseksi ja/tai pantiksi ottamiseksi sekä osakeannista päättämiseksi ja osakeyhtiölain tarkoittamien osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamiseksi. Yhtiön hallitus voi tämän valtuutuksen nojalla hankkia ja/tai ottaa pantiksi 10 650 000 osaketta. Tämän valtuutuksen perusteella yhtiö on hankkinut 31.12.2015 mennessä 1 019 591 yhtiön omaa osaketta. Vuoden lopussa yhtiöllä oli hallussaan 1 742 755 omaa osaketta.

Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

18.1.2016 Technopolis sai liputusilmoituksen, jonka mukaan BNP Paribas Investment Partners S.A:n omistamien Technopolis Oyj:n osakkeiden kokonaismäärä oli laskenut 5 318 506:een eli 4,99 prosenttiin Technopolis Oyj:n kaikista osakkeista.

Osakkeenomistajien nimitysvaliokunnan ehdotukset yhtiökokoukselle 2016 koskien hallituksen jäsenten valintaa ja palkitsemista julkaistiin pörssitiedotteella 29.1.2016.

Hallituksen voitonjakoesitys

Yhtiön voitonjakokelpoiset varat olivat tilikauden päättyessä 24 444 854,95 euroa. Hallitus ehdottaa jaettavaksi osinkoa 0,17 (0,15) euroa osaketta kohden eli yhteensä noin 17,8 milj. euroa riippuen osingon täsmäytyspäivänä ulkona olevien osakkeiden lukumäärästä. Loppu ehdotetaan jätettäväksi voittovarojen tilille. Ehdotettu osinko vastaa noin 32,7 % 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 2016

Vuoden 2016 yhtiökokous pidetään Espoossa 30.3.2016.

Tulevaisuuden näkymät

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

Konsernin taloudellinen tulos on riippuvainen valuuttakurssien, yleisen toimintaympäristön, asiakaskunnan liiketoiminnan, rahoitusmarkkinoiden ja kiinteistömarkkinoiden tuottovaatimusten kehityksestä. Ohjeistukseen

voivat vaikuttaa lisäksi mahdolliset muutokset kiinteistökannassa. Valuuttakurssien vaihtelut tekevät ennustamisesta haastavaa.

Helsingissä 3.2.2016

Technopolis Oyj
Hallitus

Lisätietoja:
Keith Silverang
Toimitusjohtaja
puh. 040 566 7785

Technopoliksen Taloudellinen katsaus 2015 sisältäen hallituksen toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen kokonaisuudessaan julkaistaan 26.2.2016.

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	10-12/ 2015	10-12/ 2014	1-12/ 2015	1-12/ 2014
Meur				
Vuokratuotot	35,9	36,8	150,3	144,8
Palvelutuotot	5,8	4,6	20,3	16,9
Liikevaihto yhteensä	41,7	41,4	170,6	161,7
Liiketoiminnan muut tuotot	0,0	0,3	0,1	0,5
Kiinteistöjen hoitokulut	-10,0	-10,9	-38,9	-41,2
Hallinnon kulut 1)	-4,1	-1,5	-13,9	-13,8
Liiketoiminnan muut kulut	-7,6	-7,4	-24,8	-20,0
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos	6,7	-24,4	1,3	-40,5
Poistot	-1,1	-1,0	-5,4	-3,8
Liikevoitto/-tappio	25,7	-3,5	88,9	42,9
Realisoitumattomat valuuttakurssivoitot ja -tappiot	-2,4	-16,7	-3,2	-22,1
Rahoitustuotot ja -kulut	-6,2	-5,8	-30,5	-20,2
Tulos ennen veroja	17,1	-26,0	55,1	0,6
Laskennalliset verot	-1,1	-0,6	-0,5	1,2
Tuloverot	1,2	-1,4	-4,6	-4,8
Tilikauden tulos	17,2	-28,0	50,0	-3,0
Jakautuminen:				
Emoyhtiön osakkeenomistajille	16,4	-30,0	44,8	-11,7
Määräysvallattomille	0,8	2,0	5,3	8,8
	17,2	-28,0	50,0	-3,0

Osakekohtainen tulos, laimentamaton	0,14	-0,29	0,38	-0,15
Osakekohtainen tulos, laimennusvaikutuksella oikaistu	0,14	-0,29	0,38	-0,15

KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA

Tilikauden tulos	17,2	-28,0	50,0	-3,0
Muut laajan tuloksen erät				
Erät, jotka voidaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi:				
Muuntoerot	-4,7	-19,4	-9,1	-20,6
Myytavissä olevat rahoitusvarat	0,0	0,0	0,0	0,0
Johdannaiset	0,2	-3,0	2,5	-10,8
Muihin laajan tuloksen eriin liittyvät verot	-0,1	0,8	-0,6	2,5
Tilikauden muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen	-4,6	-21,5	-7,1	-29,0
Tilikauden laaja tulos yhteensä	12,6	-49,5	42,9	-32,0
Jakautuminen:				
Emoyhtiön osakkeenomistajille	11,9	-46,9	39,6	-36,6
Määräysvallattomille	0,7	-2,7	3,3	4,6
	12,6	-49,5	42,9	-32,0

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

TASE, VARAT

Meur	31.12.2015	31.12.2014
Pitkäaikaiset varat		
Aineettomat hyödykkeet	5,4	6,8
Aineelliset hyödykkeet	12,0	19,6
Valmiit sijoituskiinteistöt	1426,0	1378,4
Rakenteilla olevat sijoituskiinteistöt	40,4	26,5
Sijoitukset	6,8	10,8
Laskennalliset verosaamiset	15,9	17,8
Pitkäaikaiset varat	1506,5	1459,7
Lyhytaikaiset varat	55,6	43,2
Varat yhteensä	1562,1	1502,9

TASE, OMA PÄÄOMA JA VELAT

Meur	31.12.2015	31.12.2014
Oma pääoma		
Osakepääoma	96,9	96,9
Ylikurssirahasto	18,6	18,6

Oman pääoman ehtoinen laina	74,2	74,2
Muut rahastot	202,7	204,5
Muuntoerot	-27,4	-20,3
Edellisten tilikausien voittovarot	121,3	153,9
Tilikauden tulos	44,8	-11,7
Emoyhtiön osakkeenomistajien osuus	531,0	516,1
Määräysvallattomien omistajien osuus	79,7	59,5
Oma pääoma yhteensä	610,8	575,6
Velat		
Pitkäaikaiset velat		
Pitkäaikaiset rahoitusvelat	725,8	659,7
Muut pitkäaikaiset rahoitusvelat	0,7	0,7
Laskennalliset verovelat	33,9	34,7
Pitkäaikaiset velat yhteensä	760,5	695,1
Lyhytaikaiset velat		
Lyhytaikaiset rahoitusvelat	139,0	182,2
Ostovelat ja muut lyhytaikaiset rahoitusvelat	51,9	50,0
Lyhytaikaiset velat yhteensä	190,9	232,3
Velat yhteensä	951,4	927,3
Oma pääoma ja velat yhteensä	1562,1	1502,9

OMAN PÄÄOMAN MUUTOSLASKELMA Emoyrityksen omistajille kuuluva oma pääoma
Meur

	Osakepääoma	Ylikurssirahasto	Muut rahastot	Muuntoerot	Kertyneet voittovarot	Määräysvallattomien omistajien osuus	Omapääoma yhteensä
Oma pääoma 01.01.2014	96,9	18,6	286,0	-3,2	171,0	55,0	624,3
Laaja tulos							
Tilikauden tulos					-11,7	8,8	-3,0
Muut laajan tuloksen erät							
Muuntoerot				-17,1	-0,4	-3,1	-20,6
Johdannaiset			-7,3			-1,0	-8,4
Myytavissä olevat rahoitusvarat			0,0				0,0
Tilikauden laaja tulos yhteensä			-7,4	-17,1	-12,2	4,6	-32,0
Liiketoimet omistajien kanssa							
Osingonjako					-10,6	-0,5	-11,1
Omien osakkeiden hankinta					-1,6		-1,6
Oman pääoman ehtoisen lainan maksetut korot					-4,3		-4,3
Muut muutokset		0,0	0,1		-0,1	0,4	0,4
Liiketoimet omistajien kanssa			0,1	0,0	-16,7	-0,1	-16,7
Oma pääoma 31.12.2014	96,9	18,6	278,7	-20,3	142,2	59,5	575,6
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	
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		-1,10			-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	0,0	-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

KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA

Meur	1-12/ 2015	1-12/ 2014
Liiketoiminnan rahavirta		
Tilikauden tulos	50,5	-3,0
Oikaisut:		
Sijoituskiinteistöjen arvonmuutokset	-1,3	40,5
Poistot	5,4	3,8
Osuus osakkuusyhtiöiden tuloksista	0,0	0,0
Luovutusvoitot	0,0	0,1
Muut oikaisut, joihin ei liity maksua	3,4	0,5
Rahoitustuotot ja -kulut	30,5	42,2
Verot	5,2	3,6
Käyttöpääoman muutos	-2,4	1,8
Saadut korot	0,3	0,3
Saadut osingot	0,0	0,0
Maksetut korot ja maksut	-14,0	-15,5
Muut rahoituserät liiketoiminnasta	-10,5	-5,2
Maksetut verot	-3,4	-2,6
Liiketoiminnan rahavirta	63,6	66,6
Investointien rahavirta		
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	-67,7	-53,2
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-2,5	-11,1
Investoinnit muihin sijoituksiin		
Myönnettyt lainat		
Lainasaamisten takaisinmaksut		1,3
Luovutustulot muista sijoituksista	0,0	0,9
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutustulot	0,3	6,7
Tytäryritysten hankinta		-4,6
Investointien rahavirta	-69,9	-60,1
Rahoituksen rahavirta		
Pitkäaikaisten lainojen lisäys	278,9	83,0
Pitkäaikaisten lainojen vähennys	-210,6	-94,8

Maksetut osingot ja pääoman palautus	-18,7	-11,1
Maksullinen osakeanti		0,3
Omien osakkeiden hankkiminen	-4,8	-1,6
Määräysvallattomien omistajien pääomasijoitus	20,3	
Oman pääoman ehtoisen lainan korot	-5,6	-5,6
Tytäryritysten hankinta, ei muutosta määräysvallassa		-0,4
Lyhytaikaisten lainojen muutos	-41,3	1,4
Rahoituksen rahavirta	18,3	-28,8
Rahavarojen muutos	12,7	-22,3
Valuuttakurssien muutosten vaikutus	-0,9	-3,5
Rahavarat tilikauden alussa	28,3	54,1
Rahavarat tilikauden lopussa	39,4	28,3

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

	10-12/ 2015	10-12/ 2014	1-12/ 2015	1-12/ 2014
Meur				
Liikevaihto				
Suomi	29,9	30,4	125,0	118,6
Baltic Rim	7,1	6,4	26,8	24,9
Skandinavia	4,7	4,5	18,8	18,2
Yhteensä	41,7	41,4	170,6	161,7
Käyttökate				
Suomi	13,2	15,0	69,0	62,6
Baltic Rim	4,2	3,2	14,2	13,4
Skandinavia	2,7	3,0	9,9	12,0
Kohdistamattomat	0,0	0,6	0,0	-0,8
Yhteensä	20,1	21,9	93,0	87,2
Varat				
Suomi			1111,5	1060,2
Baltic Rim			286,6	257,2
Skandinavia			208,6	220,8
Eliminoinnit			-44,5	-35,3
Yhteensä			1562,1	1502,9

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	10-12/ 2015	10-12/ 2014	1-12/ 2015	1-12/ 2014
Meur				
Liikevaihto	41,7	41,4	170,6	161,7
Liiketoiminnan muut tuotot	0,0	0,1	0,0	0,3
Liiketoiminnan muut kulut	-21,6	-19,7	-77,6	-74,7
Poistot	0,4	-1,0	-3,9	-3,8
Liikevoitto/-tappio	20,5	20,8	89,1	83,5
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-2,8	-5,8	-24,9	-20,2
Tulos ennen veroja	17,8	14,9	64,2	63,3
Verot operatiivisista eristä	-0,6	1,9	-3,5	-3,9
Määräysvallattomien osuus	-1,0	-0,1	-5,7	-3,5
Tilikauden operatiivinen tulos	16,2	16,7	55,0	55,9
EI-OPERATIIVINEN TULOS				
Kertaluonteiset erät	-1,5	0,1	-1,5	-0,1
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos	6,7	-24,4	1,3	-40,5
Liikevoitto/-tappio	5,2	-24,3	-0,2	-40,6
Muut ei-operatiiviset rahoituskulut	-5,9	-16,7	-8,8	-22,1
Tulos ennen veroja	-0,6	-41,0	-9,0	-62,7
Verot ei-operatiivisista eristä	0,7	-3,9	-1,6	0,3
Määräysvallattomien osuus	0,1	-1,8	0,4	-5,2
Tilikauden ei-operatiivinen tulos	0,2	-46,7	-10,2	-67,6
Tilikauden tulos yhteensä	16,4	-30,0	44,8	-11,7
Osakekohtainen tulos, laimennettu:				
Operatiivisesta tuloksesta	0,15	0,16	0,52	0,53
Ei-operatiivisesta tuloksesta	0,00	-0,44	-0,10	-0,64
Tilikauden tuloksesta	0,16	-0,28	0,42	-0,11
Oman pääoman ehtoisen lainan koron vaikutus	-0,01	-0,01	-0,04	-0,04
Oikaistusta tilikauden tuloksesta	0,14	-0,29	0,38	-0,15
TUNNUSLUVUT			1-12/ 2015	1-12/ 2014
Liikevaihdon muutos, %			5,5	28,0
Liikevoitto/-tappio / liikevaihto, %			52,1	26,5
Koronmaksukyky			4,3	4,8
Omavaraisuusaste, %			39,3	38,5
Luototusaste, %			58,8	59,7
Henkilöstö konserniyhtiöissä keskimäärin tilikauden aikana			239	214
Bruttoinvestoinnit taseen varoihin, milj. euroa			89,0	69,1
Sijoituskiinteistöjen nettovuokratuotto, % 2)			7,7	7,5
Taloudellinen vuokrausaste, %			94,6	94,7
Tulos/osake				
laimentamaton, euroa			0,38	-0,15
laimennettu, euroa			0,38	-0,15
Liiketoiminnan rahavirta/osake, euroa			0,60	0,63
Oma pääoma/osake, euroa			4,36	4,17

Osakkeiden (osakeantioikaistu) lukumäärä keskimäärin 3)		
laimentamaton	105 553 364	106 015 829
laimennettu	105 553 364	106 015 829
Osakkeiden (osakeantioikaistu) lukumäärä kauden lopussa	104 768 877	106 083 079

P/E-luku	8,79	-24,16
Osinko / osake, euroa 4)	0,17	0,15
Osinko tuloksesta, %	44,55	-
Efektiivinen osinkotuotto, %	4,56	4,05

MUUT TUNNUSLUVUT

Osakkeiden markkina-arvo 31.12., milj. eur	390,79	392,51
Osakkeiden vaihto, kpl	32.859.940	28.389.026
Osakkeiden vaihto keskimääräisestä lukumäärästä, %	31,13	26,78
Kurssit, euroa		
Ylin kurssi	4,64	4,70
Alin kurssi	3,41	3,40
Keskikurssi	3,86	4,23
Kurssi 31.12.	3,73	3,70

	10-12/ 2015	10-12/ 2014	1-12/ 2015	1-12/ 2014
SIJOITUSKIINTEISTÖJEN KÄYVÄN ARVON MUUTOS				
Käyvän arvon muutos, Suomi	10,5	-1,3	7,5	-25,1
Käyvän arvon muutos, Baltic Rim	-1,8	1,8	7,3	4,9
Käyvän arvon muutos, Skandinavia	2,9	-0,2	4,8	1,1
Käyvän arvon muutos	11,6	0,3	19,6	-19,1
Muutokset sijoituskiinteistöjen hankintamenoissa tilikaudella	-9,9	-16,4	-29,8	-23,5
Käyvän arvon muutos rakenteilla olevista kohteista	5,1	-8,4	11,5	2,0
Sijoituskiinteistöjen arvonmuutoksen tulosvaikutus	6,7	-24,4	1,3	-40,5

VASTUUSITOUMUKSET

	1-12/ 2015	1-12/ 2014
Meur		
Panttaukset ja takaukset omasta velasta		
Kiinteistökiinnitykset	956,1	1009,5
Pantatut kiinteistöosakkeet ja sijoituskiinteistöt	712,1	758,5
Kiinnitykset maanvuokramaksujen vakuudeksi	3,6	3,6
Muut takausvastuut	97,2	133,8
Leasingvastuut, koneet ja kalusto	4,6	4,8
Hankevastuut	0,2	0,3
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset		
Nimellisarvot	546,5	482,9
Käyvät arvot	-15,3	-17,1

Kiinteistöinvestointien arvonlisäveron tarkistusvastuu
10 vuoden tarkistuskausi

Vuosi	2008-2010	2011	2012	2013	2014	2015	Yhteen sä
Kiinteistöinvestointimeno (netto)	160,6	53,1	81,7	45,9	23,0	17,5	382,0
Kiinteistöinvestoinnin alv	35,4	12,1	18,8	10,9	5,5	4,6	87,3
Vuotuinen osuus investoinnin alv:sta	3,5	1,2	1,9	1,1	0,6	0,5	8,7
Vähennetty alv	35,3	12,1	18,5	10,5	5,4	4,5	86,2
Vuotuinen osuus vähennyksestä alv:sta	3,5	1,2	1,9	1,1	0,5	0,9	9,0
Jäljellä tarkistuskauteen sisältyviä vuosia	2-4	5	6	7	8	9	
Palautuksen alainen määrä vähennyksestä 31.12.2015	10,0	6,0	11,1	7,4	4,3	7,9	46,6
Tarkistusvastuu 31.12.2015							46,6
Tarkistusvastuu 31.12.2014							45,5
Muutos							1,2

RAHOITUSVAROJEN JA -VELKOJEN JAKAUTUMINEN 31.12.2015

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	Jakotettuun hankintamenoön arvostetut rahoitusvelat	Käypään arvoon arvostetut varat/-velat	Yhteensä
Pitkäaikaiset rahoitusvarat					
<i>Käypään arvoon arvostetut varat</i>					
Myytävissä olevat rahoitusvarat					
Myytävissä olevat sijoitukset (taso 1)		0,7			0,7
Myytävissä 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	6,6				6,6
Muut lyhytaikaiset saamiset	9,7				9,7
Rahavarat	39,4				39,4
Kaupankäyntijohdannaiset					
Koronvaihtosopimukset (taso 2)				0,0	0,0
Yhteensä	55,6			0,0	55,6
Pitkäaikaiset velat					
<i>Jakotettuun hankintamenoön arvostetut velat</i>					
Pitkäaikaiset rahoitusleasingvelat (taso 2)			32,0		32,0
Pitkäaikaiset korolliset velat (taso 2)			693,9		693,9
Pitkäaikaiset korottomat velat (taso 2)			0,7		0,7
Pitkäaikaiset muut velat			33,9		33,9

Yhteensä	760,5	760,5
<hr/>		
Lyhytaikaiset velat		
<i>Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvelat</i>		
Kaupankäyntijohdannaiset		
Koronvaihtosopimukset, suojauslaskennan kriteerit täyttävät (taso 2)		15,3 15,3
<i>Jaksotettuun hankintamenoön arvostetut velat</i>		
Lyhytaikaiset rahoitusleasingvelat	3,1	3,1
Muut lyhytaikaiset korolliset velat	135,6	135,6
Ostovelat ja muut velat	36,9	36,9
Yhteensä	175,6	15,3 190,9