



Technopolis Oyj
Tilinpäätöstiedote 2018
27.helmikuuta 2019

VAIHEIKAS VUOSI 2018

Tammi–joulukuu 2018

IFRS

- Liikevaihto laski 1,3 % ja oli 177,4 (179,7) milj. euroa
- Osakekohtainen tulos laski 16,0 % ja oli 0,39 (0,46) euroa
- Osakekohtainen oma pääoma kasvoi 2,2 % ja oli 4,15 (4,06) euroa

Vaihtoehtoiset tunnusluvut

- EPRA-nettovarallisuus kasvoi 3,5 % ja oli 4,74 (4,58) euroa
- Taloudellinen vuokrausaste oli 95,8 % (96,1 %)
- Käyttökate laski 9,4 % ja oli 88,0 (97,1) milj. euroa
- EPRA-tulos laski 16,3 % ja oli 50,8 (60,6) milj. euroa
- Osakekohtainen EPRA-tulos oli 0,32 (0,39) euroa
- Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden lopussa oli 1 606,4 (1 537,9) milj. euroa

Loka–joulukuu 2018

IFRS

- Liikevaihto oli 46,0 (45,5) milj. euroa

Vaihtoehtoiset tunnusluvut

- Käyttökate laski 25,6 % ja oli 16,9 (22,7) milj. euroa
- EPRA-tulos laski 45,5 % ja oli 7,9 (14,5) milj. euroa
- Osakekohtainen tulos laski 44,5 % ja oli 0,05 (0,09) euroa

Sulkeissa olevat numerot viittaavat edellisvuoden vastaavaan ajanjaksoon, ellei toisin ole mainittu.

KESKEISET TUNNUSLUVUT

		10–12/ 2018	10–12/ 2017	Muutos %	2018	2017	Muutos %
IFRS							
Liikevaihto	milj. euroa	46,0	45,5	0,9	177,4	179,7	-1,3
Omavaraisuusaste	%	-	-	-	40,8	44,8	-
Vaihtoehtoiset tunnusluvut							
Käyttökate (EBITDA)	milj. euroa	16,9	22,7	-25,6	88,0	97,1	-9,4
EPRA tulos	milj. euroa	7,9	14,5	-45,5	50,8	60,6	-16,3
Luototusaste (LTV)	%	-	-	-	53,3	50,1	-
Oman pääoman tuotto	%	-	-	-	7,7	9,1	-
EPRA tulos / osake	euroa	0,05	0,09	-44,5	0,32	0,39	-16,3
EPRA nettovarallisuus / osake	euroa	-	-	-	4,74	4,58	3,5
EPRA oikaistu nettovarallisuus / osake	euroa	-	-	-	4,13	4,05	1,8
Taloudellinen vuokrausaste	%	-	-	-	95,8	96,1	-
Nettovuokratuotto	%	-	-	-	7,2	7,2	-

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.

Kildare Nordic Acquisitions S.à.r.l. julkisti 28.8.2018 Technopolis Oyj:n hallituksen suositteleman julkisen käteisostotarjouksen kaikista Technopolis Oyj:n osakkeista. Tarjousaika päättyi 10.10.2018.

Tarjouksentekijä ilmoitti 5.11.2018 aloittaneensa Technopoliksen vähemmistöosakkeiden lunastusmenettelyn. Kildaren hallussa 31.12.2018 oli 97,38 prosenttia kaikista liikkeeseen lasketuista ja ulkona olevista osakkeista ja niiden tuottamasta äänimäärästä.

Katsauskauden jälkeen 6.2.2019 Technopoliksen hallitus päätti hakea kaupankäynnin lopettamista Technopoliksen osakkeilla ja osakkeiden poistamista Nasdaq Helsingin pörssilistalta.

TOIMITUSJOHTAJALTA

“Vuoden 2018 merkittävin tapahtuma oli Kildare Nordic Acquisitions S.à.r.l:n ostotarjous Technopoliksesta ja yritystoston saattaminen päätökseen. Prosessi oli pitkä ja vaativa. Kildaren ja Technopoliksen tiimit tekivät lujasti töitä, ja lopputulos oli kaikkia osapuolia tyydyttävä. Yhdistyminen on edennyt suunnitelmien mukaan osin sen ansiosta, että tiimit ovat tottuneet työskentelemään yhdessä.

Olen tyytyväinen vuoden 2018 operatiiviseen toimintaamme. Liikevaihtomme ja käyttökateemme olivat hieman edellisvuotta pienemmät. Jyväskylän toimintojen myynti marraskuussa 2017 huomioiden, kasvu oli kuitenkin hyvää. Konsernin liikevaihto laski 1,3 % edellisvuodesta, mutta vertailukelpoinen liikevaihto kasvoi 3,1 %. Kasvua vauhdittivat pääasiassa korkea vuokrausaste ja palvelujen vahva kasvu. Taloudellinen vuokrausaste oli 95,8 % (96,1 %) vuoden lopussa. Pääkaupunkiseudulla vuokrausaste laski edellisvuoteen verrattuna. Lasku johtui pääasiassa hiljattain avatun Ruoholahti 3 -rakennuksen suhteellisen matalasta vuokrausasteesta, joka kuitenkin parani edellisestä vuosineljänneksestä. Vuokrausasteen kasvu edellisvuoteen verrattuna oli suurinta Oulussa ja Kuopiossa.

Vuoden lopussa meillä oli käynnissä kahdeksan organista kasvuhanketta. Vuoden viimeisellä neljänneksellä käynnistimme kaksi suurta hanketta, yhden Espoossa ja toisen Liettuan Vilnassa. Näiden hankkeiden arvo on yhteensä 146 milj. euroa. Näiden hankkeiden käynnistäminen osoittaa, että uusi omistajamme on valmis tekemään merkittäviä investointeja Technopoliksen kasvuun tulevaisuudessa. Kaikkien parhaillaan käynnissä olevien kasvuhankkeiden arvo on yhteensä 294 milj. euroa. Ne ovat kaikki vahvasti arvoa luovia, tukevat asiakkaidemme kasvua ja tuovat kampusten toimintaa tehostavia mittakaavaetuja.

Palveluilla on yhä tärkeämpi osa liiketoiminnassamme, ja ne kasvavat tasaisesti. Vuonna 2018 palvelutuotot nousivat 28,7 milj. euroon (kasvua 13,1 % vertailukaudesta) ja olivat 16,2 % konsernin liikevaihdosta. Vuoden viimeisellä neljänneksellä palveluiden osuus liikevaihdosta oli 17,7 %. Palvelujen kannattavuuteen vaikuttivat merkittävästi UMA-verkoston käyttöönottokulut etenkin toisella vuosipuoliskolla. Palvelujen käyttökate-marginaali vuonna 2018 oli 7,2 % (10,5 %). UMA-verkoston käyttöönottoon liittyvät kulut olivat 3,2 milj. euroa. Ilman näitä kuluja palvelujen käyttökate-marginaali oli 16,7 % vuonna 2018.

Konsernin koko vuoden käyttökate laski 9,4 % edellisvuodesta ja oli 88,0 (97,1) milj. euroa. Lasku johtui pääasiassa merkittävistä julkiseen ostotarjoukseen liittyneistä kuluista, Jyväskylän toimintojen myynnistä sekä UMA-verkoston käyttöönottokuluista. Vertailukelpoinen käyttökateen kasvu oli 3,6 %.

Tuottovaatimusten lasku vaikutti eniten käypien arvojen positiivisiin muutoksiin. Niiden vaikutus vuonna 2018 oli 21,4 (28,3) milj. euroa, millä oli merkittävä vaikutus liikevoittoon.

Meillä on nyt toiminnassa viisi UMA coworking -tilaa: kaksi Helsingissä, yksi Tukholmassa, yksi Kööpenhaminassa ja yksi Oslossa. Kuluvana vuonna on määrää avata vielä viisi kohdetta Pohjoismaissa ja Baltian maissa sekä vuoden 2020 alussa yksi kohde Espoossa. Olemme erityisen innoissamme Puolan Varsovassa tänä vuonna avattavasta kohteesta, sillä Puola on uusi markkina-alue Technopolikselle.

Lopuksi on myös hyvä nostaa esiin, että Technopolis on käynnistänyt neuvottelut uudelleenrahoituksesta. Uskomme, että ne johtavat positiiviseen lopputulemaan, ja että yhtiön rahoitus on turvattu.”

HALLITUKSEN ESITYS OSINGONJAKSI

Emoyhtiön voitonjakokelpoiset varat tilikauden lopussa olivat 32,1 milj. euroa.

Hallitus ehdottaa, että tilikaudelta 2018 ei jaeta osinkoa. Ehdotus johtuu käynnissä olevasta lunastusmenettelystä sekä prosessista osakkeiden listalta poistamiseksi.

LÄHIAJAN NÄKYMÄT

OECD ennustaa bruttokansantuotteiden kasvavan 1,5–3,5 % kaikilla Technopoliksen markkina-alueilla vuonna 2019. Vaikka talouskasvu on hidastumassa myös Suomessa ja maailmantalouden kehitykseen liittyvä epävarmuus on lisääntynyt viime aikoina, matalina pysyvät korot tukevat edelleen kiinteistösijoitusmarkkinoita. Markkinaennusteiden mukaan tuottovaatimusten odotetaan pysyvän vakaina kaikilla Technopoliksen markkinoilla ja laskevan edelleen Oslossa.

Kun otetaan huomioon Technopoliksen brändi, korkea asiakastytyväisyys ja vahva taloudellinen asema, yhtiön johto ei näe merkittäviä muutoksia Technopoliksen markkina-asemassa tai taloudellisessa kehityksessä vuonna 2019, vaan arvioi kasvun ja operatiivisen liiketoiminnan jatkuvan vakaina.

TALOUDELLINEN KEHITYS

		10–12/ 2018	10–12/ 2017	Muutos %	2018	2017	Muutos %
Konsernin liikevaihto	milj. euroa	46,0	45,5	0,9	177,4	179,7	-1,3
Kiinteistötuotot *)	milj. euroa	37,8	38,6	-2,0	148,6	154,3	-3,7
<i>Osuus liikevaihdosta</i>	%	82,3	84,7	-	83,8	85,9	-
Palvelutuotot	milj. euroa	8,1	7,0	16,9	28,7	25,4	13,1
<i>Osuus liikevaihdosta</i>	%	17,7	15,3	-	16,2	14,1	-
Konsernin käyttökate (EBITDA)	milj. euroa	16,9	22,7	-25,6	88,0	97,1	-9,4
<i>Käyttökatemarginaali</i>	%	36,8	49,9	-	49,6	54,0	-
Käyttökate, kiinteistöt	milj. euroa	24,9	25,1	-0,6	101,9	102,7	-0,8
<i>Käyttökatemarginaali</i>	%	65,9	65,0	-	68,5	66,5	-
Käyttökate, palvelut	milj. euroa	0,5	0,6	-18,4	2,1	2,7	-21,8
<i>Käyttökatemarginaali</i>	%	5,6	8,1	-	7,2	10,5	-
Konsernin liikevoitto	milj. euroa	18,9	33,6	-43,8	105,5	121,4	-13,1
<i>Liikevoittomarginaali</i>	%	41,0	73,7	-	59,5	67,5	-
Tilikauden tulos	milj. euroa	11,2	23,9	-53,1	70,2	85,2	-17,7
Tulos / osake (EPS)	euroa	0,06	0,13	-56,7	0,39	0,46	-16,0

HUOM: Konsernin käyttökate sisältää konsernitason kulut, kuten on esitetty sivun 38 taulukossa.

Liikevaihto ja tulos

Tammi–joulukuu 2018

Konsernin liikevaihto vuonna 2018 oli 177,4 (179,7) milj. euroa eli 1,3 % edellisvuotta pienempi. Lasku johtui pääasiassa Jyväskylän liiketoimintojen myynnistä marraskuussa 2017. Valuuttakurssien muutokset laskivat liikevaihtoa 2,2 (+0,9) milj. eurolla pääasiassa Venäjän ruplan mutta myös Norjan ja Ruotsin kruunun heikentymisen seurauksena. Vertailukelpoisin valuuttakurssin liikevaihto pysyi edellisvuoden tasolla.

Vuokratuotot olivat 148,6 (154,3) milj. euroa, missä oli laskua 3,7 % edellisvuodesta. Lasku johtui Jyväskylän liiketoimintojen myynnistä marraskuussa 2017. **Taloudellinen vuokrausaste** oli 95,8 % (96,1 %) kauden lopussa. Vuokrausasteen kasvu oli suurinta Oulussa ja Kuopiossa. Vuokrausasteen hienoinen lasku johtui pääasiassa 5,9 prosenttiyksikön laskusta pääkaupunkiseudulla edellisvuoteen verrattuna. Se oli seurausta Ruoholahti 3 -rakennuksen valmistumisesta vuoden kolmannella neljänneksellä.

Palvelutuottojen kasvu jatkui. Palvelutuotot kasvoivat 13,1 % edellisvuoteen verrattuna ja olivat 28,7 (25,4) milj. euroa vuonna 2018. Palvelujen osuus konsernin liikevaihdosta oli 16,2 % (14,1 %). Palvelutuotot kasvoivat kaikissa liiketoimintayksiköissä edellisvuodesta. Absoluuttinen ja suhteellinen kasvu oli suurinta Kuopion liiketoimintayksikössä, Vilnan liiketoimintayksikössä Liettuassa ja Tallinnan liiketoimintayksikössä Virossa. Palvelujen osuus liikevaihdosta oli suurin pääkaupunkiseudun ja Tampereen liiketoimintayksiköissä.

Loka-joulukuu 2018

Konsernin liikevaihto vuoden neljännellä neljänneksellä oli 46,0 (45,5) milj. euroa. Vertailukelpoisin valuuttakurssein liikevaihto kasvoi 3,9 %.

Viimeisen vuosineljänneksen kiinteistötuotot olivat 37,8 (38,6) milj. euroa, missä oli laskua 2,0 % edellisvuodesta. Palvelutuotot olivat 8,1 (7,0) milj. euroa, missä oli kasvua 16,9 %.

Kiinteistötuottojen osuus konsernin neljännen vuosineljänneksen liikevaihdosta oli 82,3 % (84,7 %) ja palvelutuottojen osuus oli 17,7 % (15,3 %).

Kannattavuus

Tammi-joulukuu 2018

Kiinteistöjen hoitokulut vuonna 2018 laskivat 1,8 % edellisvuoteen verrattuna ja olivat 38,7 (39,4) milj. euroa. Konsernin hallinnon kulut olivat 21,1 (14,7) milj. euroa. Kasvu johtui pääasiassa julkiseen ostotarjoukseen liittyneistä kuluista.

Liiketoiminnan muut kulut kasvoivat 6,7 % edellisvuodesta ja olivat 30,5 (28,5) milj. euroa. Kulut nousivat palvelutuottojen kasvun mukana sekä UMA-verkoston käyttöönottojen vuoksi.

Konsernin käyttökate koko vuodelta oli 88,0 (97,1) milj. euroa, missä oli laskua 9,4 % edellisvuoteen verrattuna. Lasku johtui julkiseen ostotarjoukseen liittyneistä kuluista, Jyväskylän toimintojen myynnistä marraskuussa 2017 sekä UMA-verkoston käyttöönottokuluista. Käyttökatemarginaali oli 49,6 % (54,0 %). Valuuttakurssien muutokset laskivat käyttökateä 1,4 milj. eurolla (kasvattivat 0,7 milj. eurolla). Lasku johtui pääasiassa Venäjän ruplan heikkenemisestä euroon nähden. Vertailukelpoisin valuuttakurssein käyttökate laski 7,9 % ja käyttökatemarginaali oli 49,8 %.

Kiinteistöliiketoiminnan käyttökate vuonna 2018 oli 101,9 (102,7) milj. euroa. Kiinteistöliiketoiminnan käyttökatemarginaali parani vertailukaudesta ja oli 68,5 % (66,5 %). Muutos johtui pääasiassa Jyväskylän liiketoimintojen myynnistä.

Palvelujen käyttökate laski 21,8 % ja oli 2,1 (2,7) milj. euroa. Muutos johtui pääasiassa UMA coworking-verkoston käyttöönottokuluista, jotka olivat koko vuodelta noin 3,2 milj. euroa. Palvelujen käyttökatemarginaali laski edellisvuodesta ja oli 7,2 % (10,5 %). Ilman UMAan liittyviä kuluja käyttökatemarginaali oli 16,7 %.

Konsernin käyttökate sisältää kiinteistö- ja palveluliiketoimintojen käyttökatteiden summan lisäksi konsernitason kulut, kuten on esitetty taulukossa sivulla 38.

Vuoden lopussa Technopoliksen sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli 1 606,4 (1 537,9) milj. euroa. Käyvän arvon muutokset olivat yhteensä 21,4 (28,3) milj. euroa. Markkinoiden tuottovaatimusten muutoksilla oli suurin positiivinen vaikutus käyvän arvon muutoksiin. Käyvän arvon muutokset vuonna 2018:

milj. euroa	Nettotuotto- vaateen muutos	Vuokrausaste- oletettaman muutos	Tilojen uudistustyöt	Muut muutokset	Käynnissä olevat kasvuhankkeet	Yhteensä
Suomi	13,2	1,4	-6,7	-3,7	4,1	8,3
Baltic Rim	4,3	-1,1	-4,0	8,7	2,7	10,5
Skandinavia	7,5	0,3	-1,9	-3,3	0,0	2,6
YHTEENSÄ	25,0	0,6	-12,7	1,7	6,7	21,4

* Muut muutokset -eriin sisältyvät markkinavuokrien muutokset, kiinteistöjen ylläpitokuluja, valuuttakurssit sekä inflaatio-olettama.

Liikevoitto oli 105,5 (121,4) milj. euroa, missä oli laskua 13,1 % edellisvuodesta. Nettorahoituskulut mukaan lukien realisoitumattomat valuuttakurssivoitot ja -tappiot olivat 23,1 (22,4) milj. euroa.

Tulos ennen veroja oli 82,2 (99,0) milj. euroa. Verot laskivat 12,1 (13,8) milj. euroon pääasiassa tuloverojen pienenemisen seurauksena. Tuloverot olivat 3,1 (4,5) milj. euroa. **Tilikauden tulos** laski 17,7 % ja oli 70,2 (85,2) milj. euroa. **Osakekohtainen tulos** oli 0,39 (0,46) euroa.

EPRA-tulos vuonna 2018 laski 16,3 % edellisvuodesta ja oli 50,8 (60,6) milj. euroa. Lasku johtui julkiseen ostotarjoukseen liittyneistä kuluista, Jyväskylän toimintojen myynnistä marraskuussa 2017 sekä UMA-verkoston käyttöönotokuluista. **Osakekohtainen EPRA-tulos** oli 0,32 (0,39) euroa vuodelta 2018. EPRA:n suositusten mukaisesti laskettu operatiivinen tulos ei sisällä realisoitumattomia valuuttakurssieroja, käyvän arvon muutoksia eikä kertaluonteisia eriä, kuten luovutusvoittoja tai -tappioita.

Loka-joulukuu 2018

Kiinteistöjen hoitokulut neljännellä vuosineljänneksellä olivat 10,1 (10,1) milj. euroa. Hallinnon kulut olivat 10,6 (4,9) milj. euroa. Kasvu johtui pääasiassa julkiseen ostotarjoukseen liittyneistä kuluista. Liiketoiminnan muut kulut olivat 8,5 (7,9) milj. euroa. Muutos johtui palveluliiketoiminnan kasvusta sekä UMA coworking -verkoston käyttöönotosta.

Konsernin käyttökate viimeisellä neljänneksellä oli 16,9 (22,7) milj. euroa, missä oli laskua 25,6 % edellisvuodesta. Käyttökatemarginaali oli 36,8 % (49,9 %). Vertailukelpoisin valuuttakurssin konsernin käyttökate laski 22,9 % ja käyttökatemarginaali oli 37,1 %.

Kiinteistöliiketoiminnan käyttökate oli 24,9 (25,1) milj. euroa ja käyttökatemarginaali 65,9 % (65,0 %). Marginaalin paraneminen johtui pääasiassa Jyväskylän liiketoimintojen myynnistä. **Palvelujen käyttökate** oli 0,5 (0,6) milj. euroa ja käyttökatemarginaali 5,6 % (8,1 %). Palvelujen käyttökatteeseen sisältyi noin 1,0 milj. euroa UMA coworking -verkoston käyttöönottoon liittyviä kuluja. Ilman näitä kuluja palvelujen käyttökatemarginaali oli 15,9 % vuoden viimeisellä neljänneksellä.

Konsernin käyttökate sisältää konsernitason kulut, kuten on esitetty sivun 38 taulukossa.

Liikevoitto oli neljännellä vuosineljänneksellä 18,9 (33,6) milj. euroa, missä oli laskua 43,8 % edellisvuodesta. Lasku johtui pääasiassa matalammasta käyttökatteesta.

Tulos ennen veroja laski 11,1 (28,9) milj. euroon. Verot olivat 0,1 (5,0) milj. euroa. Laskennalliset verot olivat 0,3 (1,2) milj. euroa. Tuloverot olivat 0,4 milj. euroa positiiviset (-3,8), koska tilikauden tulos oli arvioitua pienempi hallinnon kulujen kasvettua julkisen ostotarjoukseen seurauksena. Tilikauden tulos laski 53,1 % ja oli 11,2 (23,9) milj. euroa. Viimeisen neljänneksen **osakekohtainen tulos** oli 0,06 (0,13) euroa.

EPRA-tulos vuonna 2018 laski 45,5 % edellisvuodesta ja oli 7,9 (14,5) milj. euroa. **Osakekohtainen EPRA-tulos** oli 0,05 (0,09) euroa.

TASE, RAHOITUS JA RAHAVIRTA

Tase ja rahoitus

		31.12.18	31.12.17	Muutos, %
Taseen loppusumma	milj. euroa	1 752,8	1 719,8	1,9
Korolliset velat	milj. euroa	892,8	805,0	10,9
Rahavarat	milj. euroa	23,8	71,8	-66,9
Keskimääräinen laina-aika	vuotta	0,8	4,5	-82,2
Luototusaste (LTV)	%	53,3	50,1	-
Omavaraisuusaste	%	40,8	44,8	-
Vakavaraisuusaste	%	49,6	42,6	-
Vakuudellinen vakavaraisuusaste	%	35,1	35,3	-
Reaalivakuudesta vapaan omaisuuden osuus	%	21,0	6,6	-
Korkokatekerroin		3,9	4,3	-9,2

Konsernin taseen loppusumma 31.12.2018 oli 1 752,8 (1 719,8) milj. euroa, josta velat olivat yhteensä 1 042,6 (954,9) milj. euroa.

Konsernin emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma oli 650,8 (711,2) milj. euroa. Oman pääoman lasku johtui pääasiassa 75 milj. euron hybridilainan lunastuksesta maaliskuussa 2018 sekä 26,7 milj. euron osingon maksusta ja pääoman palautuksesta huhtikuussa. Osakekohtainen oma pääoma oli 4,15 (4,06) euroa ja [omavaraisuusaste](#) 40,8 % (44,8 %). [Luototusaste](#) oli 53,3 % (50,1 %). Konsernin [koronmaksukyky](#) kauden lopussa oli 3,9 (4,3).

Technopolis julkaisi 7.12.2018 ilmoituksen, joka koski vuonna 2020 eräännyvää etuoikeusasemaltaan parhaassa asemassa olevaa kiinteäkorkoista vakuudetonta 150 miljoonan euron joukkovelkakirjalainaa. Yhtiö ilmoitti, että 16.10.2018 oli tapahtunut joukkovelkakirjalainan ehtojen mukainen määräysvallan vaihtuminen. Tapahtuman seurauksena joukkovelkakirjojen haltijoilla oli oikeus vaatia takaisinostoa 16.11.2018 mennessä. Technopolis sai määräaikaan mennessä 11 182 takaisinostoa koskevaa pätevää ilmoitusta, joiden nimellismääräinen kokonaispääoma oli yhteensä 11,182 milj. euroa eli noin 7,5 % kaikkien joukkovelkakirjojen nimellismääräisestä kokonaispääomasta.

Technopolis ilmoitti 12.10.2018 sopineensa kuuden kuukauden stand still -ajanjaksosta olemassa olevien rahoitusjärjestelyjensä osalta. Technopolis sai kaikilta rahoittajiltaan suostumuksen kuuden kuukauden stand still -ajanjaksolle. Kyseiset rahoittajat luopuivat sen ajaksi kaikista oikeuksistaan määräysvallan muutostilanteessa, joka seurasi Kildare Nordic Acquisitions S.à.r.l:n ostotarjouksen toteutuessa. Saadut suostumukset ja oikeuksista luopumiset asettavat tiettyjä rajoituksia, joiden mukaan Technopolis ei muun muassa voi päättää osingonmaksusta tai jakaa osinkoa eikä lunastaa tai ostaa takaisin Technopoliksen osakepääomaa stand still -ajanjakson aikana.

Technopolis ilmoitti 27.9.2018 allekirjoittaneensa yhtiön Norjan liiketoimintayksikön 1 065 miljoonan Norjan kruunun (noin 111,8 miljoonan euron) lainan jatkamista koskevan sopimuksen nykyisten rahoittajien kanssa. Lainaa jatkettiin kuudella kuukaudella. Lainan uusi eräpäivä on 11.4.2019.

Technopolis allekirjoitti 5.3.2018 sopimuksen viisivuotisesta 518 miljoonan euron jälleenahtoituksesta kolmen pohjoismaisen rahoituslaitoksen kanssa. Sopimusta voidaan jatkaa enintään kahdella vuodella. Rahoituspaketti koostuu neljästä vakuudellisesta fasiliteetista: olemassa olevien lainojen jälleenahtoitukseen tarkoitettu 150 miljoonan euron lainasta, investointien rahoittamiseen tarkoitettu sitovasta 100 miljoonan euron lainasta, 100 miljoonan euron sitovasta luottolimiitistä ja 168 miljoonan euron takausjärjestelystä. Nämä lainat korvaavat suurimman osan Technopolis Oyj:n kahdenkeskisistä vakuudellisista pankkilainoista, joita yhtiöllä aiemmin oli Suomessa, lukuun ottamatta Euroopan investointipankilta saatuja pitkäaikaisia lainoja.

Lainasopimukseen sisältyy tavanomaisia [kovenanttiehtoja](#), jotka perustuvat yli 30 %:n omavaraisuusasteeseen, alle 65 %:n luototusasteeseen ja yli 2,25:n korkokatekertoimeen.

Technopoliksella oli vuoden 2018 lopussa sitovia käyttämättömiä pitkäaikaisia luottolimiittejä 200,0 (70,0) milj. euroa sekä 25,0 (25,1) milj. euron lyhytaikainen luottolimiitti, josta 8,9 (0,0) milj. euroa oli nostettu joulukuun lopussa. Lisäksi yhtiöllä on 150,0 (150,0) milj. euron yritystodistusohjelma, josta katsauskauden lopussa oli käytössä 89,5 (10,0) milj. euroa. Konsernin rahat ja pankkisaamiset olivat 23,8 (71,8) milj. euroa.

Konsernin korolliset velat 31.12.2018 olivat 892,8 (805,0) milj. euroa. Pitkäaikaisia korollisia velkoja oli 245,6 (620,5) milj. euroa ja lyhytaikaisia korollisia velkoja 647,2 (184,5) milj. euroa. Muutos pitkäaikaisten ja lyhytaikaisten korollisten velkojen välillä liittyy määräysvallan muutostilanteeseen suurimmassa osassa Technopoliksen rahoitussopimuksia ja sen seurauksena sovitusta kuuden kuukauden stand still -ajanjaksosta. Technopolis on aloittanut neuvottelut uudelleenahtoituksesta. Yhtiön johto uskoo neuvottelujen johtavan positiiviseen lopputulemaan ja että yhtiön rahoitus on turvattu.

Korolliset velat jakaantuivat seuraavasti: pankkilainat 619,1 (602,3) milj. euroa, vakuudeton joukkovelkakirjalaina 150,0 (150,0) milj. euroa, yritystodistukset 89,5 (10,0) milj. euroa, rahoitusleasing 7,2 (7,8) milj. euroa ja muut velat 27,3 (34,9) milj. euroa. Korollisista veloista 614,5 (607,2) milj. euroa oli vakuudellisia velkoja ja 278,3 (197,8) milj. euroa vakuudettomia.

[Reaalivakuudesta vapaa omaisuus](#) oli 368,8 (113,5) milj. euroa ja [reaalivakuudesta vapaan omaisuuden osuus](#) 21,0 % (6,6 %). Vakavaraisuusaste joulukuun lopussa oli 49,6 % (42,6 %) ja [vakuudellinen vakavaraisuusaste](#) 35,1 % (35,3 %).

Korollisten velkojen kesikorko oli 2,19 % (2,60 %).

Rahoituskulut

		10-12/ 2018	10-12/ 2017	Muutos %	2018	2017	Muutos %
Rahoituskulut	milj. euroa	-7,1	-6,1	16,8	-24,5	-24,4	0,1
Rahoitustuotot	milj. euroa	-0,6	1,4	-144,6	1,4	2,1	-32,5
Nettorahoituskulut	milj. euroa	-7,7	-4,7	64,6	-23,1	-22,4	3,1
Keskikorko*	%	-	-	-	2,19	2,60	-

* Ilman hybridilainaa.

Nettorahoituskulut neljännellä neljänneksellä olivat 3,0 milj. euroa suuremmat kuin vuotta aiemmin. Kasvu johtui pääasiassa kuluista, jotka liittyivät suostumusten ja oikeuksista luopumisten vastaanottoon yhtiön nykyisten rahoitussopimusten osalta. Koko vuoden nettorahoituskuluissa ei ollut merkittävää muutosta.

Taloudellisten riskien hallinta

Konsernin korolliset velat 31.12.2018 olivat 892,8 (805,0) milj. euroa. Keskimääräinen lainapäämilla painotettu laina-aika oli 0,8 (4,5) vuotta. Muutos keskimääräisessä laina-ajassa liittyy määräysvallan muutostilanteeseen suurimmassa osassa Technopoliksen rahoitussopimuksia ja sen seurauksena sovitusta kuuden kuukauden stand still -ajanjaksosta. Technopolis on aloittanut neuvottelut uudelleenrahoituksesta. Yhtiön johto uskoo neuvottelujen johtavan positiiviseen lopputulemaan ja että yhtiön rahoitus on turvattu.

Konsernin korollisista veloista 41,6 % (69,0 %) oli joko korkosuojattuja tai kiinteäkorkoisia lainoja. Konsernin korkosidonnaisuusaika oli 3,8 (4,6) vuotta mukaan lukien suojaukset vuosille 2019–2021. Rahamarkkina-korkojen yhden prosenttiyksikön nousu kasvattaisi korkokuluja 2,0 (2,5) milj. euroa vuodessa.

Konserni altistuu valuuttakurssivaihteluille Norjan kruunun, Venäjän ruplan, Ruotsin kruunun ja Tanskan kruunun osalta. Konsernin altistumisen kannalta merkittävimpien valuuttojen kurssimuutosten välittömät vaikutukset liikevoittoon, taseeseen ja omavaraisuuteen 31.12.2018 tilanteen mukaan on esitetty alla.

Valuuttakurssin %-muutos suhteessa euroon	Transaktioriskin vaikutus	Muuntoero-vaikutus	Kokonaisvaikutus omaan pääomaan	Omavaraisuusaste
RUB -10	0,0	-5,9	-5,9	40,6%
RUB +10	0,0	7,2	7,2	41,0%
NOK -10	-2,1	-7,8	-9,9	40,4%
NOK +10	2,6	9,5	12,1	41,2%
SEK -10	0,0	-4,7	-4,7	40,6%
SEK +10	0,0	5,8	5,8	41,0%

Kauden lopussa Venäjän tytäryhtiön yhteenlaskettu pääoma oli 5,2 miljardia Venäjän ruplaa, Norjan tytäryhtiöiden 854,8 miljoonaa Norjan kruunua ja Ruotsin tytäryhtiöiden 531,4 miljoonaa Ruotsin kruunua.

Konsernin liikevoiton ja käyttökateen herkkyys konsernin altistumisen kannalta merkittävimpien valuuttojen kurssimuutoksille 31.12.2018 tilanteen mukaan on esitetty alla:

Valuuttakurssin %-muutos suhteessa euroon	Vaikutus liikevaihtoon, milj. euroa	Vaikutus käyttökatteeseen, milj. euroa
RUB -10	-0,8	-0,6
RUB +10	1,0	0,7
NOK -10	-1,7	-1,0
NOK +10	2,0	1,2
SEK -10	-0,7	-0,4
SEK +10	0,8	0,5

Investoinnit ja rahavirta

Investoinnit, milj. eur.	10-12/ 2018	10-12/ 2017	Muutos %	2018	2017	Muutos %
Kiinteistöjen hankinnat	0,0	12,6	nm	2,3	18,4	-87,5
Orgaaniset kasvuhankkeet	20,5	22,1	-7,3	56,1	61,7	-9,2
Uudistustyöt	4,0	0,2	nm	12,3	8,5	44,9
Muut investoinnit	1,2	0,4	174,3	3,9	1,5	167,9
Investoinnit YHTEENSÄ ml. kiinteistöjen hankinnat	25,8	35,4	-27,3	74,7	90,1	-17,2
Investoinnit segmentteittäin:						
Suomi	21,3	9,3	129,9	59,0	29,8	98,3
Baltic Rim	3,5	15,1	-76,9	12,6	47,8	-73,7
Skandinavia	0,9	11,0	-91,5	3,0	12,5	-75,9
Investoinnit YHTEENSÄ ml. kiinteistöjen hankinnat	25,8	35,4	-27,3	74,7	90,1	-17,2
Divestoinnit	0,0	85,6	nm	1,2	87,7	-98,6

Vuonna 2018 **liiketoiminnan rahavirta** oli 46,2 (74,4) milj. euroa. **Investointien rahavirta** oli -62,6 (15,4) milj. euroa, josta investoinnit sijoituskiinteistöihin olivat -59,9 (73,7) milj. euroa. **Rahoituksen rahavirta** oli -30,0 (-146,4) milj. euroa. **Rahavarat** 31.12.2018 olivat 23,8 (71,8) milj. euroa. **Rahavarojen muutos** vuonna 2018 oli -46,5 (-56,7) milj. euroa.

KIINTEISTÖKANTA, VUOKRAUSTOIMINTA JA -ASTE SEKÄ ASIAKASKANTA

Kiinteistökanta

Joulukuun lopussa Technopoliksen sijoituskiinteistöjen **käypä arvo** oli 1 606,4 (1 537,9) milj. euroa. **Vuokrattava pinta-ala** oli yhteensä 719 200 (701 900) neliometriä, josta 7 100 (14 200) neliötä oli uudistustyön alla. Käyvän arvon ja vuokrattavan pinta-alan kasvu johtui uusien rakennusten valmistumisesta Helsingissä, Tallinnassa ja Vilnassa. Lähes kaikki kiinteistöt ovat toimistokiinteistöjä. Lisäksi rakenteilla oli 97 400 (38 900) neliometriä kauden lopussa. Technopoliksella on vielä rakennusoikeuksia yli 310 000 neliometriä, josta lähes 45 % on Suomessa, yli 40 % Baltic Rim -alueella ja yli 10 % Skandinaviassa. Hankinnoista ja kiinteistöjen myynneistä sekä rakenteilla olevista kasvuhankkeista on lisätietoa kohdassa "Konsernin strategia".

Vuokraustoiminta ja -aste sekä asiakaskanta

Technopoliksella oli 31.12.2018 yhteensä noin 1 600 asiakasta. Kymmenelle suurimmalle asiakkaalle oli vuokrattuna noin 21,3 % (22,8) ja suurimmalle asiakkaalle noin 4,3 % (4,4) vuokratusta pinta-alasta. Tammi-joulukuussa kymmenen suurimman asiakkaan osuus vuokratuotoista oli 20,5 % (20,8 %) ja suurimman asiakkaan osuus 5,3 % (4,6 %).

Taloudellinen vuokrausaste oli 95,8 % (96,1 %) kauden lopussa. Tekninen vuokrausaste oli 95,2 % (95,2 %).

Joulukuun lopussa Technopoliksella oli yhteensä yli 2 700 (yli 2 800) vuokrasopimusta. Yhtiö solmi vuoden aikana 371 (427) uutta sopimusta (mukaan lukien jatkettut ja uusitut sopimukset), joiden kattama vuokrattava pinta-ala oli 66 000 (114 300) neliometriä. Samalla ajanjaksolla päättyi 320 (309) sopimusta, joiden kattama vuokrattava pinta-ala oli 47 700 (45 400) neliometriä.

Sopimuskanta, % pinta-alasta maturiteetti, vuosia	31.12.2018	30.09.2018	30.06.2018	31.03.2018	31.12.2017
< 1	16	17	15	18	15
1-3	31	28	30	29	28
3-5	10	10	10	13	12
> 5	14	15	18	17	17

Toistaiseksi voimassa olevat	28	31	27	24	26
Keskimääräinen voimassaoloaika, kk	32	31	34	34	34
Vuokrasopimuskanta, milj. euroa	357,8	352,9	358,9	360,7	372,0

Nykyisen vuokrarakenteen ansiosta asiakkaat voivat joustavasti muuttaa toimitilojensa kokoa liiketoiminnan tarpeiden muuttuessa. Tämä on olennainen osa Technopolis-konseptia. Yhtiöllä on vahva, pitkäaikainen kokemus ja osaaminen tästä liiketoimintamallista, ja käytännössä asiakassuhteet ovat paljon vuokrasopimusten nykyistä keskimääräistä voimassaoloaika pidemmät.

Technopoliksen luottotappiot ovat määrältään vähäisiä. Vuonna 2018 kirjattiin luottotappioita yhteensä 0,08 (0,07) milj. euroa.

LIIKETOIMINTASEGMENTIT

Technopoliksella on kolme liiketoimintasegmenttiä: Suomi, Baltic Rim ja Skandinavia.

Suomi

Suomi-segmentti sisältää pääkaupunkiseudun, Kuopion, Oulun ja Tampereen liiketoimintayksiköt sekä kaksi UMA coworking -tilaa Helsingissä. Jyväskylän liiketoiminnot myytiin marraskuun 2017 lopussa. Jyväskylä sisältyy tammi-marraskuun 2017 vertailutietoihin.

Suomi	10-12/	10-12/	Muutos %	2018	2017	Muutos %
	2018	2017		2018	2017	
Liikevaihto, milj. euroa	28,5	29,6	-3,5	110,9	117,7	-5,7
Kiinteistötuotot, milj. euroa	22,7	24,1	-5,7	89,5	97,5	-8,2
Palvelutuotot, milj. euroa	5,8	5,5	6,4	21,4	20,2	6,3
Käyttökate, milj. euroa	9,9	14,0	-29,8	52,3	61,5	-14,9
Käyttökatemarginaali, %	34,6	47,5	-	47,2	52,3	-
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo*, milj. euroa	-	-	-	924,9	890,9	3,8
Kampuksia, lkm	-	-	-	12	12	-
Vuokrattava pinta-ala*, milj. euroa	-	-	-	425 000	425 000	0,0
Keskimääräinen vuokra*, euroa/m ² /kk	-	-	-	17,5	17,7	-1,2
Taloudellinen vuokrausaste*, %	-	-	-	94,0	94,5	-
Markkinoiden nettotuottovaade, ka*, %	-	-	-	7,2	7,3	-

* Kauden lopussa.

HUOM: 12/18: 6 100 m² uudistustyön alla, 12/17: 4 500 m² uudistustyön alla.

Kiinteistötuottojen lasku johtui pääasiassa Jyväskylän toimintojen myynnistä syksyllä 2017. Keskivuokra laski 1,2 % edellisvuodesta ja oli 17,5 (17,7) euroa neliömetriltä kuukaudessa. Samoin myös taloudellinen vuokrausaste laski 0,5 prosenttiyksikköä pääasiassa Ruoholahti 3 -rakennuksen suhteellisen matalan vuokrausasteen vuoksi Helsingissä, kun taas sijoituskiinteistöjen käypä arvo nousi pääasiassa saman rakennuksen valmistumisen seurauksena. Palvelutuotot kasvoivat 6,3 % edellisvuoden vastaavaan jaksoon verrattuna ja olivat 21,4 (20,2) milj. euroa. Käyttökate laski sekä Jyväskylän toimintojen myynti että konsernin hallinnon kulujen allokoinnit neljännellä vuosineljänneksellä.

Baltic Rim

Baltic Rim -segmentti sisältää kolme liiketoimintayksikköä: Tallinna Virossa, Vilna Liettuaassa ja Pietari Venäjällä.

Baltic Rim	10-12/ 2018	10-12/ 2017	Muutos %	2018	2017	Muutos %
Liikevaihto, milj. euroa	10,7	9,4	13,9	40,5	36,0	12,4
Kiinteistötuotot, milj. euroa	9,1	8,5	7,7	35,3	32,5	8,6
Palvelutuotot, milj. euroa	1,6	1,0	69,4	5,2	3,6	46,4
Käyttökate, milj. euroa	4,9	5,4	-9,6	23,5	21,5	9,7
Käyttökatemarginaali, %	46,0	57,9	-	58,1	59,6	-
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo*, milj. euroa	-	-	-	360,1	325,2	10,7
Kampuksia, lkm	-	-	-	3	3	-
Vuokrattava pinta-ala*, milj. euroa	-	-	-	192 300	176 000	9,3
Keskimääräinen vuokra*, euroa/m ² /kk	-	-	-	15,5	15,7	-1,3
Taloudellinen vuokrausaste*, %	-	-	-	99,4	99,7	-
Markkinoiden nettotuottovaade, ka*, %	-	-	-	7,9	8,1	-

*Kauden lopussa.

HUOM: 12/18: 200 m² uudistustyön alla, 12/17: 8 400 m² uudistustyön alla.

Vuokrattava pinta-ala, liikevaihto, käyttökate ja sijoituskiinteistöjen käyvät arvot kasvoivat vuonna 2018 edellisvuodesta. Kasvu johtui pääasiassa uusien rakennusten valmistumisesta Vilnassa ja Tallinnassa. Venäjän ruplan heikentymisellä oli -1,2 (+1,1) milj. euron negatiivinen vaikutus liikevaihtoon ja -0,8 (+0,8) milj. euron negatiivinen vaikutus käyttökatteeseen edellisvuoteen verrattuna. Vuokrausasteet olivat edelleen erittäin korkeita. Vertailukelpoisin valuuttakurssein keskivuokra nousi 3,5 %.

Käyttökate laski vuoden viimeisellä neljänneksellä edellisvuoden vastaavaan jaksoon verrattuna konsernin hallinnon kulujen allokointien seurauksena.

Skandinavia

Vuoden 2018 lopussa Skandinavia-segmenttiin kuuluivat Oslon ja Göteborgin liiketoimintayksiköt sekä UMA coworking -tilat Tukholmassa, Kööpenhaminassa ja Oslolla.

Skandinavia	10-12/ 2018	10-12/ 2017	Muutos %	2018	2017	Muutos %
Liikevaihto, milj. euroa	6,7	6,6	2,3	25,9	26,0	-0,4
Kiinteistötuotot, milj. euroa	6,0	6,0	-0,3	23,9	24,4	-2,0
Palvelutuotot, milj. euroa	0,7	0,6	30,1	2,0	1,6	24,3
Käyttökate, milj. euroa	2,1	3,1	-32,9	12,1	14,1	-14,1
Käyttökatemarginaali, %	31,5	47,9	-	46,9	54,4	-
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo*, milj. euroa	-	-	-	321,3	321,9	-0,2
Kampuksia, lkm	-	-	-	2	2	-
Vuokrattava pinta-ala*, milj. euroa	-	-	-	101 700	100 900	0,8
Keskimääräinen vuokra*, euroa/m ² /kk	-	-	-	19,5	19,5	-0,3
Taloudellinen vuokrausaste*, %	-	-	-	97,3	97,5	-
Markkinoiden nettotuottovaade, ka*, %	-	-	-	5,2	5,3	-

*Kauden lopussa.

HUOM: 12/18: 800 m² uudistustyön alla, 12/17: 1 300 m² uudistustyön alla.

Liikevaihto pysyi vuonna 2018 käytännössä edellisvuoden tasolla. Norjan kruunun ja Ruotsin kruunun heikkenemisellä oli -1,0 (-0,2) milj. euron negatiivinen vaikutus liikevaihtoon ja -0,6 (-0,1) milj. euron negatiivinen vaikutus käyttökatteeseen vuoteen 2017 verrattuna. Kannattavuutta rasittivat Tukholman UMA Kungsbronin, Kööpenhaminan UMA Vestergaden ja UMA Oslo City coworking-tilojen käyttöönotto.

Käyttökate laski neljännellä neljänneksellä edellisvuoden vastaavaan jaksoon verrattuna konsernin hallinnon kulujen allokoitien seurauksena.

Keskivuokra euroissa pysyi edellisvuoden tasolla ja oli 19,5 (19,5) euroa neliömetriltä koko vuodelta. Vertailukelpoisin valuuttakurssein keskivuokra nousi 2,3 %.

Göteborgin kampus on toistaiseksi käytännössä vuokrattu yhdelle vuokralaiselle, mikä selittää Skandinavia-segmentin alhaiset palvelutuotot.

KONSERNIN STRATEGIA

Kesällä 2017 Technopolis sai päätökseen kattavan, konsernin strategiaa ja strategisia ja taloudellisia tavoitteita koskeneen arvioinnin ja julkisti sen tulokset 2.6.2017. Yhtiön johto ja uusi hallitus käyvät parhaillaan läpi yhtiön strategiaa ja siihen mahdollisesti tarvittavia muutoksia.

Kesällä 2017 julkistetun strategian painopisteet olivat:

- Technopoliksen konseptin vahvistaminen. Konsepti tuottaa korkean vuokrausasteen, korkean asiakkaan kokeman lisäarvon ja vuokratason sekä korkean asiakastytyväisyyden.
- Olemassa olevien kampusten laajentaminen organisaation kasvuhankkeilla
- UMA coworking -verkoston merkittävä laajentaminen
- Palveluliiketoiminnan ja sen kannattavuuden kasvattaminen
- Arvoa luovien yritysostojen toteuttaminen Pohjoismaiden ja Itämeren alueella
- Strategian ja investointien toteuttaminen ilman uusia osakeanteja.

Nykyisen kiinteistö- ja palveluliiketoiminnan kannattavuuden kasvattamisen lisäksi yhtiön tavoitteena oli vauhdittaa organisaation kasvuhankkeita.

Organiset kasvuhankkeet

Organisia kasvuhankkeita oli käynnissä 31.12.2018 seuraavasti:

Alue	Nimi	Esivuokrausaste, %	Vuokrattava pinta-ala, m ²	Kokonaisinvestointi, milj. euroa	Vakiintunut tuotto, %	Valmistuminen
Vantaa	Aviapolis H	40,8	5 100	15,1	8,0	1/2019
Tampere	Asemakeskus	50,5	13 200	46,0	7,5	10/2019
Oulu	Ydinkeskusta II	5,3	8 400	25,0	8,4	3/2020
Tallinna	Sepapaja 1	0,0	10 800	25,0	8,7	5/2020
Kuopio	Microkatu, vaihe 8	74,0	6 800	12,1	10,4	8/2019
Tampere	Asemakeskus II	0,0	7 300	27,2	7,8	7/2020
Espoo	Innopoli IV, vaihe 1	100,0	6 400	94,1*	7,1*	Q3/2020
	Innopoli IV, vaihe 2**	100,0	6 300	-	-	Q3/2022
	Innopoli IV, vaihe 3**	40,0	6 400	-	-	Q4/2024
Vilnius	Nova	47,0	26 700	51,9	8,4	Q4/2020
Käynnissä YHTEENSÄ			97 400	296,4		

1) Vakiintunut tuotto = arvioitu nettotuotto / hankintameno.

*) summa sisältää kaikki kolme vaihetta

**) Projekti on hallituksen hyväksymä, mutta rakentamista ei vielä ole aloitettu

Marraskuussa Technopolis ilmoitti investoivansa yhteensä 51,9 milj. euroa olemassa olevan Ozasin kampuksensa laajentamiseen Liettuan Vilnassa. Uusi rakennus lisää vuokrattavaa pinta-alaa 26 700 neliömetrillä ja kasvattaa valmistuttuaan kampuksen kokonaispinta-alan hieman yli 100 000 neliömetriin. Rakentaminen aloitettiin joulukuussa 2018, ja rakennuksen on määrä valmistua vuoden 2020 neljännellä vuosineljänneksellä. Uuden rakennuksen esivuokrausaste on 47,0 %. Ankkuriasiakas on Skandinaviska Enskilda Banken AB:n Vilnan sivuliike (SEB Global Services).

Marraskuussa Technopolis päätti myös investoida yhteensä 94,1 milj. euroa olemassa olevan Otaniemen kampuksensa laajentamiseen Espoossa. Hanke koostuu kolmesta vaiheesta, jotka rakennetaan vuosina 2018–2024. Kasvuhanke lisää Otaniemen kampuksen vuokrattavaa pinta-alaa noin 19 000 neliömetrillä ja kasvattaa valmistuttuaan kampuksen kokonaispinta-alan lähes 78 700 neliömetriin. Ensimmäisen vaiheen rakentaminen aloitettiin joulukuussa 2018, ja sen on määrä valmistua vuoden 2020 kolmannella neljänneksellä. Ensimmäisen vaiheen vuokrattava pinta-ala on noin 6 400 neliömetriä. Technopolis on allekirjoittanut kymmenen vuoden vuokrasopimuksen ankkuriasiakas Teknologian tutkimuskeskus VTT Oy:n kanssa rakennuksen kaikista työtiloista sekä hankesopimuksen kahdesta seuraavasta vaiheesta.

Kaikki kolme vaihetta ovat suunnilleen saman suuruisia. Toisen vaiheen rakentamisen arvioidaan alkavan syksyllä 2019, ja sen on määrä valmistua vuoden 2022 kolmannella neljänneksellä. Kolmannen vaiheen rakentamisen arvioidaan alkavan vuoden 2023 alussa, ja sen on määrä valmistua vuoden 2024 viimeisellä neljänneksellä. Hankesopimuksen mukaan VTT vuokraa kaikki toisen vaiheen työtilat ja vähintään 40 % kolmannen vaiheen työtiloista kymmeneksi vuodeksi. Technopoliksen ja VTT:n välisessä sopimuksessa on kuitenkin joitakin yleisiä ehtoja, jotka on täytettävä ennen kunkin vaiheen rakentamisen aloittamista ja valmistumista nykyisen suunnitelman mukaan.

Syyskuussa Technopolis ja sen yhteisyrityskumppani Virossa päättivät 25 miljoonan euron laajennusinvestoinnista Tallinnan Ülemisten kampuksellaan. Kun Sepapaja 1 -rakennus on valmistunut, sen vuokrattava pinta-ala on 10 800 neliötä ja investoinnin vakiintunut tuotto on arviolta 8,7 %. Uuden toimistorakennuksen ja pysäköintihallin rakennustyöt alkoivat lokakuussa 2018. Rakennuksen on määrä valmistua tammikuussa 2020.

Elokuussa Technopolis päätti investoida yhteensä 39,3 milj. euroa laajennushankkeisiin kampuksillaan Kuopiossa ja Tampereella. Kuopiossa Microkadun kampuksen vuokrattava pinta-ala kasvaa 6 800 neliömetrillä. Investoinnin arvo on 12,1 miljoonaa euroa, ja rakennusprojektin vakiintuneen tuoton arvioidaan olevan 10,4 %. Rakennustyöt alkoivat syyskuussa 2018 ja päättyvät elokuussa 2019. Esivuokrausaste on 74,0 %.

Tampereella laajennetaan rakenteilla olevaa Asemakeskuksen kampusta, jonka rakennustyöt käynnistyivät helmikuussa 2018. Toisen vaiheen investoinnin arvo on 27,2 miljoonaa euroa, ja projektin vakiintuneen tuoton arvioidaan olevan 7,8 %. Toinen vaihe lisää vuokrattavaa pinta-alaa 7 300 neliömetrillä ja kasvattaa valmistuttuaan kampuksen kokonaispinta-alan 20 500 neliömetriin. Rakenteilla on myös pysäköintitalo, johon tulee 120 pysäköintipaikkaa. Toisen vaiheen rakennustyöt alkoivat syyskuussa 2018 ja päättyvät heinäkuussa 2020. Ensimmäisen vaiheen esivuokrausaste oli 50,5 % vuoden lopussa. Toisen vaiheen tiloista ei ole vielä allekirjoitettu esivuokrasopimuksia, mutta prospektikanta on vahva.

Kesäkuussa 2018 Technopolis päätti investoida 25 milj. euroa Oulun ydinkeskustan kampuksensa laajennukseen. Hankkeen on määrä valmistua maaliskuussa 2020.

Palveluliiketoiminnan kasvattaminen ja kannattavuus

Palveluliiketoiminta on kasvanut ja sen kannattavuus parantunut suunnitellusti. Vuonna 2018 palvelutuotot kasvoivat 13,1 % edellisvuodesta ja olivat 28,7 (25,4) milj. euroa. Palvelujen osuus konsernin liikevaihdosta oli 16,2 % (14,1 %). Neljännellä vuosineljänneksellä niiden osuus liikevaihdosta oli 17,7 % (15,3 %). Osuus on pienempi Baltic Rim- ja Skandinavia-segmenttien alueen kampuksilla, mutta näillä kansainvälisillä kampuksilla palvelumyynti kasvoi keskimäärin peräti noin 34 % edellisvuoteen verrattuna. Euromääräisesti eniten kasvaneet palvelut vuonna 2018 olivat työympäristöratkaisut ja muuttopalvelut sekä kokouspalvelut.

Palveluliiketoiminnan käyttökate vuonna 2018 laski 21,8 % edellisvuodesta ja oli 2,1 (2,7) milj. euroa. Käyttökatemarginaali oli 7,2 % (10,5 %). UMA-verkoston käyttöönottoon liittyneillä noin 3,2 milj. euron kuluilla oli merkittävä vaikutus palvelujen käyttökatteeseen. Ilman näitä kuluja palvelujen käyttökatemarginaali oli 16,7 % vuonna 2018.

UMA coworking -verkoston kehitys

Vuoden lopussa oli toiminnassa viisi UMA-työtilaa: kaksi Helsingissä, yksi Kööpenhaminassa, yksi Oslossa ja yksi Tukholmassa.

Joulukuussa 2018 avattiin kaksi uutta UMA-työtilaa, yksi Oslon keskustassa ja toinen Helsingissä. UMA Oslo City rakennettiin vuokrattuun 3 000 neliön tilaan, johon tuli 42 pientoimistoa, yli 100 yhteiskäytössä olevaa työpistettä ja neljä kokoushuonetta. UMA Teurastamo, Helsingin toinen UMA coworking -tila, sijaitsee trendikkäällä Kalasataman alueella, ja se rakennettiin vuokrattuun 1 700 neliömetrin tilaan.

Lokakuussa Technopolis ilmoitti laajentavansa UMA coworking -konseptia Baltian maiden pääkaupunkeihin. Uusia UMA coworking -tiloja avataan Tallinnan ja Vilnan keskustaan vuoden 2019 puolivälissä. Tallinnassa UMA Maakri sijaitsee liikekeskustan sydämessä. Tämä moderni työtila rakennetaan huolellisesti entisöityyn historialliseen rakennukseen. Vilnan UMA-työtila sijaitsee huippulaadukkaan GO9-ostoskeskuksen ylimmässä kerroksessa kaupungin ydinkeskustassa.

Aiemmin lokakuussa Technopolis ilmoitti avaavansa neljä uutta UMA coworking -tilaa vuosina 2019–2020. Technopolis menee uudelle markkina-alueelle avaamalla UMA coworking -tilan Varsovan keskustaan Puolaan. Tukholmaan avataan kaksi uutta UMA coworking -tilaa: Södermalmin alueelle keskustaan ja Solna Strandin vilkkaaseen liiketoimintakeskittymään. Lisäksi Technopolis avaa UMA coworking -tilan elinvoimaiseen Keilaniemeen Espooseen.

Technopolis ilmoitti maaliskuussa laajentavansa toimintaansa uudelle markkina-alueelle Tanskaan. UMA Vestergade rakennettiin vuokrattuun 1 950 neliön tilaan, johon tuli 33 pientoimistoa, 60 yhteiskäytössä olevaa työpistettä ja viisi kokoushuonetta. Tila avattiin syyskuussa.

UMA Kungsbron avattiin Tukholmassa huhtikuussa. Vuokrattava pinta-ala on noin 2 350 neliötä.

TOIMINTAYMPÄRISTÖ

Makroympäristö

%	Suomi	Norja	Ruotsi	Viro	Liettua	Venäjä
BKT:n kasvuennuste						
vuosimuutos '17–18	+2,8	+2,3	+2,5	+3,3	+3,4	+1,6
vuosimuutos '18–19	+1,8	+2,2	+1,9	+3,5	+2,9	+1,5
vuosimuutos '19–20	+1,6	+2,0	+1,9	+2,3	+2,6	+1,8
KHI:n kasvuennuste						
vuosimuutos '17–18	+1,1	+2,7	+2,0	+3,1	+2,6	+2,9
vuosimuutos '18–19	+1,3	+2,3	+2,4	+2,9	+2,5	+5,0
vuosimuutos '19–20	+1,7	+2,1	+2,3	+2,8	+2,5	+4,0

Lähde: OECD, marraskuu 2018

Toimistomarkkinat

Suomi

%	HMA	Oulu	Tampere	Kuopio
MARKKINA				
Toimistojen vajaakäyttöaste				
Liikekeskusta	8,4	n/a	n/a	n/a
Kaupungin keskiarvo	13,1	8,5	10,8	n/a
Toimistojen tuottovaatimus				
Liikekeskusta	3,8	7,5	6,5	n/a
Kaupungin keskiarvo	3.8-6.6	n/a	n/a	n/a

TECHNOPOLIS

Vajaakäyttöaste	12,1	5,4	1,8	1,5
-----------------	------	-----	-----	-----

Lähde: Catella

HUOM: Markkinatiedot 12/18, Technopoliksen tiedot 12/18.

Suomessa kiinteistömarkkinoiden kauppohen kokonaisarvo nousi kolmantena peräkkäisenä vuonna ja kasvoi poikkeuksellisen suureksi. Kokonaisarvo oli 8,9 mrd. euroa. Se on kaikkien aikojen toiseksi suurin määrä vuoden 2017 (10,0 mrd. euroa) jälkeen. Vuoden 2017 tavoin sijoittajia kiinnostivat vuonna 2018 eniten toimisto-kiinteistöt, joiden osuus kauppohen kokonaisarvosta oli 39 % (42 %). Kauppohen lukumäärä oli vuonna 2018 lähes 30 % suurempi kuin vuotta aiemmin. Suomi houkutteli edelleen kansainvälisiä sijoittajia, joiden osuus kauppohen kokonaisarvosta oli 65 % (73 %). Suomen markkinoille tuli useita uusia kansainvälisiä sijoittajia.

Tuottovaatimukset ovat laskeneet suuren kysynnän seurauksena. **Helsingin** keskustassa tuottovaatimus laski 3,8 %:iin, mikä on kaikkien aikojen alhaisin taso. Tuottovaatimukset ovat laskeneet jo yli viiden vuoden ajan. Catellan aikasarjassa edellinen 4 %:n kirjaus on vuodelta 1990. Pääkaupunkiseudun vajaakäyttöasteiden lasku on sen sijaan pysähtynyt ainakin hetkellisesti, ja vajaakäyttöaste on noin 13 %, eli suhteellisen suuri.

Tiedot Suomen toimistomarkkinoista ovat Catellalta.

Muut markkinat

%	RUOTSI Göteborg	NORJA Oslo	VIRO Tallinna	LIETTUA Vilna	VENÄJÄ Pietari
MARKKINA					
Toimistohen vajaakäyttöaste					
A-luokka / liikekeskusta*	2,3*	6,0	4,5	5,0	3,1
B-luokka / kaupungin ka*	6,0 [†]	10,0 [†]	9,0/8,5*	2,8/3,7*	7,2/5,8*
Toimistohen tuottovaatimus					
A-luokka / liikekeskusta*	3,85*	3,75*	<7,0	n/a	9,25–11,25**
B-luokka / kaupungin ka*	4,5 [†]	5,00 [†]	8,0-9,25	6,25**	n/a
TECHNOPOLIS					
Vajaakäyttöaste	2,2	3,0	0,9	0,0	0,9

Lähteet: CBRE, Göteborg; Newsec ja Cushman & Wakefield, Oslo; Newsec, Tallinna ja Vilna; JLL, Pietari

[†] Gården alue Göteborgissa ja Fornebun alue Oslossa

** Prime-toimistohen ja ostoskeskusten tuotto Q4/18

HUOM: Markkinatiedot 9 ja 12/18, Technopoliksen tiedot 12/18

Pohjoismaiden kiinteistömarkkinat hyötyivät edelleen vahvasta suhdanteesta ja matalista koroista. Toimitilohen suuri kysyntä laskee vajaakäyttöasteita ja nostaa vuokria lähes kaikilla alueilla ja joka segmentissä. Joustavien työtilohen ja coworking-tilohen yleistymisellä on yhä suurempi vaikutus toimistomarkkinaan, kun taas logistiikan ja vähittäiskaupan aloilla on käynnissä suuria rakennemuutoksia digitalisaation ja verkkokaupan kasvun seurauksena. (Lähde: JLL)

Korkeatasoisten toimistohen tuottovaatimukset ovat laskeneet kaikissa Pohjoismaissa vuoden 2013 lopusta lähtien. Tuottovaatimukset ovat matalimmat Tukholman liikekeskustassa, vain 3,5 %, koska yleinen taloustilanne on suhteellisen vahva ja vapaita tiloja on erittäin vähän. Tuottovaateet ovat toiseksi matalimmat Oslossa: 3,6 %. Kiinteistökauppohen kumulatiivinen kokonaisarvo Ruotsissa marraskuun 2018 lopussa oli 131 mrd. kruunua, jossa on kasvua edellisvuodesta noin 8 %. Kansainvälisten sijoittajien osuus oli 28 % (23 %) kauppohen kokonaisarvosta. Toimistohen osuus oli 24 %. Tukholma on maantieteellisesti hallitsevin alue: sen osuus kauppohen kokonaisarvosta oli 42 %. Göteborgin osuus oli 10 %. (Lähde: Catella, Newsec)

Göteborgin keskustan suuren kysynnän ja vähäisen tarjonnan vuoksi toimistohen markkinavuokrat ovat nousseet myös kauempana keskustasta, esimerkiksi Gårdenissa ja Lindholmenissa. Sijoittajien kiinnostus keskustatoimistohen on vahvaa Göteborgissa, mutta toimistohen tiloja on tullut viime vuosina myyntiin erittäin vähän. Lisäksi uusien toimistohen rakentaminen on ollut rajallista. Rakenteilla olevien toimistohen tilohen määrä on nyt suurempi kuin koskaan aiemmin, noin 1 168 000 neliometriä. Tilat valmistuvat vuosina 2019–2025. (Lähde: CBRE)

Oslossa on vahva kysyntä toimistotiloille talouskasvun, rajallisen rakentamisen ja rakennusten asunnoiksi muuntamisen seurauksena. Korkeatasoisten toimistotilojen tuottovaateet ovat 3,6 %. Tuottovaateet korkeatasoisten kiinteistöjen ja reuna-alueilla sijaitsevien kiinteistöjen välillä näyttää kaventuvan. Tämä johtuu osittain keskustakiinteistöjen rajallisesta tarjonnasta sekä siitä, että vastaavien kiinteistöjen vuokrasopimukset reuna-alueilla ovat houkuttelevia. Vuokrataso Fornebussa näyttää pysyvän vakaana. Vajaakäyttö on edelleen ongelma, vahvasta öljy- ja kaasuteollisuuden liitännäisyydestä johtuen. (Lähde: Catella ja Cushman & Wakefield)

Tallinnan toimistomarkkina kasvaa. Tämänhetkisten tietojen mukaan markkinoille odotettiin tulevan vuonna 2018 noin 70 000 neliötä toimistotilaa, josta suurin osa vuoden jälkipuoliskolla. Nykyaikaisten toimistotilojen tarjonnan odotettiin ylittävän 800 000 neliometriä vuoden 2018 loppuun mennessä. Rakentamisen määrä kasvaa lyhyellä aikavälillä. Nykyaikaisten rakennusten keskimääräinen vajaakäyttöaste on 8,5 %. A-luokassa vajaakäyttöaste on 4,5 % ja B-luokassa 9 %. Vajaakäyttöaste on kuitenkin edelleen häviävän pieni suosituimmilla alueilla ja uusissa A-luokan rakennuksissa. Newsec ennustaa vajaakäyttöasteen kasvavan vuoden 2018 viimeisellä neljänneksellä ja vuoden 2019 alkupuoliskolla, koska uusia tiloja valmistuu huomattavan paljon. Halutuimpia ovat alle 100 neliömetrin toimistot, ja 150–300 neliömetrin toimistojen kysyntä on tällä hetkellä heikointa. Korkeatasoisten toimistotilojen keskimääräiset tuottovaatimukset laskivat, ja ne ovat tällä hetkellä hieman alle 7 %. (Lähde: Newsec).

Vilnan nykyaikaisen toimistokannan vuokrattavissa oleva bruttopinta-ala oli 635 150 neliometriä vuoden 2018 lopussa. Vuosina 2019–2020 nykyaikaisen toimistotilan määrän Vilnassa odotetaan kasvavan noin 217 600 neliometrillä, josta hieman alle 60 % on A-luokan toimistotilaa. A-luokan kiinteistöjen vajaakäyttöaste oli 5 % ja B-luokan kiinteistöjen 2,8 % vuoden 2018 viimeisellä neljänneksellä. A-luokan toimistotilojen vajaakäyttöaste kasvoi vuoden kuluessa, kun taas B-luokan kiinteistöjen vajaakäytön lasku jatkui. Korkeatasoisten liike- ja toimistotilojen keskimääräiset tuottovaateet Vilnassa olivat 6,25 % vuoden 2018 viimeisellä neljänneksellä. (Lähde: Newsec)

Pietarin toimistokanta vuoden 2018 viimeisen neljänneksen lopussa oli 3,37 miljoonaa neliometriä, josta A-luokan osuus oli 33 %. Vuokraustoiminta vuonna 2018 ei ollut kovin vilkasta, koska suuria toimisto-rakennuksia ei ollut tarjolla. A-luokan toimistojen keskimääräinen vajaakäyttöaste oli Pietarissa 3,1 % ja B-luokan toimistojen 7,2 % joulukuun lopussa. A-luokan toimistojen ruplamääräinen vuokrataso nousi 1,9 % ja B-luokan 1,6 % vuoden 2018 viimeisellä neljänneksellä vuoden kolmanteen neljänneksen verrattuna. Korkeatasoisten toimisto- ja ostoskeskustilojen tuottovaatimus Pietarissa oli 9,25–11,25 %. (Lähde: JLL)

VASTUULLISUUS TECHNOPOLIKSESSA

Technopolis on kiinteistöalan vastuullisuuden edelläkävijöitä. Vastuullisuus on Technopolikselle ensisijaisen tärkeää, koska se vaikuttaa omaisuuden arvoon, vuokralaisten hyvinvointiin ja tuottavuuteen sekä liiketoiminnan yleiseen muutosjoustavuuteen. Vastuullisuudessa Technopolis keskittyy liiketoimintansa kannalta tärkeimpiin asioihin. Tässä on apuna Technopoliksen strateginen lähestymistapa vastuullisuuteen. Painopistealueemme – yhteinen työympäristö, kestävä tehokkuus sekä osaaminen ja rehtiys – sisältävät kaikki tavoitteita ja toimia:

- **Yhteinen työympäristö** -teema keskittyy luomaan yhteisöjä, jotka tukevat menestystä, hyvinvointia ja tuottavuutta.
- **Kestävä tehokkuus** -teema keskittyy lisäämään kilpailukykyämme toimialalla tarjoamalla asiakkaillemme ekotehokkaita, terveellisiä ja joustavia toimitiloja ja palveluja.
- **Osaaminen ja rehtiys** -teema keskittyy varmistamaan eettisten toimintaperiaatteiden noudattamisen sekä henkilöstön tyytyväisyyden ja sitoutuneisuuden.

Yhtiön vuonna 2017 uudistamiin yritys vastuutavoitteisiin sisältyy energiankulutuksen ja päästöjen vähentäminen perusvuodesta 2016 vuoteen 2025. Kehitystä seurataan neljännesvuosittain.

Vuonna 2018 Technopoliksesta tuli ensimmäinen suomalainen yritys, joka on saanut Greenbuild Europe Leadership Award -palkinnon. Yhtiö palkittiin yhtenä Euroopan vihreän rakentamisen edelläkävijöistä. U.S. Green Building Council (USGBC) myönsi palkinnon Greenbuild-konferenssissa Berliinissä huhtikuussa. Greenbuild-tapahtumat ovat maailman suurimpia vihreän rakentamisen konferensseja.

Lisäksi Technopolis sai täydet viisi tähteä ja arvostetun Green Star -luokituksen vuoden 2018 GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) -vertailussa. Edellisvuosiin verrattuna Technopolis paransi sekä pistemääräänsä että luokitustaan ja oli eurooppalaisen vertaisryhmänsä kolmanneksi paras yritys. Technopolis palkittiin myös EPRA:n (European Public Real Estate Association) kultatason sBPR-merkillä avoimesta ja läpinäkyvästä vastuullisuustietojen julkistuksesta.

Technopolis sai vuonna 2018 viisi rakennuskohtaista ympäristösertifikaattia: kolme LEED Core and Shell -sertifikaattia uudisrakennushankkeissaan sekä kaksi Technopolis LEED Volume -ohjelman mukaista sertifikaattia olemassa oleville rakennuksilleen. LEED Core and Shell -sertifikaatin saaneista kiinteistöistä Tallinnan Lõõtsa 12 -rakennus sai platinatason sertifikaatin ja Vilnan Penta-rakennus ja Helsingin Ruoholahti 3 -rakennus saivat kultatason sertifikaatin. Molemmat Technopolis LEED Volume -ohjelman mukaisesti sertifioidut olemassa olevat rakennukset saivat kultatason sertifikaatin.

Technopolis on yhteistyössä kumppaneidensa kanssa kasvattanut rakennuksissaan tuotettavan uusiutuvan energian määrää. Vuoden ensimmäisellä puoliskolla asennettiin aurinkopaneeleja useaan rakennukseen Oulussa ja yhteen rakennukseen Vilnassa. Näiden uusien aurinkovoimajärjestelmien nimellisteho on yhteensä 1,4 MW. Technopolis on myös lisännyt vihreän sähkön osuutta Tallinnan kampuksella, mikä vähentää hiilidioksidipäästöjä merkittävästi.

Vuoden 2018 ensimmäisellä neljänneksellä henkilöstötutkimusten toteuttaja Corporate Spirit palkitsi Technopoliksen yhtenä Suomen innostavimmista työpaikoista.

Keskeiset tunnusluvut			Muutos	Tavoite
	2018	2016	%	2025
Hiilidioksidipäästöt, CO ₂ e kg/m ²	23,4	29,8	-21 %	-30 %
Energiankulutus, kokonaiskulutus, kWh/m ²	201,8	203,3	-1 %	-10 %
Energiankulutus, kiinteistöenergia, kWh/m ²	138,8	140,8	-1 %	-10 %

ARVIO RISKEISTÄ JA EPÄVARMUUSTEKIJÖISTÄ

Riskienhallinta Technopoliksessa

Technopoliksen hallitus hyväksyi uuden konsernitason riskienhallintapolitiikan elokuussa 2018. Poliittikka laadittiin konsernitason riskienhallinnan prosessin ja käytäntöjen muodollistamiseksi. Poliittikka keskeisiä kohtia ja merkittävimpiä muutoksia aiempiin käytäntöihin verrattuna ovat esimerkiksi riskien tunnistamisen prosessin muuttaminen entistä enemmän alhaalta ylöspäin suuntautuvaksi, joidenkin jo olemassa olevien foorumien sisällyttäminen konserninlaajuiseen riskienhallintaprosessiin myös muodollisesti. Lisäksi ylimmän johdon vuotuinen riskiarviointi sisältää nyt myös pidemmän kolmen vuoden tarkasteluajanjakson (aiemmin ainoastaan 12 kuukautta). Technopoliksen riskienhallinnan prosesseja ja käytäntöjä on kuvattu yksityiskohtaisesti useissa eri poliitikoissa ja ohjeissa.

Technopoliksen riskienhallinnan päätavoitteet ovat:

- varmistaa yhtiön liiketoiminnan tavoitteiden saavuttaminen,
- tunnistaa, arvioida, mitata ja pienentää merkittäviä riskejä ja epävarmuustekijöitä sekä
- seurata merkittäviä riskejä ja epävarmuustekijöitä osana liiketoimintojen päivittäistä johtamista.

Technopoliksen riskienhallinnan muita tavoitteita ovat:

- varmistaa liiketoimintojen jatkuvuus
- optimoida yhtiön riskiprofiili osakkeenomistajien ja muiden sidosryhmien näkökulmasta
- estää vältettävissä olevat tappiot
- varmistaa, että työntekijät ovat tietoisia mahdollisista riskeistä ja että he pystyvät tunnistamaan ja käsittelemään riskejä ennakoivasti.

Taloudellisten riskien hallinnan tarkoituksena on turvata Technopoliksen toiminnalle tehokas ja kilpailukykyinen rahoitus ja pienentää rahoitusmarkkinoiden vaihtelujen kielteisiä vaikutuksia sen liiketoimintaan. Taloudellisia riskejä ja niiden hallintaa kuvataan tarkemmin [vuoden 2018 tilinpäätöksen](#)

liitetiedoissa (liitetieto 22) sekä tämän raportin kohdassa "Taloudellisten riskien hallinta".

Yhtiön viimeisimmässä riskinarvioinnissa vuoden 2018 viimeisellä neljänneksellä yhtiön johto arvioi Technopoliksen liiketoimintaan lyhyellä aikavälillä (seuraavat 12 kuukautta) vaikuttavien merkittävimpien riskien olevan strategisia riskejä. Taloudellisiin, ulkoiisiin ja operatiivisiin riskeihin lukeutuvat riskit arvioitiin vähemmän merkittäviksi. Vastuullisuusriskejä pidettiin vähiten merkityksellisinä.

Yhtiön johto arvioi Technopoliksen toimintaan keskipitkällä aikavälillä (seuraavat 36 kuukautta) vaikuttavien merkittävimpien riskien liittyvän strategiaan ja ulkoiisiin riskeihin. Taloudellisiin ja operatiivisiin riskeihin ja vastuullisuusriskeihin lukeutuvat riskit arvioitiin merkitykseltään vähäisemmiksi.

Yhtiön uusi hallitus on käynyt läpi tämän arvion, eikä hallitus näe arviossa muutettavaa.

Yhtiö on esitellyt tärkeimmät riskit vuodelle 2018 hallituksen toimintakertomuksessa ja vuoden 2017 vuosikatsauksessa. Mikään tuolloin tunnistetuista riskeistä ei toteutunut millään merkittävällä tavalla kuluneen vuoden aikana.

Merkittävimmät riskit

Lyhyt aikaväli (seuraavat 12 kuukautta)

Vuoden 2018 vuotuisessa riskinarvioinnissa merkittävimpinä lyhyen aikavälin **strategisina riskeinä** pidettiin investointeihin, strategisten tavoitteiden saavuttamiseen ja yritysjärjestelyihin liittyviä riskejä. On olemassa riski, että yhtiö tekee kannattamattomia investointeja ja/tai maksaa hankinnoista liian korkean hinnan esim. markkinoiden ja/tai liiketoiminnan kehitykseen liittyvien väärin oletusten perusteella. Lisäksi on olemassa riski, että yhtiö ei pysty täysin ymmärtämään ja hyödyntämään nopeasti kasvavan coworking-markkinan tuomia liiketoimintamahdollisuuksia.

Merkittävin **operatiivinen riski** liittyy henkilöstöhallintoon ja yhtiön kykyyn houkuttaa ja sitouttaa tarvittavaa avainhenkilöstöä toteuttamaan yhtiön strategiaa. Lisäksi on olemassa tietotekniikkaan liittyvä riski, että nykyiset tietojärjestelmät eivät tue yrityksen toimintaa optimaalisesti; että järjestelmät eivät täysin vastaa liiketoiminnan tarpeita; että tärkeiden järjestelmien päivityksiä ei saada ajoissa; ja että hajanainen ja yhteensopimaton IT-infrastruktuuri aiheuttaa tehottomuutta ja kasvattaa IT-kustannuksia.

Merkittävimmän **taloudellisen riskin** arvioitiin liittyvän valuuttakurssien epäedullisiin liikkeisiin, jotka voivat heikentää yhtiön kannattavuutta. Lisäksi arvioitiin, että yhtiön kykyyn hallita likvidejä varojaan liittyy riski. Taloudellisia riskejä on kuvattu tarkemmin tämän raportin kohdassa "Taloudellisten riskien hallinta" sekä **vuoden 2018 tilinpäätöksen** liitetiedoissa (liitetieto 22).

Lyhyen aikavälin **ulkoisten riskien** nähtiin liittyvän markkinadynamiikkaan, kuten entistä kovempaan kilpailuun perinteisillä toimistomarkkinoilla ja/tai Technopoliksen mallin kanssa kilpaileviin uusiin liiketoimintamalleihin. Lisäksi esimerkiksi toimistotilojen ylitarjonnasta tai talouden laskusuhdanteesta johtuvat odottamattomat markkinaolosuhteet voivat estää Technopolista saavuttamasta kasvutavoitteitaan ja ylläpitämästä kannattavuutta. Myös muutokset geopolitiisessa tilanteesta arvioitiin riskiksi.

Keskipitkä aikaväli (seuraavat 36 kuukautta)

Vuoden 2018 vuotuisessa riskinarvioinnissa merkittävimpien keskipitkän aikavälin **strategisten riskien** nähtiin liittyvän yhtiön kykyyn ymmärtää ja hyödyntää kokonaisvaltaisesti nopeasti kasvavan coworking-markkinan tuomat mahdollisuudet sekä yhtiön kykyyn laajentaa palveluliiketoimintaansa kehittämällä uusia palveluja. Lisäksi on olemassa riski, että yhtiö ei pysty hyödyntämään digitalisaation mahdollisuuksia.

Merkittävin **operatiivinen riski** liittyy henkilöstöhallintoon ja yhtiön kykyyn houkuttaa ja sitouttaa tarvittavaa avainhenkilöstöä toteuttamaan yhtiön strategiaa. Lisäksi on olemassa tietotekniikkaan liittyvä riski, että nykyiset tietojärjestelmät eivät tue toimintaa optimaalisesti. On olemassa myös riski, että Technopoliksen päätökset coworking-toiminnassa ja muissa uusissa liiketoiminnoissa perustuvat väärin olettamuksiin tai taloudelliseen suunnitteluun tai että yhtiölle tulee haasteita optimaalisten sijaintien valinnassa tai hankinnassa, riittävien resurssien turvaamisessa tai myynnin onnistumisessa. Lisäksi yhtiö panostaa keskeisten toimintaprosessien jatkuvaan kehittämiseen.

Merkittävin [taloudellinen riski](#) kolmen vuoden aikavälillä liittyy kovenanttiehtojen rikkoutumiseen.

Keskipitkän aikavälin [ulkoisten riskien](#) arvioitiin olevan pitkälti samoja kuin lyhyen aikavälin riskien ja liittyvän markkinadynamiikkaan, asiakkaiden mieltymysten mahdollisiin muutoksiin ja markkinaolosuhteiden odottamattomiin muutoksiin.

HALLINTO- JA OHJAUSJÄRJESTELMÄ

Tarkempia tietoja Technopoliksen hallintoon liittyvistä asioista on yhtiön verkkosivuilla [vuoden 2018 selvityksessä hallinto- ja ohjausjärjestelmästä](#).

Organisaatio ja henkilöstö

Technopoliksen toimitusjohtaja on Keith Silverang. Konsernin johtoryhmään katsauskaudella kuuluivat toimitusjohtaja Keith Silverang, operatiivinen johtaja Juha Juntunen, kiinteistötoimintojen johtaja Kari Kokkonen, talousjohtaja Sami Laine ja lakiasiaintoiminnan johtaja Outi Raekivi.

Technopoliksen linjaorganisaatiossa on kolme maantieteellistä segmenttiä: Suomi, Baltic Rim ja Skandinavia. Konsernin organisaatiossa on lisäksi keskitetyt toiminnot kiinteistökehityksen, palvelujen ja markkinoinnin sekä konsernin tukitoimintojen osalta.

Vuonna 2018 konsernin palveluksessa oli keskimäärin 227 (234) henkilöä. Kiinteistöliiketoiminnoissa työskenteli keskimäärin 69 (75) henkilöä, palveluliiketoiminnoissa 108 (105) henkilöä ja konsernin hallinnossa 50 (54) henkilöä. Katsauskauden lopussa henkilöstömäärä oli 233 (224).

Ylimääräinen yhtiökokous 7.11.2018

Kildare Nordic Acquisitions S.à.r.l, joka omisti enemmän kuin yhdeksän kymmenesosaa kaikista Technopoliksen osakkeista, pyysi 17.10.2018 Technopolista kutsumaan koolle ylimääräisen yhtiökokouksen. Ilmoitus ylimääräisestä yhtiökokouksesta julkaistiin samana päivänä. Ylimääräinen yhtiökokous pidettiin 7.11.2018.

Ylimääräinen yhtiökokous päätti vahvistaa hallituksen jäsenten lukumääräksi viisi. Hallituksen jäseniksi valittiin Paul Patel, Louis Paletta, Davy Toussaint, Henri Guelfff ja Sebastian Woitas toimikaudeksi, joka päättyy seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä vuonna 2019. Paul Patel valittiin hallituksen puheenjohtajaksi ja Sebastian Woitas varapuheenjohtajaksi edellä mainituksi toimikaudeksi. Lisäksi päätettiin, että hallituksen jäsenille ei makseta palkkioita toimikaudelta, joka päättyy vuoden 2019 varsinaisen yhtiökokouksen lopussa. Ylimääräinen yhtiökokous päätti myös lakkauttaa osakkeenomistajien nimitystoimikunnan. Lisätietoja ylimääräisestä yhtiökokouksesta ja siihen osallistumisesta on [yhtiön verkkosivuilla](#).

Varsinainen yhtiökokous 2018

Technopolis Oyj:n varsinainen yhtiökokous pidettiin 20.3.2018 Espoossa. Yhtiökokouksen päätöksistä julkaistiin pörssitiedote, joka on saatavilla [yhtiön verkkosivuilla](#).

Yhtiökokous hyväksyi kaikki hallituksen ja osakkeenomistajien nimitystoimikunnan ehdotukset yhtiökokoukselle, vahvisti tilinpäätöksen tilikaudelta 2017 ja myönsi vastuuvapauden yhtiön johdolle.

Yhtiökokous päätti hallituksen ehdotuksen mukaisesti maksaa emoyhtiön jakokelpoisista voittovaroista osinkoa 0,09 euroa osakkeelta ja sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta pääoman palautusta 0,08 euroa osakkeelta, yhteensä 0,17 euroa osakkeelta. Osinko maksettiin 4.4.2018 osakkeenomistajille, jotka oli merkitty Euroclear Finland Oy:n ylläpitämään osakasluetteloon osingonjaon täsmäytyspäivänä 22.3.2018.

Yhtiön hallituksen jäsenmääräksi vahvistettiin seitsemän. Hallituksen jäseniksi valittiin Kaj-Gustaf Bergh, Juha Laaksonen, Hannu Leinonen, Helena Liljedahl, Pekka Ojanpää, Christine Rankin ja Reima Rytsölä. Hallituksen puheenjohtajaksi valittiin Juha Laaksonen ja varapuheenjohtajaksi Reima Rytsölä.

Tilintarkastajaksi valittiin uudelleen tilintarkastusyhteisö KPMG Oy Ab. KPMG Oy Ab oli ilmoittanut, että päävastuullisena tilintarkastajana toimii KHT Lasse Holopainen. Tilintarkastajan toimikausi päättyy seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä. Tilintarkastajan palkkio maksetaan tilintarkastajan kohtuullista laskua vastaan.

Hallitus

Yhtiökokous valitsi hallituksen jäsenet osakkeenomistajien nimitystoimikunnan esityksen mukaisesti nimitystoimikunnan lakkauttamiseen saakka 6.11.2018. Technopoliksen enemmistöomistaja Kildare Nordic Acquisitions S.à.r.l. asettaa 7.11.2018 alkaen omat ehdokkaansa yhtiön hallitukseen.

Ylimääräisen yhtiökokouksen 7.11.2018 valitsemassa hallituksessa on viisi jäsentä: Paul Patel (puheenjohtaja), Sebastian Woitas (varapuheenjohtaja), Louis Paletta, Henri Guelff ja Davy Toussaint (jäsenet).

Varsinaisen yhtiökokouksen 20.3.2018 valitsemassa hallituksessa oli seitsemän jäsentä: Juha Laaksonen (puheenjohtaja), Reima Rytsölä (varapuheenjohtaja), Kaj-Gustaf Bergh, Hannu Leinonen, Helena Liljedahl, Pekka Ojanpää ja Christine Rankin (jäsenet).

Ennen ylimääräistä yhtiökokousta ja uuden hallituksen järjestäytymiskokousta 7.11.2018 hallituksen jäsenille maksettiin palkkioita seuraavasti: 57 800 euroa hallituksen puheenjohtajalle, 33 100 euroa hallituksen varapuheenjohtajalle ja tarkastusvaliokunnan puheenjohtajalle (mikäli hän ei samalla toimi hallituksen puheenjohtajana tai varapuheenjohtajana) sekä 27 600 euroa kullekin muulle hallituksen jäsenelle. Hallituksen kokouksiin osallistumisesta maksettiin hallituksen jäsenille vuosipalkkioiden lisäksi kokouspalkkiota 600 euroa ja hallituksen puheenjohtajalle 1 200 euroa hallituksen kokoukselta. Jäsenen asuinmaan ulkopuolella pidetyistä kokouksista, joissa jäsen oli fyysisesti läsnä, kullekin hallituksen jäsenelle maksettiin kuitenkin 900 euron palkkio hallituksen kokouksesta.

Vuosipalkkiosta 40 % tuli maksaa julkisessa kaupankäynnissä muodostuvaan hintaan hankittavina Technopolis Oyj:n osakkeina. Jos palkkiota ei sisäpiirisääntelyn, hallituksen jäsenyyden päättymisen tai muun yhtiöön tai hallituksen jäseniin liittyvän syyn johdosta voitu maksaa osakkeina, vuosipalkkio tuli maksaa kokonaan rahana varsinaisen yhtiökokouksen päätöksen mukaisesti. Vuonna 2018 hallituksen jäsenten vuosipalkkio maksettiin rahana.

Hallituksen jäsen ei saanut luovuttaa vuosipalkkiona saatuja osakkeita ennen kuin hänen jäsenyytensä hallituksessa oli päättynyt.

Lisätietoa palkitsemisesta [vuoden 2018 palkitsemisraportista](#) sekä [yhtiön verkkosivuilta](#).

Hallituksen valiokunnat

Hallituksen palkitsemis- ja henkilöstövaliokunta lakkautettiin uuden hallituksen järjestäytymiskokouksessa 7.11.2018.

Sitä ennen Technopoliksella oli kaksi valiokuntaa, joiden jäsenet olivat:

- Tarkastusvaliokunta: Christine Rankin (puheenjohtaja), Hannu Leinonen, Helena Liljedahl ja Pekka Ojanpää
- Palkitsemis- ja henkilöstövaliokunta: Juha Laaksonen (puheenjohtaja), Kaj-Gustaf Bergh ja Reima Rytsölä

Ennen ylimääräistä yhtiökokousta ja uuden hallituksen järjestäytymiskokousta 7.11.2018 hallituksen valiokuntien jäsenille maksettiin palkkioita seuraavasti: valiokunnan puheenjohtajalle 800 euron palkkio ja valiokunnan jäsenelle 600 euron palkkio jokaisesta valiokunnan kokouksesta. Jäsenen asuinmaan ulkopuolella pidetyistä kokouksista, joissa jäsen oli fyysisesti läsnä, kullekin valiokunnan jäsenelle maksettiin kuitenkin 900 euron palkkio ja valiokunnan puheenjohtajalle 1 200 euron palkkio jokaisesta valiokunnan kokouksesta.

Lisätietoa palkitsemisesta [vuoden 2018 palkitsemisraportista](#) sekä [yhtiön verkkosivuilta](#).

Osakkeenomistajien nimitystoimikunta

Osakkeenomistajien nimitystoimikunta perustettiin vuoden 2013 yhtiökokouksessa toistaiseksi. Se lakkautettiin ylimääräisessä yhtiökokouksessa 7.11.2018.

Ennen lakkauttamispäätöstä osakkeenomistajien nimitystoimikunta koostui kolmen suurimman osakkeenomistajan nimeämästä kolmesta jäsenestä. Lisäksi yhtiön hallituksen puheenjohtaja osallistui nimitystoimikunnan työhön asiantuntijana. Nimitystoimikunnan tehtävänä oli valmistella yhtiökokoukselle hallituksen jäsenten valintaan ja palkitsemiseen liittyvät ehdotukset.

Osakkeenomistajia edustavien jäsenten nimeämisoikeus oli niillä kolmella osakkeenomistajalla, joiden osuus yhtiön kaikkien osakkeiden edustamasta äänimäärästä oli Euroclear Finland Oy:n pitämän osakasluettelon mukaan suurin vuosittain 1. syyskuuta. Tällä perusteella kolme suurinta osakkeenomistajaa valitsivat 1.9.2018 nimitystoimikuntaan seuraavat edustajat:

- Risto Murto, toimitusjohtaja, työeläkevakuutusyhtiö Varma
- Kaj-Gustaf Bergh, Mercator Capital Ab:n hallituksen jäsen
- Päivi Laajala, Oulun kaupunginjohtaja.

Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma ja Mercator Capital Ab ilmoittivat 16.10.2018 myyneensä koko omistuksensa Technopolis Oyj:stä. Myös Oulun kaupunki oli myynyt koko omistuksensa Technopolis Oyj:stä.

Technopolis Oyj:n nimitystoimikunnan peruskirjan mukaan jäsen on velvollinen eroamaan nimitystoimikunnasta, jos kyseinen osakkeenomistaja luovuttaa myöhemmin yli puolet 1. syyskuuta omistamistaan osakkeista, jotka oikeuttivat sen jäseneksi nimittämiseen, eikä se sen seurauksena enää kuulu yhtiön kymmenen suurimman osakkeenomistajan joukkoon. Tämän seurauksena nimitystoimikunnan puheenjohtajana toiminut Keskinäinen eläkevakuutusyhtiö Varman edustaja Risto Murto sekä jäsenenä toimineet Mercator Capital Ab:n edustaja Kaj-Gustaf Bergh ja Oulun kaupungin edustaja Päivi Laajala ilmoittivat irtisanoutuvansa nimitystoimikunnan jäsenyydestä.

Oikeudenkäynnit ja kanteet

Vuoden 2018 aikana Technopolis Oyj:ssä tai sen konserniyhtiöissä ei ollut käynnissä oikeudenkäyntimenettelyjä, joilla olisi oleellinen vaikutus yhtiöön tai sen taloudelliseen asemaan.

Varsinainen yhtiökokous 2019

Käynnissä olevien lunastusmenettelyn ja osakkeiden listalta poistamiseen liittyvän prosessin vuoksi Technopoliksen varsinaisen yhtiökokouksen ajankohdasta tiedotetaan tarvittaessa myöhemmin.

OSAKKEET, OSAKEPÄÄOMA JA KAUPANKÄYNTI

Joulukuun 2018 lopussa Technopolis Oyj:n osakepääoma oli 96 913 626,29 euroa (96 913 626,29) ja yhtiöllä oli 158 793 662 (158 793 662) osaketta. Vuoden lopussa yhtiön hallussa oli yhteensä 1 878 443 (1 903 373) omaa osaketta eli 1,18 % (1,20 %) liikkeeseen laskettujen osakkeiden kokonaismäärästä.

Tilikaudelta 2017 maksettiin 4.4.2018 osinkoa ja pääoman palautusta 0,17 euroa osakkeelta, eli noin 44,4 % osakekohtaisesta EPRA-tuloksesta. EPRA-tulokseen perustuva efektiivinen osinkotuotto oli 3,83 %. Tilikauden tulokseen perustuva efektiivinen osinkotuotto oli 4,07 %.

Osakepohjaiset kannustinjärjestelmät on lakkautettu Technopolis Oyj:n osakkeista tehdyn julkisen ostotarjouksen toteutumisen yhteydessä. Kannustinjärjestelmistä maksettavat palkkiot on kirjattu kuluina vuodelle 2018 ja ne maksetaan toukokuun 2019 loppuun mennessä.

Kildare Nordic Acquisitions S.à.r.l:n tekemä vapaaehtoinen julkinen ostotarjous

Kildare Nordic Acquisitions S.à.r.l. ja Technopolis Oyj allekirjoittivat 28.8.2018 yhdistymissopimuksen ja Kildare ilmoitti, että se aikoo tehdä vapaaehtoisen julkisen käteisostotarjouksen kaikista Technopoliksen liikkeeseen lasketuista ja ulkona olevista osakkeista, jotka eivät ole Technopoliksen tai sen tytäryhtiöiden hallussa.

Tarjousaika alkoi 7.9.2018. Technopoliksen osakkeenomistajille tarjottiin 4,65 euron käteisvastike jokaisesta osakkeesta, jonka osalta ostotarjous oli pätevästi hyväksytty. Technopoliksen kaikkien osakkeiden arvo ostotarjouksen mukaan oli noin 729,7 miljoonaa euroa täysi laimennusvaikutus huomioiden. Technopoliksen hallitus suosittelee yksimielisesti yhtiön osakkeenomistajille ostotarjouksen hyväksymistä.

Tarjousaika päättyi 10.10.2018. Kildare ilmoitti 12.10.2018 tarjouksen lopullisen tuloksen: ostotarjouksessa tarjotut osakkeet, yhdessä tarjouksentekijän markkinoilta muutoin hankkimien 6 535 363 osakkeen kanssa, edustivat noin 93,12 prosenttia kaikista Technopoliksen osakkeista ja äänistä (lukuun ottamatta Technopoliksen hallussa olevia omia osakkeita).

Ostotarjous toteutui 12.10.2018 ja jälkikäteinen tarjousaika käynnistyi. Jälkikäteinen tarjousaika päättyi 30.10.2018. Jälkikäteisenä tarjousaikana tarjotut osakkeet edustivat noin 2,25 prosenttia kaikista Technopoliksen osakkeista ja äänistä (lukuun ottamatta Technopoliksen hallussa olevia omia osakkeita). Jälkikäteisenä tarjousaikana tarjotut osakkeet, yhdessä varsinaisena tarjousaikana tarjottujen osakkeiden ja tarjouksentekijän markkinoilta muutoin 31.10.2018 mennessä hankkimien osakkeiden kanssa, edustivat noin 98,17 prosenttia kaikista Technopoliksen osakkeista ja äänistä (lukuun ottamatta Technopoliksen hallussa olevia omia osakkeita).

Tarjouksentekijä ilmoitti 5.11.2018 käynnistäneensä Technopoliksen vähemmistöosakkeita koskevan lunastusmenettelyn aloittamalla osakeyhtiölain 18 luvun 3 pykälässä tarkoitetun välimiesmenettelyn saadakseen omistukseensa kaikki Technopoliksen ulkona olevat osakkeet. Tarjouksentekijän edellä mainittua välimiesmenettelyä koskevan hakemuksen johdosta Keskuskauppakamarin lunastuslautakunta pyysi Oulun kärjäoikeutta nimittämään uskotun miehen valvomaan Technopoliksen vähemmistöosakkeenomistajien etuja lunastusmenettelyssä. Oulun kärjäoikeus nimitti 5.11.2018 antamallaan päätöksellä osakeyhtiölain 18 luvun 5 pykälässä tarkoitetuksi uskotuksi mieheksi KTM Tiina Lindin.

Kildarelle ilmoitettiin 20.12.2018, että Keskuskauppakamarin lunastuslautakunta oli nimittänyt kolmijäsenisen välimiesoikeuden lunastusmenettelyyn. Välimiesoikeuden muodostavat asianajaja Niina Palaja (puheenjohtaja), professori Matti J. Sillanpää ja KTT Harri Seppänen.

Hallituksen valtuutukset

Vuoden 2018 yhtiökokous valtuutti hallituksen päättämään [yhtiön omien osakkeiden hankkimisesta ja/tai pantiksi ottamisesta](#) seuraavasti:

Hankittavien ja/tai pantiksi otettavien omien osakkeiden lukumäärä voi olla yhteensä enintään 15 850 000 osaketta, mikä vastaa noin 10 % 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 muassa johdannaisia. Omia osakkeita voidaan hankkia muuten kuin osakkeenomistajien omistamien osakkeiden suhteessa (suunnattu hankkiminen).

Valtuutus on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättymiseen saakka, kuitenkin enintään 30. kesäkuu 2019 asti.

Hallitus ei ollut käyttänyt tätä valtuutusta joulukuun 2018 loppuun mennessä.

Lisäksi yhtiökokous valtuutti hallituksen päättämään [osakeannista sekä osakeyhtiölain 10 luvun 1 pykälässä tarkoitettujen osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisesta](#) seuraavasti:

Valtuutuksen nojalla annettavien osakkeiden lukumäärä voi olla yhteensä enintään 400 000 osaketta, mikä vastaa noin 0,3 % 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).

Technopoliksen hallitus päätti 25.4.2018 suunnatusta vastikkeettomasta osakeannista yhtiön avainhenkilöille osakepalkkiojärjestelmän 2013–2017 mukaisten osakepalkkioiden maksamista varten. Osakeannissa annettiin 24 930 yhtiön hallussa olevaa omaa osaketta. Jäljellä oleva valtuutus on siten 375 070 osaketta.

Valtuutus on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättymiseen saakka, kuitenkin enintään 30.6.2019 asti.

Edellä mainittuja valtuutuksia rajoittavat kuitenkin suostumukset ja oikeuksista luopumiset, jotka Technopolis sai 12.10.2018. Technopolis sopi kuuden kuukauden stand still -ajanjaksosta olemassa olevien rahoitusjärjestelyjensä osalta. Saadut suostumukset ja oikeuksista luopumiset asettavat tiettyjä rajoituksia, joiden mukaan Technopolis ei muun muassa voi päättää osingonmaksusta tai jakaa osinkoa eikä lunastaa tai ostaa takaisin Technopoliksen osakepääomaa stand still -ajanjakson aikana.

Kaupankäynti

Kaupankäynti osakkeella	10–12/	10–12/	Muutos			Muutos
	2018	2017	%	2018	2017	%
Alin hinta, euroa	4,60	3,79	21,4	3,58	2,96	20,9
Korkein hinta, euroa	5,99	4,20	42,6	5,99	4,20	42,6
Päätöskurssi (kauden lopussa), euroa	4,65	4,18	11,2	4,65	4,18	11,2
Volyyymilla painotettu keskipäiväkurssi, euroa	4,66	4,14	12,6	4,55	3,73	22,0
Osakevaihto, milj. osaketta	156,8	34,7	351,9	211,1	72,0	193,2
Osakevaihto, milj. euroa	729,5	143,8	407,3	959,4	268,2	257,7
Markkina-arvo (kauden lopussa), milj. euroa	-	-	-	738,4	663,8	11,2

* Markkina-arvo perustuu 158 793 662 osakkeeseen.

Lähde: Nasdaq Helsinki

Fidessan mukaan Nasdaq Helsingin osuus kaupankäynnistä Technopoliksen osakkeella vuonna 2018 oli 72,0 % (73,4 %). Vaihtoehtoisten markkinoiden, kuten Cboen ja Turquoisen, osuus kaupankäynnistä oli 27,9 % (26,6 %).

Kildare Nordic Acquisitions S.à.r.l julkisti 28.8.2018 Technopolis Oyj:n vapaaehtoisen julkisen käteisostotarjouksen kaikista Technopolis Oyj:n liikkeeseen lasketuista ja ulkona olevista osakkeista. Tarjottu hinta oli 4,65 euroa eli 13,7 % korkeampi kuin viimeisen ilmoitusta edeltäneen kaupankäyntipäivän päätöskurssi. Tarjouksella oli positiivinen vaikutus Technopoliksen osakkeen hintaan ja kaupankäyntimääriin. Kaupankäyntimäärät olivat poikkeuksellisen korkeita loka–joulukuussa: 74,3 % vuoden 2018 osakevaihdosta osakkeiden määrällä mitattuna ja 76,0 % miljoonissa euroissa mitattuna. Tämä johtui tehdyistä osakekaupoista ostotarjouksen toteutuksen yhteydessä 16.10.2018.

Osakkeenomistajat

Kymmenen suurinta osakkeenomistajaa 31.12.2018 sekä omistuksen jakautuminen toimialan ja omistuksen koon perusteella on esitetty emoyhtiön tilinpäätöksen liitetiedoissa sekä yhtiön [verkkosivuilla](#).

Vuoden 2018 lopussa vain yhdellä osakkeenomistajalla oli yli viiden prosentin omistus Technopolis Oyj:n osakkeiden ja äänten kokonaismäärästä: Kildare Nordic Acquisitions S.à.r.l:n omistuksessa oli 154 625 700 osaketta eli 97,38 prosenttia kaikista osakkeista ja äänistä.

Viimeisimmät yksityiskohtaiset tiedot Technopoliksen osakkeenomistajista ja heidän omistusosuuksistaan ovat saatavilla [yhtiön verkkosivuilla](#).

Liputusilmoitukset

Technopolis Oyj vastaanotti 2.11.2018 arvopaperimarkkinalain 9 luvun 5 pykälän mukaisen liputusilmoituksen, jonka mukaan Sand Grove Capital Management LLP:n välillisen omistuksen osuus Technopolis Oyj:n osakkeiden yhteenlasketusta kokonaismäärästä oli 16.10.2018 laskenut nolnaan (0) osakkeeseen eli 0 %:iin Technopolis Oyj:n kaikista osakkeista.

Technopolis vastaanotti 17.10.2018 arvopaperimarkkinalain 9 luvun 5 pykälän mukaisen liputusilmoituksen, jonka mukaan:

- Kildare Nordic Acquisitions S.à.r.l. oli toteuttanut vapaaehtoisen julkisen käteisostotarjouksensa kaikista Technopoliksen liikkeeseen lasketuista ja ulkona olevista osakkeista, jotka eivät ole Technopoliksen tai sen tytäryhtiöiden hallussa. Kildare Nordic Acquisitions S.à.r.l. oli lisäksi ostanut Technopoliksen osakkeita markkinaostoilla (mukaan lukien kaupat, joiden selvitys on vielä vireillä). Ilmoituksen mukaan Kildare Holdings, Ltd:n välillisesti omistamien (Kildare Nordic Acquisitions S.à.r.l:n suoraan omistamien) Technopoliksen osakkeiden ja äänten yhteismäärä oli noussut noin 92,70 %:iin kaikista Technopolis Oyj:n osakkeista ja äänistä.

Technopolis vastaanotti 16.10.2018 kaksi arvopaperimarkkinalain 9 luvun 5 pykälän mukaista liputusilmoitusta:

- Mercator Capital Ab:n (aiemmin Olofsgård Invest Ab) omistuksen osuus Technopolis Oyj:n osakkeiden yhteenlasketusta kokonaismäärästä oli 16.10.2018 alittanut 5 %:n rajan, ja Mercator Capital Ab:n omistus yhtiön osakkeista oli 0 %. Ennen ilmoitusta Mercator Capital Ab:n omistus Technopolis Oyj:n osakkeista oli ollut 24 574 470 osaketta, mikä vastasi 15,48 % osakkeiden kokonaismäärästä.
- Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varman omistuksen osuus Technopolis Oyj:n osakkeiden yhteenlasketusta kokonaismäärästä oli 16.10.2018 alittanut 5 %:n rajan, ja Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varman omistus yhtiön osakkeista oli 0 %. Ennen ilmoitusta Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varman omistus Technopolis Oyj:n osakkeista oli ollut 30 232 288 osaketta, mikä vastasi 19,04 % osakkeiden kokonaismäärästä.

Technopolis Oyj vastaanotti 11.9.2018 arvopaperimarkkinalain 9 luvun 5 pykälän mukaisen liputusilmoituksen, jonka mukaan Sand Grove Capital Management LLP:n välillisen omistuksen osuus Technopolis Oyj:n osakkeiden yhteenlasketusta kokonaismäärästä oli 10.9.2018 noussut 7 966 000 osakkeeseen eli 5,01 %:iin Technopolis Oyj:n kaikista osakkeista.

Technopolis Oyj vastaanotti 3.1.2018 arvopaperimarkkinalain 9 luvun 5 pykälän mukaisen liputusilmoituksen, jonka mukaan BlackRock, Inc:n osuus Technopolis Oyj:n osakkeiden välillisen omistuksen ja arvopaperimarkkinalain 9 luvun 6a pykälässä tarkoitettujen rahoitusvälineiden yhteenlasketun kokonaismäärän perusteella oli 2.1.2018 laskenut alle 5 %:iin Technopolis Oyj:n kaikista osakkeista.

Markkinatakaus

Technopoliksen osakkeille ei ole voimassa olevaa markkinatakausta.

KATSAUSKAUDEN JÄLKEISET MERKITTÄVÄT TAPAHTUMAT

Technopoliksen hallitus päätti 6.2.2019 hakea kaupankäynnin lopettamista Technopoliksen osakkeilla ja osakkeidensa poistamista Nasdaq Helsingin pörssilistalta. Hakemus kaupankäynnin lopettamiseksi ja osakkeiden poistamiseksi pörssilistalta toimitettiin Nasdaq Helsingin listauskomitealle samana päivänä. Hakemuksessa pyydettiin Technopoliksen osakkeiden poistamista pörssilistalta mahdollisimman pian sen jälkeen, kun Kildare on saanut lunastusmenettelyssä omistusoikeuden kaikkiin Technopoliksen osakkeisiin.

Technopolis Oyj antoi 7.12.2018 ilmoituksen, joka koski sen vuonna 2020 erääntyvää etuoikeusasemaltaan parhaassa asemassa olevaa vakuudetonta kiinteäkorkoista 150 miljoonan euron joukkovelkakirjalainaa. Technopolis maksoi 16.1.2019 ilmoituksen mukaisesti 101 prosenttia takaisinostettavien joukkovelkakirjojen nimellismäärästä sekä ennakkomaksupäivään mennessä takaisinostettaville joukkovelkakirjoille kertyneet ja maksamattomat korot. Maksu johtui joukkovelkakirjalainan ehtojen mukaisesta määräysvallan muutostilanteesta. Samassa yhteydessä Technopolis mitätöi takaisinostetut joukkovelkakirjat, minkä jälkeen ulkona olevien joukkovelkakirjojen nimellismääräinen kokonaispääoma on 138 818 000 euroa.

Helsingissä 27.2.2019

Technopolis Oyj
Hallitus

TAULUKKO-OSIO

Tilinpäätöstiedotteen laadintaperiaatteet ovat samat kuin yhtiön viimeisimmässä tilinpäätöksessä lukuun ottamatta IFRIC 21 *Julkiset maksut* -tulkintaa, jonka yhtiö otti käyttöön vuoden 2018 toisella neljänneksellä. Tunnuslukujen laskentakaavat ovat saatavilla [yhtiön verkkosivuilla](#). Osavuositarkastus on laadittu IFRS-standardien kirjaamis- ja arvostusperiaatteita noudattaen, ja sen laadinnassa on noudatettu IAS 34 -standardia.

IFRS 9 *Rahoitusinstrumentit* korvasi standardin IAS 39 *Rahoitusinstrumentit: kirjaaminen ja arvostaminen* 1.1.2018 alkaen. Sen myötä rahoitusinstrumenttien luokittelua ja arvostamista koskevaa ohjeistusta on muutettu, ja se sisältää myös tarkistetun luottotappiomallin rahoitusvarojen arvonalentumisen laskentaan sekä yleiset suojauslaskennan vaatimukset. Muutoksella ei ole oleellista vaikutusta konsernitilinpäätökseen.

IFRS 15 *Myyntituotot asiakassopimuksista* korvasi standardit IAS 18 ja IAS 11 sekä niiden tulkinnat 1.1.2018 alkaen. Muutoksella ei ollut oleellista vaikutusta konsernin kirjausperiaatteisiin ja konsernitilinpäätökseen.

Technopolis muutti tilinpäätöksen laadintaperiaatteitaan *laskennallisten verojen* osalta vuoden 2017 viimeisellä neljänneksellä ja oikaisi taloudelliset tietonsa vuodelta 2017. Vertailuluvut ovat oikaistuja lukuja.

Technopolis muutti tilinpäätöksen laadintaperiaatteitaan *kiinteistöverojen* osalta vuoden 2018 toisella neljänneksellä ja otti käyttöön IFRIC 21 *Julkiset maksut* -tulkinnan. Aiemmin Technopolis jaksotti kiinteistöverot tasaisesti jokaiselle kuukaudelle. IFRIC 21 -tulkinnan mukaisesti Technopolis on kirjannut koko vuoden kiinteistöverot 1.1.2018 ja laskuttanut vastaavat määrät asiakkailtaan. Laadintaperiaatteen muutoksella ei ole vaikutusta konsernin vuoden 2018 käyttökatteeseen.

Luvut perustuvat tilinpäätöksen tilintarkastettuihin lukuihin.

Technopolis-konserni:

KONSERNIN TULOSLASKELMA

milj. euroa	10-12/ 2018	10-12/ 2017	1-12/ 2018	1-12/ 2017
Kiinteistötuotot ¹⁾	37,8	38,6	148,6	154,3
Palvelutuotot	8,1	7,0	28,7	25,4
Liikevaihto yhteensä	46,0	45,5	177,4	179,7
Liiketoiminnan muut tuotot	0,2	0,0	0,9	0,0
Kiinteistöjen hoitokulut	-10,1	-10,1	-38,7	-39,4
Hallinnon kulut ²⁾	-10,6	-4,9	-21,1	-14,7
Liiketoiminnan muut kulut	-8,5	-7,9	-30,5	-28,5
Käyttökate	16,9	22,7	88,0	97,1
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos	3,0	12,0	21,4	28,3
Poistot	-1,1	-1,0	-3,9	-4,1
Liikevoitto/-tappio	18,9	33,6	105,5	121,4
Realisoitumattomat valuuttakurssivoitot ja -tappiot	-1,2	-0,3	-0,4	-0,5
Rahoitustuotot ja -kulut	-6,5	-4,4	-22,8	-21,9
Tulos ennen veroja	11,1	28,9	82,2	99,0
Laskennalliset verot	-0,3	-1,2	-9,0	-9,3
Tuloverot	0,4	-3,8	-3,1	-4,5
Tilikauden tulos	11,2	23,9	70,2	85,2
Jakautuminen:				
Emoyhtiön osakkeenomistajille	8,8	21,4	61,6	76,5
Määräysvallattomille	2,4	2,5	8,6	8,7
	11,2	23,9	70,2	85,2
Osakekohtainen tulos, laimentamaton	0,06	0,13	0,39	0,46
Osakekohtainen tulos, laimennusvaikutuksella oikaistu	0,06	0,13	0,39	0,46

¹⁾ Konsernitilinpäätöksessä 31.12.2017 päättyneeltä tilikaudelta Technopolis on käyttänyt termiä 'vuokratuotot'. Ollakseen kuitenkin täsmällisempi Technopoliksen tilinpäätöstiedotteessa 31.12.2018 päättyneeltä kahdentoista kuukauden jaksolta Technopolis on muuttanut termin 'kiinteistötuotoiksi', koska myös 'palvelutuotot' sisältävät eriä, jotka voidaan luokitella vuokratuotoiksi. Luvun laskentatavassa ei ole tapahtunut muutosta.

²⁾ Hallinnon kulut sisältävät konsernin keskeisten jaettujen resurssien sekä hallinnon kulut.

KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA

milj. euroa	10-12/ 2018	10-12/ 2017	1-12/ 2018	1-12/ 2017
Tilikauden tulos	11,2	23,9	70,2	85,2
Muut laajan tuloksen erät				
Erät, jotka voidaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi:				
Muuntoerot	-6,0	-4,6	-12,8	-12,3
Käyvän arvon muutos	0,0	0,0	-0,3	0,0
Johdannaiset	-5,2	-0,5	-4,1	8,1
Muihin laajan tuloksen eriin liittyvät verot	0,9	0,1	0,7	-1,7
Tilikauden muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen	-10,2	-5,0	-16,4	-5,8
Tilikauden laaja tulos yhteensä	1,0	18,9	53,8	79,4
Jakautuminen:				
Emoyhtiön osakkeenomistajille	-1,5	16,2	45,2	70,9
Määräysvallattomille	2,4	2,6	8,6	8,5
	1,0	18,9	53,8	79,4

TASE

VARAT

milj. euroa	31.12.2018	31.12.2017
Pitkäaikaiset varat		
Aineettomat hyödykkeet	6,8	5,4
Aineelliset hyödykkeet	17,7	16,3
Valmiit sijoituskiinteistöt	1.606,4	1.537,9
Rakenteilla olevat sijoituskiinteistöt	58,3	58,0
Sijoitukset	5,8	6,4
Laskennalliset verosaamiset	14,3	13,1
Pitkäaikaiset varat	1.709,2	1.637,1
Lyhytaikaiset varat	43,6	82,7
Varat yhteensä	1.752,8	1.719,8

OMA PÄÄOMA JA VELAT

milj. euroa	31.12.2018	31.12.2017
Oma pääoma		
Osakepääoma	96,9	96,9
Ylikurssirahasto	18,5	18,5
Oman pääoman ehtoinen laina	0,0	74,2
Muut rahastot	312,9	329,1
Muuntoerot	-36,1	-23,3
Kertyneet voittovarot	258,6	215,8
Emoyhtiön osakkeenomistajien osuus	650,8	711,2
Määräysvallattomien omistajien osuus	59,4	53,7
Oma pääoma yhteensä	710,2	764,9
Velat		
Pitkäaikaiset velat		
Pitkäaikaiset rahoitusvelat	245,6	620,5
Muut pitkäaikaiset rahoitusvelat	3,6	3,3
Laskennalliset verovelat	85,5	77,9
Pitkäaikaiset velat yhteensä	334,8	701,7
Lyhytaikaiset velat		
Lyhytaikaiset rahoitusvelat	647,2	184,5
Ostovelat ja muut lyhytaikaiset rahoitusvelat	60,6	68,7
Lyhytaikaiset velat yhteensä	707,8	253,2
Velat yhteensä	1.042,6	954,9
Oma pääoma ja velat yhteensä	1.752,8	1.719,8

OMAN PÄÄOMAN MUUTOSLASKELMA

Emoyrityksen omistajille kuuluva oma pääoma

milj. euroa	Osakepääoma	Ylikurssirahasto	Muut rahastot	Muuntoerot	Kertyneet voittovarot	Määräysvallattomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
Oma pääoma 01.01.2018	96,9	18,5	403,3	-23,3	215,8	53,7	764,9
Laaja tulos							
Tilikauden tulos					61,6	8,6	70,2
Muut laajan tuloksen erät							
Muuntoerot				-12,8			-12,8
Johdannaiset			-3,4				-3,4
Käyvän arvon muutos			-0,2				-0,2
Muut muutokset							0,0
Tilikauden laaja tulos yhteensä			-3,6	-12,8	61,6	8,6	53,8
Liiketoimet omistajien kanssa							
Osingonjako					-14,1	-2,9	-17,0
Pääoman palautus			-12,6				-12,6
Oman pääoman ehtoisen lainan maksetut korot					-4,5		-4,5
Oman pääoman ehtoisen hybridilainan lunastus			-74,2		-0,8		-75,0
Muut muutokset					0,6	0,0	0,6
Liiketoimet omistajien kanssa	0,0	0,0	-86,8	0,0	-18,8	-2,9	-108,4
Oma pääoma 31.12.2018	96,9	18,5	312,9	-36,1	258,6	59,4	710,2
Oma pääoma 1.1.2017	96,9	18,5	396,8	-11,3	161,0	57,2	719,3
Laaja tulos							
Tilikauden tulos					76,5	8,7	85,2
Muut laajan tuloksen erät							
Muuntoerot				-12,1		-0,2	-12,3
Johdannaiset			6,4				6,4
Myytavissä olevat rahoitusvarat							0,0
Muut muutokset							0,0
Tilikauden laaja tulos yhteensä			6,4	-12,1	76,5	8,5	79,4
Liiketoimet omistajien kanssa							
Osingonjako					-18,8	-1,4	-20,2
Oman pääoman ehtoisen lainan maksetut korot					-4,5		-4,5
Määräysvallattomien omistajien sijoitus					1,3	-10,6	-9,4
Muut muutokset					0,3		0,3
Liiketoimet omistajien kanssa					-21,8	-12,0	-33,8
Oma pääoma 31.12.2017	96,9	18,5	403,3	-23,3	215,8	53,7	764,9

KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA

milj. euroa	1-12/ 2018	1-12/ 2017
Liiketoiminnan rahavirta		
Tilikauden tulos	70,2	85,2
Oikaisut:		
Sijoituskiinteistöjen arvonmuutokset	-21,4	-28,3
Poistot	3,9	4,1
Osuus osakkuusyhtiöiden tuloksista	0,2	0,0
Luovutusvoitot		0,4
Muut oikaisut, joihin ei liity maksua	0,7	0,9
Rahoitustuotot ja -kulut	22,8	21,9
Verot	12,1	13,8
Käyttöpääoman muutos	-10,8	2,6
Saadut korot	0,6	0,8
Saadut osingot	0,0	0,1
Maksetut korot ja maksut	-13,4	-16,8
Muut rahoituserät liiketoiminnasta	-11,0	-7,6
Maksetut verot	-7,7	-2,6
Liiketoiminnan rahavirta	46,2	74,4
Investointien rahavirta		
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	-59,9	-73,7
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-4,5	-1,2
Investoinnit muihin sijoituksiin	0,0	
Myönnetyt lainat	-0,9	
Lainasaamisten takaisinmaksut	0,0	0,0
Luovutustulot muista sijoituksista	1,1	0,0
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutustulot	1,2	39,1
Tytäryritysten hankinta	0,3	-5,8
Myydyt tytäryhtiöosakkeet		56,9
Lyhytaikaisten sijoitusten muutos	0,0	
Investointien rahavirta	-62,6	15,4
Rahoituksen rahavirta		
Oman pääoman ehtoisten lainojen takaisinmaksut	-75,0	
Pitkäaikaisten lainojen lisäys	163,5	16,0
Pitkäaikaisten lainojen vähennys	-148,1	-89,2
Omien osakkeiden myynti		1,1
Maksetut osingot ja pääoman palautus	-29,6	-20,4
Oman pääoman ehtoisen lainan korot	-5,6	-5,6
Tytäryritysten hankinta, ei muutosta määräysvallassa	-12,6	
Lyhytaikaisten lainojen muutos	77,5	-48,3
Rahoituksen rahavirta	-30,0	-146,4
Rahavarojen muutos:		
Valuuttakurssien muutosten vaikutus	-1,5	0,4
Rahavarat tilikauden alussa	71,8	128,0
Rahavarat tilikauden lopussa	23,8	71,8

SEGMENTTI-INFORMAATIO

Technopolis-konsernilla on 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, ja Oulun liiketoimintayksiköt sekä UMA Coworking tilat Helsingissä. Jyväskylän liiketoimintayksikkö myytiin edellisellä tilikaudella. Baltic Rimin raportoitavaan segmenttiin yhdistettyjä toimintasegmenttejä ovat Pietarin, Vilnan ja Tallinnan liiketoimintayksiköt ja Skandinavian raportoitavaan segmenttiin yhdistettyjä toimintasegmenttejä ovat Oslon ja Göteborgin liiketoimintayksiköt sekä UMA Coworking tilat Tukholmassa, Kööpenhaminassa ja Oslossa. 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. Palveluliiketoiminnan tuotot sisältävät UMA Coworking liiketoiminnan tuotot.

SEGMENTTI-INFORMAATIO

milj. euroa	10-12/ 2018	10-12/ 2017	1-12/ 2018	1-12/ 2017
Liikevaihto				
Suomi	28,5	29,6	110,9	117,7
Baltic Rim	10,7	9,4	40,5	36,0
Skandinavia	6,7	6,6	25,9	26,0
Yhteensä	46,0	45,5	177,4	179,7
Käyttökate				
Suomi	9,9	14,0	52,3	61,5
Baltic Rim	4,9	5,4	23,5	21,5
Skandinavia	2,1	3,1	12,1	14,1
Yhteensä	16,9	22,7	88,0	97,1
Varat				
Suomi	-	-	1.098,4	1.056,7
Baltic Rim	-	-	395,1	383,4
Skandinavia	-	-	341,0	340,7
Eliminoinnit	-	-	-81,8	-60,9
Yhteensä	-	-	1.752,8	1.719,8

EPRA-TULOS

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

EPRA-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 EPRA tuloksessa esitetään näihin liittyvät verot sekä osuus määräysvallattomille.

EPRA-TULOS

milj.euroa	10-12/ 2018	10-12/ 2017	1-12/ 2018	1-12/ 2017
Tilikauden tulos emoyhtiön osakkeenomistajille	8,8	21,4	61,6	76,5
Oikaisut-EPRA tulokseen:				
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos	-3,0	-12,0	-21,4	-28,3
Voitot/tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä sekä muut ei-operatiiviset rahoitustuotot ja -kulut	1,0	0,7	-1,2	0,9
Käyvän arvon muutokset rahoitusinstrumenteista	0,0	0,0	0,0	0,0
Laskennalliset verot edellä esitetyistä eristä	0,4	4,2	9,3	10,0
Määräysvallattomien omistajien osuus edellä esitetyistä eristä	0,8	0,2	2,4	1,6
EPRA-tulos	7,9	14,5	50,8	60,6
Osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä tilikaudella keskimäärin			156 907 364	156 873 264
EPRA-tulos per osake	0,05	0,09	0,32	0,39

TUNNUSLUVUT

	31.12.2018	31.12.2017
Liikevaihdon muutos, %	-1,3	4,4
Liikevoitto/-tappio / liikevaihto, %	59,5	67,5
Käyttökateen muutos, %	-9,4	4,3
Palveluiden osuus liikevaihdosta, %	16,2	14,1
Korkokatekerroin	3,9	4,3
Omavaraisuusaste, %	40,8	44,8
Luototusaste, %	53,3	50,1
Henkilöstö konserniyhtiöissä keskimäärin tilikauden aikana	227	234
Bruttoinvestoinnit taseen varoihin, milj. euroa	134,6	77,5
Sijoituskiinteistöjen nettovuokratuotto, % ³⁾	7,2	7,2
Taloudellinen vuokrausaste, %	95,8	96,1
Tulos/osake		
laimentamaton, euroa	0,39	0,46
laimennettu, euroa	0,39	0,46
Liiketoiminnan rahavirta/osake, euroa	0,29	0,47
Oma pääoma/osake, euroa	4,15	4,06
Osakkeiden (osakeantioikaistu) lukumäärä keskimäärin ⁴⁾		
laimentamaton	156 907 364	156 873 264
laimennettu	156 907 364	156 873 264
Osakkeiden (osakeantioikaistu) lukumäärä kauden lopussa	156 915 219	156 890 289
Taulukossa olevat muutosluvut viittaavat muutokseen edellisvuoden vastaavasta ajanjaksosta, ellei toisin mainita.		
P/E-luku	11,85	8,57
Osinko / osake, euroa ⁵⁾	0,00	0,09
Oman pääoman palautus / osake, euroa ⁵⁾	0,00	0,08
Osinko tuloksesta, %	0,0	37,0
Efektiivinen osinkotuotto, %	0,00	4,07
MUUT TUNNUSLUVUT		
Osakkeiden markkina-arvo 31.12., milj. eur	738,4	663,8
Osakkeiden vaihto, milj. osaketta	211,1	72,0
Osakkeiden vaihto keskimääräisestä lukumäärästä, %	134,54	45,87
Kurssit, euroa		
Ylin kurssi	5,99	4,20
Alin kurssi	3,58	2,96
Keskikurssi	4,55	3,73
Kurssi 31.12.	4,65	4,18

³⁾ Luku ei sisällä kesken vuotta käyttöönotettuja ja hankittuja kiinteistöjä.

⁴⁾ Osakemäärät eivät sisällä yhtiön hallussa olevia omia osakkeita (1 878 443 kpl).

⁵⁾ Hallituksen esitys yhtiökokoukselle.

SIJOTUSKIINTEISTÖJEN KÄYVÄN ARVON MUUTOS

milj. euroa	10-12/ 2018	10-12/ 2017	1-12/ 2018	1-12/ 2017
Käyvän arvon muutos, Suomi	1,4	3,4	12,1	10,7
Käyvän arvon muutos, Baltic Rim	6,2	0,1	10,0	6,9
Käyvän arvon muutos, Skandinavia	-2,0	7,4	4,8	10,1
Käyvän arvon muutos	5,7	10,9	27,0	27,7
Muutokset sijoituskiinteistöjen hankintamenoissa tilikaudella	-4,0	-0,2	-12,3	-8,5
Käyvän arvon muutos rakenteilla olevista kohteista	1,4	1,3	6,7	9,1
Sijoituskiinteistöjen arvonmuutoksen tulosvaikutus	3,0	12,0	21,4	28,3

VASTUUSITOUMUKSET

milj. euroa	31.12.2018	31.12.2017
Panttaukset ja takaukset omasta velasta		
Kiinteistökiinnitykset	863,8	931,5
Pantatut kiinteistöosakkeet ja sijoituskiinteistöt	761,0	717,0
Kiinnitykset maanvuokramaksujen vakuudeksi	3,6	3,6
Muut takausvastuut	150,0	149,6
Maan- ja tilavuokravastuut	124,5	86,7
Leasingvastuut, koneet ja kalusto	0,1	0,2
Hankevastuut	0,0	0,0
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset		
Nimellisarvot	405,8	574,9
Käyvät arvot	-14,2	-11,4

RAHOITUSVAROJEN JA -VELKOJEN JAKAUTUMINEN 31.12.2018

Alla olevassa taulukossa rahoitusvarat ja -velat on jaettu IFRS 9:n mukaisiin ryhmiin, joiden perusteella rahoitusvarat ja -velat arvostetaan.

milj. euroa	Käypään arvoon tulosvaikutteisesti arvostetut varat/-velat	Jaksotettuun hankintamenoon arvostetut rahoitusvarat ja -velat	Suojauslaskennassa olevat johdannaiset	Yhteensä	Rahoitusvarojen ja -velkojen käypä arvo
Pitkäaikaiset rahoitusvarat					
Käypään arvoon arvostetut varat					
Ei-noteeratut rahoitusvarat (taso 3)	0,2			0,2	0,2
Pitkäaikaiset muut saamiset		0,5		0,5	0,5
Yhteensä	0,2	0,5		0,7	0,7
Lyhytaikaiset varat					
Myyntisaamiset ja muut saamiset					
Myyntisaamiset		7,6		7,6	7,6
Muut lyhytaikaiset saamiset		12,3		12,3	12,3
Rahavarat		23,8		23,8	23,8
Yhteensä		43,6		43,6	43,6
Pitkäaikaiset velat					
Jaksotettuun hankintamenoon arvostetut velat					
Pitkäaikaiset rahoitusleasingvelat (taso 2)		1,7		1,7	1,7
Pitkäaikaiset korolliset velat (taso 2)		243,9		243,9	246,7
Pitkäaikaiset korottomat velat (taso 2)		3,6		3,6	3,6
Yhteensä		249,2		249,2	252,1
Lyhytaikaiset velat					
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvelat					
Suojauslaskennassa olevat johdannaiset					
Koronvaihtosopimukset, suojauslaskennan kriteerit täyttävät (taso 2)			13,5	13,5	13,5
Koronvaihtosopimukset, ei suojauslaskennan kriteerit täyttävät (taso 2)	0,6			0,6	0,6
Jaksotettuun hankintamenoon arvostetut velat					
Lyhytaikaiset rahoitusleasingvelat		5,4		5,4	5,4
Muut lyhytaikaiset korolliset velat		641,8		641,8	641,8
Ostovelat ja muut velat		44,8		44,8	44,8
Kauppahintavelat		1,6		1,6	1,6
Yhteensä	0,6	694,3	13,5	707,8	707,8

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, arvopaperianalyytikoille 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 tehostomien suojausinstrumenttien käyvän arvon muutokset, realisoitumattomat valuuttakurssivoitot ja -tappiot sekä myyntivoitot ja -tappiot omaisuusserien 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: EPRA tulos, EPRA tulos per osake, nettovuokratuotto, nettovarallisuus per osake ja oikaistu 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

Liikevaihto vertailukelpoisin valuuttakurssein Liikevaihto - valuuttakurssimuutosten vaikutus	Käyttökate vertailukelpoisin valuuttakurssein Käyttökate - valuuttakurssimuutosten vaikutus
Käyttökate liiketoiminta-alueittain Käyttökate, kiinteistöt + käyttökate, palvelut-konsernitason kulut	EPRA tulos Ks. "EPRA tulos" tämän raportin Taulukko-osiossa
EPRA Nettovuokratuotto Kiinteistötuotot konsernin omistamista kiinteistöistä - välittömät kulut konsernin omistamista kiinteistöistä	EPRA Nettovarallisuus/osake Oma pääoma osakkeenomistajille
¹⁰⁰ x $\frac{\text{Koko tilikauden omistettujen valmiiden sijoituskiinteistöjen käypä arvo raportointipäivänä}}{\text{omistamista kiinteistöistä}}$	- Suojausinstrumenttirahasto + Laskennalliset verot sijoituskiinteistöistä - Oman pääoman ehtoinen laina <hr/> Osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä raportointipäivänä

ROE (EPRA tulos, liukuva 12 kk)

EPRA tulos ennen veroja – verot EPRA tuloksesta

Oma pääoma + määräysvallattomien omistajien osuus tilikaudella keskimäärin

EPRA Oikaistu nettovarallisuus/osake

EPRA Nettovarallisuus

+ Suojausinstrumenttirahasto
- Laskennalliset verot sijoituskiinteistöistä
-/+ Velkojen käyvän arvon ja tasearvon välinen erotus

Osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä raportointipäivänä

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 osavuosikatsauksen taulukko-osassa.

Liikevaihto vertailukelpoisin valuuttakurssein

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

milj. euroa	10-12/	10-12/	1-12/	1-12/
	2018	2017	2018	2017
Liikevaihto	46,0	45,5	177,4	179,7
Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät (valuuttakurssimuutokset)	0,6	-0,2	2,2	-0,9
Liikevaihto vertailukelpoisin valuuttakurssein	46,5	45,3	179,5	178,8

Käyttökate vertailukelpoisin valuuttakurssein

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

milj. euroa	10-12/	10-12/	1-12/	1-12/
	2018	2017	2018	2017
Käyttökate	16,9	22,7	88,0	97,1
Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät (valuuttakurssimuutokset)	0,4	-0,2	1,4	-0,7
Käyttökate vertailukelpoisin valuuttakurssein	17,3	22,5	89,4	96,4

Käyttökate liiketoiminta-alueittain

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

milj. euroa	10-12/ 2018	10-12/ 2017	1-12/ 2018	1-12/ 2017
Käyttökate, kiinteistöt	24,9	25,1	101,9	102,7
Käyttökate %, kiinteistöt	65,9	65,0	68,5	66,5
Käyttökate, palvelut	0,5	0,6	2,1	2,7
Käyttökate %, palvelut	5,6	8,1	7,2	10,5
Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät	-8,5	-2,9	-15,9	-8,3
Käyttökate yhteensä	16,9	22,7	88,0	97,1

EPRA Nettovuokratuotto

milj. euroa	31.12.2018	31.12.2017
Kiinteistötuotot	148,6	154,3
Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät	-5,3	-15,0
Nettovuokratuoton laskennassa käytetty kiinteistötuotto	143,3	139,3
Kiinteistöjen hoitokulut	-38,7	-39,4
Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät	0,5	8,6
Nettovuokratuoton laskennassa käytetyt hoitokulut	-38,2	-30,8
Valmiiden sijoituskiinteistöjen käypä arvo	1.606,4	1.537,9
Rakennusoikeudet	-51,6	-64,5
Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat muut erät	-87,3	-55,4
Nettovuokratuoton laskennassa käytetty sijoituskiinteistöjen arvo	1.467,4	1.418,0

EPRA Nettovarallisuus

milj. euroa	31.12.2018	31.12.2017
Oma pääoma osakkeenomistajille	650,8	711,2
Oikaisut EPRA nettovallisuuteen:		
- Suojausinstrumenttirahasto	9,9	6,5
+ Laskennalliset verot sijoituskiinteistöistä	83,3	74,5
- Oman pääoman ehtoinen laina	0,0	-74,2
EPRA Nettovarallisuus	744,1	718,0

EPRA Oikaistu nettovarallisuus

milj. euroa	31.12.2018	31.12.2017
EPRA Nettovarallisuus	744,1	718,0
Oikaisut EPRA oikaistuun nettovallisuuteen:		
+ Suojausinstrumenttirahasto	-9,9	-6,5
- Laskennalliset verot sijoituskiinteistöistä	-83,3	-74,5
-/+ Velkojen käyvän arvon ja tasearvon välinen erotus	-3,5	-1,3
EPRA oikaistu nettovarallisuus	647,3	635,6

ROE (EPRA tuloksesta, liukuva 12 kk)

milj. euroa	31.12.2018	31.12.2017
EPRA tulos ennen veroja	59,7	71,6
- verot EPRA tuloksesta	-2,7	-3,8
EPRA tulos, liukuva 12 kk	56,9	67,8
Oma pääoma + määräysvallattomien omistajien osuus tilikaudella keskimäärin	737,5	742,1
ROE (EPRA tuloksesta, liukuva 12 kk), %	7,7	9,1

Technopolis on työympäristöjen asiantuntija. Tarjoamme tehokkaita ja joustavia toimitiloja, coworking-tiloja ja niihin liittyviä palveluita. Hoidamme kaiken työtilojen suunnittelusta sekä aula- ja kokouspalveluista ravintoloihin ja siivoukseen. Olemme sitoutuneet asiakastyytyvyyteen ja omistaja-arvon kasvattamiseen. Meillä on 17 kampusta, joissa toimii 1 600 asiakasyritystä ja niiden 50 000 työntekijää seitsemässä maassa Pohjoismaissa ja Itämeren alueella. Technopolis Oyj (TPS1V) on listattu Nasdaq Helsinkiin.

Lisätietoja löydät [verkkosivuiltamme](#).

Seuraa meitä



Yhteystiedot:

Keith Silverang, CEO

+358 40 566 7785

Sami Laine, CFO

+358 40 502 7083

Minna Karttunen, Head of IR

+358 40 513 3225