

TURUN TEKNOLOGIAKIINTEISTÖT OY - KONSERNI

Toimitusjohtaja Mikko Lehtinen

YMPÄRISTÖN JA TOIMINNAN KUVAUS

Yhtiön toimiala ja toiminnan pääasiallinen tarkoitus

Turun Teknologiakiinteistöt Oy on Turku Science Parkissa ja Turun ydinkeskustan alueella toimiva kiinteistösijoitusyhtiö, joka kehittää alueen kiinteistöjä ja palveluita sekä tarjoaa ensiluokkaista toimisto-, tuotanto ja laboratoriotilaa yrityksille ja yhteisöille. Yhtiön perusliiketoiminta on kiinteistöjen ja huoneistojen omistus, hallinta ja vuokraus sekä enenevässä määrin myös toimitilapalveluiden tuottaminen.

Toimintaympäristön muutostekijät

Yhtiön toimintaympäristö jatkuu haasteellisena johtuen tilojen käyttäjien tietoisuuden noususta liittyen tilatehokkuuteen ja muuttuvaan toimintaympäristöön. Haastava markkinatilanne ajaa yritykset etsimään kustannussäästöjä, ja tilakustannukset ovat yksi yhtiöiden suurimmista kustannuseristä. Lisäksi käyttäjien tottumusten muutos ns. koppikonttoreista pois kohti sosiaalisempia avotilaratkaisuja lisää tilatehokkuuden kasvua yrityksissä ja vähentää samalla tilantarvetta. Turun Teknologiakiinteistöjen osalta tilanne on ideaalinen. TTK

pystyy tarjoamaan asiakkailleen kustannustehokkaasti nykyajan tarpeet ja vaatimukset täyttävää toimitilaa. TTK:n kiinteistöomaisuus on erittäin muuntojoustavaa ja lisäksi se täyttää kaikki nykyajan normit. TTK haluaa olla toimija, joka täyttää vaativimmankin asiakkaan tarpeet. Tästä hyvänä esimerkkinä toimii uudistunut ElectroCity sekä siellä toimiva Werstas-konsepti. Werstas-konseptia tullaan laajentamaan coworking toiminnasta fablab-konseptin mukaiseen toimintaan.

Markkinatilanne on painanut korkotason ennätysmäisen alhaiseksi eikä koronnostoja ole näköpiirissä. Matala korkotaso on TTK:lle erittäin hyvä asia. Lisäksi pääosa yhtiön vieraasta pääomasta on suojattu, jolloin mahdollinen korkotason nousu ei vaikuta yhtiön toimintaan merkittävästi. Ongelmia on kuitenkin aiheuttanut vallitseva negatiivinen korkotaso, jota korkosuojaukset eivät huomioi.

Toiminnan kehittäminen - toimenpiteet ja tavoitteet

Yhtiö jatkaa toiminnan kehittämistä pyrkien tehostamaan niin kustannuksia kuin vuokrakassavirtaa. Kustannuksen osalta lähivuosien teemaksi on nostettu energiatehokkuus sekä kestävä kehitys. TTK:n

tavoitteena on olla johtava toimija kestävän kehityksen osalta. Ekocity sekä Smartcity ovat termejä, jotka halutaan yhdistettävän TTK:n brändiin.

Yhtiö on saanut päätökseen ns. haltuunottovaiheen. Raportointi-, toiminnanohjaus-, kiinteistöhallinta-, asiakashallinta- sekä talousjärjestelmät on toteutettu ja niiden käyttö on saatu halutulle tasolle. Näin ollen tulevaisuuden suunnittelu ja ohjaus ovat selkeästi helpompia. Yhtiö voi siirtyä seuraavaan vaiheeseen eli toiminnan kehittämiseen, johon liittyy oleellisena osana yhteistyö naapurikiinteistöjen kanssa. Toiminnan kehittäminen laajentumisen osalta ollaan saatu osittain päätökseen PharmaCityn sekä High Tech Cityn hankintojen seurauksena. Hankinnoista huolimatta yhteistyön kehittämistä naapurikiinteistöjen kanssa jatketaan.

TTK:n tavoitteena on olla Suomen johtava toimitilaympäristön tuottaja. Palvelukonseptin sekä asiakashallinnan pitää palvella asiakkaiden tarpeita ja luoda heille lisäarvoa. Pelkkä seinien vuokraaminen ei riitä asiakastarpeiden tyydyttämiseen, vaan TTK haluaa olla perinteisen kiinteistösijoitusyhtiön sijaan kokonaisvaltainen palveluyhtiö. TTK haluaa olla toimija, joka tarjoaa seinien sijaan toimintaympäristöä.

TURUN TEKNOLOGIAKIINTEISTÖT OY -KONSERNI

KONSERNIYHTIÖN KAUPUNGINVALTUUSTOON NÄHDEN SITOVIK TAVOITTEET

Tavoite: Lainojen tuotto kaupungille						
	Toteutunut 2015	Ennuste 2016	TA 2017	TS 2018	TS 2019	TS 2020
Mittari tai indikaattori						
Vaihtovelkakirjalainojen tuotto kaupungille (vuonna 2015 pääoma 41,6 M€, korko 6 % pa.) (1.000 €)	2.498	2.530	2.530	2.530	2.530	2.530
Millä toimenpiteillä tavoitteeseen on tarkoitus päästä: Yhtiö pystyy maksamaan vvk-lainalleen jatkossakin hyvää tuottoa. Tähän päästään edelleen kehittämällä toimintaan siten, että säilytetään yhtiön kiinteistöjen ja Kupittaaan alueen vetovoima joka konkretisoituu positiivisena vuokratassavirtana.						
Junior-lainan tuotto kaupungille (pääoma 10,0 M€, korko 12 kk euribor + 3 % pa.) (1.000 €)	319	300	300	300	80	0
Millä toimenpiteillä tavoitteeseen on tarkoitus päästä: Junior-lainan tuotto on sidottu 12 kk euriboriin. Tämän hetken taloudellinen tilanne ja lähitulevaisuuden näkymä tukevat EKP:n matalan koron linjaa. Talousennustajien viimeaikaiset korkonäkemykset ovat, että markkinakorot tulevat pysymään nykyisellä matalalla tasolla jatkossakin. Taulukossa esitetty tuotto heijastaa tätä näkemystä. Mikäli korot talouden piristymisen myötä lähtevät nousu-uralle, on toteutunut tuotto taulukoitua parempi. Junior-laina erääntyy helmikuussa 2019.						
Tavoite: Yhtiön liikevaihdon ja liikevoiton kasvattaminen tavoitellusti						
Mittari tai indikaattori						
Liikevaihto (1.000 €)	21.040	22.900	24.500	26.900	29.100	31.400
Millä toimenpiteillä tavoitteeseen on tarkoitus päästä: Vuonna 2016 liikevaihtoa on kasvattanut tehdyt kiinteistökaupat Lunden Kiinteistöt Oyn ja Varman kanssa. Yhtiön liikevaihto kasvaa jatkossakin vähintään vuokrien indeksikorotusten mukaisesti. Liikevaihdon kasvussa on huomioitu myös palloiluhallin valmistuminen, mahdollinen Kampus ja PharmaCityn käyttöasteen parantuminen.						
Liikevoitto (1.000 €)	7.655	10.000	14.100	16.400	17.800	19.300
Millä toimenpiteillä tavoitteeseen on tarkoitus päästä: Absoluuttinen liikevoittotaso tulee kasvamaan liikevaihdon kasvun myötä. Lopullinen liikevoittotaso riippuu tilikauden lopullisista poistoista.						

TURUN TEKNOLOGIAKIINTEISTÖT OY -KONSERNI

Tavoite: Kiinteistöomaisuuden ja vuokraustoiminnan kasvattaminen

Mittari tai indikaattori

Vuokratut m ² (taloudellinen) Kiinteistöomaisuuden markkina-arvo	126.665 -	127.700m ² 303.196	130.200m ² 334.408	141.700m ² 350.721	159.700m ² 360.721	159.700m ² 360.721
--	--------------	----------------------------------	----------------------------------	----------------------------------	----------------------------------	----------------------------------

Millä toimenpiteillä tavoitteeseen on tarkoitus päästä: Vuokraustoiminnan kasvattaminen muodostuu nykytilojen kehittämisestä ja toimenpiteistä, joilla niiden tehokkuutta kasvatetaan. Lisäksi liikevaihdon kasvussa on huomioitu uudisinvestointien valmistuminen (Paloiluhalli 2018, Kampus 2019)

KONSERNIJAOSTON SEURAAMAT TAVOITTEET JA TUNNUSLUVUT

	TP 2014	TP 2015	Ennuste 2016	TA 2017	TS 2018	TS 2019	TS 2020
Toiminnalliset tavoitteet							
Käyttöaste, %	94,8	98,2	95	95	95	95	95
Keskimääräinen jäljellä oleva vuokra-aika (maturiteetti)	n/a	n/a	8,5	8,0	8,0	8,0	8,0
Keskimääräinen neliövuokra (€/m ² /kk)	14,4	13,8	15,2	15,4	15,6	15,8	16
Keskimääräiset hoitokulut (€/m ² /kk)	4,0	4,4	3,5	4,5	4,5	4,5	4,5
Toiminnan laajuus ja tulos							
Liikevaihto (1.000 €)	16.420	21.040	22.400	24.500	26.900	29.100	31.400
Käyttökate							
Liikevoitto (1.000 €)	5.815	7.655	10.000	14.100	16.400	17.800	19.300
Voitto/tappio ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja (1.000 €)	-341	140	0	0	0	0	0
Bruttoinvestoinnit (1.000 €)	-	-	60.000	26.200	16.300	12.000	2.000

TURUN TEKNOLOGIAKIINTEISTÖT OY -KONSERNI

Keskimääräinen henkilöstömäärä	-	-	16	17	17	17	17
Pääoman tuotto ja tuloutus							
Taseen loppusumma (1.000 €)	206.199	220.865	330.000	361.000	377.300	389.300	391.300
Sijoitetun pääoman tuotto, %	5,4	3,7	4,0	4,5	4,5	4,5	4,5
Vaihtovelkakirjalainan tuotto kaupungille (vuonna 2015 pääoma 41,6 M€, korko 6 % pa.) (1.000 €)	1.776	2.498	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500
Junior-lainan tuotto kaupungille (pääoma 10,0 M€, korko 12 kk euribor + 3 % pa.) (1.000 €)	345	319	300	300	300	300	300
Vakavaraisuus							
Omavaraisuusaste, % (*)	27,8	26,4	27	27	27	27	27
Omavaraisuusaste, % (**)	-0,9	-0,8	-0,6	-0,6	-0,6	-0,6	-0,6
Nettovelkaantumisaste, % (*)	251	251	250	250	250	250	250
Nettovelkaantumisaste, % (**)	Neg.	Neg.	Neg	Neg	Neg	Neg	Neg

*) Velkaisuuden tunnuslukuja laskettaessa omistajien yhtiölle myöntämä vvk-laina on konvertoitu yhtiön omaksi pääomaksi

**) Ilman vvk-lainan konvertointia omaksi pääomaksi (konsernin oma pääoma on arvioitu negatiiviseksi)

TOIMITUSJOHTAJAN KATSAUS VUODEN 2017 TALOUSARVIOON JA VUOSIEN 2018 – 2020 TALOUSSUUNNITELMAAN

Talousarvio perustuu nykytilanteeseen ja sen aset-tamiin tuotto- ja kustannusnäkyymiin. Yhtiö raken-nuttaa Palloiluhalliin loppuun vuoden 2017 aikana.

Lisäksi suunnitelma huomioi Kampuksen rakentami-sen vuosien 2017-2019 aikana.