

**Technopolis-konsernin puolivuositiedot 1.1.–30.6.2016**

Vakaa tammi-kesäkuu

- Liikevaihto 84,3 (89,1) milj. euroa, laskua 5,4 % pääosin vuonna 2015 saatujen irtisanomiskorvausten vuoksi
- Käyttökate 45,4 (50,2) milj. euroa, laskua 9,6 % pääosin vuonna 2015 saatujen irtisanomiskorvausten vuoksi
- Vertailukelpoisin valuuttakurssein liikevaihto laski 3,6 % ja käyttökate laski 7,5 %.
- Taloudellinen vuokrausaste 93,4 % (94,1 %)
- Tulos/osake 0,18 (0,17) euroa
- Operatiivinen tulos (EPRA) 26,3 (27,3) milj. euroa, laskua 3,9 %
- Operatiivinen tulos/osake, laimennettu (EPRA) oli 0,25 (0,26) euroa
- Nettovarallisuus/osake (EPRA) 4,81 (4,59) euroa

|                                       | 4-6/<br>2016 | 4-6/<br>2015 | 1-6/<br>2016 | 1-6/<br>2015 | 1-12/<br>2015 |
|---------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|---------------|
| Keskeiset tunnusluvut                 |              |              |              |              |               |
| Liikevaihto, milj. euroa              | 43,2         | 47,9         | 84,3         | 89,1         | 170,6         |
| Käyttökate, milj. euroa               | 23,5         | 28,0         | 45,4         | 50,2         | 93,0          |
| Liikevoitto, milj. euroa              | 20,6         | 23,4         | 42,0         | 38,7         | 88,9          |
| Tilikauden tulos, milj. euroa         | 10,1         | 11,7         | 23,9         | 20,9         | 50,0          |
| Tulos/osake, euroa                    | 0,08         | 0,11         | 0,18         | 0,17         | 0,38          |
| Liiketoiminnan rahavirta/osake, euroa |              |              | 0,33         | 0,28         | 0,60          |
| Omavaraisuusaste, %                   |              |              | 36,5         | 37,9         | 39,3          |
| Oma pääoma/osake, euroa               |              |              | 4,29         | 4,28         | 4,36          |

|                                  | 4-6/<br>2016 | 4-6/<br>2015 | 1-6/<br>2016 | 1-6/<br>2015 | 1-12/<br>2015 |
|----------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|---------------|
| Keskeiset tunnusluvut (EPRA)     |              |              |              |              |               |
| Operatiivinen tulos, milj. euroa | 14,0         | 14,7         | 26,3         | 27,3         | 55,0          |
| Operatiivinen tulos/osake, euroa | 0,13         | 0,14         | 0,25         | 0,26         | 0,52          |
| Nettovarallisuus/osake, euroa    |              |              | 4,81         | 4,59         | 4,70          |
| Nettovuokratuotto, %             |              |              | 7,3          | 7,7          | 7,7           |
| Taloudellinen vuokrausaste, %    |              |              | 93,4*        | 94,1         | 94,6*         |

\*) 6/2016: 13 500 m<sup>2</sup> uudistustyön alla. 12/2015: 16 700 m<sup>2</sup> uudistustyön alla.

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

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

**Tulevaisuuden näkymät**

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

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

**Toimitusjohtaja Keith Silverang:**

"Toinen neljännes oli nousujohteinen: liikevaihto, käyttökate ja operatiivinen tulos kasvoivat ensimmäisestä

neljänneksestä. Vertailukelpoisin valuuttakurssein ja poistaen vuonna 2015 saadut tuotot sopimusten päättämisestä (5,4 milj. euroa) liikevaihto nousi viime vuoden vertailukaudesta 1,2% ja käyttökatte laski 0,9%. Vaikka konsernin liikevaihto ja käyttökatte laskivat edellisvuoden vastaavaan ajankohtaan verrattuna, olemme parantaneet liiketoiminnan rahavirtaa, kasvattaneet palveluliiketoiminnan osuutta liikevaihdosta ja edistyneet hyvin orgaanisten kasvuhankkeiden loppuunsaattamisissa. Yliopistorinteen valmistuminen ja Gårdan hankinta parantavat konsernin liikevaihtoa ja tulosta toisella vuosipuoliskolla.

Vuoden 2015 lopussa vuokrausasteemme oli 94,6 prosenttia ja ensimmäisellä neljänneksellä se laski 92,5 prosenttiin, mutta nousi toisella neljänneksellä 93,4 prosenttiin. Palvelutuotot kasvoivat 10% tammi-kesäkuussa, ja niiden osuus kokonaisliikevaihdosta ylsi 13 prosenttiin. Pidämme tätä hyvänä osoituksena siitä, miten konseptimme ja myyntimme menestyvät liiketoimintaympäristön ja rakenteiden muuttuessa. Kehityksen taustalla näemme myös sen, että Suomen taloudessa on nyt asteittaisen elpymisen merkkejä, kuten työttömyyden väheneminen.

Toukokuussa otimme tärkeän askeleen kasvustrategiamme toteuttamisessa, kun ostimme 34 300 m<sup>2</sup>:n kampuksen Göteborgista. Ruotsin ensimmäisellä kampuksellamme Gårdalla on erinomainen sijainti, ja sen kiinteistöt ovat laadukkaita ja joustavia. Kampuksella on myös hyvät kehitys- ja laajennusmahdollisuudet. Integrointiprosessi ja Technopoliksen konseptin käyttöönotto ovat hyvässä vauhdissa.

Orgaaniset laajennushankkeet ovat edelleen keskeinen osa kasvuamme. Kesäkuussa hallitus hyväksyi Ruoholahden kampuksen laajennuksen, joka käynnistyy tänä syksynä. Uuden rakennuksen vuokrattava pinta-ala on 10 300 m<sup>2</sup>, ja sen on tarkoitus valmistua heinäkuussa 2018. Toisen neljänneksen lopussa Ruoholahti 3:n esivuokrausaste oli 35,7 %. Myös muiden orgaanisten kasvuhankkeidemme, Vilnan Deltan ja Tampereen Yliopistonrinne 3–4:n, esivuokrausasteet nousivat toisen neljänneksen aikana. Nyt Yliopistonrinne on valmistunut ja asiakkaat ovat muuttamassa sisään.

Oslossa kasvatimme omistustamme Fornebun kampuksesta hankkimalla 30 prosentin lisäosuuden. Technopoliksen omistusosuus kampuksesta on nyt 81 %, ja Ilmarisella on 19 % osuus.

Hallitus ja johto ovat käynnistäneet syksyn 125 miljoonan euron merkintäetuoikeusannin valmistelut. Anti tulee vahvistamaan yhtiön tasetta Göteborgin yritysoston ja Oslon kampuksen lisäosuuden oston jälkeen, ja se tuo pääomaa niin nykyisiin kuin tuleviin orgaanisen kasvun hankkeisiin sekä yritysostoihin. Kaksi Technopoliksen suurinta osakkeenomistajaa, Varma ja Ilmarinen, ovat alustavasti ilmoittaneet osallistuvansa merkintäoikeusantiin omistustensa suhteessa.”

## **Strategiakatsaus 2016**

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

Yhtiön strategiset tavoitteet vuoteen 2020 pysyvät ennallaan:

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

## **Toimintaympäristö**

Maailmantaloudessa on epävarmuustekijöitä, mm. Brexit, USAn presidentinvaalit ja Kiinan epäselvät kasvunäkymät. Euroalueella kuluttajakysyntää tukee luotonannon lisääntyminen ja yleinen rahoitustilanne. Investoinnitkin elpyvät pikkuhiljaa. Energian ja raaka-aineiden hintojen jyrkin lasku näyttäisi olevan takanapäin, ja öljyn hinnassa on jo näkynyt nousun merkkejä, ainakin hetkellisesti.

| <b>Suomi</b>                      | 2015 | 2016e | 2017e |
|-----------------------------------|------|-------|-------|
| Bruttokansantuote, vuosimuutos, % | 0,2  | 1,4   | 1,0   |
| Kuluttajahinnat, vuosimuutos, %   | -0,2 | 0,5   | 1,2   |
| Työttömyysaste, %                 | 9,4  | 9,2   | 9,1   |

Lähde: Tilastokeskus ja Valtiovarainministeriön taloudellinen katsaus, kesä 2016

Suomessa bruttokansantuote kasvoi 0,2 % vuonna 2015 kolmen vuoden taantumien jälkeen. Valtiovarainministeriö on nostanut BKT:n kasvuennustettaan vuodelle 2016. Vallitsevaan taloustilanteeseen nähden yksityinen kulutus on voimakasta. Myös yksityiset investoinnit ovat kasvussa, erityisesti rakennusalalla. Työttömyyden negatiivinen kehitys on pysähtynyt. (Valtiovarainministeriön taloudellinen katsaus, kesä 2016)

Suomen vuokramarkkina on ollut hiljainen heikossa taloustilanteessa. Pääkaupunkiseudun toimistojen vajaakäyttöaste pysyi ennätyskorkeana vuoden 2015 viimeisellä neljänneksellä ja oli 13,3 %. Ruoholahdessa toimistojen vajaakäyttöaste oli 11,5 %, Aviapoliksessa 17,1 % ja Espoossa 21,5 %. Oulussa toimistojen vajaakäyttöaste oli 10,0 %, Tampereella 10,7 % ja Jyväskylässä 9,9 %.

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

(Catella ja Newsec: Suomen markkinakatsaukset kevät 2016)

| <b>Norja</b>                      | 2015 | 2016e | 2017e |
|-----------------------------------|------|-------|-------|
| Bruttokansantuote, vuosimuutos, % | 1,6  | 1,2   | 1,5   |
| Kuluttajahinnat, vuosimuutos, %   | 2,2  | 3,1   | 2,2   |
| Työttömyysaste, %                 | 4,4  | 4,8   | 4,8   |

Lähde: SEB Nordic Outlook, toukokuu 2016

Norjan talous on kärsinyt öljyyn liittyvän toiminnan supistumisesta matalan öljynhinnan seurauksena. Yksityinen kulutus ja työllisyys ovat kuitenkin vahvistuneet viime aikoina, mikä on lieventänyt pelkoa taantumien leviämisestä talouteen laajemmin. (SEB Nordic Outlook 18.5.2016)

Kilpailu Norjan toimistomarkkinoilla on ollut ankaraa. Oslossa toimistojen vuokrat pysyivät kuitenkin ennallaan tai nousivat hiukan vuonna 2015, ja tämä kehitys jatkunee vuonna 2016. Toimistojen vajaakäyttöaste Oslossa oli n. 8% vuoden 2015 lopussa. Fornebusssa, missä Technopoliksen kampus sijaitsee, vajaakäyttöaste oli n. 5%. (Newsec Property Outlook Spring 2016)

| <b>Viro</b>                       | 2015 | 2016e | 2017e |
|-----------------------------------|------|-------|-------|
| Bruttokansantuote, vuosimuutos, % | 1,2  | 2,0   | 2,4   |
| Kuluttajahinnat, vuosimuutos, %   | 0,5  | 0,9   | 2,7   |
| Työttömyysaste, %                 | 6,2  | 6,2   | 6,7   |

Lähde: Viron tilastokeskus ja SEB Nordic Outlook, toukokuu 2016. Työttömyysennuste: Bloomberg 11.8.2016

Viro on onnistunut osittain korvaamaan vientinsä Venäjälle lisääntyneellä viennillä Ruotsiin ja muihin EU-maihin. Yritysten investointi on kuitenkin vähäistä johtuen nopeasti kasvavista palkoista. Työttömyys on kääntynyt kasvuun. (SEB Nordic Outlook, toukokuu 2016)

Tallinna hallitsee Viron toimistomarkkinoita. Uusien toimistotilojen tarjonta kasvaa ja ylitarjonta alkaa näkyä joissakin segmenteissä. Näin ollen yleistä vuokratason nousua ei ole odotettavissa. Tallinnan suosituimmissa sijainneissa vajaakäyttöaste on noin 3 %. (Newsec Property Outlook Spring 2016)

| <b>Venäjä</b>                     | 2015 | 2016e | 2017e |
|-----------------------------------|------|-------|-------|
| Bruttokansantuote, vuosimuutos, % | -3,7 | -0,8  | 1,0   |
| Kuluttajahinnat, vuosimuutos, %   | 15,6 | 7,3   | 6,0   |
| Työttömyysaste, %                 | 5,6  | 5,7   | 5,9   |

Lähde: SEB Nordic Outlook, toukokuu 2016. Työttömyysennuste: Bloomberg 11.8.2016

Öljyn hinnan lasku, talouspakotteet, heikko valuutta ja rakenteelliset ongelmat vaikuttavat edelleen Venäjän talouteen. Rakenteellisia ongelmia ovat heikko liiketoimintaympäristö, korruptio, vahva keskusvallan vaikutus

ja vanhentunut infrastruktuuri. Pahin taantuma on ohi ja BKT:n ennustetaan kääntyvän kasvuun vuonna 2017 (SEB Nordic Outlook, toukokuu 2016).

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

| <b>Liettua</b>                    | 2015 | 2016e | 2017e |
|-----------------------------------|------|-------|-------|
| Bruttokansantuote, vuosimuutos, % | 1,6  | 2,8   | 3,2   |
| Kuluttajahinnat, vuosimuutos, %   | -0,9 | 0,3   | 1,2   |
| Työttömyysaste, %                 | 9,1  | 8,0   | 7,7   |

Lähde: Liettuan tilastokeskus ja SEB Nordic Outlook, toukokuu 2016

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

Vilnassa A-luokan toimistojen vajaakäyttöaste oli alle 1 % ja B-luokan toimistojen 3 %. Toimistokannan ennustetaan kasvavan yli 30% vuodesta 2016 vuoteen 2017, mutta nykyaikaisen toimistotilan kovan kysynnän odotetaan pitävän vajaakäyttöasteen terveellä tasolla. Vuokrat nousivat hieman tammi–maaliskuussa edelliseen neljännekseen verrattuna (Newsec Quarterly Office Market Overview 2016, Q1).

### Liiketoimintasegmentit

Technopoliksella on kolme liiketoimintasegmenttiä, joiden vuokrattava pinta-ala on yhteensä 740 300 m<sup>2</sup> (738 100 m<sup>2</sup>).

#### Suomi

| Suomi   | 1-6/2016  | 1-6/2015 | Muutos, %  | 1-12/2015 |
|---|-----------|----------|------------|-----------|
| Kampusten lukumäärä *                           | 16        | 16       | -          | 16        |
| Vuokrattava pinta-ala, m <sup>2</sup> *         | 527 140** | 534 200  | -1,3       | 526 900** |
| Keskimääräinen vuokra, €/m <sup>2</sup> *       | 17,18     | 16,51    | 4,1        | 17,02     |
| Taloudellinen vuokrausaste, % *                 | 91,7**    | 92,4     | -0,7% yks. | 92,9**    |
| Liikevaihto vuokraustoiminnasta, milj. euroa    | 51,9      | 57,6     | -9,9       | 107,4     |
| Liikevaihto, milj. euroa                        | 61,0      | 66,4     | -8,2       | 125,0     |
| Käyttökate, milj. euroa                         | 33,5      | 38,1     | -12,2      | 69,0      |
| Markkinoiden nettotuottovaade, keskiarvo, % *   | 7,8       | 7,9      | -0,1% yks. | 7,8       |
| Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, milj. euroa * | 998,2     | 958,8    | 4,1        | 984,8     |

\* Kauden lopussa.

\*\* 6/2016: 10 500 m<sup>2</sup> uudistustyön alla. 12/2015: 16 700 m<sup>2</sup> uudistustyön alla.

Keskimääräinen vuokra nousi 4,1 % vuoden takaisesta, kun modernin, kalliimman kapasiteetin osuus kiinteistösalkussa kasvoi (mm. Vantaan uuden osan valmistuminen). Markkinoilla vuokrakehitys pysyi vakaana. Vuokraustoiminnan liikevaihdon ja käyttökateen lasku johtui pääosin vertailukauteen sisältyneistä 5,4 milj. euron korvauksista, jotka aiheutuivat kahden asiakkaan ennenaikaisesti päätetyistä sopimuksista Oulussa. Käyvät arvot nousivat markkinoiden tuottovaatimuspaineen ja orgaanisten investointiprojektien etenemisen ansiosta.

## Baltic Rim

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

| Baltic Rim                                      | 1-6/2016 | 1-6/2015 | Muutos, %  | 1-12/2015 |
|---|----------|----------|------------|-----------|
| Kampusten lukumäärä *                           | 3        | 3        | -          | 3         |
| Vuokrattava pinta-ala, m <sup>2</sup> *         | 148 650  | 139 100  | 6,9        | 147 000   |
| Keskimääräinen vuokra, €/m <sup>2</sup> *       | 14,16    | 14,42    | -1,8       | 15,15     |
| Taloudellinen vuokrausaste, % *                 | 99,3     | 99,6     | -0,3% yks. | 99,5      |
| Liikevaihto vuokraustoiminnasta, milj. euroa    | 13,0     | 12,5     | 4,1        | 25,1      |
| Liikevaihto, milj. euroa                        | 14,4     | 13,2     | 9,0        | 26,8      |
| Käyttökate, milj. euroa                         | 7,5      | 7,1      | 5,6        | 14,2      |
| Markkinoiden nettotuottovaade, keskiarvo, % *   | 8,7      | 8,9      | -0,2% yks. | 8,7       |
| Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, milj. euroa * | 260,1    | 245,1    | 6,1        | 246,7     |

\* Kauden lopussa.

Vuokrattava pinta-ala kasvoi vuodentakaisesta Tallinnan uuden kiinteistön valmistumisen myötä. Ruplan heikkenemisen vaikutus oli -0,8 milj. euroa liikevaihtoon ja -0,6 milj. euroa käyttökatteeseen, ja ruplan heikentyminen selittää myös keskimääräisen vuokran laskun vuoden 2015 loppuun verrattuna. Käypien arvojen kehitys on ollut positiivista kaikissa kolmessa kaupungissa, erityisesti Pietarissa.

## Skandinavia

| Skandinavia                                     | 1-6/2016 | 1-6/2015 | Muutos, %  | 1-12/2015 |
|---|----------|----------|------------|-----------|
| Kampusten lukumäärä *                           | 1        | 1        | -          | 1         |
| Vuokrattava pinta-ala, m <sup>2</sup> *         | 64 500** | 64 800   | -0,5       | 66 500**  |
| Keskimääräinen vuokra, €/m <sup>2</sup> *       | 19,56    | 22,05    | -11,3      | 21,50     |
| Taloudellinen vuokrausaste, % *                 | 95,6**   | 97,2     | -1,6 yks.  | 97,1**    |
| Liikevaihto vuokraustoiminnasta, milj. euroa    | 8,3      | 9,1      | -8,8       | 17,8      |
| Liikevaihto, milj. euroa                        | 8,9      | 9,5      | -6,3       | 18,8      |
| Käyttökate, milj. euroa                         | 4,4      | 4,9      | -9,7       | 9,9       |
| Markkinoiden nettotuottovaade, keskiarvo, % *   | 6,1      | 6,3      | -0,2% yks. | 6,1       |
| Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, milj. euroa * | 199,6    | 207,1    | -3,6       | 194,4     |

\* Kauden lopussa

\*\* 6/2016: 3 000 m<sup>2</sup> uudistustyön alla. 12/2015: ei neliöitä uudistustyön alla.

Skandinavian liiketoimintasegmenttiin kuului kesäkuun loppuun asti vain yhtiön Oslon kampus. Norjan kruunun heikkeneminen oli pääsyy keskivuokran laskuun viime vuoden vastaavasta kaudesta, ja se vaikutti laskevasti myös liikevaihtoon (-0,8 milj. euroa) ja käyttökatteeseen (-0,2 milj. euroa). Kruunu kuitenkin vahvistui euroon nähden vuoden 2015 lopusta, mikä selittää käyvän arvon nousun vuoden lopun tilanteesta.

## Konsernin taloudellinen kehitys

Konsernin vuokratuotot olivat 73,3 (79,1) milj. euroa. Laskua oli 7,3 % viime vuoden vastaavasta kaudesta. Sopimusten päättämiskorvaukset paransivat vertailukauden vuokratuottoja 5,4 milj. eurolla ja tämän vuoden vuokratuottoja 1,2 milj. eurolla. Palvelutuotot kasvoivat 10,0 % yhteensä 11,0 (10,0) milj. euroon. Konsernin kokonaisliikevaihto oli 84,3 (89,1) milj. euroa, laskua 5,4 %. Norjan kruunun ja Venäjän ruplan heikentyminen pienensi euroiksi muunnettua liikevaihtoa 1,6 milj. eurolla. Vertailukelpoisin valuuttakurssein ja poistaen yllämainitut korvaukset liikevaihdon kasvu olisi ollut 1,2 %.

Parkkihalliyhtiön (Yrttiparkki Oulussa) osakkeiden myynnistä aiheutui liiketoiminnan muita tuottoja 0,8 (0,0) milj. euroa. Kiinteistöjen hoitokulut olivat 19,6 (19,5) milj. euroa, kasvua 0,6%. Hallinnon kulut olivat 7,0 (7,1) milj. euroa. Liiketoiminnan muut kulut nousivat 13,1 (12,3) milj. euroon. Kasvu (6,4%) johtui pääosin palveluiden lisääntyneistä kuluista. Kiinteistövero jaksetaan tasaisesti tilivuodelle, ja tammi-kesäkuulle kirjattiin 3,5 milj. euroa kiinteistöveroa.

Konsernin käyttökate oli 45,4 (50,2) milj. euroa ja laski 9,6 %. Kuten liikevaihtoa, myös käyttökate paransivat yllämainitut sopimusten päättämiskorvaukset, ja lisäksi 0,8 milj. euron myyntivoitto vuoden 2016 ensimmäisellä neljänneksellä. Norjan kruunun ja Venäjän ruplan heikentyminen pienensi käyttökate 1,1 milj. eurolla. Vertailukelpoisin valuuttakurssein ja poistaen sopimusten päättämiskorvaukset ja myyntivoiton käyttökate laski 0,9%. Kiinteistötoiminnan käyttökate oli 48,5 (53,5) milj. euroa. Palvelutoiminnan käyttökate oli 0,9 (0,5) milj. euroa. Konsernitason kulujen ja eliminointien vuoksi kiinteistö- ja palvelutoimintojen käyttökatteiden summa eroaa konsernin käyttökatteesta. Käyttökateprosentti oli 53,8 % (56,4 %). Vertailukelpoisin valuuttakurssein ja poistaen sopimusten päättämiskorvaukset ja myyntivoiton käyttökateprosentti oli 52,5 % (53,5 %).

Konsernin liikevoitto nousi 42,0 (38,7) milj. euroon. Liikevoiton 8,5 %:n kasvu johtui käypien arvojen noususta. Käyvän arvon muutokset tammi-kesäkuussa olivat yhteensä -1,5 (-9,5) milj. euroa, suurimpana eränä nettotuottovaatimusten lasku. Alla erittely käyvän arvon muutoksista vuoden 2015 viimeiseen neljännekseen verrattuna:

| milj. euroa | Nettotuotto-<br>vaateen<br>muutos | Vuokrausaste-<br>olettaman<br>muutos | Tilojen<br>uudistustyöt | Muut  | Käynnissä<br>olevat<br>projektit | Yhteensä |
|-------------|-----------------------------------|--------------------------------------|-------------------------|-------|----------------------------------|----------|
| Suomi       | 5,9                               | -1,1                                 | -6,9                    | -0,9  | 0,7                              | -2,3     |
| Baltic Rim  | 2,6                               | -1,1                                 | 1,3                     | -1,2  | 2,2                              | 3,8      |
| Skandinavia | 1,5                               | 0,0                                  | -1,5                    | -3,0* | 0,0                              | -3,0     |
| Yhteensä    | 10,0                              | -2,2                                 | -7,1                    | -5,1* | 2,9                              | -1,5     |

\* Pääosin sopimusmuutoksista johtuvaa. Norjassa joitain tuottoja allokoitiin palveluille, jolloin ne poistettiin käyvän arvon laskelmista.

Nettorahoituskulut olivat 12,5 (16,5) milj. euroa. Vertailulukku sisälsi Kuopion kiinteistökauppaan liittyneen 2,5 milj. euron varainsiirtoveron. Loppu ero vertailukauteen johtuu pääosin valuuttakurssivaikutuksesta ja laskeneista koroista. Tulos ennen veroja oli 29,7 (24,6) milj. euroa. Tilikauden tulos oli 23,9 (20,9) milj. euroa.

### EPRA:n mukainen tulos

EPRA:n (European Public Real Estate Association) suositusten mukaisesti laskettu operatiivinen tulos ei sisällä realisoitumattomia valuuttakurssieroja, käyvän arvon muutoksia eikä kertaluonteisia eriä, kuten luovutusvoittoja tai -tappioita. Operatiivinen tulos oli 26,3 (27,3) milj. euroa. Lasku, 3,9 %, johtui liikevaihdon pienenemisestä. Laimennettu osakekohtainen tulos oli 0,25 (0,26) euroa.

### Asiakkuudet ja sopimuskanta

Technopoliksella on yhteensä noin 1 700 asiakasta. Kymmenelle suurimmalle asiakkaalle oli 30.6.2016 vuokrattuna noin 18,0 % vuokratusta pinta-alasta.

| Sopimuskanta, % pinta-alasta       | 30.6.2016 | 31.3.2016 | 31.12.2015 | 30.9.2015 | 30.6.2015 |
|------------------------------------|-----------|-----------|------------|-----------|-----------|
| Maturiteetti, vuosia               |           |           |            |           |           |
| < 1                                | 17        | 21        | 22         | 21        | 21        |
| 1–3                                | 22        | 22        | 20         | 21        | 22        |
| 3–5                                | 15        | 14        | 15         | 11        | 11        |
| > 5                                | 18        | 17        | 19         | 23        | 22        |
| Toistaiseksi voimassa olevat       | 28        | 25        | 24         | 24        | 24        |
| Keskimääräinen voimassaoloaika, kk | 36        | 35        | 36         | 37        | 38        |
| Vuokrasopimuskanta, milj. euroa    | 437,4     | 407,7     | 429,7      | 430,6     | 437,4     |

## Investoinnit

Katsauskauden lopussa käynnissä olleet investointihankkeet, niiden vuokrattavat pinta-alat sekä arvioitu hankintameno 30.6.2016 on esitetty alla:

| Alue     | Nimi                | Esivuokrausaste,<br>% | m <sup>2</sup> | Milj. euroa | Vakiintunut<br>tuotto, % * | Valmistuminen |
|----------|---------------------|-----------------------|----------------|-------------|----------------------------|---------------|
| Tampere  | Yliopistonrinne 3-4 | 80,5                  | 11 900         | 40,5        | 7,2                        | 07/2016       |
| Vilna    | Delta               | 57,9                  | 21 600         | 35,4        | 9,8                        | 12/2016       |
| Helsinki | Ruoholahti 3        | 35,7**                | 10 300**       | 33,2        | 7,0                        | 07/2018       |

\* Vakiintunut tuotto = arvioitu nettotuotto / hankintahinta

\*\* Ruoholahti 3:n neliömäärää on tarkistettu ylöspäin investointipäätöksen julkaisun 9.6.2016 jälkeen. Suurempi vuokrattava pinta-ala pienensi esivuokrausastetta.

## Rahoitus

Konsernin taseen loppusumma oli 1 602,8 (1 610,3) milj. euroa, jossa vierasta pääomaa oli 1 021,8 (1 004,0) milj. euroa. Konsernin osakekohtainen oma pääoma oli 4,29 (4,28) euroa, omavaraisuusaste 36,5 % (37,9 %) ja luototusaste 59,4 % (63,1 %). Omavaraisuusasteen lasku johtui pääosin Fornebun kampanin 30 %:n vähemmistöosuuden ostosta ja suojausinstrumenttien negatiivisista käyvän arvon muutoksista. Luototusaste parani lainojen lyhentämisen ja sijoituskiinteistöjen käypien arvojen kasvun seurauksena. Konsernin nettovelkaantumistaso kauden lopussa oli 151,3 % (135,1 %) ja koronmaksukyky 4,8 (4,4).

Korollisia velkoja oli kauden lopussa 905,0 (917,2) milj. euroa. Keskimääräinen lainapääomalla painotettu laina-aika oli 5,5 (6,2) vuotta kauden lopussa. Konsernin korollisista veloista 38,2 % (26,5 %) oli vaihtuvakorkoisia lainoja ja 61,8 % (73,5 %) oli joko korkosuojattuja tai kiinteäkorkoisia lainoja 13-60 kuukauden ajalle. Korollisten velkojen keskimääräinen ilman hybridilainan korkovaikutusta oli 2,39 % (2,63 %).

Korollisista veloista 2,6% (0,04 %) on sidottu alle 3 kuukauden euribor-korkoon ja 35,6 % (26,4 %) on sidottu 3-12 kuukauden euribor-korkoon. Kauden lopussa konsernin korkosidonnaisuusaika oli 2,2 (3,0) vuotta. Katsauskauden päättyessä koronvaihtosopimuksia oli 578,8 (564,9) milj. euron pääomalle. Korollisten velkojen suojausaste oli 47,4 % (61,6 %) ja keskimääräinen suojausaika 5,4 (5,4) vuotta. Yhtiöllä on kolme 50 milj. euron lyhentymätöntä johdannaissopimusta, jotka tulevat voimaan vuosina 2019, 2020 ja 2021, ja joiden maturiteetti on 15 vuotta. Nämä eivät ole mukana suojausasteessa.

Katsauskauden päättyessä Technopoliksella oli sitovia käyttämättömiä luottolimiittejä 116,5 (152,2) milj. euroa. Luottolimiiteistä 91,4 (127,1) milj. euroa koostuu lainalimiiteistä ja 25,1 (25,1) milj. euroa shekkilimiiteistä. Lisäksi yhtiöllä on kooltaan 150,0 (150,0) milj. euron yritystodistusohjelma, josta katsauskauden päättyessä oli käytössä 71,5 (42,5) milj. euroa. Konsernin rahat ja pankkisaamiset olivat samaan aikaan 26,1 (98,7) milj. euroa.

Katsauskautta seuraavien 12 kuukauden aikana olemassa olevista korollisista veloista eräännyy maksettavaksi 133,7 (95,9) milj. euroa.

Yhtiön lainoista kovenantteja sisältyy 695,0 (730,4) milj. euron lainapääomaan, josta omavaraisuusasteeseen liittyviä kovenantteja sisältyy 463,2 (478,6) milj. euroon lainoista. Takaisinmaksuehto sisältyy 412,3 (416,9) milj. euroon lainoista. Jos omavaraisuusaste laskisi alle 33 %:iin, lainapääomia voitaisiin irtisanoa 73,7 (70,7) milj. euroa. Jos taas omavaraisuusaste laskisi alle 30 %:iin, lainapääomia voitaisiin irtisanoa 188,6 (196,1) milj. euroa. Korkomarginaaliin vaikuttavia ehtoja sisältyy 116,1 (122,6) milj. euroon lainoista. Jos omavaraisuusaste näissä korkomarginaaliehtojen sisältävissä lainoissa laskisi alle 33 %:iin, lainojen korkokulut kasvaisivat vuositasona 0,7 (0,6) milj. euroa. Lisäksi 150 milj. euron joukkovelkakirjalainaan sisältyy 28 %:n omavaraisuusasteeseen liittyvä kovenantti.

## Arvio toiminnan riskeistä ja epävarmuustekijöistä

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

Kauden lopussa korollisia velkoja oli 905,0 (917,2) milj. euroa. Yhden prosenttiyksikön rahamarkkinakorkojen

nousu kasvattaisi korkokuluja vuositasolla 2,2 (1,8) milj. euroa.

Suomen osuus omaisuuseristä on 68,5 % (kiinteistöjen käyvistä arvoista laskettuna) ja liikevaihdosta 72,4 %. Maakohtaisilla tekijöillä, kuten hitaalla talouskasvulla, voi olla vaikutus konsernin tulokseen.

Konserni altistuu valuuttakurssiriskeille Norjan kruunun ja Venäjän ruplan osalta, sekä 1.7.2016 alkaen myös Ruotsin kruunun osalta. Valuuttakurssimuutosten välittömät vaikutukset konsernin liikevoittoon ja taseeseen sekä omavaraisuuteen 30.6.2016 tilanteen mukaan on esitetty alla. Taulukko ei sisällä valuuttakurssimuutosten muuntovaikutusta liikevaihtoon ja käyttökatteeseen. Ruotsin kruunun kurssimuutoksen vaikutus perustuu arvioituihin pro forma –lukuihin ja vaihtokurssiin 1.7.2016.

| Valuutan %-muutos suhteessa euroon | Transaktioriskin vaikutus | Muuntoero- vaikutus | Kokonais- vaikutus omaan pääomaan | Omavaraisuus- aste |
|------------------------------------|---------------------------|---------------------|-----------------------------------|--------------------|
| RUB -10                            | 0,0                       | -6,6                | -6,6                              | 36,2 %             |
| RUB +10                            | 0,0                       | 8,0                 | 8,0                               | 36,8 %             |
| NOK -10                            | 0,0                       | -7,7                | -7,7                              | 36,5 %             |
| NOK +10                            | 0,0                       | 9,4                 | 9,4                               | 36,5 %             |
| SEK -10                            | 0,0                       | -4,0                | -4,0                              | 36,5 %             |
| SEK +10                            | 0,0                       | 4,9                 | 4,9                               | 36,5 %             |

Katsauskauden lopulla konsernin Venäjän liiketoimintojen valuuttakurssiriski koostui 0,0 milj. euron euromääräisestä velasta ja 5,1 mrd. ruplan omasta pääomasta. Norjassa konsernin kaikki velat olivat Norjan kruunuissa ja siten konserni altistuu vain oman pääoman muuntoeroriskille. Norjan tytäryhtiöiden yhteenlaskettu oma pääoma oli 781,7 milj. kruunua.

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

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

### Konsernin taloudelliset tavoitteet

Strategiset tavoitteet kaudelle 2015–2020 ovat:

- liikevaihdon ja käyttökateen vuosittainen kasvu keskimäärin 10 %
- palveluliiketoiminnan liikevaihdon osuuden kasvattaminen 15 %:iin yhtiön liikevaihdosta vuoteen 2020 mennessä vertailukelpoiselle kiinteistökannalle
- sijoitetun pääoman tuottotavoite vähintään 5,5 % vuodessa ilman käyvän arvon muutoksia
- omavaraisuusaste vähintään 35 % yli suhdanteen

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

## HALLINNOINTI

### Organisaatio ja henkilöstö

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

Technopoliksen linjaorganisaatiossa on kolme maantieteellistä yksikköä: Suomi, Baltic Rim ja Skandinavia. Konsernin organisaatiossa on lisäksi matriisitoiminnot kiinteistökehityksen, palveluiden, myynnin sekä konsernin tukitoimintojen toteuttamiseksi.

Katsauskaudella konsernin palveluksessa oli keskimäärin 249 (232) henkilöä. Toimitilaliiketoiminnassa työskenteli keskimäärin 81 (85) henkilöä, palveluliiketoiminnassa 113 (94) henkilöä ja konsernin hallinnossa 55 (53) henkilöä. Katsauskauden lopussa henkilöstömäärä oli 250 (243).

## Vastuullisuus

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

|   | 1-6/2016 | 1-6/2011 | Muutos, % | Tavoite 2020 |
|---|----------|----------|-----------|--------------|
| Energian kulutus, kWh/m <sup>2</sup>                      | 125,7    | 129,9    | -3,2 %    | -12 %        |
| Vedenkulutus, m <sup>3</sup> /henk.                       | 2,0      | 2,6      | -22,1 %   | -35 %        |
| Hiilidioksidipäästöt, CO <sub>2</sub> e kg/m <sup>2</sup> | 23,1     | 41,3     | -44,0 %   | -60 %        |

Lisätietoja on yhtiön [Yhteiskuntavastuuraportissa](#).

## Konsernirakenne

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

## Hallitus

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

## Varsinainen yhtiökokous 2016

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

## Osakkeisiin liittyviä tapahtumia ja liputusilmoitukset

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

Technopolis Oyj:n 1.9.2015 tiedottama omien osakkeiden hankintaohjelma päättyi 3.2.2016. Yhtiö hankki 2.9.2015 - 3.2.2016 julkisessa kaupankäynnissä Nasdaq Helsingin sääntöjen mukaisesti yhteensä 1 329 397 omaa osakettaan 3,5821 euron keskihintaan. Osakkeiden kokonaishankintahinta oli 4 762 050,48 euroa. Yhtiöllä on 26.8.2016 hallussaan 1 947 571 omaa osaketta, mikä vastaa noin 1,8 % yhtiön kaikista osakkeista ja äänistä.

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

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

## Hallituksen käytettävissä olevat valtuutukset

Hallitus sai vuoden 2016 varsinaiselta yhtiökokoukselta valtuutukset omien osakkeiden hankkimiseen ja/tai pantiksi ottamiseen sekä osakeannista päättämiseen ja osakeyhtiölain tarkoittamien osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamiseen. Hallitus on käyttänyt saamaansa valtuutusta osakeantiin osakepalkkiojärjestelmän mukaisten osakepalkkioiden maksamiseksi (ks. edellinen kappale). Tämän jälkeen yhtiö voi osakeantia ja osakeyhtiölain tarkoittamien osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamista koskevan valtuutuksen perusteella antaa yhteensä enintään 10 545 010 osaketta.

## Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

Technopolis tiedotti 1.7.2016 saattaneensa päätökseen Gårdan kampuksen oston Göteborgissa Ruotsissa. Yhtiö tiedotti sopimuksen allekirjoittamisesta 24.5.2016.

Technopolis tiedotti 4.8.2016, että hallitus on päättänyt kutsua koolle ylimääräisen yhtiökokouksen päättämään hallituksen valtuuttamisesta päättämään nykyisten osakkeenomistajien merkintäetuoikeuteen perustuvasta noin 125 miljoonan euron suuruudesta osakeannista. Osakeannilla hankittavat pääomat käytetään yhtiön vakavaraisuuden parantamiseen Gårdan kampuksen oston jälkeen sekä tulevien orgaanisten kasvuhankkeiden ja mahdollisten yritysostojen rahoittamiseen.

Yhtiön hallitus ehdottaa, että ylimääräinen yhtiökokous valtuuttaa hallituksen päättämään enintään 75 000 000 uuden osakkeen liikkeeseenlaskusta osakeannissa. Mikäli ehdotettu valtuutus käytetään kokonaan, osakeannissa liikkeeseen laskettavat osakkeet vastaavat enintään noin 70,4 prosenttia yhtiön kaikkien osakkeiden lukumäärästä ja osakkeiden tuottamista äänistä ennen osakeantia. Yhtiön kaksi suurinta osakkeenomistajaa, Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Varma sekä Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen, ovat alustavasti ilmoittaneet aikovansa osallistua osakeantiin omistuksiansa suhteessa. Osakeannin pääjärjestäjänä toimii Nordea. Yhtiön hallituksen odotetaan markkinaolosuhteiden mukaan päättävän Osakeannin yksityiskohtaisista ehdoista, mikäli yhtiökokous valtuuttaa hallituksen toteuttamaan osakeannin.

Yhtiökokous pidetään keskiviikkona 31.8.2016 klo 10.00 osoitteessa Technopolis, Innopoli 3, Vaisalantie 6, Espoo. Kutsu yhtiökokoukseen julkaistiin 4.8.2016. Ehdotus hallituksen valtuuttamisesta uusien osakkeiden antamiseen ja muut ylimääräiseen yhtiökokoukseen liittyvät tiedot on saatavilla yhtiön [nettisivuilla](#).

Helsingissä 25.8.2016

Technopolis Oyj  
Hallitus

Lisätietoja:  
Keith Silverang  
Toimitusjohtaja  
puh. 040 566 7785

Technopoliksen osavuositarkastus tammi-syyskuulta 2016 julkaistaan 28.10.2016.

## Taulukko-osio

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

Luvut ovat tilintarkastamattomia.

Technopolis-konserni

| KONSERNIN TULOSLASKELMA                               | 4-6/<br>2016 | 4-6/<br>2015 | 1-6/<br>2016 | 1-6/<br>2015 | 1-12/<br>2015 |
|---|--------------|--------------|--------------|--------------|---------------|
| Meur  |              |              |              |              |               |
| Vuokratuotot  | 37,4         | 42,5         | 73,3         | 79,1         | 150,3         |
| Palvelutuotot   | 5,8          | 5,4          | 11,0         | 10,0         | 20,3          |
| Liikevaihto yhteensä                                  | 43,2         | 47,9         | 84,3         | 89,1         | 170,6         |
| Liiketoiminnan muut tuotot                            | 0,0          | 0,0          | 0,8          | 0,0          | 0,1           |
| Kiinteistöjen hoitokulut                              | -9,2         | -9,5         | -19,6        | -19,5        | -38,9         |
| Hallinnon kulut 1)                                    | -3,6         | -3,8         | -7,0         | -7,1         | -13,9         |
| Liiketoiminnan muut kulut                             | -6,9         | -6,7         | -13,1        | -12,3        | -24,8         |
| Käyttökate  | 23,5         | 28,0         | 45,4         | 50,2         | 93,0          |
| Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos             | -2,0         | -3,7         | -1,5         | -9,5         | 1,3           |
| Poistot   | -0,9         | -0,9         | -1,9         | -2,0         | -5,4          |
| Liikevoitto/-tappio                                   | 20,6         | 23,4         | 42,0         | 38,7         | 88,9          |
| Realisoitumattomat valuuttakurssivoitot ja -tappiot   | 0,1          | 0,4          | 0,2          | 2,4          | -3,2          |
| Rahoitustuotot ja -kulut                              | -7,2         | -9,4         | -12,5        | -16,5        | -30,5         |
| Tulos ennen veroja                                    | 13,4         | 14,4         | 29,7         | 24,6         | 55,1          |
| Laskennalliset verot                                  | -2,0         | 0,1          | -1,5         | 1,2          | -0,5          |
| Tuloverot   | -1,3         | -2,8         | -4,2         | -4,9         | -4,6          |
| Tilikauden tulos                                      | 10,1         | 11,7         | 23,9         | 20,9         | 50,0          |
| Jakautuminen:   |              |              |              |              |               |
| Emoyhtiön osakkeenomistajille                         | 9,5          | 12,2         | 21,2         | 20,1         | 44,8          |
| Määräysvallattomille                                  | 0,6          | -0,6         | 2,7          | 0,8          | 5,3           |
|   | 10,1         | 11,7         | 23,9         | 20,9         | 50,0          |
| Osakekohtainen tulos, laimentamaton                   | 0,08         | 0,11         | 0,18         | 0,17         | 0,38          |
| Osakekohtainen tulos, laimennusvaikutuksella oikaistu | 0,08         | 0,11         | 0,18         | 0,17         | 0,38          |

#### KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA

|  |      |      |       |      |      |
|--|------|------|-------|------|------|
| Tilikauden tulos   | 10,1 | 11,7 | 23,9  | 20,9 | 50,0 |
| Muut laajan tuloksen erät                                  |      |      |       |      |      |
| Erät, jotka voidaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi: |      |      |       |      |      |
| Muuntoerot   | 4,6  | -1,6 | 8,8   | 10,4 | -9,1 |
| Myytävissä olevat rahoitusvarat                            | 0,0  | 0,0  | 0,0   | 0,0  | 0,0  |
| Johdannaiset   | -7,5 | 3,7  | -17,5 | 3,9  | 2,5  |
| Muihin laajan tuloksen eriin liittyvät verot               | 1,5  | -1,1 | 3,5   | -1,2 | -0,6 |
| Tilikauden muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen       | -1,4 | 1,0  | -5,3  | 13,1 | -7,1 |
| Tilikauden laaja tulos yhteensä                            | 8,7  | 12,7 | 18,7  | 34,0 | 42,9 |
| Jakautuminen:  |      |      |       |      |      |
| Emoyhtiön osakkeenomistajille                              | 8,4  | 13,7 | 15,7  | 32,0 | 39,6 |
| Määräysvallattomille                                       | 0,3  | -1,0 | 3,0   | 2,0  | 3,3  |
|  | 8,7  | 12,7 | 18,7  | 34,0 | 42,9 |

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

#### TASE, VARAT

| Meur                                   | 30.06.2016 | 30.06.2015 | 31.12.2015 |
|--|------------|------------|------------|
| Pitkäaikaiset varat                    |            |            |            |
| Aineettomat hyödykkeet                 | 5,3        | 6,6        | 5,4        |
| Aineelliset hyödykkeet                 | 13,9       | 11,6       | 12,0       |
| Valmiit sijoituskiinteistöt            | 1 457,9    | 1 410,6    | 1 426,0    |
| Rakenteilla olevat sijoituskiinteistöt | 57,3       | 38,7       | 40,4       |
| Sijoitukset                            | 6,8        | 7,5        | 6,8        |
| Laskennalliset verosaamiset            | 21,1       | 18,5       | 15,9       |
| Pitkäaikaiset varat                    | 1 562,3    | 1 493,4    | 1 506,5    |
| Lyhytaikaiset varat                    | 40,5       | 116,8      | 55,6       |
| Varat yhteensä                         | 1 602,8    | 1 610,3    | 1 562,1    |

#### TASE, OMA PÄÄOMA JA VELAT

| Meur  | 30.06.2016 | 30.06.2015 | 31.12.2015 |
|---|------------|------------|------------|
| Oma pääoma                                    |            |            |            |
| Osakepääoma                                   | 96,9       | 96,9       | 96,9       |
| Ylikurssirahasto                              | 18,6       | 18,6       | 18,6       |
| Oman pääoman ehtoinen laina                   | 74,2       | 74,2       | 74,2       |
| Muut rahastot                                 | 187,6      | 207,2      | 202,7      |
| Muuntoerot                                    | -18,9      | -11,3      | -27,4      |
| Edellisten tilikausien voittovarot            | 143,6      | 121,2      | 121,3      |
| Tilikauden tulos                              | 21,2       | 20,1       | 44,8       |
| Emoyhtiön osakkeenomistajien osuus            | 523,2      | 526,9      | 531,0      |
| Määräysvallattomien omistajien osuus          | 57,9       | 79,4       | 79,7       |
| Oma pääoma yhteensä                           | 581,0      | 606,3      | 610,8      |
| Velat   |            |            |            |
| Pitkäaikaiset velat                           |            |            |            |
| Pitkäaikaiset rahoitusvelat                   | 771,2      | 821,3      | 725,8      |
| Muut pitkäaikaiset rahoitusvelat              | 2,3        | 0,6        | 0,7        |
| Laskennalliset verovelat                      | 36,7       | 34,3       | 33,9       |
| Pitkäaikaiset velat yhteensä                  | 810,2      | 856,2      | 760,5      |
| Lyhytaikaiset velat                           |            |            |            |
| Lyhytaikaiset rahoitusvelat                   | 133,7      | 95,9       | 139,0      |
| Ostovelat ja muut lyhytaikaiset rahoitusvelat | 77,8       | 51,8       | 51,9       |
| Lyhytaikaiset velat yhteensä                  | 211,6      | 147,8      | 190,9      |
| Velat yhteensä                                | 1 021,8    | 1 004,0    | 951,4      |
| Oma pääoma ja velat yhteensä                  | 1 602,8    | 1 610,3    | 1 562,1    |

OMAN PÄÄOMAN MUUTOSLASKELMA  
Meur

Emoyrityksen omistajille kuuluva oma  
pääoma

|   | Osakepääoma | Ylikurssi-rahasto | Muut rahastot | Muuntoerot | Kertyneet<br>voittovarat | Määräys-<br>vallattomien<br>omistajien osuus | Omapääoma<br>yhteensä |
|---|-------------|-------------------|---------------|------------|--------------------------|--|-----------------------|
| Oma pääoma 01.01.2015                       | 96,9        | 18,6              | 278,7         | -20,3      | 142,2                    | 59,5   | 575,6                 |
| Laaja tulos                                 |             |                   |               |            |                          |  |                       |
| Tilikauden tulos                            |             |                   |               |            | 20,1                     | 0,8  | 20,9                  |
| Muut laajan tuloksen erät                   |             |                   |               |            |                          |  |                       |
| Muuntoerot                                  |             |                   |               | 9,0        |                          | 1,1  | 10,1                  |
| Johdannaiset                                |             |                   | 2,6           |            |                          | 0,1  | 2,7                   |
| Myytavissä olevat rahoitusvarat             |             |                   | 0,0           |            |                          |  | 0,0                   |
| Muut muutokset                              |             |                   |               |            | 0,3                      |  | 0,3                   |
| Tilikauden laaja tulos yhteensä             |             |                   | 2,6           | 9,0        | 20,4                     | 2,0  | 34,0                  |
| Liiketoimet omistajien kanssa               |             |                   |               |            |                          |  |                       |
| Osingonjako                                 |             |                   |               |            | -15,9                    | -2,4   | -18,3                 |
| Omien osakkeiden hankinta                   |             |                   | -1,1          |            |                          |  | -1,1                  |
| Oman pääoman ehtoisen lainan maksetut korot |             |                   |               |            | -4,5                     |  | -4,5                  |
| Määräysvallattomien omistajien sijoitus     |             |                   |               |            |                          | 20,3   | 20,3                  |
| Muut muutokset                              |             |                   | 0,1           |            | 0,1                      | 0,0  | 0,2                   |
| Liiketoimet omistajien kanssa               |             |                   | -1,0          |            | -20,2                    | 17,9   | -3,3                  |
| Oma pääoma 30.6.2015                        | 96,9        | 18,6              | 280,3         | -11,3      | 142,4                    | 79,4   | 606,3                 |
| Oma pääoma 01.01.2016                       | 96,9        | 18,6              | 276,9         | -27,4      | 166,1                    | 79,7   | 610,8                 |
| Laaja tulos                                 |             |                   |               |            |                          |  |                       |
| Tilikauden tulos                            |             |                   |               |            | 21,2                     | 2,7  | 23,9                  |
| Muut laajan tuloksen erät                   |             |                   |               |            |                          |  |                       |
| Muuntoerot                                  |             |                   |               | 8,5        |                          | 0,3  | 8,8                   |
| Johdannaiset                                |             |                   | -14,0         |            |                          | 0,0  | -14,0                 |
| Myytavissä olevat rahoitusvarat             |             |                   | 0,0           |            |                          |  | 0,0                   |
| Muut muutokset                              |             |                   |               |            |                          |  | 0,0                   |
| Tilikauden laaja tulos yhteensä             |             |                   | -14,0         | 8,5        | 21,2                     | 3,0  | 18,7                  |
| Liiketoimet omistajien kanssa               |             |                   |               |            |                          |  |                       |
| Osingonjako                                 |             |                   |               |            | -17,8                    | -0,9   | -18,6                 |
| Omien osakkeiden hankinta                   |             |                   | -1,1          |            |                          |  | -1,1                  |
| Oman pääoman ehtoisen lainan maksetut korot |             |                   |               |            | -4,5                     |  | -4,5                  |
| Määräysvallattomien omistajien sijoitus     |             |                   |               |            |                          |  | 0,0                   |
| Tytäryhtiöomistusten muutokset              |             |                   |               |            |                          | -24,0  | -24,0                 |
| Muut muutokset                              |             | 0,0               | 0,0           |            | -0,2                     |  | -0,2                  |
| Liiketoimet omistajien kanssa               |             | 0,0               | -1,1          | 0,0        | -22,5                    | -24,9  | -48,4                 |
| Oma pääoma 30.6.2016                        | 96,9        | 18,6              | 261,8         | -18,9      | 164,8                    | 57,9   | 581,0                 |

## KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA

| Meur  | 1-6/<br>2016 | 1-6/<br>2015 | 1-12/<br>2015 |
|---|--------------|--------------|---------------|
| <b>Liiketoiminnan rahavirta</b>                         |              |              |               |
| Tilikauden tulos  | 23,9         | 20,9         | 50,0          |
| Oikaisut:   |              |              |               |
| Sijoituskiinteistöjen arvonmuutokset                    | 1,5          | 9,5          | -1,3          |
| Poistot   | 1,9          | 2,0          | 5,4           |
| Osuus osakkuusyhtiöiden tuloksista                      | 0,0          | 0,0          | 0,0           |
| Luovutusvoitot  | -0,8         | 0,0          | 0,0           |
| Muut oikaisut, joihin ei liity maksua                   | -0,3         | -2,3         | 3,4           |
| Rahoitustuotot ja -kulut                                | 12,8         | 16,6         | 30,5          |
| Verot   | 5,8          | 3,7          | 5,3           |
| Käyttöpääoman muutos                                    | 5,9          | -1,3         | -2,4          |
| Saadut korot  | 0,1          | 0,1          | 0,3           |
| Saadut osingot  | 0,0          | 0,1          | 0,0           |
| Maksetut korot ja maksut                                | -10,6        | -7,6         | -14,0         |
| Muut rahoituserät liiketoiminnasta                      | -3,0         | -9,8         | -10,5         |
| Maksetut verot  | -2,7         | -2,0         | -3,4          |
| <b>Liiketoiminnan rahavirta</b>                         | <b>34,7</b>  | <b>29,9</b>  | <b>63,6</b>   |
| <b>Investointien rahavirta</b>                          |              |              |               |
| Investoinnit sijoituskiinteistöihin                     | -26,7        | -28,6        | -67,7         |
| Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin | -5,8         | -4,2         | -2,5          |
| Investoinnit muihin sijoituksiin                        | -0,1         |              | 0,0           |
| Myönnetyt lainat  | 0,0          |              |               |
| Lainasaamisten takaisinmaksut                           | 0,3          |              |               |
| Luovutustulot muista sijoituksista                      | 0,0          | 0,0          | 0,0           |
| Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutustulot | 0,7          | 0,1          | 0,3           |
| Tytäryritysten hankinta                                 | -25,7        |              |               |
| Myydyt tytäryhtiöosakkeet                               | 1,4          |              |               |
| <b>Investointien rahavirta</b>                          | <b>-55,9</b> | <b>-32,7</b> | <b>-69,9</b>  |
| <b>Rahoituksen rahavirta</b>                            |              |              |               |
| Pitkäaikaisten lainojen lisäys                          | 60,3         | 273,1        | 278,9         |
| Pitkäaikaisten lainojen vähennys                        | -70,6        | -180,6       | -210,6        |
| Maksetut osingot ja pääoman palautus                    | -18,9        | -18,3        | -18,7         |
| Omien osakkeiden hankkiminen                            | -1,1         | -1,1         | -4,8          |
| Määräysvallattomien omistajien pääomasijoitus           | 0,0          | 20,3         | 20,3          |
| Oman pääoman ehtoisen lainan korot                      | -5,6         | -5,6         | -5,6          |
| Lyhytaikaisten lainojen muutos                          | 43,3         | -15,6        | -41,3         |
| <b>Rahoituksen rahavirta</b>                            | <b>7,5</b>   | <b>72,2</b>  | <b>18,3</b>   |
| <b>Rahavarojen muutos</b>                               | <b>-13,7</b> | <b>69,4</b>  | <b>12,0</b>   |
| Valuuttakurssien muutosten vaikutus                     | 0,5          | 1,1          | -0,9          |
| Rahavarat tilikauden alussa                             | 39,4         | 28,3         | 28,3          |
| Rahavarat tilikauden lopussa                            | 26,1         | 98,7         | 39,4          |

## SEGMENTTI-INFORMAATIO

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

## SEGMENTTI-INFORMAATIO

|                    | 4-6/<br>2016 | 4-6/<br>2015 | 1-6/<br>2016   | 1-6/<br>2015   | 1-12/<br>2015  |
|--------------------|--------------|--------------|----------------|----------------|----------------|
| Meur               |              |              |                |                |                |
| <b>Liikevaihto</b> |              |              |                |                |                |
| Suomi              | 31,4         | 36,0         | 61,0           | 66,4           | 125,0          |
| Baltic Rim         | 7,4          | 6,8          | 14,4           | 13,2           | 26,8           |
| Skandinavia        | 4,4          | 5,0          | 8,9            | 9,5            | 18,8           |
| <b>Yhteensä</b>    | <b>43,2</b>  | <b>47,9</b>  | <b>84,3</b>    | <b>89,1</b>    | <b>170,6</b>   |
| <b>Käyttökate</b>  |              |              |                |                |                |
| Suomi              | 17,7         | 21,5         | 33,5           | 38,1           | 69,0           |
| Baltic Rim         | 3,5          | 3,9          | 7,5            | 7,1            | 14,2           |
| Skandinavia        | 2,3          | 2,6          | 4,4            | 4,9            | 9,9            |
| <b>Yhteensä</b>    | <b>23,5</b>  | <b>28,0</b>  | <b>45,4</b>    | <b>50,2</b>    | <b>93,0</b>    |
| <b>Varat</b>       |              |              |                |                |                |
| Suomi              |              |              | 1 121,8        | 1 145,3        | 1 111,5        |
| Baltic Rim         |              |              | 302,9          | 283,6          | 286,6          |
| Skandinavia        |              |              | 214,1          | 226,4          | 208,6          |
| Eliminoinnit       |              |              | -35,9          | -45,0          | -44,5          |
| <b>Yhteensä</b>    |              |              | <b>1 602,8</b> | <b>1 610,3</b> | <b>1 562,1</b> |

## OPERATIIVINEN JA EI-OPERATIIVINEN TULOS

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

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

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

| OPERATIIVINEN TULOS               | 4-6/<br>2016 | 4-6/<br>2015 | 1-6/<br>2016 | 1-6/<br>2015 | 1-12/<br>2015 |
|-----------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|---------------|
| Meur                              |              |              |              |              |               |
| <b>Liikevaihto</b>                | <b>43,2</b>  | <b>47,9</b>  | <b>84,3</b>  | <b>89,1</b>  | <b>170,6</b>  |
| Liiketoiminnan muut tuotot        | 0,0          | 0,0          | 0,0          | 0,0          | 0,0           |
| Liiketoiminnan muut kulut         | -19,8        | -19,9        | -39,8        | -38,9        | -77,6         |
| Poistot                           | -0,9         | -0,9         | -1,9         | -2,0         | -3,9          |
| <b>Liikevoitto/-tappio</b>        | <b>22,5</b>  | <b>27,1</b>  | <b>42,6</b>  | <b>48,2</b>  | <b>89,1</b>   |
| Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä | -6,0         | -9,4         | -11,2        | -15,2        | -24,9         |
| <b>Tulos ennen veroja</b>         | <b>16,5</b>  | <b>17,7</b>  | <b>31,3</b>  | <b>33,0</b>  | <b>64,2</b>   |

|  |       |       |       |       |       |
|--|-------|-------|-------|-------|-------|
| Verot operatiivisista eristä                   | -1,7  | -1,0  | -2,4  | -2,5  | -3,5  |
| Määräysvallattomien osuus                      | -0,9  | -2,0  | -2,7  | -3,2  | -5,7  |
| Tilikauden operatiivinen tulos                 | 14,0  | 14,7  | 26,3  | 27,3  | 55,0  |
| <b>EI-OPERATIIVINEN TULOS</b>                  |       |       |       |       |       |
| Ei-operatiiviset tuotot ja kulut               | 0,0   | 0,0   | 0,9   | 0,0   | -1,5  |
| Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos      | -2,0  | -3,7  | -1,5  | -9,5  | 1,3   |
| Liikevoitto/-tappio                            | -1,9  | -3,7  | -0,6  | -9,5  | -0,2  |
| Muut ei-operatiiviset rahoitustuotot ja -kulut | -1,2  | 0,4   | -1,0  | 1,1   | -8,8  |
| Tulos ennen veroja                             | -3,1  | -3,3  | -1,6  | -8,4  | -9,0  |
| Verot ei-operatiivisista eristä                | -1,6  | -1,7  | -3,4  | -1,2  | -1,6  |
| Määräysvallattomien osuus                      | 0,2   | 2,6   | 0,0   | 2,4   | 0,4   |
| Tilikauden ei-operatiivinen tulos              | -4,5  | -2,4  | -5,1  | -7,2  | -10,2 |
| Tilikauden tulos yhteensä                      | 9,5   | 12,2  | 21,2  | 20,1  | 44,8  |
| Osakekohtainen tulos, laimennettu:             |       |       |       |       |       |
| Operatiivisesta tuloksesta                     | 0,13  | 0,14  | 0,25  | 0,26  | 0,52  |
| Ei-operatiivisesta tuloksesta                  | -0,04 | -0,02 | -0,05 | -0,07 | -0,10 |
| Tilikauden tuloksesta                          | 0,09  | 0,12  | 0,20  | 0,19  | 0,42  |
| Oman pääoman ehtoisen lainan koron vaikutus    | -0,01 | -0,01 | -0,02 | -0,02 | -0,04 |
| Oikaistusta tilikauden tuloksesta              | 0,08  | 0,11  | 0,18  | 0,17  | 0,38  |

#### TUNNUSLUVUT

|  | 1-6/<br>2016 | 1-6/<br>2015 | 1-12/<br>2015 |
|--|--------------|--------------|---------------|
| Liikevaihdon muutos, %                                     | -5,4         | 11,3         | 5,5           |
| Liikevoitto/-tappio / liikevaihto, %                       | 49,8         | 43,4         | 52,1          |
| Käyttökateen muutos, %                                     | -9,6         | 17,8         | 6,7           |
| Palveluiden osuus liikevaihdosta, %                        | 13,0         | 11,2         | 11,9          |
| Koronmaksukyky   | 4,8          | 4,4          | 4,3           |
| Omavaraisuusaste, %  | 36,5         | 37,9         | 39,3          |
| Luototusaste, %  | 59,4         | 63,1         | 58,8          |
| Henkilöstö konserniyhtiöissä keskimäärin tilikauden aikana | 249          | 232          | 239           |
| Bruttoinvestoinnit taseen varoihin, milj. euroa            | 29,3         | 84,3         | 89,0          |
| Sijoituskiinteistöjen nettovuokratuotto, % 2)              | 7,3          | 7,7          | 7,7           |
| Taloudellinen vuokrausaste, %                              | 93,4         | 94,1         | 94,6          |
| Tulos/osake  |              |              |               |
| laimentamaton, euroa                                       | 0,18         | 0,17         | 0,38          |
| laimennettu, euroa   | 0,18         | 0,17         | 0,38          |
| Liiketoiminnan rahavirta/osake, euroa                      | 0,33         | 0,28         | 0,60          |
| Oma pääoma/osake, euroa                                    | 4,29         | 4,28         | 4,36          |
| Osakkeiden (osakeantioikaistu) lukumäärä keskimäärin 3)    |              |              |               |
| laimentamaton  | 104 503 751  | 105 788 468  | 105 553 364   |
| laimennettu  | 104 503 751  | 105 788 468  | 105 553 364   |
| Osakkeiden (osakeantioikaistu) lukumäärä kauden lopussa    | 104 564 061  | 105 788 468  | 104 768 877   |

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

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

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

#### VASTUUSITOUMUKSET

| Meur   | 30.6.2016 | 30.6.2015 | 31.12.2015 |
|--|-----------|-----------|------------|
| <b>Panttaukset ja takaukset omasta velasta</b>     |           |           |            |
| Kiinteistökiinnitykset                             | 928,4     | 1015,7    | 956,1      |
| Pantatut kiinteistöosakkeet ja sijoituskiinteistöt | 742,3     | 796,8     | 712,1      |
| Kiinnitykset maanvuokramaksujen vakuudeksi         | 4,4       | 3,6       | 3,6        |
| Muut takausvastuut                                 | 64,6      | 101,4     | 97,2       |
| <br>   |           |           |            |
| Leasingvastuut, koneet ja kalusto                  | 5,3       | 5,0       | 4,6        |
| Hankevastuut                                       | 0,0       | 0,2       | 0,2        |
| <br>   |           |           |            |
| Koron- ja valuutanvaihtosopimukset                 |           |           |            |
| Nimellisarvot                                      | 623,3     | 564,9     | 546,5      |
| Käyvät arvot                                       | -32,8     | -13,2     | -15,3      |

#### RAHOITUSVAROJEN JA -VELKOJEN JAKAUTUMINEN 30.6.2016

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

|  | Lainat ja muut saamiset | Myytävässä olevat rahoitusvarat | Jakotettuun hankintamenoon arvostetut rahoitusvelat | Käypään arvoon arvostetut varat/-velat | Yhteensä |
|--|-------------------------|---------------------------------|---|--|----------|
| <b>Pitkäaikaiset rahoitusvarat</b>                     |                         |                                 |   |  |          |
| Käypään arvoon arvostetut varat                        |                         |                                 |   |  |          |
| Myytävässä olevat rahoitusvarat                        |                         |                                 |   |  |          |
| Myytävässä olevat sijoitukset (taso 1)                 |                         | 0,8                             |   |  | 0,8      |
| Myytävässä olevat ei-noteeratut rahoitusvarat (taso 3) |                         | 0,8                             |   |  | 0,8      |
| Pitkäaikaiset muut saamiset                            | 0,0                     |                                 |   |  | 0,0      |
| Yhteensä   | 0,0                     | 1,6                             | 0,0   | 0,0                                    | 1,6      |
| <br>   |                         |                                 |   |  |          |
| <b>Lyhytaikaiset varat</b>                             |                         |                                 |   |  |          |
| Myyntisaamiset ja muut saamiset                        |                         |                                 |   |  |          |
| Myyntisaamiset   | 6,3                     |                                 |   |  | 6,3      |
| Muut lyhytaikaiset saamiset                            | 8,1                     |                                 |   |  | 8,1      |
| Rahavarat  | 26,1                    |                                 |   |  | 26,1     |
| Kaupankäyntijohdannaiset                               |                         |                                 |   |  | 0,0      |

|  |      |     |       |      |       |
|--|------|-----|-------|------|-------|
| Koronvaihtosopimukset (taso 2)                                       |      |     |       | 0,0  | 0,0   |
| Yhteensä   | 40,5 | 0,0 | 0,0   | 0,0  | 40,5  |
| <b>Pitkäaikaiset velat</b>   |      |     |       |      |       |
| Jaksotettuun hankintamenuun arvostetut velat                         |      |     |       |      |       |
| Pitkäaikaiset rahoitusleasingvelat (taso 2)                          |      |     | 30,9  |      | 30,9  |
| Pitkäaikaiset korolliset velat (taso 2)                              |      |     | 740,3 |      | 740,3 |
| Pitkäaikaiset korottomat velat (taso 2)                              |      |     | 0,7   |      | 0,7   |
| Pitkäaikaiset muut velat   |      |     | 36,7  |      | 36,7  |
| Yhteensä   |      |     | 808,6 | 0,0  | 808,6 |
| <b>Lyhytaikaiset velat</b>   |      |     |       |      |       |
| Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvelat         |      |     |       |      |       |
| Kaupankäyntijohdannaiset   |      |     |       |      |       |
| Koronvaihtosopimukset, suojauslaskennan kriteerit täyttävät (taso 2) |      |     |       | 32,8 | 32,8  |
| Jaksotettuun hankintamenuun arvostetut velat                         |      |     |       |      |       |
| Lyhytaikaiset rahoitusleasingvelat                                   |      |     | 3,3   |      | 3,3   |
| Muut lyhytaikaiset korolliset velat                                  |      |     | 97,6  |      | 97,6  |
| Ostovelat ja muut velat  |      |     | 67,1  |      | 67,1  |
| Kauppahintavelat   |      |     | 10,7  |      | 10,7  |
| Yhteensä   |      |     | 178,8 | 32,8 | 211,6 |

## 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 ESMAn 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 omaisuuserien myynneistä.

Liikevaihto vertailukelpoisiin valuuttakurssein, käyttökate, käyttökate vertailukelpoisiin valuuttakurssein, käyttökate prosentteina liikevaihdosta 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 kiinteistötoimialaa koskevia suosituksia mm. taloudellisen informaation esittämisestä tavoitteenaan luoda yhteneväiset laskentamallit kiinteistösijoitusyhtiöiden kesken. Technopolis raportoi seuraavia EPRA:n suositusten mukaisia vaihtoehtoisia tunnuslukuja: operatiivinen tulos, operatiivinen tulos per osake, nettovuokratuotto ja nettovarallisuus per osake. Yhtiön johto seuraa näitä tunnuslukuja säännöllisesti. Ne kiinnostavat myös kiinteistöalaa tuntevia sijoittajia ja analyytikkoja, ja helpottavat eri kiinteistöyhtiöiden välistä vertailua.

## VAIHTOEHTOISTEN TUNNUSLUKUJEN LASKENTAKAAVAT

|   |  |
|---|--|
| <p><b>Liikevaihto vertailukelpoisin valuuttakurssein</b></p> <p>Liikevaihto - valuuttakurssimuutosten vaikutus</p>  | <p><b>Käyttökate vertailukelpoisin valuuttakurssein</b></p> <p>Käyttökate - valuuttakurssimuutosten vaikutus</p>   |
| <p><b>Käyttökate liiketoiminta-alueittain</b></p> <p>Kiinteistötoiminnan käyttökate + palvelutoiminnan käyttökate<br/>- konsernitason kulut ja eliminoinnit</p>   | <p><b>Operatiivinen tulos (EPRA)</b></p> <p>Ks. "Operatiivinen ja ei-operatiivinen tulos" tämän raportin Taulukko-osiossa.</p>   |
| <p><b>Nettovuokratuotto, % (EPRA)</b></p> <p>Vuokratuotot konsernin omistamista kiinteistöistä<br/>- välittömät kulut konsernin omistamista kiinteistöistä<br/>100 x Koko tilikauden omistettujen valmiiden sijoituskiinteistöjen käypä arvo raportointipäivänä</p> | <p><b>Nettovarallisuus/osake (EPRA)</b></p> <p>Oma pääoma osakkeenomistajille<br/>- Suojausinstrumenttirahasto<br/>+ Laskennalliset verot sijoituskiinteistöistä<br/>- Oman pääoman ehtoinen laina<br/>Osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä raportointipäivänä</p> |

## TÄSMÄYTYSLASKELMAT

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

### Liikevaihto vertailukelpoisin valuuttakurssein

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

|  | 4-6/<br>2016 | 4-6/<br>2015 | 1-6/<br>2016 | 1-6/<br>2015 | 1-12/<br>2015 |
|--|--------------|--------------|--------------|--------------|---------------|
| Liikevaihto  | 43,2         | 47,9         | 84,3         | 89,1         | 170,6         |
| Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät (valuuttakurssimuutokset) | 0,9          | 0,7          | 1,6          | 1,6          | 4,0           |
| Liikevaihto vertailukelpoisin valuuttakurssein                   | 44,1         | 48,6         | 85,9         | 89,1         | 174,6         |

### Käyttökate vertailukelpoisin valuuttakurssein

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

|  | 4-6/<br>2016 | 4-6/<br>2015 | 1-6/<br>2016 | 1-6/<br>2015 | 1-12/<br>2015 |
|--|--------------|--------------|--------------|--------------|---------------|
| Käyttökate   | 23,5         | 28,0         | 45,4         | 50,2         | 93,0          |
| Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät (valuuttakurssimuutokset) | 0,6          | 0,5          | 1,1          | 1,2          | 2,8           |
| Käyttökate vertailukeipoisin valuuttakurssein                    | 24,1         | 28,5         | 46,4         | 51,4         | 95,8          |

### Käyttökate liiketoiminta-alueittain

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

|  | 4-6/<br>2016 | 4-6/<br>2015 | 1-6/<br>2016 | 1-6/<br>2015 | 1-12/<br>2015 |
|--|--------------|--------------|--------------|--------------|---------------|
| Käyttökate                             | 23,5         | 28,0         | 45,4         | 50,2         | 93,0          |
| Kiinteistötoiminnan käyttökate         | 25,3         | 29,8         | 48,5         | 53,5         | 99,6          |
| Palvelutoiminnan käyttökate            | 0,5          | 0,2          | 0,9          | 0,5          | 0,8           |
| Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät | -2,3         | -1,9         | -4,1         | -3,8         | -7,4          |
| Käyttökate yhteensä                    | 23,5         | 28,0         | 45,4         | 50,2         | 93,0          |

### Nettovuokratuotto, % (EPRA)

|   | 30.06.2016 | 30.06.2015 | 31.12.2015 |
|---|------------|------------|------------|
| Vuokratuotot  | 73,3       | 79,1       | 150,3      |
| Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät                            | 0,7        | -6,8       | -8,3       |
| Nettovuokratuoton laskennassa käytetty vuokratuotto               | 74,3       | 72,3       | 142,0      |
| Kiinteistöjen hoitokulut  | -19,6      | -19,5      | -38,9      |
| Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät                            | -2,4       | -1,9       | -1,4       |
| Nettovuokratuoton laskennassa käytetyt hoitokulut                 | -22,1      | -21,4      | -40,3      |
| Valmiiden sijoituskiinteistöjen käypä arvo                        | 1 457,9    | 1 410,6    | 1 426,0    |
| Rakennusoikeudet  | -43,6      | -46,3      | -41,4      |
| Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat muut erät                       | 0,0        | -41,9      | -69,7      |
| Nettovuokratuoton laskennassa käytetty sijoituskiinteistöjen arvo | 1 414,3    | 1 322,4    | 1 314,9    |

### Nettovarallisuus/osake (EPRA)

|   | 30.06.2016 | 30.06.2015 | 31.12.2015 |
|---|------------|------------|------------|
| Oma pääoma osakkeenomistajille                | 523,2      | 526,9      | 531,0      |
| Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät:       |            |            |            |
| - Suojausinstrumenttirahasto                  | -23,5      | -8,7       | -9,4       |
| + Laskennalliset verot sijoituskiinteistöistä | 30,3       | 24,2       | 26,0       |
| - Oman pääoman ehtoinen laina                 | 74,2       | 74,2       | 74,2       |
| Nettovarallisuus                              | 502,7      | 485,6      | 492,3      |