

**Technopolis-konsernin osavuositiedot 1.1.–30.9.2016**

## Kehitys positiivista

- Liikevaihto 127,3 (128,9) milj. euroa, laskua 1,2 % pääosin vuonna 2015 saatujen irtisanomiskorvausten vuoksi
- Käyttökate 70,7 (72,9) milj. euroa, laskua 3,0 % pääosin vuonna 2015 saatujen irtisanomiskorvausten vuoksi
- Vertailukelpoisin valuuttakurssein liikevaihto kasvoi 0,1 % ja käyttökate laski 1,4 %
- Taloudellinen vuokrausaste 92,7 % (94,5 %)
- Tulos/osake 0,27 (0,21) euroa
- Operatiivinen tulos (EPRA) 39,9 (38,8) milj. euroa, kasvua 3,0 %
- Operatiivinen tulos/osake, laimennettu (EPRA) oli 0,33 (0,32) euroa
- Nettovarallisuus/osake (EPRA) 4,12 (3,98) euroa

	7-9/ 2016	7-9/ 2015	1-9/ 2016	1-9/ 2015	1-12/ 2015
Keskeiset tunnusluvut					
Liikevaihto, milj. euroa	43,0	39,8	127,3	128,9	170,6
Käyttökate, milj. euroa	25,3	22,7	70,7	72,9	93,0
Liikevoitto, milj. euroa	26,6	24,4	68,5	63,1	88,9
Tilikauden tulos, milj. euroa	16,5	11,9	40,5	32,8	50,0
Tulos/osake, euroa	0,11	0,06	0,27	0,21	0,33
Liiketoiminnan rahavirta/osake, euroa			0,43	0,39	0,52
Omavaraisuusaste, %			39,5	38,2	39,3
Oma pääoma/osake, euroa			3,75	3,70	3,79

	7-9/ 2016	7-9/ 2015	1-9/ 2016	1-9/ 2015	1-12/ 2015
Keskeiset tunnusluvut (EPRA)					
Operatiivinen tulos, milj. euroa	13,7	11,4	39,9	38,8	55,0
Operatiivinen tulos/osake, euroa	0,11	0,09	0,33	0,32	0,45
Nettovarallisuus/osake, euroa			4,12	3,98	4,09
Nettovuokratuotto, %			7,4	7,7	7,7
Taloudellinen vuokrausaste, %			92,7*	94,5	94,6*

\*) 9/2016: 10 000 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:**

"Kolmannen neljänneksen merkittävin tapahtuma oli merkintäetuoikeusantimme. Anti toteutui onnistuneesti

syyskuussa, ja se ylimerkittiin 66 prosentilla. Osakeannilla kerättiin noin 124 miljoonan euron nettovarot. Tämä vahvistaa tasettamme kesällä tehtyjen investointien jälkeen ja antaa meille resursseja tuleviin orgaanisiin kasvuhankkeisiin ja yritysostoihin. Omavaraisuusaste on jo noussut 39,5 prosenttiin, ja tulee paranemaan edelleen yhdessä luototusasteen kanssa, kun nykyisiä velkoja lyhennetään. Arviomme mukaan annista saatujen varojen vaikutus näkyy vakavaraisuustunnusluvussa kokonaisuudessaan vasta ensi vuoden ensimmäisellä neljänneksellä.

Pääsimme heti uusien kasvuhankkeiden pariin, kun ensin käynnistimme Ruoholahden kampuksen laajennuksen ja pian sen jälkeen Tallinnan kampuksemme seuraavan laajennushankkeen, Löötsa 12:n. Ruoholahden alueen vajaakäyttöasteen lasku ja huomattava ankkurisopimus antoivat vauhtia Ruoholahden hankkeelle. Tallinnassa meitä rohkaisi edellisen Löötsa-hankkeen nopea vuokraaminen sekä tehokkaiden tilojen ja palvelujen jatkuva vahva kysyntä. Tarkastelemme mahdollisuuksia jatkaa orgaanista laajentumista myös Vilnassa ja Helsingin seudulla.

Uusien kampusten etsintä jatkuu, ja potentiaaliset ostokohteet paranevat sitä mukaa kun käymme läpi tarjontaa. Kohdealue kattaa Pohjoismaat ja Baltian maat. Keskitymme optimaalisesti strategiaamme sopiviin kampuksiin, jotka tarjoavat parhaan tuottopotentialin ja hyvän riskikorjatun tuoton.

Toimialalla tilanne oli kolmannella neljänneksellä suhteellisen vakaa. Vuokrausasteen odotetusta pudotuksesta huolimatta ilman valuuttakurssivaikutusta ja sopimusten irtisanomiskorvauksia liikevaihto ja käyttökate kasvoivat 3,5 prosenttia. Arvioimme, että vuokrausaste nousee viimeisellä neljänneksellä. Tärkeimmät syyt myönteiseen kehitykseen ovat Tampereen keskustakampuksen käyttöönotto korkealla vuokrausasteella sekä Göteborgin Gården kampuksen osto heinäkuussa.

Myös palveluilla on yhä tärkeämpi rooli; palveluiden liikevaihto kasvoi edellisvuodesta 10 prosenttia, ja palveluiden osuus liikevaihdosta oli 12,5 prosenttia. Palvelutuotot kasvavat vähitellen, ja palveluiden käyttökateprosentti nousi 7,6 prosenttiin vuoden 2015 tammi–syyskuun 4,8 prosentista. Tavoitteenamme on lisätä palveluiden katetta merkittävästi toimintamme mittakaavan kasvaessa.

Tilanne kotimaan transaktiomarkkinoilla on parantunut, mikä tukee strategiaamme mukaisten divestointien toteuttamista. Sijoittajien suhtautuminen Suomeen vaikuttaa muuttuvan myönteisemmäksi. Yhdessä kotimaisten transaktiomäärien kasvun kanssa tämä painaa tuottoja alas pääkaupunkiseudun lisäksi muissakin kasvukeskuksissa. Se on hyvä uutinen kotimaiselle myyntisalkullemme, joka tulee tarjoamaan lisäresursseja kasvustrategiamme toteuttamiseen."

## Toimintaympäristö

Valtiovarainministeriön taloudellisen katsauksen (syyskuu 2016) mukaan maailmantalouden ja -kaupan kasvunäkymät ovat heikentyneet viime aikoina. Vuonna 2016 maailman BKT:n odotetaan kasvavan 3 prosenttia ja maailman kaupan 2 prosenttia. Kiinan kasvunäkymien heikentyminen on jatkunut. Myös Brexit ja Yhdysvaltain presidentinvaalit aiheuttavat epävarmuutta.

Epävarmuuden odotetaan jatkuvan myös rahoitusmarkkinoilla. Euroopan keskuspankki on laajentanut poikkeuksellisia rahapoliittisia toimiaan, ja sen viitekorot pysyvät ennätysmatalalla tasolla. Voimakkain vaihe energian ja raaka-aineiden hintojen alenemisessa on ohitettu ja öljyn hinnan arvioidaan kääntyvän hyvin maltilliseen nousuun. Raaka-aineiden hinnoissa ei ole näköpiirissä nousupainetta. (Valtiovarainministeriön taloudellinen katsaus syyskuu 2016)

<b>Suomi</b>	2015	2016e	2017e
Bruttokansantuote, vuosimuutos, %	0,2	1,1	0,9
Kuluttajahinnat, vuosimuutos, %	-0,2	0,4	1,1
Työttömyysaste, %	9,4	9,0	8,8

Lähde: Valtiovarainministeriön taloudellinen katsaus, syyskuu 2016

Suomen BKT kasvoi 0,2 prosenttia vuonna 2015 kolmen taantumavuoden jälkeen. Hienoisesta talouden piristymisestä huolimatta valtiovarainministeriö ennustaa Suomen talustilanteen pysyvän lähitulevaisuudessa heikkona. Ennusteen mukaan BKT on vielä 2018 noin 3 prosenttia pienempi kuin vuonna 2008 ja teollisuustuotannon taso on noin viidenneksen alemmalla tasolla kuin kymmenen vuotta aiemmin.

Suomen toimistomarkkinat ovat edelleen ostajan markkinat. Toimistotiloista on ylitarjontaa, mikä on pitkän aikavälin ilmiö. Keväällä pääkaupunkiseudun vajaakäyttöaste nousi kaikkien aikojen korkeimmalle tasolle 13,5 prosenttiin, mutta samaan aikaan on rakenteilla uutta toimistotilaa. Vuokralaiset haluavat tehokkaampaa tilankäyttöä. Ruoholahdessa vajaakäyttöaste oli toisella neljänneksellä 11,2 prosenttia, ja prime-vuokrat pysyivät ennallaan. Aviapoliksessa vajaakäyttöaste oli 17,5 prosenttia ja Länsiväylän varrella 19,2 prosenttia. Oulussa toimistojen vajaakäyttöaste oli 11,1 prosenttia, Tampereella 10,8 prosenttia ja Jyväskylässä 10,3 prosenttia.

Matalat korot ovat nostaneet kiinteistöjen arvoja, ja voimakas sijoittajakysyntä on entisestään painanut parhaiden kiinteistöjen tuottovaateita. Tuottovaade oli Aviapoliksen alueella 6,9 prosenttia, Ruoholahdessa 5,7 prosenttia ja Länsiväylän varren nykyaikaisille toimistoille 7,0 prosenttia. Transaktiomäärän arvioidaan pysyvän suurena.

(Catellan ja Newsecin Markkinakatsaukset syksy 2016)

<b>Norja</b>	2015	2016e	2017e
Bruttokansantuote, vuosimuutos, %	1,6	1,2	1,4
Kuluttajahinnat, vuosimuutos, %	2,2	3,7	2,7
Työttömyysaste, %	4,4	4,8	4,8

Lähde: SEB Nordic Outlook, elokuu 2016

Norjan talous on kärsinyt matalan öljyn hinnan aiheuttamasta öljyyn liittyvän toiminnan supistumisesta. Vaikuttaa siltä, että talouden aallonpohja ohitettiin viime talvena. Toipuminen on kuitenkin vaatimatonta vähentyvien öljyinvestointien ja nousevien hintojen heikentämän yksityisen kulutuksen negatiivisten vaikutusten takia. (SEB Nordic Outlook, elokuu 2016)

Toisella neljänneksellä vuokrat nousivat voimakkaasti Oslon keskusta-alueilla, kun taas kaupungin reunoilla idässä, lännessä ja etelässä vuokrat laskivat. Toimistojen vajaakäyttöaste on Oslossa nyt 8,3 prosenttia. Fornebussa, missä Technopoliksen kampus sijaitsee, vajaakäyttöaste on alle 5 prosenttia. Vajaakäyttöasteen arvioidaan pienenevän myös loppuvuoden ajan. (Newsec Property Outlook Autumn 2016, Malling & co Markets elokuu 2016)

<b>Ruotsi</b>	2015	2016e	2017e
Bruttokansantuote, vuosimuutos, %	4,2	3,7	2,8
Kuluttajahinnat, vuosimuutos, %	0,0	0,9	1,2
Työttömyysaste, %	7,4	6,7	6,1

Lähde: SEB Nordic Outlook, elokuu 2016

Ruotsin talouden näkymät ovat hyvät. Seuraavien kahden vuoden aikana kasvu on selvästi EU-alueen keskiarvoa nopeampaa. Tärkeimpiä vaikuttavia tekijöitä ovat voimakkaassa kasvussa olevat asuntoinvestoinnit sekä julkisen sektorin kulutus. Suurten pakolaismäärien uudelleensijoittaminen kasvattaa julkisen sektorin menoja. Työttömien määrä on laskenut selvästi. (SEB Nordic Outlook, elokuu 2016)

Toimistojen vuokrat Göteborgin keskustassa jatkavat nousuaan. Göteborgin vuokramarkkinoiden tilanne on vakaa, sillä kysynnän arvioidaan pysyvän hyvänä. (Newsec Property Outlook Autumn 2016)

<b>Viro</b>	2015	2016e	2017e
Bruttokansantuote, vuosimuutos, %	1,1	1,7	2,4
Kuluttajahinnat, vuosimuutos, %	0,3	0,5	2,4
Työttömyysaste, %	6,1	5,6	5,5

Lähde: SEB Nordic Outlook, elokuu 2016. Työttömyystiedot: Bloomberg 14.10.2016

Virossa kasvua hillitsevät heikko vienti ja investoinnit, mutta talouden kääntymisestä nousuun on nyt merkkejä. Korkea työllisyysaste ja palkkojen nopea kasvu ovat yhdessä matalan inflaation kanssa lisänneet yksityistä kulutusta, joka pysyy yhtenä Viron talouskasvun keskeisistä ajureista seuraavien kahden vuoden ajan. Sekä yritysten että julkisen sektorin investointinäkymät ovat parantuneet. (SEB Nordic Outlook, elokuu 2016)

Tallinnassa suosituimpien toimistoalueiden ja uusien A-luokan rakennusten vajaakäyttöaste on edelleen erittäin pieni. Tilanteen arvioidaan kuitenkin muuttuvan vuonna 2016 uuden tarjonnan merkittävän määrän myötä. (Newsec Property Outlook Autumn 2016)

Venäjä	2015	2016e	2017e
Bruttokansantuote, vuosimuutos, %	-3,7	-0,4	1,0
Kuluttajahinnat, vuosimuutos, %	15,6	7,3	6,0
Työttömyysaste, %	5,6	5,8	5,9

Lähde: SEB Nordic Outlook, elokuu 2016. Työttömyystiedot: Bloomberg 14.10.2016

Syvä taantuma on nyt ohi Venäjällä, ja öljyn maailmanmarkkinahinnan vakiintuminen hieman korkeammalle tasolle auttaa vakauttamaan kasvua. Toipuminen ei kuitenkaan tule olemaan nopeaa. EU:n pakotteita on jatkettu 31.1.2017 asti, ja rakenteellisia ongelmia ovat heikko liiketoimintaympäristö, korruptio, vahva keskusvallan vaikutus sekä vanhentunut infrastruktuuri. (SEB Nordic Outlook, elokuu 2016, Valtiovarainministeriön taloudellinen katsaus syksy 2016).

Toimistojen vajaakäyttöaste on laskenut Pietarissa: toisella neljänneksellä A-luokan toimistojen vajaakäyttöaste oli 8,5 prosenttia eli alimmillaan sitten vuoden 2007, kun se ensimmäisellä neljänneksellä oli 11,3 prosenttia. A-luokan toimistojen vajaakäyttöaste on ollut pienempi kuin B-luokan toimistojen. Pietarin toimistokanta on kasvanut tasaisesti usean viime vuoden ajan, mutta uusia kiinteistöjä arvioidaan valmistuvan selvästi vähemmän vuonna 2017. Vuoden 2016 toisella neljänneksellä A-luokan toimistojen ruplamääräiset vuokrat nousivat 0,8 prosenttia. (JLL: St. Petersburg Office Market Q2/2016)

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

Lähde: SEB Nordic Outlook, elokuu 2016. Työttömyystiedot: Bloomberg 14.10.2016

Liettuassa vienti- ja rakennusyrietykset ovat pessimistisiä näkymistään. Palvelu- ja vähittäismyyntialoilla toimivien yritysten näkymät ovat positiivisemmat, mutta työvoimakustannusten nopea kasvu painaa yrityksiä. Työttömyyden lasku, osaavan työvoiman puute ja vähimmäispalkan nousu ovat vaikuttaneet positiivisesti keskipalkkaan. Vaikka palkat nousevat, tuloerot pysyvät. (SEB Nordic Outlook, elokuu 2016)

Vilnassa toimistojen vajaakäyttöaste oli kolmannella neljänneksellä alle prosentin A-luokan toimistoille ja alle kaksi prosenttia B-luokan toimistoille. Toimistokannan ennustetaan kasvavan yli 30 prosenttia vuosina 2016–2017, mutta modernin toimistotilan voimakkaan kysynnän odotetaan pitävän vajaakäyttöasteet terveellä tasolla. Vuokrien arvioidaan kuitenkin laskevan jonkin verran lisääntyvän kilpailun vuoksi. (Newsec Property Outlook Autumn 2016, Colliers Lithuania).

## Liiketoimintasegmentit

Technopoliksella on kolme liiketoimintasegmenttiä, joiden vuokrattava pinta-ala on yhteensä 778 200 m<sup>2</sup> (730 400 m<sup>2</sup>).

## Suomi

Suomi	1–9/2016	1-9/2015	Muutos, %	1–12/2015
Kampusten lukumäärä *	16	16	0,0	16
Vuokrattava pinta-ala, m <sup>2</sup> *	530 000**	524 400	1,1	526 900**
Keskimääräinen vuokra, €/m <sup>2</sup> *	17,34	17,12	1,3	17,02
Taloudellinen vuokrausaste, % *	90,7**	92,9	-2,2 %-yks.	92,9**
Liikevaihto vuokraustoiminnasta, milj. euroa	77,3	82,5	-6,3	107,4
Liikevaihto, milj. euroa	90,6	95,1	-4,8	125,0

Käyttökate, milj. euroa	50,2	55,8	-10,0	69,0
Markkinoiden nettotuottovaade, keskiarvo, % *	7,7	7,7	0 %-yks.	7,8
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, milj. euroa *	1 183,0	1 002,5	18,0	984,8

\* Kauden lopussa.

\*\* 9/2016: 7 200 m<sup>2</sup> uudistustyön alla. 12/2015: 16 700 m<sup>2</sup> uudistustyön alla.

Keskimääräinen vuokra nousi 1,3 % vuoden takaisesta, kun modernin, kalliimman kapasiteetin osuus kiinteösalkusta kasvoi (mm. Vantaan ja Tampereen Yliopistonrinteen laajennukset valmistuivat). Markkinoilla vuokragehitys pysyi vakaana. Vuokraustoiminnan liikevaihdon ja käyttökateen lasku johtui pääosin vertailukautteen sisältyneistä 5,4 milj. euron korvauksista, jotka aiheutuivat kahden asiakkaan ennenaikaisesti päätetyistä sopimuksista Oulussa. Tämän vuoden luvut sisältävät 1,2 milj. euroa sopimusten päättämiskorvauksia. Oulun vuokrausaste on pääsyy myös vuokrausasteen laskuun. Käyvät arvot nousivat markkinoiden tuotto vaatimuspaineen sekä Vantaan ja Tampereen orgaanisten kasvuhankkeiden valmistumisen ansiosta.

## Baltic Rim

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

Baltic Rim	1-9/2016	1-9/2015	Muutos, %	1-12/2015
Kampusten lukumäärä *	3	3	0,0	3
Vuokrattava pinta-ala, m <sup>2</sup> *	148 300	141 150	5,1	147 000
Keskimääräinen vuokra, €/m <sup>2</sup> *	14,42	14,32	0,7	15,15
Taloudellinen vuokrausaste, % *	98,9	99,9	-1 %-yks.	99,5
Liikevaihto vuokraustoiminnasta, milj. euroa	19,6	18,6	5,5	25,1
Liikevaihto, milj. euroa	21,6	19,7	9,5	26,8
Käyttökate, milj. euroa	12,0	10,0	19,7	14,2
Markkinoiden nettotuottovaade, keskiarvo, % *	8,7	8,7	0 %-yks	8,7
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, milj. euroa *	261,8	229,2	14,2	246,7

\* Kauden lopussa.

Vuokrattava pinta-ala ja liikevaihto kasvoivat vuodentakaisesta Tallinnan uuden kiinteistön valmistumisen myötä. Ruplan heikkenemisen vaikutus oli -0,9 milj. euroa liikevaihtoon ja -0,7 milj. euroa käyttökateeseen. Käypien arvojen kehitys on ollut positiivista kaikissa kolmessa kaupungissa.

## Skandinavia

Skandinavia	1-9/2016	1-9/2015	Muutos, %	1-12/2015
Kampusten lukumäärä *	2	1	100,0	1
Vuokrattava pinta-ala, m <sup>2</sup> *	99 900**	64 800	54,2	66 500**
Keskimääräinen vuokra, €/m <sup>2</sup> *	19,52	22,38	-12,8	21,50
Taloudellinen vuokrausaste, % *	94,8**	97,0	-2,3 %-yks.	97,1**
Liikevaihto vuokraustoiminnasta, milj. euroa	14,3	13,4	6,8	17,8
Liikevaihto, milj. euroa	15,2	14,1	7,7	18,8
Käyttökate, milj. euroa	8,5	7,1	20,2	9,9
Markkinoiden nettotuottovaade, keskiarvo, % *	5,5	6,2	-0,7 %-yks.	6,1
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, milj. euroa *	334,0	190,5	75,3	194,4

\* Kauden lopussa

\*\* 9/2016: 2 800 m<sup>2</sup> uudistustyön alla. 12/2015: ei neliötä uudistustyön alla.

Oslon kampuksen lisäksi Skandinavian liiketoimintasegmenttiin kuuluu 1.7.2016 alkaen myös Göteborgin Gården kampus. Norjan kruunun heikkeneminen sekä Gårda olivat pääsyyt keskivuokran laskuun viime vuoden vastaavasta kaudesta. Norjan kruunun kurssin heikkeneminen vaikutti laskevasti myös liikevaihtoon (-0,8 milj. euroa) ja käyttökatteeseen (-0,5 milj. euroa) viime vuoden tammi-syyskuuhun verrattuna.

### Konsernin taloudellinen kehitys

Konsernin vuokratuotot olivat 111,4 (114,4) milj. euroa tammi-syyskuussa. Laskua oli 2,6 % viime vuoden vertailukaudesta. Sopimusten ennakaisesta päättämisestä saadut korvaukset paransivat viime vuoden tammi-syyskuun vuokratuottoja 5,4 milj. eurolla ja tämän vuoden vuokratuottoja 1,2 milj. eurolla. Palvelutuotot kasvoivat 10,1 % yhteensä 15,9 (14,5) milj. euroon. Konsernin kokonaisliikevaihto oli 127,3 (128,9) milj. euroa, laskua 1,2 %. Norjan kruunun ja Venäjän ruplan heikentyminen pienensi euroiksi muunnettua liikevaihtoa 1,7 milj. eurolla. Vertailukelpoisin valuuttakurssein ja eliminoiden yllämainitut korvaukset liikevaihdon kasvu olisi ollut 3,5 %.

Liiketoiminnan muut tuotot, 0,9 (0,0) milj. euroa, koostuivat pääosin parkkihalliyhtiön osakkeiden myynnistä (Yrttiparkki Oulussa). Kiinteistöjen hoitokulut olivat 28,7 (29,0) milj. euroa, laskua 1,0 %. Hallinnon kulut olivat 9,8 (9,8) milj. euroa. Liiketoiminnan muut kulut nousivat 19,1 (17,2) milj. euroon. Kasvu (10,9 %) johtui pääosin palveluiden lisääntyneistä kuluista. Kiinteistövero jaksotetaan tasaisesti tilivuodelle, ja tammi-syyskuulle kirjattiin 5,5 milj. euroa kiinteistövero.

Konsernin käyttökate oli 70,7 (72,9) milj. euroa ja laski 3,0 %. 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 1,2 milj. eurolla. Vertailukelpoisin valuuttakurssein ja eliminoiden sopimusten päättämiskorvaukset sekä myyntivoiton käyttökate kasvoi 3,5 %.

Kiinteistötoiminnan käyttökate oli 74,8 (77,2) milj. euroa. Palvelutoiminnan käyttökate oli 1,2 (0,7) milj. euroa. Konsernitason kulujen ja eliminointien vuoksi kiinteistö- ja palvelutoimintojen käyttökatteiden summa eroaa konsernin käyttökatteesta.

Käyttökateprosentti oli 55,5 % (56,6 %). Vertailukelpoisin valuuttakurssein ja eliminoiden sopimusten päättämiskorvaukset sekä myyntivoiton käyttökateprosentti oli 54,7 % (54,7 %).

Konsernin liikevoitto nousi 68,5 (63,1) milj. euroon. Liikevoiton 8,6 %:n kasvu johtui pääosin käyppien arvojen noususta.

Käyvän arvon muutokset tammi-kesäkuussa olivat yhteensä 0,7 (-5,5) milj. euroa. Suurin vaikutus oli nettotuottovaatimusten laskulla. Alla erittely käyvän arvon muutoksista vuoden 2015 viimeiseen neljänneksen verrattuna:

milj. euroa	Nettotuotto- vaateen muutos	Vuokrausaste- olettaman muutos	Tilojen uudistustyöt	Muut*	Käynnissä olevat projektit	Yhteensä
Suomi	13,7	-0,9	-9,1	-7,2	1,5	-2,0
Baltic Rim	3,7	-1,1	-0,2	-2,0	3,9	4,3
Skandinavia	5,0	0,0	-2,2	-4,4	0,0	-1,6
Yhteensä	22,4	-2,0	-11,5	-13,6	5,4	0,7

\* Sopimusmuutoksia 6,9 milj. euroa. Alaskirjaus Oulussa 5,0 milj. euroa. Norjassa joitain tuottoja allokoitiin palveluille, jolloin ne poistettiin käyvän arvon laskelmista (1,7 milj. euroa).

Nettorahoituskulut olivat 19,4 (24,3) milj. euroa. Vertailuluku sisälsi Kuopion kiinteistökauppaan liittyneen 2,5 milj. euron varainsiirtoveron. Loppu ero vertailukauteen johtuu pääosin valuuttakurssivaikutuksesta. Tulos ennen veroja oli 49,5 (38,0) milj. euroa. Tilikauden tulos oli 40,5 (32,8) 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 39,9 (38,8) milj. euroa. Kasvu, 3,0 %, johtui pienemmistä nettoraahoituskuluista ja määräysvallattomien osuudesta. Laimennettu osakekohtainen tulos oli 0,33 (0,32) euroa.

## Asiakkuudet ja sopimuskanta

Technopoliksella on yhteensä noin 1 750 asiakasta. Kymmenelle suurimmalle asiakkaalle oli 30.9.2016 vuokrattuna noin 18,1 % vuokratusta pinta-alasta.

Sopimuskanta, % pinta-alasta	30.9.2016	30.6.2016	31.3.2016	31.12.2015	30.9.2015
Maturiteetti, vuosia					
< 1	18	17	21	22	21
1–3	22	22	22	20	21
3–5	17	15	14	15	11
> 5	15	18	17	19	23
Toistaiseksi voimassa olevat	28	28	25	24	24
Keskimääräinen voimassaoloaika, kk	35	36	35	36	37
Vuokrasopimuskanta, milj. euroa	430,0	424,8	407,7	429,7	430,6

## Investoinnit

Katsauskauden lopussa käynnissä olleet investointihankkeet, niiden vuokrattavat pinta-alat sekä arvioitu hankintameno 30.9.2016 on esitetty alla:

Alue	Nimi	Esivuokrausaste, %	m <sup>2</sup>	Milj. euroa	Vakiintunut tuotto, % *	Valmistuminen
Vilna	Delta	79,7	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

## Rahoitus

Konsernin taseen loppusumma oli 1 841,0 (1 585,1) milj. euroa, jossa vierasta pääomaa oli 1 118,6 (982,8) milj. euroa. Konsernin osakekohtainen oma pääoma oli 3,75 (3,70) euroa, omavaraisuusaste 39,5 % (38,2 %) ja luototusaste 58,7 % (61,9 %). Omavaraisuusasteen kasvu johtui merkintäoikeusannista syyskuussa 2016 (Lisätietoa annista kappaleessa "Osakkeisiin liittyviä tapahtumia ja liputusilmoitukset"). Luototusaste laski lainojen lyhentämisen ja sijoituskiinteistöjen käypien arvojen kasvun seurauksena. Molemmat tunnusluvut tulevat paranemaan edelleen kun lainoja lyhennetään kerätyillä varoilla. Konsernin nettovelkaantumisaste kauden lopussa oli 123,6 % (135,0 %) ja koronmaksukyky 4,7 (4,4).

Korollisia velkoja oli kauden lopussa 991,2 (896,7) milj. euroa. Keskimääräinen lainapääomilla painotettu laina-aika oli 5,1 (6,1) vuotta kauden lopussa. Konsernin korollisista veloista 44,1 % (30,2 %) oli vaihtuvakorkoisia lainoja ja 55,9 % (69,8 %) oli joko korkosuojattuja tai kiinteäkorkoisia lainoja 13–60 kuukauden ajalle. Korollisten velkojen keskiporkko ilman hybridilainan korkovaikutusta oli 2,30 % (2,56 %).

Korollisista veloista 2,6 % (2,7 %) on sidottu alle 3 kuukauden euribor-korkoon ja 41,5 % (27,5 %) on sidottu 3–12 kuukauden euribor-korkoon. Kauden lopussa konsernin korkosidonnaisuusaika oli 1,9 (2,9) vuotta.

Katsauskauden päättyessä koronvaihtosopimuksia oli 648,4 (506,1) milj. euron pääomalle. Korollisten velkojen suojausaste oli 42,8 % (56,4 %) ja keskimääräinen suojausaika 4,7 (5,4) vuotta. Yhtiöllä on kolme 50 milj. euron lyhentämätöntä johdannaissopimusta, jotka tulevat voimaan vuosina 2019, 2020 ja 2021, ja joiden maturiteetti on 15 vuotta. Nämä sopimukset eivät ole mukana suojausasteessa.

Katsauskauden päättyessä Technopoliksella oli sitovia käyttämättömiä luottolimiittejä 116,5 (116,4) milj. euroa. Luottolimiiteistä 91,4 (100,9) milj. euroa koostuu lainalimiiteistä ja 25,1 (15,6) milj. euroa shekkilimiiteistä. Lisäksi yhtiöllä on kooltaan 150,0 (150,0) milj. euron yritystodistusohjelma, josta katsauskauden päättyessä oli käytössä 91,5 (34,0) milj. euroa. Konsernin rahat ja pankkisaamiset olivat samaan aikaan 98,7 (83,4) milj. euroa.

Katsauskautta seuraavien 12 kuukauden aikana olemassa olevista korollisista veloista erääntyy maksettavaksi 154,3 (130,3) milj. euroa.

Yhtiön lainoista kovenanteja sisältyy 763,4 (711,3) milj. euron lainapääomaan, josta omavaraisuusasteeseen liittyviä kovenanteja sisältyy 449,2 (469,2) milj. euroon lainoista. Takaisinmaksuehto sisältyy 401,9 (409,9) milj. euroon lainoista. Jos omavaraisuusaste laskisi alle 33 %:iin, lainapääomia voitaisiin irtisanoa 66,8 (65,1) milj. euroa. Jos taas omavaraisuusaste laskisi alle 30 %:iin, lainapääomia voitaisiin irtisanoa 251,9 (259,9) milj. euroa. Korkomarginaaliin vaikuttavia ehtoja sisältyy 114,4 (120,9) milj. euroon lainoista. Jos omavaraisuusaste näissä korkomarginaaliehton sisältävissä lainoissa laskisi alle 33 %:iin, lainojen korkokulut kasvaisivat vuositason 0,7 (0,6) milj. euroa. Lisäksi 150 milj. euron joukkovelkakirjalainaan sisältyy 28 %:n omavaraisuusasteeseen liittyvä kovenanti.

### Arvio toiminnan riskeistä ja epävarmuustekijöistä

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

Kauden lopussa korollisia velkoja oli 991,2 (896,7) milj. euroa. Yhden prosenttiyksikön rahamarkkinakorkojen nousu kasvattaisi korkokuluja vuositason 2,6 (1,7) milj. euroa.

Suomen osuus omaisuuseristä on 66,5 % (kiinteistöjen käyvistä arvoista laskettuna) ja liikevaihdosta 71,1 %. Maakohtaisilla tekijöillä, kuten hitaalla talouskasvulla, voi olla vaikutus konsernin tulokseen.

Konserni altistuu valuuttakurssiriskeille Norjan kruunun ja Venäjän ruplan, sekä 1.7.2016 alkaen myös Ruotsin kruunun osalta. Valuuttakurssimuutosten välittömät vaikutukset konsernin liikevoittoon ja taseeseen sekä omavaraisuuteen 30.9.2016 tilanteen mukaan on esitetty alla. Taulukko ei sisällä valuuttakurssimuutosten muuntovaikutusta liikevaihtoon ja käyttökatteeseen.

Valuutan %-muutos suhteessa euroon	Transaktioriskin vaikutus	Muuntoero- vaikutus	Kokonaisvaikutus omaan pääomaan	Omavaraisuus- aste
RUB -10	0,0	-6,7	-6,7	39,3 %
RUB +10	0,0	8,2	8,2	39,8 %
NOK -10	0,0	-8,1	-8,1	39,5 %
NOK +10	0,0	9,9	9,9	39,6 %
SEK -10	0,0	-4,0	-4,0	39,6 %
SEK +10	0,0	4,8	4,8	39,5 %

Katsauskauden lopulla konsernin Venäjän liiketoimintojen valuuttakurssiriski koostui 0,0 milj. euron euromääräisestä velasta ja 5,1 mrd. ruplan omasta pääomasta. Norjassa ja Ruotsissa konsernin kaikki velat olivat paikallisissa valuutoissa ja siten konserni altistuu vain oman pääoman muuntoeroriskille. Norjan tytäryhtiöiden yhteenlaskettu oma pääoma oli 800,3 milj. Norjan kruunua ja Ruotsin tytäryhtiöiden 420,2 miljoonaa Ruotsin kruunua.

Syyskuussa 16,5 % 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 strategia ja taloudelliset tavoitteet

Jokavuotisessa strategia-arviossaan elokuussa 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. Yhtiö jatkaa myös ydinliiketoimintoihinsa kuulumattomien kiinteistöjen ja kampusten myyntiä kotimaassa.

Yhtiön strategiset tavoitteet vuoteen 2020 ovat ennallaan:

- 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

## 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 (237) henkilöä. Toimitilaliiketoiminnassa työskenteli keskimäärin 82 (86) henkilöä, palveluliiketoiminnassa 112 (97) henkilöä ja konsernin hallinnossa 55 (54) henkilöä. Katsauskauden lopussa henkilöstömäärä oli 249 (251).

### Vastuullisuus

Technopolikselle vastuullisuus on jokapäiväistä toimintaa, joka ilmenee ekotehokkaina tiloina, motivoituneena henkilöstönä, menestystä tukevinä palveluina ja yhteisöllisyytenä.

Technopolis palkittiin syyskuussa arvostetulla Green Star –luokituksella Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) -vertailussa kolmantena vuotena peräkkäin. Vertailussa mitataan ympäristöön, sosiaaliseen vastuuseen ja hyvään hallintoon liittyviä tekijöitä. Technopoliksen vastuullisuusraportti palkittiin myös EPRAn hopeisella sBPR-luokituksella.

Technopoliksen vastuullisuusstrategian osavuositain seurattavia tavoitteita ovat vertailukelpoisen kiinteistökannan kulutuksen ja päästöjen vähentäminen perusvuodesta 2011 vuoteen 2020.

	1–9/2016	1-9/2011	Muutos, %	Tavoite 2020
Hiilidioksidipäästöt, CO <sub>2</sub> e kg/m <sup>2</sup>	28,2	55,7	-49,3 %	-60 %
Energian kulutus, kWh/ m <sup>2</sup>	164,6	173,3	-5,0 %	-12 %
Vedenkulutus, m <sup>3</sup> /henk.	3,0	4,3	-31,0 %	-35 %

Lisätietoja 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 Rytölä 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 [internet-sivuilta](#).

## Ylimääräinen yhtiökokous 2016

Technopolis Oyj:n ylimääräinen yhtiökokous pidettiin 31.8.2016 Espoossa. Ylimääräinen yhtiökokous päätti hallituksen ehdotuksen mukaisesti valtuuttaa hallituksen päättämään uusien osakkeiden antamisesta maksua vastaan. Valtuutuksen nojalla hallitus voi yhdellä tai useammalla päätöksellä antaa osakkeita enintään 75 000 000 kappaletta. Valtuutuksen enimmäismäärä vastasi noin 70,4 prosenttia yhtiön kaikista osakkeista. Uudet osakkeet tarjotaan yhtiön osakkeenomistajille merkittäväksi siinä suhteessa kuin he ennestään omistavat yhtiön osakkeita (merkintäetuoikeusanti). Hallitus valtuutettiin päättämään kaikista muista osakkeiden antamiseen liittyvistä seikoista.

Valtuutus on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättämiseen saakka, kuitenkin enintään 30.6.2017 asti. Valtuutus ei kumoa varsinaisen yhtiökokouksen 30.3.2016 antamaa valtuutusta päättää osakeannista sekä osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisesta.

Lisätietoa ylimääräisestä yhtiökokouksesta yhtiön [internet-sivuilta](#).

## 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 28.10.2016 hallussaan 1 947 571 omaa osaketta, mikä vastaa noin 1,2 prosenttia 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.

Technopoliksen hallitus päätti 31.8.2016 osakkeenomistajien merkintäetuoikeuteen perustuvasta noin 125 miljoonan euron suuruisesta osakeannista 31.8.2016 pidetyn ylimääräiseen yhtiökokouksen myöntämän valtuutuksen nojalla. Technopolis tarjosi osakkeenomistajilleen merkittäväksi enintään 52 282 030 yhtiön osaketta heidän olemassa olevien osakkeiden omistuksen suhteessa merkintähintaan 2,40 euroa jokaiselta osakkeelta. Jokainen yhtiön osakkeenomistaja sai yhden merkintäoikeuden jokaista täsmäytyspäivänä 2.9.2016

omistamaansa yhtä osaketta kohden. Jokaisella kahdella merkintäoikeudella oli oikeus merkitä yksi osake. Merkintäaika alkoi 7.9.2016 ja päättyi 21.9.2016.

Technopolis Oyj julkisti merkintäetuoikeusannin lopullisen tuloksen 28.9.2016. Osakeannissa merkittiin yhteensä 87 034 926 osaketta, joka vastaa noin 166 prosenttia osakeannissa tarjotuista 52 282 030 osakkeesta. Technopolis keräsi osakeannilla noin 124,3 miljoonan euron nettovarot. Yhtiö käyttää varat vakavaraisuuden parantamiseen Gårdan kampuksen ja Oslon kampuksen vähemmistöosuuden oston jälkeen sekä tulevien orgaanisten kasvuhankkeiden ja mahdollisten yritysostojen rahoittamiseen. Osakeannin seurauksena Technopoliksen osakkeiden kokonaismäärä nousi 158 793 662 osakkeeseen.

### **Hallituksen käytettävissä olevat valtuutukset**

Varsinainen yhtiökokous 30.3.2016 valtuutti hallituksen päättämään omien osakkeiden hankkimisesta ja/tai pantiksi ottamisesta sekä osakeannista ja osakeyhtiölain tarkoittamien osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisesta. Hallitus on 25.4.2016 käyttänyt saamaansa valtuutusta osakeantiin osakepalkkiojärjestelmän mukaisten osakepalkkioiden maksamiseksi (ks. edellinen osio). Tämän jälkeen yhtiö voi osakeantia ja osakeyhtiölain tarkoittamien osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamista koskevan valtuutuksen perusteella vielä antaa yhteensä enintään 10 545 010 osaketta.

Ylimääräinen yhtiökokous 31.8.2016 valtuutti hallituksen antamaan maksua vastaan osakkeita yhdellä tai useammalla päätöksellä enintään 75 000 000 kappaletta. Hallitus on 31.8.2016 käyttänyt valtuutusta merkintäetuoikeusannin järjestämiseksi (ks. edellinen osio). Tämän jälkeen yhtiö voi valtuutuksen nojalla vielä antaa maksua vastaan yhteensä enintään 22 717 970 osaketta.

### **Katsauskauden jälkeiset tapahtumat**

Technopolis Oyj vastaanotti 5.10.2016 kaksi arvopaperimarkkinalain 9 luvun 5 §:n mukaista liputusilmoitusta. Ensimmäisen liputusilmoituksen mukaan 29.9.2016 BNP Paribas Investment Partners Luxembourg S.A.:n hallinnoimien rahastojen osuus Technopolis Oyj:n osakkeiden kokonaismäärästä nousi 7 942 283 osakkeeseen eli 5,002 prosenttiin Technopolis Oyj:n kaikista osakkeista. Toisen liputusilmoituksen mukaan 4.10.2016 BNP Paribas Investment Partners Luxembourg S.A.:n hallinnoimien rahastojen osuus Technopolis Oyj:n osakkeiden kokonaismäärästä laski 7 935 717 osakkeeseen eli 4,998 prosenttiin Technopolis Oyj:n kaikista osakkeista. BNP Paribas Investment Partners Luxembourg S.A. on BNP Paribas Investment Partners S.A.:n tytäryhtiö. Emoyhtiön BNP Paribas Investment Partners S.A.:n hallinnoimien rahastojen osuus Technopolis Oyj:n osakkeiden kokonaismäärästä ei ylittänyt liputuskynnystä ja oli edelleen yli 5 prosenttia.

Technopolis Oyj vastaanotti 12.10.2016 arvopaperimarkkinalain 9 luvun 5 §:n mukaisen liputusilmoituksen. Liputusilmoituksen mukaan 4.10.2016 BNP Paribas Investment Partners Luxembourg S.A.:n hallinnoimien rahastojen osuus Technopolis Oyj:n osakkeiden kokonaismäärästä nousi 7 946 087 osakkeeseen eli 5,004 prosenttiin Technopolis Oyj:n kaikista osakkeista.

Technopolis Oyj vastaanotti 20.10.2016 arvopaperimarkkinalain 9 luvun 5 §:n mukaisen liputusilmoituksen. Liputusilmoituksen mukaan BNP Paribas Investment Partners Luxembourg S.A.:n hallinnoimien rahastojen osuus Technopolis Oyj:n osakkeiden kokonaismäärästä on 19.10.2016 laskenut 7 814 489 osakkeeseen eli 4,92 prosenttiin Technopolis Oyj:n kaikista osakkeista.

Helsingissä 27.10.2016

Technopolis Oyj  
Hallitus

Lisätietoja:  
Keith Silverang  
Toimitusjohtaja  
puh. 040 566 7785

## Taulukko-osio

### Taulukko-osio

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

Luvut ovat tilintarkastamattomia.

Technopolis-konserni:

#### KONSERNIN TULOSLASKELMA

	7-9/ 2016	7-9/ 2015	1-9/ 2016	1-9/ 2015	1-12/ 2015
Meur					
Vuokratuotot	38,1	35,2	111,4	114,4	150,3
Palvelutuotot	4,9	4,5	15,9	14,5	20,3
Liikevaihto yhteensä	43,0	39,8	127,3	128,9	170,6
Liiketoiminnan muut tuotot	0,1	0,0	0,9	0,0	0,1
Kiinteistöjen hoitokulut	-9,0	-9,5	-28,7	-29,0	-38,9
Hallinnon kulut <sup>1)</sup>	-2,8	-2,8	-9,8	-9,8	-13,9
Liiketoiminnan muut kulut	-6,0	-4,9	-19,1	-17,2	-24,8
Käyttökate	25,3	22,7	70,7	72,9	93,0
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos	2,2	4,1	0,7	-5,5	1,3
Poistot	-1,0	-2,4	-2,9	-4,3	-5,4
Liikevoitto/-tappio	26,6	24,4	68,5	63,1	88,9
Realisoitumattomat valuuttakurssivoitot ja -tappiot	0,2	-3,1	0,4	-0,7	-3,2
Rahoitustuotot ja -kulut	-6,9	-7,9	-19,4	-24,3	-30,5
Tulos ennen veroja	19,8	13,4	49,5	38,0	55,1
Laskennalliset verot	-2,7	-0,5	-4,3	0,7	-0,5
Tuloverot	-0,6	-1,1	-4,8	-5,9	-4,6
Tilikauden tulos	16,5	11,9	40,5	32,8	50,0
Jakautuminen:					
Emoyhtiön osakkeenomistajille	14,7	8,3	35,9	28,4	44,8
Määräysvallattomille	1,9	3,6	4,6	4,4	5,3
	16,5	11,9	40,5	32,8	50,0
Osakekohtainen tulos, laimentamaton <sup>2)</sup>	0,11	0,06	0,27	0,21	0,33
Osakekohtainen tulos, laimennusvaikutuksella oikaistu <sup>2)</sup>	0,11	0,06	0,27	0,21	0,33

#### KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA

Tilikauden tulos	16,5	11,9	40,5	32,8	50,0
Muut laajan tuloksen erät					
Erät, jotka voidaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi:					
Muuntoerot	2,2	-14,7	11,0	-4,3	-9,1

Myytavissä olevat rahoitusvarat	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Johdannaiset	-1,9	-1,6	-19,4	2,3	2,5
Muihin laajan tuloksen eriin liittyvät verot	0,3	0,7	3,8	-0,5	-0,6
Tilikauden muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen	0,7	-15,6	-4,6	-2,5	-7,1
Tilikauden laaja tulos yhteensä	17,2	-3,7	35,9	30,3	42,9
Jakautuminen:					
Emoyhtiön osakkeenomistajille	15,1	-4,4	30,7	27,6	39,6
Määräysvallattomille	2,1	0,7	5,1	2,7	3,3
	17,2	-3,7	35,9	30,3	42,9

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

2) Vertailukausien osakekohtaiset tiedot on osakeantioikaistu syksyn 2016 osakeannin johdosta.

#### TASE, VARAT

Meur	30.09.2016	30.09.2015	31.12.2015
Pitkäaikaiset varat			
Aineettomat hyödykkeet	5,4	5,1	5,4
Aineelliset hyödykkeet	15,8	13,3	12,0
Valmiit sijoituskiinteistöt	1 652,9	1 410,8	1 426,0
Rakenteilla olevat sijoituskiinteistöt	26,3	31,6	40,4
Sijoitukset	6,6	7,2	6,8
Laskennalliset verosaamiset	20,2	17,8	15,9
Pitkäaikaiset varat	1 727,2	1 485,8	1 506,5
Lyhytaikaiset varat	113,8	99,2	55,6
Varat yhteensä	1 841,0	1 585,1	1 562,1

#### TASE, OMA PÄÄOMA JA VELAT

Meur	30.09.2016	30.09.2015	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	310,6	205,4	202,7
Muuntoerot	-17,0	-22,9	-27,4
Edellisten tilikausien voittovarot	143,6	121,5	121,3
Tilikauden tulos	35,9	28,4	44,8
Emoyhtiön osakkeenomistajien osuus	662,7	522,0	531,0
Määräysvallattomien omistajien osuus	59,7	80,3	79,7
Oma pääoma yhteensä	722,4	602,3	610,8
Velat			
Pitkäaikaiset velat			
Pitkäaikaiset rahoitusvelat	836,9	766,4	725,8
Muut pitkäaikaiset rahoitusvelat	2,4	0,6	0,7

Laskennalliset verovelat	38,1	34,4	33,9
Pitkäaikaiset velat yhteensä	877,4	801,4	760,5
Lyhytaikaiset velat			
Lyhytaikaiset rahoitusvelat	154,3	130,3	139,0
Ostovelat ja muut lyhytaikaiset rahoitusvelat	87,0	51,1	51,9
Lyhytaikaiset velat yhteensä	241,3	181,4	190,9
Velat yhteensä	1 118,6	982,8	951,4
Oma pääoma ja velat yhteensä	1 841,0	1 585,1	1 562,1

OMAN PÄÄOMAN MUUTOSLASKELMA Emoyrityksen omistajille kuuluva oma pääoma  
Meur

	Osakepääoma	Ylikurssi-rahasto	Muut rahastot	Muuntoerot	Kertyneet voittovarot	Määräysvallattomien omistajien osuus	Omapääoma yhteensä
Oma pääoma 01.01.2015	96,9	18,6	278,7	-20,3	142,2	59,5	575,6
Laaja tulos							
Tilikauden tulos					28,4	4,4	32,8
Muut laajan tuloksen erät							
Muuntoerot				-2,6		-1,8	-4,3
Johdannaiset			1,8			0,0	1,9
Myytavissä olevat rahoitusvarat			0,0				0,0
Muut muutokset							0,0
Tilikauden laaja tulos yhteensä			1,9	-2,6	28,4	2,7	30,3
Liiketoimet omistajien kanssa							
Osingonjako					-15,9	-0,7	-16,6
Omien osakkeiden hankinta			-1,0		-1,1		-2,1
Oman pääoman ehtoisen lainan maksetut korot					-4,5		-4,5
Määräysvallattomien omistajien sijoitus						18,6	18,6
Muut muutokset			0,0		0,8	0,1	0,9
Liiketoimet omistajien kanssa			-1,0		-20,6	18,0	-3,6
Oma pääoma 30.9.2015	96,9	18,6	279,6	-22,9	149,9	80,2	602,3
Oma pääoma 01.01.2016	96,9	18,6	276,9	-27,4	166,1	79,7	610,8
Laaja tulos							
Tilikauden tulos					35,9	4,6	40,5
Muut laajan tuloksen erät							
Muuntoerot				10,4		0,5	11,0
Johdannaiset			-15,6			0,0	-15,6
Myytavissä olevat rahoitusvarat			0,0				0,0
Muut muutokset							0,0
Tilikauden laaja tulos yhteensä			-15,5	10,4	35,9	5,1	35,9
Liiketoimet omistajien kanssa							
Osingonjako					-17,8	-1,2	-18,9
Osakeanti			125,5				125,5
Omien osakkeiden hankinta			-1,1				-1,1
Oman pääoman ehtoisen lainan maksetut korot					-4,5		-4,5

Tytäryhtiöomistusten muutokset						-24,0	-24,0
Muut muutokset			-0,9 <sup>3)</sup>		-0,3		-1,2
Liiketoimet omistajien kanssa			123,4		-22,5	-25,2	75,8
Oma pääoma 30.9.2016	96,9	18,6	384,8	-17,0	179,4	59,7	722,4

3) Uusien osakkeiden liikkeeseenlaskusta välittömästi johtuvat menot.

#### KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA

	1-9/ 2016	1-9/ 2015	1-12/ 2015
Meur			
Liiketoiminnan rahavirta			
Tilikauden tulos	40,5	32,8	50,0
Oikaisut:			
Sijoituskiinteistöjen arvonmuutokset	-0,7	5,5	-1,3
Poistot	2,9	4,3	5,4
Osuus osakkuusyhtiöiden tuloksista	0,0	0,0	0,0
Luovutusvoitot	-0,9	0,0	0,0
Muut oikaisut, joihin ei liity maksua	-0,6	1,1	3,4
Rahoitustuotot ja -kulut	19,7	24,3	30,5
Verot	9,1	5,2	5,2
Käyttöpääoman muutos	5,4	-4,2	-2,4
Saadut korot	0,4	0,2	0,3
Saadut osingot	0,0	0,1	0,0
Maksetut korot ja maksut	-12,9	-10,2	-14,0
Muut rahoituserät liiketoiminnasta	-5,8	-10,7	-10,5
Maksetut verot	-4,9	-3,0	-3,4
Liiketoiminnan rahavirta	52,2	45,4	63,6
Investointien rahavirta			
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	-50,0	-48,2	-67,7
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-6,5	-3,4	-2,5
Investoinnit muihin sijoituksiin	-0,5		
Myönnetyt lainat	0,0		
Lainasaamisten takaisinmaksut	0,0		
Luovutustulot muista sijoituksista	0,1	0,0	0,0
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutustulot	1,0	0,0	0,3
Tytäryritysten hankinta	-53,1		
Myydyt tytäryhtiöosakkeet	1,4		
Investointien rahavirta	-107,6	-51,6	-69,9
Rahoituksen rahavirta			
Pitkäaikaisten lainojen lisäys	144,5	285,2	278,9
Pitkäaikaisten lainojen vähennys	-189,9	-192,9	-210,6
Maksetut osingot ja pääoman palautus	-19,8	-16,6	-18,7
Maksullinen osakeanti	125,5		
Omien osakkeiden hankkiminen	-1,1	-2,1	-4,8
Määräysvallattomien omistajien pääomasijoitus		18,6	20,3
Oman pääoman ehtoisen lainan korot	-5,6	-5,6	-5,6

Lyhytaikaisten lainojen muutos	60,3	-25,0	-41,3
Rahoituksen rahavirta	113,9	61,7	18,3
Rahavarojen muutos	58,5	55,4	12,0
Valuuttakurssien muutosten vaikutus	0,8	-0,3	-0,9
Rahavarat tilikauden alussa	39,4	28,3	28,3
Rahavarat tilikauden lopussa	98,7	83,4	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

	7-9/ 2016	7-9/ 2015	1-9/ 2016	1-9/ 2015	1-12/ 2015
Meur					
<b>Liikevaihto</b>					
Suomi	29,6	28,7	90,6	95,1	125,0
Baltic Rim	7,2	6,5	21,6	19,7	26,8
Skandinavia	6,3	4,6	15,2	14,1	18,8
<b>Yhteensä</b>	<b>43,0</b>	<b>39,8</b>	<b>127,3</b>	<b>128,9</b>	<b>170,6</b>
<b>Käyttökate</b>					
Suomi	16,8	17,6	50,2	55,8	69,0
Baltic Rim	4,5	2,9	12,0	10,0	14,2
Skandinavia	4,1	2,2	8,5	7,1	9,9
<b>Yhteensä</b>	<b>25,3</b>	<b>22,7</b>	<b>70,7</b>	<b>72,9</b>	<b>93,0</b>
<b>Varat</b>					
Suomi			1 255,0	1 110,9	1 111,5
Baltic Rim			307,4	298,3	286,6
Skandinavia			349,2	220,5	208,6
Eliminoinnit			-70,5	-44,6	-44,5
<b>Yhteensä</b>			<b>1 841,0</b>	<b>1 585,1</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

Meur	7-9/ 2016	7-9/ 2015	1-9/ 2016	1-9/ 2015	1-12/ 2015
Liikevaihto	43,0	39,8	127,3	128,9	170,6
Liiketoiminnan muut tuotot	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Liiketoiminnan muut kulut	-17,8	-17,1	-57,5	-56,0	-77,6
Poistot	-1,0	-2,4	-2,9	-4,3	-3,9
Liikevoitto/-tappio	24,3	20,4	66,9	68,5	89,1
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-6,9	-6,9	-18,1	-22,1	-24,9
Tulos ennen veroja	17,4	13,4	48,7	46,4	64,2
Verot operatiivisista eristä	-2,5	-0,4	-4,9	-2,9	-3,5
Määräysvallattomien osuus	-1,2	-1,6	-3,9	-4,7	-5,7
Tilikauden operatiivinen tulos	13,7	11,4	39,9	38,8	55,0

## EI-OPERATIIVINEN TULOS

Ei-operatiiviset tuotot ja kulut	0,1	0,0	0,9	0,0	-1,5
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos	2,2	4,1	0,7	-5,5	1,3
Liikevoitto/-tappio	2,3	4,1	1,7	-5,4	-0,2
Muut ei-operatiiviset rahoitustuotot ja -kulut	0,1	-4,1	-0,9	-3,0	-8,8
Tulos ennen veroja	2,4	0,0	0,8	-8,4	-9,0
Verot ei-operatiivisista eristä	-0,8	-1,1	-4,2	-2,3	-1,6
Määräysvallattomien osuus	-0,7	-2,1	-0,7	0,3	0,4
Tilikauden ei-operatiivinen tulos	1,0	-3,2	-4,1	-10,4	-10,2
Tilikauden tulos yhteensä	14,7	8,3	35,9	28,4	44,8

## Osakekohtainen tulos, laimennettu <sup>4)</sup>

Operatiivisesta tuloksesta	0,11	0,09	0,33	0,32	0,45
Ei-operatiivisesta tuloksesta	0,01	-0,03	-0,03	-0,09	-0,08
Tilikauden tuloksesta	0,12	0,07	0,30	0,23	0,37
Oman pääoman ehtoisen lainan koron vaikutus	-0,01	-0,01	-0,03	-0,03	-0,04
Oikaistusta tilikauden tuloksesta	0,11	0,06	0,27	0,21	0,33

4) Vertailukausien osakekohtaiset tiedot on osakeantioikaistu syksyn 2016 osakeannin johdosta.

## TUNNUSLUVUT

	30.09.2016	30.09.2015	31.12.2015
Liikevaihdon muutos, %	-1,2	7,1	5,5
Liikevoitto/-tappio / liikevaihto, %	53,8	49,0	52,1
Käyttökäteen muutos, %	-3,0	11,7	6,7
Palveluiden osuus liikevaihdosta, %	12,5	11,2	11,9
Koronmaksukyky	4,7	4,4	4,3
Omavaraisuusaste, %	39,5	38,2	39,3
Luototusaste, %	58,7	61,9	58,8
Henkilöstö konserniyhtiöissä keskimäärin tilikauden aikana	249	237	239
Bruttoinvestoinnit taseen varoihin, milj. euroa	201,5	83,0	89,0
Sijoituskiinteistöjen nettovuokratuotto, % <sup>5)</sup>	7,4	7,7	7,7
Taloudellinen vuokrausaste, %	92,7	94,5	94,6
Tulos/osake <sup>7)</sup>			
laimentamaton, euroa	0,27	0,21	0,33
laimennettu, euroa	0,27	0,21	0,33

Liiketoiminnan rahavirta/osake, euroa <sup>7)</sup>	0,43	0,39	0,52
Oma pääoma/osake, euroa	3,75	3,70	3,79
Osakkeiden (osakeantioikaistu) lukumäärä keskimäärin <sup>6,7)</sup>			
laimentamaton	121 316 031	121 526 685	121 293 778
laimennettu	121 316 031	121 526 685	121 293 778
Osakkeiden (osakeantioikaistu) lukumäärä kauden lopussa	156 846 091	121 185 182	120 392 306

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

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

7) Vertailukausien osakekohtaiset tiedot on osakeantioikaistu syksyn 2016 osakeannin johdosta.

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

#### VASTUUSITOUMUKSET

Meur	30.9. 2016	30.9.2015	31.9.2015
Panttaukset ja takaukset omasta velasta			
Kiinteistökiinnitykset	1 020,3	961,4	956,1
Pantatut kiinteistöosakkeet ja sijoituskiinteistöt	777,7	746,5	712,1
Kiinnitykset maanvuokramaksujen vakuudeksi	4,4	3,6	3,6
Muut takausvastuut	146,2	98,5	97,2
Leasingvastuut, koneet ja kalusto	5,4	4,6	4,6
Hankevastuut	0,0	0,2	0,2
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset			
Nimellisarvot	648,4	506,1	546,5
Käyvät arvot	-34,8	-15,5	-15,3

#### RAHOITUSVAROJEN JA -VELKOJEN JAKAUTUMINEN 30.9.2016

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

	Lainat ja muut saamiset	Myytävissä olevat rahoitusvarat	Jaksotettuun hankintamenoön arvostetut rahoitusvelat	Käypään arvoon arvostetut varat/-velat	Yhteensä
<b>Pitkäaikaiset rahoitusvarat</b>					
Käypään arvoon arvostetut varat					
Myytävissä olevat rahoitusvarat					
Myytävissä olevat sijoitukset (taso 1)		0,8			0,8
Myytävissä olevat ei-noteeratut rahoitusvarat (taso 3)		0,8			0,8
Pitkäaikaiset muut saamiset	-0,2				-0,2
Yhteensä	-0,2	1,6			1,3
<b>Lyhytaikaiset varat</b>					
Myyntisaamiset ja muut saamiset					
Myyntisaamiset	5,5				5,5
Muut lyhytaikaiset saamiset	9,7				9,7
Rahavarat	98,7				98,7
Kaupankäyntijohdannaiset					0,0
Koronvaihtosopimukset (taso 2)				0,0	0,0
Yhteensä	113,8			0,0	113,8
<b>Pitkäaikaiset velat</b>					
Jaksotettuun hankintamenoön arvostetut velat					
Pitkäaikaiset rahoitusleasingvelat (taso 2)			30,1		30,1
Pitkäaikaiset korolliset velat (taso 2)			806,8		806,8
Pitkäaikaiset korottomat velat (taso 2)			0,7		0,7
Pitkäaikaiset muut velat			38,1		38,1
Yhteensä			875,7		875,7
<b>Lyhytaikaiset velat</b>					
Käypään arvoon tulosvaikuttaisesti kirjattavat rahoitusvelat					
Kaupankäyntijohdannaiset					
Koronvaihtosopimukset, suojauslaskennan kriteerit täyttävät (taso 2)				34,8	34,8
Jaksotettuun hankintamenoön arvostetut velat					
Lyhytaikaiset rahoitusleasingvelat			3,3		3,3
Muut lyhytaikaiset korolliset velat			116,2		116,2
Ostovelat ja muut velat			80,0		80,0
Kauppahintavelat			7,0		7,0
Yhteensä			206,5	34,8	241,3

## TECHNOPOLIKSEN TALOUDELLISESSA RAPORTOINNISSA KÄYTETTÄVÄT VAIHTOEHTOISET TUNNUSLUVUT

Euroopan arvopaperimarkkinaviranomaisen (European Securities and Markets Authority, ESMA) uudet ohjeet vaihtoehtoisista tunnusluvuista tulivat voimaan 3.7.2016. 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 tehottomien suojausinstrumenttien käyvän arvon muutokset, realisoitumattomat valuuttakurssivoitot ja -tappiot sekä myyntivoitot ja -tappiot omaisuusserien myynneistä.

Liikevaihto vertailukelpoisiin valuuttakurssein, käyttökate, käyttökate prosentteina liikevaihdosta, käyttökate vertailukelpoisiin 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 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

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

	7-9/ 2016	7-9/ 2015	1-9/ 2016	1-9/ 2015	1-12/ 2015
Liikevaihto	43,0	39,8	127,3	128,9	170,6
Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät (valuuttakurssimuutokset)	0,1	1,1	1,7	3,2	4,0
Liikevaihto vertailukelpoisin valuuttakurssein	43,1	40,9	129,0	132,1	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.

	7-9/ 2016	7-9/ 2015	1-9/ 2016	1-9/ 2015	1-12/ 2015
Käyttökate	25,3	22,7	70,7	72,9	93,0
Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät (valuuttakurssimuutokset)	0,1	0,8	1,2	2,2	2,8
Käyttökate vertailukelpoisin valuuttakurssein	25,5	23,5	71,9	75,1	95,8

### Käyttökate liiketoiminta-alueittain

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

	7-9/ 2016	7-9/ 2015	1-9/ 2016	1-9/ 2015	1-12/ 2015
Käyttökate	26,3	23,7	74,8	77,2	99,6
Kiinteistötoiminnan käyttökate	0,3	0,2	1,2	0,7	0,8
Palvelutoiminnan käyttökate	-1,2	-1,2	-5,3	-5,0	-7,4
Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät	25,3	22,7	70,7	72,9	93,0
Käyttökate yhteensä	25,3	22,7	70,7	72,9	93,0

### Nettovuokratuotto, % (EPRA)

	30.09.2016	30.09.2015	31.12.2015
Vuokratuotot	111,4	114,4	150,3
Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät	-1,2	-7,5	-8,3
Nettovuokratuoton laskennassa käytetty vuokratuotto	110,2	106,9	142,0
Kiinteistöjen hoitokulut	-28,7	-29,0	-38,9
Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät	-3,3	-2,3	-1,4

Nettovuokratuoton laskennassa käytetyt hoitokulut	-31,9	-31,2	-40,3
Valmiiden sijoituskiinteistöjen käypä arvo	1 652,9	1 410,8	1 426,0
Rakennusoikeudet	-69,8	-45,4	-41,4
Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat muut erät	-170,9	-55,4	-69,7
Nettovuokratuoton laskennassa käytetty sijoituskiinteistöjen arvo	1 412,1	1 310,0	1 314,9

Nettovarallisuus/osake (EPRA)

	30.09.2016	30.09.2015	31.12.2015
Oma pääoma osakkeenomistajille	662,7	522,0	531,0
Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät:			
- Suojausinstrumenttirahasto	-25,0	-9,5	-9,4
+ Laskennalliset verot sijoituskiinteistöistä	33,2	24,9	26,0
- Oman pääoman ehtoinen laina	74,2	74,2	74,2
Nettovarallisuus	646,7	482,2	492,3