

**Technopolis-konsernin osavuositiedot 1-3/2017**

Vahvaa liikevaihdon ja tuloksen kasvua

- Liikevaihto oli 44,3 (41,1) milj. euroa, kasvua 7,8 %
- Käyttökate oli 23,6 (21,9) milj. euroa, kasvua 7,7 %
- Vertailukelpoisin valuuttakurssein liikevaihto kasvoi 5,8 % ja käyttökate nousi 5,2 %
- Taloudellinen vuokrausaste oli 93,5 % (92,5 %)
- Tulos/osake oli 0,10 (0,09) euroa
- Operatiivinen tulos (EPRA) oli 14,1 (12,3) milj. euroa, nousua 15,0 %
- Operatiivinen tulos/osake, laimennettu (EPRA) oli 0,09 (0,10) euroa
- Nettovarallisuus/osake (EPRA) oli 4,25 (4,05) euroa

Technopolis on käynnistänyt kattavan yhtiön strategiaa sekä strategisia ja taloudellisia tavoitteita koskevan arvioinnin, jonka arvioidaan valmistuvan kesäkuussa.

Keskeiset tunnusluvut	1-3/ 2017	1-3/ 2016	1-12/ 2016
Liikevaihto, milj. euroa	44,3	41,1	172,1
Käyttökate, milj. euroa	23,6	21,9	93,1
Käyttökate %, kiinteistöliiketoiminta	64,8	64,8	66,1
Käyttökate %, palveluliiketoiminta	11,7	7,9	9,4
Liikevoitto, milj. euroa	28,5	21,4	89,3
Tilikauden tulos, milj. euroa	18,4	13,8	52,4
Tulos/osake, euroa	0,10	0,09	0,33
Liiketoiminnan rahavirta/osake, euroa	0,11	0,17	0,46
Omavaraisuusaste, %	42,8	38,0	41,5
Oma pääoma/osake, euroa	3,95	3,67	3,95

Keskeiset tunnusluvut (EPRA)	1-3/ 2017	1-3/ 2016	1-12/ 2016
Operatiivinen tulos, milj. euroa	14,1	12,3	52,6
Operatiivinen tulos/osake, laimennettu, euroa	0,09	0,10	0,40
Nettovarallisuus/osake, euroa	4,25	4,05	4,24
Nettovuokratuotto, %	7,0	7,7	7,4
Taloudellinen vuokrausaste, %	93,5*	92,5*	93,4*

\* 3/2017: 16 000 m<sup>2</sup> uudistustyön alla, 3/2016: 15 250 m<sup>2</sup>.

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 heinäkuussa 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 määritellyjä tunnuslukuja korvaavina mittareina.

Vertailukausien osakekohtaiset tiedot on osakeantioikaistu syksyn 2016 osakeannin johdosta.

**Tulevaisuudennäkymät ennallaan**

Technopolis arvioi liikevaihdon ja käyttökateen nousevan vuodesta 2016 olettaen sijoituskiinteistökannan ja valuuttakurssien säilyvän nykyisellään.

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

### **Toimitusjohtaja Keith Silverang:**

”Ensimmäisen neljänneksen operatiivinen tuloksemme oli vahva. Liikevaihto kasvoi 5,8 % edellisvuodesta ilman valuuttakurssivaikutusta. Keskeisimpiä syitä nousuun olivat korkeammat vuokrausasteet sekä suurempi vuokrattava pinta-ala, jota lisäsivät Göteborgin kampusinvestointi ja viime vuonna valmistuneet laajennushankkeet. Taloudellinen vuokrausaste oli maaliskuun lopussa hyvä, 93,5 % (92,5 %). Liiketoimintamme kehittyi suotuisasti lähes kaikissa yksiköissä. Myös Oulussa solmimme äskettäin uusia, pitkäaikaisia vuokrasopimuksia.

Kannattavuus parani selvästi ja käyttökate kasvoi 5,2 % ilman valuuttakurssivaikutusta. Korkeampi vuokrausaste ja operatiivisten kustannusten lasku paransivat kannattavuutta.

Huhtikuussa hankimme Vilnasta rakenteilla olevan toimistorakennuksen nykyisen kampuksemme vierestä ja allekirjoitimme kauppasopimuksen myös viereisestä tontista. Investoinnin ansiosta voimme palvella asiakkaitamme entistäkin paremmin ja tarjota heille lisää tilaa lähes välittömästi. Delta-rakennus Vilnassa valmistui kokonaan ensimmäisellä neljänneksellä, jolloin sen vuokrausaste oli yli 90 %. Sille myönnettiin myös kultatason LEED-sertifikaatti. Vilnan investoinnit ovat strategisesti tärkeä osa kampusverkostoaamme Baltiassa, ja niiden sijoitetun pääoman tuotto on hyvä. Muut laajennushankkeet Helsingissä ja Tallinnassa etenevät suunnitelman mukaisesti. Laajenemispotentiaalia on monilla muillakin kampuksillamme, kuten pääkaupunkiseudulla ja Oulun keskustassa.

Palveluliiketoimintamme on meille yhä tärkeämpää ja se jatkaa tasaista kasvuaan. Palveluiden osuus liikevaihdosta ylittää nyt jo 13,5 %:iin (12,6 %), ja palveluliiketoiminnan liikevaihto on kasvanut 15,9 % (14,5 %) edellisvuodesta. Myös palveluiden kannattavuus on parantunut: käyttökateprosentti nousi 11,7 %:iin (7,9 %) edellisvuodesta. Parhaita tuloksia saavuttaneissa liiketoimintayksiköissämme palveluiden osuus liikevaihdosta oli jo lähes 20 % ja käyttökateprosentti oli yli 22 %. Tähän suuntaan haluamme koko yhtiön kehittyvän. Kiinteistöliiketoiminnan käyttökate pysyi vakaana ja oli 64,8 % (64,8 %).

Orgaanisia laajennushankkeita ja palveluliiketoiminnan kasvua vauhdittaa kysyntä toimitilaratkaisuista, jotka lisäävät tehokkuutta, joustavuutta ja tuottavuutta. Coworking on yksi osa laajempaa megatrendiä, minkä huomioimme konseptikehityksessämme. Coworking-työtilat ovat osoittautuneet niin suosituiksi, että laajensimme UMA Workspace -tilaa Helsingin ydinkeskustassa vain vuosi avaamisen jälkeen.

Rahoitusasemamme on vakaa. Vahvan liiketoiminnan rahavirran ja maksuvalmiuden ansiosta maksoimme takaisin erääntyviä velkoja aikataulussa, kuten olemme aiemmin kertoneet. Omavaraisuusaste nousi 42,8 %:iin (38,0 %), ja luototusaste laski 53,4 %:iin (56,7 %). Orgaaniset laajennushankkeet ja kasvava palveluliiketoiminta lisäävät kassavirtaa ja sitovat vähemmän pääomaa kuin kiinteistöjen ostot.”

### **Toimintaympäristö**

Maailmantalouden kehityksessä on näkynyt viime kuukausina myönteisiä merkkejä. Myönteiset näkymät heijastelevat osittain odotuksia Yhdysvaltain uuden hallinnon elvytystoimista, mutta optimismia ovat lisänneet myös energia- ja talouspolitiikan muutokset. Esimerkiksi öljyn hinnan elpyminen on lievittänyt tuottajamaihin kohdistuvia paineita ja piristänyt maailman osakemarkkinoita. Samanaikaisesti hinnat ovat yhä riittävän alhaalla tuodakseen helpotusta öljyn nettotuojamaille. Lisäksi näyttää siltä, että resurssien hyödyntäminen on noussut tasolle, joka luo vähitellen investointeja ja palkkojen nousupaineita. Näkymiä varjostavat kuitenkin merkittävät riskit kuten poliittisiin tapahtumiin sekä Brexit-prosessiin ja Trumpin politiikkaan liittyvä lisääntynyt epävarmuus. OECD on ennustanut maailmantalouden kasvuvauhdin nousevan 3,1 prosentista 3,6 prosenttiin vuonna 2017 ja 3,7 prosenttiin vuonna 2018.

Länsi-Euroopassa markkinoiden odotukset ovat myös melko optimistiset. Työpaikkojen määrän kasvu ja asuntomarkkinoiden myönteinen kehitys lisäävät kotitalouksien kulutusta kun taas kapasiteetin käyttöasteen kasvu, matala korkotaso ja lievästi elvyttävä rahapolitiikka tukevat investointeja. Investointien määrän odotetaan kasvavan 2017-2018. Myös suhteellisen matalat valuuttakurssit luovat investoinneille suotuisaa ilmapiiriä. SEB on ennustanut bruttokansantuotteen kasvavan vuosina 2017 ja 2018 euroalueella 1,8 % ja 1,9 %,

Pohjoismaissa 2,1 % kumpanakin vuonna ja Baltian maissa 2,7 % ja 3,1 %. (SEB: *Nordic Outlook*, helmikuu 2017)

<b>Suomi</b>	2016	2017e	2018e
Bruttokansantuote, vuosimuutos, %	1,4	1,1	1,3
Kuluttajahinnat, vuosimuutos, %	0,4	1,2	1,3
Työttömyysaste, %	8,8	8,5	8,4

Lähde: Bloomberg, huhtikuu 2017

Suomessa kasvun odotetaan perustuvan edelleen vahvasti yksityiseen kulutukseen vuosina 2017–2018. Viennin odotetaan pysyvän vaisuna ja investointien varovaisella tasolla lukuun ottamatta rakennusala. Alhainen inflaatio, matala korkotaso, hieman parantunut työllisyys ja jossain määrin myös velkaantumisen kasvu tukevat kulutusta. Perinteisten, tuotannon ja kapasiteetin kasvuun tähtäävien investointien kehitys on kuitenkin edelleen vaatimatonta, ja rakentamisen osuus kaikista investoinneista on yli puolet – paljon enemmän kuin esimerkiksi Ruotsissa, Virossa tai Saksassa. Pitkän taantuman jälkeen kehitys on tervetullutta, mutta kokonaisvaltaisempaa ja nopeaa kasvua rajoittavat edelleen rakenteelliset tekijät. Suomen väestö ikääntyy, kannattavuuden kasvu on heikkoa ja muutokset ei ole toistaiseksi ollut riittävää. Liiketoimintasykli on parantunut, mutta pitkän aikavälin haasteet ovat edelleen ratkaisematta.

Pitkään jatkuneesta rakenteellisesta toimistotilojen ylitarjonnasta huolimatta Suomen toimistomarkkinoiden tuotto on ollut parempaa kuin samankaltaisella riskiprofiililla muissa euroalueen maissa. Markkinoiden polarisoituminen jatkuu edelleen: tilankäyttöä tehostavia ratkaisuja haetaan, ja osin sen seurauksena coworking ja muut joustavat ratkaisut valtaavat alaa perinteisiltä toimistomarkkinoilta. Ylitarjontaa lievittävät vähitellen vanhojen ja joustamattomien toimistorakennusten käyttötarkoitusten muutos, rakennusten purkamisen ja tonttien käyttötarkoitusten muutos. Vuoden 2016 lopussa toimistojen vajaakäyttöaste oli pääkaupunkiseudulla 13,9 %, Oulussa 11,0 %, Tampereella 13,6 % ja Jyväskylässä 11,0 %. (*Catella Market Indicator*, kevät 2017)

<b>Norja</b>	2016	2017e	2018e
Bruttokansantuote, vuosimuutos, %	1,0	1,5	1,9
Kuluttajahinnat, vuosimuutos, %	3,5	2,2	2,1
Työttömyysaste, %	4,7	4,7	4,5

Lähde: Bloomberg, huhtikuu 2017

Norjan talouskasvu on edelleen vaatimatonta, mutta työttömyys on kuitenkin jo kääntynyt laskuun. Erot öljyalueiden ja muiden alueiden välillä ovat kuitenkin suuria. Bruttokansantuotteen odotetaan kasvavan 1,5 % vuonna 2017 eli kaksi kertaa enemmän kuin vuonna 2016, kun öljyinvestointien vähenemisen vaikutus alkaa vihdoinkin hellittää. Öljyn hinta on noussut viime kuukausina, ja sen odotetaan jatkavan nousuaan, kun taas voimakkaasti vähentyneiden öljyinvestointien seurauksena perinteisestä öljyntuotantokapasiteetista on lähivuosina todennäköisesti merkittävä pula. Öljyalaan liittyvän tuotantotoiminnan odotetaan vakiintuvan vuoden 2017 ensimmäisellä puoliskolla. Kotitalouksien kysyntä näyttäisi voimistuvan tänä vuonna kun kuluttajien luottamus vahvistuu ja inflaatio heikentyy. Tavaroiden kulutus oli melko vaisua, mutta palvelujen kulutus ei vähentynyt ja asuntojen kysyntä kasvoi taantuman aikana.

Vuokralaisten suhteen jatkuu epävarmuus, kun öljytalouden pitkän aikavälin näkymät ovat edelleen epäselvät. Epävarmuuden vuoksi kysyntä painottuu joustavampiin sopimuksiin. Toimistojen vajaakäyttöaste on Oslossa laskenut noin 7,65 prosenttiin vuoden 2016 lopussa. Vajaakäyttöasteen odotetaan jatkavan laskuaan vuonna 2017, kun talous elpyy vähitellen, toimistoja muutetaan yhä enemmän asunnoiksi ja uusia toimistotiloja valmistuu vähemmän. Vuokratasoon kohdistuu siten enemmän paineita, ja Oslossa vuokrataso nousi 10 prosenttia vuoden 2016 viimeisellä neljänneksellä, kun se oli aiemmilla neljänneksillä pysynyt ennallaan. (*Newsec Property Outlook*, kevät 2017)

<b>Ruotsi</b>	2016	2017e	2018e
Bruttokansantuote, vuosimuutos, %	3,1	2,4	2,3
Kuluttajahinnat, vuosimuutos, %	1,0	1,6	1,9
Työttömyysaste, %	6,9	6,7	6,6

Lähde: Bloomberg, huhtikuu 2017

Ruotsin väestön määrä kasvaa ennätysvauhtia. Maan väkiluku ylitti 10 miljoonaa vuoden 2017 alussa. Nopea väestönkasvu on talouden kannalta merkittävä tekijä, joka voi edistää sekä lyhyen että pitkän ajan talouskasvua, mutta myös muuttaa ja haastaa talouskasvun ajureita. Asuntomarkkinoihin kohdistuu entistä enemmän paineita, ja avoimien työpaikkojen ja saatavilla olevan työvoiman välisen epäsuhdan aiheuttamat ongelmat saattavat voimistua. Asunto- ja työmarkkinoiden toimintaa parantavat uudistukset ovat siten entistäkin tärkeämpiä. Kasvun odotetaan kuitenkin jatkuvan vahvana. Kasvua vauhdittaa lähinnä kotimainen kysyntä, mutta myös vienti on elpymässä. Nopea väestönkasvu toimii kasvuajurina, koska se lisää tarvetta investoinneille etenkin julkisella sektorilla ja asumisessa. Ruotsin bruttokansantuotteen kasvun odotetaan heikentyvän 2,4 %:iin edellisen vuoden 3,1 %:sta. Inflaatio voimistui vuoden 2016 lopulla, ja kehityksen odotetaan jatkuvan samansuuntaisena.

Göteborgin suurkaupunkialueen toimistomarkkina on kooltaan yhteensä noin 3,4 miljoonaa neliometriä. Newsecin arvion mukaan pinta-ala kasvaa noin 55 000 neliometrillä vuonna 2017. Kantakaupungin toimistomarkkina on kooltaan noin 900 000 neliometriä – samaa kokoluokkaa kuin keskusta-alue. Kantakaupungin toimistojen vajaakäyttöaste laski viime vuonna. Vajaakäyttöaste on tällä hetkellä 4,2 %, ja sen odotetaan laskevan 4 %:iin vuonna 2017. Kantakaupungin markkinavuokrat ovat nousussa, ja vuokrataso on noin 2 250 kruunua neliometriltä vuodessa, korkeimmat vuokrat ovat noin 2 700 kruunua neliometriltä vuodessa. Kantakaupungissa korkeimmat vuokrat ovat Ullevin uusissa rakennuksissa. Technopoliksen Gårda-kampus sijaitsee samalla alueella. (*Newsec Property Outlook*, kevät 2017).

Viro	2016	2017e	2018e
Bruttokansantuote, vuosimuutos, %	1,6	2,3	2,8
Kuluttajahinnat, vuosimuutos, %	0,5	2,3	2,5
Työttömyysaste, %	5,6	7,4	7,9

Lähde: Bloomberg, huhtikuu 2017

Viron talouskasvu hidastui vuonna 2016 jo toisena peräkkäisenä vuonna. Maan talous kasvoi kuitenkin 1,6 %. Viron osalta ei ole syytä huoleen: investointien elpymisen ja ulkomaisen kysynnän näkymien vahvistumisen odotetaan siivittävän bruttokansantuotteen kasvun 2,3 %:iin vuonna 2017 ja 2,8 %:iin vuonna 2018. Samalla inflaatio kiihtyy, ja sen odotetaan nopeutuvan selvästi tänä vuonna palkkatasoon kohdistuvan, pitkään jatkuneen paineen seurauksena.

Tallinnan toimistokanta kasvoi 59 000 neliometrillä vuonna 2016. A-luokan kiinteistöjen vajaakäyttöaste on lähellä nollaa. Vuonna 2016 valmistuneissa kiinteistöissä vajaakäyttöaste on kuitenkin keskimääräistä suurempi, mikä on osoitus siitä, että ainakin B-luokan kiinteistöjen tarjonta alkaa ylittää kysynnän. Vuonna 2017 uutta tilaa odotetaan valmistuvan vaatimattomat 22 000 neliometriä. Tilanne heikentyy vuonna 2018, kun pääosa tällä hetkellä käynnissä olevista hankkeista valmistuu ja uutta kapasiteettia tulee yli 100 000 neliometriä. Vajaakäyttöaste nousee ja voi esiintyä myös vuokratasoon kohdistuvia paineita. A-luokan toimistojen markkinavuokra on tällä hetkellä 13,5–17 euroa/m<sup>2</sup>/kk. B-luokan toimistojen markkinavuokra on 8–12 euroa/m<sup>2</sup>/kk. B-luokan vuokrat ovat kuitenkin lähellä A-luokan vuokria laadukkaissa, lähellä keskustaa sijaitsevilla kiinteistöissä, joissa on riittävästi pysäköintitilaa. (*Newsec Property Outlook*, syyskuu 2017)

Venäjä	2016	2017e	2018e
Bruttokansantuote, vuosimuutos, %	-0,2	1,2	1,6
Kuluttajahinnat, vuosimuutos, %	7,1	4,4	4,3
Työttömyysaste, %	5,5	5,4	5,3

Lähde: Bloomberg, huhtikuu 2017

Makrotalous vakautui vuonna 2016, kun öljyn hinta pysyi 40–50 dollarissa tynnyriltä ja hillitsi ruplan kurssivaihteluja. Reaalinen bruttokansantuote laski 0,2 % vuonna 2016 mutta kasvaa 1,2 % vuonna 2017. Inflaatio laski 7,1 %:iin, ja sen odotetaan laskevan edelleen. Merkit investointikysynnän elpymisestä ovat vihdoin käymässä toteen. Rakentaminen kääntyi kasvuun ensimmäistä kertaa sitten joulukuun 2013, mikä ennakoii investointien vilkastumista entisestään. Teollisuustuotannon kasvuvauhti parani 3,2 %:iin, nopeimmilleen vuoden 2014 lopun jälkeen. Venäjän talous on kuitenkin edelleen haavoittuvainen, ja sen kehitys riippuu öljyn ja muiden raaka-aineiden hinnoista. Investointien elpymisen hidastuu, mikäli riski negatiivisesta kehityksestä toteutuu.

Laadukkaan toimistotilan tarjonta on Pietarissa selvästi vähäisempää kuin keskimäärin Euroopan suurkaupungeissa, mutta on silti verrattain samalla tasolla kuin Itä-Euroopan pääkaupungeissa. Lisäksi Pietarissa toimistokanta asukasta kohti laskettuna on huomattavasti pienempi kuin Moskovassa ja Euroopan kehittyneillä markkinoilla. Tämä ei kuitenkaan muuta keskipitkän aikavälin näkymiä, koska tarjonta pysyy edelleen vähäisenä. Yleisesti ottaen toimistomarkkinoiden näkymät ovat myönteiset. Vuokralaiset ovat aktivoituneet, ja vajaakäyttöaste on laskenut vuodesta 2015 alkaen. Uutta tarjontaa tulee markkinoille tasaisesti, mutta sen odotetaan vastaavan kysyntää. Toimistomarkkinoiden elpymisen myötä vajaakäyttöaste laski vuonna 2016, ja lasku jatkui myös vuoden 2017 ensimmäisellä neljänneksellä. Vajaakäyttöaste oli vuoden 2017 ensimmäisen neljänneksen lopussa A-luokan toimistoissa keskimäärin 5,4 % ja B-luokan toimistoissa 9,7 %. Vuoden 2017 ensimmäisellä neljänneksellä vuokrapyyntö nousivat A-luokassa ruplamääräisinä 2,1 % ja B-luokassa 2,6 % vuoden 2016 viimeiseen neljännekseen verrattuna. Vuokrat nousivat dollarimääräisinä 2,6–3,1 %. Vuonna 2017 kasvun odotetaan olevan A-luokassa noin 6–7 % ja B-luokassa 5–6 %. (JLL: *St. Petersburg Office Market Q1/2017*)

<b>Liettua</b>	2016	2017e	2018e
Bruttokansantuote, vuosimuutos, %	2,6	2,8	2,9
Kuluttajahinnat, vuosimuutos, %	0,5	2,1	2,3
Työttömyysaste, %	7,8	7,4	7,2

Lähde: Bloomberg, huhtikuu 2017

Liettuan talouden arvioidaan kasvaneen 2,0 % vuonna 2016. Kasvuvauhdin odotetaan kiihtyvän 2,8 %:iin vuonna 2017 ja 2,9 %:iin vuonna 2018. Varastojen pienentymisen, julkisten investointien vähenemisen ja heikon sadon kaltaisten tilapäisten tekijöiden ei odoteta hidastavan kasvua vuonna 2017. Inflaation voimakkaan kasvun ja palkkakehityksen heikkenemisen sekä työttömyyden ja maastamuuton lisääntymisen vaikutukset näkyvät kuitenkin kulutuksessa. Vienti kasvaa jonkin verran, mutta Liettuan kustannuskilpailukyky on heikentynyt ja nopean kasvun aika on ohi.

Vuoden 2016 lopussa Vilnan nykyaikaisten toimistotilojen kanta oli noin 527 000 neliometriä ja sen odotetaan kasvavan 140 000 neliometrillä vuosina 2017–2018. Uusien hankkeiden valmistuminen kasvatti vajaakäyttöastetta vuonna 2016: A-luokan toimistokiinteistöjen vajaakäyttöaste oli keskimäärin 3,5 % ja B-luokan kiinteistöjen keskimäärin 5,5 %, mitä voidaan kuitenkin pitää hyvänä tasona. Lähivuosina vajaakäytön odotetaan kuitenkin kasvavan tarjonnan ylittäessä mahdollisesti kysynnän. Korkeatasoisen toimistotilan markkinavuokra Vilnan keskusta-alueella oli keskimäärin 14–16 euroa/m<sup>2</sup>/kk. Muilla keskeisillä alueilla neliövuokrat vaihtelivat 11–14 euron välillä. A- ja B-luokan kiinteistöjen keskivuokrat ovat nousseet hieman viime vuosina. (*Newsec Property Outlook*, kevät 2017)

## Liiketoimintasegmentit

Technopoliksella on kolme liiketoimintasegmenttiä, joiden vuokrattava pinta-ala on yhteensä 751 550 m<sup>2</sup> (742 950 m<sup>2</sup>).

## Suomi

Suomi	1–3/2017	1–3/2016	Muutos, %
Kampusten lukumäärä *	15	16	-6,3
Vuokrattava pinta-ala, m <sup>2</sup> *	483 700**	530 650**	-8,8
Keskimääräinen vuokra, €/m <sup>2</sup> *	17,3	17,2	0,6
Taloudellinen vuokrausaste, % *	91,3**	90,5**	0,9 %-yks.
Liikevaihto vuokraustoiminnasta, milj. euroa	23,9	25,2	-5,2
Liikevaihto, milj. euroa	28,7	29,6	-3,1
Käyttökate, milj. euroa	14,7	15,8	-6,5
Markkinoiden nettotuottovaade, keskiarvo, % *	7,6	7,8	-0,2 %-yks.
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, milj. euroa *	997,6	994,1	0,5

\* Kauden lopussa.

\*\* 3/2017: 10 350 m<sup>2</sup> uudistustyön alla, 3/2016: 11 800 m<sup>2</sup>.

Kampusten määrä, vuokrattava pinta-ala, nettovuokratuotot ja käyttökate pienenivät Lappeenrannan, Tampereen ja Oulun kiinteistömyyntien seurauksena. Vuokratasot pysyivät vakaina. Vuokrausaste kasvoi pääosin Oulun hyvän kehityksen vuoksi. Käyvät arvot nousivat markkinoiden tuottovaatimuksen laskun, Tampereen ja pääkaupunkiseudun investointihankkeiden ja pääkaupunkiseudulla hankitun tontin johdosta.

## Baltic Rim

Baltic Rim –segmentti sisältää kolme kampusta kolmessa eri maassa: Tallinna Virossa, Vilna Liettuaissa ja Pietari Venäjällä.

Baltic Rim	1-3/2017	1-3/2016	Muutos, %
Kampusten lukumäärä *	3	3	0,0
Vuokrattava pinta-ala, m <sup>2</sup> *	168 550**	148 100**	13,8
Keskimääräinen vuokra, €/m <sup>2</sup> *	15,6	14,2	9,1
Taloudellinen vuokrausaste, % *	99,3**	99,1**	0,2 %-yks.
Liikevaihto vuokraustoiminnasta, milj. euroa	8,0	6,4	23,7
Liikevaihto, milj. euroa	8,9	7,0	27,8
Käyttökate, milj. euroa	5,3	3,9	33,1
Markkinoiden nettotuottovaade, keskiarvo, % *	8,4	8,6	-0,2 %-yks.
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, milj. euroa *	312,0	254,8	22,5

\* Kauden lopussa.

\*\* 3/2017: 2 900 m<sup>2</sup> uudistustyön alla, 3/2016: 0 m<sup>2</sup>.

Vuokrattava pinta-ala, liikevaihto ja käyttökate kasvoivat edellisvuodesta. Kasvu johtui pääasiassa Vilnassa valmistuneesta uudesta rakennuksesta, mutta myös myönteisesti kehittyneestä vuokratasosta. Venäjän ruplan vahvistuminen nosti liikevaihtoa 0,6 milj. euroa ja käyttökateä 0,4 milj. euroa edellisvuoden valuuttakursseihin verrattuna. Vuokrausasteet pysyivät erittäin korkeina. Käyvät arvot kehittyivät melko vakaasti kaikissa kolmessa kaupungissa, mutta absoluuttisesti arvot nousivat pääasiassa Vilnassa valmistuneen uuden kiinteistön ja Venäjän valuuttakurssikehityksen seurauksena.

## Skandinavia

Skandinavia	1-3/2017	1-3/2016	Muutos, %
Kampusten lukumäärä *	2	1	100,0
Vuokrattava pinta-ala, m <sup>2</sup> *	99 300**	64 200**	48,4
Keskimääräinen vuokra, €/m <sup>2</sup> *	20,9	20,1	3,7
Taloudellinen vuokrausaste, % *	95,4**	95,8**	-0,4 %-yks.
Liikevaihto vuokraustoiminnasta, milj. euroa	6,3	4,2	16,5
Liikevaihto, milj. euroa	6,7	4,5	17,4
Käyttökate, milj. euroa	3,6	2,2	23,9
Markkinoiden nettotuottovaade, keskiarvo, % *	5,5	6,1	-0,6 %-yks.
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, milj. euroa *	333,1	198,3	68,0

\* Kauden lopussa.

\*\* 3/2017: 2 800 m<sup>2</sup> uudistustyön alla, 3/2016: 3 400 m<sup>2</sup>.

Oslon kampuksen lisäksi Skandinavia-segmenttiin on 1.7.2016 alkaen kuulunut kampus Göteborgissa, joka on

lisännyt vuokrattavaa pinta-alaa sekä kasvattanut vuokratuloa, keskivuokria, liikevaihtoa, käyttökatetta ja käypiä arvoja. Norjan kruunun vahvistuminen nosti liikevaihtoa 0,3 milj. euroa ja käyttökatetta 0,1 milj. euroa edellisvuoden valuuttakursseihin verrattuna. Taloudellinen vuokrausaste laski hieman Oslissa remontoitavana olleiden neliöiden palautuessa vuokrattaviksi. Markkinoiden tuottovaatimukset laskivat Göteborgin matalampien tasojen vuoksi.

### Konsernin taloudellinen kehitys ensimmäisellä vuosineljänneksellä

Konsernin vuokratuotot olivat 38,3 (35,8) milj. euroa, nousua 6,9 % edellisen vuoden vertailujaksosta. Keskeisin syy nousuun oli suurempi vuokrattava pinta-ala, koska Göteborgista hankittiin kampus heinäkuussa 2016. Nousua kuitenkin tasoittivat marraskuussa 2016 myydyt kiinteistöt Tampereella ja Lappeenrannassa. Palveluliiketoiminnan liikevaihto jatkoi kasvuaan ja oli 6,0 milj. euroa, 15,9% (14,5%) vertailukautta korkeampi. Konsernin liikevaihto oli 44,3 (41,1) milj. euroa, nousua 7,8 %. Liikevaihtoa kasvatti ruplan sekä Norjan ja Ruotsin kruunun vahvistuminen edellisvuoden valuuttakursseihin verrattuna, yhteensä 0,8 milj. euroa. Vertailukelpoisin valuuttakurssein liikevaihto kasvoi 5,8 %.

Liiketoiminnan muut tuotot olivat 0,0 (0,8) milj. euroa. Kiinteistöjen hoitokulut laskivat 10,1 (10,4) milj. euroon, koska operatiiviset kustannukset olivat leudon talven vuoksi pienemmät. Hallinnon kulut olivat 3,6 (3,4) milj. euroa. Liiketoiminnan muut kulut nousivat 7,0 (6,2) milj. euroon, nousua 13,7 % pääosin palveluiden kasvaneiden kulujen johdosta. Kiinteistövero jaksetetaan tasaisesti tilivuodelle, ja tammi-maaliskuulle kirjattiin 2,0 milj. euroa kiinteistövero.

Konsernin käyttökate oli 23,6 (21,9) milj. euroa, nousua 7,7 %, ja käyttökateprosentti oli 53,2 % (53,3 %). Norjan ja Ruotsin kruunun sekä Venäjän ruplan vahvistuminen euroon nähden kasvatti euroiksi muunnettua käyttökatetta 0,6 milj. eurolla edellisvuoden valuuttakursseihin verrattuna. Vertailukelpoisin valuuttakurssein käyttökate kasvoi 5,2 % ja käyttökateprosentti oli 53,0 %.

Kiinteistöliiketoiminnan käyttökate oli 24,8 (23,2) milj. euroa. Palveluliiketoiminnan käyttökate oli 0,7 (0,4) milj. euroa. Kiinteistöliiketoiminnan käyttökateprosentti pysyi edellisvuoden tasolla ja oli 64,8 % (64,8 %), sen sijaan palveluliiketoiminnan käyttökateprosentti kasvoi 11,7 %:iin (7,9 %). Konsernin käyttökate sisältää kiinteistö- ja palveluliiketoimintojen käyttökatteiden summan lisäksi konsernitason kulut ja eliminoinnit kuten on esitetty sivun 26 taulukossa.

Käyvän arvon muutokset ajanjaksolla olivat yhteensä +6,0 (+0,5) milj. euroa. Nettotuottovaatimusten muutoksella oli suurin positiivinen vaikutus, joskin tilojen uudistustyöt ja vuokrausastelettamat erityisesti Suomen liiketoimintayksiköissä pienensivät vaikutusta. Myös käynnissä olevat investointihankkeet Tallinnassa ja Vilnassa vaikuttivat myönteisesti käypiin arvoihin. Alla erittely käyvän arvon muutoksista raportointikaudella:

milj. euroa	Nettotuotto-		Tilojen		Käynnissä		Yhteensä
	vaateen muutos	Vuokrausaste- oletaman muutos	uudistustyöt	Muut*	olevat projektit		
Suomi	4,8	-3,4	-3,2	2,4	0,2	0,8	
Baltic Rim	4,7	0,0	-1,2	-1,9	4,3	5,9	
Skandinavia	1,0	0,0	-0,9	-0,8	0,0	-0,7	
<b>Yhteensä</b>	<b>10,5</b>	<b>-3,4</b>	<b>-5,3</b>	<b>-0,3</b>	<b>4,5</b>	<b>6,0</b>	

\* Muihin eriin sisältyy markkinavuokrien muutoksia, kiinteistöjen ylläpitokuluja ja tuottojen allokointeja sekä inflaatio-olettamia.

Konsernin liikevoitto nousi 28,5 (21,4) milj. euroon johtuen pääosin kiinteistöjen käypien arvojen muutoksista. Nettorahoituskulut kasvoivat 0,9 milj. eurolla johtuen korollisen vieraan pääoman lisääntymisestä ja valuuttakurskien muutoksista. Verot kasvoivat 4,0 (2,5) milj. euroon korkeampien laskennallisten verojen vuoksi. Tuloverot kuitenkin laskivat 0,6 (3,0) milj. euroon. Tulos ennen veroja nousi 22,4 (16,3) milj. euroon ja tilikauden tulos nousi 33,4 %, 18,4 (13,8) milj. euroon. Osakekohtainen tulos nousi 0,10 (0,09) euroon.

### 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 14,1 (12,3) milj. euroa. Nousu johtui pääasiassa vuokrattavan pinta-alan kasvusta Göteborgin kampuksen oston sekä Tampereen ja Vilnan

laajennusinvestointien vuoksi. Laimennettu osakekohtainen tulos oli 0,09 (0,10) euroa.

### Asiakkuudet ja sopimuskanta

Technopoliksella on yhteensä noin 1 700 asiakasta. Kymmenelle suurimmalle asiakkaalle oli 31.3.2017 vuokrattuna noin 21,9 % vuokratusta pinta-alasta.

Sopimuskanta, % pinta-alasta					
Maturiteetti, vuosia	31.3.2017	31.12.2016	30.9.2016	30.6.2016	31.3.2016
< 1	21	19	18	17	21
1–3	20	21	22	22	22
3–5	18	17	17	15	14
> 5	15	16	15	18	17
Toistaiseksi voimassa olevat	25	27	28	28	25
Keskimääräinen voimassaoloaika, kk					
	34	35	35	36	35
Vuokrasopimuskanta, milj. euroa					
	389,1*	392,7	430,0	424,8	407,7

\* Divestoinnit ovat merkittävien syy pienentyneelle sopimuskannalle.

### Investoinnit

Katsauskauden lopussa käynnissä olleet investointihankkeet, niiden vuokrattavat pinta-alat sekä arvioitu hankintameno 31.3.2017 on esitetty alla:

Alue	Nimi	Esivuokrausaste, %	m <sup>2</sup>	Milj. euroa	Vakiintunut tuotto, % <sup>1)</sup>	Valmistuminen
Vilna	Delta	90,6	21 900	35,4	9,8	12/2016 <sup>2)</sup>
Helsinki	Ruoholahti 3	39,0	10 300	33,2	7,0	07/2018
Tallinna	Löötsa 12	18,8	9 700	13,6	9,0	07/2018
Vilna <sup>3)</sup>	Penta	44,0	13 800	32,0 <sup>4)</sup>	8,4	10/2017

1) Vakiintunut tuotto = arvioitu nettotuotto / hankintahinta

2) Delta valmistui kokonaan ensimmäisen neljänneksen aikana. Ensimmäiset asiakkaat muuttivat sisään jo marraskuussa 2016.

3) Katsauskauden jälkeinen investointi.

4) Kokonaisinvestointi sisältäen myös viereisen tontin, jolla on laajennuspotentiaalia vähintään 20 000 m<sup>2</sup> ja josta on allekirjoitettu sopimus.

### Rahoitus

Konsernin taseen loppusumma oli 1 778,0 (1 581,2) milj. euroa, jossa vierasta pääomaa oli 1 021,7 (983,7) milj. euroa. Konsernin osakekohtainen oma pääoma oli 3,95 (3,67) euroa, omavaraisuusaste 42,8 % (38,0 %) ja luototusaste 53,4 % (56,7 %). Omavaraisuusasteen nousu johtui syyskuussa toteutetusta merkintäoikeusannista, vakaasta operatiivisesta tuloksesta, valuuttakurssien muuntoeron ja johdannaisten markkina-arvojen kasvusta sekä Finnmedin kampuksen ja Lappeenrannan liiketoimintayksikön myynneistä. Luototusaste laski eräänntyvien lainojen lyhentämisen ja sijoituskiinteistökannan kasvun seurauksena. Molemmat tunnusluvut jatkavat paranemista edelleen kun lainoja lyhennetään kerätyillä varoilla. Konsernin nettovelkaantumistaso kauden lopussa oli 109,2 % (138,7 %) ja koronmaksukyky 4,7 (4,6).

Korollisia velkoja oli kauden lopussa 889,5 (851,6) milj. euroa. Keskimääräinen lainapääomilla painotettu laina-aika oli 5,1 (5,8) vuotta kauden lopussa. Konsernin korollisista veloista 32,2 % (27,3 %) oli vaihtuvakorkoisia lainoja ja 67,8 % (72,7 %) oli joko korkosuojattuja tai kiinteäkorkoisia lainoja 13–60 kuukauden ajalle. Korollisten velkojen keskiporkko ilman hybridilainan korkovaikutusta oli 2,54 % (2,55 %).

Korollisista veloista 0,5 % (3,2 %) on sidottu alle 3 kuukauden euribor-korkoon ja 31,7 % (24,1 %) on sidottu 3–12 kuukauden euribor-korkoon. Kauden lopussa konsernin korkosidonnaisuusaika oli 2,1 (2,6) vuotta.

Katsauskauden päättyessä koronvaihtosopimuksia oli 627,3 (588,4) milj. euron pääomalle. Korollisten velkojen suojausaste oli 45,2 % (57,3 %) 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 maturiteetit



ovat 5-15 vuotta. Lisäksi Technopolis Gården lainoitukseen liittyy 716,4 milj. SEK korkojohdannaissopimus, joka alkaa vuonna 2019. Edellä mainitut neljä sopimusta eivät ole mukana suojausasteessa.

Katsauskauden päättyessä Technopoliksella oli sitovia käyttämättömiä luottolimiittejä 111,2 (103,1) milj. euroa. Luottolimiiteistä 90,0 (92,3) milj. euroa koostuu lainalimiiteistä ja 21,2 (10,8) milj. euroa shekkilimiiteistä. Lisäksi yhtiöllä on kooltaan 150,0 (150,0) milj. euron yritystodistusohjelma, josta katsauskauden päättyessä oli käytössä 21,0 (26,5) milj. euroa. Konsernin rahat ja pankkisaamiset olivat samaan aikaan 62,5 (23,1) milj. euroa.

Katsauskautta seuraavien 12 kuukauden aikana olemassa olevista korollisista veloista erääntyy maksettavaksi 179,5 (128,2) milj. euroa.

Yhtiön lainoista kovenanteja sisältyy 736,0 (671,3) milj. euron lainapääomaan, josta omavaraisuusasteeseen liittyviä kovenanteja sisältyy 425,8 (448,5) milj. euroon lainoista. Takaisinmaksuehto sisältyy 382,8 (393,8) milj. euroon lainoista. Jos omavaraisuusaste laskisi alle 33 %:iin, lainapääomia voitaisiin irtisanoa 53,9 (54,7) milj. euroa. Jos taas omavaraisuusaste laskisi alle 30 %:iin, lainapääomia voitaisiin irtisanoa 232,8 (243,8) milj. euroa. Korkomarginaaliin vaikuttavia ehtoja sisältyy 110,1 (116,1) milj. euroon lainoista. Jos omavaraisuusaste näissä korkomarginaaliehton sisältävissä lainoissa laskisi alle 33 %:iin, lainojen korkokulut kasvaisivat vuositasona 0,6 (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 889,5 (851,6) milj. euroa. Yhden prosenttiyksikön rahamarkkinakorkojen nousu kasvattaisi korkokuluja vuositasona 2,3 (1,3) milj. euroa.

Suomen osuus omaisuuseristä on 60,8 % (kiinteistöjen käyvästä arvoista laskettuna) ja liikevaihdosta 64,7 %. Maakohtaisilla tekijöillä, kuten hitaalla talouskasvulla, voi olla vaikutus konsernin tulokseen.

Konserni altistuu valuuttakurssiriskeille Norjan kruunun, Venäjän ruplan sekä Ruotsin kruunun osalta. Valuuttakurssimuutosten välittömät vaikutukset konsernin liikevoittoon ja taseeseen sekä omavaraisuuteen 31.3.2017 tilanteen mukaan on esitetty alla. Taulukko ei sisällä valuuttakurssimuutosten muuntovaikutusta liikevaihtoon ja käyttökatteeseen.

Valuutan %-muutos suhteessa euroon	Transaktioriskin vaikutus	Muuntoero- vaikutus	Kokonaisvaikutus omaan pääomaan	Omavaraisuusaste
RUB -10	0,0	-8,3	-8,3	42,6 %
RUB +10	0,0	10,4	10,4	43,1 %
NOK -10	0,0	-8,0	-8,0	42,8 %
NOK +10	0,0	9,7	9,7	42,8 %
SEK -10	0,0	-4,2	-4,2	42,9 %
SEK +10	0,0	5,1	5,1	42,8 %

Venäjällä, Norjassa ja Ruotsissa konsernin kaikki velat ovat paikallisissa valuutoissa ja siten konserni altistuu vain oman pääoman muuntoeroriskille. Tarkastelujakson lopussa Venäjän tytäryhtiöiden yhteenlaskettu pääoma oli 5,4 miljardia Venäjän ruplaa, Norjan tytäryhtiöiden 804 milj. Norjan kruunua ja Ruotsin tytäryhtiöiden 439 miljoonaa Ruotsin kruunua.

Maaliskuussa 20,6 % yhtiön vuokratuotoista tuli kymmeneltä yhtiön suurimmalta asiakkaalta. Suurin yksittäinen asiakas vuokrasi 4,2 % vuokratusta pinta-alasta ja vastasi 4,6 % vuokratuotoista.

Tarkempi kuvaus riskeistä on esitetty yhtiön [Vuosikertomuksessa 2016](#). Hallituksen käsityksen mukaan vuoden 2016 taloudellisessa katsauksessa esitetyissä lähiajan riskeissä ei ole tapahtunut olennaisia muutoksia.

### Konsernin strategia ja taloudelliset tavoitteet

Vuotuisessa strategia-arviossaan elokuussa 2016 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:

- 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

## 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.

Sami Laine (synt. 1971), KTM, nimitettiin 23.3.2017 Technopoliksen uudeksi talousjohtajaksi nykyisen talousjohtajan Reijo Tauriaisen tilalle. Sami Laine aloitti talousjohtajan tehtävässä toukokuussa 2017.

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 238 (247) henkilöä. Toimitilaliiketoiminnassa työskenteli keskimäärin 79 (82) henkilöä, palveluliiketoiminnassa 106 (111) henkilöä ja konsernin hallinnossa 53 (54) henkilöä. Katsauskauden lopussa henkilöstömäärä oli 236 (246).

### Vastuullisuus

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

Technopolis saavutti alkuvuodesta kultatason LEED-sertifikaatit (Leadership in Energy and Environmental Design) uusille Tampereen Yliopistonrinteen ja Vilnan Deltan rakennuksille. Technopoliksella on nyt yhteensä 27 LEED-sertifikaatin saavuttanutta kiinteistöä, joiden pinta-ala vastaa yli 40 prosenttia yrityksen hallinnoimasta kokonaispinta-alasta.

Technopoliksen vastuullisuusstrategian osavuositain seurattavia tavoitteita ovat vertailukelpoisen kiinteistökannan kulutuksen ja päästöjen vähentäminen perusvuodesta 2011 vuoteen 2020. Veden ominaiskulutus (m<sup>3</sup>/hlö) poistettiin osavuositain seurattavien indikaattorien joukosta vuoden lopussa, koska käyttäjämäärän laskentatapa on muuttunut, näin ollen vuodet 2011 ja 2016 eivät ole vertailukelpoisia. Uusi vähennystavoite asetetaan vuonna 2017.

Keskeiset tunnusluvut	1–3/2017	1–3/2011	Muutos, %	Tavoite 2020
Hiilidioksidipäästöt, CO <sub>2</sub> e kg/m <sup>2</sup>	16	27	-38	-60 %
Energian kulutus, kWh/ m <sup>2</sup>	80	83	-3	-12 %

Lisätietoja on yhtiön tulevassa [Vastuullisuusraportissa 2016](#).

## Konsernirakenne

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

## Hallitus

Technopoliksen hallituksessa on kuusi jäsentä: Jorma Haapamäki, Juha Laaksonen, Helena Liljedahl, Pekka Ojanpää, Christine Rankin ja Reima Rytsölä. Hallituksen puheenjohtajana toimii Juha Laaksonen ja varapuheenjohtajana Jorma Haapamäki.

## Varsinainen yhtiökokous 2017

Technopoliksen varsinainen yhtiökokous pidettiin 23.3.2017 Espoossa.

## Tilinpäätös ja osingonmaksu

Yhtiökokous vahvisti tilinpäätöksen tilikaudelta 2016 ja myönsi vastuuvapauden yhtiön johdolle. Yhtiökokous päätti hallituksen ehdotuksen mukaisesti jakaa osinkoa 0,12 euroa osakkeelta. Osinko maksettiin osakkeenomistajalle, joka osingonmaksun täsmäytyspäivänä 27.3.2017 oli merkitty Euroclear Finland Oy:n pitämään yhtiön osakasluetteloon. Osingon maksupäivä oli 4.4.2017.

## Hallituksen valinta ja palkkiot

Yhtiön hallituksen jäsenmääräksi vahvistettiin kuusi. Jorma Haapamäki, Juha Laaksonen, Helena Liljedahl, Pekka Ojanpää, Christine Rankin ja Reima Rytsölä valittiin hallituksen jäseniksi toimikaudeksi, joka päättyy seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä. Juha Laaksonen valittiin hallituksen puheenjohtajaksi ja Jorma Haapamäki hallituksen varapuheenjohtajaksi.

Yhtiön hallituksen jäsenille maksetaan vuosipalkkiota seuraavasti: 55 000 euroa hallituksen puheenjohtajalle, 31 500 euroa hallituksen varapuheenjohtajalle ja tarkastusvaliokunnan puheenjohtajalle (mikäli hän ei samalla toimi hallituksen puheenjohtajana tai varapuheenjohtajana) sekä 26 250 euroa kullekin muulle hallituksen jäsenelle. Hallituksen kokouksiin osallistumisesta maksetaan hallituksen jäsenille vuosipalkkioiden lisäksi kokouspalkkiota 600 euroa ja hallituksen puheenjohtajalle 1 200 euroa hallituksen kokoukselta sekä valiokuntien jäsenille 600 euroa ja valiokuntien puheenjohtajille 800 euroa valiokuntien kokoukselta. Kokouksista, jotka pidetään jäsenen asuinmaan ulkopuolella ja joissa jäsen on fyysisesti läsnä kokouspaikalla, maksetaan kuitenkin kokouspalkkiota 900 euroa ja hallituksen puheenjohtajalle 1 800 euroa hallituksen kokoukselta sekä valiokuntien jäsenille 900 euroa ja valiokuntien puheenjohtajille 1 200 euroa valiokuntien kokoukselta. Hallituksen ja valiokuntien jäsenten matkakulut korvataan yhtiön matkustussäännön mukaisesti.

Vuosipalkkiosta 40 % maksetaan julkisessa kaupankäynnissä muodostuvaan hintaan hankittavina Technopolis Oyj:n osakkeina. Osakkeet hankitaan yhtiön laatiman hankintaohjelman mukaisesti. Jos palkkiota ei sisäpiirisääntelyn, hallituksen jäsenyyden päättymisen tai muun yhtiöön tai hallituksen jäsenen liittyvän syyn johdosta voida maksaa osakkeina, vuosipalkkio maksetaan kokonaan rahassa. Hallituksen jäsen ei saa luovuttaa vuosipalkkiona saatuja osakkeita ennen kuin hänen jäsenyytensä hallituksessa on päättynyt.

## Tilintarkastajan valinta ja palkkio

Tilintarkastajaksi valittiin uudelleen tilintarkastusyhteisö KPMG Oy Ab, joka on ilmoittanut, että KHT Lasse Holopainen tulee toimimaan päävastuullisena tilintarkastajana. Tilintarkastajalle päätettiin maksaa palkkio tilintarkastajan kohtuullisen laskun mukaan.

## Hallituksen valtuutukset

Yhtiökokous valtuutti hallituksen päättämään yhtiön omien osakkeiden hankkimisesta ja/tai pantiksi ottamisesta seuraavasti:

Hankittavien omien ja/tai pantiksi otettavien osakkeiden lukumäärä voi olla yhteensä enintään 15 850 000 osaketta, mikä vastaa noin 10 prosenttia yhtiön kaikista osakkeista. Omia osakkeita voidaan valtuutuksen

nojalla hankkia vain vapaalla omalla pääomalla. Omia osakkeita voidaan hankkia hankintapäivänä julkisessa kaupankäynnissä muodostuvaan hintaan tai muuten markkinoilla muodostuvaan hintaan.

Hallitus päättää miten omia osakkeita hankitaan ja/tai otetaan pantiksi. Hankinnassa voidaan käyttää muun ohessa johdannaisia. Omia osakkeita voidaan hankkia muuten kuin osakkeenomistajien omistamien osakkeiden suhteessa (suunnattu hankkiminen). Valtuutus on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättämiseen saakka, kuitenkin enintään 30.6.2018 asti.

Yhtiökokous valtuutti hallituksen päättämään osakeannista sekä osakeyhtiölain 10 luvun 1 §:ssä tarkoitettujen osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisesta seuraavasti:

Valtuutuksen nojalla annettavien osakkeiden lukumäärä voi olla yhteensä enintään 15 850 000 osaketta, mikä vastaa noin 10 prosenttia yhtiön kaikista osakkeista. Hallitus päättää kaikista osakeannin ja osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisen ehdoista. Osakeanti ja osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antaminen voi tapahtua osakkeenomistajien merkintäetuoikeudesta poiketen (suunnattu anti). Valtuutus on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättämiseen saakka, kuitenkin enintään 30.6.2018 asti.

### **Hallituksen valiokunnat**

Technopoliksen hallitus valitsi 23.3.2017 varsinaisen yhtiökokouksen jälkeen pitämässään kokouksessa seuraavat hallituksen jäsenet hallituksen valiokuntiin:

Tarkastusvaliokunta: Christine Rankin, puheenjohtaja, Helena Liljedahl, Pekka Ojanpää

Palkitsemis- ja henkilöstövaliokunta: Juha Laaksonen, puheenjohtaja, Jorma Haapamäki, Reima Rytsölä

### **Osakkeisiin liittyviä tapahtumia ja liputusilmoitukset**

11.1.2017 yhteensä 11 174 Technopolis Oyj:n osaketta palautettiin yhtiön osakepalkkiojärjestelmän 2013–2017 ehtojen mukaisesti. Palautuksen jälkeen Technopolis Oyj:n hallussa oli 1 958 745 omaa osaketta.

### **Hallituksen käytettävissä olevat valtuutukset**

Varsinainen yhtiökokous 23.3.2017 valtuutti hallituksen päättämään omien osakkeiden hankkimisesta ja/tai pantiksi ottamisesta sekä osakeannista ja osakeyhtiölain tarkoittamien osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisesta. Raportointikauden jälkeen hallitus käytti saamaansa valtuutusta osakeantiin osakepalkkiojärjestelmän 2013–2017 ja ehdollisen osakepalkkiojärjestelmän 2016 mukaisten osakepalkkioiden maksamiseksi (ks. seuraava kappale). Tämän jälkeen osakeantia ja osakeyhtiölain tarkoittamien osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisesta koskevan valtuutuksen perusteella voidaan antaa yhteensä enintään 15 790 610 osaketta.

### **Katsauskauden jälkeiset tapahtumat**

6.4.2017 Technopolis osti Vilnasta rakenteilla olevan toimistorakennuksen oman kampuksensa naapurista Ozasin alueelta. Lisäksi yhtiö allekirjoitti kauppasopimuksen viereisestä tontista, johon on mahdollista rakentaa toimistotilaa vähintään 20 000 m<sup>2</sup>. Investoinnin arvo on yhteensä noin 32 milj. euroa. Rakennus valmistuu arviolta lokakuussa 2017, ja sen vuokrattavissa oleva pinta-ala on noin 13 800 m<sup>2</sup> ja esivuokrausaste 44 %. Kiinteistöjen myyjä oli ICOR Group.

Kiinteistön kauppasopimus allekirjoitettiin ja saatiin päätöksen 6.4.2017, ja tonttikauppa on tarkoitus viimeistellä vuoden 2017 loppuun mennessä. Kaupan vaikutus vuoden 2017 liikevaihtoon on arviolta 0,3 milj. euroa ja käyttökatteeseen 0,2 milj. euroa. Valmistuttuaan kiinteistön alkutuotto on noin 6,5 % ja vakiintunut tuotto oletetulla 95 %:n vuokrausasteella vähintään 8,4 %.

Hallitus päätti 25.4.2017 suunnatusta maksuttomasta osakeannista yhtiön avainhenkilöille osakepalkkiojärjestelmän 2013–2017 ja ehdollisen osakepalkkiojärjestelmän 2016 mukaisten osakepalkkioiden maksamista varten. Osakeannissa annettiin osakepalkkioon oikeutetuille avainhenkilöille vastikkeetta 59 390 kappaletta yhtiön hallussa olevia osakkeita. Päätös osakeannista perustuu yhtiön varsinaisen yhtiökokouksen 23.3.2017 hallitukselle antamaan valtuutukseen. Osakkeiden antamisen jälkeen yhtiöllä on hallussaan yhteensä 1 899 355 omaa osaketta.

## **Webcast 4.5. klo 10.00**

Englanninkielinen webcast-tiedotustilaisuus sijoittajille, analyytikoille ja medialle pidetään 4.5. klo 10.00. Webcastin osoite on [www.technopolis.fi/webcast](http://www.technopolis.fi/webcast). Muut webcastiin liittyvät yksityiskohdat ovat saatavilla [julkistustiedotteessa](#).

Technopoliksen osavuositiedotus tammi–kesäkuulta 2017 julkaistaan 29.8.2017.

Helsingissä 3.5.2017

Technopolis Oyj  
Hallitus

Lisätietoja:  
Keith Silverang  
Toimitusjohtaja  
puh. 040 566 7785

## 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

Meur	1-3/ 2017	1-3/ 2016	1-12/ 2016
Vuokratuotot	38,3	35,8	149,6
Palvelutuotot	6,0	5,2	22,4
Liikevaihto yhteensä	44,3	41,1	172,1
Liiketoiminnan muut tuotot	0,0	0,8	0,4
Kiinteistöjen hoitokulut	-10,1	-10,4	-39,5
Hallinnon kulut <sup>1)</sup>	-3,6	-3,4	-13,6
Liiketoiminnan muut kulut	-7,0	-6,2	-26,3
Käyttökate	23,6	21,9	93,1
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos	6,0	0,5	0,2
Poistot	-1,0	-1,0	-4,0
Liikevoitto/-tappio	28,5	21,4	89,3
Realisoitumattomat valuuttakurssivoitot ja -tappiot	0,0	0,1	0,3
Rahoitustuotot ja -kulut	-6,1	-5,2	-25,5
Tulos ennen veroja	22,4	16,3	64,2
Laskennalliset verot	-3,4	0,5	-5,0
Tuloverot	-0,6	-3,0	-6,8
Tilikauden tulos	18,4	13,8	52,4
Jakautuminen:			
Emoyhtiön osakkeenomistajille	16,2	11,7	47,3
Määräysvallattomille	2,2	2,1	5,1
	18,4	13,8	52,4
Osakekohtainen tulos, laimentamaton <sup>2)</sup>	0,10	0,09	0,33
Osakekohtainen tulos, laimennusvaikutuksella oikaistu <sup>2)</sup>	0,10	0,09	0,33

KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA

Tilikauden tulos	18,4	13,8	52,4
Muut laajan tuloksen erät			
Erät, jotka voidaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi:			
Muuntoerot	5,0	4,1	17,7
Myytavissä olevat rahoitusvarat	0,0	0,0	0,0
Johdannaiset	4,0	-10,0	-4,3
Muihin laajan tuloksen eriin liittyvät verot	-0,8	2,0	0,7
<hr/> Tilikauden muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen	<hr/> 8,2	<hr/> -3,9	<hr/> 14,2
Tilikauden laaja tulos yhteensä	26,6	9,9	66,6
 Jakautuminen:			
Emoyhtiön osakkeenomistajille	24,4	7,2	61,0
Määräysvallattomille	2,2	2,7	5,6
	<hr/> 26,6	<hr/> 9,9	<hr/> 66,6

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

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

## TASE, VARAT

Meur	31.03.2017	31.03.2016	31.12.2016
Pitkäaikaiset varat			
Aineettomat hyödykkeet	5,9	5,4	5,7
Aineelliset hyödykkeet	7,9	13,7	9,8
Valmiit sijoituskiinteistöt	1 644,0	1 447,2	1 624,2
Rakenteilla olevat sijoituskiinteistöt	19,2	48,7	22,6
Sijoitukset	6,4	6,8	6,5
Laskennalliset verosaamiset	15,6	19,7	16,6
Pitkäaikaiset varat	1 699,0	1 541,4	1 685,3
Lyhytaikaiset varat	79,0	39,8	139,8
Varat yhteensä	1 778,0	1 581,2	1 825,1

## TASE, OMA PÄÄOMA JA VELAT

Meur	31.03.2017	31.03.2016	31.12.2016
Oma pääoma			
Osakepääoma	96,9	96,9	96,9
Ylikurssirahasto	18,5	18,6	18,5
Oman pääoman ehtoinen laina	74,2	74,2	74,2
Muut rahastot	325,8	193,6	322,6
Muuntoerot	-5,1	-23,9	-10,1
Edellisten tilikausien voittovarot	167,6	143,9	143,5
Tilikauden tulos	16,2	11,7	47,3
Emoyhtiön osakkeenomistajien osuus	694,2	515,1	693,0
Määräysvallattomien omistajien osuus	62,0	82,4	59,9
Oma pääoma yhteensä	756,3	597,5	752,9
Velat			
Pitkäaikaiset velat			
Pitkäaikaiset rahoitusvelat	710,0	723,4	825,8
Muut pitkäaikaiset rahoitusvelat	2,7	0,7	2,6
Laskennalliset verovelat	41,1	34,9	38,1
Pitkäaikaiset velat yhteensä	753,7	759,0	866,6
Lyhytaikaiset velat			
Lyhytaikaiset rahoitusvelat	179,5	128,2	134,0
Ostovelat ja muut lyhytaikaiset rahoitusvelat	88,5	96,5	71,7
Lyhytaikaiset velat yhteensä	268,0	224,7	205,7
Velat yhteensä	1 021,7	983,7	1 072,3
Oma pääoma ja velat yhteensä	1 778,0	1 581,2	1 825,1



Meur	Osakepääoma	Ylikurssirahasto	Muut rahastot	Muuntoerot	Kertyneet voittovarot	Määräys- vallattomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
Oma pääoma 01.01.2016	96,9	18,6	276,9	-27,4	166,1	79,7	610,8
Laaja tulos							
Tilikauden tulos					11,7	2,1	13,8
Muut laajan tuloksen erät							
Muuntoerot				3,6	0,0	0,6	4,1
Johdannaiset			-8,0			0,0	-8,0
Myytavissä olevat rahoitusvarat			0,0				0,0
Tilikauden laaja tulos yhteensä			-8,0	3,6	11,7	2,7	9,9
Liiketoimet omistajien kanssa							
Osingonjako					-17,8	0,0	-17,8
Omien osakkeiden hankinta			-1,1		0,0		-1,1
Oman pääoman ehtoisen lainan maksetut korot					-4,5		-4,5
Muut muutokset		0,0	0,0		0,1	0,0	0,1
Liiketoimet omistajien kanssa			-1,1		-22,1	0,0	-23,2
Oma pääoma 31.03.2016	96,9	18,6	267,9	-23,9	155,6	82,4	597,5
Oma pääoma 01.01.2017	96,9	18,5	396,8	-10,1	190,8	59,9	752,9
Laaja tulos							
Tilikauden tulos					16,2	2,2	18,4
Muut laajan tuloksen erät							
Muuntoerot				5,0		-0,1	5,0
Johdannaiset			3,2			0,0	3,2
Myytavissä olevat rahoitusvarat			0,0				0,0
Muut muutokset					0,0		0,0
Tilikauden laaja tulos yhteensä			3,2	5,0	16,2	2,2	26,6
Liiketoimet omistajien kanssa							
Osingonjako					-18,8	0,0	-18,8
Omien osakkeiden hankinta			0,0		0,0		0,0
Oman pääoman ehtoisen lainan maksetut korot					-4,5		-4,5
Määräysvallattomien omistajien sijoitus						0,0	0,0
Muut muutokset			0,0		0,1	0,0	0,1
Liiketoimet omistajien kanssa			0,0		-23,2	0,0	-23,2
Oma pääoma 31.03.2017	96,9	18,5	400,1	-5,1	183,8	62,0	756,3

## KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA

Meur	1-3/ 2017	1-3/ 2016	1-12/ 2016
<b>Liiketoiminnan rahavirta</b>			
Tilikauden tulos	18,4	13,8	52,4
Oikaisut:			
Sijoituskiinteistöjen arvonmuutokset	-6,0	-0,5	-0,2
Poistot	1,0	1,0	4,0
Osuus osakkuusyhtiöiden tuloksista	0,0	0,0	0,0
Luovutusvoitot	0,0	-0,8	-0,4
Muut oikaisut, joihin ei liity maksua	0,1	-0,4	-0,5
Rahoitustuotot ja -kulut	6,1	5,6	25,8
Verot	4,0	2,5	11,8
Käyttöpääoman muutos	-1,7	4,0	-3,0
Saadut korot	0,1	0,1	0,3
Saadut osingot			0,1
Maksetut korot ja maksut	-2,3	-2,4	-17,0
Muut rahoituserät liiketoiminnasta	-1,8	-1,1	-9,7
Maksetut verot	-0,5	-3,5	-3,4
<b>Liiketoiminnan rahavirta</b>	<b>17,4</b>	<b>18,2</b>	<b>60,2</b>
<b>Investointien rahavirta</b>			
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	-8,5	-13,4	-87,0
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-0,9	0,0	-4,1
Investoinnit muihin sijoituksiin			-0,5
Myönnetyt lainat	-0,1		0,0
Lainasaamisten takaisinmaksut	0,0		0,0
Luovutustulot muista sijoituksista	0,0	0,0	1,2
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutustulot	0,2	0,0	3,9
Tytäryritysten hankinta			-53,0
Myydyt tytäryhtiöosakkeet			64,0
<b>Investointien rahavirta</b>	<b>-9,3</b>	<b>-13,4</b>	<b>-75,5</b>
<b>Rahoituksen rahavirta</b>			
Pitkäaikaisten lainojen lisäys		14,3	183,0
Pitkäaikaisten lainojen vähennys	-35,1	-30,9	-203,2
Maksetut osingot ja pääoman palautus	0,0		-20,0
Maksullinen osakeanti			125,5
Omien osakkeiden hankkiminen		-1,1	-1,1
Oman pääoman ehtoisen lainan korot	-5,6	-5,6	-5,6
Tytäryritysten hankinta, ei muutosta määräysvallassa	1,1	1,4	
Lyhytaikaisten lainojen muutos	-34,5	0,9	23,9
<b>Rahoituksen rahavirta</b>	<b>-74,1</b>	<b>-21,1</b>	<b>102,5</b>
Rahavarojen muutos	-66,0	-16,3	87,3
Valuuttakurssien muutosten vaikutus	0,5	0,1	1,4
Rahavarat tilikauden alussa	128,0	39,4	39,4
Rahavarat tilikauden lopussa	62,5	23,1	128,0

## SEGMENTTI-INFORMAATIO

Technopolis-konsernilla on kolme raportoitavaa segmenttiä: Suomi, Baltic Rim ja Skandinavia. Konserni on yhdistänyt toimintasegmenttejään raportoitaviksi segmenteiksi maantieteellisen sijainnin perusteella. Suomen raportoitavaan segmenttiin yhdistettyjä toimintasegmenttejä ovat Pääkaupunkiseudun, Tampereen, Kuopion, Jyväskylän ja Oulun liiketoimintayksiköt. Baltic Rimin raportoitavaan segmenttiin yhdistettyjä toimintasegmenttejä ovat Pietarin, Vilnan ja Tallinnan liiketoimintayksiköt ja Skandinavian raportoitavaan segmenttiin yhdistettyjä toimintasegmenttejä ovat Osloon ja Göteborgin liiketoimintayksiköt. Yhdistetyillä toimintasegmenteillä on kaikilla samankaltaiset taloudelliset ominaispiirteet ja tuloksellisuus. Toimintasegmenttien vuokraus- ja palveluliiketoiminta ovat keskenään samankaltaisia. Segmenttijako perustuu konsernin vallitsevaan sisäiseen raportointiin sekä liiketoimintojen organisointiin. Segmenttien liikevaihto koostuu pääasiassa vuokra- ja palvelutuotoista.

SEGMENTTI-INFORMAATIO	1-3/ 2017	1-3/ 2016	1-12/ 2016
Meur			
<b>Liikevaihto</b>			
Suomi	28,7	29,6	120,5
Baltic Rim	8,9	7,0	29,5
Skandinavia	6,7	4,5	22,0
Yhteensä	44,3	41,1	172,1
<b>Käyttökate</b>			
Suomi	14,7	15,8	64,3
Baltic Rim	5,3	3,9	16,6
Skandinavia	3,6	2,2	12,2
Yhteensä	23,6	21,9	93,1
<b>Varat</b>			
Suomi	1 129,2	1 136,8	1 221,0
Baltic Rim	346,0	285,1	327,6
Skandinavia	351,0	212,8	351,5
Eliminoinnit	-48,2	-53,5	-75,0
Yhteensä	1 778,0	1 581,2	1 825,1

## 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	1-3/ 2017	1-3/ 2016	1-12/ 2016
Liikevaihto	44,3	41,1	172,1
Liiketoiminnan muut tuotot	0,0	0,0	0,0
Liiketoiminnan muut kulut	-20,7	-20,0	-79,5
Poistot	-1,0	-1,0	-4,0
Liikevoitto/-tappio	22,5	20,1	88,6
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-6,3	-5,3	-24,4
Tulos ennen veroja	16,3	14,8	64,2
Verot operatiivisista eristä	-0,5	-0,7	-5,9
Määräysvallattomien osuus	-1,6	-1,9	-5,7
Tilikauden operatiivinen tulos	14,1	12,3	52,6

### EI-OPERATIIVINEN TULOS

Ei-operatiiviset tuotot ja kulut	0,0	0,8	0,5
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos	6,0	0,5	0,2
Liikevoitto/-tappio	6,0	1,3	0,7
Muut ei-operatiiviset rahoitustuotot ja -kulut	0,1	0,2	-0,8
Tulos ennen veroja	6,1	1,5	-0,1
Verot ei-operatiivisista eristä	-3,5	-1,8	-5,9
Määräysvallattomien osuus	-0,6	-0,3	0,6
Tilikauden ei-operatiivinen tulos	2,0	-0,6	-5,4
Tilikauden tulos yhteensä	16,2	11,7	47,2
Osakekohtainen tulos, laimennettu <sup>3)</sup>			
Operatiivisesta tuloksesta	0,09	0,10	0,40
Ei-operatiivisesta tuloksesta	0,01	-0,01	-0,04
Tilikauden tuloksesta	0,10	0,10	0,36
Oman pääoman ehtoisen lainan koron vaikutus	-0,01	-0,01	-0,03
Oikaistusta tilikauden tuloksesta	0,10	0,09	0,33

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

## TUNNUSLUVUT

	31.03.2017	31.03.2016	31.12.2016
Liikevaihdon muutos, %	7,8	-0,3	0,9
Liikevoitto/-tappio / liikevaihto, %	64,4	52,1	51,9
Käyttökatteen muutos, %	7,7	-1,5	0,1
Palveluiden osuus liikevaihdosta, %	13,5	12,6	13,0
Koronmaksukyky	4,7	4,6	4,6
Omavaraisuusaste, %	42,8	38,0	41,5
Luototusaste, %	53,4	56,7	58,2
Henkilöstö konserniyhtiöissä keskimäärin tilikauden aikana	238	247	248
Bruttoinvestoinnit taseen varoihin, milj. euroa	7,7	14,7	221,0
Sijoituskiinteistöjen nettovuokratuotto, % <sup>4)</sup>	7,0	7,1	7,4
Taloudellinen vuokrausaste, %	93,5	92,5	93,4
Tulos/osake <sup>6)</sup>			
laimentamaton, euroa	0,10	0,09	0,33
laimennettu, euroa	0,10	0,09	0,33
Liiketoiminnan rahavirta/osake, euroa <sup>6)</sup>	0,11	0,17	0,46
Oma pääoma/osake, euroa <sup>6)</sup>	3,95	3,67	3,95
Osakkeiden (osakeantioikaistu) lukumäärä keskimäärin <sup>5,6)</sup>			
laimentamaton	156 836 159	120 050 158	130 247 085
laimennettu	156 836 159	120 050 158	130 247 085
Osakkeiden (osakeantioikaistu) lukumäärä kauden lopussa	156 834 917	120 036 301	156 846 091

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

5) Osakemäärät eivät sisällä yhtiön hallussa olevia omia osakkeita (1 958 745 kpl).

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

SIJOITUSKIINTEISTÖJEN KÄYVÄN ARVON MUUTOS

Meur	1-3/ 2017	1-3/ 2016	1-12/ 2016
Käyvän arvon muutos, Suomi	2,6	0,5	7,5
Käyvän arvon muutos, Baltic Rim	3,2	2,0	1,3
Käyvän arvon muutos, Skandinavia	0,4	0,0	2,1
Käyvän arvon muutos	6,2	2,5	10,9
Muutokset sijoituskiinteistöjen hankintamenoissa tilikaudella	-4,7	-3,7	-19,0
Käyvän arvon muutos rakenteilla olevista kohteista	4,5	1,7	8,3
Sijoituskiinteistöjen arvonmuutoksen tulosvaikutus	6,0	0,5	0,2

VASTUUSITOUMUKSET

Meur	31.03.2017	31.03.2016	31.12.2016
Panttaukset ja takaukset omasta velasta			
Kiinteistökiinnitykset	1 004,0	920,4	1 009,9
Pantatut kiinteistöosakkeet ja sijoituskiinteistöt	739,0	709,8	712,9
Kiinnitykset maanvuokramaksujen vakuudeksi	3,6	3,6	3,6
Muut takausvastuut	152,1	57,5	152,5
Maanvuokravastuut	78,5	63,7	64,3
Hankevastuut	0,0	0,2	0,0
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset			
Nimellisarvot	627,3	588,4	639,2
Käyvät arvot	-15,8	-25,7	-19,6

RAHOITUSVAROJEN JA -VELKOJEN JAKAUTUMINEN 31.03.2017

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

	Lainat ja muut saamiset	Myytavissä olevat rahoitusvarat	Jaksotettuun hankintamenoön arvostetut rahoitusvelat	Käypään arvoon arvostetut varat/-velat	Yhteensä	Rahoitusvarojen ja -velkojen käypä arvo
<b>Pitkäaikaiset rahoitusvarat</b>						
Käypään arvoon arvostetut varat						
Myytavissä olevat rahoitusvarat						
Myytavissä olevat sijoitukset (taso 1)		0,7			0,7	0,7
Myytavissä olevat ei-noteeratut rahoitusvarat (taso 3)		0,8			0,8	0,8
Pitkäaikaiset muut saamiset	-0,3				-0,3	-0,3
Yhteensä	-0,3	1,4			1,1	1,1
<b>Lyhytaikaiset varat</b>						
Myyntisaamiset ja muut saamiset						
Myyntisaamiset	2,7				2,7	2,7
Muut lyhytaikaiset saamiset	13,8				13,8	13,8
Rahavarat	62,5				62,5	62,5
Kaupankäyntijohdannaiset				0,0	0,0	0,0
Koronvaihtosopimukset (taso 2)				0,0	0,0	0,0
Yhteensä	79,0				79,0	79,0
<b>Pitkäaikaiset velat</b>						
Jaksotettuun hankintamenoön arvostetut velat						
Pitkäaikaiset rahoitusleasingvelat (taso 2)			29,1		29,1	29,2
Pitkäaikaiset korolliset velat (taso 2)			680,8		680,8	684,5
Pitkäaikaiset korottomat velat (taso 2)			2,7		2,7	2,7
Pitkäaikaiset muut velat			41,1		41,1	41,1
Yhteensä			753,7		753,7	757,5
<b>Lyhytaikaiset velat</b>						
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvelat						
Suojauslaskennassa olevat johdannaiset						
Koronvaihtosopimukset, suojauslaskennan kriteerit täyttävät (taso 2)				15,7	15,7	15,7
Jaksotettuun hankintamenoön arvostetut velat						
Lyhytaikaiset rahoitusleasingvelat			3,5		3,5	3,5
Muut lyhytaikaiset korolliset velat			176,1		176,1	176,1
Ostovelat ja muut velat			65,8		65,8	65,8
Kauppahintavelat			7,0		7,0	7,0
Yhteensä			252,4	15,7	268,0	268,0

## TECHNOPOLIKSEN TALOUDELLISESSA RAPORTOINNISSA KÄYTETTÄVÄT VAIHTOEHTOISET TUNNUSLUVUT

Euroopan arvopaperimarkkinaviranomaisen (European Securities and Markets Authority, ESMA) uudet ohjeet vaihtoehtoisista tunnusluvuista tulivat voimaan 3.7.2016. Tällä ei ollut vaikutusta Technopoliksen raportointiin tunnuslukuihin, mutta ESMA:n ohjeiden mukaisesti Technopolis julkaisee selostuksen käyttämistään vaihtoehtoisista tunnusluvuista, niiden määritelmät sekä täsmäytykset IFRS-tunnuslukuihin.

Technopolis esittää vaihtoehtoisia tunnuslukuja kuvaamaan liiketoimintojensa taloudellista kehitystä ja parantaakseen vertailukelpoisuutta eri raportointikausien välillä. Vaihtoehtoiset eli tilinpäätösstandardeihin perustumattomat tunnusluvut antavat merkittävää lisätietoa johdolle, sijoittajille, arvopaperianalyytikoille sekä muille tahoille, sillä niistä on eliminoitu eriä, jotka eivät välttämättä kerro Technopoliksen liiketoiminnan tuloksesta tai rahavirroista. Vaihtoehtoisia tunnuslukuja ei tule pitää IFRS-tilinpäätösnormistossa määriteltyjä tunnuslukuja korvaavina mittareina.

Tietyt varsinaiseen liiketoimintaan kuulumattomat erät, joilla on merkittävä vaikutus kauden tuloslaskelmaan, on oikaistu vertailukelpoisuuteen vaikuttavina erinä. Tällaisia eriä ovat esimerkiksi sijoituskiinteistöjen ja tehottomien suojausinstrumenttien käyvän arvon muutokset, realisoitumattomat valuuttakurssivoitot ja -tappiot sekä myyntivoitot ja -tappiot omaisuuserien 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

### **Liikevaihto vertailukelpoisin valuuttakurssein**

Liikevaihto - valuuttakurssimuutosten vaikutus

### **Käyttökate vertailukelpoisin valuuttakurssein**

Käyttökate - valuuttakurssimuutosten vaikutus

### **Käyttökate liiketoiminta-alueittain**

Kiinteistötoiminnan käyttökate + palvelutoiminnan käyttökate- konsernitason kulut ja eliminoinnit

### **Operatiivinen tulos (EPRA)**

Ks."Operatiivinen ja ei-operatiivinen tulos" tämän raportin Taulukko-osiossa.

### **Nettovuokratuotto, % (EPRA)**

Vuokratuotot konsernin omistamista kiinteistöistä - välittömät kulut konsernin omistamista kiinteistöistä

---

100  
x Koko tilikauden omistettujen valmiiden sijoituskiinteistöjen käypä arvo raportointipäivänä

### **Nettovarallisuus/osake (EPRA)**

Oma pääoma osakkeenomistajille

- Suojausinstrumenttirahasto  
+ Laskennalliset verot sijoituskiinteistöistä  
- Oman pääoman ehtoinen laina

---

Osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä raportointipäivänä

Nettovuokratuottolukuihin ei sisälly kesken vuotta käyttöönotettuja, hankittuja tai myytyjä kiinteistöjä.

## 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), Venäjän ruplan (RUB) ja Ruotsin kruunun valuuttakurssien muutoksesta suhteessa euroon aiheutuneen vaikutuksen liikevaihtoon. Erä on laskettu vähentämällä raportointikauden liikevaihdosta vertailukauden NOK-, RUB- ja SEK-kursseilla laskettu raportointihetken liikevaihto.

	1-3/ 2017	1-3/ 2016	1-12/ 2016
Liikevaihto	44,3	41,1	172,1
Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät (valuuttakurssimuutokset)	-0,8	0,7	1,5
Liikevaihto vertailukelpoisin valuuttakurssein	43,4	41,8	173,6

### Käyttökate vertailukelpoisin valuuttakurssein

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

	1-3/ 2017	1-3/ 2016	1-12/ 2016
Käyttökate	23,6	21,9	93,1
Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät (valuuttakurssimuutokset)	-0,6	0,4	1,0
Käyttökate vertailukelpoisin valuuttakurssein	23,0	22,3	94,1

### Käyttökate liiketoiminta-alueittain

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

	1-3/ 2017	1-3/ 2016	1-12/ 2016
Käyttökate	24,8	23,2	98,9
Kiinteistöliiketoiminnan käyttökate	64,8	64,8	66,1
Käyttökate %, kiinteistöliiketoiminnasta	0,7	0,4	2,1
Palveluliiketoiminnan käyttökate	11,7	7,9	9,4
Käyttökate %, palveluliiketoiminnasta	-2,0	-1,8	-8,0
Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät	23,6	21,9	93,1
Käyttökate yhteensä			

Nettovuokratuotto, % (EPRA)

	31.03.2017	31.03.2016	31.12.2016
Vuokratuotot	38,3	35,8	149,6
Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät	-0,8	0,9	-8,6
Nettovuokratuoton laskennassa käytetty vuokratuotto	37,5	36,7	141,0
Kiinteistöjen hoitokulut	-10,1	-10,4	-39,5
Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät	-0,5	-1,0	-1,3
Nettovuokratuoton laskennassa käytetyt hoitokulut	-10,6	-11,4	-40,9
Valmiiden sijoituskiinteistöjen käypä arvo	1 644,0	1 447,2	1 624,2
Rakennusoikeudet	-69,2	-41,7	-70,3
Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat muut erät	-36,7	0,0	-194,9
Nettovuokratuoton laskennassa käytetty sijoituskiinteistöjen arvo	1 538,2	1 405,5	1 358,9

Nettovarallisuus/osake (EPRA)

	31.03.2017	31.03.2016	31.12.2016
Oma pääoma osakkeenomistajille	694,2	515,1	693,0
Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät:			
- Suojausinstrumenttirahasto	-9,7	-17,4	-13,0
+ Laskennalliset verot sijoituskiinteistöistä	36,6	27,4	32,8
- Oman pääoman ehtoinen laina	74,2	74,2	74,2
Nettovarallisuus	666,3	485,7	664,5