

**Technopolis-konsernin osavuositiedot 1.1.–30.9.2015**

Kolmannella vuosineljänneksellä vuokrausaste ja käyvät arvot nousivat

- liikevaihto nousi 128,9 (120,3) milj. euroon, jossa kasvua 7,1 %
- käyttökate nousi 72,9 (65,3) milj. euroon, jossa kasvua 11,7 %
- taloudellinen vuokrausaste nousi 94,5 %:iin (93,5 %)
- tulos/osake nousi 0,24 (0,14) euroon
- operatiivinen tulos (EPRA) oli 38,8 (39,2) milj. euroa, jossa laskua 1,0 %
- osakekohtainen operatiivinen tulos (EPRA) oli 0,37 (0,37) euroa
- nettovarallisuus/osake (EPRA) oli 4,57 (4,89) euroa

	7-9/ 2015	7-9/ 2014	1-9/ 2015	1-9/ 2014	1-12/ 2014
Keskeiset tunnusluvut					
Liikevaihto, milj. euroa	39,8	40,3	128,9	120,3	161,7
Käyttökate, milj. euroa	22,7	22,7	72,9	65,3	87,2
Liikevoitto, milj. euroa	24,4	16,0	63,1	46,4	42,9
Nettotulos, milj. euroa	11,9	8,2	32,8	25,0	-3,0
Tulos/osake, euroa	0,07	0,06	0,24	0,14	-0,15
Liiketoiminnan rahavirta/osake, euroa			0,43	0,47	0,63
Omavaraisuusaste, %			38,2	40,6	38,5
Omapääoma/osake, euroa			4,25	4,60	4,17

	7-9/ 2015	7-9/ 2014	1-9/ 2015	1-9/ 2014	1-12/ 2014
Keskeiset tunnusluvut (EPRA)					
Operatiivinen tulos, milj. euroa	11,4	14,1	38,8	39,2	55,9
Operatiivinen tulos/osake, euroa	0,11	0,13	0,37	0,37	0,53
Nettovarallisuus/osake, euroa			4,57	4,89	4,52
Nettovuokratuotto, %			7,7	7,3	7,5
Taloudellinen vuokrausaste, %			94,5*)	93,5	94,7

\*) 18 700 m<sup>2</sup> uudistyön alla ja 12 400 m<sup>2</sup> tyhjillään olevia, mutta vuokratuloa tuottavia ja siten katsottu vuokratuiksi

EPRA:n (European Public Real Estate Association) suositusten mukaisesti laskettu operatiivinen tulos ei sisällä realisoitumattomia valuuttakurssieroja eikä käyvän arvon muutoksia.

**Toimitusjohtaja Keith Silverang:**

”Kolmannella vuosineljänneksellä operatiivinen kehitys jatkui vakaana vuoden 2015 ensimmäisen vuosipuoliskon trendin mukaisesti. Kuten ennustimme, taloudellinen vuokrausaste nousi 94,5 prosenttiin. Sen lisäksi käyvät arvot nousivat 4,1 miljoonaa euroa kolmannella vuosineljänneksellä.

Vuoteen 2014 verrattuna kasvu on ollut vankkaa. Kumulatiivinen liikevaihto nousi yli 7 prosenttia ja käyttökate lähes 12 prosenttia. Kasvusta suuri osa koostui 5,4 miljoonan euron kertaeristä, jotka liittyivät vuoden toisella neljänneksellä tiedotettuihin sopimusten ennenaikaisiin päättämisiin Oulussa. Ilman kertaeriä liikevaihto kasvoi 3,5 prosenttia ja käyttökate 5,1 prosenttia. Inflaatiota ei kotimaassa juuri ole, joten pääosa käyttökateen kasvusta tuli kustannustehokkuuden parantumisesta ja Vantaan G-talon valmistumisesta. Laajennusosan vuokrausaste oli katsauskauden lopussa 97 prosenttia.

Kaikissa ulkomaisissa liiketoimintayksiköissämme on erittäin korkeat vuokrausasteet. Lisäksi Tallinnan ja Vilnan yksiköt ovat vakaalla kasvu-uralla. Myös Oslon liiketoimintayksikkömme on menestynyt markkinoita paremmin. Venäjän taloutta koetteleva epävarmuus ei ole vaikuttanut Pietarin liiketoimintayksikkömme operatiiviseen liiketoimintaan, joka on jatkunut hyvänä. Pietarin kampuksen vuokrausaste oli 99,8 prosenttia.

Liiketoimintaympäristön haasteet ovat jatkuneet Suomessa, emmekä usko tilanteen paranevan lähiaikoina. Haasteista huolimatta lähes kaikki Suomen liiketoimintayksiköt ovat menestyneet markkinoita paremmin. Pääkaupunkiseutu, Tampere, Kuopio ja Jyväskylä ovat saavuttaneet korkean taloudellisen vuokrausasteen, liikevaihdon ja kannattavuuden. Oulun liiketoiminta on ollut vakaata. Olemmekin luottavaisia, että pystymme

vuokraamaan ennenaikaisesti päätetyistä sopimuksista vapautuneet 11 000 m<sup>2</sup>. Tämä tosin saattaa viedä jonkin aikaa.

Koti- ja ulkomailla oma asiakaslähtöinen myyntihenkilökuntamme on menestyksemme keskeisin tekijä. Myynti ilman välittäjiä, asiakkuuksien hoito yhdessä joustavien toimitilojen, kohdistettujen uudistusinvestointien ja kattava palvelutarjonta ovat mahdollistaneet korkean asiakastytytyvyyden ja alhaisen asiakasvaihtuvuuden. Tuloksena on markkinoita korkeampi vuokrausaste ja vakaa 18 prosentin palvelutuottojen kasvu verrattuna viime vuoden vastaavaan aikaan. Asiakkaat tarvitsevat ja haluavat vähemmän neliömetrejä, enemmän joustavuutta ja motivoivampia työympäristöjä. Konseptimme vastaa täydellisesti näihin toiveisiin.

Ensisijainen tavoitteemme on ostaa hyvälaatuisia kampuksia Skandinaviasta ja vähentää kotimaan liiketoimintojemme osuutta yhteisyritysten kautta sekä myymällä yksittäisiä kiinteistöjä ja kampuksia. Strategiamme mukaisesti jatkamme määrätietoisesti työtä potentiaalisten ostokohteiden parissa.

Yhtiö tulee jatkamaan kertyneiden käteisvarojen käyttöä lainojen takaisinmaksuun, mikä tulee syksyn mittaan alentamaan luototusastetta. Samanaikaisesti yhtiö tulee pitämään huolta likviditeetistään pystyäkseen toteuttamaan mahdolliset investoinnit. Käypien arvojen nousun ja lainojen takaisinmaksun vuoksi uskomme luototusasteen laskevan vuoden loppuun mennessä – olettaen muiden tekijöiden pysyvän ennallaan”

### Taloudellinen toimintaympäristö

Syyskuussa Yhdysvaltojen keskuspankki ei korottanut ohjauskorkoaan. Päätöksen taustalla olivat maailmanlaajuinen talouskasvun hidastuminen, Yhdysvaltojen alhainen inflaatio ja osakemarkkinoiden epävarmuus. Euroopassa Kreikka on oma erillinen lukunsa, mutta muualla Euroopassa näkymät ovat huonoimmillaan vakaat ja parhaimmillaan positiiviset. Näkymiä tukevat ekspansiivinen rahapolitiikka ja alhainen korkotaso. Tästä huolimatta työttömyys tulee säilymään korkeana monessa Euroopan maassa. Epävarmuutta lisää julkinen velka ja pakolaistilanne, joiden ratkaisusta ei ole selkeää yhteistä poliittista kantaa.

<b>Suomi</b>	2013	2014	2015e
Bruttokansantuote, vuosimuutos, %	-1,3	-0,1	0,2
Kuluttajahinnat, vuosimuutos, %	1,5	1,0	0,1
Työttömyysaste, %	8,2	8,7	8,9

Lähde: Bloomberg

Vuoden 2015 toisella vuosineljänneksellä Suomen bruttokansantuote kasvoi 0,2 % ensimmäiseen vuosineljännekseen verrattuna. Tätä voidaan pitää pienenä positiivisena merkinä talouden mahdollisesta käännteestä kasvun tielle. Korkea työttömyys ja viennin maltilliset näkymät pitävät odotukset alhaisina loppuvuodelle 2015. Suomessa on myös kasvava paine julkisen sektorin pienentämiselle. Matala korkotaso on vähentänyt painetta alentaa kiinteistöjen käypiä arvoja.

<b>Norja</b>	2013	2014	2015e
Bruttokansantuote, vuosimuutos, %	0,8	2,2	1,3
Kuluttajahinnat, vuosimuutos, %	2,1	2,0	2,1
Työttömyysaste, %	3,5	3,5	4,3

Lähde: Bloomberg

Matala öljyn hinta on vaikuttanut Norjan talouteen, ja investoinnit öljyteollisuuteen ovat vähentyneet ja Norjan kruunu on heikentynyt euroon nähden. Kruunun heikentyminen parantaa Norjan vientiteollisuuden näkymiä öljy- ja kaasusektorin ulkopuolella. Tämä saattaa nopeuttaa Norjan hallituksen pitkän aikavälin tavoitetta vähentää talouden riippuvuutta öljy- ja kaasusektorista. Oslon toimistomarkkinat ovat olleet melko vakaat, mutta öljy- ja kaasusektorin vähentäessä kuluja ja investointeja on muutoksia ollut havaittavissa.

<b>Viro</b>	2013	2014	2015e
Bruttokansantuote, vuosimuutos, %	1,6	1,8	1,9
Kuluttajahinnat, vuosimuutos, %	2,8	0,1	0,5
Työttömyysaste, %	8,6	7,3	6,5

Lähde: SEB, Eastern European Outlook, lokakuu 2015

Geopoliittisista riskeistä huolimatta talouskasvun odotetaan jatkuvan Virossa. Maa on onnistunut korvaamaan

pääasiassa hyödyke pohjaisen vientinsä Venäjälle lisäämällä vientiä Ruotsiin ja muihin EU-maihin. Tallinna hallitsee Viron toimistomarkkinoita. Kysyntä on säilynyt vahvana, mutta kilpailu on lisääntymässä.

Venäjä	2013	2014	2015e
Bruttokansantuote, vuosimuutos, %	1,3	0,6	-3,9
Kuluttajahinnat, vuosimuutos, %	6,8	7,8	15,3
Työttömyysaste, %	5,5	5,2	6,0

Lähde: Bloomberg

Venäjän talouteen on vaikuttanut ja vaikuttavat jatkossakin öljyn hinnanlasku, talouspakotteet ja rakenteelliset ongelmat. Rakenteelliset ongelmat pitävät sisällään kehnon liiketoimintailmapiirin, korruption, keskushallinnon tiukan kontrollin ja vanhentuneen infrastruktuurin. Suurimmat suorat taloudelliset vaikutukset tulevat investointien ja kulutuksen vähentymisestä. Pietarin toimistotilojen määrä on kasvanut useita vuosia, mutta markkinoille tulevien uusien kohteiden määrän odotetaan laskevan vuonna 2016. Keskipitkällä aikavälillä laadukkaiden toimitilojen ja palveluiden kysynnän uskotaan Pietarissa ylittävän tarjonnan kun asiakkaat vaihtavat nykyisiä parempilaatuisiin ja tehokkaampiin tiloihin.

Liettua	2013	2014	2015e
Bruttokansantuote, vuosimuutos, %	3,3	2,6	1,8
Kuluttajahinnat, vuosimuutos, %	1,0	0,1	-0,7
Työttömyysaste, %	11,9	10,7	9,5

Lähde: SEB, Eastern European Outlook, lokakuu 2015

Venäjän kaupan ja vientituotteiden hintojen lasku on vaikuttanut jonkin verran Liettuan talouteen. Taloutta vahvistaa yksityinen kysyntä, jota tukevat reaali-palkkojen nousu, alhainen säästämisaste ja myönteiset tulevaisuudenodotukset. Vilnassa modernien toimistotilojen tarve on erittäin suuri ja vuokratasot ovat nousseet vakaasti.

## Liiketoimintasegmentit

Technopoliksella on kolme liiketoimintasegmenttiä, joiden vuokrattava pinta-ala on yhteensä 730 400 m<sup>2</sup> (758 200 m<sup>2</sup>).

Suomi	1-9/2015	1-9/2014	muutos, %	1-12/2014
Kampusten lukumäärä	16	17	-5,9	16
Vuokrattava pinta-ala, m <sup>2</sup>	524 400*)	560 200	-6,4	543 200
Keskimääräinen vuokra, €/ m <sup>2</sup>	17,12	16,31	5,0	16,79
Taloudellinen vuokrausaste, %	92,9**)	92,1	0,8 %-yks.	93,7
Liikevaihto vuokraustoiminnasta, milj. euroa	82,5	77,1	7,0	103,3
Liikevaihto, milj. euroa	95,1	88,1	7,9	118,6
Käyttökate, milj. euroa	55,8	47,6	17,1	62,6
Markkinoiden nettotuottovaade, keskiarvo, %	7,7	7,9	-0,2 %-yks.	7,9
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, milj. euroa	1 002,5	957,2	4,7	954,9

\*) 18 700 m<sup>2</sup> uudistustyön alla

\*\*\*) 18 700 m<sup>2</sup> uudistuksen alla ja 12 400 m<sup>2</sup> tyhjillään olevia, mutta vuokratuloa tuottavia ja siten katsottu vuokratuiksi

Keskimääräiset markkinavuokrat nousivat 5,0 %. Nousuun vaikuttivat Oulun lentokentäntien kampuksen myynti ja Vantaan G-talon valmistuminen. Lentokentäntien kampus oli puoliksi teollisuustilaa ja vuokratasot olivat huomattavasti alle yhtiön keskiarvojen. Vantaa on hyvällä sijainnilla oleva puhdas toimistokampus, jonka vuokratasot ovat korkeammat kuin yhtiön keskimääräinen vuokrataso. Yhtiön Suomen vuokrausasteet nousivat hieman ja ne ovat yhä selkeästi markkinoita korkeammat melkein kaikissa yksiköissä.

Pääkaupunkiseudulla, Kuopiossa ja Tampereella markkinoiden tuottovaateet laskivat. Tuottovaatimukset nousivat Oulussa, Jyväskylässä ja Lappeenrannassa. Vuokratasot pysyivät vakaina, mutta erityisesti pääkaupunkiseudulla kilpailu on kovaa. Toimistomarkkinoiden vuokrausaste oli pääkaupunkiseudulla 86,6 %, Oulussa 88,8 % ja Tampereella 89,1 % (Catella: Markkinakatsaus syksy 2015).

<b>Baltic Rim</b>	1-9/2015	1-9/2014	muutos, %	1-12/2014
Kampusten lukumäärä	3	3	0,0	3
Vuokrattava pinta-ala, m <sup>2</sup>	141 150	134 600	4,9	135 800
Keskimääräinen vuokra, €/ m <sup>2</sup>	14,32	15,33	-6,6	14,00
Taloudellinen vuokrausaste, %	99,9	98,3	1,6 %-yks.	98,4
Liikevaihto vuokraustoiminnasta, milj. euroa	18,6	17,6	5,6	23,6
Liikevaihto, milj. euroa	19,7	18,5	6,5	24,9
Käyttökate, milj. euroa	10,0	10,1	-1,3	13,4
Markkinoiden nettotuottovaade, keskiarvo, %	8,7	9,0	-0,3 %-yks.	8,7
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, milj. euroa	229,2	247,6	-7,4	224,7

Baltic Rim -segmentissä on kolme kaupunkia kolmessa maassa: Tallinna Virossa, Vilna Liettuaassa ja Pietari Venäjällä. Keskivuokra laski Venäjän ruplan heikentymisen vuoksi. Ruplissa vuokrat ovat olleet vakaassa kasvussa. Baltic Rim -segmentin vuokrausaste parani viime vuodesta 1,6 prosenttiyksiköllä.

Tilanne Tallinnan toimistomarkkinoilla oli hyvä ja suurin osa kysynnästä tuli IT-yhtiöiltä (Colliers: Tallinn Real Estate Market Q3/2015). Vilnan toimistomarkkinoilla A-luokan toimistojen vajaakäyttö oli 0,0 % ja viimeiseen vuosineljänneksen verrattuna vuokratasot pysyivät vakaina. (Newsec: Quarterly Office Market Overview, 2015, Q3). Pietarissa markkinoiden vajaakäyttöaste oli 12,1 %. Kolmannella vuosineljänneksellä A-luokan toimistojen ruplamääräiset vuokrat nousivat 1,6 % (JLL: St. Petersburg Office Market Q3/2015).

<b>Skandinavia</b>	1-9/2015	1-9/2014	muutos, %	1-12/2014
Kampusten lukumäärä	1	1	0,0	1
Vuokrattava pinta-ala, m <sup>2</sup>	64 800	63 400	2,2	63 000
Keskimääräinen vuokra, €/ m <sup>2</sup>	22,38	23,82	-6,0	22,03
Taloudellinen vuokrausaste, %	97,0	94,9	2,2 %-yks.	95,6
Liikevaihto vuokraustoiminnasta, milj. euroa	13,4	13,4	0,0	18,0
Liikevaihto, milj. euroa	14,1	13,7	2,9	18,2
Käyttökate, milj. euroa	7,1	9,0	-20,7	12,0
Markkinoiden nettotuottovaade, keskiarvo, %	6,2	6,4	-0,2 %-yks.	6,4
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, milj. euroa	190,5	224,9	-15,3	201,8

Skandinavian liiketoimintasegmenttiin kuuluu Oslon IT Fornebu -kampus. Euromääräiset keskivuokrat laskivat 6 %, mikä johtui heikentyneestä Norjan kruunusta, mutta kruunumääräisenä vuokrat nousivat hieman. Käyttökate heikensivät 0,7 milj. euron konsernikulujen allokoinnit, 0,4 milj. euron palvelukulut ja 0,1 milj. euron kertaluonteinen eläkekulu.

Oslon toimistomarkkinoiden vajaakäyttöaste oli 8,3 %. Yleensä ottaen vajaakäyttö kohdistuu vanhempiin ja tehottomiin toimistotiloihin, mikä myös painaa vähemmän kiinnostavien alueiden vuokratasoja. Riski vajaakäytön kasvulle Fornebun alueella on alhainen. Tuottovaatimukset laskevat yhä ja laadukkaiden keskustatoimistojen tuottovaatimukset ovat 4,25 % (Akershus Eiendom: The Norwegian Commercial Property Market, Autumn 2015).

## Taloudellinen kehitys

Konsernin vuokratuotot olivat 114,4 (108,1) milj. euroa, jossa oli kasvua 5,9 % vuoden 2014 vastaavaan katsauskauteen verrattuna. Vuokratuotot sisältävät huhtikuussa kirjatut 5,4 milj. euron kertaluonteiset erät. Palvelutuotot nousivat 18,0 % yhteensä 14,5 (12,2) milj. euroon. Konsernin liikevaihto oli yhteensä 128,9 (120,3) milj. euroa, jossa oli kasvua 7,1 %.

Kiinteistöjen hoitokulut supistuivat 29,0 (30,3) milj. euroon, jossa oli laskua 4,5 %. Lasku johtui pääasiassa keskittämistä saaduista kustannuseduista ja 0,6 milj. euron laskusta Pietarin yksikön veroissa. Konsernin hallintokulut olivat 9,8 (9,7) milj. euroa, jossa oli kasvua 1,1 %. Liiketoiminnan muut kulut kasvoivat 17,2 (15,2) milj. euroon, jossa oli kasvua 13,0 %. Liiketoiminnan muiden kulujen muutos johtui pääasiassa panostuksista myyntiin, markkinointiin ja palveluihin.

Konsernin käyttökate oli 72,9 (65,3) milj. euroa, jossa oli kasvua 11,7 %. Käyttökateprosentti oli 56,6 % (54,3 %).

Konsernin liikevoitto oli 63,1 (46,4) milj. euroa. Kolmannella vuosineljänneksellä yhtiö laski uusien modernisointi-investointien määrää ja käyvät arvot nousivat 4,1 milj. euroa. Kumulatiiviset sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokset olivat -5,5 (-16,1) milj. euroa, mikä alensi myös liikevoittoa. Käypien arvojen muutokset olivat seurausta pääosin ajanmukaistamisinvestoinneista ja -varauksista. Alla eritellyt muutoksista:

milj. euroa	Nettotuotto- vaateen muutos	Vuokrausaste- olettaman muutos	Tilojen uudistustyöt	Muut *)	Käynnissä olevat projektit	Yhteensä
Suomi	5,0	2,9	-16,5	-10,5	0,3	-18,8
Baltic Rim	1,5	-0,2	-2,7	8,4	6,1	13,1
Skandinavia	6,1	-	-1,7	-4,2	-	0,2
Yhteensä	12,6	2,7	-20,9	-6,3	6,4	-5,5

\*) Vuokrattavan pinta-alan lasku Oulussa ja Kuopiossa, vuokratasojen lasku pääkaupunkiseudulla, Oulussa ja Oslolla sekä liiketoiminnan kulujen alentuminen Pietarissa

Rahoituskulut sisältäen valuuttakurssitappiot olivat 25,1 (19,7) milj. euroa, jossa oli kasvua 27,1 %. Kasvu johtui pääosin huhtikuussa Kuopion kaupan yhteydessä maksetusta 2,5 milj. euron varainsiirtoverosta, helmikuussa maksetusta 1,2 milj. euron ruflan suojauskulusta ja 1,0 milj. euron käyvän arvon muutoksesta liittyen koronvaihtosopimukseen. Tulos ennen veroja oli 38,0 (26,7) milj. euroa. Katsauskauden tulos oli 32,8 (25,0) milj. euroa.

### EPRA:n mukainen tulos

EPRA:n (European Public Real Estate Association) suositusten mukaisesti laskettu operatiivinen tulos ei sisällä realisoitumattomia valuuttakurssieroja eikä käyvän arvon muutoksia. Operatiivinen tulos oli 38,8 (39,2) milj. euroa, jossa oli laskua 1,0 %. Osakekohtainen tulos pysyi vakaana 0,37 (0,37) eurossa. Rahoituskulut ja -tuotot olivat 22,1 (14,3) milj. euroa. Operatiiviset verot olivat 2,9 (5,8) milj. euroa.

### Asiakkuudet ja sopimuskanta

Sopimuskanta, % pinta-alasta

Maturiteetti, vuosia	30.9.2015	30.6.2015	31.3.2014	31.12.2014	30.9.2014
< 1	21	21	21	17	17
1-3	21	22	22	23	25
3-5	11	11	10	12	12
> 5	23	22	22	22	21
Toistaiseksi voimassa olevat	24	24	25	26	25
Keskimääräinen voimassaoloaika, kk	37	38	38	39	40
Vuokrasopimuskanta, milj. euroa	430,6	437,4	443,9	455,9	463,5

### Investoinnit

Katsauskauden aikana käynnissä olleet investointihankkeet, niiden vuokrattavat pinta-alat sekä arvioitu hankintameno 30.9.2015:

Alue	Nimi	Esivuokrausaste, %	m <sup>2</sup>	Milj. euroa	Vakiintunut tuotto, % *)	Valmistuminen
Tallinna	Löötsa 5	75,0	9 200	17,0	8,8	01/2016
Tampere	Yliopistonrinne 3-4	37,2	11 900	39,0	7,2	05/2016
Vilna	Delta	48,1	21 600	35,4	9,8	12/2016

\*) Vakiintunut tuotto = arvioitu nettotuotto / hankintahinta

### Rahoitus

Konsernin taseen loppusumma oli 1 585,1 (1 556,9) milj. euroa, jossa vierasta pääomaa oli 982,8 (930,2) milj. euroa. Konsernin osakekohtainen oma pääoma oli 4,25 (4,60) euroa, omavaraisuusaste 38,2 (40,6) % ja luototusaste 61,9 (58,1) %. Neljännellä vuosineljänneksellä konserni lyhentää korollisia velkojaan 24,1 milj. eurolla, minkä pitäisi parantaa omavaraisuus- ja luototusastetta. Viime vuoden vastaavaan aikaan verrattuna omavaraisuusaste laski pääasiassa sijoituskiinteistöjen käypien arvojen laskun ja valuuttakurssitappioiden vuoksi. Luototusasteeseen vaikutti 150 milj. euron joukkovelkakirjalaina, mikä nosti tilapäisesti konsernin bruttovelkojen määrää. Konsernin nettovelkaantumistaso oli kauden lopussa 135,0 (130,4) % ja

koronmaksukyky oli 4,4 (4,8).

Kauden lopussa korollisia velkoja oli 896,7 (851,3) milj. euroa. Keskimääräinen lainapääomilla painotettu laina-aika oli 6,1 (6,3) vuotta. Kauden lopussa konsernin korollisista veloista 30,2 (51,2) % oli vaihtuvakorkoisia lainoja ja 69,8 (48,8) % oli kiinteäkorkoisia lainoja 13 - 60 kuukauden ajalle. Korollisten velkojen keskimääräinen korkokorko ilman hybridilainan korkovaikutusta oli 2,56 (2,47) %.

Korollisista veloista 2,7 (2,1) % on sidottu alle 3 kuukauden euribor-korkoon ja 27,5 (49,1) % on sidottu 3 - 12 kuukauden euribor-korkoon. Kauden lopussa konsernin korkosidonnaisuusaika oli 2,9 (2,2) vuotta. Katsauskauden päättyessä koronvaihtosopimuksia oli 506,1 (392,9) milj. euron pääomalle. Korollisten velkojen suojausaste oli 56,4 (46,1) % ja keskimääräinen suojausaika 5,4 (4,8) vuotta.

Katsauskauden päättyessä Technopoliksella oli sitovia käyttämättömiä luottolimiittejä 116,4 (110,8) milj. euroa. Luottolimiiteistä 100,9 (86,1) milj. euroa koostuu lainalimiiteistä ja 15,6 (24,7) milj. euroa shekkilimiitistä. Lisäksi yhtiöllä on kooltaan 150,0 (150,0) milj. euron yritystodistusohjelma, josta katsauskauden päättyessä oli käytössä 34,0 (52,5) milj. euroa.

Katsauskautta seuraavien 12 kuukauden aikana olemassa olevista korollisista veloista eräännyttävää maksettavaksi 130,3 (177,7) milj. euroa.

Yhtiön lainoista kovenanteja sisältyy 711,3 (658,5) milj. euron lainapääomaan, josta omavaraisuusasteeseen liittyviä kovenanteja sisältyy 469,2 (376,8) milj. euroon lainoista. Takaisinmaksuehto sisältyy 409,9 (306,1) milj. euroon lainoista. Jos omavaraisuusaste laskisi alle 33 %:iin, lainapääomia voitaisiin irtisanoa 65,1 (95,9) milj. euroa. Jos taas omavaraisuusaste laskisi alle 30 %:iin, lainapääomia voitaisiin irtisanoa 259,9 (306,1) milj. euroa. Korkomarginaaliin vaikuttavia ehtoja sisältyy 120,9 (163,3) milj. euroon lainoista. Jos omavaraisuusaste näissä korkomarginaaliehtojen sisältävissä lainoissa laskisi alle 33 %:iin, lainojen korkokulut kasvaisivat vuositason 0,6 (0,8) 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 keskittymiin, valuuttakursseihin ja asiakkaisiin.

Kauden lopussa korollisia velkoja oli 896,7 (851,3) milj. euroa. Yhden prosenttiyksikön rahamarkkinakorkojen muutos nostaisi korkokuluja vuositason 1,7 (2,9) milj. euroa.

Suomen osuus omaisuuseristä on 70,1 % ja liikevaihdosta 73,8 %. Maakohtaisilla tekijöillä, kuten hitaalla talouskasvulla, voi olla vaikutus konsernin tulokseen.

Konserni altistuu valuuttakurssiriskeille Norjan kruunun ja Venäjän ruplan osalta. Valuuttakurssimuutosten välittömät vaikutukset konsernin tulokseen ja taseeseen sekä omavaraisuuteen 30.9.2015 tilanteen mukaan olisivat:

Euro %-muutos suhteessa valuuttaan	Tuloslaskelma vaikutus	Muuntoero vaikutus	Kokonaisvaikutus omaan pääomaan
RUB -10	-1,8	-4,6	-6,4
RUB +10	2,3	5,6	7,9
NOK -10	-	-7,6	-7,6
NOK +10	-	9,3	9,3

Katsauskauden lopulla konsernin Venäjän liiketoimintojen valuuttakurssiriski koostui 20,2 milj. euron euromääräisestä velasta ja 3,66 mrd. ruplan omasta pääomasta. Norjassa konsernin kaikki velat olivat Norjan kruunuissa ja siten konserni altistuu vain oman pääoman muuntoeroriskille. Norjan tytäryhtiöiden yhteenlaskettu oma pääoma oli 790 milj. kruunua.

Technopoliksella on noin 1 700 asiakasta. Kymmenelle suurimmalle asiakkaalle oli 30.9.2015 vuokrattuna noin 20,0 % ja syyskuussa kymmenen yhtiön suurinta asiakasta vastasivat 16,8 % yhtiön vuokratuotoista. Suurin yksittäinen asiakas vuokrasi 4,0 % vuokratusta pinta-alasta ja vastasi 2,2 % vuokratuotoista.

Hallituksen käsityksen mukaan vuoden 2014 taloudellisessa katsauksessa esitetyissä lähiajan riskeissä ei ole tapahtunut oleellisia muutoksia. Tarkempi kuvaus riskeistä on yhtiön vuoden 2014 [taloudellisessa katsauksessa](#).

## 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 linjaorganisaatio käsittää 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 237 (212) henkilöä. Henkilöstömäärän nousu johtuu pääosin aulapalveluhenkilöstön siirtymisestä alihankkijoilta suoraan yhtiön palvelukseen. Toimitilaliiketoiminnassa työskenteli keskimäärin 86 henkilöä, palveluliiketoiminnassa 97 henkilöä ja konsernin hallinnossa 54 henkilöä. Katsauskauden lopussa henkilöstömäärä oli 251 (218).

### Vastuullisuus

Yhtiön tärkeimmät vastuullisuuden painopistealueet ovat hiilidioksidipäästöjen, kulutetun energian, veden ja jätteen määrän vähentäminen, lajittelun ja uusiokäytön lisääminen, kannattavuuden parantaminen sekä henkilöstön osaaminen ja tyytyväisyys.

	1-9/2015	1-9/2011	muutos, %	tavoite 2016
Energian kulutus, kWh/brm <sup>2</sup>	156,8	173,3	-9,6	-10 %
Vedenkulutus, m <sup>3</sup> /henk.	2,7	4,3	-37,4	-8 %
Hiilidioksidipäästöt, CO <sub>2</sub> e kg/brm <sup>2</sup>	26,9	55,7	-51,6	-50 %

Lisätietoja on yhtiön vuoden [2014 yhteiskuntavastuuraportissa](#).

### Konsernirakenne

Technopolis-konsernin emoyhtiö on Technopolis Oyj, jonka tytäryhtiöillä on toimintaa Suomessa, Norjassa, Virossa, Venäjällä ja Liettuassa. Suomessa emoyhtiöllä on useita tytär- ja osakkuusyhtiöitä. Huhtikuussa konserni myi 40 % Kuopion liiketoiminnoistaan KPY Sijoitukselle.

### Hallitus

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

### Yhtiökokous

Technopoliksen varsinainen yhtiökokous pidettiin 27.3.2015 Espoossa. Yhtiökokous päätti hallituksen ehdotuksen mukaisesti jakaa osinkoa 0,15 euroa osakkeelta. Osingon maksupäivä oli 9.4.2015. Yhtiökokouksen päätökset ovat luettavissa yhtiön [verkkosivuilta](#).

### Osakkeisiin liittyviä tapahtumia ja liputusilmoitukset

Yhtiö jatkoi 2.1. - 27.3.2015 omien osakkeiden takaisinosto-ohjelmaa. Technopolis Oyj:lle palautettiin 30.3.2015 880 omaa osaketta yhtiön osakepalkkiojärjestelmän 2010 - 2012 ehtojen mukaisesti.

23.2.2015 Technopolis sai liputusilmoituksen, jonka mukaan BNP Paribas Investment Partners SA:n omistamien Technopolis Oyj:n osakkeiden kokonaismäärä oli noussut 5 426 317:ään eli 5,09 prosenttiin Technopolis Oyj:n kaikista osakkeista.

1.9.2014 yhtiön hallitus päätti aloittaa omien osakkeiden takaisinosto-ohjelman. Ohjelma perustuu 27.3.2015

pidetyn Technopolis Oyj:n yhtiökokouksen antamaan valtuutukseen. Vuoden 2015 yhtiökokouksen valtuutuksella Technopolis on hankkinut 329 607 omaa osaketta 2.-30.9.2015 aikavälillä. Yhtiöllä oli katsauskauden päättyessä 30.9.2015 hallussaan yhteensä 1 052 771 omaa osaketta. Yhtiö on jatkanut omien osakkeiden hankintaa ja sillä oli 28.10.2015 hallussaan 1 322 771 omaa osaketta.

14.9.2015 Technopolis sai liputusilmoituksen, jonka mukaan BNP Paribas Investment Partners SA:n omistamien Technopolis Oyj:n osakkeiden kokonaismäärä oli laskenut 5 284 942:een eli 4,96 prosenttiin Technopolis Oyj:n kaikista osakkeista.

### **Hallituksen käytettävissä olevat valtuutukset**

Hallituksella on vuoden 2015 varsinaisen yhtiökokouksen antamat valtuutukset omien osakkeiden hankkimiseksi ja/tai pantiksi ottamiseksi sekä osakeannista päättämiseksi ja osakeyhtiölain tarkoittamien osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamiseksi. Yhtiön hallitus voi tämän valtuutuksen nojalla hankkia ja/tai ottaa pantiksi 10 650 000 osaketta. Tämän valtuutuksen perusteella yhtiö on hankkinut 30.9.2015 mennessä 329 607 yhtiön omaa osaketta.

### **Katsauskauden jälkeiset tapahtumat**

2.10.2015 Technopolis sai liputusilmoituksen, jonka mukaan BNP Paribas Investment Partners SA:n omistamien Technopolis Oyj:n osakkeiden kokonaismäärä oli noussut 5 410 881:een eli 5,08 prosenttiin Technopolis Oyj:n kaikista osakkeista.

### **Tulevaisuudennäkymät**

Yhtiö pysyy aiemmassa arviossaan vuoden 2015 tulevaisuudennäkymistä ja odottaa liikevaihdon kasvavan 4 - 6 % ja käyttökatteen 5 - 7 %.

Konsernin taloudellinen tulos on riippuvainen valuuttakurssien, yleisen toimintaympäristön, asiakaskunnan liiketoiminnan, rahoitusmarkkinoiden ja kiinteistömarkkinoiden tuottovaatimusten kehityksestä. Ohjeistukseen voivat vaikuttaa lisäksi mahdolliset muutokset kiinteistökannassa. Valuuttakurssien vaihtelut tekevät ennustamisesta haastavaa.

Helsinki 28.10.2015

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	7-9/ 2015	7-9/ 2014	1-9/ 2015	1-9/ 2014	1-12/ 2014
Meur					
Vuokratuotot	35,2	36,5	114,4	108,1	144,8
Palvelutuotot	4,5	3,8	14,5	12,2	16,9
Liikevaihto yhteensä	39,8	40,3	128,9	120,3	161,7
Liiketoiminnan muut tuotot	0,0	0,1	0,0	0,3	0,5
Kiinteistöjen hoitokulut	-9,5	-9,6	-29,0	-30,3	-41,2
Hallinnon kulut 1)	-2,8	-3,1	-9,8	-9,7	-13,8
Liiketoiminnan muut kulut	-4,9	-4,9	-17,2	-15,2	-20,0
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos	4,1	-6,1	-5,5	-16,1	-40,5
Poistot	-2,4	-0,6	-4,3	-2,8	-3,8
Liikevoitto/-tappio	24,4	16,0	63,1	46,4	42,9
Realisoitumattomat valuuttakurssivoitot ja -tappiot	-3,1	-3,0	-0,7	-5,4	-22,1
Rahoitustuotot ja -kulut	-7,9	-5,3	-24,3	-14,3	-20,2
Tulos ennen veroja	13,4	7,7	38,0	26,7	0,6
Laskennalliset verot	-0,5	1,6	0,7	1,8	1,2
Tuloverot	-1,1	-1,1	-5,9	-3,5	-4,8
Tilikauden tulos	11,9	8,2	32,8	25,0	-3,0
Jakautuminen:					
Emoyhtiön osakkeenomistajille	8,3	7,4	28,4	18,2	-11,7
Määräysvallattomille	3,6	0,8	4,4	6,8	8,8
	11,9	8,2	32,8	25,0	-3,0
Osakekohtainen tulos, laimentamaton	0,07	0,06	0,24	0,14	-0,15
Osakekohtainen tulos, laimennusvaikutuksella oikaistu	0,07	0,06	0,24	0,14	-0,15
KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA					
Tilikauden tulos	11,9	8,2	32,8	25,0	-3,0
Muut laajan tuloksen erät					
Erät, jotka voidaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi:					
Muuntoerot	-14,7	-0,4	-4,3	-1,3	-20,6
Myytavissä olevat rahoitusvarat	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Johdannaiset	-1,6	-1,2	2,3	-7,9	-10,8
Muihin laajan tuloksen eriin liittyvät verot	0,7	0,2	-0,5	1,7	2,5
Tilikauden muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen	-15,6	-1,3	-2,5	-7,5	-29,0
Tilikauden laaja tulos yhteensä	-3,7	6,8	30,3	17,5	-32,0
Jakautuminen:					
Emoyhtiön osakkeenomistajille	-4,4	5,2	27,6	10,2	-36,6
Määräysvallattomille	0,7	1,7	2,7	7,3	4,6
	-3,7	6,8	30,3	17,5	-32,0

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

## TASE, VARAT

Meur	30.09.2015	30.09.2014	31.12.2014
Pitkäaikaiset varat			
Aineettomat hyödykkeet	5,1	6,6	6,8
Aineelliset hyödykkeet	13,3	30,0	19,6
Valmiit sijoituskiinteistöt	1 410,8	1 429,6	1 378,4
Rakenteilla olevat sijoituskiinteistöt	31,6	11,3	26,5
Sijoitukset	7,2	10,8	10,8
Laskennalliset verosaamiset	17,8	16,6	17,8
Pitkäaikaiset varat	1 485,8	1 504,9	1 459,7
Lyhytaikaiset varat	99,2	52,1	43,2
Varat yhteensä	1 585,1	1 556,9	1 502,9

## TASE, OMA PÄÄOMA JA VELAT

Meur	30.09.2015	30.09.2014	31.12.2014
Oma pääoma			
Osakepääoma	96,9	96,9	96,9
Ylikurssirahasto	18,6	18,5	18,6
Oman pääoman ehtoinen laina	74,2	74,2	74,2
Muut rahastot	205,4	206,7	204,5
Muuntoerot	-22,9	-6,0	-20,3
Edellisten tilikausien voittovarot	121,5	156,2	153,9
Tilikauden tulos	28,4	18,2	-11,7
Emoyhtiön osakkeenomistajien osuus	522,0	564,7	516,1
Määräysvallattomien omistajien osuus	80,3	62,0	59,5
Oma pääoma yhteensä	602,3	626,7	575,6
Velat			
Pitkäaikaiset velat			
Pitkäaikaiset rahoitusvelat	766,4	673,6	659,7
Muut pitkäaikaiset rahoitusvelat	0,6	0,6	0,7
Laskennalliset verovelat	34,4	31,1	34,7
Pitkäaikaiset velat yhteensä	801,4	705,4	695,1
Lyhytaikaiset velat			
Lyhytaikaiset rahoitusvelat	130,3	177,7	182,2
Ostovelat ja muut lyhytaikaiset rahoitusvelat	51,1	47,1	50,0
Lyhytaikaiset velat yhteensä	181,4	224,8	232,3
Velat yhteensä	982,8	930,2	927,3
Oma pääoma ja velat yhteensä	1 585,1	1 556,9	1 502,9

OMAN PÄÄOMAN MUUTOSLASKELMA

Emoyrityksen omistajille kuuluva oma pääoma

Meur	Osakepääoma	Ylikurssi-rahasto	Muut rahastot	Muuntoerot	Kertyneet voittovarot	Määräysvallattomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
Oma pääoma 01.01.2014	96,9	18,6	286,0	-3,2	171,0	55,0	624,3
Laaja tulos							
Tilikauden tulos					18,2	6,8	25,0
Muut laajan tuloksen erät							
Muuntoerot				-2,8		1,5	-1,3
Johdannaiset			-5,2			-1,0	-6,2
Myytävissä olevat rahoitusvarat			0,0				0,0
Tilikauden laaja tulos yhteensä			-5,2	-2,8	18,2	7,3	17,5
Liiketoimet omistajien kanssa							
Osingonjako			0,0		-10,6	-0,5	-11,1
Osakeanti			0,0				0,0
Oman pääoman ehtoisen lainan maksetut korot					-4,3		-4,3
Määräysvallattomien omistajien sijoitus							0,0
Muut muutokset			0,1		0,1	0,1	0,3
Liiketoimet omistajien kanssa			0,1		-14,9	-0,3	-15,1
Oma pääoma 30.9.2014	96,9	18,6	280,9	-6,0	174,4	62,0	626,7
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
Myytävissä 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		-20,7	18,0	-3,6
Oma pääoma 30.9.2015	96,9	18,6	279,6	-22,9	149,9	80,3	602,3

## KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA

Meur	1-9/ 2015	1-9/ 2014	1-12/ 2014
<b>Liiketoiminnan rahavirta</b>			
Tilikauden tulos	32,8	25,0	-3,0
Oikaisut:			
Sijoituskiinteistöjen arvonmuutokset	5,5	16,1	40,5
Poistot	4,3	2,8	3,8
Osuus osakkuusyhtiöiden tuloksista	0,0	0,0	0,0
Luovutusvoitot	0,0	0,1	0,1
Muut oikaisut, joihin ei liity maksua	1,1	0,6	0,5
Rahoitustuotot ja -kulut	24,3	19,7	42,2
Verot	5,2	1,6	3,6
Käyttöpääoman muutos	-4,2	1,3	1,8
Saadut korot	0,2	0,2	0,3
Saadut osingot	0,1	0,0	0,0
Maksetut korot ja maksut	-10,2	-11,9	-15,5
Muut rahoituserät liiketoiminnasta	-10,7	-0,9	-5,2
Maksetut verot	-3,0	-4,4	-2,6
<b>Liiketoiminnan rahavirta</b>	<b>45,4</b>	<b>50,5</b>	<b>66,6</b>
<b>Investointien rahavirta</b>			
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	-48,2	-35,4	-53,2
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-3,4	-2,2	-11,1
Myönnetyt lainat			
Lainasaamisten takaisinmaksut		1,1	1,3
Luovutustulot muista sijoituksista	0,0	0,9	0,9
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutustulot	0,0	0,7	6,7
Tytäryritysten hankinta		-1,9	-4,6
Myydyt osakkuusyhtiöosakkeet			
Ostetut osakkuusyhtiöosakkeet			
<b>Investointien rahavirta</b>	<b>-51,6</b>	<b>-36,8</b>	<b>-60,1</b>
<b>Rahoituksen rahavirta</b>			
Pitkäaikaisten lainojen lisäys	285,2	62,2	83,0
Pitkäaikaisten lainojen vähennys	-192,9	-72,7	-94,8
Maksetut osingot	-16,6	-11,0	-11,1
Maksullinen osakeanti		0,3	0,3
Omien osakkeiden hankkiminen	-2,1		-1,6
Määräysvallattomien omistajien pääomasijoitus	18,6	0,0	
Oman pääoman ehtoisen lainan korot	-5,6	-5,6	-5,6
Tytäryritysten hankinta, ei muutosta määräysvallassa		-0,4	-0,4
Lyhytaikaisten lainojen muutos	-25,0	-5,6	1,4
<b>Rahoituksen rahavirta</b>	<b>61,7</b>	<b>-32,8</b>	<b>-28,8</b>
<b>Rahavarojen muutos</b>			
Valuuttakurssien muutosten vaikutus	-0,3	-0,8	-3,5
Rahavarat tilikauden alussa	28,3	54,1	54,1
Rahavarat tilikauden lopussa	83,4	34,3	28,3

## SEGMENTTI-INFORMAATIO

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

## SEGMENTTI-INFORMAATIO

	7-9/ 2015	7-9/ 2014	1-9/ 2015	1-9/ 2014	1-12/ 2014
Meur					
<b>Liikevaihto</b>					
Suomi	28,7	29,2	95,1	88,1	118,6
Baltic Rim	6,5	6,5	19,7	18,5	24,9
Skandinavia	4,6	4,6	14,1	13,7	18,2
<b>Yhteensä</b>	<b>39,8</b>	<b>40,3</b>	<b>128,9</b>	<b>120,3</b>	<b>161,7</b>
<b>Käyttökate</b>					
Suomi	17,6	16,5	55,8	47,6	62,6
Baltic Rim	2,9	3,8	10,0	10,1	13,4
Skandinavia	2,2	3,0	7,1	9,0	12,0
Kohdistamattomat	0,0	-0,6	0,0	-1,5	-0,8
<b>Yhteensä</b>	<b>22,7</b>	<b>22,7</b>	<b>72,9</b>	<b>65,3</b>	<b>87,2</b>
<b>Varat</b>					
Suomi			1 110,9	1 065,9	1 060,2
Baltic Rim			298,3	280,5	257,2
Skandinavia			220,5	244,8	220,8
Eliminoinnit			-44,6	-34,3	-35,3
<b>Yhteensä</b>			<b>1 585,1</b>	<b>1 556,9</b>	<b>1 502,9</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, rahoitusinstrumenttien käyvän arvon muutosta tehostomien suojausten osalta, realisoitumattomia valuuttakurssivoittoja ja -tappioita, sekä mahdollisia kertaluonteisia 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	7-9/ 2015	7-9/ 2014	1-9/ 2015	1-9/ 2014	1-12/ 2014
Meur					
<b>Liikevaihto</b>	<b>39,8</b>	<b>40,3</b>	<b>128,9</b>	<b>120,3</b>	<b>161,7</b>
Liiketoiminnan muut tuotot	0,0	0,1	0,0	0,2	0,3
Liiketoiminnan muut kulut	-17,1	-17,7	-56,0	-55,0	-74,7
Poistot	-2,4	-0,6	-4,3	-2,8	-3,8
<b>Liikevoitto/-tappio</b>	<b>20,4</b>	<b>22,1</b>	<b>68,5</b>	<b>62,7</b>	<b>83,5</b>
<b>Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä</b>	<b>-6,9</b>	<b>-5,2</b>	<b>-22,1</b>	<b>-14,3</b>	<b>-20,2</b>
Tulos ennen veroja	13,4	16,9	46,4	48,4	63,3
Verot operatiivisista eristä	-0,4	-0,9	-2,9	-5,8	-3,9
Määräysvallattomien osuus	-1,6	-1,9	-4,7	-3,4	-3,5
<b>Tilikauden operatiivinen tulos</b>	<b>11,4</b>	<b>14,1</b>	<b>38,8</b>	<b>39,2</b>	<b>55,9</b>

EI-OPERATIIVINEN TULOS

Kertaluonteiset erät	0,0	0,0	0,0	-0,2	-0,1
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos	4,1	-6,1	-5,5	-16,1	-40,5
Liikevoitto/-tappio	4,1	-6,1	-5,4	-16,3	-40,6
Muut ei-operatiiviset rahoituskulut	-4,1	-3,1	-3,0	-5,4	-22,1
Tulos ennen veroja	0,0	-9,2	-8,4	-21,7	-62,7
Verot ei-operatiivisista eristä	-1,1	1,3	-2,3	4,2	0,3
Määräysvallattomien osuus	-2,1	1,1	0,3	-3,4	-5,2
Tilikauden ei-operatiivinen tulos	-3,2	-6,7	-10,4	-20,9	-67,6
Tilikauden tulos yhteensä	8,3	7,4	28,4	18,2	-11,7
Osakekohtainen tulos, laimennettu:					
Operatiivisesta tuloksesta	0,11	0,13	0,37	0,37	0,53
Ei-operatiivisesta tuloksesta	-0,03	-0,06	-0,10	-0,20	-0,64
Tilikauden tuloksesta	0,08	0,07	0,27	0,17	-0,11
Oman pääoman ehtoisen lainan koron vaikutus	-0,01	-0,01	-0,03	-0,03	-0,04
Oikaistusta tilikauden tuloksesta	0,07	0,06	0,24	0,14	-0,15

TUNNUSLUVUT

	1-9/ 2015	1-9/ 2014	1-12/ 2014
Liikevaihdon muutos, %	7,1	31,3	28,0
Liikevoitto/-tappio / liikevaihto, %	49,0	38,6	26,5
Koronmaksukyky	4,4	4,8	4,8
Omavaraisuusaste, %	38,2	40,6	38,5
Luototusaste, %	61,9	58,1	59,7
Henkilöstö konserniyhtiöissä keskimäärin tilikauden aikana	237	212	214
Bruttoinvestoinnit taseen varoihin, milj. euroa	83,0	37,5	69,1
Sijoituskiinteistöjen nettovuokratuotto, % 2)	7,7	7,3	7,5
Taloudellinen vuokrausaste, %	94,5	93,5	94,7
Tulos/osake			
laimentamaton, euroa	0,24	0,14	-0,15
laimennettu, euroa	0,24	0,14	-0,15
Liiketoiminnan rahavirta/osake, euroa	0,43	0,47	0,63
Oma pääoma/osake, euroa	4,25	4,60	4,17
Osakkeiden (osakeantioikaistu) lukumäärä keskimäärin			
laimentamaton	105 756 047	106 421 719	106 015 829
laimennettu	105 756 047	106 421 719	106 015 829
Osakkeiden (osakeantioikaistu) lukumäärä kauden lopussa	105 458 861	106 511 632	106 083 079

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

3) Osakemäärät eivät sisällä yhtiön hallussa olevia omia osakkeita (1 052 771 kpl).

	7-9/ 2015	7-9/ 2014	1-9/ 2015	1-9/ 2014	1-12/ 2014
<b>SIJOITUSKIINTEISTÖJEN KÄYVÄN ARVON MUUTOS</b>					
Käyvän arvon muutos, Suomi	0,9	-1,5	-3,0	-23,8	-25,1
Käyvän arvon muutos, Baltic Rim	8,4	0,0	9,1	3,1	4,9
Käyvän arvon muutos, Skandinavia	2,3	-0,1	1,9	1,3	1,1
Käyvän arvon muutos	11,6	-1,6	8,1	-19,4	-19,1
Muutokset sijoituskiinteistöjen hankintamenoissa tilikaudella	-7,9	-8,4	-19,9	-7,1	-23,5
Käyvän arvon muutos rakenteilla olevista kohteista	0,4	3,9	6,4	10,4	2,0
Sijoituskiinteistöjen arvonmuutoksen tulosvaikutus	4,1	-6,1	-5,5	-16,1	-40,5

#### VASTUUSITOUMUKSET

Meur	30.09.2015	30.09.2014	31.12.2014
<b>Panttaukset ja takaukset omasta velasta</b>			
Kiinteistökiinnitykset	961,4	1 070,3	1 009,5
Pantatut kiinteistöosakkeet ja sijoituskiinteistöt	746,5	766,8	758,5
Kiinnitykset maanvuokramaksujen vakuudeksi	3,6	3,6	3,6
Muut takausvastuut	98,5	206,1	133,8
Leasingvastuut, koneet ja kalusto	4,6	4,5	4,8
Hankevastuut	0,2	0,3	0,3
<b>Koron- ja valuutanvaihtosopimukset</b>			
Nimellisarvot	506,1	401,4	482,9
Käyvät arvot	-15,5	-14,0	-17,1

RAHOITUSVAROJEN JA -VELKOJEN JAKAUTUMINEN 30.9.2015

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
<b>Pitkäaikaiset rahoitusvarat</b>					
<i>Käypään arvoon arvostetut varat</i>					
Myytavissä olevat rahoitusvarat					
Myytavissä olevat sijoitukset (taso 1)		1,1			1,1
Myytavissä olevat ei-noteeratut rahoitusvarat (taso 3)		0,8			0,8
Pitkäaikaiset muut saamiset	0,1				0,1
Yhteensä	0,1	1,9			1,9
<b>Lyhytaikaiset varat</b>					
Myyntisaamiset ja muut saamiset					
Myyntisaamiset	6,8				6,8
Muut lyhytaikaiset saamiset	9,1				9,1
Rahavarat	83,4				83,4
Kaupankäyntijohdannaiset					
Koronvaihtosopimukset (taso 2)				0,0	0,0
Yhteensä	99,2			0,0	99,2
<b>Pitkäaikaiset velat</b>					
<i>Jaksotettuun hankintamenoön arvostetut velat</i>					
Pitkäaikaiset rahoitusleasingvelat (taso 2)			31,9		31,9
Pitkäaikaiset korolliset velat (taso 2)			704,4		704,4
Pitkäaikaiset korottomat velat (taso 2)			0,6		0,6
Pitkäaikaiset muut velat			34,4		34,4
Yhteensä			771,3		771,3
<b>Lyhytaikaiset velat</b>					
<i>Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvelat</i>					
Kaupankäyntijohdannaiset					
Koronvaihtosopimukset, suojauslaskennan kriteerit täyttävät (taso 2)				15,5	15,5
<i>Jaksotettuun hankintamenoön arvostetut velat</i>					
Lyhytaikaiset rahoitusleasingvelat			3,0		3,0
Muut lyhytaikaiset korolliset velat			127,1		127,1
Ostovelat ja muut velat			33,2		33,2
Kauppahintavelat				0,0	0,0
Tuloverovelka			2,6		2,6
Yhteensä			165,9	15,5	181,4