

senttia. Myös vuosineljänneksen taloudellinen vuokrausaste kasvoi. Olemme luottavaisia koko vuodelle antamamme liikevaihdon ja käyttökateen ohjaustiedon saavuttamisen suhteen, vaikka odotammekin haasteita joidenkin kampuksien taloudellisissa vuokrausasteissa seuraavilla vuosineljänneksillä.

Rahoitusasemamme säilyi vahvana. Yhtiön omavaraisuusaste, luototusaste ja koronmaksukyky olivat hyvällä tasolla ja keskkorko on edelleen alhainen.

Olemme panostaneet poikkeuksellisen paljon uusien kampuksien, etenkin Oslon, integrointiin. Vilnan kampuksemme on jo täysin integroitu ja Falcon Business Parkin muutos Innopoli 3:ksi etenee suunnitelmiamme mukaisesti. Oslossa keskitymme juuri nyt myynnin kehittämiseen ja Technopoliksen palvelukonseptin implementointiin.

Ukrainan kriisin vaikutukset ovat heikentäneet Venäjän talousnäkyviä. Tämä on osaltaan heijastunut myös Suomen talouteen ja alentanut kasvunäkymiä. Technopoliksen osalta odotamme suorien negatiivisten vaikutusten jäävän varsin vähäisiksi. Venäjän liiketoimintojen suhteellinen osuus on pieni edustaen 4,5 prosenttia konsernin liikevaihdosta, 2,9 prosenttia käyttökatteesta ja 5,0 prosenttia käyvistä arvoista. Merkittävä osa Pietarin liiketoimintojen riskeistä liittyy ruplan kurssimuutoksista konsernin tuloslaskelmaan kirjattaviin valuuttakurssieriin sekä taseeseen kirjattaviin muuntoeroihin.

Vuonna 2014 keskitymme edelleen perusasioihin: ostettujen kampusten integrointeihin, liiketoiminnan kannattavuuden parantamiseen ja operatiiviseen tehokkuuteen. Alkuvuoden aikana olemme päättäneet tehdä laajennusinvestoinnit Suomessa ja Virossa. Mikäli hyviä kohteita ilmaantuu, emme myöskään poissulje uusien kampuksien ostamista tiukkojen investointikriteereidemme puitteissa. Investoinnit pystymme rahoittamaan vieraalla ja nykyisellä omalla pääomalla sekä operatiivisella kassavirralla.”

Yhtiön liiketoimintaympäristö ja liiketoimintasegmentit

Vuoden 2014 alusta yhtiön liiketoimintasegmentit ovat Suomi, Baltic Rim ja Skandinavia.

Suomi

Finanssialan keskusliiton (FK) keräämän konsensusennusteen mukaan Suomen bruttokansantuotteen odotetaan vuonna 2014 kasvavan 0,8 %, inflaation olevan 1,6 % ja työttömyysasteen 8,4 %. Talouden käännettä parempaan saattavat heikentää kiristyneen verotuksen alentama yksityinen kulutus ja Ukrainan kriisin talousvaikutukset.

Suomi	1-3/2014	1-3/2013	Muutos %	1-12/2013
Kampusten lukumäärä	17	17	-	17
Vuokrattava pinta-ala, m ²	547 900	533 500	2,7	555 900
Keskimääräinen vuokra, €/m ² /kk	16,49	15,88	3,8	16,21
Taloudellinen vuokrausaste, %	93,0	91,5	1,5%-yks	92,9
Liikevaihto vuokraustoiminnasta, milj. euroa	25,6	23,2	10,4	94,9
Liikevaihto, milj. euroa	29,2	26,8	9,1	109,4
Käyttökate, milj. euroa	15,0	13,1	14,7	56,1
Markkinoiden nettotuottovaade, keskiarvo, %	7,9	7,9	-	7,9
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, milj. euroa	978,9	888,0	10,2	981,0

Vertailukaudesta Technopoliksen liiketoimintaa ja käypiä arvoja Suomessa kasvattivat uusien rakennusten käyttöönotot Jyväskylässä ja Kuopiossa sekä ostetut kiinteistöt Oulussa ja Espoossa. Vuonna 2013 kuluttajahintaindeksi nousi 1,5 %, joka osaltaan kasvatti vuokratuottoja. Lisäksi valmistuneiden sekä ostettujen kiinteistöjen vuokratasot olivat aikaisempaa kiinteistökantaa korkeampia.

Baltic Rim

Segmentti sisältää Viron, Venäjän ja Liettuan. Viron bruttokansantuotteen ennustetaan kasvavan 2,8 %, inflaation olevan 1,9 % ja työttömyysasteen 8,4 %. Alkuvuonna kasvua tukee vahva yksityi-

nen kysyntä. Venäjän bruttokansantuotteen ennustetaan kasvavan 1,1 %, inflaation olevan 6,0 % ja työttömyysasteen 5,7 %. Venäjän talouskasvu voi heikentyä Ukrainan kriisin aiheuttamien talouspakotteiden vuoksi. Liettuan bruttokansantuotteen ennustetaan kasvavan 3,2 %, inflaation olevan 1,6 % ja työttömyysasteen 9,8 %. Kasvun moottoreina toimivat kotimainen kulutus ja investoinnit.

Baltic Rim	1-3/2014	1-3/2013	Muutos %	1-12/2013
Kampusten lukumäärä	3	2	50,0	3
Vuokrattava pinta-ala, m ²	127 400	67 800	87,9	119 500
Keskimääräinen vuokra, €/m ² /kk	14,57	13,90	4,8	15,04
Taloudellinen vuokrausaste, %	97,7	97,7	-	99,1
Liikevaihto vuokraustoiminnasta, milj. euroa	5,7	2,8	103,4	15,3
Liikevaihto, milj. euroa	5,9	2,9	101,5	15,9
Käyttökate, milj. euroa	3,0	1,1	183,5	7,6
Markkinoiden nettotuottovaade, keskiarvo, %	8,9	9,4	-0,5%-yks	9,0
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, milj. euroa	230,2	122,2	88,4	212,4

Viime vuoden vastaavaan aikaan verrattuna Technopoliksen liiketoiminta ja käyvät arvot kasvoivat voimakkaasti. Tämä johtuu Vilnasta ostetusta 42 200 neliömetrin kampuksesta ja Tallinnan ja Pietarin kampusten laajennusinvestoinneista. Kuluttajahintojen kasvu vuonna 2013 tuki vuokrien nousua. Viron kuluttajahinnat nousivat 2,8 %, Venäjän 6,4 % ja Liettuan 1,2 %.

Skandinavia

Norjan bruttokansantuotteen ennustetaan kasvavan 2,2 %, inflaation olevan 2,0 % ja työttömyysasteen 3,7 % vuonna 2014. Bruttokansantuotteen kasvua vahvistaa kasvava kotimainen kysyntä.

Skandinavia	1-3/2014	1-3/2013	Muutos %	1-12/2013 *)
Kampusten lukumäärä	1	-	-	1
Vuokrattava pinta-ala, m ²	62 700	-	-	71 400
Keskimääräinen vuokra, €/m ² /kk	24,43	-	-	21,16
Taloudellinen vuokrausaste, %	95,8	-	-	89,5
Liikevaihto vuokraustoiminnasta, milj. euroa	4,4	-	-	0,9
Liikevaihto, milj. euroa	4,6	-	-	1,0
Käyttökate, milj. euroa	3,0	-	-	0,6
Markkinoiden nettotuottovaade, keskiarvo, %	6,5	-	-	6,5
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, milj. euroa	218,6	-	-	217,0

*) 11.-31.12.2013

Oslon IT Fornebun kampuksen kauppa toteutettiin 11.12.2013, minkä vuoksi vertailutietoja viime vuoden ensimmäiseltä neljännekseltä ei ole saatavilla. Ensimmäisellä vuosineljänneksellä vuokrattava pinta-ala aleni vuoden 2013 loppuun verrattuna uudistamisen kohteena olevan pinta-alan, 5 800 neliömetrin, sekä yhteisten tilojen lisäyksestä johtuen.

Taloudellinen kehitys

Konsernin vuokratuotot olivat 35,7 (25,9) milj. euroa, jossa kasvua 35,7 % vuoden 2013 vastaavaan katsauskauteen. Kasvu johtui pääosin vuokrattavan pinta-alan määrän lisäyksestä. Palvelutuotot olivat 4,0 (3,8) milj. euroa ja kasvua kertyi 6,1 %. Palveluliiketoiminnan vuokratuottoja hitaampaan kasvuun vaikuttivat uusien kampusten ostot. Kampuksesta riippuen palveluliiketoiminnan odotetaan saavuttavan liikevaihtotavoitteensa noin 1–3 vuoden kuluessa ostosta. Konsernin koko liikevaihto oli 39,7 (29,7) milj. euroa, jossa oli kasvua 33,5 %.

Kiinteistöjen hoitokulut nousivat 10,9 (8,5) milj. euroa eli 27,9 %. Liiketoiminnan kasvusta huolimatta konsernin hallintokulut nousivat maltillisesti 3,7 (2,9) milj. euroa. Kasvua oli 31,3 %. Liiketoiminnan muut kulut laskivat 4,5 (5,2) milj. euroon.

Konsernin käyttökate nousi 20,6 (14,0) milj. euroon, jossa oli kasvua 47,2 %. Käyttökateprosentti oli

51,9 (47,1) %.

Kauden tulokseen vaikuttivat positiivisesti sijoituskiinteistöjen 1,0 (3,3) milj. euron käypien arvojen muutokset. Konsernin liikevoitto oli 20,7 (16,7) milj. euroa.

Konsernin nettorahoituskulut olivat 8,2 (2,4) milj. euroa. Rahoituseriin kirjattiin -3,2 (0,4) milj. euroa realisoitumattomia valuuttakurssieroja. Konsernin tulos ennen veroja oli 12,5 (14,3) milj. euroa. Tulos ennen veroja ilman käypien arvojen muutoksia oli 11,5 (10,9) milj. euroa. Katsauskauden tulos oli 8,8 (10,8) milj. euroa.

EPRA:n suositusten mukaisesti laskettu operatiivinen tulos oli 12,8 (8,0) milj. euroa, jossa kasvua oli 56,0 %. Osakekohtainen tulos nousi 0,12 (0,10) euroon osakkeelta. EPRA:n suositusten mukaisen tuloksen kasvuun vaikuttivat liikevaihdon ja käyttökateen kasvu sekä verojen lasku. Rahoituskulut EPRA:n operatiivisessa tuloksessa olivat 5,1 (2,8) milj. euroa ja verot 0,9 (2,1) milj. euroa.

Asiakkuudet ja sopimuskanta

Technopoliksella on yhteensä noin 1 500 asiakasta ja sen tiloissa työskentelee noin 39 000 työntekijää. Kahdellekymmenelle suurimmalle asiakkaalle oli 31.3.2014 vuokrattuna noin 29,6 % yhtiön vuokrattavasta pinta-alasta.

Sopimuskanta, % pinta-alasta	31.3.2014	31.12.2013
Maturiteetti, vuosia		
< 1	17,4	22,3
1-3	21,2	22,0
3-5	11,5	12,9
> 5	21,5	25,9
Toistaiseksi voimassa olevat	28,4	17,0
Keskimääräinen voimassa oloaika, kk	31	35
Vuokrasopimuskanta, milj. euroa	646,6	470,5

Yhtiö on muuttanut vuokrasopimuskannan raportointia vuoden 2014 alusta jakamalla maturiteetit vuositasoille ja erottamalla toistaiseksi voimassa olevat sopimukset omaksi rivikseen.

Investoinnit

Katsauskauden aikana käynnissä olevat investointikohteet, niiden vuokrattavat pinta-alat sekä arvioitu hankintameno 6.5.2014:

Alue	Nimi	Esivuokrausaste, %	m ²	milj. euroa	Vakiintunut tuotto, % *)	Käyttöön-otto
Tallinna	Löötsa 8A	84,8	7 500	11,8**)	9,1	09/2014
Pietari	Pulkovo 2	51,0	18 700	42,0	12,6	10/2014
Tallinna	Löötsa 5	-	9 200	17,0**)	8,8	09/2015
Vantaa	G-talo	30	5 300	18,3	8,0	09/2015

*) Vakiintunut nettotuotto = arvioitu nettotuotto / hankintahinta

***) Technopoliksen osuus 51 % hankinnasta

Vuonna 2014 valmistuvat kiinteistöt otetaan käyttöön vaiheittain.

Rahoitus

Konsernin taseen loppusumma oli 1 546,3 (1 178,8) milj. euroa, josta vierasta pääomaa oli 929,3 (709,0) milj. euroa. Konsernin oma pääoma/osake oli 4,55 (4,53) euroa. Konsernin omavaraisuusaste oli 40,1 (40,1) %, jossa hybridilainan vaikutus oli 4,8 (6,3) prosenttiyksikköä. Luototusaste oli 58,5 (57,5) %. Konsernin nettovelkaantumisaste oli kauden lopussa 131,4 (119,5) % ja koronmaksukyky oli 4,6 (5,0).

Kauden lopussa korollisia velkoja rahoituslaitoksilta oli 850,1 (618,9) milj. euroa ja lainapäämilla

painotettu laina-aika oli 6,8 (8,5) vuotta. Korollisten velkojen keskiporko ilman hybridilainan korko-vaikutusta oli 2,52 (1,95) %. Keskiporkoa nostivat pääasiassa Norjan kruunumääräinen velka ja kasvanut korkojen suojausaste.

Kauden lopussa korollisista veloista 49,7 (67,1) % oli vaihtuvakorkoisia lainoja ja 50,3 (32,9) % oli kiinteäkorkoisia 13–60 kuukauden ajalle. Korollisista veloista 2,4 % on sidottu alle 3 kuukauden euribor-korkoon ja 47,3 % on sidottu 3–12 kuukauden euribor-korkoon. Kauden lopussa konsernin korkosidonnaisuusaika oli 2,2 (2,1) vuotta.

Technopoliksella on 75 milj. euron oman pääoman ehtoinen joukkovelkakirjalaina eli hybridilaina, jonka vuotuinen kuponnikorko on 7,5 %. Lainalla ei ole eräpäivää, mutta yhtiöllä on oikeus lunastaa se takaisin maaliskuussa 2018. Hybridilainan veroilla oikaistut maksetut korot 4,3 milj. euroa on kirjattu konsernin oman pääoman vähennykseksi kertyneisiin voittovaroihin.

Katsauskauden päättyessä Technopoliksella oli sitovia käyttämättömiä luottolimiittejä 112,1 (158,5) milj. euroa ja rahavaroja 39,3 (57,5) milj. euroa. Luottolimiiteistä 87,0 (133,4) milj. euroa koostuu lainalimiiteistä ja 25,1 (25,1) milj. euroa shekkilimiiteistä. Lisäksi yhtiöllä on kooltaan 150,0 (120,0) milj. euron yritystodistusohjelma, josta oli katsauskauden päättyessä käytössä 47,5 (59,8) milj. euroa.

Katsauskautta seuraavan 12 kuukauden aikana olemassa olevista korollisista veloista eräännyttäväksi maksettavaksi 166,4 (134,6) milj. euroa.

Katsauskauden lopussa yhtiön viisi suurinta luotonantajaa olivat Euroopan investointipankki, Handelsbanken, Nordea, Skandinaviska Enskilda Banken ja Swedbank. Niiden luotonanto yhtiölle oli yhteensä 591,2 milj. euroa.

Yhtiön lainoista kovenanteja sisältyy 655,0 (401,9) milj. euron lainapääomaan, josta omavaraisuusasteeseen liittyviä kovenanteja sisältyy 369,6 (360,2) milj. euroon lainoja. Takaisinmaksuehto sisältyy 215,4 (203,7) milj. euroon lainoista. Takaisinmaksuehto täyttyy, jos omavaraisuusaste laskee alle 30 %:iin. Korkomarginaaliin vaikuttavia ehtoja sisältyy 168,6 (158,2) milj. euroon lainoista. Jos omavaraisuusaste näissä korkomarginaaliehdon sisältävissä lainoissa laskisi alle 33 %:iin, lainojen korkokulut kasvaisivat vuositasolla 0,8 (0,7) milj. euroa.

Yhden prosenttiyksikön rahamarkkinakorkojen muutos nostaisi korkokuluja vuositasolla 3,0 (2,8) milj. euroa. Katsauskauden päättyessä koronvaihtosopimuksia oli 395,1 (217,2) milj. euron pääoman määrälle. Korollisten velkojen suojausaste oli 46,5 (35,1) % ja keskimääräinen suojausaika oli 5,2 (5,5) vuotta.

Euron lisäksi yhtiöllä on vastuita myös muissa valuutoissa, joihin liittyy valuuttakurssiriski. Näistä keskeisimmät ovat Venäjän rupla (RUB) ja Norjan kruunu (NOK). Venäjän ja Norjan tytäryhtiöihin tehdyistä Venäjänrupla- ja Norjan kruunumääräisistä sijoituksista syntyvät muuntoerot kirjataan omaan pääomaan. Lisäksi Venäjän tytäryhtiön vieraan pääoman euromääräisen osuuden muuntamisesta Venäjän rupliksi syntyy realisoitumattomia rahoituskuluja ja -tuottoja, jotka kirjataan tuloslaskelmaan.

Valuuttakurssimuutosten välittömät vaikutukset konsernin tulokseen ja taseeseen 31.3.2014 tilanteen mukaan:

Valuutan %-muutos suhteessa euroon	Tuloslaskelma vaikutus, milj. euroa	Muuntoero vaikutus, milj. euroa	Kokonaisvaikutus omaan pääomaan, milj. euroa
RUB +10	5,4 milj. euroa	4,5 milj. euroa	9,9 milj. euroa
RUB -10	-4,4 milj. euroa	-3,7 milj. euroa	-8,1 milj. euroa
NOK +10	-	4,4 milj. euroa	4,4 milj. euroa
NOK -10	-	-3,6 milj. euroa	-3,6 milj. euroa

Organisaatio ja henkilöstö

Technopolis Oyj:n toimitusjohtajana toimii Keith Silverang. Yhtiön varatoimitusjohtajana toimii talo-

usjohtaja Reijo Tauriainen.

Konsernin johtoryhmään kuuluvat Keith Silverang, Reijo Tauriainen, Juha Juntunen, Sami Juutinen, Kari Kokkonen ja Outi Raekivi. Vuoden 2014 alusta Sami Juutinen on vastannut sijoitusjohtajana koko konsernin yritysostoista ja -myynneistä ja Juha Juntunen operatiivisena johtajana yhtiön liiketoiminnasta kaikissa liiketoimintayksiköissä. Kari Kokkonen on helmikuusta 2014 alkaen vastannut kiinteistötoimintojen lisäksi myös palveluliiketoiminnasta.

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

Katsauskaudella konsernin palveluksessa oli keskimäärin 198 (184) henkilöä. Toimitilaliiketoiminnassa työskenteli keskimäärin 61 (64) henkilöä, palveluliiketoiminnassa 91 (79) henkilöä ja konsernitoiminnoissa 46 (41) henkilöä. Katsauskauden lopussa koko konsernin henkilöstömäärä oli 200 (186).

Ympäristö ja vastuullisuus

Technopoliksen ympäristöstrategian päätavoitteet ovat energian kulutuksen vähentäminen 10 %:lla, veden kulutuksen vähentäminen 8 %:lla ja CO₂-päästöjen vähentäminen 20 %:lla. Lisäksi yhtiö tavoittelee muun muassa kaatopaikkajätteen määrän vähentämistä 10 %:lla ja jätteiden vähintään 60 %:n hyötykäyttöasteen saavuttamista. Lisätietoja energiatehokkuudesta ja muista vastuullisuustavoitteista löytyy yhteiskuntavastuuraportistamme.

Konsernin koko vuoden hallussa olleiden kiinteistöjen vertailu perusvuoteen 2011:

	1-3/2014	1-3/2011	%-muutos
Energian kulutus, kWh/brm ²	74,9	78,2	-4,2
Vedenkulutus, m ³ /henk.	1,1	1,4	-20,5
Hiilidioksidipäästöt, CO ₂ e kg/brm ²	15,2	24,2	-37,2

Kiinteistöjen energiakatselmusten, investointien ja käyttötekniisten säästötoimenpiteiden sekä kiinteistöhuollon energiatehokkuutta tukevan tavoiteasetannan myötä kasvanut ekotehokkuus on alentanut energian ja veden kulutusta sekä hiilidioksidipäästöjä. Leuto talvi on tukenut energiansäästöä. Yhtiö saavutti vuoden ensimmäisellä neljänneksellä viisi uutta LEED-luokitusta, joista yksi oli ensimmäinen kansainvälinen Technopolis-kohte Pietarissa.

Strategiset taloudelliset tavoitteet

Yhtiön hallitus vahvisti elokuussa 2013 yhtiön taloudelliset tavoitteet vuosille 2014 - 2016 seuraavasti:

- keskimäärin 15 %:n liikevaihdon ja käyttökatteen kasvu vuosittain
- Suomen ulkopuolinen liikevaihto vähintään 50 miljoonaa euroa
- EPRA:n suositusten mukaisesti laskettu sijoitetun pääoman tuotto vähintään 6 % vuodessa
- omavaraisuus vähintään 35 % yli suhdanteen

Osinkopolitiikkansa mukaisesti yhtiö pyrkii jakamaan vuosittain osinkona keskimäärin 1/3 nettotuloksesta ilman käypien arvojen muutoksia ja niiden verovaikutuksia.

Osana kansainvälistymistavoitteitaan Technopolis analysoi mahdollisia kasvukohteita Itämeren alueelta ja Pohjoismaista. Keskeisinä kriteereinä hankinnoille ovat kohteen riittävä koko ja kasvumahdollisuudet, erinomainen sijainti kasvukeskuksissa, korkealaatuinen ja muuntojoustava kiinteistö sekä positiivinen kassavirta. Hankinnan tulee vaikuttaa positiivisesti osakekohtaiseen tulokseen ja lisäksi ostettavan kohteen ja asiakaskannan tulee soveltua Technopoliksen liiketoimintakonseptiin. Yhtiö tutkii myös joidenkin konseptiinsa sopimattomien kohteiden myymistä.

Arvio toiminnan riskeistä ja epävarmuustekijöistä

Technopoliksen liiketoimintaan sisältyvät merkittävimmät riskit liittyvät yleiseen taloudelliseen kehitykseen, mikä ilmenee rahoitus- ja asiakasriskeinä sekä kansainvälisen liiketoiminnan riskeinä.

Korkoriskin hallinnan tavoitteena on alentaa markkinakorkojen heilahtelujen negatiivista vaikutusta yhtiön tulokseen, rahoitusasemaan ja kassavirtaan. Tarvittaessa yhtiö käyttää korkotermini-, koronvaihto- ja korko-optiosopimuksia korkoriskiltä suojautumiseen. Yhtiön korkoriskipolitiikan tavoitteena on myös hajauttaa lainasopimusten korkoriski eri maturiteeteille kulloinkin vallitsevan markkinatilanteen pohjalta.

Jälleenrahoitusriskin hallinnan tavoitteena on varmistaa, että konsernin lainasalkku on riittävän hajautettu lainojen takaisinmaksuaikataulun ja rahoitusinstrumenttien osalta. Rahoitusriskin hallitsemiseksi Technopolis käyttää laajaa rahoittajapiiriä ja monipuolista rahoitusinstrumenttien valikoimaa sekä ylläpitää riittävää vakavaraisuutta.

Rahoitusmarkkinoiden epävakaus voi vaikuttaa kasvu- ja jälleenrahoituksen saatavuuteen sekä lainamarginaaleihin tulevaisuudessa.

Ulkomaiden lainsäädännön poikkeavuus Suomen lainsäädännöstä sekä viranomaiskäytäntöjen erilaisuus Suomeen verrattuna voivat aiheuttaa riskejä.

Valuuttakurssien muutokset voivat vaikuttaa yhtiön taloudelliseen tilanteeseen ja toimintaan. Vuonna 2013 toteutettujen yritysostojen myötä yhtiön riskit valuuttakurssien muutoksille ovat kasvaneet. Yhtiö ei valuuttasuojauspolitiikkansa mukaisesti suojaa tase-eriä. Valuuttamääräiset liiketapahtumat kirjataan tapahtumapäivän kurssiin. Näistä aiheutuneet kurssierot kirjataan laajan tuloslaskelman muihin liiketoiminnan kuluihin tai rahoituskuluihin ja -tuottoihin liiketapahtuman luonteen mukaisesti.

Asiakasriskien hallinnan tavoitteena on minimoida asiakkaiden taloudellisessa tilanteessa mahdollisesti tapahtuvien muutosten kielteinen vaikutus liiketoimintaan ja yhtiön tulokseen. Asiakasriskien hallinnassa keskitytään asiakkaiden liiketoiminnan tuntemiseen sekä asiakastietojen aktiiviseen seurantaan. Asiakasriskejä hajautetaan hankkimalla asiakkaita kaikilta toimialoilta ja julkiselta sektorilta. Asiakasriskien hallintaan liittyen Technopoliksen vuokrasopimukset sisältävät vuokravakuusjärjestelyjä.

Yhtiön vuokrasopimukset jakaantuvat kahteen ryhmään, määräaikaisiin ja toistaiseksi voimassa oleviin vuokrasopimuksiin. Yhtiö pyrkii käyttämään molempia sopimustyyppisiä markkinatilanteesta, kiinteistöistä ja vuokralaisasiakkaan toimialasta riippuen.

Taloudellisen vuokrausasteen alentuminen voi pienentää vuokra- ja palvelutuottoja ja tulosta sekä alentaa sijoituskiinteistöjen käyviä arvoja ja sitä kautta omavaraisuusastetta. Nykyinen sopimusrakenne antaa asiakkaille mahdollisuuden joustavasti muuttaa toimitilojen kokoa liiketoiminnan muuttuessa. Sopimusrakenteen joustavuus voi muodostaa riskin konsernille, mutta se on olennainen osa Technopoliksen palvelukonseptia. Yhtiöllä on vahvaa pitkäaikaista kokemusta ja osaamista tästä toimintamallista erilaisissa talouden suhdannevaiheissa.

Technopolis kiinnittää uudisrakennushankkeissa huomiota laatuun sekä kiinteistön koko elinkaaren hallittavuuteen. Suunnitteluvaiheessa huomioidaan kiinteistön ylläpidon ja huollon vaatimukset tavoitteena toteuttaa ympäristöä säästäviä ratkaisuja mm. energiankulutuksen, toimitilojen muuntojoustavuuden ja kierrättämismahdollisuuksien suhteen. Technopolis suorittaa kiinteistöjen ostojen yhteydessä normaalit kiinteistö- ja ympäristökatselukset ennen lopullista sitoutumista kauppaan. Kiinteistöt on vakuutettu täysarvovakuutuksella.

Markkinoiden tuottovaatimusten muutokset saattavat vaikuttaa yhtiön tuloskehitykseen merkittävästi sijoituskiinteistöjen käypien arvojen kautta. Markkinoiden tuottovaatimusten noustessa kiinteistöjen käyvät arvot laskevat ja tuottovaatimusten laskiessa kiinteistöjen käyvät arvot nousevat. Arvonmuutokset vaikuttavat yhtiön liikevoittoon joko sitä nostaten tai laskien. Markkinoiden tuottovaatimusten muutoksilla ei ole välitöntä vaikutusta yhtiön liikevaihtoon, käyttökatteeseen tai kassavirtaan, mutta sijoituskiinteistöjen negatiivinen arvonmuutos voi laskea yhtiön omavaraisuusastetta siten, että lainasopimusten kovenanttiehto täyttyy. Tällöin arvonmuutoksella on vaikutus kassavirtaan ja tilikau-

den tulokseen.

Konsernirakenne

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

Yhtiökokoukset

Varsinainen yhtiökokous 2014

Technopoliksen varsinainen yhtiökokous pidettiin 26.3.2014 Espoossa.

Varsinaisen yhtiökokouksen päätökset

Tilinpäätös ja osingonjako

Vuoden 2014 yhtiökokous vahvisti konsernin ja emoyhtiön tilinpäätöksen tilikaudelta 2013 ja myönsi vastuuvapauden yhtiön hallitukselle ja toimitusjohtajalle. Yhtiökokous päätti hallituksen ehdotuksen mukaisesti jakaa osinkoa 0,10 euroa osakkeelta. Osinko maksettiin osakkeenomistajalle, joka täsmäytyspäivänä 31.3.2014 oli merkitty Euroclear Finland Oy:n pitämään yhtiön osakasluetteloon. Osingon maksupäivä oli 8.4.2014.

Hallitus ja hallituksen palkkiot

Yhtiön hallituksen jäsenmääräksi päätettiin kuusi. Sari Aitokallio, Carl-Johan Granvik, Jorma Haapamäki, Pekka Korhonen, Pekka Ojanpää sekä Timo Ritakallio valittiin yhtiön hallituksen jäseniksi toimikaudeksi, joka päättyy seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä. Carl-Johan Granvik valittiin hallituksen puheenjohtajaksi ja Jorma Haapamäki varapuheenjohtajaksi.

Yhtiön hallituksen jäsenille päätettiin maksaa vuosipalkkiota seuraavasti: 50 000 euroa hallituksen puheenjohtajalle, 30 000 euroa hallituksen varapuheenjohtajalle sekä 25 000 euroa kullekin muille hallituksen jäsenille. Lisäksi päätettiin, että hallituksen kokouksiin osallistumisesta maksetaan hallituksen jäsenille vuosipalkkioiden lisäksi kokouspalkkiota 600 euroa ja hallituksen puheenjohtajalle 1 200 euroa hallituksen kokoukselta ja valiokuntien puheenjohtajille 800 euroa ja valiokuntien jäsenille 600 euroa valiokuntien kokoukselta, ja että hallituksen sekä valiokuntien jäsenten matkakulut korvataan yhtiön matkustussäännön mukaisesti.

Yhtiökokous päätti, että vuosipalkkion saaminen edellyttää, että hallituksen jäsen sitoutuu hankkimaan 50 %:lla vuosipalkkiostaan Technopolis Oyj:n osakkeita markkinoilta julkisessa kaupankäynnissä muodostuvaan hintaan. Osakkeet hankitaan kolmen viikon kuluessa siitä, kun osavuositähtäys ajalta 1.1.–31.3.2014 on julkistettu. Jos osakkeita ei sisäpiirisääntelyn johdosta voida hankkia edellä mainittuna aikana, ne hankitaan ensimmäisenä sellaisena ajankohtana, kun se voimassa olevien sisäpiirisääntöjen mukaisesti on mahdollista. Hallituksen jäsen ei saa luovuttaa vuosipalkkiona saatuja osakkeita ennen kuin hänen jäsenyytensä hallituksessa on päättynyt.

Yhtiökokouksen jälkeen pidetyssä hallituksen järjestäytymiskokouksessa hallitus nimesi keskuudestaan tarkastusvaliokunnan ja palkitsemisvaliokunnan jäsenet. Tarkastusvaliokunnan puheenjohtaja on Carl-Johan Granvik ja muut jäsenet ovat Sari Aitokallio ja Pekka Korhonen. Palkitsemisvaliokunnan puheenjohtaja on Timo Ritakallio ja muut jäsenet ovat Jorma Haapamäki ja Pekka Ojanpää. Hallituksen näkemyksen mukaan kaikki hallituksen jäsenet ovat riippumattomia yhtiöstä ja, Timo Ritakalliota lukuun ottamatta, sen merkittävistä osakkeenomistajista.

Tilintarkastaja

Yhtiön tilintarkastajaksi valittiin uudelleen KHT-yhteisö KPMG Oy Ab päävastuullisena tilintarkastajanaan Ari Eskelinen, KHT.

Hallituksen valtuutukset

Varsinainen yhtiökokous valtuutti hallituksen päättämään omien osakkeiden hankkimisesta ja/tai pantiksi ottamisesta seuraavasti.

Hankittavien ja/tai pantiksi otettavien omien osakkeiden lukumäärä voi olla yhteensä enintään 10 625 000 osaketta, mikä vastaa noin 10 %:a 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 päättymiseen saakka, kuitenkin enintään 30.6.2015 asti.

Varsinainen 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 10 625 000 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 merkintätuoikeudesta poiketen (suunnattu anti). Valtuutusta ei kuitenkaan voida käyttää kannustinjärjestelmiä varten. Valtuutus on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättymiseen saakka, kuitenkin enintään 30.6.2015 asti.

Osakkeisiin liittyviä tapahtumia ja liputusilmoitukset

Tammikuussa 2014 merkittiin optio-oikeuksilla 2007C yhteensä 20 860 Technopolis Oyj:n uutta osaketta. Osakkeet merkittiin kaupparekisteriin 19.2.2014.

Maaliskuussa 2014 merkittiin optio-oikeuksilla 2007C yhteensä 118 474 Technopolis Oyj:n uutta osaketta, jotka merkittiin kaupparekisteriin 20.3.2013.

Hallituksen käytettävissä olevat valtuutukset

Hallituksella on vuoden 2014 varsinaisen yhtiökokouksen antamat valtuutukset omien osakkeiden hankkimiseksi ja/tai pantiksi ottamiseksi sekä osakeannista päättämiseksi ja osakeyhtiölain tarkoitettujen osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamiseksi. Yhtiön hallitus ei ole käyttänyt valtuutuksia eikä yhtiön hallussa katsauskauden päättyessä ollut sen omia osakkeita.

Katsauskauden jälkeisiä tapahtumia

Yhtiöllä ei ole ollut 31.3.2014 jälkeen merkittäviä tapahtumia.

Tulevaisuuden näkymät

Yhtiö arvioi vuoden 2014 liikevaihdon kasvavan 27–32 % ja käyttökateen 35–40 % edelliseen vuoteen verrattuna.

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

Espoo 6.5.2014

TECHNOPOLIS OYJ

Hallitus

Lisätietoja:
Keith Silverang
Toimitusjohtaja
p. 040 566 7785

LIITTEET:

Tilinpäätös ja esitys löytyvät yhtiön internet sivuilta osoitteesta www.technopolis.fi. Pyynnön paperiversion lähettämisestä voi esittää p. 046 712 0000/Technopolis info. Yhtiön taloudellinen katsaus vuodelta 2013 on julkaistu 14.2.2014 yhtiön internet-sivuilla.

Technopoliksella on tiedotepalvelu, johon voi liittyä osoitteessa www.technopolis.fi. Palveluun ilmoittautuneille lähetetään yhtiön tiedotteet sähköpostitse.

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:

LAAJA TULOSLASKELMA	1-3/ 2014	1-3/ 2013	1-12/ 2013
Meur			
Vuokratuotot	35.7	25.9	111.1
Palvelutuotot	4.0	3.8	15.2
Liikevaihto yhteensä	39.7	29.7	126.3
Liiketoiminnan muut tuotot	0.1	0.8	2.0
Kiinteistöjen hoitokulut	-10.9	-8.5	-32.8
Hallinnon kulut 1)	-3.7	-2.9	-11.1
Liiketoiminnan muut kulut	-4.5	-5.2	-20.4
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos	1.0	3.3	-17.6
Poistot	-0.9	-0.6	-2.7
Liikevoitto/-tappio	20.7	16.7	43.9
Realisoitumattomat valuuttakurssivoitot ja -tappiot	-3.2	0.4	-5.7
Rahoitustuotot ja -kulut	-5.1	-2.8	-15.5
Tulos ennen veroja	12.5	14.3	22.6
Tuloverot	-1.0	-3.0	8.9
Tilikauden tulos	11.5	11.3	31.6
Muut laajan tuloksen erät			
Muuntoerot	-1.8	0.4	-3.5
Myytavissä olevat rahoitusvarat	0.0	0.0	0.0
Johdannaiset	-2.8	0.5	3.0
Muihin laajan tuloksen eriin liittyvät verot	0.4	-0.1	-0.7
Tilikauden muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen	-4.2	0.7	-1.2
Tilikauden laaja tulos yhteensä	7.3	12.0	30.4
Tilikauden tuloksen jakautuminen:			
Emoyhtiön osakkeenomistajille	8.8	10.8	28.8
Määräysvallattomille	2.7	0.4	2.7
	11.5	11.3	31.6
Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen:			
Emoyhtiön osakkeenomistajille	4.1	11.5	27.6
Määräysvallattomille	3.3	0.4	2.7
	7.3	12.0	30.4
Oman pääoman ehtoisen lainan korkokuluilla oikaistu emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos:			
Tilikauden tulos emoyhtiön osakkeenomistajille	8.8	10.8	28.8
Oman pääoman ehtoisen lainan kertynyt korko tilikaudella	-1.4	-0.1	-4.3
Verovaikutus	0.3	0.0	1.1
Oikaistu tilikauden tulos	7.6	10.7	25.6
Osakekohtainen tulos, laimentamaton	0.07	0.13	0.30
Osakekohtainen tulos, laimennusvaikutuksella oikaistu	0.07	0.13	0.30

TASE, VARAT

	31.03. 2014	31.03. 2013	31.12. 2013
Meur			
Pitkäaikaiset varat			
Aineettomat hyödykkeet	6.1	5.6	6.3
Aineelliset hyödykkeet	22.2	14.6	18.6
Valmiit sijoituskiinteistöt	1427.7	1010.3	1410.4
Rakenteilla olevat sijoituskiinteistöt	9.8	56.9	26.4
Sijoitukset	11.9	12.8	12.1
Laskennalliset verosaamiset	15.9	4.6	15.8
Pitkäaikaiset varat	1493.6	1104.9	1489.6
Lyhytaikaiset varat	52.7	73.9	70.8
Varat yhteensä	1546.3	1178.8	1560.4

TASE, OMA PÄÄOMA JA VELAT

	31.03. 2014	31.03. 2013	31.12. 2013
Meur			
Oma pääoma			
Osakepääoma	96.9	96.9	96.9
Ylikurssirahasto	18.6	18.6	18.6
Oman pääoman ehtoinen laina	74.2	74.3	74.2
Muut rahastot	209.7	110.6	211.8
Muuntoerot	-5.7	0.7	-3.2
Edellisten tilikausien voittovarot	156.1	141.5	142.2
Tilikauden tulos	8.8	10.8	28.8
Emoyhtiön osakkeenomistajien osuus	558.5	453.3	569.3
Määräysvallattomien omistajien osuus	58.5	16.5	55.0
Oma pääoma yhteensä	617.0	469.8	624.3
Velat			
Pitkäaikaiset velat			
Pitkäaikaiset rahoitusvelat	684.0	484.3	716.3
Muut pitkäaikaiset rahoitusvelat	0.5	0.3	0.5
Laskennalliset verovelat	33.0	44.4	32.8
Pitkäaikaiset velat yhteensä	717.5	529.0	749.6
Lyhytaikaiset velat			
Lyhytaikaiset rahoitusvelat	166.1	134.6	145.6
Ostovelat ja muut lyhytaikaiset rahoitusvelat	45.7	45.4	40.9
Lyhytaikaiset velat yhteensä	211.8	180.0	186.5
Velat yhteensä	929.3	709.0	936.1
Oma pääoma ja velat yhteensä	1546.3	1178.8	1560.4

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

KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA Meur	1-3/ 2014	1-3/ 2013	1-12/ 2013
Liiketoiminnan rahavirta			
Tilikauden tulos	11,5	11,3	31,6
Oikaisut:			
Sijoituskiinteistöjen arvonmuutokset	-1,0	-3,3	17,6
Poistot	0,9	0,6	2,7
Osuus osakkuusyhtiöiden tuloksista	0,0	0,0	0,1
Luovutusvoitot			0,0
Muut oikaisut, joihin ei liity maksutapahtumaa	0,3	0,0	0,3
Rahoitustuotot ja -kulut	8,3	2,4	21,2
Verot	1,0	3,0	-8,9
Käyttöpääoman muutos	2,4	0,2	1,2
Saadut korot	0,1	0,0	0,2
Saadut osingot			0,0
Maksetut korot ja maksut	-4,0	-2,2	-8,4
Muut rahoituserät liiketoiminnasta	-1,6	-1,7	-10,2
Maksetut verot	-0,5	-0,9	-2,0
Liiketoiminnan rahavirta	17,2	9,5	45,2
Investointien rahavirta			
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	-10,0	-52,0	-114,4
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-0,2	-0,4	-4,2
Investoinnit muihin sijoituksiin			
Myönnettyt lainat		-0,5	-1,6
Lainasaamisten takaisinmaksut	0,3		0,3
Luovutustulot muista sijoituksista	0,1		
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutustulot	0,0	0,0	5,9
Tytäryritysten hankinta	-1,9		-65,5
Myydyt osakkuusyhtiöosakkeet			0,0
Ostetut osakkuusyhtiöosakkeet			
Investointien rahavirta	-11,7	-52,8	-179,5
Rahoituksen rahavirta			
Oman pääoman ehtoisten lainojen nostot		75,0	75,0
Pitkäaikaisten lainojen lisäys	26,1	20,9	285,0
Pitkäaikaisten lainojen vähennys	-31,5	-24,8	-291,2
Maksetut osingot			-15,5
Maksullinen osakeanti	0,2	0,0	100,4
Määräysvallattomien pääomansijoitus			10,6
Oman pääoman ehtoisten lainan maksetut korot	-5,6		
Tytäryritysten hankinta, ei muutosta määräysvallassa	-0,4		
Lyhytaikaisten lainojen muutos	-8,9	14,0	9,7
Rahoituksen rahavirta	-20,1	85,2	174,1
Rahavarojen muutos	-14,5	41,8	39,8
Valuuttakurssien muutosten vaikutus	-0,2	0,1	-1,3
Rahavarat tilikauden alussa	54,1	15,7	15,7
Rahavarat tilikauden lopussa	39,3	57,5	54,1

OMAN PÄÄOMAN MUUTOSLASKELMA

Meur

	Emoyrityksen omistajille kuuluva oma pääoma						
	Osa-ke-pää-oma	Ylikurs-si-rahasto	Muut rahas-tot	Muun-toerot	Kerty-neet voittova-rat	Määräys-vallatto-mien omistajien osuus	Oma pää-oma yhteensä
Oma pääoma 01.01.2013	96,9	18,6	110,2	0,3	156,5	16,1	398,5
Laaja tulos							
Tilikauden tulos					10,8	0,4	11,3
Muut laajan tuloksen erät							
Muuntoerot				0,4			0,4
Johdannaiset			0,3				0,3
Myytävissä olevat rahoitusvarat			0,0				0,0
Tilikauden laaja tulos yhteensä			0,3	0,4	10,8	0,4	12,0
Liiketoimet omistajien kanssa							
Osingonjako					-15,1		-15,1
Oman pääoman ehtoisen lainan liikkeeseen lasku			74,3				
Muut muutokset					0,1		0,1
Liiketoimet omistajien kanssa			74,3		-15,0	0,0	59,3
Oma pääoma 31.3.2013	96,9	18,6	184,8	0,7	152,3	16,5	469,8
Oma pääoma 01.01.2014	96,9	18,6	286,0	-3,2	171,0	55,0	624,3
Laaja tulos							
Tilikauden tulos					8,8	2,7	11,5
Muut laajan tuloksen erät							
Muuntoerot				-2,5		0,7	-1,8
Johdannaiset			-2,1			-0,2	-2,3
Myytävissä olevat rahoitusvarat			0,0				0,0
Tilikauden laaja tulos yhteensä			-2,2	-2,5	8,8	3,3	7,3
Liiketoimet omistajien kanssa							
Osingonjako					-10,6		-10,6
Oman pääoman ehtoisen lainan maksetut korot					-4,3		-4,3
Muut muutokset			0,1		0,0	0,2	0,3
Liiketoimet omistajien kanssa			0,1		-15,0	0,2	-14,6
Oma pääoma 31.3.2014	96,9	18,6	283,9	-5,7	164,8	58,5	617,0

SEGMENTTI-INFORMAATIO

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

SEGMENTTI-INFORMAATIO	1-3/ 2014	1-3/ 2013	1-12/ 2013
Meur			
Liikevaihto			
Suomi	29,2	26,8	109,4
Baltic Rim	5,9	2,9	15,9
Skandinavia	4,6	0,0	1,0
Yhteensä	39,7	29,7	126,3
Käyttökate			
Suomi	15,0	13,1	56,1
Baltic Rim	3,0	1,1	7,6
Skandinavia	3,0	0,0	0,6
Kohdistamattomat	-0,4	-0,2	-0,1
Yhteensä	20,6	14,0	64,1
Varat			
Suomi	1115,9	1020,8	1147,9
Baltic Rim	273,2	191,3	282,7
Skandinavia	235,7	0,0	231,9
Eliminoinnit	-78,5	-33,3	-102,1
Yhteensä	1546,3	1178,8	1560,4

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, 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	1-3/ 2014	1-3/ 2013	1-12/ 2013
Meur			
Liikevaihto	39,7	29,7	126,3
Liiketoiminnan muut tuotot	0,1	0,7	1,3
Liiketoiminnan muut kulut	-19,1	-16,5	-64,0
Poistot	-0,9	-0,6	-2,7
Liikevoitto/-tappio	19,8	13,3	61,0
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-5,1	-2,8	-15,0
Tulos ennen veroja	14,7	10,5	46,0
Verot operatiivisista eristä	-0,9	-2,1	-4,0
Määräysvallattomien osuus	-1,1	-0,4	-1,5
Tilikauden operatiivinen tulos	12,8	8,0	40,5

EI-OPERATIIVINEN TULOS

Meur	1-3/2014	1-3/2013	1-12/2013
Kertaluonteiset erät	-0,1	0,0	0,4
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos	1,0	3,3	-17,6
Liikevoitto/-tappio	0,9	3,4	-17,2
Realisoitumattomat valuuttakurssivoitot ja -tappiot	-3,2	0,4	-6,2
Tulos ennen veroja	-2,3	3,7	-23,4
Verot ei-operatiivisista eristä	-0,1	-0,9	12,9
Määräysvallattomien osuus	-1,7	-0,1	-1,2
Tilikauden ei-operatiivinen tulos	-4,0	2,8	-11,6
Tilikauden tulos yhteensä	8,8	10,8	28,8
Osakekohtainen tulos, laimennettu:			
Operatiivisesta tuloksesta	0,12	0,10	0,47
Ei-operatiivisesta tuloksesta	-0,04	0,03	-0,14
Tilikauden tuloksesta	0,08	0,13	0,34
Oman pääoman ehtoisen lainan koron vaikutus	-0,01	0,00	-0,04
Oikaistusta tilikauden tuloksesta	0,07	0,13	0,30

TUNNUSLUVUT

	1-3/ 2014	1-3/ 2013	1-12/ 2013
Liikevaihdon muutos, %	33,5	16,8	17,7
Liikevoitto/-tappio / liikevaihto, %	52,2	56,0	34,7
Koronmaksukyky	4,6	5,0	5,3
Omavaraisuusaste, %	40,1	40,1	40,2
Luototusaste, %	58,5	57,5	59,5
Henkilöstö konserniyhtiöissä keskimäärin tilikauden aikana	198	184	187
Bruttoinvestoinnit taseen varoihin, milj. euroa	7,4	50,6	466,7
Sijoituskiinteistöjen nettovuokratuotto, % 2)	7,2	7,2	7,6
Taloudellinen vuokrausaste, %	94,0	92,2	93,6
Tulos/osake			
laimentamaton, euroa	0,07	0,13	0,30
laimennettu, euroa	0,07	0,13	0,30
Liiketoiminnan rahavirta/osake, euroa	0,16	0,11	0,53
Oma pääoma/osake, euroa	4,55	4,53	4,66
Osakkeiden (osakeantioikaistu) lukumäärä keskimäärin			
laimentamaton	106.290.842	83.709.282	85.352.432
laimennettu	106.376.449	84.019.221	85.531.524
Osakkeiden (osakeantioikaistu) lukumäärä kauden lopussa	106.407.741	83.709.282	106.268.407

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

SIJOITUSKIINTEISTÖJEN KÄYVÄN ARVON MUUTOS	1-3/ 2014	1-3/ 2013	1-12/ 2013
Käyvän arvon muutos, Suomi	-2,1	-1,6	-5,7
Käyvän arvon muutos, Baltic Rim	3,9	1,9	3,6
Käyvän arvon muutos, Skandinavia	-1,2	0,0	1,6
Käyvän arvon muutos	0,5	0,3	-0,5
Muutokset sijoituskiinteistöjen hankintamenoissa tilikaudella	-1,4	-0,1	-19,7
Käyvän arvon muutos rakenteilla olevista kohteista	1,8	3,1	2,5
Sijoituskiinteistöjen arvonmuutoksen tulosvaikutus	1,0	3,3	-17,6

VASTUUSITOUMUKSET

Meur	31.03.2014	31.03.2013	31.12.2013
Panttaukset ja takaukset omasta velasta			
Kiinteistökiinnitykset	1057,7	191,1	1051,0
Pantatut kiinteistöosakkeet ja sijoituskiinteistöt	801,4	734,6	782,5
Muut takausvastuut	194,0	52,1	173,3
Leasingvastuut, koneet ja kalusto	4,0	3,2	3,9
Hankevastuut	0,3	0,2	0,3
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset			
Nimellisarvot	403,6	217,2	400,4
Käyvät arvot	-9,1	-8,8	-6,7

RAHOITUSVAROJEN JA -VELKOJEN JAKAUTUMINEN 31.3.2014

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

	Lainat ja muut saamiset	Myytävissä olevat rahoitusvarat	Jaksotettuun hankintamenoan arvostetut rahoitusvelat	Käypään arvoon arvostetut varat/velat	Yhteensä	Taso
Pitkäaikaiset rahoitusvarat						
<i>Käypään arvoon arvostetut varat</i>						
Myytävissä olevat rahoitusvarat						
		1,1			1,1	Taso 1
<i>Jaksotettuun hankintamenoan arvostetut varat</i>						
Myytävissä olevat rahoitusvarat						
			4,6		4,6	Taso 3
	0,3				0,3	
Yhteensä	0,3	5,7			5,9	
Lyhytaikaiset varat						
Myyntisaamiset ja muut saamiset						
	4,0				4,0	
	9,4				9,4	
	39,3				39,3	
Yhteensä	52,7				52,7	

Pitkäaikaiset velat

Jaksotettuun hankintamenuon arvostetut velat

Pitkäaikaiset rahoitusleasingvelat	33,9	33,9	Taso 2
Pitkäaikaiset korolliset velat	650,0	650,0	Taso 2
Pitkäaikaiset korottomat velat	0,5	0,5	Taso 2
Pitkäaikaiset muut velat	33,0	33,0	
Yhteensä	717,5	717,5	

Lyhytaikaiset velat

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvelat

Kaupankäyntijohdannaiset

Koronvaihtosopimukset, suojauslaskennan kriteerit täyttävät

		8,4	8,4	Taso 2
<i>Jaksotettuun hankintamenuon arvostetut velat</i>				
Lyhytaikaiset rahoitusleasingvelat	2,6	2,6		
Muut lyhytaikaiset korolliset velat	163,5	163,5		
Ostovelat ja muut velat	35,2	35,2		
Kauppahintavelat	1,9	1,9		
Tuloverovelka	0,2	0,2		
Yhteensä	203,4	8,4	211,8	

Jakelu:

NASDAQ OMX Helsinki

Keskeiset tiedotusvälineet

www.technopolis.fi