

Technopolis-konsernin osavuositarkastus 1.1.–31.3.2015

Kulukuri ja mittakaavaedut nostivat voimakkaasti käyttökateetta

- liikevaihto nousi 41,2 (39,7) milj. euroon, jossa kasvua 3,8 %
- käyttökate nousi 22,2 (20,6) milj. euroon, jossa kasvua 7,9 %
- taloudellinen vuokrausaste oli 93,8 (94,0) %
- tulos/osake oli 0,06 (0,07) euroa, joka sisältää käyvän arvon muutokset ja realisoitumattomat valuuttakurssivoitot
- operatiivinen tulos (EPRA) oli 12,7 (12,8) milj. euroa, jossa laskua 0,6 %
- osakekohtainen operatiivinen tulos (EPRA) oli 0,12 (0,12) euroa
- nettovarallisuus/osake (EPRA) oli 4,47 (4,84) euroa

Vuoden 2014 ensimmäiseen neljännekseen verrattuna Technopoliksen käyttökateprosentti nousi 51,9 %:sta 53,9 %:iin. Tulosta painoivat 1,2 milj. euron suuruiset Venäjän ruplan suojauskulut.

| | 1-3/ 2015 | 1-3/ 2014 | 1-12/ 2014 |
|---------------------------------------|--------------|--------------|---------------|
| Keskeiset tunnusluvut | | | |
| Liikevaihto, milj. euroa | 41,2 | 39,7 | 161,7 |
| Käyttökate, milj. euroa | 22,2 | 20,6 | 87,2 |
| Liikevoitto, milj. euroa | 15,3 | 20,7 | 42,9 |
| Tilikauden tulos, milj. euroa | 9,2 | 11,5 | -3,0 |
| Tulos/osake, euroa | 0,06 | 0,07 | -0,15 |
| Liiketoiminnan rahavirta/osake, euroa | 0,13 | 0,16 | 0,63 |
| Omavaraisuusaste, % | 37,7 | 40,1 | 38,5 |
| Oma pääoma/osake, euroa | 4,15 | 4,55 | 4,17 |

| | 1-3/ 2015 | 1-3/ 2014 | 1-12/ 2014 |
|---|--------------|--------------|---------------|
| EPRA:n suositusten mukaiset keskeiset tunnusluvut | | | |
| Operatiivinen tulos, milj. euroa | 12,7 | 12,8 | 55,9 |
| Operatiivinen tulos/osake, euroa | 0,12 | 0,12 | 0,53 |
| Nettovarallisuus/osake, euroa | 4,47 | 4,84 | 4,52 |
| Nettovuokratuotto, % | 7,8 | 7,2 | 7,5 |
| Taloudellinen vuokrausaste, % | 93,8 | 94,0 | 94,7 |

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

Toimitusjohtaja Keith Silverang:

”Vuoden 2015 ensimmäinen neljännes oli operatiivisesti vahva. Liikevaihto kasvoi lähes 4 % vuodesta 2014, ja samaan aikaan käyttökate kasvoi lähes 8 %. Tämä osoittaa kustannustehokkuutemme jatkuvasti parantuvan.

Maltillinen kasvu johtuu vuoden 2014 aikana tehdystä onnistuneesta myyntityöstä sekä kasvuhankkeista. Viime vuonna otimme käyttöön Lõõtsa 8A:n Tallinnassa ja Pulkovo 2:n Pietarissa. Näiden rakennusten taloudellinen vuokrausaste on nyt lähes 100 %. Pulkovo 2:n täytyminen on selvä merkki konseptimme vahvuudesta Pietarin toimistomarkkinoilla. Konsernin kokonaisvuokrausaste säilyi kaikin puolin hyvänä.

Olemme tietoisesti päättäneet turvata korkeat vuokrausasteet ja hyvän asiakastyytyväisyyden pitkällä aikavälillä Suomessa investoimalla kumpustemme laatuun ja joustavuuteen. Tätä varten meillä on investointiohjelma, joka heikentää käypiä arvoja kotimaassa muutaman seuraavan vuoden ajan. Ensimmäisellä neljänneksellä sijoituskiinteistöjen käypä arvo laski 5,9 milj. euroon pääasiassa kotimaisten peruskorjausten ja tulevaisuuden modernisointivarausten vuoksi.

Olemme vuoden alussa keskittyneet asiakastytyväisyyteen ja myyntityöhön. Ensimmäisen neljänneksen kyselytutkimustulosten mukaan asiakastytyväisyys on tarkastelujakson aikana parantunut. Käsitksemme mukaan mittausjärjestelmämme on alamme parhaimmistoa.

Viime vuoden lopulla kokemamme valuuttakurssien muutoksista johtuneet ongelmat ovat vuoden 2015 aikana jonkin verran vähentyneet ruplan vahvistuessa. Helmikuun aikana olemme vähentäneet ruplariskiämme lyhentämällä yhtiön euromääräistä EBRD-lainaa 17 milj. eurolla. Lainaa on jäljellä enää 22 milj. euroa, joten transaktioriski ja vastuut ovat pienentyneet.

Myimme 40 %:n osuuden Kuopion liiketoimintayksiköstämme käyvän arvon mukaisella hinnalla kuopiolaiselle KPY Sijoitus Oy:lle. Kauppa tehtiin 2. huhtikuuta, ja se toi meille 50 milj. euroa rahavaroja sekä vahvan paikallisen yhteistyökumppanin. Voimme käyttää varat uusiin investointeihin tai nykyisten velkojen lyhentämiseen ja niiden korkokuluihin. Mielestämme Kuopion kauppa on osoitus kotimaan transaktiomarkkinoiden vilkastumisesta myös maakunnissa.

On vielä aikaista arvioida vuotta 2015, mutta kansainvälisten kamppustemme vuokrausasteet ovat lähes 100 prosenttia ja kotimaassakin taloudelliset vuokrausasteet ovat hyvällä tasolla, joten meillä on erinomainen alku vuodelle.”

Taloudellinen toimintaympäristö

Pakotteista ja öljyn hinnan laskusta johtuva Venäjän talouden alamäki on vaikuttanut useiden Technopoliksen toimintamaiden talouksiin. Valuuttamarkkinat ovat olleet vuoden 2014 jälkipuolelta asti erittäin epävakaita. Norjan kruunu ja Venäjän rupla ovat viime aikoihin asti heikentyneet suhteessa kaikkiin päävaluuttoihin, ja euro on heikentynyt suhteessa Yhdysvaltain dollariin. Yhdysvaltain talouden elpyminen ja euron heikentyminen ovat parantaneet eurooppalaisten vientiyrittäjien näkymiä, mutta kokonaiskasvu on Euroopassa edelleen melko vaisua.

| Suomi | 2013 | 2014 | 2015e |
|-----------------------------------|-------|-------|-------|
| Bruttokansantuote, vuosimuutos, % | -1,33 | -0,13 | 0,50 |
| Kuluttajahinnat, vuosimuutos, % | 1,48 | 1,04 | 0,30 |
| Työttömyysaste, % | 8,19 | 8,66 | 8,70 |

Lähde: Bloomberg

Suomen BKT on ollut negatiivinen vuodesta 2012, mutta talouden odotetaan pääsevän vuoden 2015 aikana takaisin loivalle kasvu-uralle. Heikon euron, alhaisen öljyn hinnan ja Euroopan keskuspankin avokätisen rahapolitiikan odotetaan piristävän taloutta. Suomessa vahvimmat toimistomarkkinat ovat pääkaupunkiseudulla ja Tampereella, mutta kilpailu on lisääntynyt.

| Norja | 2013 | 2014 | 2015e |
|-----------------------------------|------|------|-------|
| Bruttokansantuote, vuosimuutos, % | 0,78 | 2,25 | 1,60 |
| Kuluttajahinnat, vuosimuutos, % | 2,13 | 2,03 | 2,30 |
| Työttömyysaste, % | 3,50 | 3,53 | 3,90 |

Lähde: Bloomberg

Öljyn hinnan lasku on heikentänyt Norjan taloutta, ja tämän odotetaan lyhyellä aikavälillä vähentävän öljyteollisuuden investointeja. Toisaalta investointipäätösten viivästyminen hidastaa palkkainflaatiota. Oslon toimistomarkkinat ovat olleet varsin vakaita, etenkin keskusta-alue ja läntiset reuna-alueet ovat olleet vakaita.

| Viro | 2013 | 2014 | 2015e |
|-----------------------------------|------|------|-------|
| Bruttokansantuote, vuosimuutos, % | 1,6 | 1,8 | 2,0 |
| Kuluttajahinnat, vuosimuutos, % | 2,8 | 0,1 | -0,5 |
| Työttömyysaste, % | 8,6 | 7,3 | 7,2 |

Lähde: Nordea, Talousnäköymät, maaliskuu 2015

Geopoliittisista riskeistä huolimatta Viron talouden odotetaan jatkavan vakaata kasvuaan. Viro on onnistunut korvaamaan Venäjälle suuntautuvaa, pääosin hyödykepohjaista vientiään lisäämällä vientiä EU-maihin. Tallinna hallitsee Viron toimistomarkkinoita. Alue on erittäin dynaaminen, ja kaupungissa on viime vuosina rakennettu ja otettu käyttöön huomattavan paljon uutta toimistotilaa. Trendin odotetaan jatkuvan, sillä kysyntä on pysynyt vahvana kasvaneesta tarjonnasta huolimatta.

| Venäjä | 2013 | 2014 | 2015e |
|-----------------------------------|------|------|-------|
| Bruttokansantuote, vuosimuutos, % | 1,30 | 0,60 | -4,05 |
| Kuluttajahinnat, vuosimuutos, % | 6,78 | 7,82 | 15,10 |
| Työttömyysaste, % | 5,50 | 5,16 | 6,45 |

Lähde: Bloomberg

Raaka-aineiden hintojen lasku ja pakotteet ovat heikentäneet – ja heikentävät jatkossakin – Venäjän taloutta. Eniten vaikuttavat kansainvälisten sijoittajien vetäytymisestä johtuva investointien väheneminen, epävakaa rupla ja korkea korkotaso. Pietarin toimistotarjonta on viime vuosina kasvanut merkittävästi, ja markkinoilla on nyt paineita, sillä kysyntä hiipuu suhteessa tarjontaan.

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

Lähde: Nordea, Talousnäkymät, maaliskuu 2015

Liettua otti euron käyttöön tammikuussa 2015, ja se on julkisen talouden tasapainolla mitattuna euroalueen neljänneksi paras maa. Tilanne antaa Liettualle mahdollisuuden harjoittaa elvyttävää talouspolitiikkaa. Venäjän talouspakotteet vaikuttavat logistiikkaan, meijeriteollisuuteen ja turismiin, mutta palkkojen nousu, työttömyyden lasku ja kuluttajahintojen aleneminen piristävät kotimaista kysyntää. Vilnassa modernien toimistotilojen kysyntä on erittäin vahvaa, ja kansainväliset yhtiöt sijoittavat ja laajentavat kaupungissa sijaitsevia tukitoimintojaan. Korkean käyttöönottoasteen ja suhteellisen nopean BKT:n kasvun odotetaan pitävän tätä kehitystä yllä toistaiseksi.

Liiketoimintasegmentit

Technopoliksella on kolme liiketoimintasegmenttiä, joiden vuokrattava pinta-ala on yhteensä 744 600 m² (738 000 m²). Lähes 90 % yhtiön vuokrasopimuksista on sidottu kuluttajahintaindeksiin.

| Suomi | 1-3/2015 | 1-3/2014 | muutos, % | 1-12/2014 |
|---|----------|----------|------------|-----------|
| Kampusten lukumäärä | 16 | 17 | -5,9 | 16 |
| Vuokrattava pinta-ala, m ² | 542 000 | 547 900 | -1,1 | 543 200 |
| Keskimääräinen vuokra, €/ m ² | 17,08 | 16,49 | 3,6 | 16,79 |
| Taloudellinen vuokrausaste, % | 92,2 | 93,0 | -0,8 %-yks | 93,7 |
| Liikevaihto vuokraustoiminnasta, milj. euroa | 26,3 | 25,6 | 2,6 | 103,3 |
| Liikevaihto, milj. euroa | 30,4 | 29,2 | 4,1 | 118,6 |
| Käyttökate, milj. euroa | 16,0 | 15,0 | 6,7 | 62,6 |
| Markkinoiden nettotuottovaade, keskiarvo, % | 7,9 | 7,9 | - | 7,9 |
| Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, milj. euroa | 958,8 | 978,9 | -2,1 | 951,9 |

Technopoliksen vuokrattava pinta-ala väheni 1,1 %, koska Oulussa myytiin 22 000 m²:n suuruinen kampus. Vuokrien nousu 3,6 % ylittää kuluttajahintaindeksin 1 %:n nousun. Yhtiön vuokrausaste laski hieman mutta oli kullakin kotimaan alueella selvästi markkinoiden tasoa korkeampi.

Suomessa kasvu on keskittynyt pääkaupunkiseudulle, Tampereelle ja Kuopioon. Vuokrataso on kaikilla alueilla vakaa, mutta kilpailu pääkaupunkiseudulla on kireää. Toimistomarkkinoiden vuokrausaste oli pääkaupunkiseudulla 87,5 %, Oulussa 87,2 % ja Tampereella 89,3 % (Catella: Markkinakatsaus kevät 2015).

| Baltic Rim | 1-3/2015 | 1-3/2014 | muutos, % | 1-12/2014 |
|---|----------|----------|------------|-----------|
| Kampusten lukumäärä | 3 | 3 | - | 3 |
| Vuokrattava pinta-ala, m ² | 139 100 | 127 400 | 9,2 | 135 800 |
| Keskimääräinen vuokra, €/ m ² | 14,26 | 14,57 | -2,1 | 14,00 |
| Taloudellinen vuokrausaste, % | 99,7 | 97,7 | 2,0 %-yks. | 98,4 |
| Liikevaihto vuokraustoiminnasta, milj. euroa | 6,0 | 5,7 | 6,1 | 23,6 |
| Liikevaihto, milj. euroa | 6,3 | 5,9 | 7,4 | 24,9 |
| Käyttökate, milj. euroa | 3,3 | 3,0 | 8,6 | 13,4 |
| Markkinoiden nettotuottovaade, keskiarvo, % | 8,9 | 8,9 | - | 8,7 |
| Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, milj. euroa | 242,3 | 230,2 | 5,2 | 224,7 |

Baltic Rim -segmentissä on kolme kaupunkia kolmessa maassa: Tallinna Virossa, Vilna Liettuaissa ja Pietari Venäjällä. Yhtiön vuokrattava pinta-ala kasvoi 9,2 % Tallinnan Lõõtsa 8A:n sekä Pietarin Pulkovo 2:n valmistumisen ansiosta. Tilojen kasvu paransi liikevaihtoa ja käyttökate. Venäjän ruplan heikkeneminen laski euromääräisiä keskivuokria. Technopoliksen ruplamääräiset vuokrat nousivat Pietarissa 23,4 % viime vuoden vastaavaan ajanjaksoon verrattuna. Baltic Rim -segmentin vuokrausaste parani viime vuodesta 2,0 prosenttiyksiköllä.

Tallinnan toimistomarkkinoilla kysyntä oli hyvää, ja A-luokan toimistotilojen keskimääräinen vajaakäyttö oli 4,5 % ja vuokrataso vakaa (Colliers: Baltic States – Real Estate Market Overview, 2015). Vilnan toimistomarkkinoilla A-luokan toimistotilojen vajaakäyttö oli erittäin vähäistä, vain 1,6 %. A-luokan tilojen vuokrat nousivat vuositasolla 4,8 %. (Colliers: Baltic States – Real Estate Market Overview, 2015.) Pietarissa kokonaisvajaakäyttö oli 11,8 %. Ruplamääräiset vuokrat nousivat noin 1 %-n. (Colliers: St. Petersburg Commercial and Residential Real Estate, 2015.)

| Skandinavia | 1-3/2015 | 1-3/2014 | muutos, % | 1-12/2014 |
|---|----------|----------|-------------|-----------|
| Kampusten lukumäärä | 1 | 1 | - | 1 |
| Vuokrattava pinta-ala, m ² | 63 500 | 62 700 | 1,3 | 63 000 |
| Keskimääräinen vuokra, €/ m ² | 22,61 | 24,43 | -7,4 | 22,03 |
| Taloudellinen vuokrausaste, % | 96,2 | 95,8 | 0,4 %-yks. | 95,6 |
| Liikevaihto vuokraustoiminnasta, milj. euroa | 4,4 | 4,4 | -1,1 | 18,0 |
| Liikevaihto, milj. euroa | 4,5 | 4,6 | -3,2 | 18,2 |
| Käyttökate, milj. euroa | 2,3 | 3,0 | -22,0 | 12,0 |
| Markkinoiden nettotuottovaade, keskiarvo, % | 6,3 | 6,5 | -0,2 %-yks. | 6,4 |
| Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, milj. euroa | 209,9 | 218,6 | -4,0 | 201,8 |

Skandinavian liiketoimintasegmenttiin kuuluu Oslon IT Fornebu -kampus. Kampuksen vuokrattava pinta-ala kasvoi uuden peruskorjatun tilan käyttöönoton ansiosta. Euromääräiset neliövuokrat laskivat 7,4 %, mistä 5,3 % johtuu Norjan kruunun kurssikehityksestä. Muu osa laskusta johtui lähinnä vuokrattavan pinta-alan kasvusta. Kampuksen taloudellinen vuokrausaste nousi 0,4 prosenttiyksikköä 96,2 %:iin.

Kokonaisvuokrausaste Oslon toimistomarkkinoilla oli 92 %. Fornebun kaupunginosassa vajaakäyttö oli noin 10 %. Keskusta-alueen ulkopuolella vuokratason odotetaan laskevan hieman (Akershus Eiendom, Norwegian Property Market, Spring 2015).

Taloudellinen kehitys

Konsernin vuokratuotot olivat 36,3 (35,7) milj. euroa, jossa oli kasvua 2,7 % vuoden 2014 vastaavaan katsauskauteen verrattuna. Kasvu johtui pääasiassa vuokrattavan pinta-alan 0,9 %-n kasvusta ja vuokrien indeksikorotuksista. Palvelutuotot kasvoivat 13,9 % yhteensä 4,6 (4,0) milj. euroon. Kampuksesta riippuen palveluliiketoiminnan odotetaan saavuttavan liikevaihtotavoitteensa noin 1–3 vuoden kuluessa toiminnan käynnistymisestä. Konsernin liikevaihto oli yhteensä 41,2 (39,7) milj. euroa, jossa oli kasvua 3,8 %.

Kiinteistöjen hoitokulut supistuivat 10,1 (10,9) milj. euroon, eli laskua oli 7,9 %. Konsernin hallintokulut olivat 3,9 (3,7) milj. euroa, jossa oli kasvua 5,0 %. Liiketoiminnan muut kulut kasvoivat 5,0 (4,5) milj. euroon.

Konsernin käyttökate oli 22,2 (20,6) milj. euroa, jossa oli kasvua 7,9 %. Käyttökateprosentti oli 53,9 (51,9) %.

Liikevoittoon vaikuttivat negatiivisesti sijoituskiinteistöjen -5,9 (1,0) milj. euron käypien arvojen muutokset. Käyvän arvon muutoksiin oli seuraavia tekijöitä:

| milj. euroa | Nettotuottovaateen muutos | Vuokrausastelettaman muutos | Tilojen uudistustyöt | Käynnissä olevat projektit | Yhteensä |
|-------------|---------------------------|-----------------------------|----------------------|----------------------------|----------|
| Suomi | -2,8 | 0,1 | -7,0 | -1,1 | -10,8 |
| Baltic Rim | -0,2 | - | 0,1 | 5,0 | 4,9 |
| Skandinavia | 2,3 | 2,2 | -4,5 | - | - |
| Yhteensä | -0,7 | 2,3 | -11,4 | 3,9 | -5,9 |

Konsernin liikevoitto oli 15,3 (20,7) milj. euroa. Käyvän arvon muutokset vaikuttivat negatiivisesti liikevoittoon.

Konsernilla oli realisoitumattomia valuuttakurssivoittoja 2,1 (-3,2) euroa. Rahoituskuluja kasvattivat 1,2 milj. euron suuruiset Venäjän ruplan kertaluonteiset suojauskulut. Nämä nostivat rahoituskulut 7,2 (5,1) milj. euroon, jossa oli kasvua 41,8 %. Tulos ennen veroja oli 10,2 (12,5) milj. euroa. Katsauskauden tulos oli 9,2 (11,5) milj. euroa.

Ainoastaan operatiiviset erät sisältävä EPRA-tulos oli 12,7 (12,8) milj. euroa, jossa oli laskua 0,6 %. Osakekohtainen tulos pysyi 0,12 (0,12) eurossa. Rahoituskulut ja -tuotot olivat -5,8 (-5,1) milj. euroa. Operatiiviset verot olivat -1,5 (-0,9) milj. euroa.

Asiakkuudet ja sopimuskanta

Technopoliksella on noin 1 700 asiakasta, ja sen tiloissa työskentelee noin 47 000 työntekijää. Kahdellekymmenelle suurimmalle asiakkaalle oli 31.3.2015 vuokrattuna 29,7 % yhtiön vuokrattavasta pinta-alasta.

Sopimuskanta, % pinta-alasta

| Maturiteetti, vuosia | 31.3.2015 | 31.12.2014 | 30.9.2014 | 30.6.2014 | 31.3.2014 |
|-------------------------------------|-----------|------------|-----------|-----------|-----------|
| < 1 | 21 | 17 | 17 | 14 | 17 |
| 1-3 | 22 | 23 | 25 | 24 | 21 |
| 3-5 | 10 | 12 | 12 | 9 | 12 |
| > 5 | 22 | 22 | 21 | 24 | 22 |
| Toistaiseksi voimassa olevat | 25 | 26 | 25 | 28 | 28 |
| Keskimääräinen voimassa oloaika, kk | 38 | 39 | 40 | 40 | 37 |
| Vuokrasopimuskanta, milj. euroa | 452,2 | 455,9 | 463,5 | 468,2 | 478,6 |

Investoinnit

Katsauskauden aikana käynnissä olleet investointikohteet, niiden vuokrattavat pinta-alat sekä arvioitu hankintameno 31.3.2015:

| Alue | Nimi | Esi vuokrausaste, | | milj. euroa | Vakiintunut tuotto, % *) | Valmistuminen |
|----------|--------------------|-------------------|----------------|-------------|--------------------------|---------------|
| | | % | m ² | | | |
| Tallinna | Löötsa 5 | 39,5 | 9 200 | 17,0**) | 8,8 | 09/2015 |
| Vantaa | G-talo | 56,9 | 5 300 | 18,3 | 8,0 | 09/2015 |
| Tampere | Yliopistorinne 3-4 | 28,9 | 11 900 | 39,0 | 7,2 | 03/2016 |

*) Vakiintunut tuotto = arvioitu nettotuotto / hankintahinta

***) Technopoliksen osuus 51 % hankinnasta

Rahoitus

Konsernin taseen loppusumma oli 1 532,1 (1 546,3) milj. euroa, jossa vierasta pääomaa oli 957,3 (929,3) milj. euroa. Konsernin osakekohtainen oma pääoma oli 4,15 (4,55) euroa, omavaraisuusaste 37,7 (40,1) % ja luototusaste 59,1 (58,5) %. Konsernin nettovelkaantumisaste oli kauden lopussa 143,4 (131,4) % ja koronmaksukyky oli 5,5 (4,6).

Kauden lopussa korollisia velkoja oli 852,4 (850,1) milj. euroa ja keskimääräinen lainapääomilla painotettu laina-aika oli 6,1 (6,8) vuotta. Korollisten velkojen keskikorko ilman hybridilainan korkovaikutusta oli 2,35 (2,52) %.

Kauden lopussa konsernin korollisista veloista 38,9 (49,7) % oli vaihtuvakorkoisia lainoja ja 61,1 (50,3) % oli kiinteäkorkoisia lainoja 13–60 kuukauden ajalle. Korollisista veloista 2,3 (2,4) % on sidottu alle 3 kuukauden euribor-korkoon ja 36,6 (47,3) % on sidottu 3–12 kuukauden euribor-korkoon. Kauden lopussa konsernin korkosidonnaisuusaika oli 2,7 (2,2) vuotta. Katsauskauden päättyessä koronvaihtosopimuksia oli 498,4 (395,1) milj. euron pääoman määrälle. Korollisten velkojen suojausaste oli 58,5 (46,5) % ja keskimääräinen suojausaika 5,3 (5,2) vuotta. Yhden prosenttiyksikön rahamarkkinakorkojen muutos nostaisi korkokuluja vuositasolla 2,1 (3,0) milj. euroa.

Katsauskauden päättyessä Technopoliksella oli sitovia käyttämättömiä luottolimiittejä 135,3 (112,1) milj. euroa ja rahavaroja 29,3 (39,3) milj. euroa. Luottolimiiteistä 128,6 (87,0) milj. euroa koostuu lainalimiiteistä ja 6,7 (25,1) milj. euroa shekkilimiiteistä. Lisäksi yhtiöllä on kooltaan 150,0 (150,0) milj. euron yritystodistusohjelma, josta oli katsauskauden päättyessä käytössä 76,5 (47,5) milj. euroa.

Katsauskautta seuraavien 12 kuukauden aikana olemassa olevista korollisista veloista eräännyttäväksi 166,9 (166,4) milj. euroa.

Katsauskauden lopussa yhtiön viisi suurinta luotonantajaa olivat Euroopan investointipankki, Nordea, OP-Pohjola-ryhmä, Skandinaviska Enskilda Banken ja Swedbank, joilta Technopoliksella oli lainoja yhteensä 613,8 milj. euroa.

Yhtiön lainoista kovenantteja sisältyy 623,0 (655,0) milj. euron lainapääomaan, josta omavaraisuusasteeseen liittyviä kovenantteja sisältyy 369,3 (369,6) milj. euroon lainoista. Takaisinmaksuehto sisältyy 303,6 (215,4) milj. euroon lainoista. Jos omavaraisuusaste laskisi alle 33 %:iin, lainapääomia voitaisiin irtisanoa 85,3 milj. euroa. Jos omavaraisuusaste laskisi alle 30 %:n, tämä määrä kasvaisi 218,3 milj. eurolla. Korkomarginaaliin vaikuttavia ehtoja sisältyy 154,8 (168,6) milj. euroon lainoista. Jos omavaraisuusaste näissä korkomarginaaliehdon sisältävissä lainoissa laskisi alle 33 %:iin, lainojen korkokulut kasvaisivat vuositasolla 0,8 (0,8) milj. euroa.

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 221 (198) henkilöä. Henkilöstömäärän nousu johtuu yritystoista ja yhtiön orgaanisesta kasvusta. Toimitilaliiketoiminnassa työskenteli keskimäärin 83 henkilöä, palveluliiketoiminnassa 89 henkilöä ja konsernin hallinnossa 49 henkilöä. Henkilöresurssien kohdistamista muutettiin vuoden 2015 ensimmäisellä neljänneksellä. Katsauskauden lopussa koko konsernin henkilöstömäärä oli 227 (200).

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. Technopoliksen vastuullisuusstrategian osavuositain seurattavia tavoitteita ovat vertailukelpoisen kiinteistökannan kulutuksen ja päästöjen vähentäminen perusvuodesta 2011 vuoteen 2016.

| | 1-3/2015 | 1-3/2011 | %-muutos | Tavoite 2016 |
|---|----------|----------|----------|--------------|
| Energian kulutus, kWh/brm ² | 74,5 | 81,5 | -8,6 | -10% |
| Vedenkulutus, m ³ /henk. | 0,94 | 1,30 | -28,3 | -8% |
| Hiilidioksidipäästöt, CO ₂ e kg/brm ² | 14,5 | 25,5 | -43,1 | -50% |

Kiinteistöjen energiakatselmusten, investointien ja käyttötekniisten säästötoimenpiteiden sekä kiinteistöhuollon energiatehokkuutta tukevan tavoiteasetannan myötä kasvanut ekotehokkuus on alentanut energian ja veden kulutusta. Leuto alkuvuosi on tukenut energian säästämistä etenkin Virossa ja Venäjällä. Tilojen vuokralais-, tilatehokkuus-, käyttöaste- ja käyttötapamuutokset, kuten konesalit aiheuttavat myös kulutusmuutoksia kiinteistökohtaisesti. Ekotehokkuustoimenpiteiden lisäksi käyttäjämäärien kasvu on tukenut vedenkulutuksen vähenemistä henkilöä kohden. Päästöjen vähenemiseen vaikuttaa pääasiassa vihreän sähkön hyödyntäminen kaikilla Suomen kampuksilla ja kampusten energiansäästö. Lisätietoa [Technopoliksen yhteiskuntavastuusta](#)

Strategiset taloudelliset tavoitteet

Taloudelliset tavoitteet vuosille 2015 - 2017 ovat:

- keskimäärin 15 % liikevaihdon ja käyttökatteen kasvu vuosittain
- sijoitetun pääoman tuottotavoite vähintään 6 % vuodessa ilman käypien arvojen muutoksia
- omavaraisuustavoite vähintään 35 % yli suhdanteen

| | 2012 | 2013 | 2014 | 1-3/2015 |
|-------------------------------------|------|------|------|----------|
| Liikevaihdon vuotuinen kasvu, % | 15,6 | 17,7 | 28,0 | 3,8 |
| Käyttökatteen vuotuinen kasvu, % | 17,3 | 15,0 | 35,9 | 7,9 |
| Sijoitetun pääoman tuotto (ROCE), % | 5,5 | 4,4 | 6,6 | - |
| Omavaraisuusaste, % | 36,2 | 40,2 | 38,5 | 37,7 |

Yhtiön pyrkii aktiivisesti kasvamaan laajentamalla olemassa olevia kampuksiaan ja etsimällä uusia ostettavia kohteita Pohjoismaista ja Baltic Rim -alueelta.

Arvio toiminnan riskeistä ja epävarmuustekijöistä

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

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.

Valuuttakurssien muutokset voivat vaikuttaa yhtiön taloudelliseen tilanteeseen ja toimintaan. Valuuttamääräiset liiketapahtumat kirjataan tapahtumapäivän kurssiin. Näistä aiheutuneet kurssierot kirjataan tuloslaskelman muihin liiketoiminnan kuluihin tai rahoituskuluihin ja -tuottoihin liiketapahtuman luonteen mukaisesti.

Valuuttasuojauspolitiikkansa mukaisesti yhtiö ei suojaa tase-eriä. Sen sijaan yhtiö suojaa osan ulkomaisten valuuttojen kassavirtoihin kohdistuvasta transaktioriskistä. Valuuttakurssivaikutukset tulevat Venäjän ja Norjan tytäryhtiöistä. Niihin tehdyistä Venäjän rupla (RUB)- ja Norjan kruunumääräisistä (NOK) sijoituksista syntyvät muuntoerot kirjataan laajaan tuloslaskelmaan. Lisäksi Venäjän tytäryhtiön vieraan pääoman euromääräisen osuuden muuntamisesta Venäjän rupliksi syntyy realisoitumattomia rahoituskuluja ja -tuottoja, jotka kirjataan tuloslaskelmaan.

Vuoden 2015 tammi-maaliskuun osalta euron muuntokursseina operatiivisen liiketoiminnan osalta on käytetty: Norjan kruunu 8,73 ja Venäjän rupla 71,09. Taseessa euron muuntokursseina on käytetty Norjan kruunu 8,70 ja Venäjän rupla 62,44.

Valuuttakurssimuutosten välittömät vaikutukset konsernin tulokseen ja taseeseen sekä omavaraisuuteen 31.3.2015 tilanteen mukaan olisivat:

| Euro %-muutos suhteessa valuuttaan | Tuloslaskelma vaikutus | Muuntoero vaikutus | Kokonaisvaikutus omaan pääomaan |
|---------------------------------------|---------------------------|--------------------|------------------------------------|
| RUB -10 | -2,0 | -4,6 | -6,6 |
| RUB +10 | 2,4 | 5,7 | 8,1 |
| NOK -10 | - | -8,3 | -8,3 |
| NOK +10 | - | 10,2 | 10,2 |

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.

Yhtiö käyttää määräaikaista ja toistaiseksi voimassa olevia vuokrasopimuksia. Sopimustyyppien käyttö riippuu markkinatilanteesta, kiinteistöistä ja vuokralaisasiakkaan toimialasta.

Taloudellisen vuokrausasteen alentuminen voi pienentää vuokra- ja palvelutuottoja ja tulosta sekä alentaa sijoituskiinteistöjen käypiä 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 nostamalla 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 kovenanttiehdot täyttyvät. Tällöin arvonmuutoksella on vaikutus kassavirtaan ja tilikauden 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

Varsinainen yhtiökokous 2015

Technopoliksen varsinainen yhtiökokous pidettiin 27.3.2015 Espoossa.

Varsinaisen yhtiökokouksen päätökset

Tilinpäätös ja osingonjako

Yhtiökokous vahvisti konsernin ja emoyhtiön tilinpäätöksen tilikaudelta 2014 ja myönsi vastuuvapauden yhtiön hallitukselle ja toimitusjohtajalle. Yhtiökokous päätti hallituksen ehdotuksen mukaisesti jakaa osinkoa 0,15 euroa osakkeelta. Osinko maksetaan osakkeenomistajalle, joka osingonmaksun täsmäytyspäivänä 31.3.2015 on merkitty Euroclear Finland Oy:n pitämään yhtiön osakasluetteloon. Osingon maksupäivä on 9.4.2015.

Hallituksen valinta ja palkkiot

Yhtiön hallituksen jäsenmääräksi vahvistettiin kuusi. Carl-Johan Granvik, Jorma Haapamäki, Pekka Korhonen, Pekka Ojanpää, Reima Rytsölä sekä Annica Ånäs valittiin hallituksen jäseniksi toimikaudeksi, joka päättyy seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä. Carl-Johan Granvik valittiin hallituksen puheenjohtajaksi ja Jorma Haapamäki hallituksen varapuheenjohtajaksi.

Yhtiön hallituksen jäsenille maksetaan vuosipalkkiota seuraavasti: 55 000 euroa hallituksen puheenjohtajalle, 31 500 euroa hallituksen varapuheenjohtajalle 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. Niille hallituksen jäsenille, joiden kotipaikka on Suomen ulkopuolella, maksetaan kuitenkin kokouspalkkiota 900 euroa ja hallituksen puheenjohtajalle 1 800 euroa hallituksen kokoukselta sekä valiokuntien jäsenille 900 euroa ja valiokuntien puheenjohtajille 1200 euroa valiokuntien kokoukselta, jos hallituksen jäsen on fyysisesti läsnä kokouspaikalla. Hallituksen ja valiokuntien jäsenten matkakulut korvataan yhtiön matkustussäännön mukaisesti.

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 osavuositarkastus ajalta 1.1. - 31.3.2015 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.

Tilintarkastajan valinta ja palkkio

Tilintarkastajaksi valittiin uudelleen tilintarkastusyhteisö KPMG Oy Ab, joka on ilmoittanut, että KHT Ari Eskelinen 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 osakkeiden lukumäärä voi olla yhteensä enintään 10 650 000 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 30.6.2016 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 10 650 000 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 30.6.2016 asti.

Osakkeisiin liittyviä tapahtumia ja liputusilmoitukset

Yhtiö jatkoi omien osakkeiden takaisinosto-ohjelmaa 2.1.–27.3.2015. Yhtiöllä oli 27.3.2015 hallussaan yhteensä 722 284 omaa osaketta.

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

30.3.2015 yhteensä 880 Technopolis Oyj:n osaketta palautettiin yhtiön osakepalkkiojärjestelmän 2010–2012 ehtojen mukaisesti. Palautuksen jälkeen Technopolis Oyj:n hallussa oli 723 164 omaa osaketta.

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 ei ole käyttänyt näitä valtuutuksia.

Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

2.4.2015 Technopolis Oyj tiedotti myyvänsä 40 prosenttia Kuopion liiketoiminnastaan KPY Sijoitus Oy:lle 50 milj. euron käteishintaan.

Tulevaisuuden näkymät

Technopolis arvioi vuoden 2015 liikevaihdon ja käyttökateen olevan samaa tasoa tai hieman parempi kuin vuonna 2014. Vuonna 2014 liikevaihto oli 161,7 miljoonaa euroa ja käyttökate 87,2 miljoonaa euroa.

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

Helsinki 6.5.2015
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

| Meur | 1-3/ 2015 | 1-3/ 2014 | 1-12/ 2014 |
|--|--------------|--------------|---------------|
| Vuokratuotot | 36,6 | 35,7 | 144,8 |
| Palvelutuotot | 4,6 | 4,0 | 16,9 |
| Liikevaihto yhteensä | 41,2 | 39,7 | 161,7 |
| Liiketoiminnan muut tuotot | 0,0 | 0,1 | 0,5 |
| Kiinteistöjen hoitokulut | -10,1 | -10,9 | -41,2 |
| Hallinnon kulut 1) | -3,9 | -3,7 | -13,8 |
| Liiketoiminnan muut kulut | -5,0 | -4,5 | -20,0 |
| Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos | -5,9 | 1,0 | -40,5 |
| Poistot | -1,1 | -0,9 | -3,8 |
| Liikevoitto/-tappio | 15,3 | 20,7 | 42,9 |
| Realisoitumattomat valuuttakurssivoitot ja -tappiot | 2,1 | -3,2 | -22,1 |
| Rahoitustuotot ja -kulut | -7,2 | -5,1 | -20,2 |
| Tulos ennen veroja | 10,2 | 12,5 | 0,6 |
| Laskennalliset verot | 1,1 | 0,0 | 1,2 |
| Tuloverot | -2,1 | -1,0 | -4,8 |
| Tilikauden tulos | 9,2 | 11,5 | -3,0 |
| Tilikauden tuloksen jakautuminen: | | | |
| Emoyhtiön osakkeenomistajille | 7,9 | 8,8 | -11,7 |
| Määräysvallattomille | 1,4 | 2,7 | 8,8 |
| | 9,2 | 11,5 | -3,0 |
| Osakekohtainen tulos, laimentamaton | 0,06 | 0,07 | -0,15 |
| Osakekohtainen tulos, laimennusvaikutuksella oikaistu | 0,06 | 0,07 | -0,15 |
| KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA | | | |
| Tilikauden tulos | 9,2 | 11,5 | -3,0 |
| Muut laajan tuloksen erät | | | |
| Erät, jotka voidaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi: | | | |
| Muuntoerot | 12,0 | -1,8 | -20,6 |
| Myytavissä olevat rahoitusvarat | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Johdannaiset | 0,2 | -2,8 | -10,8 |
| Muihin laajan tuloksen eriin liittyvät verot | -0,1 | 0,4 | 2,5 |
| Tilikauden muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen | 12,1 | -4,2 | -29,0 |
| Tilikauden laaja tulos yhteensä | 21,3 | 7,3 | -32,0 |
| Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen: | | | |
| Emoyhtiön osakkeenomistajille | 18,3 | 4,1 | -36,6 |
| Määräysvallattomille | 3,0 | 3,3 | 4,6 |
| | 21,3 | 7,3 | -32,0 |

TASE, VARAT

| Meur | 31.03.2015 | 31.03.2014 | 31.12.2014 |
|--|------------|------------|------------|
| Pitkäaikaiset varat | | | |
| Aineettomat hyödykkeet | 6,6 | 6,1 | 6,8 |
| Aineelliset hyödykkeet | 12,7 | 22,2 | 19,6 |
| | 1 | 1 | 1 |
| Valmiit sijoituskiinteistöt | 410,9 | 427,7 | 378,4 |
| Rakenteilla olevat sijoituskiinteistöt | 26,2 | 9,8 | 26,5 |
| Sijoitukset | 10,8 | 11,9 | 10,8 |
| Laskennalliset verosaamiset | 19,5 | 15,9 | 17,8 |
| | 1 | 1 | 1 |
| Pitkäaikaiset varat | 486,7 | 493,6 | 459,7 |
| Lyhytaikaiset varat | 45,4 | 52,7 | 43,2 |
| | 1 | 1 | 1 |
| Varat yhteensä | 532,1 | 546,3 | 502,9 |

TASE, OMA PÄÄOMA JA VELAT

| Meur | 31.03.2015 | 31.03.2014 | 31.12.2014 |
|---|------------|------------|------------|
| Oma pääoma | | | |
| Osakepääoma | 96,9 | 96,9 | 96,9 |
| Ylikurssirahasto | 18,6 | 18,6 | 18,6 |
| Oman pääoman ehtoinen laina | 74,2 | 74,2 | 74,2 |
| Muut rahastot | 204,5 | 209,7 | 204,5 |
| Muuntoerot | -9,8 | -5,7 | -20,3 |
| Edellisten tilikausien voittovarot | 120,8 | 156,1 | 153,9 |
| Tilikauden tulos | 7,9 | 8,8 | -11,7 |
| Emoyhtiön osakkeenomistajien osuus | 513,0 | 558,5 | 516,1 |
| Määräysvallattomien omistajien osuus | 61,8 | 58,5 | 59,5 |
| Oma pääoma yhteensä | 574,8 | 617,0 | 575,6 |
| Velat | | | |
| Pitkäaikaiset velat | | | |
| Pitkäaikaiset rahoitusvelat | 685,5 | 684,0 | 659,7 |
| Muut pitkäaikaiset rahoitusvelat | 0,6 | 0,5 | 0,7 |
| Laskennalliset verovelat | 34,5 | 33,0 | 34,7 |
| Pitkäaikaiset velat yhteensä | 720,7 | 717,5 | 695,1 |
| Lyhytaikaiset velat | | | |
| Lyhytaikaiset rahoitusvelat | 166,9 | 166,1 | 182,2 |
| Ostovelat ja muut lyhytaikaiset rahoitusvelat | 69,8 | 45,7 | 50,0 |
| Lyhytaikaiset velat yhteensä | 236,6 | 211,8 | 232,3 |
| Velat yhteensä | 957,3 | 929,3 | 927,3 |
| | 1 | 1 | 1 |
| Oma pääoma ja velat yhteensä | 532,1 | 546,3 | 502,9 |

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

OMAN PÄÄOMAN MUUTOSLASKELMA
Meur

Emoyrityksen omistajille kuuluva oma pääoma

| | Osake pääoma | Ylikurssi-rahasto | Muut rahastot | Muuntoerot | Omat osakkeet | 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 | | | | | | 8,8 | 2,7 | 11,5 |
| Muut laajan tuloksen erät | | | | | | | | |
| Muuntoerot | | | | -2,5 | | | 0,7 | -1,8 |
| Johdannaiset | | | -2,1 | | | | -0,2 | -2,3 |
| Myytavissä 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 |
| Oma pääoma 01.01.2015 | 96,9 | 18,6 | 278,7 | -20,3 | -1,6 | 143,8 | 59,5 | 575,6 |
| Laaja tulos | | | | | | | | |
| Tilikauden tulos | | | | | | 7,9 | 1,4 | 9,2 |
| Muut laajan tuloksen erät | | | | | | | | |
| Muuntoerot | | | | 10,5 | 0,0 | | 1,5 | 12,0 |
| Johdannaiset | | | 0,0 | | | | 0,1 | 0,1 |
| Myytavissä olevat rahoitusvarat | | | 0,0 | | | | | 0,0 |
| Tilikauden laaja tulos yhteensä | | | 0,0 | 10,5 | | 7,9 | 3,0 | 21,3 |
| Liiketoimet omistajien kanssa | | | | | | | | |
| Osingonjako | | | | | | -15,9 | -0,7 | -16,6 |
| Omien osakkeiden hankinta | | | | | -1,1 | | | -1,1 |
| Oman pääoman ehtoisen lainan maksetut korot | | | | | | -4,5 | | -4,5 |
| Muut muutokset | | | 0,0 | | | 0,1 | 0,0 | 0,1 |
| Liiketoimet omistajien kanssa | | | 0,0 | | -1,1 | -20,3 | -0,7 | -22,1 |
| Oma pääoma 31.3.2015 | 96,9 | 18,6 | 278,7 | -9,8 | -2,7 | 131,4 | 61,8 | 574,8 |

| KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA | 1-3/ 2015 | 1-3/ 2014 | 1-12/ 2014 |
|---|--------------|--------------|---------------|
| Meur | | | |
| Liiketoiminnan rahavirta | | | |
| Tilikauden tulos | 9,2 | 11,5 | -3,0 |
| Oikaisut: | | | |
| Sijoituskiinteistöjen arvonmuutokset | 5,9 | -1,0 | 40,5 |
| Poistot | 1,1 | 0,9 | 3,8 |
| Osuus osakkuusyhtiöiden tuloksista | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Luovutusvoitot | 0,0 | | 0,1 |
| Muut oikaisut, joihin ei liity maksutapahtumaa | -2,0 | 0,3 | 0,5 |
| Rahoitustuotot ja -kulut | 7,1 | 8,3 | 42,2 |
| Verot | 1,0 | 1,0 | 3,6 |
| Käyttöpääoman muutos | 0,3 | 2,4 | 1,8 |
| Saadut korot | 0,0 | 0,1 | 0,3 |
| Saadut osingot | 0,0 | | 0,0 |
| Maksetut korot ja maksut | -3,9 | -4,0 | -15,5 |
| Muut rahoituserät liiketoiminnasta | -3,7 | -1,6 | -5,2 |
| Maksetut verot | -0,8 | -0,5 | -2,6 |
| Liiketoiminnan rahavirta | 14,3 | 17,2 | 66,6 |
| Investointien rahavirta | | | |
| Investoinnit sijoituskiinteistöihin | | -10,0 | -53,2 |
| Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin | -12,2 | -0,2 | -11,1 |
| Investoinnit muihin sijoituksiin | 0,0 | | |
| Myönnetyt lainat | | | |
| Lainasaamisten takaisinmaksut | | 0,3 | 1,3 |
| Luovutustulot muista sijoituksista | | 0,1 | 0,9 |
| Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutustulot | 0,0 | 0,0 | 6,7 |
| Tytäryritysten hankinta | | -1,9 | -4,6 |
| Myydyt osakkuusyhtiöosakkeet | | | |
| Ostetut osakkuusyhtiöosakkeet | | | |
| Investointien rahavirta | -12,2 | -11,7 | -60,1 |
| Rahoituksen rahavirta | | | |
| Oman pääoman ehtoisten lainojen nostot | | | |
| Pitkäaikaisten lainojen lisäys | 47,5 | 26,1 | 83,0 |
| Pitkäaikaisten lainojen vähennys | -62,7 | -31,5 | -94,8 |
| Maksetut osingot | -5,6 | | -11,1 |
| Maksullinen osakeanti | | 0,2 | 0,3 |
| Omien osakkeiden hankkiminen | -1,1 | | -1,6 |
| Määräysvallattomien pääomansijoitus | | | |
| Oman pääoman ehtoisten lainan maksetut korot | | -5,6 | -5,6 |
| Tytäryritysten hankinta, ei muutosta määräysvallassa | | -0,4 | -0,4 |
| Lyhytaikaisten lainojen muutos | 18,7 | -8,9 | 1,4 |
| Rahoituksen rahavirta | -3,2 | -20,1 | -28,8 |
| Rahavarojen muutos | -1,2 | -14,5 | -22,3 |
| Valuuttakurssien muutosten vaikutus | 2,3 | -0,2 | -3,5 |
| Rahavarat tilikauden alussa | 28,3 | 54,1 | 54,1 |
| Rahavarat tilikauden lopussa | 29,3 | 39,3 | 28,3 |

SEGMENTTI-INFORMAATIO

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

SEGMENTTI-INFORMAATIO

| | 1-3/ 2015 | 1-3/ 2014 | 1-12/ 2014 |
|--------------------|--------------|--------------|---------------|
| Meur | | | |
| Liikevaihto | | | |
| Suomi | 30,3 | 29,2 | 118,6 |
| Baltic Rim | 6,3 | 5,9 | 24,9 |
| Skandinavia | 4,5 | 4,6 | 18,2 |
| Yhteensä | 41,2 | 39,7 | 161,7 |
| Käyttökate | | | |
| Suomi | 16,0 | 15,0 | 62,6 |
| Baltic Rim | 3,3 | 3,0 | 13,4 |
| Skandinavia | 2,3 | 3,0 | 12,0 |
| Kohdistamattomat | 0,6 | -0,4 | -0,8 |
| Yhteensä | 22,2 | 20,6 | 87,2 |
| Varat | | | |
| | 1 | 1 | 1 |
| Suomi | 060,5 | 115,9 | 060,2 |
| Baltic Rim | 281,1 | 273,2 | 257,2 |
| Skandinavia | 229,0 | 235,7 | 220,8 |
| Eliminoinnit | -38,5 | -78,5 | -35,3 |
| | 1 | 1 | 1 |
| Yhteensä | 532,1 | 546,3 | 502,9 |

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/ 2015 | 1-3/ 2014 | 1-12/ 2014 |
|---------------------------------------|--------------|--------------|---------------|
| Meur | | | |
| Liikevaihto | 41,2 | 39,7 | 161,7 |
| Liiketoiminnan muut tuotot | 0,0 | 0,1 | 0,3 |
| Liiketoiminnan muut kulut | -19,0 | -19,1 | -74,7 |
| Poistot | -1,1 | -0,9 | -3,8 |
| Liikevoitto/-tappio | 21,1 | 19,8 | 83,5 |
| Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä | -5,8 | -5,1 | -20,2 |
| Tulos ennen veroja | 15,3 | 14,7 | 63,3 |
| Verot operatiivisista eristä | -1,5 | -0,9 | -3,9 |
| Määräysvallattomien osuus | -1,1 | -1,1 | -3,5 |
| Tilikauden operatiivinen tulos | 12,7 | 12,8 | 55,9 |

EI-OPERATIIVINEN TULOS

| | | | |
|---|-------|-------|-------|
| Kertaluonteiset erät | 0,0 | -0,1 | -0,1 |
| Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos | -5,9 | 1,0 | -40,5 |
| Liikevoitto/-tappio | -5,9 | 0,9 | -40,6 |
| Realisoitumattomat valuuttakurssivoitot ja -tappiot | 0,8 | -3,2 | -22,1 |
| Tulos ennen veroja | -5,1 | -2,3 | -62,7 |
| Verot ei-operatiivisista eristä | 0,5 | -0,1 | 0,3 |
| Määräysvallattomien osuus | -0,2 | -1,7 | -5,2 |
| Tilikauden ei-operatiivinen tulos | -4,8 | -4,0 | -67,6 |
| | | | |
| Tilikauden tulos yhteensä | 7,9 | 8,8 | -11,7 |
| | | | |
| Osakekohtainen tulos, laimennettu: | | | |
| Operatiivisesta tuloksesta | 0,12 | 0,12 | 0,53 |
| Ei-operatiivisesta tuloksesta | -0,05 | -0,04 | -0,64 |
| Tilikauden tuloksesta | 0,07 | 0,08 | -0,11 |
| Oman pääoman ehtoisen lainan koron vaikutus | -0,01 | -0,01 | -0,04 |
| Oikaistusta tilikauden tuloksesta | 0,06 | 0,07 | -0,15 |

TUNNUSLUVUT

| | 1-3/ 2015 | 1-3/ 2014 | 1-12/ 2014 |
|--|--------------|--------------|---------------|
| Liikevaihdon muutos, % | 3,8 | 33,5 | 28,0 |
| Liikevoitto/-tappio / liikevaihto, % | 37,1 | 52,2 | 26,5 |
| Koronmaksukyky | 5,5 | 4,6 | 4,8 |
| Omavaraisuusaste, % | 37,7 | 40,1 | 38,5 |
| Luototusaste, % | 59,1 | 58,5 | 59,7 |
| Henkilöstö konserniyhtiöissä keskimäärin tilikauden aikana | 221 | 198 | 214 |
| Bruttoinvestoinnit taseen varoihin, milj. euroa | 32,7 | 7,4 | 69,1 |
| Sijoituskiinteistöjen nettovuokratuotto, % 2) | 7,8 | 7,2 | 7,5 |
| Taloudellinen vuokrausaste, % | 93,8 | 94,0 | 94,7 |
| Tulos/osake | | | |
| laimentamaton, euroa | 0,06 | 0,07 | -0,15 |
| laimennettu, euroa | 0,06 | 0,07 | -0,15 |
| Liiketoiminnan rahavirta/osake, euroa | 0,13 | 0,16 | 0,63 |
| Oma pääoma/osake, euroa | 4,15 | 4,55 | 4,17 |
| Osakkeiden (osakeantioikaistu) lukumäärä keskimäärin 3) | | | |
| laimentamaton | 105 788 | 106 290 | 106 015 |
| laimennettu | 468 | 842 | 829 |
| | 105 788 | | 106 015 |
| | 468 | 106 376 449 | 829 |
| | 105 788 | | 106 083 |
| Osakkeiden (osakeantioikaistu) lukumäärä kauden lopussa | 468 | 106 407 741 | 079 |

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

3) Osakemäärät eivät sisällä yhtiön hallussa olevia omia osakkeita.

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

VASTUUSITOUMUKSET

| Meur | 31.03.2015 | 31.03.2014 | 31.12.2014 |
|--|------------|------------|------------|
| Panttaukset ja takaukset omasta velasta | | | |
| Kiinteistökiinnitykset | 1 036,2 | 1 057,7 | 1 009,5 |
| Pantatut kiinteistöosakkeet ja sijoituskiinteistöt | 773,9 | 801,4 | 758,5 |
| Kiinnitykset maanvuokramaksujen vakuudeksi | 3,6 | 3,6 | 3,6 |
| Muut takausvastuut | 112,5 | 194,0 | 133,8 |
| Leasingvastuut, koneet ja kalusto | 4,9 | 4,0 | 4,8 |
| Hankevastuut | 0,2 | 0,3 | 0,3 |
| Koron- ja valuutanvaihtosopimukset | | | |
| Nimellisarvot | 498,4 | 403,6 | 482,9 |
| Käyvät arvot | -17,1 | -9,1 | -17,1 |

RAHOITUSVAROJEN JA -VELKOJEN JAKAUTUMINEN 31.3.2015

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 | Jakotettuun hankintamenoon arvostetut rahoitusvelat | Käypään arvoon arvostetut varat/-velat | Yhteensä |
|--|-------------------------|---------------------------------|---|--|------------|
| Pitkäaikaiset rahoitusvarat | | | | | |
| <i>Käypään arvoon arvostetut varat</i> | | | | | |
| Myytävissä olevat rahoitusvarat | | | | | |
| Myytävissä olevat sijoitukset (taso 1) | | 1,1 | | | 1,1 |
| Myytävissä olevat ei-noteeratut rahoitusvarat (taso 3) | | 3,7 | | | 3,7 |
| Pitkäaikaiset muut saamiset | 0,1 | | | | 0,1 |
| Yhteensä | 0,1 | 4,8 | | | 4,8 |
| Lyhytaikaiset varat | | | | | |
| Myyntisaamiset ja muut saamiset | | | | | |
| Myyntisaamiset | 4,3 | | | | 4,3 |
| Muut lyhytaikaiset saamiset | 11,8 | | | | 11,8 |

| | | | |
|--|------|-------|------------|
| Rahavarat | 29,3 | | 29,3 |
| Kaupankäyntijohdannaiset | | | |
| Koronvaihtosopimukset (taso 2) | | 0,0 | 0,0 |
| Yhteensä | 45,4 | 0,0 | 45,4 |
| <hr/> | | | |
| Pitkäaikaiset velat | | | |
| <i>Jaksotettuun hankintamenoön arvostetut velat</i> | | | |
| Pitkäaikaiset rahoitusleasingvelat (taso 2) | | 32,6 | 32,6 |
| Pitkäaikaiset korolliset velat (taso 2) | | 652,9 | 652,9 |
| Pitkäaikaiset korottomat velat (taso 2) | | 0,6 | 0,6 |
| Pitkäaikaiset muut velat | | 34,5 | 34,5 |
| Yhteensä | | 720,7 | 720,7 |
| <hr/> | | | |
| Lyhytaikaiset velat | | | |
| <i>Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvelat</i> | | | |
| Kaupankäyntijohdannaiset | | | |
| Koronvaihtosopimukset, suojauslaskennan kriteerit täyttävät (taso 2) | | 17,1 | 17,1 |
| <i>Jaksotettuun hankintamenoön arvostetut velat</i> | | | |
| Lyhytaikaiset rahoitusleasingvelat | | 2,8 | 2,8 |
| Muut lyhytaikaiset korolliset velat | | 164,0 | 164,0 |
| Ostovelat ja muut velat | | 52,3 | 52,3 |
| Kauppahintavelat | | 0,0 | 0,0 |
| Tuloverovelka | | 0,4 | 0,4 |
| Yhteensä | | 219,5 | 17,1 236,6 |