

Technopolis-konsernin osavuositiedot 1.1. - 30.9.2014

Kannattava kasvu jatkuu

Pääkohdat 1-9/2014 verrattuna 1-9/2013

- liikevaihto nousi 120,3 (91,6) milj. euroon, jossa kasvua 31,3 %
- käyttökate nousi 65,3 (47,2) milj. euroon, jossa kasvua 38,3 %
- taloudellinen vuokrausaste oli 93,5 (92,0) %
- tulos/osake oli 0,14 (0,14) euroa, sisältäen käyvän arvon muutokset ja realisoitumattomat valuuttakurssitappiot
- käyvät arvot alenivat -16,1 (-13,0) milj. euroa
- realisoitumattomia valuuttakurssieroja oli -5,4 (-3,9) milj. euroa
- operatiivinen tulos (EPRA) nousi 39,2 (29,3) milj. euroon, jossa kasvua 33,5 %
- operatiivinen tulos/osake (EPRA) oli 0,37 (0,35) euroa
- nettovarallisuus/osake (EPRA) oli 4,89 (5,02) euroa

Vuonna 2013 toteutetut yrityskaupat ja kampusten laajennusinvestoinnit kasvattivat voimakkaasti yhtiön liiketoimintaa ja liikevaihto kasvoi 31,3 %. Yhtiön kustannustehokkuus on pysynyt hyvällä tasolla. Käyttökate nousi 38,3 % ja kulut kasvoivat 20,9 %.

Keskeiset tunnusluvut	7-9/ 2014	7-9/ 2013	1-9/ 2014	1-9/ 2013	1-12/ 2013
Liikevaihto, milj. euroa	40,3	30,8	120,3	91,6	126,3
Käyttökate, milj. euroa	22,7	17,1	65,3	47,2	64,1
Liikevoitto, milj. euroa	16,0	9,9	46,4	32,3	43,9
Tilikauden tulos, milj. euroa	8,2	5,1	25,0	15,6	31,6
Tulos/osake, euroa	0,06	0,04	0,14	0,14	0,30
Liiketoiminnan rahavirta/osake, euroa			0,47	0,37	0,53
Omavaraisuusaste, %			40,6	39,4	40,2
Oma pääoma/osake, euroa			4,60	4,55	4,66

Osakekohtaisia tulos- ja taselukuja on osakeantikorjattu.

EPRA:n suositusten mukaiset keskeiset tunnusluvut	7-9/ 2014	7-9/ 2013	1-9/ 2014	1-9/ 2013	1-12/ 2013
Operatiivinen tulos, milj. euroa	14,1	10,8	39,2	29,3	40,5
Operatiivinen tulos/osake, euroa	0,13	0,13	0,37	0,35	0,47
Nettovarallisuus/osake, euroa			4,89	5,02	4,94
Nettovuokratuotto, %			7,3	7,6	7,6
Taloudellinen vuokrausaste, %			93,5	92,0	93,6

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

Toimitusjohtaja Keith Silverang:

"Vuoden kolmas neljännes oli yhtiölle edelleen hyvä. Liikevaihto sekä käyttökate kasvoivat voimakkaasti taseen ja vuokrausasteen säilyessä vahvoina.

Suomen talousnäköymät ovat edelleen vaatimattomat. Venäjällä talousnäköymät ovat heikentyneet. Baltian maissa ja Norjassa talous jatkaa maltillista kasvuaan. Technopolikselta tilanne vaatii jatkuvaa panostusta asiakastytyväisyyteen ja hyvään palveluun sekä aktiiviseen myyntiin.

Technopolis on menestynyt haasteellisissa olosuhteissa - oli pa kysymys sitten vuokrausasteesta, asiakas-tyytyväisyydestä tai taloudellisista tunnusluvuista. Pietarissa olemme onnistuneet nostamaan Pulkovo 2:n vuokrausastetta ja vuokratasoa merkittävästi. Venäjä edustaa noin 6 prosenttia yhtiön portfolioista. Vilnassa ja Tallinnassa vuokrausasteet ovat erittäin korkeita ja edellytykset kannattavaan kasvuun ovat olemassa myös jatkossa. Suomessa olemme pystyneet säilyttämään markkinoita korkeammat vuokrausasteemme.

Technopoliksen strategiassa korostetaan yhtiön kansainvälistä laajentumista, palveluliiketoiminnan kasvua ja kiinteistöportfolion jalostamista. Tavoitteenamme on tulevaisuudessa vähentää Suomesta tulevaa noin 70 prosentin liikevaihdon osuutta. Tämä tapahtuu kasvamalla suhteellisesti voimakkaammin ulkomailla ja Suomessa ainoastaan kasvupotentiaalia omaavilla paikkakunnilla. Nykyiseen konseptiin sopimattomia kiinteistöjä myydään Suomessa, mistä syyskuussa myyty Oulun Lentokenttien 22 000 neliömetrin tuotanto-kiinteistö on hyvä esimerkki.

Uskomme saavuttamamme kuluvalle vuodelle asettamamme taloudelliset tavoitteet.”

Yhtiön liiketoimintaympäristö ja liiketoimintasegmentit

Yhtiöllä oli katsauskauden lopulla 758 200 m² vuokrattavaa pinta-alaa, joka jakautuu kolmeen liiketoimintasegmenttiin.

Suomi

Finanssialan keskusliiton (FK) keräämän konsensusennusteen mukaan Suomen bruttokansantuotteen odotetaan vuonna 2014 alenevan -0,2 %, inflaation olevan 1,2 % ja työttömyysasteen 8,6 %. Venäjälle asetetut talouspakotteet ja Suomen sekä Euroopan talouden rakenteelliset ongelmat viivästyttävät talouden kääntä parempaan.

Suomi	1-9/2014	1-9/2013	Muutos, %	1-12/2013
Kampusten lukumäärä	17	17	-	17
Vuokrattava pinta-ala, m ²	560 200	525 700	6,6	555 900
Keskimääräinen vuokra, €/m ²	16,31	15,92	2,5	16,21
Taloudellinen vuokrausaste, %	92,1	91,0	1,1%-yks	92,9
Liikevaihto vuokraustoiminnasta, milj. euroa	77,1	70,4	9,6	94,9
Liikevaihto, milj. euroa	88,1	81,0	8,8	109,4
Käyttökate, milj. euroa	47,6	42,2	12,9	56,1
Markkinoiden nettotuottovaade, keskiarvo, %	7,9	8,0	-0,1%-yks	7,9
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, milj. euroa	957,2	870,0	10,0	981,0

Vertailukaudesta Technopoliksen liiketoimintaa ja käypiä arvoja Suomessa kasvattivat uusien rakennusten käyttöönotot Jyväskylässä ja Kuopiossa sekä ostetut kiinteistöt Oulussa ja Espoossa.

Baltic Rim

Segmentti sisältää Viron, Venäjän ja Liettuan. Viron bruttokansantuotteen ennustetaan kasvavan kuluvana vuonna 0,7 %, inflaation olevan 0,4 % ja työttömyysasteen 8,1 %. Talouskasvua painavat euroalueen ja Venäjän alentuneet talousnäkyvät, jotka ovat heikentäneet vientisektorin näkymiä. Venäjän bruttokansantuotteen ennustetaan kasvavan 0,3 %, inflaation olevan 7,3 % ja työttömyysasteen 5,4 %. Venäjän talouskasvua heikentävät Euroopan unionin maalle asettamat talouspakotteet. Liettuan bruttokansantuotteen ennustetaan kasvavan 2,5 %, inflaation olevan 0,3 % ja työttömyysasteen 10,8 %. Kasvun moottorina on tuottavuuden kasvu.

Baltic Rim	1-9/2014	1-9/2013	Muutos, %	1-12/2013
Kampusten lukumäärä	3	3	-	3
Vuokrattava pinta-ala, m ²	134 600	92 100	46,1	119 500
Keskimääräinen vuokra, €/m ²	15,33	14,42	6,3	15,04
Taloudellinen vuokrausaste, %	98,3	98,5	-0,2%-yks	99,1
Liikevaihto vuokraustoiminnasta, milj. euroa	17,6	10,2	73,0	15,3
Liikevaihto, milj. euroa	18,5	10,6	74,2	15,9
Käyttökate, milj. euroa	10,1	5,1	100,2	7,6
Markkinoiden nettotuottovaade, keskiarvo, %	9,0	9,4	-0,4%-yks	9,0
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, milj. euroa	247,6	168,1	47,3	212,4

Tallinnan ja Pietarin kampusten laajennusinvestoinneista sekä 31.5.2013 toteutetusta Vilnan kampuksen oston johtuen liiketoiminta ja kiinteistöjen käyvät arvot kasvoivat voimakkaasti.

Skandinavia

Norjan bruttokansantuotteen ennustetaan kasvavan 2,3 %, inflaation olevan 2,0 % ja työttömyysasteen 3,4 % vuonna 2014. Bruttokansantuotteen kasvua vahvistaa korkea työllisyys ja yksityinen kulutus.

Skandinavia	1-9/2014	1-9/2013	Muutos, %	1-12/2013 *)
Kampusten lukumäärä	1	-	-	1
Vuokrattava pinta-ala, m ²	63 400	-	-	71 400
Keskimääräinen vuokra, €/m ²	25,46	-	-	21,16
Taloudellinen vuokrausaste, %	94,9	-	-	89,5
Liikevaihto vuokraustoiminnasta, milj. euroa	13,4	-	-	1,0
Liikevaihto, milj. euroa	13,7	-	-	1,0
Käyttökate, milj. euroa	9,0	-	-	0,6
Markkinoiden nettotuottovaade, keskiarvo, %	6,4	-	-	6,5
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, milj. euroa	224,9	-	-	217,0

*) 11. – 31.12.2013

Oslo IT Fornebu kampuksen kauppa toteutettiin 11.12.2013, minkä vuoksi vertailutietoja viime vuoden kolmelta ensimmäiseltä neljännekseltä ei ole saatavilla. Vuoden 2013 lopussa vapaana olleista 8 000 m²:n tiloista 4 200 m² voidaan kunnostaa vuokrauskäyttöön ja 3 800 m² muutettiin palvelutiloiksi.

Taloudellinen kehitys

Konsernin koko liikevaihto oli 120,3 (91,6) milj. euroa, jossa oli kasvua 31,3 %. Konsernin vuokratuotot olivat 108,1 (80,5) milj. euroa, jossa kasvua 34,2 % vuoden 2013 vastaavaan katsauskauteen. Kasvu johtui pääosin vuokrattavan pinta-alan määrän lisäyksestä. Palvelutuotot olivat 12,2 (11,1) milj. euroa ja kasvua kertyi 10,2 %. Palveluliiketoiminnan vuokratuottoja hitaampaan kasvuun vaikuttivat kampusten ostot. Kampuksesta riippuen palveluliiketoiminnan odotetaan saavuttavan liikevaihtotavoitteensa noin 1–3 vuoden kuluessa oston.

Konsernin käyttökate nousi tammi-syyskuussa 65,3 (47,2) milj. euroon, jossa oli kasvua 38,3 %. Käyttökateprosentti oli 54,3 (51,5) %.

Liiketoiminnan ripeä kasvu nosti kuluja, jotka kasvoivat 20,9 % verrattuna vuoden 2013 vastaavaan katsauskauteen. Kiinteistöjen hoitokulut nousivat 30,3 (23,4) milj. euroon eli 29,5 %. Konsernin hallintokulut kasvoivat 9,7 (7,5) milj. euroon, missä oli nousua 30,7 %. Hallintokuluihin sisältyy 0,5 milj. euroa kertaluonteisia kuluja. Liiketoiminnan muut kulut nousivat 2,5 % ja olivat 15,2 (14,8) milj. euroa.

Katsauskaudella sijoituskiinteistöjen käyvät arvot laskivat -16,1 (-13,0) milj. euroa. Suomessa käyvät arvot laskivat 23,8 milj. euroa, josta 10,1 milj. euroa johtui yhtiön tekemistä konservatiivisista tulevaisuuden

vuokrausasteolettamuksista, 7,1 milj. euroa ajanmukaistamiskulujen noususta ja loput muun muassa tuotovaatimusten nettonoususta. Konsernin liikevoitto oli 46,4 (32,3) milj. euroa.

Konsernin nettorahoituskulut olivat -19,7 (-14,9) milj. euroa. Rahoituseriin kirjattiin -5,4 (-3,9) milj. euroa realisoitumattomia valuuttakurssieroja. Konsernin tulos ennen veroja oli 26,7 (17,3) milj. euroa. Katsauskauden tulos oli 25,0 (15,6) milj. euroa.

EPRA:n suositusten mukaisesti laskettu operatiivinen tulos oli 39,2 (29,3) milj. euroa, jossa kasvua oli 33,5 %. Osakekohtainen tulos nousi 0,37 (0,35) euroon osakkeelta. EPRA:n suositusten mukaisen tuloksen kasvuun vaikuttivat liikevaihdon ja käyttökateen kasvu. Rahoituskulut EPRA:n operatiivisessa tuloksessa olivat 14,3 (10,7) milj. euroa, jossa kasvua 33,6 %. Verot operatiivisista eristä kasvoivat 40,0 % ja ne olivat 5,8 (4,2) milj. euroa.

Asiakkuudet ja sopimuskanta

Technopoliksella on yhteensä lähes 1 700 asiakasta ja sen tiloissa työskentelee noin 40 000 työntekijää. Kahdellekymmenelle suurimmalle asiakkaalle oli 30.9.2014 vuokrattuna oli 27,9 % yhtiön vuokrattavasta pinta-alasta.

Sopimuskanta, % pinta-alasta

Maturiteetti, vuosia	30.9.2014	30.6.2014	31.3.2014	31.12.2013
< 1	17	14	17	22
1-3	25	24	21	22
3-5	12	9	12	13
> 5	21	24	22	26
Toistaiseksi voimassa olevat	25	28	28	17
Keskimääräinen voimassa oloaika, kk	40	40	37	35
Vuokrasopimuskanta, milj. euroa	463,5	468,2	478,6	470,5

Investoinnit

Katsauskauden aikana käynnissä olleet investointikohteet, niiden vuokrattavat pinta-alat sekä arvioitu hankintameno 30.9.2014:

Alue	Nimi	Esivuokrausaste, %	m ²	milj. euroa	Vakiintunut tuotto, % *)	Käyttöönotto
Pietari	Pulkovo 2 **)	80,5	18 700	42,0	12,6	10/2014
Tallinna	Löötsa 5 ***)	8,6	9 200	17,0**)	8,8	09/2015
Vantaa	G-talo	30,0	5 300	18,3	8,0	09/2015
Tampere	Yliopistorinne 3-4	28,9	11 900	39,0	7,2	03/2016

*) Vakiintunut nettotuotto = arvioitu nettotuotto / hankintahinta

***) Käyttöönotto vaiheittain

****) Technopoliksen osuus 51 % hankinnasta

Rahoitus

Konsernin taseen loppusumma oli 1 556,9 (1 212,8) milj. euroa, josta vierasta pääomaa oli 930,2 (738,2) milj. euroa. Konsernin oma pääoma/osake oli 4,60 (4,55) euroa. Konsernin omavaraisuusaste oli 40,6 (39,4) % ja luototusaste oli 58,1 (57,2) %. Konsernin nettovelkaantumisaste oli kauden lopussa 130,4 (136,6) % ja koronmaksukyky oli 4,8 (5,6).

Kauden lopussa korollisia velkoja rahoituslaitoksilta oli 851,3 (658,3) milj. euroa ja lainapääomilla painotettu laina-aika oli 6,3 (8,1) vuotta. Korollisten velkojen keskiporko ilman hybridilainan korkovaikutusta oli 2,47 (2,08) %. Keskiporkkoa nostivat pääasiassa Norjan kruunumääräinen velka ja kasvanut korkojen suojausaste.

Kauden lopussa korollisista veloista 51,2 (60,8) % oli vaihtuvakorkoisia lainoja ja 48,8 (39,2) % oli kiinteäkorkoisia 13-60 kuukauden ajalle. Korollisista veloista 2,1 (5,3) % on sidottu alle 3 kuukauden euribor-

korkoon ja 49,1 (55,5) % on sidottu 3–12 kuukauden euribor-korkoon. Kauden lopussa konsernin korkosidonnaisuusaika oli 2,2 (1,9) vuotta.

Katsauskauden päättyessä Technopoliksella oli sitovia käyttämättömiä luottolimiittejä 110,8 (116,7) milj. euroa ja rahavaroja 34,3 (10,0) milj. euroa. Luottolimiiteistä 86,1 (102,6) milj. euroa koostuu lainalimiiteistä ja 24,7 (14,1) milj. euroa shekkililimiitistä. Lisäksi yhtiöllä on kooltaan 150,0 (120,0) milj. euron yritystodistusohjelma, josta oli katsauskauden päättyessä käytössä 52,5 (48,0) milj. euroa.

Katsauskautta seuraavan 12 kuukauden aikana olemassa olevista korollisista veloista erääntyy maksettavaksi 177,7 (130,2) milj. euroa.

Katsauskauden lopussa yhtiön viisi suurinta luotonantajaa olivat Euroopan investointipankki, Handelsbanken, Nordea, Skandinaviska Enskilda Banken ja Swedbank. Niiden luotonanto yhtiölle oli yhteensä 605,7 milj. euroa.

Yhtiön lainoista kovenantteja sisältyy 658,5 (472,8) milj. euron lainapääomaan, josta omavaraisuusasteeseen liittyviä kovenantteja sisältyy 376,8 (354,3) milj. euron lainoista. Takaisinmaksuehto sisältyy 306,1 (199,7) milj. euron lainoista. Jos omavaraisuus laskee alle 33 %:in tulee 95,9 milj. euron lainapääoma takaisinmaksettavaksi. Omavaraisuuden laskiessa alle 30 %:in nousee määrä edelleen 210,2 milj. eurolla. Korkomarginaaliin vaikuttavia ehtoja sisältyy 163,3 (174,1) milj. euron lainoista. Jos omavaraisuusaste näissä korkomarginaaliedhon sisältävissä lainoissa laskisi alle 33 %:iin, lainojen korkokulut kasvaisivat vuositasolla 0,8 (0,7) milj. euroa.

Yhden prosenttiyksikön rahamarkkinakorkojen muutos nostaisi korkokuluja vuositasolla 2,9 (2,9) milj. euroa. Katsauskauden päättyessä koronvaihtosopimuksia oli 392,9 (229,2) milj. euron pääoman määrälle. Korollisten velkojen suojausaste oli 46,1 (34,8) % ja keskimääräinen suojausaika oli 4,8 (5,5) vuotta. Katsauskauden jälkeen yhtiö on nostanut suojausasteen 59,8 %:iin, minkä seurauksena suojausaika nousi 5,3 vuoteen.

Organisaatio ja henkilöstö

Technopolis Oyj:n toimitusjohtajana toimii Keith Silverang. Yhtiön varatoimitusjohtajana toimii talousjohtaja Reijo Tauriainen.

Konsernin johtoryhmään kuuluvat Keith Silverang, Reijo Tauriainen, Juha Juntunen, Sami Juutinen, Kari Kokkonen ja Outi Raekivi.

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

Katsauskaudella konsernin palveluksessa oli keskimäärin 212 (185) henkilöä. Henkilöstömäärän nousu johtuu yritystoista ja yhtiön orgaanisesta kasvusta. Toimitilaliiketoiminnassa työskenteli keskimäärin 74 (64) henkilöä, palveluliiketoiminnassa 89 (78) henkilöä ja konsernitoiminnoissa 49 (43) henkilöä. Katsauskauden lopussa koko konsernin henkilöstömäärä oli 218 (187).

Vastuullisuus

Technopoliksen vastuullisuusstrategian tavoitteena on vertailukelpoisen kiinteistökannan kulutuksen ja päästöjen vähentäminen perusvuodesta 2011 vuoteen 2016. Syyskuussa 2014 hiilidioksidipäästöjen vähennystavoitetta nostettiin 20 %:sta 50 %:iin. Samalla yhtiö siirtyi ympäristöstrategiasta laajempaan vastuullisuusstrategiaan, joka käsittelee sille ja sen sidosryhmille tärkeitä vastuullisuuden osa-alueita kokonaisvaltaisesti.

Vertailukelpoisen kiinteistöjoukon pinta-alat on tarkistettu tuoreimpien huoltokirjatietojen mukaisiksi.

	1-9/2014	1-9/2011	%-muutos	Tavoite 2016
Energian kulutus, kWh/brm ²	161,1	171,9	-6,3	-10 %
Vedenkulutus, m ³ /henk.	3,2	4,4	-27,9	-8 %
Hiilidioksidipäästöt, CO ₂ e kg/brm ²	28,0	55,0	-49,1	-50 %

Kiinteistöjen energiakatselmusten, investointien ja käyttöteknisten säästötoimenpiteiden sekä kiinteistöhuollon energiatehokkuutta tukevan tavoiteasetannan myötä kasvanut ekotehokkuus on alentanut energian ja veden kulutusta. Energian kulutusta ovat kuitenkin osassa kohteita kasvattaneet jäähdytyksen lisääminen vanhempiin tiloihin ja lämmin kesä- sekä syyskausi. Tilojen vuokralais-, käyttöaste- ja käyttötapa-muutokset, kuten konesalit aiheuttavat myös kulutusmuutoksia. Päästöjen vähenemiseen vaikuttaa pääasiassa vihreän sähkön hyödyntäminen kaikilla Suomen kampuksilla ja kampusten energiansäästö.

Katsauskauden aikana Technopolis saavutti GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) -vertailussa Green Star -luokituksen ja yhteiskuntavastuuraportistaan EPRA:n pronssitason merkin. GRESB-vertailussa Technopolis oli paras Pohjoismaisessa toimistokiinteistöjen vertailuryhmässä.

Yhtiö on saavuttanut vuoden aikana viisi uutta LEED-luokitusta, joista yksi oli Technopoliksen ensimmäinen kansainvälinen kohde Pietarissa. Technopolis myös käynnisti kaksi uutta LEED-luokitusta tavoittelevaa uudisrakennushanketta ja aloitti kolmen olemassa olevan kohteen LEED-luokitushankkeet.

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.

Jälle-rahoitusriskin 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 jälle-rahoituksen 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. Valuuttamääräiset liiketapahtumat kirjataan tapahtumapäivän kurssiin. Näistä aiheutuneet kurssierot kirjataan tuloslaskelman muihin liiketoiminnan kuluihin tai rahoituskuluihin ja -tuottoihin liiketapahtuman luonteen mukaisesti.

Yhtiö ei valuuttasuojapolitiikkansa mukaisesti suojaa tase-eriä. Suurimmat vaikutukset ovat Venäjän ja Norjan tytäryhtiöillä. Niihin tehdyistä Venäjän rupla- 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 30.9.2014 tilanteen mukaan olisivat:

Valuutan %-muutos suhteessa euroon	Tuloslaskelma vaikutus, milj. euroa	Muuntoero vaikutus, milj. euroa	Kokonaisvaikutus omaan pääomaan, milj. euroa
RUB +10	5,2 milj. euroa	4,8 milj. euroa	10,0 milj. euroa
RUB -10	-4,3 milj. euroa	-3,9 milj. euroa	-8,2 milj. euroa
NOK +10	-	10,9 milj. euroa	10,9 milj. euroa
NOK -10	-	-8,9 milj. euroa	-8,9 milj. euroa

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. Sopimustyyppin käyttö riippuu markkinatilanteesta, kiinteistöstä 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 kierättämismahdollisuuksien suhteen. Technopolis suorittaa kiinteistöjen ostojen yhteydessä normaalit kiinteistö- ja ympäristökatselmukset 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 nostaen 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 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.

Hallitus

Technopoliksen hallituksessa on kuusi jäsentä: Sari Aitokallio, Carl-Johan Granvik, Jorma Haapamäki, Pekka Korhonen, Pekka Ojanpää sekä Timo Ritakallio. Hallituksen puheenjohtajana toimii Carl-Johan Granvik ja varapuheenjohtajana Jorma Haapamäki.

Hallituksen näkemyksen mukaan kaikki hallituksen jäsenet ovat riippumattomia yhtiöstä ja, Timo Ritakalliota lukuun ottamatta, sen merkittävistä osakkeenomistajista.

Hallituksen valiokunnat

Tarkastusvaliokunnan puheenjohtaja on Carl-Johan Granvik ja muut jäsenet ovat Sari Aitokallio ja Pekka Korhonen. Palkitsemis- ja henkilöstövaliokunnan puheenjohtaja on Timo Ritakallio ja muut jäsenet ovat Jorma Haapamäki ja Pekka Ojanpää.

Yhtiökokous

Technopolis Oyj:n varsinainen yhtiökokous pidettiin 26.3.2014 Espoossa. Yhtiökokous päätti hallituksen ehdotuksen mukaisesti jakaa osinkoa 0,10 euroa/osake. Osingon maksupäivä oli 8.4.2014. Yhtiökokouksen päätökset ovat luettavissa yhtiön [Internet-sivuilta](#).

Osakkeenomistajien nimitystoimikunta

Technopolis Oyj:n 27.3.2013 pidetty varsinainen yhtiökokous päätti perustaa osakkeenomistajien nimitystoimikunnan, jonka tehtävänä on valmistella hallituksen jäsenten valintaa ja palkkioita koskevat ehdotukset yhtiökokoukselle. Toimikunta on asetettu toistaiseksi.

Nimitystoimikunnassa toimivat 1.9.2014 omistustilanteen mukaan Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varman toimitusjohtaja Risto Murto puheenjohtajana, Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarisen toimitusjohtaja Harri Sailas ja Oulun kaupunginjohtaja Matti Pennanen. Technopolis Oyj:n hallituksen puheenjohtaja Carl-Johan Granvik osallistuu nimitystoimikunnan työhön asiantuntijana.

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 20.3.2014.

Huhtikuussa 2014 merkittiin optio-oikeuksilla 2007C yhteensä 103 891 Technopolis Oyj:n uutta osaketta, jotka merkittiin kaupparekisteriin 15.5.2014.

Osakkeiden merkintäaika 2007C optio-oikeuksilla päättyi 30.4.2014 ja yhtiöllä ei tämän jälkeen ole enää voimassaolevia optio-ohjelmia.

Katsauskauden jälkeisiä tapahtumia

16.10.2014 yhtiö ilmoitti yhtiön sijoitusjohtajan ja johtoryhmän jäsenen Sami Juutisen jättävän tehtävänsä 31.12.2014.

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.

Helsinki 29.10.2014

Technopolis Oyj
Hallitus

Lisätietoja:
Keith Silverang
Toimitusjohtaja
p. 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/ 2014	7-9/ 2013	1-9/ 2014	1-9/ 2013	1-12/ 2013
Meur					
Vuokratuotot	36,5	27,4	108,1	80,5	111,1
Palvelutuotot	3,8	3,3	12,2	11,1	15,2
Liikevaihto yhteensä	40,3	30,8	120,3	91,6	126,3
Liiketoiminnan muut tuotot	0,1	0,2	0,3	1,3	2,0
Kiinteistöjen hoitokulut	-9,6	-7,4	-30,3	-23,4	-32,8
Hallinnon kulut 1)	-3,1	-2,2	-9,7	-7,5	-11,1
Liiketoiminnan muut kulut	-4,9	-4,4	-15,2	-14,8	-20,4
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos	-6,1	-6,5	-16,1	-13,0	-17,6
Poistot	-0,6	-0,7	-2,8	-2,0	-2,7
Liikevoitto/-tappio	16,0	9,9	46,4	32,3	43,9
Realisoitumattomat valuuttakurssivoitot ja -tappiot	-3,0	-4,5	-5,4	-4,1	-5,7
Rahoitustuotot ja -kulut	-5,3	-0,5	-14,3	-10,8	-15,5
Tulos ennen veroja	7,7	4,9	26,7	17,3	22,6
Laskennalliset verot	1,6	1,3	1,8	2,2	13,8
Tuloverot	-1,1	-1,1	-3,5	-3,8	-4,9
Tilikauden tulos	8,2	5,1	25,0	15,6	31,6
Jakautuminen:					
Emoyhtiön osakkeenomistajille	7,4	4,5	18,2	14,2	28,8
Määräysvallattomille	0,8	0,6	6,8	1,5	2,7
	8,2	5,1	25,0	15,6	31,6
Osakekohtainen tulos, laimentamaton	0,06	0,04	0,14	0,14	0,30
Osakekohtainen tulos, laimennusvaikutuksella oikaistu	0,06	0,04	0,14	0,14	0,30

KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA

Tilikauden tulos	8,2	5,1	25,0	15,6	31,6
Muut laajan tuloksen erät					
Erät, jotka voidaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi:					
Muuntoerot	-0,4	-0,9	-1,3	-2,8	-3,5
Myytävissä olevat rahoitusvarat	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Johdannaiset	-1,2	0,0	-7,9	2,9	3,0
Muihin laajan tuloksen eriin liittyvät verot	0,2	0,0	1,7	-0,7	-0,7
Tilikauden muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen	-1,3	-0,9	-7,5	-0,6	-1,2
Tilikauden laaja tulos yhteensä	6,8	4,2	17,5	15,1	30,4
Jakautuminen:					
Emoyhtiön osakkeenomistajille	5,2	3,6	10,2	13,6	27,6
Määräysvallattomille	1,7	0,6	7,3	1,5	2,7
	6,8	4,2	17,5	15,1	30,4

TASE, VARAT

Meur	30.09.2014	30.09.2013	31.12.2013
Pitkäaikaiset varat			
Aineettomat hyödykkeet	6,6	5,7	6,3
Aineelliset hyödykkeet	30,0	23,0	18,6
Valmiit sijoituskiinteistöt	1 429,6	1 038,0	1 410,4
Rakenteilla olevat sijoituskiinteistöt	11,3	95,4	26,4
Sijoitukset	10,8	13,8	12,1
Laskennalliset verosaamiset	16,6	5,3	15,8
Pitkäaikaiset varat	1 504,9	1 181,2	1 489,6
Lyhytaikaiset varat	52,1	31,6	70,8
Varat yhteensä	1 556,9	1 212,8	1 560,4

TASE, OMA PÄÄOMA JA VELAT

Meur	30.09.2014	30.09.2013	31.12.2013
Oma pääoma			
Osakepääoma	96,9	96,9	96,9
Ylikurssirahasto	18,5	18,6	18,6
Oman pääoman ehtoinen laina	74,2	74,2	74,2
Muut rahastot	206,7	112,9	211,8
Muuntoerot	-6,0	-2,5	-3,2
Edellisten tilikausien voittovarot	156,2	142,5	142,2
Tilikauden tulos	18,2	14,2	28,8
Emoyhtiön osakkeenomistajien osuus	564,7	456,8	569,3
Määräysvallattomien omistajien osuus	62,0	17,2	55,0
Oma pääoma yhteensä	626,7	474,0	624,3
Velat			
Pitkäaikaiset velat			
Pitkäaikaiset rahoitusvelat	673,6	528,1	716,3
Muut pitkäaikaiset rahoitusvelat	0,6	4,2	0,5
Laskennalliset verovelat	31,1	40,3	32,8
Pitkäaikaiset velat yhteensä	705,4	572,6	749,6

Lyhytaikaiset velat			
Lyhytaikaiset rahoitusvelat	177,7	130,2	145,6
Ostovelat ja muut lyhytaikaiset rahoitusvelat	47,1	35,9	40,9
Lyhytaikaiset velat yhteensä	224,8	166,2	186,5
Velat yhteensä	930,2	738,8	936,1
Oma pääoma ja velat yhteensä	1 556,9	1 212,8	1 560,4

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

KONSERNIN RAHAVIRTUALASKELMA	1-9/ 2014	1-9/ 2013	1-12/ 2013
Meur			
Liiketoiminnan rahavirta			
Tilikauden tulos	25,0	15,6	31,6
Oikaisut:			
Sijoituskiinteistöjen arvomuutokset	16,1	13,0	17,6
Poistot	2,8	2,0	2,7
Osuus osakkuusyhtiöiden tuloksista	0,0	0,1	0,1
Luovutusvoitot	0,1	0,0	0,0
Muut oikaisut, joihin ei liity maksutapahtumaa	0,6	0,2	0,3
Rahoitustuotot ja -kulut	19,7	14,9	21,2
Verot	1,6	1,7	-8,9
Käyttöpääoman muutos	1,3	0,0	1,2
Saadut korot	0,2	0,1	0,2
Saadut osingot	0,0	0,0	0,0
Maksetut korot ja maksut	-11,9	-6,2	-8,4
Muut rahoituserät liiketoiminnasta	-0,9	-6,9	-10,2
Maksetut verot	-4,4	-2,9	-2,0
Liiketoiminnan rahavirta	50,5	31,5	45,2
Investointien rahavirta			
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	-35,4	-87,0	-114,4
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-2,2	-1,0	-4,2
Investoinnit muihin sijoituksiin			
Myönnetyt lainat		-1,6	-1,6
Lainasaamisten takaisinmaksut	1,1		0,3
Luovutustulot muista sijoituksista	0,9		
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutustulot	0,7	0,0	5,9
Tytäryritysten hankinta	-1,9	-22,7	-65,5
Myydyt osakkuusyhtiöosakkeet	0,0		0,0
Ostetut osakkuusyhtiöosakkeet			
Investointien rahavirta	-36,8	-112,3	-179,5
Rahoituksen rahavirta			
Oman pääoman ehtoisten lainojen nostot		75,0	75,0
Pitkäaikaisten lainojen lisäys	62,2	58,8	285,0
Pitkäaikaisten lainojen vähennys	-72,7	-45,9	-291,2
Maksetut osingot	-11,0	-15,1	-15,5
Maksullinen osakeanti	0,3	0,5	100,4
Määräysvallattomien pääomansijoitus			10,6
Oman pääoman ehtoisten lainan maksetut korot	-5,6		
Tytäryritysten hankinta, ei muutosta määräysvallassa	-0,4		
Lyhytaikaisten lainojen muutos	-5,6	2,2	9,7

Rahoituksen rahavirta	-32,8	75,5	174,1
Rahavarojen muutos	-19,0	-5,3	39,8
Valuuttakurssien muutosten vaikutus	-0,8	-0,4	-1,3
Rahavarat tilikauden alussa	54,1	15,7	15,7
Rahavarat tilikauden lopussa	34,3	10,0	54,1

OMAN PÄÄOMAN MUUTOSLASKELMA

Meur

	Emoyrityksen omistajille kuuluva oma pääoma						
	Osake- pääoma	Ylikurssi-rahasto	Muut rahastot	Muuntoerot	Kertyneet voittovarat	Irta- omistusten vallattomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
Oma pääoma 01.01.2013	96,9	18,6	110,2	0,3	157,0	16,1	399,0
Laaja tulos							
Tilikauden tulos					14,2	1,5	15,6
Muut laajan tuloksen erät							
Muuntoerot				-2,8			-2,8
Johdannaiset			2,2				2,2
Myytavissä olevat rahoitusvarat			0,0				0,0
Tilikauden laaja tulos yhteensä			2,2	-2,8	14,2	1,5	15,1
Liiketoimet omistajien kanssa							
Osingonjako					-15,1	-0,4	-15,5
Oman pääoman ehtoisen lainan liikkeeseen lasku			74,2				74,2
Muut muutokset			0,5		0,3	0,0	0,8
Liiketoimet omistajien kanssa			74,7		-14,8	-0,4	59,5
Oma pääoma 30.9.2013	96,9	18,6	187,2	-2,5	156,7	17,2	474,0
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
Myytavissä olevat rahoitusvarat			0,0				0,0
Tilikauden laaja tulos yhteensä			-5,2	-2,8	18,2	7,3	17,5
Liiketoimet omistajien kanssa							
Osingonjako					-10,6	-0,5	-11,1
Oman pääoman ehtoisen lainan maksetut korot					-4,3		-4,3
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

SEGMENTTI-INFORMAATIO

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

SEGMENTTI-INFORMAATIO

	7-9/ 2014	7-9/ 2013	1-9/ 2014	1-9/ 2013	1-12/ 2013
Meur					
Liikevaihto					
Suomi	29,2	26,6	88,1	81,0	109,4
Baltic Rim	6,5	4,1	18,5	10,6	15,9
Skandinavia	4,6		13,7		1,0
Yhteensä	40,3	30,8	120,3	91,6	126,3
Käyttökate					
Suomi	16,5	14,8	47,6	42,2	56,1
Baltic Rim	3,8	2,3	10,1	5,1	7,6
Skandinavia	3,0		9,0		0,6
Kohdistamattomat	-0,6	0,0	-1,5	0,0	-0,1
Yhteensä	22,7	17,1	65,3	47,2	64,1
Varat					
Suomi			1 065,9	952,2	1 147,9
Baltic Rim			280,5	316,5	282,7
Skandinavia			244,8		231,9
Eliminoinnit			-34,3	-55,9	-102,1
Yhteensä			1 556,9	1 212,8	1 560,4

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.

	7-9/ 2014	7-9/ 2013	1-9/ 2014	1-9/ 2013	1-12/ 2013
OPERATIIVINEN TULOS					
Meur					
Liikevaihto	40,3	30,8	120,3	91,6	126,3
Liiketoiminnan muut tuotot	0,1	0,2	0,2	1,1	1,3
Liiketoiminnan muut kulut	-17,6	-13,8	-55,0	-45,6	-64,0
Poistot	-0,6	-0,7	-2,8	-2,0	-2,7
Liikevoitto/-tappio	22,1	16,4	62,7	45,2	61,0
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-5,2	-4,8	-14,3	-10,7	-15,0
Tulos ennen veroja	16,9	11,6	48,4	34,5	46,0
Verot operatiivisista eristä	-0,9	-0,4	-5,8	-4,2	-4,0
Määräysvallattomien osuus	-1,9	-0,4	-3,4	-1,0	-1,5
Tilikauden operatiivinen tulos	14,1	10,8	39,2	29,3	40,5

EI-OPERATIIVINEN TULOS

Kertaluonteiset erät	0,0	0,0	-0,2	0,1	0,4
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos	-6,1	-6,5	-16,1	-13,0	-17,6
Liikevoitto/-tappio	-6,1	-6,5	-16,3	-12,9	-17,2
Realisoitumattomat valuuttakurssivoitot ja -tappiot	-3,1	-0,1	-5,4	-4,3	-6,2
Tulos ennen veroja	-9,2	-6,7	-21,7	-17,2	-23,4
Verot ei-operatiivisista eristä	1,3	0,6	4,2	2,5	12,9
Määräysvallattomien osuus	1,1	-0,2	-3,4	-0,4	-1,2
Tilikauden ei-operatiivinen tulos	-6,7	-6,4	-20,9	-15,2	-11,6
Tilikauden tulos yhteensä	7,4	4,5	18,2	14,2	28,8
Osakekohtainen tulos, laimennettu:					
Operatiivisesta tuloksesta	0,13	0,13	0,37	0,35	0,47
Ei-operatiivisesta tuloksesta	-0,06	-0,08	-0,20	-0,18	-0,14
Tilikauden tuloksesta	0,07	0,05	0,17	0,17	0,34
Oman pääoman ehtoisen lainan koron vaikutus	-0,01	-0,01	-0,03	-0,03	-0,04
Oikaistusta tilikauden tuloksesta	0,06	0,04	0,14	0,14	0,30

TUNNUSLUVUT

	1-9/ 2014	1-9/ 2013	1-12/ 2013
Liikevaihdon muutos, %	31,3	16,5	17,7
Liikevoitto/-tappio / liikevaihto, %	38,6	35,2	34,7
Koronmaksukyky	4,8	5,6	5,3
Omavaraisuusaste, %	40,6	39,4	40,2
Luototusaste, %	58,1	57,2	59,5
Henkilöstö konserniyhtiöissä keskimäärin tilikauden aikana	212	185	187
Bruttoinvestoinnit taseen varoihin, milj. euroa	37,5	149,8	466,7
Sijoituskiinteistöjen nettovuokratuotto, % 2)	7,3	7,6	7,6
Taloudellinen vuokrausaste, %	93,5	92,0	93,6
Tulos/osake			
laimentamaton, euroa	0,14	0,14	0,30
laimennettu, euroa	0,14	0,14	0,30
Liiketoiminnan rahavirta/osake, euroa	0,47	0,37	0,53
Oma pääoma/osake, euroa	4,60	4,55	4,66
Osakkeiden (osakeantioikaistu) lukumäärä keskimäärin			
laimentamaton	106 421 719	83 909 653	85 352 432
laimennettu	106 421 719	84 128 226	85 531 524
Osakkeiden (osakeantioikaistu) lukumäärä kauden lopussa	106 511 632	84 086 628	106 268 407

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

	7-9/ 2014	7-9/ 2013	1-9/ 2014	1-9/ 2013	1-12/ 2013
SIJOITUSKIINTEISTÖJEN KÄYVÄN ARVON MUUTOS					
Käyvän arvon muutos, Suomi	-1,5	-9,3	-23,8	-19,7	-5,7
Käyvän arvon muutos, Baltic Rim	0,0	4,0	3,1	4,6	3,6
Käyvän arvon muutos, Skandinavia	-0,1	0,0	1,3	0,0	1,6
Käyvän arvon muutos	-1,6	-5,3	-19,4	-15,1	-0,5
Muutokset sijoituskiinteistöjen hankintamenoissa tilikaudella	-8,4	-0,3	-7,1	-0,7	-19,7
Käyvän arvon muutos rakenteilla olevista kohteista	3,9	-0,9	10,4	2,8	2,5
Sijoituskiinteistöjen arvonmuutoksen tulosvaikutus	-6,1	-6,5	-16,1	-13,0	-17,6

VASTUUSITOUMUKSET

Meur	30.09.2014	30.09.2013	31.12.2013
Panttaukset ja takaukset omasta velasta			
Kiinteistökiinnitykset	1 070,3	237,9	1 051,0
Pantatut kiinteistöosakkeet ja sijoituskiinteistöt	766,8	704,8	782,5
Muut takausvastuut	206,1	162,1	173,3
Leasingvastuut, koneet ja kalusto	4,5	3,7	3,9
Hankevastuut	0,3	0,3	0,3
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset			
Nimellisarvot	401,4	284,2	400,4
Käyvät arvot	-14,0	-6,0	-6,7

RAHOITUSVAROJEN JA -VELKOJEN JAKAUTUMINEN 30.9.2014

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 hankintameno- on 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
<i>Jaksotettuun hankintameno- on arvostetut varat</i>					
Myytävissä olevat rahoitusvarat					
Myytävissä olevat ei-noteeratut rahoitusvarat, arvostettu hankintameno- (taso 3)		3,7			3,7
Pitkäaikaiset muut saamiset	0,1				0,1
Yhteensä	0,1	4,8			4,9
Lyhytaikaiset varat					

Myyntisaamiset ja muut saamiset			
Myyntisaamiset	4,9		4,9
Muut lyhytaikaiset saamiset	12,7		12,7
Rahavarat	34,3		34,3
Kaupankäyntijohdannaiset			
Koronvaihtosopimukset (taso 2)		0,2	0,2
Yhteensä	51,9	0,2	52,1
<hr/>			
Pitkäaikaiset velat			
<i>Jaksotettuun hankintamenoön arvostetut velat</i>			
Pitkäaikaiset rahoitusleasingvelat (taso 2)	33,0		33,0
Pitkäaikaiset korolliset velat (taso 2)	640,6		640,6
Pitkäaikaiset korottomat velat (taso 2)	0,6		0,6
Pitkäaikaiset muut velat	31,1		31,1
Yhteensä	705,4		705,4
<hr/>			
Lyhytaikaiset velat			
<i>Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvelat</i>			
Kaupankäyntijohdannaiset			
Koronvaihtosopimukset, suojauslaskennan kriteerit täyttävät (taso 2)		14,2	14,2
<i>Jaksotettuun hankintamenoön arvostetut velat</i>			
Lyhytaikaiset rahoitusleasingvelat	2,7		2,7
Muut lyhytaikaiset korolliset velat	175,0		175,0
Ostovelat ja muut velat	30,9		30,9
Kauppahintavelat	1,9		1,9
Tuloverovelka	0,3		0,3
Yhteensä	210,7	14,2	224,8