

Technopolis-konsernin tilinpäätöstiedote vuodelta 2013

Technopoliksella voimakkaan kasvun vuosi

- liikevaihto nousi 126,3 (107,3) milj. euroon, jossa kasvua 17,7 %
- käyttökate nousi 64,1 (55,8) milj. euroon, jossa kasvua 15,0 %
- taloudellinen vuokrausaste oli 93,6 (95,3) %
- tulos/osake oli 0,30 (0,33) euroa, sisältäen käyvän arvon muutokset ja realisoitumattomat valuuttakurssitappiot
- operatiivinen tulos (EPRA) nousi 40,5 (29,9) milj. euroon, jossa kasvua 35,6 %
- operatiivinen tulos/osake (EPRA) oli 0,47 (0,38) euroa
- nettovarallisuus/osake (EPRA) oli 4,90 (5,12) euroa
- hallituksen voitonjako ehdotus on 0,10 euroa/osake

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

Vuoden 2013 aikana yhtiö kasvatti voimakkaasti toimitilakantaansa ostamalla uusia kampuksia yhteensä 165 600 neliometriä ja samaan aikaan oli rakenteilla 77 900 neliometriä uutta vuokrattavaa toimitilaa. Käyttökate alensivat 2,3 milj. euron yrityskauppoihin ja aiempien yrityskauppojen lisäkauppahintoihin liittyvät kertaluonteiset kustannukset. Yhtiön tilikauden tulos oli 31,6 (27,0) miljoonaa euroa, jota alensivat sijoituskiinteistöjen -17,6 (-5,7) milj. euron käypien arvojen lasku ja rahoituseriin kirjatut -5,7 (0,6) milj. euron realisoitumattomat valuuttakurssivoitot ja -tappiot. Suomen verokannan muutoksen vaikutus nosti tilikauden tulosta 7,0 milj. eurolla.

EPRA:n (European Public Real Estate Association) suositusten mukaisesti laskettu operatiivinen tulos oli 40,5 (29,9) milj. euroa, jossa nousua oli 35,6 %. Muutos johtui pääasiallisesti käyttökateen kasvusta. EPRA-tuloksessa ei ole mukana realisoitumattomia valuuttakurssivoittoja ja -tappioita eikä käyvän arvon muutoksia.

Keskeiset tunnusluvut	10-12/ 2013	10-12/ 2012	1-12/ 2013	1-12/ 2012
Liikevaihto, milj. euroa	34,7	28,7	126,3	107,3
Käyttökate, milj. euroa	16,9	15,4	64,1	55,7
Liikevoitto, milj. euroa	11,6	15,2	43,9	48,0
Tilikauden tulos, milj. euroa	14,7	8,7	28,8	25,8
Tulos/osake, euroa (laimentamaton)	0,16	0,11	0,30	0,33
Tulos/osake, euroa (laimennettu)	0,16	0,11	0,30	0,33
Liiketoiminnan rahavirta/osake, euroa			0,53	0,50
Omavaraisuusaste, %			40,2	36,2
Oma pääoma/osake, euroa			4,62	4,46

Osakekohtaisia tulos- ja taselukuja on osakeantikorjattu.

EPRA:n suositusten mukaiset keskeiset tunnusluvut	10-12/ 2013	10-12/ 2012	1-12/ 2013	1-12/ 2012
Operatiivinen tulos, milj. euroa	11,2	10,0	40,5	29,9
Operatiivinen tulos/osake, euroa (laimennettu)	0,13	0,13	0,47	0,38
Nettovarallisuus/osake, euroa			4,90	5,12
Nettovuokratuotto, %			7,6	7,8
Taloudellinen vuokrausaste, %			93,6	95,3

Toimitusjohtaja Keith Silverang:

”Technopolista on kehitetty määrätietoisesti kansainväliseksi kiinteistösijoitusyhtiöksi. Kasvun ohella tavoitteena on ollut säilyttää hyvä kannattavuus ja terve rahoitusrakenne. Yhtiön tavoittelemaa kokoluokkaa ei ole vielä saavutettu, mutta viime vuosi vei meidät lähemmäs tavoitteitamme. Tästä syystä voimme olla viime vuoden saavutuksiimme tyytyväisiä.

Vuonna 2013 Technopolis investoi lähes puoli miljardia euroa uusiin kampuksiin Suomessa ja ulkomailla. Helmikuussa yhtiö osti Oulun Peltolasta ja toukokuussa Vlnasta kampukset. Loppuvuonna Technopolis osti vielä kampukset Espoon Otaniemestä ja Oslost. Jokainen kohde omaa houkuttelevan tuotto/riskisuhteen ja sopii erinomaisesti Technopolis-konseptiin ja kiinteistöportfolioon. Technopoliksella on mahdollisuus nostaa kohteiden arvoa ja kannattavuutta muun muassa kasvattamalla vuokrausasteita ja palvelutuottoja. Esimerkiksi Oulun Peltolan kampuksen taloudellinen vuokrausaste on noussut kymmenessä kuukaudessa yli 20 prosenttiyksikköä. Vlnassa Technopolis rakensi ostamansa kampuksen kolmannen vaiheen loppuun ja sai sen taloudellisen vuokrausasteen nousemaan lähes 100 prosenttiin. Oslon kaupan yhteydessä Technopolis sai vahvan paikallisen ja suomalaisen sijoittajakumppanin. Vuoden aikana tehdyt investoinnit rahoitettiin 75 miljoonan euron hybridilainalla ja 100 miljoonan euron osakeannilla sekä vahvojen pohjoismaisten pankkikumppaniemme myöntämällä lainoilla.

Yhtiön operatiivinen toiminta on jatkunut normaalisti jokaisen liiketoimintayksikön pyrkiessä parantamaan asiakastytyväisyyttä, vuokrausasteita ja kannattavuutta. Technopolis sai valmiiksi merkittävät rakennusprojektit Tallinnassa, Jyväskylässä ja Kuopiossa. Pietarin Pulkovo 2 -projekti on edennyt suunnitellusti.

Vuonna 2013 yhtiön liikevaihto kasvoi 17,7 prosenttia, käyttökate 15 prosenttia ja taloudellinen vuokrausaste nousi vuoden viimeisellä neljänneksellä 92 prosentista 93,6 prosenttiin. Yhtiön omavaraisuusaste on yli 40 prosenttia. Technopoliksen osakkeen kokonaistuotto vuoden aikana oli noin 30 prosenttia. Nämä luvut kertovat osaltaan menestyksekkäästä vuodesta.

Technopolis keskittyy vuonna 2014 viime vuonna ostettujen kampusten haltuunottoon, vuokrausasteiden nostoon ja kannattavuuden parantamiseen. Loppuvuoden aikana tehtyjen suurten yrityskauppojen ansiosta liikevaihto ja käyttökate kasvavat voimakkaasti vuonna 2014. Kansainvälisen liiketoiminnan osuus liikevaihdosta alkaa olla lähellä vuoden 2016 loppuun asetettua 50 miljoonan euron tavoitetta ja kaikilla lähimarkkinoilla on edelleen hyviä kannattavan kasvun mahdollisuuksia.

Yhtiössä on vielä paljon kehityspotentiaalia. Technopolis jatkaa ponnisteluja toiminnan skaalautuvuuden, tuottavuuden ja tehokkuuden lisäämiseksi. Yhtiö tulee edelleen jalostamaan kiinteistöportfoliotaan, mikä voi uusien investointien lisäksi tarkoittaa myös konseptiin sopimattomien kiinteistöjen tai kampusten myyntejä. Tavoitteena on, että jokaisella kampuksella voidaan saavuttaa vahva asiakastytyväisyys, korkeat vuokrausasteet ja jatkuva, kannattava kasvu.

Olemme varovaisen optimistisia myös yleisen taloudellisen toimintaympäristön suhteen, sillä merkkejä parantuvasta makrotalouden kehityksestä on jo näkyvissä. Meillä on liiketoimintaa Pohjoismaissa ja Baltiassa, joissa Technopoliksen palvelukonsepti on osoittautunut toimivaksi kilpailutekijäksi. Technopoliksella on hyvät lähtökohdat jatkaa matkaansa kannattavana, kansainvälisenä kasvuyrityksenä.”

Yhtiön liiketoimintaympäristö

Finanssialan keskusliiton (FK) keräämän konsensusennusteen mukaan Suomen bruttokansantuotteen odotetaan alentuneen 0,8 % vuonna 2013. Taloutta heikentävät kasvanut työttömyys, vientiteollisuuden heikko suhdanne ja kiristyneen verotuksen alentama yksityinen kulutus. Tilastokeskuksen tietojen mukaan vuonna 2013 työttömyys oli 8,2 % ja inflaatio 1,5 %. FK:n keräämän konsensusennusteen mukaan vuonna 2014 Suomen talous kääntyy nousuun ja bruttokansantuote kasvaa 1,2 %.

Norjan bruttokansantuotteen ennustetaan kasvaneen 1,9 % vuonna 2013 huolimatta työttömyysasteen noususta 3,5 %:iin. Bruttokansantuotteen kasvua heikensi vuonna 2013 kotimaisen kysynnän heikentyminen. Inflaatio vuonna 2013 oli 2,1 %. Bruttokansantuotteen ennustetaan kääntyvän 2,3 %:n kasvuun vuonna 2014.

Viron bruttokansantuotteen ennustetaan kasvaneen vuonna 2013 noin 1,3 %, jota tuki vientisektorin hyvä hintakilpailukyky. Työttömyysasteen ennustetaan laskeneen 2012 vuodesta 1 %-yksikön 8,8 %:iin ja inflaation hidastuneen 3,2 %:iin. Vuonna 2014 bruttokansantuotteen ennustetaan kasvavan 2,6 %.

Venäjän vuoden 2013 bruttokansantuotteen ennustetaan kasvaneen 1,5 % ja työttömyysasteen säilyneen ennallaan 5,5 %:ssa. Inflaatio nousi 5,1 %:sta 6,8 %:iin. Kasvua heikensi öljyn hinnan maltillinen kehitys. Vuonna 2014 bruttokansantuotteen ennustetaan kasvavan 2,4 %.

Liettuaassa yksityinen kulutus ja vienti ovat tukeneet bruttokansantuotteen kasvua, jonka ennustetaan kasvaneen 3,8 % vuonna 2013 ja inflaation hidastuneen 1,5 %:iin. Työttömyysasteen ennustetaan laskeneen 2012 vuodesta 1,2 %-yksikköä 11,5 %:iin vuonna 2013. Vuonna 2014 bruttokansantuotteen ennustetaan kasvavan 3,5 %.

Taloudelliset vuokrausasteet

Yleisestä taloudellisesta epävarmuudesta huolimatta Technopoliksen toimitilojen käyttöasteet ovat säilyneet hyvällä tasolla. Konsernin taloudelliset vuokrausasteet:

	31.12.2013*)	30.9.2013*)	30.6.2013	31.3.2013	31.12.2012
Konserni	93,6	92,0	92,7	92,2	95,3
Suomi	92,9	91,0	91,7	91,5	95,1
Oulu	87,1	85,6	84,2	85,9	94,5
Pääkaupunkiseutu	95,3	92,5	93,6	94,1	91,9
Tampere	99,6	96,5	97,4	97,1	97,6
Kuopio	95,6	94,0	93,9	87,6	94,9
Jyväskylä	92,7	91,9	98,9	98,9	98,6
Lappeenranta	91,2	92,4	94,3	93,6	92,5
Norja, Oslo**)	89,5	-	-	-	-
Viro, Tallinna	97,7	96,2	96,6	96,1	94,9
Venäjä, Pietari	100,0	100,0	98,8	100,0	100,0
Liettua, Vilna***)	99,9	99,8	99,9	-	-

*) Taloudellinen vuokrausaste ei sisällä uudistettavia tiloja, joita 30.9.2013 oli noin 7 800 m² ja 31.12.2013 noin 9 500 m²

***) Norjan liiketoiminta liitettiin osaksi konsernia 11.12.2013

****) Liettuan liiketoiminta liitettiin osaksi konsernia 31.5.2013

Liiketoimintasegmentit

Maantieteelliset segmentit

Suomen liiketoiminnan liikevaihto sekä käyttökate kehittyivät positiivisesti vuonna 2013. Liikevaihto oli 109,4 (97,4) milj. euroa ja käyttökate 56,1 (51,2) milj. euroa. Käyttökateprosentti oli 51,2 (52,5) %, jota laski alentunut taloudellinen vuokrausaste. Vuoteen 2012 verrattuna liikevaihto kasvoi 12,3 % ja käyttökate 9,6 %.

Norjasta Oslon alueelta ostettu Fornebun kampus sisällytettiin konsernin lukuihin 11.12.2013 alkaen. Vuoden loppuun mennessä liikevaihtoa kertyi 1,0 milj. euroa ja käyttökate 0,6 milj. euroa. Käyttökateprosentti oli 56,4 (-) %.

Viron Tallinnan lentokenttäkampuksen vuoden 2013 liikevaihto oli 6,8 (4,8) milj. euroa ja käyttökate 3,5 (3,1) milj. euroa. Vuonna 2013 kirjaamiskäytännön yhtenäistämisen vaikutuksella eliminoitu vertailukelpoinen liikevaihto oli 5,6 milj. euroa ja käyttökateprosentti 63,1 %. Verrattuna vuoteen 2013 vertailukelpoinen liikevaihto kasvoi 14,8 % ja käyttökate 11,5 %.

Venäjän Pietarin lentokenttäkampuksen liikevaihto oli 5,6 (5,0) milj. euroa ja käyttökate 1,5 (1,4) milj. euroa. Käyttökateprosentti oli 27,3 (27,4) %. Konsernin muita maantieteellisiä segmenttejä alhaisempi käyttökateprosentti johtuu yksikön pienestä vuokrattavasta pinta-alasta.

Liettuaosta ostettu Vilnan kampus sisällytettiin osaksi konsernia 31.5.2013. Yksikön liikevaihto oli kesä-joulukuussa 3,5 milj. euroa ja käyttökate 2,5 milj. euroa. Käyttökateprosentti oli 71,9 (-) %. Lukuun sisältyy 0,2 milj. euron kertaluonteinen tuotto.

Toimitila- ja palveluliiketoiminta

Vuoden 2013 liikevaihdosta 88,4 (86,7) % muodostui vuokratuotoista ja 11,6 (13,3) % palvelutuotoista. Palveluliiketoiminnan osuuden laskuun vaikuttivat uusien kampusten ostot. Kampuksesta riippuen palveluliiketoiminnan odotetaan saavuttavan liikevaihtotavoitteen saavuttamisen noin 1–3 vuoden kuluessa ostosta.

Liikevaihdon ja käyttökateen jakauma liiketoiminnoittain oli seuraava:

	10-12/2013	10-12/2012	1-12/2013	1-12/2012
Toimitilat				
Liikevaihto	30,5	24,6	111,5	93,0
Käyttökate	21,0	16,6	72,7	61,9
Käyttökate-%	68,9	67,4	65,2	66,5
Palvelut				
Liikevaihto	4,0	4,0	14,7	14,2
Käyttökate	0,2	0,4	1,5	1,3
Käyttökate-%	5,2	10,2	10,3	9,4

Vuoden 2013 aikana toimitilaliiketoiminnan käyttökateprosentti laski 1,3 prosenttiyksikköä edellisen vuoden vastaavaan aikaan verrattuna johtuen alentuneesta taloudellisesta vuokrausasteesta. Koko vuoden osalta palveluliiketoiminnan käyttökate suhteessa liikevaihtoon nousi 10,3 (9,4) %:iin johtuen liiketoiminnan uudelleenjärjestelystä. Vuoden viimeisellä neljänneksellä panostukset uusien hankittujen kohteiden palvelutuotantoon laskivat käyttökateprosenttia.

Taloudellinen kehitys

Konsernin katsauskauden liikevaihto oli 126,3 (107,3) milj. euroa, jossa oli kasvua 17,7 % vuoteen 2012 verrattuna. Kasvu johtui pääosin kiinteistökannan pinta-alan kasvusta. Konsernin käyttökate nousi vuonna 2013 64,1 (55,8) milj. euroon, jossa oli kasvua 15,0 %. Käyttökateprosentti oli 50,7 (51,9) %. Katsauskauden käyttökate pienentävät 2,3 milj. euron kertaluonteiset kulut, jotka liittyivät investointeihin, palveluliiketoiminnan uudelleenjärjestelyyn ja kiinteistökohteiden yhtiöittämisessä viidelle Suomessa alueellisesti toimivalle yhtiölle. Kauden tulokseen vaikuttivat negatiivisesti sijoituskäytösten -17,6 (-5,7) milj. euron käypien arvojen muutokset, jotka johtuivat pääosin Suomen nousseista nettotuottovaateista. Konsernin liikevoitto oli 43,9 (48,0) milj. euroa. Ilman käypien arvojen muutoksia liikevoitto oli 61,5 (53,7) milj. euroa.

Vuonna 2013 konsernin nettorahoituskulut olivat 21,2 (13,6) milj. euroa. Rahoituseriin kirjattiin -6,4 milj. euroa realisoitumattomia valuuttakurssivoittoja ja -tappioita. Konsernin tulos ennen veroja oli 22,6 (34,5) milj. euroa. Tulos ennen veroja ilman käypien arvojen muutoksia oli 40,3 (40,2) milj. euroa.

Tilikauden tulos oli 28,8 (25,8) milj. euroa, jota paransi 7,0 milj. eurolla Suomen verokannan muutoksen nettovaikutus.

EPRA:n suositusten mukaisesti laskettu operatiivinen tulos oli vuonna 2013 40,5 (29,9) milj. euroa, jossa kasvua oli 35,6 %. Osakekohtainen tulos nousi 0,47 (0,38) euroon osakkeelta. EPRA:n suositusten mukaisen tuloksen kasvuun vaikuttivat liikevaihdon ja käyttökatteen kasvu sekä verojen lasku. Rahoituskulut olivat 15,0 (13,0) milj. euroa ja verot 4,0 (9,2) milj. euroa.

Asiakkuudet ja sopimuskanta

Technopoliksella on yhteensä noin 1 500 asiakasta ja sen tiloissa työskentelee 32 000 työntekijää. Kahdellekymmenelle suurimmalle asiakkaalle oli 31.12.2013 vuokrattuna noin 32,8 % yhtiön vuokrattavasta pinta-alasta.

Vuokrasopimuskanta pinta-alasta, %	31.12.2013	30.9.2013	30.6.2013	31.3.2013	31.12.2012
Irtisanomisaika, kk					
0-3	15,6	12,1	13,7	13,7	13,8
3-6	19,0	21,1	24,2	25,5	25,3
7-9	2,8	5,9	5,9	7,0	7,4
10-12	6,4	4,9	5,4	6,5	6,7
>12	56,2	56,0	50,8	47,2	46,8
Yhteensä	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Keskimääräinen voimassaoloaika, kk	35	43	37	35	39
Vuokrasopimuskanta, milj. euroa	470,5	347,2	342,2	311,1	296,1

Kiinteistöomaisuus ja investoinnit

Technopolis on investoinut vuoden 2013 aikana kaikissa aikaisemmissa toimintamaissaan ja laajentanut toimintaansa Liettuaan ja Norjaan.

Konsernin sijoituskiinteistöjen käyvät arvot kauden lopussa olivat yhteensä 1 436,8 (1 014,1) milj. euroa, josta valmiiden sijoituskiinteistöjen osuus oli 1 410,4 (956,5) milj. euroa ja rakenteilla olevien kohteiden 26,4 (57,6) milj. euroa. Valmiiden sijoituskiinteistöjen osuutta kasvattivat vuoden 2013 aikana ostetut neljä kampusta sekä valmistuneet orgaaniset laajennusinvestoinnit. Nettovuokratuotto aleni 7,6 (7,8) %:iin, johtuen Suomen alentuneista taloudellisista vuokrausasteista.

Käypä arvo, milj.euroa	31.12.2013	30.9.2013	30.6.2013	31.3.2013	31.12.2012
Konserni	1 436,8	1 133,4	1 126,2	1 067,2	1 014,1
Suomi	981,0	870,0	879,2	888,0	838,9
Oulu	260,5	252,6	255,9	259,5	225,3
Pääkaupunkiseutu	278,2	197,3	201,4	203,9	205,2
Tampere	188,0	185,3	185,4	186,4	189,2
Kuopio	110,8	109,7	110,3	110,5	92,2
Jyväskylä	121,0	96,4	97,4	98,4	97,9
Lappeenranta	22,4*)	28,6	28,9	29,3	29,2
Norja	217,0	-	-	-	-
Viro	85,2	66,5	66,2	65,6	63,9
Liettua	60,1	48,1	47,3	-	-
Venäjä	67,2	53,5	51,8	56,6	53,6
Rakenteilla	26,4	95,4	81,6	56,9	57,6

*) Käyvät arvot laskivat Vapaudenaukio 1:n kiinteistön myynnin johdosta. Kaupan arvo oli 5,1 milj. euroa

Ulkopuolisten arvioitsijoiden antama sijoituskiinteistöjen nettotuottovaatimus konsernin koko kiinteistö-kannalle oli 7,8 (8,0) %, jonka mukaisesti kiinteistöjen käyvät arvot on laskettu.

Konsernin valmiiden sijoituskiinteistöjen pinta-ala oli kauden lopussa yhteensä 842 300 (644 300) kerrosneliometriä.

1 000 neliometriä	31.12.2013	30.9.2013	30.6.2013	31.3.2013	31.12.2012
Konserni	842,3	697,5	717,5	690,3	644,3
Suomi	617,7	582,6	582,6	586,0	541,0
Oulu	230,1	230,1	230,1	229,8	194,3
Pääkaupunkiseutu	111,5	83,2	83,2	86,6	86,6
Tampere	112,1	112,1	112,1	112,1	112,1
Kuopio	69,5	69,5	69,5	69,8	60,3
Jyväskylä	70,3	60,4	60,4	60,4	60,4
Lappeenranta	24,2	27,3	27,3	27,3	27,3
Norja	77,3	-	-	-	-
Viro*)	74,7	59,3	79,4	80,2	79,2
Venäjä	31,9	24,1	24,1	24,1	24,1
Liettua	40,7	31,4	31,4	-	-

*) Pinta-alan vaihtelut johtuivat vanhojen rakennusten purkamisesta ja uusien valmistumisesta

Viimeisen 12 kuukauden aikana ostetut, valmistuneet ja katsauskaudella rakenteilla olevat kohteet ja niiden vuokrattavat pinta-alat sekä arvioidut/toteutuneet hankintamenot:

Alue	Nimi	Vuokraus-aste, %, 31.12.2013	m ²	Milj. euroa	Vakiintunut tuotto, % *)	Käyttöönotto
Ostetut						
Oulu	Peltola	78,8	37 600	31,7	11,2	2/2013
Vilna	Alfa & Beta	99,8	31 200	62,6 **)	9,6	5/2013
Espoo	Falcon	99,0***)	26 300	77,5	7,8	12/2013
Oslo	Fornebu	92,3	70 500	217,0 ****)	7,7	12/2013
Valmistuneet						
Kuopio	Viestikatu 7B&C	93,8	9 300	18,2	9,2	2/2013
Tallinna	Löötsa 8C	98,6	6 400	8,1	9,1	3/2013
Tallinna	Löötsa 8B	100,0	8 500	13,0	9,1	10/2013
Jyväskylä	Innova 4	92,3	8 900	23,7	8,1	10/2013
Vilna	Gama	99,7	11 000	62,6**)	8,8	10/2013
Rakenteilla						
Tallinna	Löötsa 8A	81,9	7 500	11,8	9,1	09/2014
Pietari	Pulkovo 2	36,1	18 700	42,0	12,6	10/2014

*) Vakiintunut nettotuotto = arvioitu nettotuotto / hankintahinta

***) Vilnan kaupan yhteissumma sisältäen kaikki vaiheet

****) Sisältää vuokravakuusjärjestelyn

*****) Technopoliksen osuus 51 % hankinnasta

Rakenteilla olevien kiinteistöjen esivuokrausasteet 12.2.2014. Rakenteilla olevat kiinteistöt otetaan käyttöön vaiheittain.

Rahoitus

Konsernin taseen loppusumma oli 1 560,4 (1 082,7) milj. euroa, josta vierasta pääomaa oli 936,1 (693,2) milj. euroa. Konsernin oma pääoma/osake oli 4,62 (4,46) euroa. Konsernin omavaraisuusaste oli 40,2 (36,2) %, jossa hybridilainan vaikutus oli 4,8 (-) prosenttiyksikköä. Lisäksi marraskuussa 2013 toteutettu 100 milj. euron merkintäetuoikeusanti vaikutti positiivisesti omavaraisuusasteeseen. Luototusaste oli 59,5 (59,5) %. Konsernin nettovelkaantumisaste oli kauden lopussa 129,4 (152,1) % ja koronmaksukyky oli 5,3 (4,5).

Kauden lopussa korollisia velkoja rahoituslaitoksilta oli 861,9 (608,1) milj. euroa ja lainapääomilla painotettu laina-aika oli 7,0 (8,5) vuotta. Korollisten velkojen kesikorko ilman hybridilainan korkoja oli 2,46 (1,83) %. Kesikorkoa nosti pääasiassa Norjan kruunumääräinen velka ja kasvanut korkojen suojausaste. Kauden lopussa konsernin korkosidonnaisuusaika oli 2,2 (1,8) vuotta. Kauden lopussa korollisista veloista 49,7 (63,9) % oli vaihtuvakorkoisia lainoja ja 50,3 (36,1) % oli kiinteäkorkoisia 13–60 kuukauden ajalle. Korollisista veloista 2,5 % on sidottu alle 3 kuukauden euribor-korkoon ja 47,2 % on sidottu 3–12 kuukauden euribor-korkoon.

Yhtiön lainoista kovenanteja sisältyy 671,6 (407,7) milj. euron lainapääomaan, josta omavaraisuusasteeseen liittyviä kovenanteja sisältyy 393,5 (366,6) milj. euroon lainoja. Takaisinmaksuehto sisältyy 219,2 (207,5) milj. euroon lainoista. Takaisinmaksuehto täyttyy, jos omavaraisuusaste laskee alle 30 %:iin. Korkomarginaaliin vaikuttavia ehtoja sisältyy 172,3 (150,9) milj. euroon lainoista. Jos omavaraisuusaste laskisi alle 33 %:iin, lainojen korkokulut kasvaisivat vuositasolla 0,7 (0,5) milj. euroa.

Technopolis laski liikkeeseen 75 milj. euron oman pääoman ehtoisen joukkovelkakirjalainan eli hybridilainan maaliskuussa 2013. Lainan vuotuinen kuponkikorko on 7,5 %. Lainalla ei ole eräpäivää, mutta yhtiöllä on oikeus lunastaa se takaisin viiden vuoden kuluttua liikkeeseenlaskusta.

Katsauskauden päättyessä Technopoliksella oli sitovia käyttämättömiä luottolimiittejä 87,5 (129,1) milj. euroa ja rahavaroja 54,1 (15,7) milj. euroa. Luottolimiiteistä 62,4 (112,7) milj. euroa koostuu lainalimiiteistä ja 25,1 (16,4) milj. euroa shekkililimiiteistä. Lisäksi yhtiöllä on kooltaan 120,0 (120,0) milj. euron yritystodistusohjelma, josta oli katsauskauden päättyessä käytössä 55,7 (46,0) milj. euroa.

Katsauskautta seuraavan 12 kuukauden aikana olemassa olevista korollisista veloista erääntyä maksettavaksi 145,6 (108,4) milj. euroa.

Katsauskauden lopussa yhtiön viisi suurinta luotonantajaa olivat Euroopan investointipankki, Handelsbanken, Nordea, Skandinaviska Enskilda Banken ja Swedbank. Niiden luotonanto yhtiölle oli yhteensä 614,8 milj. euroa.

Yhden prosenttiyksikön rahamarkkinakorkojen muutos nostaisi korkokuluja vuositasolla 3,5 (2,9) milj. euroa. Katsauskauden päättyessä koronvaihtosopimuksia oli 400,4 (190,4) milj. euron pääoman määrälle. Korollisten velkojen suojausaste oli 46,5 (31,3) % ja keskimääräinen suojausaika oli 5,2 (5,1) vuotta.

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. Vuoden 2014 alusta Sami Juutinen vastaa sijoitusjohtajana koko konsernin yritysostoista ja -myynneistä. Samalla Suomen liiketoimintojen sekä myynnin ja markkinoinnin johtaja Juha Juntunen siirtyy entisten tehtäviensä lisäksi operatiivisena johtajana vastamaan yhtiön liiketoiminnasta kaikissa liiketoimintayksiköissä. Kiinteistötoimintojen johtaja Kari Kokkonen vastaa helmikuusta 2014 alkaen myös palveluista. Muiden johtoryhmän jäsenten vastuualu-

eet säilyvät ennallaan.

Technopoliksen linjaorganisaatio käsittää viisi maantieteellistä yksikköä: Suomi, Norja, Viro, Venäjä ja Liettua. Konsernin organisaatiossa on lisäksi matriisitoiminnot konsernin kiinteistökehityksen, palveluiden, markkinoinnin sekä konsernin tukitoimintojen toteuttamiseksi.

Katsauskaudella konsernin palveluksessa oli keskimäärin 187 (178) henkilöä. Toimitilaliiketoiminnassa työskenteli keskimäärin 64 (65) henkilöä, palveluliiketoiminnassa 80 (75) henkilöä ja konsernitoiminnoissa 43 (38) henkilöä. Katsauskauden lopussa koko konsernin henkilöstömäärä oli 200 (179).

Ympäristö ja vastuullisuus

Technopolis on päivittänyt vuosien 2011–2015 ympäristöstrategiaansa lisäämällä siihen uusia kestävä kehityksen tavoitteita ja ulottamalla sen vuoteen 2016 saakka. Samalla Technopolis määrittä myös vastuullisuuden vision, mission ja arvot.

Strategian ympäristöä koskevat päätavoitteet ovat energian kulutuksen vähentäminen 10 %:lla, veden kulutuksen vähentäminen 8 %:lla ja CO₂-päästöjen vähentäminen 20 %:lla. Technopolis asetti vuonna 2012 uudet tavoitteet jätehuollolle: kaatopaikkajätteen määrän vähentämisen 10 %:lla ja vähintään 60 %:n hyötykäyttöasteen saavuttamisen. Technopolis on valinnut rakennusten ympäristösuorituskyvyn vertailemiseen ja kehittämiseen työkaluksi LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) -ympäristöluokitusjärjestelmän ja Technopoliksen omille toimistoille eri kaupungeissa WWF Suomen myöntämän Green Office -merkin. Lisätyt ja vuonna 2013 hyväksytyt kestävä kehityksen tavoitteet sisältävät muun muassa energian kulutuksen päämittaroinnin ja etälueen kattavuuden 97 %:lle kohteista, vähintään 75 %:n lajitteluasteen saavuttamisen uudisrakennushankkeissa ja mittavissa remonteissa (LEED), osallistumisen GRESB-vastuullisuusvertailuun ja vastuullisuusraportoinnin ulottamisen GRI:n lisäksi myös EPRA:n kestävä kehityksen parhaiden käytäntöjen suosituksiin.

Konsernin koko vuoden hallussa olleiden kiinteistöjen vertailu perusvuoteen 2011:

	1-12/2013	1-12/2011	%-muutos
Energian kulutus, kWh/brm ²	236,5	245,6	-3,7
Vedenkulutus, m ³ /henk.	1,2	1,27	-5,5
Hiilidioksidipäästöt, CO ₂ e kg/brm ²	41,9	85,2	-50,8

Kiinteistöjen energiakatselmusten, investointien ja käyttötekniisten säästötoimenpiteiden sekä kiinteistöhuollon energiatehokkuutta tukevan tavoiteasetannan myötä kasvanut ekotehokkuus on alentanut energian ja veden kulutusta sekä hiilidioksidipäästöjä. Myös sääolosuhteet kuten jäähdytyskautta pidentänyt lämmin kesä, lämmityskauden kulutuksia hillinnyt lauha talvi sekä kiinteistöjen käyttöasteet ja käyttöajat vaikuttivat kulutuksiin. Technopoliksen vastuullisuustoiminnan tulokset vuonna 2013 olivat huomattavat: yhtiö saavutti 5 uutta LEED-ympäristöluokitusta, Viron toimistolle myönnettiin maan ensimmäinen Green Office -merkki ja vuoden 2012 vastuullisuusraportti palkittiin EPRA:n pronssitason merkillä. Lisäksi Technopoliksen vuonna 2013 hankkimille kampuksille Oslolla ja Espoossa on myönnetty BREEAM-ympäristöluokitus. Lisätietoja on saatavilla yhteiskunta-vastuuraportistamme.

Strategiset taloudelliset tavoitteet

Yhtiön hallitus vahvisti 15.8.2013 yhtiön strategiset taloudelliset tavoitteet vuosille 2014 - 2016. Yhtiö piti ennallaan liikevaihdon ja käyttökatteen vuotuisen 15 %:n keskimääräisen kasvutavoitteen, Suomen ulkopuolisen liiketoiminnan 50 milj. euron liikevaihdon tavoitteen vuoden 2016 loppuun mennessä ja omavaraisuusasteen tavoitetason vähintään 35 % yli suhdanteen.

Yhtiön hallitus tarkensi vuotuista sijoitetun pääoman 6 %:n tuottotavoitetta koskemaan operatiivista liiketoimintaa. Tarkennettu sijoitetun pääoman tuottotavoite perustuu EPRA-suositukseen aiempien IFRS-standardien mukaan laskettujen lukujen sijaan eliminoiden tuotoista muun muassa käypien arvojen muutokset.

Osinkopolitiikkaa muutettiin vastaamaan paremmin yhtiön kasvutavoitteita. 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-kanta 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. Valuuttasuojauspolitiikkansa mukaisesti yhtiö ei 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 vuokratavauksjärjestelyjä.

Yhtiön vuokrasopimukset jakaantuvat kahteen ryhmään, määräaikaisiin ja toistaiseksi voimassa oleviin vuokrasopimuksiin. Yhtiö pyrkii käyttämään molempia sopimustyyppisiä markkinatilanteesta, kiinteistöstä 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 määrää 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 ympäristökatselmukselut ennen lopullista sitoutumista kauppaan. Kiinteistöt on vakuutettu täysarvovakuutuksella.

Markkinoiden tuottovaatimusten muutokset saattavat vaikuttaa yhtiön tuloskehitykseen merkittävästi sijoituskiinteistöjen käyvien 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 tilikauden tulokseen.

Konsernirakenne

Technopolis-konsernin emoyhtiö on Technopolis Oyj, jonka tytäryhtiöillä on toimintaa Suomessa, Liettuassa, Norjassa, Venäjällä ja Virossa. Suomessa emoyhtiöllä on useita tytär- ja osakkuusyhtiöitä. Alkuvuodesta Technopolis Oyj yhtiöitti valtaosan Suomen kiinteistöistä viiteen alueelliseen kiinteistöyhtiöön. Tilikaudella yhtiö hankki sijoituskiinteistöjä Oulusta Peltolasta sekä Espoosta Falcon Business Parkin. Liettuassa emoyhtiöllä on tytäryhtiö Technopolis Lietuva UAB (100 %), joka omistaa Vilnan kampukseen liittyvät kolme kiinteistöyhtiötä 31.5.2013 tehdyllä kaupalla. Norjan tytäryhtiöiden Technopolis Holding AS:n ja Technopolis Holding 2 AS:n kautta konserni omistaa 51 %:n osuuden Fornebun kampuksen omistavasta Technopolis AS:stä. Toimistokampuksen kauppa toteutettiin 11.12.2013. Venäjällä emoyhtiö hallinnoi Pulkovon kiinteistöjään Technopolis St. Petersburg LLC:n (100 %) kautta. Viron tytäryhtiö Technopolis Baltic Holding OÜ (100 %) omistaa 51 %:n osuuden Technopolis Ülemiste AS:sta.

Yhtiökokoukset

Varsinainen yhtiökokous 2013

Technopoliksen varsinainen yhtiökokous pidettiin 27.3.2013 Oulussa.

Varsinaisen yhtiökokouksen päätökset

Tilinpäätös ja osingonjako

Vuoden 2013 yhtiökokous vahvisti konsernin ja emoyhtiön tilinpäätöksen tilikaudelta 2012 ja myönsi vastuuvapauden yhtiön hallitukselle ja toimitusjohtajalle. Yhtiökokous päätti hallituksen ehdotuksen mukaisesti jakaa osinkoa 0,20 euroa osakkeelta. Osinko maksettiin osakkeenomistajalle, joka täsmäytyspäivänä 3.4.2013 oli merkitty Euroclear Finland Oy:n pitämään yhtiön osakasluetteloon. Osingon maksupäivä oli 10.4.2013.

Hallitus ja hallituksen palkkiot

Yhtiön hallituksen jäsenmääräksi päätettiin kuusi. Sari Aitokallio, Carl-Johan Granvik, Jorma Haa-

pamäki, Pekka Korhonen, Matti Pennanen sekä Timo Ritakallio valittiin yhtiön hallituksen jäseniksi toimikaudeksi, joka päättyy seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä. Carl-Johan Granvik valittiin hallituksen puheenjohtajaksi ja Matti Pennanen 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 osavuositiedot julkaistaan ajalta 1.1.–31.3.2013 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 Matti Pennanen. 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.

Osakkeenomistajien nimitystoimikunta

Yhtiökokous päätti perustaa osakkeenomistajien nimitystoimikunnan valmistelemaan hallituksen jäsenten valintaa ja palkkioita koskevat ehdotukset yhtiökokoukselle sekä hyväksyi osakkeenomistajien nimitystoimikunnan työjärjestyksen. Toimikunta asetetaan toistaiseksi.

Osakkeenomistajien nimitystoimikunta koostuu kolmesta osakkeenomistajien nimeämästä jäsenestä. Lisäksi yhtiön hallituksen puheenjohtaja osallistuu nimitystoimikunnan työhön asiantuntijana.

Osakkeenomistajia edustavien jäsenten nimeämisoikeus on vuosittain niillä kolmella osakkeenomistajalla, joiden osuus yhtiön kaikkien osakkeiden tuottamista äänistä on Euroclear Finland Oy:n pitämän yhtiön osakasluettelon perusteella suurin syyskuun 1. päivänä, kuitenkin siten, että mikäli osakkeenomistaja, joka on hajauttanut omistustaan esimerkiksi useisiin rahastoihin ja jolla on arvo-paperimarkkinalain mukainen velvollisuus ottaa nämä omistukset huomioon ilmoittaessaan omistussuosituksensa muutoksista, esittää viimeistään elokuun 31. päivänä yhtiön hallituksen puheenjohtajalle asiaa koskevan kirjallisen pyynnön, tällaisen osakkeenomistajan useisiin rahastoihin tai rekistereihin merkityt omistukset lasketaan yhteen nimeämisoikeuden ratkaisevaa ääniosuutta laskettaessa. Mikäli osakkeenomistaja ei halua käyttää nimeämisoikeuttaan, oikeus siirtyy seuraavaksi suurimmalle omistajalle, jolla muutoin ei olisi nimeämisoikeutta. Toimikunnan jäsenten toimikausi päättyy vuosittain uuden toimikunnan tultua nimetyksi.

Nimitystoimikunnassa toimivat 1.9.2013 omistustilanteen mukaan Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varman toimitusjohtaja Risto Murto puheenjohtajana, Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarisen toimitusjohtaja Harri Sailas ja Oulun kaupungin talousjohtaja Jukka Weisell. Technopolis Oyj:n hallituksen puheenjohtaja Carl-Johan Granvik osallistuu nimitystoimikunnan työhön asiantuntijana.

Nimitystoimikunta on antanut 31.1.2014 julkistetulla pörssitiedotteella hallituksen jäsenten valintaan ja palkitsemiseen liittyvät ehdotuksensa vuoden 2014 varsinaista yhtiökokousta varten.

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 7 556 100 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 30.6.2014 asti.

Varsinaisen yhtiökokouksen 27.3.2013 antama valtuutus päättää osakeannista sekä osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisesta on kumottu 1.11.2013 pidetyn ylimääräisen yhtiökokouksen päätöksellä.

Ylimääräinen yhtiökokous

Technopoliksen ylimääräinen yhtiökokous pidettiin 1.11.2013 Espoossa.

Ylimääräisen yhtiökokouksen päätökset

Hallituksen valtuutus

Yhtiökokous valtuutti hallituksen päättämään uusien osakkeiden antamisesta maksua vastaan seuraavasti:

Valtuutuksen nojalla hallitus voi yhdellä tai useammalla päätöksellä antaa osakkeita enintään 45 500 000 kappaletta. Valtuutuksen enimmäismäärä vastaa noin 60 %:a yhtiön kaikista osakkeista.

Uudet osakkeet annetaan yhtiön osakkeenomistajille siinä suhteessa kuin he ennestään omistavat yhtiön osakkeita (merkintäetuoikeusanti).

Hallitus päättää kaikista muista osakkeiden antamiseen liittyvistä seikoista.

Valtuutus on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättymiseen saakka, kuitenkin enintään 30.6.2014 asti. Valtuutus kumoaa varsinaisen yhtiökokouksen 27.3.2013 antaman valtuutuksen päättää osakeannista sekä osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisesta.

Osakkeisiin liittyviä tapahtumia ja liputusilmoitukset

Maaliskuussa 2013 merkittiin optio-oikeuksilla 2007C yhteensä 14 859 Technopolis Oyj:n uutta osaketta sekä annettiin 69 379 uutta osaketta suunnatussa maksuttomassa osakeannissa liittyen konsernin avainhenkilöiden osakepalkkiojärjestelmään 2010–2012. Uudet osakkeet merkittiin kaupparekisteriin 2.4.2013.

Huhtikuussa 2013 merkittiin optio-oikeuksilla 2007C yhteensä 240 933 Technopolis Oyj:n uutta osaketta. Osakkeet merkittiin kaupparekisteriin 15.5.2013.

Elokuussa 2013 merkittiin optio-oikeuksilla 2007C yhteensä 15 436 Technopolis Oyj:n uutta osaketta, jotka merkittiin kaupparekisteriin 23.8.2013.

Lokakuussa 2013 merkittiin optio-oikeuksilla 2007C yhteensä 4 171 Technopolis Oyj:n uutta osaketta. Osakkeet merkittiin kaupparekisteriin 5.11.2013.

Yhtiön hallitus päätti ylimääräisen yhtiökokouksen 1.11.2013 antaman valtuutuksen perusteella 4.11.2013 merkintäetuoikeusannista ja laskea liikkeeseen enintään 30 362 402 uutta osaketta, mikä vastaa noin 40 %:a yhtiön osakkeiden lukumäärästä.

Merkintäetuoikeusannin lopullinen tulos julkistettiin 5.12.2013. Annissa merkittiin kaikki tarjotut 30 362 402 uutta osaketta. Merkintahinta oli 3,29 euroa osakkeelta ja yhtiö keräsi osakeannilla kulojen ja palkkioiden vähentämisen jälkeen noin 98,7 miljoonaa euroa. Osakkeet rekisteröitiin kaupparekisteriin 9.12.2013. Ne otettiin 10.12.2013 kaupankäynnin kohteeksi NASDAQ OMX Helsingin pörssilistalle.

Lisäksi Technopolis Oyj:n tytäryhtiölle Technopolis Hitech Oy:lle palautui 18.10.2013 1 403 Technopolis Oyj:n osaketta yhtiön 2010–2012 osakepalkkiojärjestelmän ehtojen mukaisesti avainhenkilön työsuhteen päättymisen johdosta. Technopolis Hitech Oy myi 21.11.2013 hallussaan olleet 1 403 Technopolis Oyj:n osaketta sekä Technopolis Oyj:n merkintäetuoikeusannin perusteella saadut osakkeisiin oikeuttavat merkintäoikeudet.

Katsauskauden lopussa 31.12.2013 yhtiön osakemäärä oli 106 268 407 kappaletta. Osakkeet ovat samanlaisia ja kullakin osakkeella on yksi ääni yhtiökokouksessa. Yhtiön osakepääoma on 96 913 626,29 euroa.

Hallituksen käytettävissä olevat valtuutukset

Hallituksella on vuoden 2013 ylimääräisen yhtiökokouksen antamat valtuutukset osakeannista päättämiseksi ja varsinaisen yhtiökokouksen 2013 antamat valtuudet osakeyhtiölain tarkoittamien osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamiseksi sekä omien osakkeiden hankkimiseksi ja/tai pantiksi ottamiseksi. Katsauskauden aikana toteutetun osakeannin jälkeen hallitus voi päättää vielä enintään 15 137 598 uuden osakkeen antamisesta.

Yhtiön hallitus ei ole käyttänyt varsinaisen yhtiökokouksen 2013 antamaa valtuutusta omien osakkeiden hankkimiseksi ja/tai pantiksi ottamiseksi eikä yhtiön hallussa katsauskauden päättyessä ollut sen omia osakkeita.

Hallituksen voitonjakoesitys

Yhtiön voitonjakokelpoiset varat olivat tilikauden päättyessä 21 791 456 euroa. Hallitus ehdottaa jaettavaksi osinkoa 0,10 (osakeantikorjattu vertailuluku on 0,18) euroa osaketta kohden eli yhteensä 10 626 840,70 euroa. Muu osuus ehdotetaan jätettäväksi voittovarojen tilille. Ehdotettu osinko on noin 32 % osakekohtaisesta tuloksesta ilman sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutosta ja ei-operatiivisten verojen vaikutuksia.

Yhtiön taloudellisessa asemassa ei ole tilikauden päättymisen jälkeen tapahtunut olennaisia muutoksia. Hallituksen näkemyksen mukaan yhtiön maksukyky on hyvä, eikä ehdotettu voitonjako vaaranna yhtiön maksukykyä.

Vuoden 2014 yhtiökokous

Vuoden 2014 yhtiökokous järjestetään Espoossa 26.3.2014. Osakkeenomistaja voi tehdä kokouksessa päätösehdotuksia yhtiökokoukselle kuuluvissa ja asialistalla olevissa asioissa. Osakkeenomistaja voi ilmoittaa yhtiölle varsinaisen yhtiökokouksen asialistalle vaatimastaan asiasta perusteluineen tai päätösehdotuksineen 15.2.2014 mennessä sähköpostitse osoitteeseen legal@technopolis.fi.

Katsauskauden jälkeisiä tapahtumia

Yhtiöllä ei ole ollut 31.12.2013 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 13.2.2014

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

Tilinpäätöksen laadintaperiaatteet ovat samat kuin yhtiön viimeisimmässä tilinpäätöksessä. Tunnuslukujen laskentakaavat on saatavilla yhtiön internet-sivuilla.

Yhtiö on muuttanut vuoden 2013 alusta alkaen laskennallisten verojen kirjausperiaatetta IAS 8 -standardin 14 (b)-kohdan perusteella. Yhtiö arvioi realisoivansa kiinteistöyhtiöiden osakeomistukset myymällä omistamansa osakkeet. Kirjausperiaatteen muutoksen vaikutus on 6,0 milj. euroa, joka on kirjattu omaan pääomaan kertyneisiin voittovaroihin ja jolla tulee olemaan vaikutus yhtiön omavaraisuusasteeseen. Kirjausperiaatteen muutos vaikuttaa myös tulevaisuudessa laskennallisten verojen kertymiseen ja omavaraisuusasteeseen.

Tilinpäätöstiedote on laadittu IFRS-standardien kirjaamis- ja arvostusperiaatteita noudattaen, ja sen laadinnassa on noudatettu IAS 34 -standardia.

Luvut ovat tilintarkastamattomia.

Technopolis-konserni: LAAJA TULOSLASKELMA Meur	10-12/ 2013	10-12/ 2012	1-12/ 2013	1-12/ 2012
Liikevaihto	34,7	28,7	126,3	107,3
Liiketoiminnan muut tuotot	0,7	0,7	2,0	1,7
Liiketoiminnan muut kulut	-18,5	-13,9	-64,2	-53,3
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos	-4,6	0,3	-17,6	-5,7
Poistot	-0,7	-0,5	-2,7	-2,0
Liikevoitto/-tappio	11,6	15,2	43,9	48,0
Rahoitustuotot ja -kulut	-6,3	-4,0	-21,2	-13,6
Tulos ennen veroja	5,3	11,2	22,6	34,5
Tuloverot	10,6	-2,7	8,9	-7,5
Tilikauden tulos	15,9	8,5	31,6	27,0
Muut laajan tuloksen erät				
Muuntoerot	-0,7	0,1	-3,5	0,9
Myytavissä olevat rahoitusvarat	0,0	0,0	0,0	0,0
Johdannaiset	0,1	-0,1	3,0	-4,0
Muihin laajan tuloksen eriin liittyvät verot	0,0	0,0	-0,7	1,0
Tilikauden muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen	-0,6	0,0	-1,2	-2,0
Tilikauden laaja tulos yhteensä	15,3	8,5	30,4	24,9
Tilikauden tuloksen jakautuminen:				
Emoyhtiön osakkeenomistajille	14,6	8,7	28,8	25,8
Määräysvallattomille	1,3	-0,2	2,7	1,1
	15,9	8,5	31,6	27,0
Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen:				
Emoyhtiön osakkeenomistajille	14,0	8,7	27,6	23,8
Määräysvallattomille	1,3	-0,2	2,7	1,1
	15,3	8,5	30,4	24,9
Oman pääoman ehtoisen lainan korkokuluilla oikaistu emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos: Tilikauden tulos emoyhtiön osakkeenomistajille	14,7	8,7	28,8	25,8
Oman pääoman ehtoisen lainan kertynyt korko tilikaudella	-1,4		-4,3	
Verovaikutus	0,3		1,1	
Oikaistu tilikauden tulos	13,6	8,7	25,6	25,8
Osakekohtainen tulos, laimentamaton	0,16	0,11	0,30	0,33
Osakekohtainen tulos, laimennusvaikutuksella oikaistu	0,16	0,11	0,30	0,33

TASE, VARAT

Meur	31.12.2013	31.12.2012
Pitkäaikaiset varat		
Aineettomat hyödykkeet	6,3	5,6
Aineelliset hyödykkeet	18,6	13,7
Valmiit sijoituskiinteistöt	1 410,4	956,5
Rakenteilla olevat sijoituskiinteistöt	26,4	57,6
Sijoitukset ja saamiset	12,1	12,5
Laskennalliset verosaamiset	15,8	2,7
Pitkäaikaiset varat	1 489,6	1 048,6
Lyhytaikaiset varat	70,8	34,1
Varat yhteensä	1 560,4	1 082,7

TASE, OMA PÄÄOMA JA VELAT

Meur	31.12.2013	31.12.2012
Oma pääoma		
Osakepääoma	96,9	96,9
Ylikurssirahasto	18,6	18,6
Oman pääoman ehtoinen laina	74,2	0,0
Muut rahastot	211,8	110,2
Muuntoerot	-3,2	0,3
Edellisten tilikausien voittovarot	142,2	121,7
Tilikauden tulos	28,8	25,8
Emoyhtiön osakkeenomistajien osuus	569,3	373,5
Määräysvallattomien omistajien osuus	55,0	16,1
Oma pääoma yhteensä	624,3	389,5
Velat		
Pitkäaikaiset velat		
Pitkäaikaiset rahoitusvelat	716,3	499,7
Muut pitkäaikaiset rahoitusvelat	0,5	0,3
Laskennalliset verovelat	32,8	49,7
Pitkäaikaiset velat yhteensä	749,6	549,7
Lyhytaikaiset velat		
Lyhytaikaiset rahoitusvelat	145,6	108,4
Ostovelat ja muut lyhytaikaiset velat	40,9	35,0
Lyhytaikaiset velat yhteensä	186,5	143,5
Velat yhteensä	936,1	693,2
Oma pääoma ja velat yhteensä	1 560,4	1 082,7

OMAN PÄÄOMAN MUUTOSLASKELMA

Meur

	Emoyrityksen omistajille kuuluva oma pääoma						
	Osa- ke- pää- oma	Yli- kurs- -si- ra- has- to	Muut rahas- tot	Muu n-to- erot	Kerty- neet voitto- varat	Määrä- ys- vallat- tomien omista- jien osuus	Oma pää- oma yh- teen- sä
Oma pääoma 01.01.2012	96,9	18,6	81,1	-0,6	134,1	13,1	343,2
Laaja tulos							
Tilikauden tulos					25,8	1,1	27,0
Muut laajan tuloksen erät							
Muuntoerot				0,9			0,9
Johdannaiset			-3,0				-3,0
Myytavissä olevat rahoitusvarat			0,0				0,0
Tilikauden laaja tulos yhteensä			-3,0	0,9	25,8	1,1	24,9
Liiketoimet omistajien kanssa							
Osakeanti			32,1				32,1
Osingonjako					-12,7		-12,7
Tytäryhtiöomistusosuuksien muutokset 1)					0,1		0,1
Muut muutokset			0,0		0,2	1,8	2,0
Liiketoimet omistajien kanssa			32,1		-12,5	1,8	21,4
Oma pääoma 31.12.2012	96,9	18,6	110,2	0,3	147,5	16,1	389,5
Oma pääoma 01.01.2013 2)	96,9	18,6	110,2	0,3	157,0	16,1	399,0
Laaja tulos							
Tilikauden tulos					28,8	2,7	31,6
Muut laajan tuloksen erät							
Muuntoerot				-3,5			-3,5
Johdannaiset			2,3				2,3
Myytavissä olevat rahoitusvarat			0,0				0,0
Tilikauden laaja tulos yhteensä			2,3	-3,5	28,8	2,7	30,4
Liiketoimet omistajien kanssa							
Osakeanti			98,7				98,7
Osingonjako					-15,1	-0,4	-15,5
Oman pääoman ehtoisen lainan liikkeeseen lasku			74,2				74,2
Muut muutokset			0,5		0,4	36,6	37,5
Liiketoimet omistajien kanssa			173,5		-14,8	36,2	194,9
Oma pääoma 31.12.2013	96,9	18,6	286,0	-3,2	171,0	55,0	624,3

1) Määräysvallattomien omistajien osuuksien hankinnat, jotka eivät johtaneet muutokseen määräysvallassa

2) Laskennallisten verojen kirjausperiaatteen muutoksen vaikutus 6,0 milj. euroa ja konsernirakenteen muutoksen vaikutus 3,5 milj. euroa, yhteensä 9,5 milj. euroa, on kirjattu avaavan taseen 1.1.2013 kertyneiden voittovarojen lisäykseksi.

KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA	1-12/ 2013	1-12/ 2012
Meur		
Liiketoiminnan rahavirta		
Tilikauden tulos	31,6	27,0
Oikaisut:		
Sijoituskiinteistöjen arvonmuutokset	17,6	5,7
Poistot	2,7	2,0
Osuus osakkuusyhtiöiden tuloksista	0,1	
Luovutusvoitot	0,0	-0,1
Muut oikaisut, joihin ei liity maksutapahtumaa	0,3	0,2
Rahoitustuotot ja -kulut	21,2	13,6
Verot	-8,9	7,5
Käyttöpääoman muutos	1,2	1,0
Saadut korot	0,2	0,2
Saadut osingot	0,0	0,0
Maksetut korot ja maksut	-8,4	-10,3
Muut rahoituserät liiketoiminnasta	-10,2	-4,4
Maksetut verot	-2,0	-3,3
Liiketoiminnan rahavirta	45,2	39,2
Investointien rahavirta		
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	-114,4	-107,2
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-4,2	-8,2
Investoinnit muihin sijoituksiin		0,0
Myönnetyt lainat	-1,6	
Lainasaamisten takaisinmaksut	0,3	0,0
Luovutustulot muista sijoituksista		0,0
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutustulot	5,9	0,1
Tytäryritysten hankinta	-65,5	-0,7
Myydyt osakkuusyhtiöosakkeet	0,0	
Ostetut osakkuusyhtiöosakkeet		-0,7
Investointien rahavirta	-179,5	-116,6
Rahoituksen rahavirta		
Oman pääoman ehtoisten lainojen nostot	75,0	
Pitkäaikaisten lainojen lisäys	285,0	96,3
Pitkäaikaisten lainojen vähennys	-291,2	-58,2
Maksetut osingot	-15,5	-12,7
Maksullinen osakeanti	100,4	32,7
määräysvallattomien pääomansijoitus	10,6	1,8
Lyhytaikaisten lainojen muutos	9,7	20,9
Rahoituksen rahavirta	174,1	80,8
Rahavarojen muutos	39,8	3,3
Valuuttakurssien muutosten vaikutus	-1,3	-0,2
Rahavarat tilikauden alussa	15,7	12,5
Rahavarat tilikauden lopussa	54,1	15,7

SEGMENTTI-INFORMAATIO

Technopolis-konsernilla on viisi maantieteellisiin yksiköihin pohjautuvaa toimintasegmenttiä: Suomi, Venäjä, Viro sekä uusina maantieteellisinä segmentteinä Liettua ja Norja. Segmenttijako perustuu konsernin vallitsevaan sisäiseen raportointiin sekä konsernin liiketoimintojen organisointiin. Konsernilla ei ole toimintasegmenttien välillä olennaisia sisäisiä eriä liikevaihdossa eikä käyttökatteessa.

SEGMENTTI-INFORMAATIO Meur	10-12/ 2013	10-12/ 2012	1-12/ 2013	1-12/ 2012
Liikevaihto				
Suomi	28,4	26,1	109,4	97,4
Norja	1,0		1,0	
Viro	2,1	1,2	6,8	4,8
Venäjä	1,7	1,3	5,6	5,0
Liettua	1,5		3,5	
Yhteensä	34,7	28,7	126,3	107,3
Käyttökate				
Suomi	51,8	13,7	56,1	51,2
Norja	0,6		0,6	
Viro	3,5	0,8	3,5	3,1
Venäjä	1,5	0,2	1,5	1,4
Liettua	2,5		2,5	
Kohdistamattomat	-0,1	0,8	-0,1	0,0
Yhteensä	59,8	15,4	64,1	55,8
Varat				
Suomi			1 147,9	935,7
Norja			231,9	
Viro			101,4	89,8
Venäjä			104,1	90,9
Liettua			77,1	
Eliminoinnit			-102,1	-33,6
Yhteensä			1 560,4	1 082,7

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	10-12/ 2013	10-12/ 2012	1-12/ 2013	1-12/ 2012
Meur				
Liikevaihto	34,7	28,7	126,3	107,3
Liiketoiminnan muut tuotot	0,2	0,5	1,3	1,3
Liiketoiminnan muut kulut	-18,4	-13,9	-64,0	-53,3
Poistot	-0,7	-0,5	-2,7	-2,0
Liikevoitto/-tappio	15,8	14,7	61,0	53,3
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-4,3	-2,3	-15,0	-13,0
Tulos ennen veroja	11,5	12,4	46,0	40,3
Verot operatiivisista eristä	0,1	-2,6	-4,0	-9,2
Määräysvallattomien osuus	-0,5	0,2	-1,5	-1,2
Tilikauden operatiivinen tulos	11,2	10,0	40,5	29,9
EI-OPERATIIVINEN TULOS				
Kertaluonteiset erät	0,4	0,2	0,4	0,4
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos	-4,6	0,3	-17,6	-5,7
Liikevoitto/-tappio	-4,2	0,4	-17,2	-5,3
Realisoitumattomat valuuttakurssivoitot ja -tappiot	-1,9	-1,7	-6,2	-0,5
Tulos ennen veroja	-6,2	-1,2	-23,4	-5,8
Verot ei-operatiivisista eristä	10,4	-0,1	12,9	1,7
Määräysvallattomien osuus	-0,8	0,1	-1,2	0,1
Tilikauden ei-operatiivinen tulos	3,5	-1,3	-11,6	-4,0
Tilikauden tulos yhteensä	14,7	8,7	28,8	25,8
Osakekohtainen tulos, laimennettu:				
Operatiivisesta tuloksesta	0,13	0,13	0,47	0,38
Ei-operatiivisesta tuloksesta	0,04	-0,02	-0,14	-0,05
Tilikauden tuloksesta	0,17	0,11	0,34	0,33
Oman pääoman ehtoisen lainan koron vaikutus	-0,01		-0,04	
Oikaistusta tilikauden tuloksesta	0,16	0,11	0,30	0,33

TUNNUSLUVUT	1-12/ 2013	1-12/ 2012
Liikevaihdon muutos, %	17,7	15,6
Liikevoitto/-tappio / liikevaihto, %	34,7	44,8
Koronmaksukyky	5,3	4,5
Omavaraisuusaste, %	40,2	36,2
Luototusaste, %	59,5	59,5
Henkilöstö konserniyhtiöissä keskimäärin tilikauden aikana	187	178
Bruttoinvestoinnit taseen varoihin, milj. euroa	466,8	115,8
Sijoituskiinteistöjen nettovuokratuotto, % 3)	7,6	7,8
Taloudellinen vuokrausaste, %	93,6	95,3
Tulos/osake		
laimentamaton, euroa	0,30	0,33
laimennettu, euroa	0,30	0,33
Liiketoiminnan rahavirta/osake, euroa	0,53	0,50
Oma pääoma/osake, euroa	4,62	4,46
Osakkeiden (osakeantioikaistu) lukumäärä keskimäärin		
Laimentamaton	85 352 432	77 452 917
Laimennettu	85 531 524	77 710 463
Osakkeiden (osakeantioikaistu) lukumäärä kauden lopussa	106 268 407	83 709 282
P/E-luku	14,6	10,2
Osinko / osake, euroa 4)	0,10	0,18
Osinko tuloksesta, %	33,5	54,2
Efektiiivinen osinkotuotto, %	2,3	5,3
MUUT TUNNUSLUVUT		
Osakkeiden markkina-arvo 31.12., milj. eur	462,27	284,87
Osakkeiden vaihto, kpl	22.095.150	18.994.144
Osakkeiden vaihto keskimääräisestä lukumäärästä, %	25,9	27,2
Kurssit, euroa		
Ylin kurssi	5,16	3,67
Alin kurssi	3,72	2,64
Keskikurssi	4,39	3,25
Kurssi 31.12.	4,35	3,40

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

4) Osingonjakoehdotus

TOIMITILA- JA PALVELULIIKETOIMINTA	10-12/ 2013	10-12/ 2012	1-12/ 2013	1-12/ 2012
<i>Toimitilat</i>				
Liikevaihto	30,5	24,6	111,5	93,0
Liiketoiminnan muut tuotot	0,1	0,1	0,2	0,3
Hoitokulut	-8,4	-6,9	-34,3	-27,2
Allokoidut myynnin kulut	-1,4	-1,2	-4,9	-4,3
Käyttökate	21,0	16,6	72,7	61,9
Käyttökate-%	68,9	67,4	65,2	66,5
<i>Palvelut</i>				
Liikevaihto	4,0	4,0	14,7	14,2
Liiketoiminnan muut tuotot	0,2	0,5	1,3	1,3
Kulut	-3,5	-3,6	-12,8	-12,0
Allokoidut myynnin kulut	-0,5	-0,5	-1,8	-2,1
Käyttökate	0,2	0,4	1,5	1,3
Käyttökate-%	5,2	10,2	10,3	9,4

SIJOITUSKIINTEISTÖJEN KÄYVÄN ARVON MUUTOS	10-12/ 2013	10-12/ 2012	1-12/ 2013	1-12/ 2012
Käyvän arvon muutos, Suomi	14,0	5,4	-5,7	-6,3
Käyvän arvon muutos, Norja	1,6	0,0	1,6	0,0
Käyvän arvon muutos, Viro	1,4	-0,5	0,9	0,0
Käyvän arvon muutos, Venäjä	-1,5	0,4	3,0	1,6
Käyvän arvon muutos, Liettua	-1,1	0,0	-0,2	0,0
Käyvän arvon muutos	14,4	5,4	-0,5	-4,7
Muutokset sijoituskiinteistöjen hankintamenoissa tilikaudella	-19,2	-7,3	-19,7	-10,7
Käyvän arvon muutos rakenteilla olevista kohteista	-1,2	2,2	2,5	9,7
Sijoituskiinteistöjen arvonmuutoksen tulosvaikutus	-6,0	0,2	-17,6	-5,7

VASTUUSITOUMUKSET

Meur	31.12.2013	31.12.2012
Panttaukset ja takaukset omasta velasta		
Kiinteistökiinnitykset	1051,0	605,6
Panttatut kiinteistöosakkeet ja sijoituskiinteistöt	782,5	201,5
Muut takausvastuut	173,3	53,5
Leasingvastuut, koneet ja kalusto		
Hankevastuut	3,9	2,8
	0,3	0,2
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset		
Nimellisarvot	400,4	190,4
Käyvät arvot	-6,7	-9,0

RAHOITUSVAROJEN JA -VELKOJEN JAKAUTUMINEN 31.12.2013

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

	Lainat ja muut saami- set	Myytävi- ssä olevat rahoi- tusvarat	Jaksotet- tuun hankin- tame- noon arvoste- tut rahoi- tusvelat	Rahoi- tus- va- rat/vel- at yht- eensä	Käypä arvo	Taso
Pitkäaikaiset rahoitusvarat						
<i>Käypään arvoon arvostetut varat</i>						
Myytävissä olevat rahoitusvarat						
Myytävissä olevat sijoitukset		1,1		1,1	1,1	Taso 1
<i>Jaksotettuun hankintamenuon arvostetut varat</i>						
Myytävissä olevat rahoitusvarat						
Myytävissä olevat ei-noteeratut rahoitusvarat, arvostettu hankintamenuon		4,6		4,6	4,6	Taso 3
Pitkäaikaiset muut saamiset	0,4			0,4	0,4	
Yhteensä	0,4	5,8		6,1	6,1	
Lyhytaikaiset varat						
Myyntisaamiset ja muut saamiset						
Myyntisaamiset	6,3			6,3	6,3	
Muut lyhytaikaiset saamiset	10,1			10,1	10,1	
Rahavarat	54,1			54,1	54,1	
Kaupankäyntijohdannaiset						
Koronvaihtosopimukset, suojauslaskennan kriteerit täyttävät				0,3	0,3	Taso 2
Yhteensä	70,5			70,8	70,8	
Pitkäaikaiset velat						
<i>Jaksotettuun hankintamenuon arvostetut velat</i>						
Pitkäaikaiset rahoitusleasingvelat			34,2	34,2	34,2	Taso 2
Pitkäaikaiset korolliset velat			682,1	682,1	671,6	Taso 2
Pitkäaikaiset korottomat velat			0,5	0,5	0,5	Taso 2
Pitkäaikaiset muut velat			32,8	32,8	32,8	
Yhteensä			749,6	749,6	739,2	
Lyhytaikaiset velat						
<i>Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvelat</i>						
Kaupankäyntijohdannaiset						
Koronvaihtosopimukset, suojauslaskennan kriteerit täyttävät			6,7	6,7	6,7	Taso 2
<i>Jaksotettuun hankintamenuon arvostetut velat</i>						
Lyhytaikaiset rahoitusleasingvelat			2,5	2,5	2,5	
Muut lyhytaikaiset korolliset velat			143,1	143,1	143,1	

Ostovelat ja muut velat	32,2	32,2	32,2
Kauppahintavelat	1,9	1,9	1,9
Tuloverovelka	0,1	0,1	0,1
Yhteensä	179,8	179,8	179,8

Kiinteistöinvestointien arvonlisäveron tarkistusvastuu

	10 vuoden tarkistuskausi					Yhteensä
	2008 - 2009	2010	2011	2012	2013	
Kiinteistöinvestointimeno (netto)	122,2	39,1	52,8	81,9	45,9	341,8
Kiinteistöinvestoinnin alv	27,1	8,5	12,1	18,8	10,9	77,4
Vuotuinen osuus investoinnin alv:sta	2,7	0,8	1,2	1,9	1,1	7,7
Vähennetty alv	22,9	8,6	12,1	18,6	10,5	72,6
Vuotuinen osuus vähennyksestä alv:sta	2,3	0,9	1,2	1,9	1,1	7,3
Jäljellä tarkistuskauteen sisältyviä vuosia	< 5	6	7	8	9	
Palautuksen alainen määrä vähennyksestä 31.12.2013	10,4	5,2	8,5	14,8	9,5	48,3
Tarkistusvastuu 31.12.2013						48,3
Tarkistusvastuu 31.12.2012						40,3
Muutos						8,0

2013	Lainat ja muut saamiset	Myytävissä olevat rahoitusvarat	Jaksotettuun hankintamenoarvostetut rahavarat /-velat	Käypään arvoon arvostetut varat/-velat	Käypä arvo	Taso
Pitkäaikaiset rahoitusvarat						
<i>Käypään arvoon arvostetut varat</i>						
Myytävissä olevat rahoitusvarat						
		1,1			1,1	Taso 1
<i>Jaksotettuun hankintamenoarvostetut varat</i>						
Myytävissä olevat rahoitusvarat						
		4,6			4,6	Taso 3
	0,4				0,4	
Yhteensä	0,4	5,8			6,1	
Lyhytaikaiset varat						
Myyntisaamiset ja muut saamiset						
	6,3				6,3	
	10,1				10,1	
	54,1				54,1	

Kaupankäyntijohdannaiset				
Koronvaihtosopimukset, suojauskannan kriteerit täyttävät		0,3	0,3	Ta- so 2
Yhteensä	70,5	0,3	70,8	
Pitkäaikaiset velat				
<i>Jaksotettuun hankintamenoön arvostetut velat</i>				
Pitkäaikaiset rahoitusleasingvelat	34,2		34,2	Ta- so 2
Pitkäaikaiset korolliset velat	682,1		671,6	Ta- so 2
Pitkäaikaiset korottomat velat	0,5		0,5	Ta- so 2
Pitkäaikaiset muut velat	32,8		32,8	
Yhteensä	749,6		739,2	
Lyhytaikaiset velat				
<i>Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjatavat rahoitusvelat</i>				
Kaupankäyntijohdannaiset				
Koronvaihtosopimukset, suojauskannan kriteerit täyttävät		6,7	6,7	Ta- so 2
<i>Jaksotettuun hankintamenoön arvostetut velat</i>				
Lyhytaikaiset rahoitusleasingvelat	2,5		2,5	
Muut lyhytaikaiset korolliset velat	143,1		143,1	
Ostovelat ja muut velat	32,2		32,2	
Kauppahintavelat	1,9		1,9	
Tuloverovelka	0,1		0,1	
Yhteensä	179,8	6,7	186,5	

Norjan Oslon liiketoiminnan hankinnasta syntyneet varat ja velat

Technopolis osti joulukuussa Norjasta Suur-Oslon alueelta modernin monikäyttäjäkampuksen. Yhtiö omistaa kampuksen yhdessä myyjän, IT Fornebu Properties AS:n (ITFP) ja Keskinäinen Eläkevaikutusyhtiö Ilmarisen kanssa. Kampuksen sijoituskiinteistöjen kokonaisarvo hankintahetkellä oli 1 800 milj. Norjan kruunua (216 milj. euroa) ja Technopoliksen osuus siitä on 51 %. Hankinta pääomitetiin 35 %:sti omalla pääomalla ja 65 %:sti syndikoidulla lainalla, jonka myönsivät SEB, Swedbank ja Nordea.

Hankitut varat ja velat	Käyvät arvot, milj eur
<i>Varat</i>	
Valmiit sijoituskiinteistöt	215,4
Laskennalliset verosaamiset	8,2
Saamiset	0,8
Rahavarat	4,4
Varat yhteensä	228,8
<i>Velat</i>	

Laskennalliset verovelat	1,2
Pitkäaikaiset velat	135,6
Lyhytaikaiset velat	23,1
<i>Velat yhteensä</i>	<i>159,9</i>
Nettovarallisuus yhteensä	68,9
Määräysvallattomille omistajille kuuluva osuus (49%) nettovarallisuudesta	-33,7
<i>Konsernille jäävä nettovarallisuus</i>	<i>35,2</i>
Rahana maksettava kauppahinta	35,2
Hankitun yhtiön rahavarat	4,4
<i>Rahavaikutus</i>	<i>30,8</i>

Jakelu:
NASDAQ OMX Helsinki
Keskeiset tiedotusvälineet
www.technopolis.fi