

Technopolis
Osavuositiedustus

Technopolis-konsernin osavuositiedustus 1.1.–31.3.2013

TECHNOPOLIS OYJ OSAVUOSITIEDUSTUS 8.5.2013 klo 8.20

Technopolis-konsernin osavuositiedustus 1.1.–31.3.2013

Pääkohdat kaudelta 1-3/2013 verrattuna 1-3/2012:

- liikevaihto nousi 29,7 (25,4) milj. euroon, jossa kasvua 16,8 %
- käyttökate nousi 14,0 (12,2) milj. euroon, jossa kasvua 14,4 %
- liikevoitto nousi 16,7 (13,0) milj. euroon, jota nosti sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos 3,3 (1,2) milj. eurolla
- tulos emoyhtiön osakkeenomistajille oli 10,8 (8,5) milj. euroa
- tulos/osake oli 0,14 (0,13) euroa
- liiketoiminnan rahavirta/osake oli 0,12 (0,11) euroa
- nettovarallisuus/osake oli 6,62 (5,65) euroa
- taloudellinen vuokrausaste oli 92,2 (94,3) %

Liikevaihdon ja käyttökateen kasvu johtuivat pääosin 14,3 % vertailukautta suuremmasta pinta-alasta ja vertailukelpoisten vuokrien 2,1 %:n noususta. Tuloslukuihin vaikuttivat positiivisesti sijoituskiinteistöjen 3,3 (1,2) milj. euron käypien arvojen muutokset. Ilman käypien arvojen muutoksia ja niiden verovaikutuksia liikevoitto oli 13,3 (11,8) milj. euroa ja tulos emoyhtiön osakkeenomistajille oli 8,3 (7,4) milj. euroa. Kauden tulokseen vaikuttivat negatiivisesti 0,5 milj. euron kertaluontoiset erät, jotka liittyivät palveluliiketoiminnan uudelleenjärjestelyihin, investointeihin ja Suomen liiketoiminnan yhtiöittämiseen.

	1-3/ 2013	1-3/ 2012	1-12/ 2012
Keskeiset tunnusluvut			
Liikevaihto, milj. euroa	29,7	25,4	107,3
Käyttökate, milj. euroa	14,0	12,2	55,8
Liikevoitto, milj. euroa	16,7	13,0	48,0
Tilikauden tulos, milj. euroa	10,8	8,5	25,8
Tulos/osake, euroa (laimentamaton)	0,14	0,13	0,37
Tulos/osake, euroa (laimennettu)	0,14	0,13	0,37
Liiketoiminnan rahavirta/osake, euroa	0,12	0,11	0,56
Omavaraisuusaste, %	40,1	34,9	36,2
Oma pääoma/osake, euroa	6,00	4,91	4,94

Vuoden 2012 osakeannin vuoksi 1-3/2012 osakekohtaisia tunnuslukuja on osakeantikorjattu.

	1-3/ 2013	1-3/ 2012	1-12/ 2012
EPRA:n mukaiset keskeiset tunnusluvut			
Operatiivinen tulos, milj. euroa	8,0	5,4	29,9
Operatiivinen tulos/osake, euroa (laimennettu)	0,11	0,08	0,43
Nettovarallisuus/osake, euroa	6,62	5,65	5,67
Nettovuokratuotto, %	7,2	7,3	7,8
Taloudellinen vuokrausaste, %	92,2	94,3	95,3

Toimitusjohtaja Keith Silverang:

”Viime vuoden kannattava kasvu jatkui vuoden 2013 ensimmäisellä vuosineljänneksellä. Technopoliksen liikevaihto ja käyttökate kasvoivat. Kasvusta huolimatta yhtiö pystyi turvaamaan likviditeettinsä ja pääomarakenteensa.

Oulusta ostettu Peltolan kampus on monikäyttäjäympäristö, joka sijaitsee Technopoliksen Kontinkankaan kampuksen välittömässä läheisyydessä. Kontinkankaan alue on koulutus- ja terveydenhoitoalan osaamiskeskus. Peltolan ostaminen toi meille kasvupotentiaalia sekä pitkäaikaisen ankkuriasiakkaan.

Technopolis allekirjoitti vuoden ensimmäisellä neljänneksellä sopimuksen Vilnan kampuksen ostosta. Yhtiö arvioi Vilnan kaupan toteutuvan toukokuun aikana. Kaupassa Technopolis ostaa Vilnasta kampuksen, jonka sijainti on erinomainen, rakennukset uusia, vuokrausasteet korkeita ja kasvupotentiaali merkittävä. Kannattavuus ja kassavirta tulevat olemaan alusta alkaen hyvällä tasolla. Rakennuksista kaksi on valmiina ja ne ovat täyteen vuokrattuja.

Vuoden 2012 loppuun verrattuna konsernin taloudellinen vuokrausaste laski 94,3 %:sta 92,2 %:iin. Laskusta 1,6 prosenttiyksikköä tuli Peltolan kampuksen alhaisesta taloudellisesta vuokrausasteesta. Ostettaessa taloudellinen vuokrausaste oli 55,0 % ja se oli katsauskauden lopussa noussut 63,3 %:iin. Technopolis uskoo vuokrausasteen nousun jatkuvan. Loput taloudellisen vuokrausasteen laskusta johtui pääosin Kuopiossa sijaitsevista asiakasryhmälle remontoituista vapaista tiloista. Yhtiö arvioi käyttöönoton alkavan toisella vuosipuoliskolla.

Technopolis laski maaliskuussa liikkeeseen 75 milj. euron hybridilainan, mikä vahvisti konsernin tasetta ja nosti omavaraisuusasteen 40,1 %:iin. Lainan kuponkikorko on 7,5 %.

Vuosineljänneksen aikana yleinen taloudellinen tilanne oli haasteellinen yhtiön toiminta-alueilla. Yhtiö odottaa taloudellisen toimintaympäristön pysyvän haastavana koko vuoden 2013 ajan. Tästä huolimatta Technopolis uskoo, että yhtiö pystyy konseptinsa ja myyntiorganisaationsa kautta saavuttamaan vuoden aikana vakaan ja kannattavan kasvun.”

Yhtiön liiketoimintaympäristö

Eta ennustaa Suomen bruttokansantuotteen kasvavan 0,3 % vuonna 2013 ja kasvun kohdistuvan pääosin vuoden jälkimmäiselle puoliskolle. Kasvua heikentää nouseva työttömyys ja kiristyneen verotuksen alentama yksityinen kulutus. Inflaatio nousee ennusteiden mukaan 2,4 %:iin, jota osaltaan nostaa arvonlisäverokantojen 1 prosenttiyksikön korotus.

Raaka-aineiden viennistä riippuvainen Venäjän talous on säilynyt suhteellisen vahvana. Vuoden 2013 bruttokansantuotteen on ennustettu kasvavan reaalisesti noin 3,1 %. Alkuvuodesta kasvua on tukenut korkea öljyn hinta. Inflaation on ennustettu nousevan 6,4 %:iin ja työttömyysasteen laskevan 5,8 %:iin.

Viron reaalisesta bruttokansantuotteen on ennustettu kasvavan vuonna 2013 noin 3,0 %, jota tukee vientisektorin hyvä hintakilpailukyky. Maan julkisen talouden velka on euroalueen pienin, 12 % bruttokansantuotteesta. Työttömyysasteen on ennustettu laskevan 9,6 %:iin ja inflaation hidastuvan

hieman 3,4 %:iin.

Taloudelliset vuokrausasteet

Makrotaloudellisesta epävarmuudesta huolimatta Technopoliksen toimitilakysyntä on säilynyt hyvänä. Konsernin taloudelliset vuokrausasteet:

	31.3.2013	31.12.2012	30.9.2012	30.6.2012	31.3.2012
Konserni	92,2	95,3	94,8	94,1	94,3
Suomi	91,5	95,1	94,7	93,9	94,4
Oulu	a) 85,9	94,5	93,3	91,8	92,2
Pääkaupunkiseutu	94,1	91,9	92,0	88,4	95,5
Tampere	97,1	97,6	98,1	98,7	98,6
Kuopio	87,6	94,9	94,3	96,4	96,1
Jyväskylä	98,9	98,6	98,4	98,2	91,4
Lappeenranta	93,6	92,5	93,5	92,3	94,7
Viro, Tallinna	96,1	94,9	92,5	92,9	90,2
Venäjä, Pietari	100,0	100,0	100,0	99,4	97,1

1. 12.2.2013 ostetun Peltolan kampuksen vuoksi taloudelliset vuokrausasteet eivät ole vertailukelpoisia

Liiketoimintasegmentit

Maantieteelliset segmentit

Suomen liiketoiminnan liikevaihto sekä käyttökate kehittyivät positiivisesti. Liikevaihto oli 26,8 (23,1) milj. euroa ja käyttökate 13,1 (11,3) milj. euroa. Käyttökateprosentti oli vakaa 49,0 (49,2) %. Vuoden 2012 ensimmäiseen vuosineljännekseen verrattuna liikevaihto kasvoi 16,2 % ja käyttökate 15,6 %.

Tallinnassa Technopoliksen lentokenttäkampuksen liikevaihto oli 1,6 (1,2) milj. euroa ja käyttökate 0,8 (0,5) milj. euroa. Käyttökateprosentti oli 49,0 (45,8) %. Verrattuna vuoden 2012 ensimmäiseen vuosineljännekseen liikevaihto kasvoi 35,6 % ja käyttökate nousi 44,4 %. Liikevaihtoa nosti hoitovastikkeen kirjaaminen liikevaihtoon vuoden 2013 alusta sekä kasvanut taloudellinen vuokrausaste. Hoitovastikkeen kirjaamisvaikutuksella eliminoitu vertailukelpoinen liikevaihto vuoden 2012 ensimmäisellä neljännekselle oli 1,4 milj. euroa.

Pietarissa Technopoliksen lentokenttäkampuksen liikevaihto oli 1,3 (1,2) milj. euroa ja käyttökate 0,3 (0,3) milj. euroa. Käyttökateprosentti oli 20,2 (26,8) %.

Toimitila- ja palveluliiketoiminta

Liikevaihdosta 87,8 (87,4) % muodostui vuokratuotoista ja 12,2 (12,6) % palvelutuotoista.

Liikevaihdon ja käyttökäteen jakauma ilman eliminointeja liiketoiminnoittain oli seuraava:

Toimitilat			
Liikevaihto	26,1	22,2	93,0
Käyttökate	15,7	13,8	61,9
Käyttökate-%	60,0	62,2	66,5
Palvelut			
Liikevaihto	3,7	3,2	14,2
Käyttökate	0,5	0,2	1,3
Käyttökate-%	14,5	6,8	9,4

Vuoden ensimmäisen neljänneksen aikana toimitilaliiketoiminnan käyttökateprosentti laski 2,2 prosenttiyksikköä edellisen vuoteen verrattuna, johtuen Peltolan alkuvaiheen alhaisesta taloudellisesta vuokrausasteesta ja kasvaneista hoitokuluista. Palveluliiketoiminnan käyttökate suhteessa liikevaihtoon nousi 14,5 (6,8) %:iin. Muutokseen vaikuttivat pääasiassa kertaluonteiset erät.

Taloudellinen kehitys

Konsernin katsauskauden liikevaihto oli 29,7 (25,4) milj. euroa, jossa oli kasvua 16,8 %. Kasvu koostui pääosin 14,3 % nousseesta pinta-alasta ja indeksikorotusten nostamisen vertailukelpoisten vuokrien 2,1 %:n kasvusta. Konsernin käyttökate oli 14,0 (12,2) milj. euroa, jossa oli kasvua 14,4 %. Käyttökateen liikevaihtoa pienempi kasvuprosentti johtui pääosin katsauskauden 0,5 milj. euron kertaluonteisista kuluista, jotka liittyivät investointeihin, palveluliiketoiminnan uudelleenjärjestelyyn ja Suomen liiketoiminnan yhtiöittämiseen viidelle alueellisesti toimivalle yhtiölle. Kauden tulokseen vaikuttivat positiivisesti sijoituskiinteistöjen 3,3 (1,2) milj. euron käypien arvojen muutokset. Konsernin liikevoitto oli 16,7 (13,0) milj. euroa. Ilman käypien arvojen muutoksia ja niiden verovaikutuksia liikevoitto oli 13,3 (11,8) milj. euroa.

Konsernin nettorahoituskulut olivat 2,4 (1,4) milj. euroa. Nettorahoituskuluihin vaikutti vertailukautta 1,7 milj. euroa pienempi valuuttakurssivoitto, joka oli 0,5 (2,2) milj. euroa. Konsernin tulos ennen veroja oli 14,3 (11,5) milj. euroa. Tulos ennen veroja ilman käypien arvojen muutoksia oli 10,9 (10,3) milj. euroa.

EPRA:n mukainen operatiivinen tulos kasvoi 8,0 (5,4) milj. euroon ja osakekohtainen tulos 0,11 (0,08) euroon osakkeelta. Tulokseen vaikuttivat positiivisesti rahoituskulujen lasku 2,8 (3,6) milj. euroon ja verojen aleneminen 2,1 (2,5) milj. euroon.

Asiakkuudet ja sopimuskanta

Technopoliksella on yhteensä noin 1 400 asiakasta ja sen tiloissa työskentelee 24 000 työntekijää. Kaksikymmentä suurinta asiakasta vuokraavat noin 33 % yhtiön vuokrattavasta pinta-alasta.

Vuokrasopimuskanta, prosentteja pinta-alasta	30.9.2012 30.6.2012 31.3.2012					
		31.3.2013	31.12.2012			
Irtisanomisaika, kk						
	0-3	13,7	13,8	17,3	16,1	16,7
	3-6	25,5	25,3	28,1	30,5	29,4
	6-9	7,0	7,4	7,4	4,9	5,8
	9-12	6,5	6,7	7,6	7,7	5,6
>12 kk, yhteensä		47,2	46,8	39,6	40,8	42,5

Keskimääräinen voimassaoloaika, kk	35	39	25	27	26
------------------------------------	----	----	----	----	----

Vuokrasopimuskanta, milj. euroa	311,1	296,1	238,2	239,7	215,6
---------------------------------	-------	-------	-------	-------	-------

Vuokrasopimusten keskimääräinen voimassaoloaika on pidentynyt 9 kuukaudella edellisvuoden vastaavasta ajankohdasta. Voimassaoloajan pidentymiseen vaikuttavat yhtiön solmimat pitkät määräaikaiset vuokrasopimukset.

Kiinteistöomaisuus ja investoinnit

Technopoliksen toimitilat sijoittuvat hyvien kulkuyhteyksien varrelle lähelle yliopistoja, lentokenttiä tai kaupungin keskustoja. Yhtiö on investoinut vuoden 2013 aikana Suomeen, Venäjälle ja Viroon.

Konsernin sijoituskiinteistöjen käyvät arvot kauden lopussa olivat yhteensä 1 067,2 (932,8) milj. euroa, josta valmiiden sijoituskiinteistöjen osuus oli 1 010,3 (883,2) milj. euroa ja rakenteilla olevien kohteiden 56,9 (49,6) milj. euroa. Yhtiön kiinteistöjen nettovuokratuotto oli 7,2 (7,3) % johtuen Suomen alentuneista taloudellisista vuokrausasteista.

Käypä arvo, milj.euroa	31.03.2013	31.12.2012	30.09.2012	30.06.2012	31.03.2012
Konserni	1 067,2	1 014,1	963,2	944,0	932,8
Suomi	888,0	838,9	784,7	786,3	765,3
Oulu	259,5	225,3	224,2	224,9	229,2
Pk-seutu	203,9	205,2	206,5	206,9	179,7
Tampere	186,4	189,2	134,1	133,9	134,4
Kuopio	110,5	92,2	93,6	94,5	95,7
Jyväskylä	98,4	97,9	97,1	96,7	96,8
Lappeenranta	29,3	29,2	29,1	29,4	29,5
Viro	65,6	63,9	64,4	64,5	63,8
Venäjä	56,6	53,6	53,5	51,8	54,0
Rakenteilla	56,9	57,6	60,7	41,4	49,6

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

Konsernin valmiiden sijoituskiinteistöjen pinta-ala oli kauden lopussa yhteensä 690 300 (595 200) kerrosneliometriä.

1 000 neliometriä	31.3.2013	31.12.2012	30.09.2012	30.06.2012	31.03.2012
Konserni	690,3	644,3	604,1	604,2	595,2
Suomi	586,0	541,0	500,8	500,9	491,9

Oulu	229,8	194,3	194,3	194,4	194,4
Pk-seutu	86,6	86,6	86,6	86,6	77,6
Tampere	112,1	112,1	71,9	71,9	71,9
Kuopio	69,8	60,3	60,3	60,3	60,3
Jyväskylä	60,4	60,4	60,4	60,4	60,4
Lappeenranta	27,3	27,3	27,3	27,3	27,3
Viro	80,2	79,2	79,2	79,2	79,2
Venäjä	24,1	24,1	24,1	24,1	24,1

Yhtiö rahoittaa investointinsa lähes poikkeuksetta 35 prosenttisesti omalla pääomalla ja jäljelle jäävän 65 prosentin osuuden vieraalla pääomalla, jonka vakuutena on investoinnin kohteena oleva kiinteistö. Viimeisen 12 kuukauden aikana ostetut, valmistuneet ja katsauskaudella rakenteilla olevat kohteet ja niiden vuokrattavat pinta-alat:

Alue	Nimi	Vuokraus-aste, %	m2	Milj. euroa	a) Tuotto, %	Käyttöönotto
Ostetut						
Tampere	Tohloppi	100,0	32 000	23,3	11,9	10/2012
Oulu	Peltola	63,3	37 600	31,7	11,6	02/2013
Valmistuneet						
Kuopio	Viestikatu 2B	91,5	3 100	5,0	8,7	01/2012
Tampere	Hermia 15B	100,0	4 500	10,9	7,4	01/2012
Jyväskylä	Innova 2	100,0	8 000	20,5	8,2	03/2012
Pk-seutu	Ruoholahti 2	95,1	8 600	27,1	7,0	06/2012
Tampere	Yliopistonrinne 2	93,6	7 500	22,5	7,1	10/2012
Kuopio	Viestikatu 7B&C	82,8	9 300	17,4	9,1	02/2013
Tallinna	Löötsa 8C	100,0	6 200	8,3	9,2	03/2013
Rakenteilla b)						
Tallinna	Löötsa 8A&B	54,9	16 300	24,3	9,2	c)10/13-02/14
Pietari	Pulkovo 2	9,8	18 700	42,0	12,6	10/2013
Jyväskylä	Innova 4	48,0	8 900	23,7	8,2	10/2013

1. vakiintunut nettotuotto = arvioitu nettotuotto / katsauskauden käypä arvo
2. esivuokrausaste 7.5.2013
3. käyttöönotto vaiheittain

Kaikki Technopoliksen rakenteilla olevat hankkeet ovat olemassa olevien kampusten laajennuksia.

Rahoitus

Konsernin taseen loppusumma oli 1 178,8 (982,8) milj. euroa, josta vierasta pääomaa oli 709,0 (641,8) milj. euroa. Konsernin oma pääoma/osake oli 6,00 (4,91) euroa. Konsernin omavaraisuusaste oli 40,1

(34,9) % ja luototusaste 57,5 (62,3) %. Konsernin nettovelkaantumistasaste oli kauden lopussa 119,5 (161,0) % ja koronmaksukyky oli 5,0 (3,4).

Kauden lopussa korollisia velkoja rahoituslaitoksilta oli 618,9 (555,1) milj. euroa ja lainapääomilla painotettu laina-aika oli 8,5 (8,5) vuotta. Korollisten velkojen keskiporkko oli 1,95 (2,45) %. Kauden lopussa konsernin korkosidonnaisuusaika oli 2,1 (1,6) vuotta. Kauden lopussa korollisista veloista 67,1 (64,9) % oli vaihtuvakorkoisia lainoja ja 32,9 (35,1) % oli kiinteäkorkoisia 13 - 60 kuukauden ajalle. Vaihtuvakorkoisten lainojen osuutta nosti kasvanut yritystodistusten käyttö. Korollisista veloista 9,6 % on sidottu alle 3 kuukauden euribor-korkoon ja 57,5 % on sidottu 3 - 12 kuukauden euribor-korkoon.

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

Hybridilaina on laina, joka on muita velkasitoumuksia heikommassa etuoikeusasemassa. Sitä käsitellään konsernin IFRS-tilinpäätöksessä omana pääomana. Hybridilainan velkakirjanhaltijalla ei ole osakkeenomistajalle kuuluvia oikeuksia, eikä se laimenna nykyisten osakkeenomistajien omistuksia.

Katsauskauden päättyessä Technopoliksella oli sitovia käyttämättömiä luottolimiittejä 158,5 (140,7) milj. euroa ja rahavaroja 57,5 (6,3) milj. euroa. Luottolimiiteistä 133,4 (139,7) milj. euroa koostuu lainalimiiteistä ja 25,1 (1,0) milj. euroa shekkilimiiteistä. Lisäksi yhtiöllä on kooltaan 120,0 (120,0) milj. euron yritystodistusohjelma, josta oli katsauskauden päättyessä käytössä 59,8 (20,0) milj. euroa.

Katsauskautta seuraavan 12 kuukauden aikana olemassa olevista korollisista veloista eräännty maksettavaksi 134,6 (70,3) milj. euroa.

Katsauskauden lopussa yhtiön viisi suurinta luotonantajaa olivat Euroopan investointipankki, Handelsbanken, Danske Bank, Nordea ja OP-Pohjola-ryhmä. Niiden luotonanto yhtiölle oli yhteensä 478,5 milj. euroa.

Yhden prosenttiyksikön rahamarkkinakorkojen muutos nostaisi korkokuluja vuositason 2,8 (2,6) milj. euroa. Katsauskauden päättyessä koronvaihtosopimuksia oli 217,2 (163,0) milj. euron pääoman määrälle. Korollisten velkojen suojausaste oli 35,1 (29,4) %.

Yhtiön lainoista kovenanteja sisältyy 401,9 (348,3) milj. euron lainapääomaan, josta omavaraisuusasteeseen liittyviä kovenanteja sisältyy 360,2 (308,5) milj. euroon lainoja. Takaisinmaksuehto sisältyy 203,7 (119,2) milj. euroon lainoista. Takaisinmaksuehto täyttyy, jos omavaraisuusaste laskee alle 30 %:iin. Jos omavaraisuusaste laskisi alle 33 %:iin, lisäksi se vuositason korkokuluja 0,5 (0,4) milj. eurolla.

Organisaatio ja henkilöstö

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

Konsernin johtoryhmään kuuluivat 31.3.2013: Keith Silverang, Reijo Tauriainen, Juha Juntunen, Sami Juutinen, Kari Kokkonen ja Outi Raekivi.

Technopoliksen operatiivinen organisaatio käsittää kolme maantieteellistä yksikköä: Suomi, Venäjä ja Viro. Konsernin organisaatiossa on lisäksi matriisitoiminnot konsernin kiinteistökehityksen, palveluiden sekä konsernin tukitoimintojen toteuttamiseksi.

Katsauskaudella konsernin palveluksessa oli keskimäärin 184 (176) henkilöä. Toimitilaliiketoiminnassa työskenteli keskimäärin 64 (65) henkilöä, palveluliiketoiminnassa 79 (75) henkilöä ja konsernitoiminnoissa 41 (37) henkilöä. Katsauskauden lopussa koko konsernin henkilöstömäärä oli 186 (178).

Ympäristö

Yhtiön ympäristöstrategian 2011 - 2015 keskeisinä tavoitteina on vähentää vertailukelpoista energian kulutusta 10 %, veden kulutusta 8 % sekä hiilidioksidipäästöjä 20 % verrattuna vuoteen 2010.

Technopoliksen Tallinnan toimisto sai WWF:n Green Office -merkin käyttöoikeuden helmikuussa 2013. Yhtiö uskoo 5-6 uuden kiinteistön saavuttavan LEED-luokituksen vuonna 2013.

Neljännesvuosittainen Suomen yksiköiden vertailu:

	1-3/2013	1-3/2012	%-muutos
Energian kulutus, kWh/brm2	77,0	79,0	-2,5
Vedenkulutus, m3/henk.	1,22	1,68	-27,3
Hiilidioksidipäästöt, CO2e kg/brm2	14,6	15,9	-8,2

Vertailussa on mukana vain koko vuoden yhtiön hallussa ollut vertailukelpoinen kiinteistökanta. Vedenkulutusta on alentanut muun muassa vedenpaineen alentamistoimenpiteet. Hiilidioksidipäästöjen aleneminen on seurausta energiankulutuksen vähentymisestä.

Strategia ja taloudelliset tavoitteet

Yhtiön hallitus vahvisti syyskuussa 2012 yhtiön taloudelliset tavoitteet vuosille 2012 - 2016 seuraavasti:

- keskimäärin 15 %:n liikevaihdon ja käyttökatteen kasvu vuosittain
- Suomen ulkopuolinen liikevaihto vähintään 50 miljoonaa euroa
- sijoitetun pääoman tuotto vähintään 6 % vuodessa
- omavaraisuus vähintään 35 % yli suhdanteen
- jakaa vuosittain osinkona 40 - 50 % nettotuloksesta ilman käypien arvojen muutoksia ja niiden verovaikutuksia

Yhtiö pyrkii vahvistamaan terveydenhuolto- ja koulutusalojen osuutta asiakaskannassaan panostamalla näihin segmentteihin ja niiden tarvitsemiin erityispalveluihin. Technopoliksen tavoitteena on toimialallisesti ja alueellisesti hajautettu asiakasrakenne.

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 kiinteistökanta sekä positiivinen kassavirta. Lisäksi hankinnan tulee vaikuttaa positiivisesti osakekohtaiseen tulokseen ja ostettavan kohteen 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 ja yhtiössä luodun korkonäkemyksen 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 jälleenerahoituksen saatavuuteen sekä lainamarginaaleihin tulevaisuudessa.

Venäjän ja Viron lainsäädännön poikkeavuus Suomen lainsäädännöstä sekä viranomaiskäytäntöjen erilaisuus Suomeen verrattuna voivat aiheuttaa riskejä.

Venäjän ruplan ja euron välisten valuuttakurssien muutokset voivat vaikuttaa yhtiön taloudelliseen tilanteeseen ja toimintaan. Ruplamääräiset liiketapahtumat kirjataan tapahtumapäivän kurssiin. Näistä aiheutuneet kurssierot kirjataan laajan tuloslaskelman muihin liiketoiminnan kuluihin tai rahoituskuluihin ja -tuottoihin liiketapahtuman luonteen mukaisesti.

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

Yhtiön vuokrasopimukset jakaantuvat kahteen ryhmään, määräaikaisiin ja toistaiseksi voimassa oleviin vuokrasopimuksiin. Yhtiö pyrkii käyttämään molempia sopimustyyppisiä markkinatilanteesta, 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 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 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-konserniin kuuluu emoyhtiö Technopolis Oyj, jonka tytäryhtiöillä on toimintaa Suomessa, Venäjällä ja Virossa. Suomessa emoyhtiöllä on useita tytär- ja osakkuusyhtiöitä. Venäjällä emoyhtiöllä on kaksi yhtiötä, Technopolis Neudorf LLC (omistusosuus 100 %) ja Technopolis St. Petersburg LLC (100 %). Viron tytäryhtiö Technopolis Baltic Holding OÜ (100 %) hallinnoi osuutta Technopolis Ülemiste AS:ssa (51 %).

Katsauskauden aikana perustettiin uudet tytäryhtiöt Kiinteistö Oy Technopolis Peltola ja Kiinteistö Oy Yrttiparkki. Technopolis Oyj:n omistuksessa Suomessa on viisi alueellista kiinteistöyhtiötä, jotka 28.2.2013 toteutetun, yhtiön sijoituskiinteistöjä koskevan liiketoimintasiirron ja apporttiluovutuksen jälkeen kukin

omistavat kyseisellä maantieteellisellä alueella sijaitsevia kiinteistöjä ja vuokraoikeuksia.

Varsinainen yhtiökokous 2013

Technopoliksen varsinainen yhtiökokous pidettiin 27.3.2013 Oulussa.

Varsinaisen yhtiökokouksen päätökset

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 Haapamäki, 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 osavuosikatsaus 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 arvopaperimarkkinain mukainen velvollisuus ottaa nämä omistukset huomioon ilmoittaessaan omistusosuutensa 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 1.10.2012 omistustilanteen mukaan Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö

Varman varatoimitusjohtaja Risto Murto puheenjohtajana, sekä Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarisen toimitusjohtaja Harri Sailas ja Oulun kaupungin apulaiskaupunginjohtaja Timo Kenakkala jäseninä. Lisäksi yhtiön hallituksen puheenjohtaja Carl-Johan Granvik toimii nimitystoimikunnan asiantuntijajäsenenä.

Hallituksen valtuutukset

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:tä prosenttia yhtiön kaikista osakkeista. Omia osakkeita voidaan valtuutuksen nojalla hankkia vain vapaalla omalla pääomalla. Omia osakkeita voidaan hankkia hankintapäivänä julkisessa kaupankäynnissä muodostuvaan hintaan tai muuten markkinoilla muodostuvaan hintaan. Hallitus päättää, miten omia osakkeita hankitaan ja/tai otetaan pantiksi. Hankinnassa voidaan käyttää muun ohessa johdannaisia. Omia osakkeita voidaan hankkia muuten kuin osakkeenomistajien omistamien osakkeiden suhteessa (suunnattu hankkiminen). Valtuutus on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättymiseen saakka, kuitenkin enintään 30.6.2014 asti.

Yhtiökokous valtuutti hallituksen päättämään osakeannista sekä osakeyhtiölain 10 luvun 1 §:ssä tarkoitettujen osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisesta seuraavasti.

Valtuutuksen nojalla annettavien osakkeiden lukumäärä voi olla yhteensä enintään 15 112 200 osaketta, mikä vastaa noin 20:tä prosenttia yhtiön kaikista osakkeista. Valtuutuksesta kuitenkin enintään 170 000 osaketta voidaan käyttää yhtiökokouksen tai hallituksen päättämien kannustinjärjestelmien toteuttamiseen. Hallitus päättää kaikista osakeannin ja osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisen ehdoista. Osakeanti ja osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antaminen voi tapahtua osakkeenomistajien merkintäetuoikeudesta poiketen (suunnattu anti). Hallitus voi päättää yhtiön osakepohjaisista kannustinjärjestelmistä. Valtuutus on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättymiseen saakka, kuitenkin enintään 30.6.2014 asti.

Osakkeisiin liittyviä tapahtumia ja liputusilmoitukset

Yhtiön osakemäärä 31.3.2013 oli 75 561 227 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 varsinaisen yhtiökokouksen antamat valtuutukset osakeannista päättämiseksi ja osakeyhtiölain tarkoittamien osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamiseksi sekä omien osakkeiden hankkimiseksi ja/tai pantiksi ottamiseksi. Yhtiön hallitus ei ole käyttänyt valtuutuksia eikä yhtiön hallussa katsauskauden päättyessä ollut sen omia osakkeita.

Katsauskauden jälkeisiä tapahtumia

Kaupparekisteriin merkittiin 2.4.2013 optio-oikeuksilla 2007C yhteensä 14 859 uutta osaketta sekä 69 379 uutta osaketta liittyen konsernin avainhenkilöille osakepalkkiojärjestelmän 2010 - 2012 perusteella annettuihin osakkeisiin. Näiden johdosta Technopoliksen osakkeiden lukumäärä nousi 75 645 465 osakkeeseen.

Yhtiö arvioi 15.3.2013 julkistetussa tiedotteessaan Vilnasta ostettavan kampuksen kaupan toteutuvan 1.5.2013 mennessä. Technopolis tarkensi 3.5.2013 kaupan toteutumisaikataulua ja uuden arvion mukaan kauppa toteutuu toukokuun 2013 loppuun mennessä.

Tulevaisuuden näkymät

Yhtiö arvioi liikevaihtonsa ja käyttökatteensa kasvavan 9 - 12 % vuonna 2013 edelliseen vuoteen verrattuna.

Vilnan kaupan toteutuessa Technopolis nostaa vuoden 2013 liikevaihdon ja käyttökateen tulevaisuudennäkymiään aiemmasta 9 - 12 %:sta 14 - 17 %:iin.

Konsernin taloudellinen tulos on riippuvainen yleisen toimintaympäristön, asiakaskunnan liiketoiminnan, rahoitusmarkkinoiden ja markkinoiden tuottovaatimusten kehityksestä. Ohjeistukseen vaikuttavat lisäksi mahdolliset kiinteistökaupat.

Helsinki 7.5.2013

TECHNOPOLIS OYJ

Hallitus

Lisätietoja:

Keith Silverang

Toimitusjohtaja

p. 040 566 7785

LIITTEET:

Osavuosisikatsaus ja esitys löytyvät yhtiön internetsivuilla osoitteesta www.technopolis.fi. Pyyntö paperiversion lähettämisestä voi esittää p. 046 712 0000/Technopolis info. Yhtiön taloudellinen katsaus vuodelta 2012 on julkaistu 4.3.2013 yhtiön internet-sivuilla.

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

Taulukko-osio

Osavuosisikatsauksen laadintaperiaatteet ovat samat kuin vuoden 2012 tilinpäätöksessä.

Osavuosisikatsauskauden aikana yhtiö on laskenut liikkeelle oman pääoman ehtoisen lainan (hybridilainan), jonka korkokulut vaikuttavat tulos/osake- ja oma pääoma/osake-tunnuslukuihin. Tunnuslukujen laskentakaavat on saatavilla yhtiön internet-sivuilla. Vertailuvuoden 1-3/2012 osakekohtaiset tulos- ja taseluvut on 2012 osakeannin myötä osakeantikorjattu.

Yhtiö on muuttanut vuoden 2013 alusta alkaen laskennallisten verojen kirjausperiaatetta IAS 8 -standardin 14 (b)-kohdan perusteella. Yhtiö arvioi realisoivansa kiinteistöyhtiöomistuksiansa myymällä kiinteistöyhtiöiden osakkeita aiemmin sovelletun kiinteistön myyntioletuksen asemesta. Kirjausperiaatteen muutoksen vaikutus on 5,5 milj. euroa. Kirjausperiaatteen muutos vaikuttaa myös tulevaisuudessa laskennallisten verojen kertymiseen ja omavaraisuusasteeseen. Lisäksi konsernirakenteen muutoksesta aiheutui 3,5 milj. euron muutos laskennallisiin veroihin. Muutokset on kirjattu omaan pääomaan kertyneisiin

voittovaroihin. Vastaavilla muutoksilla konsernin omavaraisuusaste olisi 31.12.2012 ollut 36,7 % ja oma pääoma/osake 5,06 euroa. Aikaisempien kausien oikaistuja vertailutietoja ei ole laskettu.

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

Luvut ovat tilintarkastamattomia.

Technopolis-konserni:

LAAJA TULOSLASKELMA	1-3/	1-3/	1-12/
Meur	2013	2012	2012
Liikevaihto	29,7	25,4	107,3
Liiketoiminnan muut tuotot 1)	0,8	0,2	1,7
Liiketoiminnan muut kulut	-16,5	-13,4	-53,3
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos	3,3	1,2	-5,7
Poistot	-0,6	-0,5	-2,0
Liikevoitto/-tappio	16,7	13,0	48,0
Rahoitustuotot ja -kulut	-2,4	-1,4	-13,6
Tulos ennen veroja	14,3	11,5	34,5
Tuloverot	-3,0	-2,7	-7,5
Tilikauden tulos	11,3	8,8	27,0
Muut laajan tuloksen erät			
Muuntoerot	0,4	1,7	0,9
Myytävissä olevat rahoitusvarat	0,0	0,0	0,0
Johdannaiset	0,5	-0,9	-4,0
Muihin laajan tuloksen eriin liittyvät verot	-0,1	0,2	1,0
Tilikauden muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen	0,7	1,0	-2,0
Tilikauden laaja tulos yhteensä	12,0	9,8	24,9
Tilikauden tuloksen jakautuminen:			
Emoyhtiön osakkeenomistajille	10,8	8,5	25,8
Määräysvallattomille	0,4	0,3	1,1
	11,3	8,8	27,0
Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen:			
Emoyhtiön osakkeenomistajille	11,5	9,5	23,8
Määräysvallattomille	0,4	0,3	1,1
	12,0	9,8	24,9

Oman pääoman ehtoisen lainan korkokuluilla oikaistu emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos:

Tilikauden tulos emoyhtiön osakkeenomistajille	10,8	8,5	25,8
Oman pääoman ehtoisen lainan kertynyt korko tilikaudella	-0,1		
Verovaikutus	0,0		
Oikaistu tilikauden tulos	10,7	8,5	25,8
Tulos/osake, laimentamaton (EUR)	0,14	0,13	0,37
Tulos/osake, laimennusvaikutuksella oikaistu (EUR)	0,14	0,13	0,37

1) Liiketoiminnan muut tuotot koostuvat kehityspalveluihin saaduista toiminta-avustuksista, joita vastaavat samansuuruiset kehityspalveluiden kulut on kirjattu liiketoiminnan kuluihin.

TASE, VARAT

Meur	31.03.2013	31.03.2012	31.12.2012
Pitkäaikaiset varat			
Aineettomat hyödykkeet	5,6	4,2	5,6
Aineelliset hyödykkeet	14,6	12,0	13,7
Valmiit sijoituskiinteistöt	1010,3	883,2	956,5
Rakenteilla olevat sijoituskiinteistöt	56,9	49,6	57,6
Sijoitukset	12,8	12,7	12,5
Laskennalliset verosaamiset	4,6	2,3	2,7
Pitkäaikaiset varat	1104,9	964,0	1048,6
Lyhytaikaiset varat	73,9	18,8	34,1
Varat yhteensä	1178,8	982,8	1082,7

TASE, OMA PÄÄOMA JA VELAT

Meur	31.03.2013	31.03.2012	31.12.2012
Oma pääoma			
Osakepääoma	96,9	96,9	96,9
Ylikurssirahasto	18,6	18,6	18,6
Muut rahastot	184,8	80,4	110,2
Muuntoerot	0,7	1,0	0,3
Edellisten tilikausien voittovarot	141,5	121,3	121,7
Tilikauden tulos	10,8	8,5	25,8
Emoyhtiön osakkeenomistajien osuus	453,3	326,7	373,5
Määräysvallattomien omistajien osuus	16,5	14,2	16,1
Oma pääoma yhteensä	469,8	341,0	389,5
Velat			
Pitkäaikaiset velat			
Korollinen vieras pääoma	484,3	485,4	499,7
Koroton vieras pääoma	0,3	0,8	0,3
Laskennalliset verovelat	44,4	47,2	49,7

Pitkäaikaiset velat yhteensä	529,0	533,4	549,7
Lyhytaikaiset velat			
Korollinen vieras pääoma	134,6	69,7	108,4
Koroton vieras pääoma	45,4	38,7	35,0
Lyhytaikaiset velat yhteensä	180,0	108,5	143,5
Velat yhteensä	709,0	641,8	693,2
Oma pääoma ja velat yhteensä	1178,8	982,8	1082,7

KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA

Meur	1-3/ 2013	1-3/ 2012	1-12/ 2012
Liiketoiminnan rahavirta			
Tilikauden tulos	11,3	8,8	27,0
Oikaisut:			
Sijoituskiinteistöjen arvomuutokset	-3,3	-1,2	5,7
Poistot	0,6	0,5	2,0
Osuus osakkuusyhtiöiden tuloksista	0,0		
Luovutusvoitot			-0,1
Muut oikaisut, joihin ei liity maksutapahtumaa	0,0	0,1	0,2
Rahoitustuotot ja -kulut	2,4	1,4	13,6
Verot	3,0	2,7	7,5
Käyttöpääoman muutos	0,2	0,0	1,0
Saadut korot	0,0	0,0	0,2
Saadut osingot			0,0
Maksetut korot ja maksut	-2,2	-3,5	-10,3
Muut rahoituserät liiketoiminnasta	-1,7	-0,6	-4,4
Maksetut verot	-0,9	-1,1	-3,3
Liiketoiminnan rahavirta	9,5	7,2	39,2
Investointien rahavirta			
Investoinnit muihin sijoituksiin			0,0
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	-52,0	-19,9	-107,2
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-0,4	-0,7	-8,2
Myönnettyt lainat	-0,5		
Lainasaamisten takaisinmaksut		0,0	0,0
Luovutustulot muista sijoituksista			0,0
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutustulot	0,0	0,0	0,1
Tytäryritysten hankinta		-0,2	-0,7
Ostetut osakkuusyhtiöosakkeet		-0,5	-0,7
Investointien rahavirta	-52,8	-21,3	-116,6

Rahoituksen rahavirta			
Oman pääoman ehtoisen lainan nosto	75,0		
Pitkäaikaisten lainojen lisäys	20,9	37,0	96,3
Pitkäaikaisten lainojen vähennys	-24,8	-25,0	-58,2
Maksetut osingot			-12,7
Maksullinen osakeanti	0,0		32,7
määräysvallattomien pääomansijoitus		0,8	1,8
Lyhytaikaisten lainojen muutos	14,0	-5,0	20,9
Rahoituksen rahavirta	85,2	7,7	80,8
Rahavarojen muutos	41,8	-6,4	3,3
Valuuttakurssien muutosten vaikutus	0,1	0,2	-0,2
Rahavarat tilikauden alussa	15,7	12,5	12,5
Rahavarat tilikauden lopussa	57,5	6,3	15,7

OMAN PÄÄOMAN MUUTOSLASKELMA

Meur

Emoyrityksen omistajille kuuluva oma pääoma

	Osake- pää-oma	Ylikurssi- rahasto	Muut rahas- tot	Muunto- erot	Kerty- neet voitto- varat	Määräys- vallat- tomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
Oma pääoma 01.01.2012	96,9	18,6	81,1	-0,6	134,1	13,1	343,2
Laaja tulos							
Tilikauden tulos					8,5	0,3	8,8
Muut laajan tuloksen erät							
Muuntoerot				1,7			1,7
Johdannaiset			-0,7				-0,7
Myytavissä olevat rahoitusvarat			0,0				0,0
Tilikauden laaja tulos yhteensä			-0,7	1,7	8,5	0,3	9,8
Liiketoimet omistajien kanssa							
Osingonjako					-12,7		-12,7
Tytäryhtiöomistusosuuksien muutokset 2)					0,1		0,1
Muut muutokset					-0,2	0,8	0,6
Liiketoimet omistajien kanssa					-12,8	0,8	-12,0
Oma pääoma 31.03.2012	96,9	18,6	80,4	1,0	129,8	14,2	341,0
Oma pääoma 01.01.2013 3)	96,9	18,6	110,2	0,3	156,5	16,1	398,5

Laaja tulos							
Tilikauden tulos				10,8	0,4		11,3
Muut laajan tuloksen erät							
Muuntoerot			0,4				0,4
Johdannaiset	0,3						0,3
Myytavissä olevat rahoitusvarat	0,0						0,0
Tilikauden laaja tulos yhteensä	0,3	0,4	10,8	0,4	12,0		
Liiketoimet omistajien kanssa							
Osingonjako				-15,1			-15,1
Oman pääoman ehtoisen lainan liikkeeseen lasku	74,3						74,3
Muut muutokset	0,0		0,1				0,1
Liiketoimet omistajien kanssa	74,3		-15,0				59,3
Oma pääoma 31.03.2013	96,9	18,6	184,8	0,7	152,3	16,5	469,8

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

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

SEGMENTTI-INFORMAATIO

Technopolis-konsernilla on kolme maantieteellisiin yksiköihin pohjautuvaa toimintasegmenttiä: Suomi, Venäjä ja Viro. Segmenttijako perustuu konsernin vallitsevaan sisäiseen raportointiin sekä konsernin liiketoimintojen organisointiin. Konsernilla ei ole toimintasegmenttien välillä olennaisia sisäisiä eriä liikevaihdossa eikä käyttökateessa.

SEGMENTTI-INFORMAATIO	1-3/ 2013	1-3/ 2012	1-12/ 2012
Meur			
Liikevaihto			
Suomi	26,8	23,1	97,4
Venäjä	1,3	1,2	5,0
Viro	1,6	1,2	4,8
Kohdistamattomat	0,0	0,0	0,0
Yhteensä	29,7	25,4	107,3
Käyttökate			
Suomi	13,1	11,3	51,2
Venäjä	0,3	0,3	1,4
Viro	0,8	0,5	3,1

Kohdistamattomat	-0,2	0,0	0,0
Yhteensä	14,0	12,2	55,8
Varat			
Suomi	1020,8	853,9	935,7
Venäjä	97,9	70,4	90,9
Viro	93,4	82,0	89,8
Eliminoinnit	-33,3	-23,5	-33,6
Yhteensä	1178,8	982,8	1082,7

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. Yhtiöllä on koronvaihtosopimuksia, jotka eivät täytä IFRS:n mukaisia suojauslaskennan edellytyksiä, ja näiden rahoitusinstrumenttien käyvän arvon muutokset esitetään ei-operatiivisessa tuloslaskelmassa.

Sekä operatiivisesta että ei-operatiivisesta tuloksesta on laskettu osakekohtainen tulos EPRA:n ohjeistuksen mukaisesti.

OPERATIIVINEN TULOS	1-3/ Meur	1-3/ 2012	1-12/ 2012
Liikevaihto	29,7	25,4	107,3
Liiketoiminnan muut tuotot	0,7	0,2	1,3
Liiketoiminnan muut kulut	-16,5	-13,4	-53,3
Poistot	-0,6	-0,5	-2,0
Liikevoitto/-tappio	13,3	11,8	53,3
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-2,8	-3,6	-13,0
Tulos ennen veroja	10,5	8,2	40,3
Verot operatiivisista eristä	-2,1	-2,5	-9,2
Määräysvallattomien osuus	-0,4	-0,3	-1,2
Tilikauden operatiivinen tulos	8,0	5,4	29,9
EI-OPERATIIVINEN TULOS			
Kertaluonteiset erät	0,0	0,0	0,4
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos	3,3	1,2	-5,7
Liikevoitto/-tappio	3,4	1,2	-5,3

Rahoitusinstrumenttien käyvän arvon muutos	0,4	2,1	-0,5
Tulos ennen veroja	3,7	3,3	-5,8
Verot ei-operatiivisista eristä	-0,9	-0,2	1,7
Määräysvallattomien osuus	-0,1	0,0	0,1
Tilikauden ei-operatiivinen tulos	2,8	3,1	-4,0
Tilikauden tulos yhteensä	10,8	8,5	25,8
Osakekohtainen tulos, laimennettu 4):			
Operatiivisesta tuloksesta	0,11	0,08	0,43
Ei-operatiivisesta tuloksesta	0,04	0,05	-0,06
Tilikauden tuloksesta	0,14	0,13	0,37

4) Osakekohtainen tulos on laskettu EPRA:n ohjeistuksen mukaisesti.

TUNNUSLUVUT	1-3/ 2013	1-3/ 2012	1-12/ 2012
Liikevaihdon muutos, %	16,8	14,5	15,6
Liikevoitto/-tappio / liikevaihto, %	56,0	51,0	44,8
Koronmaksukyky	5,0	3,4	4,5
Omavaraisuusaste, %	40,1	34,9	36,2
Luototusaste, %	57,5	59,0	59,5
Henkilöstö konserniyhtiöissä keskimäärin tilikauden aikana	184	176	178
Bruttoinvestoinnit taseen varoihin, milj. euroa	50,6	27,9	115,8
Sijoituskiinteistöjen nettovuokratuotto, % 5)	7,2	7,3	7,8
Taloudellinen vuokrausaste, %	92,2	94,3	95,3
Tulos/osake			
laimentamaton, euroa	0,14	0,13	0,37
laimennettu, euroa	0,14	0,13	0,37
Liiketoiminnan rahavirta/osake, euroa	0,12	0,11	0,56
Oma pääoma/osake, euroa	6,00	4,91	4,94
Osakkeiden (osakeantioikaistu) lukumäärä keskimäärin			
laimentamaton	75.561.227	66.586.727	69.913.841
laimennettu	75.840.997	66.787.804	70.146.318
Osakkeiden (osakeantioikaistu) lukumäärä kauden lopussa	75.561.227	66.586.727	75.561.227

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

TOIMITILA- JA PALVELULIIKETOIMINTA	1-3/ 2013	1-3/ 2012	1-12/ 2012
<i>Toimitilat</i>			
Liikevaihto	26,1	22,2	93,0
Liiketoiminnan muut tuotot	0,0	0,0	0,3
Hoitokulut	-9,3	-7,3	-27,2
Allokoidut myynnin ja hallinnon kulut	-1,2	-1,1	-4,3
Käyttökate	15,7	13,8	61,9
Käyttökate-%	60,0	62,2	66,5
<i>Palvelut</i>			
Liikevaihto	3,7	3,2	14,2
Liiketoiminnan muut tuotot	0,7	0,2	1,3
Kulut	-3,4	-2,6	-12,0
Allokoidut myynnin ja hallinnon kulut	-0,4	-0,5	-2,1
Käyttökate	0,5	0,2	1,3
Käyttökate-%	14,5	6,8	9,4

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

VASTUUSITOUMUKSET

Meur	31.03.2013	31.03.2012	31.12.2012
Panttaukset ja takaukset omasta velasta			
Kiinteistökiinnitykset	191,1	525,5	605,6
Pantatut kiinteistöosakkeet ja sijoituskiinteistöt	734,6	204,7	201,5
Muut takausvastuut	52,1	58,4	53,5
Leasingvastuut, koneet ja kalusto	6,3	4,4	5,3
Hankevastuut	0,2	0,2	0,2

Koron- ja valuutanvaihtosopimukset

Nimellisarvot	217,2	163,0	190,4
Käyvät arvot	-8,8	-4,8	-9,0

Jakelu:

NASDAQ OMX Helsinki
Keskeiset tiedotusvälineet
www.technopolis.fi

Viestin lähettäjä GlobeNewswire, www.globenewswire.com – a NASDAQ OMX company