



Technopolis
Osavuosisikatsaus

Technopolis-konsernin osavuosisikatsaus 1.1.–30.6.2013

TECHNOPOLIS OYJ OSAVUOSIKATSAUS 16.8.2013 klo 8.00

Technopolis-konsernin osavuosisikatsaus 1.1.–30.6.2013

Pääkohdat kaudelta 1-6/2013 verrattuna 1-6/2012:

- liikevaihto nousi 60,9 (52,1) milj. euroon, jossa kasvua 16,8 %
- käyttökate nousi 30,2 (25,9) milj. euroon, jossa kasvua 16,5 %
- liikevoitto nousi 22,4 (18,8) milj. euroon, sisältäen sijoituskiinteistöjen käyvän arvon -6,5 (-6,2) milj. euron muutoksen
- tulos emoyhtiön osakkeenomistajille oli 9,7 (8,1) milj. euroa
- tulos/osake oli 0,11 (0,13) euroa
- liiketoiminnan rahavirta/osake oli 0,28 (0,21) euroa
- taloudellinen vuokrausaste oli 92,7 (94,1) %
- nettovarallisuus/osake oli 5,52 (5,38) euroa

Liikevaihdon ja käyttökateen kasvu johtuivat pääosin 13,6 % vertailukautta suuremmasta pinta-alasta ja vertailukelpoisten vuokrien 0,9 %:n noususta. Kun mukaan luetaan 31.5.2013 toteutunut Vilnan kauppa, niin pinta-alan kasvu oli 18,8 %. Tuloslukuihin vaikuttivat negatiivisesti sijoituskiinteistöjen -6,5 (-6,2) milj. euron käypien arvojen muutokset ja Venäjän ruplan heikentymisestä rahoituseriin kirjatut -4,1 milj. euron realisoitumattomat tappiot. Ilman käypien arvojen muutoksia liikevoitto oli 28,9 (24,9) milj. euroa ja verovaikutukset huomioiden tulos emoyhtiön osakkeenomistajille oli 14,2 (12,4) milj. euroa. Liikevoitto ilman käypien arvojen muutoksia kasvoi 15,8 % ja tulos verovaikutukset huomioiden 14,2 %. Kauden tulosta heikensivät 0,8 milj. euron kertaluontoiset erät, jotka liittyivät palveluliiketoiminnan uudelleenjärjestelyihin, aiempiin investointeihin ja Suomessa kiinteistökohteiden yhtiöittämiseen.

	4-6/ 2013	4-6/ 2012	1-6/ 2013	1-6/ 2012	1-12/ 2012
Keskeiset tunnusluvut					
Liikevaihto, milj. euroa	31,2	26,7	60,9	52,1	107,3
Käyttökate, milj. euroa	16,2	13,7	30,2	25,9	55,8
Liikevoitto, milj. euroa	5,7	5,8	22,4	18,8	48,0
Tilikauden tulos, milj. euroa	-1,1	-0,4	9,7	8,1	25,8
Tulos/osake, euroa (laimentamaton)	-0,03	-0,01	0,11	0,13	0,37
Tulos/osake, euroa (laimennettu)	-0,03	-0,01	0,11	0,13	0,37
Liiketoiminnan rahavirta/osake, euroa	0,16	0,10	0,28	0,21	0,56
Omavaraisuusaste, %			39,3	37,3	36,2
Oma pääoma/osake, euroa			4,97	4,71	4,94

EPRA:n mukaiset	4-6/	4-6/	1-6/	1-6/	1-12/
Keskeiset tunnusluvut *)	2013	2012	2013	2012	2012
Operatiivinen tulos, milj. euroa	10,5	7,1	18,5	12,5	29,9
Operatiivinen tulos/osake, euroa (laimennettu)	0,14	0,11	0,24	0,19	0,43
Nettovarallisuus/osake, euroa			5,52	5,38	5,67
Nettovuokratuotto, %			7,5	7,7	7,8
Taloudellinen vuokrausaste, %			92,7	94,1	95,3

*) EPRA = European Real Estate Association

Toimitusjohtaja Keith Silverang:

Alkuvuotta leimasi talouden yleinen epävarmuus. Viime vuosien haastavat taloudelliset olosuhteet jatkunevat myös tulevaisuudessa. Technopolis on rakentanut strategian ja palvelukonseptin, jotka ovat osoittautuneet toimiviksi haastavissakin olosuhteissa. Technopoliksen päämääränä on jatkaa kannattavaa kasvua ja hyödyntää investointimahdollisuuksia, joita vallitseva markkinatilanne saattaa luoda.

Yhtiön liikevaihto ja käyttökate kasvoivat viime vuoden vastaavaan aikaan ja edelliseen vuosineljännekseen verrattuna. Technopolis pystyi edellisestä vuosineljänneksestä nostamaan olemassa olevien kiinteistöjensä taloudellisia vuokrausasteita ja rakenteilla olevien kohteiden esivuokrausasteita. Maksuvalmius ja vakavaraisuus säilyivät hyvällä tasolla ensimmäisen vuosipuoliskon aikana. Kiinteistöjen käyvät arvot laskivat pääosin pääkaupunkiseudulla ja Oulussa markkinoiden nettotuottovaatimusten nousun vuoksi. Venäjällä käypiä arvoja laski ruplan heikentyminen suhteessa euroon. Nettotuottovaatimusten nousuun vaikuttivat talouden yleinen epävarmuus, kiinteistömarkkinoiden alhainen likviditeetti ja vientiteollisuuteen liittyvät epävarmuustekijät.

Taloudellinen vuokrausaste nousi 92,2 %:sta 92,7 %:iin verrattuna vuoden 2013 ensimmäiseen neljännekseen. Nousun taustalla oli hyvä menestys tilojen vuokraamisessa, muun muassa Kuopion kampukselle tärkeän 3 700 neliömetrin sopimuksen voimaantulo ja Vilnan kampuksen sisällyttäminen vuokrausasteeseen kesäkuun alusta alkaen.

Vilnan toimintojen haltuunotto on edennyt suunnitelmien mukaisesti ja Gama-rakennuksen esivuokrausaste on noussut odotuksia nopeammin. Uskomme, että koko kampus on täyteen vuokrattuna vuoden loppuun mennessä, mikä voisi avata mahdollisuuden laajennusinvestointiin. Technopolis etsii aktiivisesti myös uusia investointimahdollisuuksia Suomesta ja ulkomailta.

Elokuussa Technopoliksen hallitus totesi vuosittaisessa strategian arvioinnissaan, että yhtiön strategia on edelleen toimiva. Technopoliksen liikevaihto on kasvanut lähes 75 % ja käyttökate yli 80 % vuodesta 2008, yhtiön talous on kunnossa ja meillä on hyvä toimintakonsepti. Tavoitteet ovat haastavat, mutta meillä on edellytyksiä saavuttaa ne. Tästä on hyvä jatkaa.

Yhtiön liiketoimintaympäristö

Finanssialan keskusliiton keräämän konsensusennusteen mukaan Suomen bruttokansantuotteen odotetaan kasvavan 0,1 % vuonna 2013. Bruttokansantuotetta heikentää nouseva työttömyys ja kiristyneen verotuksen alentama yksityinen kulutus. Ennusteiden mukaan työttömyys nousee 8,3 %:iin ja inflaatio laskee 2,1 %:iin.

Venäjän talous on säilynyt suhteellisen vahvana, mutta öljyn hinnan nousun taittuminen hidastanee talouskasvua. Vuoden 2013 bruttokansantuotteen on ennustettu kasvavan 2,8 %. Inflaation on ennustettu nousevan 6,5 %:iin ja työttömyysasteen pysyvän 5,5 %:ssa.

Viron bruttokansantuotteen on ennustettu kasvavan vuonna 2013 noin 2,8 %, jota tukee vientisektorin hyvä hintakilpailukyky. Työttömyysasteen on ennustettu laskevan 9,3 %:iin ja inflaation hidastuvan hieman 3,3 %:iin.

Liettuassa yksityinen kulutus ja vienti tukevat bruttokansantuotteen kasvua, ja sen on ennustettu kasvavan 3,3 % vuonna 2013. Työttömyysasteen on ennustettu laskevan 11,7 %:iin ja inflaation hidastuvan 2,6 %:iin.

Taloudelliset vuokrausasteet

Yleisestä taloudellisesta epävarmuudesta huolimatta Technopoliksen toimitilakysyntä on säilynyt hyvällä tasolla. Konsernin taloudelliset vuokrausasteet:

	30.6.2013	31.3.2013	31.12.2012	30.9.2012	30.6.2012
Konserni	92,7	92,2	95,3	94,8	94,1
Suomi	91,7	91,5	95,1	94,7	93,9
Oulu	84,2	85,9	94,5	93,3	91,8
Pääkaupunkiseutu	93,6	94,1	91,9	92,0	88,4
Tampere	97,4	97,1	97,6	98,1	98,7
Kuopio	93,9	87,6	94,9	94,3	96,4
Jyväskylä	98,9	98,9	98,6	98,4	98,2
Lappeenranta	94,3	93,6	92,5	93,5	92,3
Viro, Tallinna	96,6	96,1	94,9	92,5	92,9
Liettua, Vilna	99,9 *)	-	-	-	-
Venäjä, Pietari	98,8	100,0	100,0	100,0	99,4

*) Vilnan kampuksen omistusoikeus siirtyi 31.5.2013

Oulun taloudellista vuokrausastetta alentaa 12.2.2013 hankittu Peltolan kampus, jonka taloudellinen vuokrausaste 30.6.2013 oli 63,4 %. Kampuksen taloudellisen vuokrausasteen arvioidaan nousevan olennaisesti vuoden loppuun mennessä. Kuopiossa solmitut koulutussektorin vuokrasopimukset nostivat taloudellisen vuokrausasteen 93,9 %:iin.

Liiketoimintasegmentit

Maantieteelliset segmentit

Suomen liiketoiminnan liikevaihto sekä käyttökate kehittyivät positiivisesti tammi-kesäkuussa 2013. Liikevaihto oli 54,5 (47,3) milj. euroa ja käyttökate 27,4 (24,1) milj. euroa. Käyttökateprosentti oli 50,4 (51,0) %, jota laski alentunut taloudellinen vuokrausaste. Vuoden 2012 ensimmäiseen puolivuotiskauteen verrattuna liikevaihto kasvoi 15,0 % ja käyttökate 13,7 %.

Tallinnan lentokenttäkampuksen tammi-kesäkuun 2013 liikevaihto oli 3,2 (2,4) milj. euroa ja käyttökate 1,6 (1,4) milj. euroa. Liikevaihtoa nostivat kasvanut taloudellinen vuokrausaste sekä hoitovastikkeen kirjauskäytännön yhdenmukaistaminen konsernin yleisen kirjauskäytännön mukaiseksi kuluvan vuoden alusta lähtien. Tammi-kesäkuussa 2013 kirjaamiskäytännön yhtenäistämisen vaikutuksella eliminoitu vertailukelpoinen liikevaihto oli 2,6 milj. euroa ja käyttökateprosentti 63,5 (59,4) %. Verrattuna vuoden 2012 ensimmäiseen puolivuotiskauteen vertailukelpoinen liikevaihto kasvoi 8,3 % ja käyttökate 15,6 %.

Tammi-kesäkuussa 2013 Pietarin lentokenttäkampuksen liikevaihto oli 2,6 (2,4) milj. euroa ja käyttökate 0,7 (0,6) milj. euroa. Käyttökateprosentti oli 24,6 (24,5) %. Konsernin muita maantieteellisiä segmenttejä

alhaisempi käyttökateprosentti johtuu yksikön pienestä mittakaavasta. Kampuksen liikevaihdon arvioidaan kaksinkertaistuvan ja käyttökateen kolminkertaistuvan laajennuksen valmistuessa.

Liettuasta ostettu Vilnan kampus sisällytettiin osaksi konsernia 31.5.2013. Yksikön liikevaihto oli kesäkuun aikana 0,6 milj. euroa ja käyttökate 0,5 milj. euroa. Lukuihin sisältyy 0,2 milj. euron kertaluonteinen tuotto. Kuluvan vuoden liikevaihdon arvioidaan olevan noin 3,5–3,6 milj. euroa ja käyttökateen noin 2,5–2,7 milj. euroa.

Toimitila- ja palveluliiketoiminta

Tammi-kesäkuussa 2013 liikevaihdosta 87,9 (86,7) % muodostui vuokratuotoista ja 12,1 (13,3) % palvelutuotoista.

Liikevaihdon ja käyttökateen jakauma ilman eliminointeja liiketoiminnoittain oli seuraava:

	4-6/2013	4-6/2012	1-6/2013	1-6/2012	1-12/2012
Toimitilat					
Liikevaihto	27,4	22,9	53,5	45,2	93,0
Käyttökate	17,6	15,5	33,2	29,4	61,9
Käyttökate-%	64,1	67,7	62,1	65,0	66,5
Palvelut					
Liikevaihto	3,8	3,7	7,5	6,9	14,2
Käyttökate	0,5	0,4	1,0	0,6	1,3
Käyttökate-%	13,2	11,6	13,9	9,4	9,4

Tammi-kesäkuun 2013 aikana toimitilaliiketoiminnan käyttökateprosentti laski 2,9 prosenttiyksikköä edellisen vuoden vastaavaan aikaan verrattuna, johtuen alentuneesta taloudellisesta vuokrausasteesta. Palveluliiketoiminnan käyttökate suhteessa liikevaihtoon nousi 13,9 (9,4) %:iin, johtuen liiketoiminnan uudelleenjärjestelyistä.

Taloudellinen kehitys

Konsernin katsauskauden liikevaihto oli 60,9 (52,1) milj. euroa, jossa oli kasvua 16,8 % tammi-kesäkuuhun 2012 verrattuna. Kasvu koostui pääosin 13,6 % kasvaneesta pinta-alasta ja indeksikorotusten nostamien vertailukelpoisten vuokrien 0,9 %:n kasvusta. Vilnan kampus mukaan lukien pinta-ala lisääntyi vuodessa 18,8 %. Konsernin käyttökate nousi tammi-kesäkuussa 30,2 (25,9) milj. euroon, jossa oli kasvua 16,5 %. Käyttökatemarginaali oli 49,5 (49,0) %. Käyttökateä alensivat katsauskauden 0,8 milj. euron kertaluonteiset kulut, jotka liittyivät aiempiin investointeihin, palveluliiketoiminnan uudelleenjärjestelyyn ja kiinteistökohteiden yhtiöittämiseen viidelle Suomessa alueellisesti toimivalle yhtiölle. Kauden tulokseen vaikuttivat negatiivisesti sijoituskiinteistöjen -6,5 (-6,2) milj. euron käypien arvojen muutokset. Konsernin liikevoitto oli 22,4 (18,8) milj. euroa. Ilman käypien arvojen muutoksia liikevoitto oli 28,9 (24,9) milj. euroa.

Tammi-kesäkuussa konsernin nettorahoituskulut olivat 10,0 (7,2) milj. euroa. Nettorahoituskuluihin vaikuttivat vertailukautta 4,0 milj. euroa suuremmat realisoitumattomat valuuttakurssitappiot, jotka olivat -4,1 (-0,1) milj. euroa. Tappiot johtuivat tytäryhtiön euromääräisistä lainoista ruplan kurssin heikennyttä. Konsernin tulos ennen veroja oli 12,4 (11,6) milj. euroa. Tulos ennen veroja ilman käypien arvojen muutoksia oli 18,9 (17,8) milj. euroa.

Huhti-kesäkuussa 2013 realisoitumattomat valuuttakurssitappiot olivat -4,5 (-2,3) milj. euroa.

EPRA:n mukainen operatiivinen tulos kasvoi 48,2 % ja oli vuoden 2013 tammi-kesäkuussa 18,5 (12,5) milj.

euroa. Osakekohtainen tulos nousi 0,24 (0,19) euroon osakkeelta. EPRA:n mukaisen tuloksen kasvuun vaikuttivat liikevaihdon ja käyttökattteen nousu sekä operatiivisten rahoituskulujen ja verojen lasku. Rahoituskulut olivat 5,8 (7,0) milj. euroa ja verot 3,8 (4,3) milj. euroa.

Asiakkuudet ja sopimuskanta

Technopoliksella on yhteensä noin 1 400 asiakasta ja sen tiloissa työskentelee 26 000 työntekijää. Kaksikymmentä suurinta asiakasta vuokraavat noin 38 % yhtiön vuokrattavasta pinta-alasta.

Irtisanomisaika, kk	30.6.2013	31.3.2013	31.12.2012	30.9.2012	30.6.2012
0-3	13,7	13,7	13,8	17,3	16,1
3-6	24,2	25,5	25,3	28,1	30,5
6-9	5,9	7,0	7,4	7,4	4,9
9-12	5,4	6,5	6,7	7,6	7,7
>12 kk, yhteensä	50,8	47,2	46,8	39,6	40,8
Keskimääräinen voimassaoloaika, kk	37	35	39	25	27
Vuokrasopimuskanta, milj. euroa	342,2	311,1	296,1	238,2	239,7

Yhtiön solmimat pitkät määräaikaaiset vuokrasopimukset nostivat keskimääräistä voimassaoloaikaa 10 kuukaudella ja vuokrasopimuskannan arvoa 42,8 %:lla edellisvuoden vastaavaan ajankohtaan verrattuna.

Kiinteistöomaisuus ja investoinnit

Technopoliksen toimitilat sijoittuvat hyvien kulkuyhteyksien varrelle lähelle yliopistoja, lentokenttiä tai kaupunkien keskustoja. Yhtiö on investoinut vuoden 2013 aikana kaikkiin toimintamaihinsa.

Konsernin sijoituskiinteistöjen käyvät arvot kauden lopussa olivat yhteensä 1 126,2 (944,0) milj. euroa, josta valmiiden sijoituskiinteistöjen osuus oli 1 044,6 (902,6) milj. euroa ja rakenteilla olevien kohteiden 81,6 (41,4) milj. euroa. Nettovuokratuotto laski 7,5 (7,7) %:iin, johtuen Suomen alentuneista taloudellisista vuokrausasteista.

Käypä arvo, milj.euroa	30.6.2013	31.3.2013	31.12.2012	30.9.2012	30.6.2012
Konserni	1 126,2	1 067,2	1 014,1	963,2	944,0
Suomi	879,2	888,0	838,9	784,7	786,3
Oulu	255,9	259,5	225,3	224,2	224,9
Pääkaupunkiseutu	201,4	203,9	205,2	206,5	206,9
Tampere	185,4	186,4	189,2	134,1	133,9
Kuopio	110,3	110,5	92,2	93,6	94,5
Jyväskylä	97,4	98,4	97,9	97,1	96,7
Lappeenranta	28,9	29,3	29,2	29,1	29,4
Viro	66,2	65,6	63,9	64,4	64,5
Liettua	47,3	-	-	-	-
Venäjä	51,8	56,6	53,6	53,5	51,8

Rakenteilla	81,6	56,9	57,6	60,7	41,4
--------------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------

Ulkopuolisten arvioitsijoiden antama sijoituskiinteistöjen nettotuottovaatimus konsernin koko kiinteistökannalle oli 8,1 (8,0) %, jonka mukaisesti kiinteistöjen käyvät arvot on laskettu.

Konsernin valmiiden sijoituskiinteistöjen pinta-ala oli kauden lopussa yhteensä 717 500 (604 200) kerrosneliometriä.

1 000 neliometriä	30.6.2013	31.3.2013	31.12.2012	30.9.2012	30.6.2012
Konserni	717,5	690,3	644,3	604,1	604,2
Suomi	582,6	586,0	541,0	500,8	500,9
Oulu	230,1	229,8	194,3	194,3	194,4
Pääkaupunkiseutu	83,2	86,6	86,6	86,6	86,6
Tampere	112,1	112,1	112,1	71,9	71,9
Kuopio	69,5	69,8	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	79,4	80,2	79,2	79,2	79,2
Liettua	31,4	-	-	-	-
Venäjä	24,1	24,1	24,1	24,1	24,1

Pääkaupunkiseudun kiinteistöjen pinta-alan lasku johtui Espoon Tekniikantie 21:ssä sijainneiden rakennusten purkamisesta. Vilnan kampus Liettuassa sisällytettiin lukuihin 31.5.2013 alkaen.

Viimeisen 12 kuukauden aikana ostetut, valmistuneet ja katsauskaudella rakenteilla olevat kohteet ja niiden vuokrattavat pinta-alat:

Alue	Nimi	Vuokraus-aste, %, 15.8.2013	m2	Milj. euroa	Tuotto, %	Käyttöönotto
Ostetut						
Tampere	Tohloppi	100,0	32 000	23,3	11,8	10/2012
Oulu	Peltola	64,9	37 600	31,7	11,2	02/2013
Vilna	Alfa & Beta	99,8	31 200	62,6 *)	9,6	05/2013
Valmistuneet						
Pääkau- punkiseutu	Ruoholahti 2	96,2	8 600	27,1	7,2	06/2012
Tampere	Yliopistonrinne 2	96,6	7 500	22,5	7,6	10/2012
Kuopio	Viestikatu 7B&C	92,2	9 300	17,4	9,2	02/2013
Tallinna	Löötsa 8C	94,8	6 200	8,3	9,1	03/2013
Rakenteilla **)						
Vilna	Gama	75,3	11 000	62,6 *)	8,8	10/2013
Tallinna	Löötsa 8A&B	80,7	16 300	24,3	9,1	10/13-2/14 ***)

Pietari	Pulkovo 2	10,4	18 700	42,0	12,6	10/2013
Jyväskylä	Innova 4	87,4	8 900	23,7	8,1	10/2013

*) Vilnan kaupan yhteissumma sisältäen kaikki vaiheet

***) esivuokrausaste 15.8.2013

****) käyttöönotto vaiheittain

Kaikki Technopoliksen rakenteilla olevat hankkeet ovat olemassa olevien kampusten laajennuksia.

Rahoitus

Konsernin taseen loppusumma oli 1 202,2 (1 000,7) milj. euroa, josta vierasta pääomaa oli 732,9 (629,6) milj. euroa. Konsernin oma pääoma/osake oli 4,97 (4,71) euroa. Konsernin omavaraisuusaste oli 39,3 (37,3) %, jota hybridilaina nosti 6,2 prosenttiyksikköä. Luototusaste oli 57,8 (58,2) %. Konsernin nettovelkaantumisaste oli kauden lopussa 136,8 (147,7) % ja koronmaksukyky oli 5,5 (3,9).

Yhtiö rahoittaa investointinsa lähtökohtaisesti 35 %:sesti omalla pääomalla ja jäljelle jäävän 65 %:in osuuden vieraalla pääomalla, jonka vakuutena on investoinnin kohteena oleva kiinteistö.

Kauden lopussa korollisia velkoja rahoituslaitoksilta oli 658,8 (555,1) milj. euroa ja lainapääomilla painotettu laina-aika oli 8,3 (8,8) vuotta. Korollisten velkojen keskikorko oli 2,07 (2,32) %. Kauden lopussa konsernin korkosidonnaisuusaika oli 2,0 (1,6) vuotta. Kauden lopussa korollisista veloista 60,2 (65,2) % oli vaihtuvakorkoisia lainoja ja 39,8 (34,8) % oli kiinteäkorkoisia 13 - 60 kuukauden ajalle. Koronvaihtosopimusten lisääntynyt käyttö kasvatti kiinteäkorkoisten lainojen osuutta. Vaihtuvakorkoisista veloista 3,9 % on sidottu alle 3 kuukauden euribor-korkoon ja 56,3 % on sidottu 3 - 12 kuukauden euribor-korkoon.

Yhtiön lainoista kovenantteja sisältyy 477,2 (371,4) milj. euron lainapääomaan, josta omavaraisuusasteeseen liittyviä kovenantteja sisältyy 361,0 (331,9) milj. euroon lainoja. Takaisinmaksuehto sisältyy 203,4 (144,0) milj. euroon lainoista. Takaisinmaksuehto täyttyy, jos omavaraisuusaste laskee alle 30 %:iin. Ehto korkomarginaalin nostamisesta sisältyy 157,8 (147,8) milj. euroon lainoista. Jos omavaraisuusaste laskisi alle 33 %:iin, lainojen korkokulut kasvaisivat vuositasona 0,5 (0,4) 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 131,6 (137,9) milj. euroa ja rahavaroja 16,7 (6,9) milj. euroa. Luottolimiiteistä 106,5 (114,7) milj. euroa koostuu lainalimiiteistä ja 25,1 (23,2) milj. euroa shekkilimiiteistä. Lisäksi yhtiöllä on kooltaan 120,0 (120,0) milj. euron yritystodistusohjelma, josta oli katsauskauden päättyessä käytössä 50,0 (21,0) milj. euroa.

Katsauskautta seuraavan 12 kuukauden aikana olemassa olevista korollisista veloista eräännyttäväksi maksettavaksi 130,5 (82,0) milj. euroa.

Katsauskauden lopussa yhtiön viisi suurinta luotonantajaa olivat Euroopan investointipankki, Handelsbanken, OP-Pohjola-ryhmä, Nordea ja Danske Bank. Niiden luotonanto yhtiölle oli yhteensä 467,9 milj. euroa.

Yhden prosenttiyksikön rahamarkkinakorkojen muutos nostaisi korkokuluja vuositasona 2,8 (2,7) milj. euroa. Katsauskauden päättyessä koronvaihtosopimuksia oli 233,3 (162,0) milj. euron pääoman määrälle. Korollisten velkojen suojausaste oli 35,4 (29,2) %.

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. Yhtiön kasvustrategian tukemiseksi johtoryhmän jäsenten vastualueita on tarkennettu siten, että 1.1.2014 alkaen Sami Juutinen vastaa sijoitusjohtajana koko konsernin yrityskaupoista ja divestoinneista. Samalla Suomen liiketoimintojen sekä myynnin ja markkinoinnin johtaja Juha Juntunen siirtyy entisten tehtäviensä lisäksi operatiivisena johtajana vastaamaan yhtiön liiketoiminnasta kaikissa yksiköissä.

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

Katsauskaudella konsernin palveluksessa oli keskimäärin 184 (177) henkilöä. Toimitilaliiketoiminnassa työskenteli keskimäärin 64 (65) henkilöä, palveluliiketoiminnassa 78 (74) henkilöä ja konsernitoiminnoissa 42 (38) henkilöä. Katsauskauden lopussa koko konsernin henkilöstömäärä oli 183 (180).

Ympäristö

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

Suomen yksiköiden kumulatiivinen vertailu perusvuoteen 2011:

	1-6/2013	1-6/2011	%-muutos
Energian kulutus, kWh/brm ²	46,3	46,9	-1,3
Vedenkulutus, m ³ /henk.	1,13	1,14	-16,3
Hiilidioksidipäästöt, CO ₂ e kg/brm ²	3,6	3,8	-57,4

Vertailussa on mukana koko vuoden yhtiön hallussa ollut vertailukelpoinen kiinteistökanta. Kiinteistöjen energiakatselmusten ja säästötoimenpiteiden myötä kasvanut energiatehokkuus on alentanut energian kulutusta ja hiilidioksidipäästöjä. Viime vuoden vastaavaan aikaan verrattuna Technopoliksella on neljä uutta energiatehokasta LEED-sertifikaatin saanutta kiinteistöä. LEED-kohteiden energiankulutuksen on arvioitu olevan vähintään 10 % alempi kuin vastaavanlaisten perinteisten kiinteistöjen.

Strategiset taloudelliset tavoitteet

Yhtiön hallitus vahvisti 15.8.2013 yhtiön strategiset taloudelliset tavoitteet vuosille 2014 - 2016. Yhtiö piti ennallaan liikevaihdon ja käyttökatteen vuotuisen 15 % 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 6 % sijoitetun pääoman tuottotavoitetta koskemaan vain 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 kiinteistökuorma 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.

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

Valuuttakurssien muutokset voivat vaikuttaa yhtiön taloudelliseen tilanteeseen ja toimintaan. Valuuttamääräiset liiketapahtumat kirjataan tapahtumapäivän kurssiin. Näistä aiheutuneet kurssierot kirjataan 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 ympäristökatselmut ennen lopullista sitoutumista kauppaan. Kiinteistöt on vakuutettu täysiarvovakuutuksella.

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

Konsernirakenne

Technopolis-konserniin kuuluu emoyhtiö Technopolis Oyj, jonka tytäryhtiöillä on toimintaa Suomessa, Liettuassa, Venäjällä ja Virossa. Suomessa emoyhtiöllä on useita tytär- ja osakkuusyhtiöitä. Liettuassa emoyhtiöllä on tytäryhtiö Technopolis Lietuva UAB (100 %), joka omistaa Vilnan kampukseen liittyvät kolme kiinteistöyhtiötä. Venäjällä emoyhtiöllä on kaksi yhtiötä, Technopolis Neudorf LLC (omistusosuus 100 %) ja Technopolis St. Petersburg LLC (100 %). Viron tytäryhtiö Technopolis Baltic Holding OÜ (100 %) omistaa 51 %:n osuuden Technopolis Ülemiste AS:sta.

Katsauskauden aikana Technopolis-konserniin liitettiin uusina tytäryhtiöinä Technopolis Lietuva UAB, Kiinteistö Oy Technopolis Peltola sekä Kiinteistö Oy Yrttiparkki. Technopolis Lietuva UAB omistaa kiinteistöyhtiöt UAB Domestasin, UAB Urban housingin ja UAB Gama projektain. Technopolis Oyj:n omistuksessa Suomessa on viisi alueellista kiinteistöyhtiötä, jotka 28.2.2013 toteutetun, yhtiön sijoituskiinteistöjä koskevan liiketoimintasiirron ja apportiluovutuksen 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 osavuositarkastus 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 päätynyt.

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 arvopaperimarkkinalain 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

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. Uudet osakkeet merkittiin kaupparekisteriin 15.5.2013.

Katsauskauden lopussa 30.6.2013 yhtiön osakemäärä oli 75 886 398 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

Yhtiö tiedotti 15.8.2013 liiketoimintastrategiaansa liittyvien taloudellisten tavoitteiden tarkennuksista. Muutokset on sisällytetty tämän osavuosikatsauksen Strategiset taloudelliset tavoitteet -osioon. Samalla päivämäärällä yhtiö tiedotti myös organisaatioon ja yhtiön johtoryhmän jäsenten vastuualueisiin liittyvistä muutoksista, jotka tulevat voimaan vuoden 2014 alusta. Muutokset on sisällytetty tämän osavuosikatsauksen Organisaatio ja henkilöstö -osioon.

Tulevaisuuden näkymät

Yhtiö arvioi 31.5.2013 tarkentamiensa tulevaisuuden näkymien mukaisesti vuoden 2013 liikevaihtonsa ja käyttökäteensä kasvavan 14 - 17 % edelliseen vuoteen verrattuna.

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

Vilna 15.8.2013

TECHNOPOLIS OYJ

Hallitus

Lisätietoja:

Keith Silverang

Toimitusjohtaja

p. 040 566 7785

LIITTEET:

Osavuositarkastus ja esitys löytyvät yhtiön internetsivuilta osoitteesta www.technopolis.fi. Pyynnön 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

Osakevuositarkastuksen laadintaperiaatteet ovat samat kuin vuoden 2012 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 sillä tulee olemaan vaikutus yhtiön omavaraisuusasteeseen. Kirjausperiaatteen muutos vaikuttaa myös tulevaisuudessa laskennallisten verojen kertymiseen ja omavaraisuusasteeseen.

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

Luvut ovat tilintarkastamattomia.

Technopolis-konserni:

LAAJA TULOSLASKELMA	4-6/	4-6/	1-6/	1-6/	1-12/
Meur	2013	2012	2013	2012	2012
Liikevaihto	31,2	26,7	60,9	52,1	107,3
Liiketoiminnan muut tuotot 1)	0,3	0,5	1,1	0,7	1,7
Liiketoiminnan muut kulut	-15,3	-13,5	-31,8	-26,9	-53,3
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos	-9,8	-7,4	-6,5	-6,2	-5,7
Poistot	-0,6	-0,5	-1,3	-0,9	-2,0
Liikevoitto/-tappio	5,7	5,8	22,4	18,8	48,0
Rahoitustuotot ja -kulut	-7,6	-5,7	-10,0	-7,2	-13,6
Tulos ennen veroja	-1,8	0,1	12,4	11,6	34,5
Tuloverot	1,1	0,3	-1,9	-2,4	-7,5
Tilikauden tulos	-0,7	0,4	10,6	9,2	27,0
Muut laajan tuloksen erät					
Muuntoerot	-2,0	-1,2	-1,6	0,2	0,9
Myytavissä olevat rahoitusvarat	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Johdannaiset	2,4	-1,5	2,9	-2,5	-4,0
Muihin laajan tuloksen eriin liittyvät verot	-0,6	0,4	-0,7	0,6	1,0
Tilikauden muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen	-0,2	-2,4	0,6	-1,7	-2,0

Tilikauden laaja tulos yhteensä	-0,9	-2,0	11,1	7,5	24,9
Tilikauden tuloksen jakautuminen:					
Emoyhtiön osakkeenomistajille	-1,1	-0,4	9,7	8,1	25,8
Määräysvallattomille	0,4	0,7	0,9	1,0	1,1
	-0,7	0,4	10,6	9,2	27,0
Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen:					
Emoyhtiön osakkeenomistajille	-1,3	-2,7	10,3	6,5	23,8
Määräysvallattomille	0,4	0,7	0,9	1,0	1,1
	-0,9	-2,0	11,1	7,5	24,9
Oman pääoman ehtoisen lainan korkokuluilla oikaistu emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos:					
Tilikauden tulos emoyhtiön osakkeenomistajille	-1,1	-0,4	9,7	8,1	25,8
Oman pääoman ehtoisen lainan kertynyt korko tilikaudella	-1,4		-1,5		
Verovaikutus	0,3		0,4		
Oikaistu tilikauden tulos	-2,2	-0,4	8,6	8,1	25,8
Tulos/osake, laimentamaton (EUR)	-0,03	-0,01	0,11	0,13	0,37
Tulos/osake, laimennusvaikutuksella oikaistu (EUR)	-0,03	-0,01	0,11	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	30.6.2013	30.6.2012	31.12.2012
Pitkäaikaiset varat			
Aineettomat hyödykkeet	5,7	4,8	5,6
Aineelliset hyödykkeet	18,1	14,6	13,7
Valmiit sijoituskiinteistöt	1044,6	902,6	956,5
Rakenteilla olevat sijoituskiinteistöt	81,6	41,4	57,6
Sijoitukset	13,7	12,7	12,5
Laskennalliset verosaamiset	5,1	2,6	2,7
Pitkäaikaiset varat	1168,8	978,6	1048,6
Lyhytaikaiset varat	33,5	22,1	34,1
Varat yhteensä	1202,2	1000,7	1082,7

TASE, OMA PÄÄOMA
JA VELAT

Meur	30.6.2013	30.6.2012	31.12.2012
Oma pääoma			
Osakepääoma	96,9	96,9	96,9
Ylikurssirahasto	18,6	18,6	18,6
Muut rahastot	187,1	111,4	110,2
Muuntoerot	-1,3	-0,4	0,3
Edellisten tilikausien voittovarot	141,6	121,6	121,7
Tilikauden tulos	9,7	8,1	25,8
Emoyhtiön osakkeenomistajien osuus			
Määräysvallattomien omistajien osuus	16,8	15,0	16,1
Oma pääoma yhteensä	469,4	371,2	389,5
Velat			
Pitkäaikaiset velat			
Korollinen vieras pääoma	528,3	473,1	499,7
Koroton vieras pääoma	2,0	0,7	0,3
Laskennalliset verovelat	41,8	46,2	49,7
Pitkäaikaiset velat yhteensä	572,1	520,0	549,7
Lyhytaikaiset velat			
Korollinen vieras pääoma	130,5	82,0	108,4
Koroton vieras pääoma	30,3	27,6	35,0
Lyhytaikaiset velat yhteensä	160,8	109,6	143,5
Velat yhteensä	732,9	629,6	693,2
Oma pääoma ja velat yhteensä	1202,2	1000,7	1082,7

KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA

Meur	1-6/ 2013	1-6/ 2012	1-12/ 2012
Liiketoiminnan rahavirta			
Tilikauden tulos	10,6	9,2	27,0
Oikaisut:			
Sijoituskiinteistöjen arvomuutokset	6,5	6,2	5,7
Poistot	1,3	0,9	2,0
Osuus osakkuusyhtiöiden tuloksista	0,0		

Luovutusvoitot	0,0		-0,1
Muut oikaisut, joihin ei liity maksutapahtumaa	0,1	0,2	0,2
Rahoitustuotot ja -kulut	9,9	7,2	13,6
Verot	1,9	2,4	7,5
Käyttöpääoman muutos	-0,1	-2,5	1,0
Saadut korot	0,1	0,1	0,2
Saadut osingot	0,0	0,0	0,0
Maksetut korot ja maksut	-4,0	-5,8	-10,3
Muut rahoituserät liiketoiminnasta	-2,9	-2,2	-4,4
Maksetut verot	-1,9	-2,2	-3,3
Liiketoiminnan rahavirta	21,6	13,6	39,2
Investointien rahavirta			
Investoinnit muihin sijoituksiin			0,0
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	-72,1	-42,6	-107,2
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-0,8	-1,8	-8,2
Myönnetyt lainat	-1,4		
Lainasaamisten takaisinmaksut		0,0	0,0
Luovutustulot muista sijoituksista		0,0	0,0
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutustulot	0,0	0,0	0,1
Tytäryritysten hankinta	-22,7	-0,7	-0,7
Ostetut osakkuusyhtiöosakkeet		-0,7	-0,7
Investointien rahavirta	-97,0	-45,7	-116,6
Rahoituksen rahavirta			
Oman pääoman ehtoisten lainojen nostot	75,0		
Pitkäaikaisten lainojen lisäys	51,3	45,0	96,3
Pitkäaikaisten lainojen vähennys	-39,5	-35,2	-58,2
Maksetut osingot	-15,1	-12,7	-12,7
Maksullinen osakeanti	0,5	32,6	32,7
määräysvallattomien pääomansijoitus		0,8	1,8
Lyhytaikaisten lainojen muutos	4,7	-3,9	20,9
Rahoituksen rahavirta	76,8	26,6	80,8
Rahavarojen muutos	1,4	-5,5	3,3
Valuuttakurssien muutosten vaikutus	-0,3	-0,1	-0,2
Rahavarat tilikauden alussa	15,7	12,5	12,5
Rahavarat tilikauden lopussa	16,7	6,9	15,7

OMAN PÄÄOMAN MUUTOSLASKELMA

Meur

Emoyrityksen omistajille kuuluva oma pääoma

	Osake- pää-oma	Ylikurs-si- rahasto	Muut rahas-tot	Muunto- erot	Kerty-neet voitto-varat	Määräys- valla- 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					8,1	1,0	9,2
Muut laajan tuloksen erät							
Muuntoerot				0,3			0,3
Johdannaiset			-1,9				-1,9
Myytavissä olevat rahoitusvarat			0,0				0,0
Tilikauden laaja tulos yhteensä			-1,8	0,3	8,1	1,0	7,6
Liiketoimet omistajien kanssa							
Osakeanti			32,1				32,1
Osingonjako					-12,7		-12,7
Tytäryhtiöomistusosuuksien muutokset 2)					0,2		0,2
Muut muutokset					0,0	0,8	0,8
Liiketoimet omistajien kanssa			32,1		-12,5	0,8	20,4
Oma pääoma 30.06.2012	96,9	18,6	111,4	-0,4	129,7	15,0	371,2
Oma pääoma 01.01.2013 3)	96,9	18,6	110,2	0,3	157,0	16,1	399,0
Laaja tulos							
Tilikauden tulos					9,7	0,9	10,6
Muut laajan tuloksen erät							
Muuntoerot				-1,6			-1,6
Johdannaiset			2,2				2,2
Myytavissä olevat rahoitusvarat			0,0				0,0
Tilikauden laaja tulos yhteensä			2,2	-1,6	9,7	0,9	11,1
Liiketoimet omistajien kanssa							
Osingonjako					-15,3	-0,2	-15,5
Oman pääoman ehtoisen lainan liikkeeseen lasku			74,3				74,3
Muut muutokset			0,5		0,0	0,0	0,5
Liiketoimet omistajien kanssa			74,8		-15,3	-0,2	59,3

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

3) Laskennallisten verojen kirjausperiaatteen muutoksen vaikutus 6,0 milj. euroa ja konsernirakenteen muutoksen vaikutus 3,5 milj. euroa yhteensä 9,4 milj. euroa on kirjattu avaavan taseen 1.1.2013 kertyneiden voittovarojen lisäykseksi.

SEGMENTTI-INFORMAATIO

Technopolis-konsernilla on neljä maantieteellisiin yksiköihin pohjautuvaa toimintasegmenttiä: Suomi, Venäjä, Viro sekä uutena segmenttinä maantieteellisenä Liettua. Segmenttijako perustuu konsernin vallitsevaan sisäiseen raportointiin sekä konsernin liiketoimintojen organisointiin. Konsernilla ei ole toimintasegmenttien välillä olennaisia sisäisiä eriä liikevaihdossa eikä käyttökatteessa.

SEGMENTTI-INFORMAATIO	4-6/ 2013	4-6/ 2012	1-6/ 2013	1-6/ 2012	1-12/ 2012
Meur					
Liikevaihto					
Suomi	27,6	24,2	54,4	47,3	97,4
Venäjä	1,3	1,2	2,6	2,4	5,0
Viro	1,6	1,2	3,2	2,4	4,8
Liettua	0,6	0,0	0,6	0,0	0,0
Kohdistamattomat	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Yhteensä	31,2	26,7	60,9	52,1	107,3
Käyttökate					
Suomi	14,3	12,8	27,4	24,1	51,2
Venäjä	0,4	0,3	0,7	0,6	1,4
Viro	0,9	0,9	1,6	1,4	3,1
Liettua	0,5	0,0	0,5	0,0	0,0
Kohdistamattomat	0,2	-0,3	0,0	-0,2	0,0
Yhteensä	16,2	13,7	30,2	25,9	55,8
Varat					
Suomi			964,5	875,0	935,7
Venäjä			101,2	74,3	90,9
Viro			102,1	83,1	89,8
Liettua			98,1	0,0	0,0
Eliminoinnit			-63,6	-31,6	-33,6
Yhteensä			1202,2	1000,7	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.

OPERATIIVINEN TULOS	4-6/ Meur	4-6/ 2012	1-6/ 2013	1-6/ 2012	1-12/ 2012
Liikevaihto	31,2	26,7	60,9	52,1	107,3
Liiketoiminnan muut tuotot	0,3	0,4	1,0	0,6	1,3
Liiketoiminnan muut kulut	-15,3	-13,5	-31,8	-26,9	-53,3
Poistot	-0,6	-0,5	-1,3	-0,9	-2,0
Liikevoitto/-tappio	15,5	13,1	28,8	24,8	53,3
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-3,1	-3,5	-5,8	-7,0	-13,0
Tulos ennen veroja	12,4	9,6	22,9	17,8	40,3
Verot operatiivisista eristä	-1,7	-1,8	-3,8	-4,3	-9,2
Määräysvallattomien osuus	-0,3	-0,7	-0,6	-1,0	-1,2
Tilikauden operatiivinen tulos	10,5	7,1	18,5	12,5	29,9
EI-OPERATIIVINEN TULOS					
Kertaluonteiset erät	0,0	0,1	0,1	0,1	0,4
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos	-9,8	-7,4	-6,5	-6,2	-5,7
Liikevoitto/-tappio	-9,8	-7,3	-6,4	-6,1	-5,3
Realisoitumattomat valuuttakurssivoitot ja -tappiot	-4,5	-2,3	-4,1	-0,1	-0,5
Tulos ennen veroja	-14,3	-9,6	-10,5	-6,2	-5,8
Verot ei-operatiivisista eristä	2,8	2,1	2,0	1,9	1,7
Määräysvallattomien osuus	-0,1		-0,2		0,1
Tilikauden ei-operatiivinen tulos	-11,6	-7,4	-8,8	-4,3	-4,0
Tilikauden tulos yhteensä	-1,1	-0,4	9,7	8,1	25,8
Osakekohtainen tulos, laimennettu:					
Operatiivisesta tuloksesta	0,14	0,11	0,24	0,19	0,43
Ei-operatiivisesta tuloksesta	-0,15	-0,12	-0,12	-0,07	-0,06
Tilikauden tuloksesta	-0,01	-0,01	0,13	0,13	0,37
Oman pääoman ehtoisen lainan	-0,01				

koron vaikutus		-0,01			
Oikaistusta tilikauden tuloksesta	-0,03	-0,01	0,11	0,13	0,37
TUNNUSLUVUT		1-6/	1-6/	1-12/	
		2013	2012	2012	
Liikevaihdon muutos, %		16,8	15,9	15,6	
Liikevoitto/-tappio / liikevaihto, %		36,8	36,0	44,8	
Koronmaksukyky		5,5	3,9	4,5	
Omavaraisuusaste, %		39,3	37,3	36,2	
Luototusaste, %		57,8	58,2	59,5	
Henkilöstö konserniyhtiöissä keskimäärin tilikauden aikana		184	177	178	
Bruttoinvestoinnit taseen varoihin, milj. euroa		128,9	45,7	115,8	
Sijoituskiinteistöjen nettovuokratuotto, % 4)		7,5	7,7	7,8	
Taloudellinen vuokrausaste, %		92,7	94,1	95,3	
Tulos/osake					
laimentamaton, euroa		0,11	0,13	0,37	
laimennettu, euroa		0,11	0,13	0,37	
Liiketoiminnan rahavirta/osake, euroa		0,28	0,21	0,56	
Oma pääoma/osake, euroa		4,97	4,71	4,94	
Osakkeiden (osakeantioikaistu) lukumäärä keskimäärin					
laimentamaton		75.665.676	64.209.375	69.913.841	
laimennettu		75.957.498	64.448.523	70.146.318	
Osakkeiden (osakeantioikaistu) lukumäärä kauden lopussa		75.886.398	75.555.227	75.561.227	

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

TOIMITILA- JA PALVELULIIKETOIMINTA	4-6/	4-6/	1-6/	1-6/	1-12/
Meur	2013	2012	2013	2012	2012
<i>Toimitilat</i>					
Liikevaihto	27,4	22,9	53,5	45,2	93,0
Liiketoiminnan muut tuotot	0,0	0,1	0,0	0,1	0,3
Hoitokulut	-8,6	-6,4	-17,9	-13,7	-27,2
Allokoidut myynnin ja hallinnon kulut	-1,2	-1,1	-2,4	-2,2	-4,3
Käyttökate	17,6	15,5	33,2	29,4	61,9
Käyttökate-%	64,1	67,7	62,1	65,0	66,5
<i>Palvelut</i>					

Liikevaihto	3,8	3,7	7,5	6,9	14,2
Liiketoiminnan muut tuotot	0,3	0,4	1,0	0,6	1,3
Kulut	-3,1	-3,1	-6,5	-5,7	-12,0
Allokoidut myynnin ja hallinnon kulut	-0,4	-0,6	-0,9	-1,1	-2,1
Käyttökate	0,5	0,4	1,0	0,6	1,3
Käyttökate-%	13,2	11,6	13,9	9,4	9,4

SIJOITUSKIINTEISTÖJEN KÄYVÄN
ARVON MUUTOS
Meur

	2013	2012	2013	2012	2012		
Käyvän arvon muutos, Suomi			-8,8	-9,1	-10,4	-10,1	-6,3
Käyvän arvon muutos, Venäjä			-0,7	0,6	1,4	1,2	1,6
Käyvän arvon muutos, Viro			-0,5	0,6	-0,8	0,6	0,0
Käyvän arvon muutos, Liettua			0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Käyvän arvon muutos			-10,1	-7,9	-9,8	-8,4	-4,7
Muutokset sijoituskiinteistöjen hankintamenoissa tilikaudella			-0,4	-2,2	-0,5	-3,2	-10,7
Käyvän arvon muutos rakenteilla olevista kohteista			0,6	2,7	3,7	5,4	9,7
Sijoituskiinteistöjen arvonmuutoksen tulosvaikutus			-9,8	-7,4	-6,5	-6,2	-5,7

VASTUUSITOUMUKSET

Meur	30.06.2013	30.06.2012	31.12.2012
Panttaukset ja takaukset omasta velasta			
Kiinteistökiinnitykset	237,9	538,1	605,6
Pantatut kiinteistöosakkeet ja sijoituskiinteistöt	711,6	203,5	201,5
Muut takausvastuut	164,3	56,8	53,5
Leasingvastuut, koneet ja kalusto	6,2	4,7	5,3
Hankevastuut	0,4	0,2	0,2
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset			
Nimellisarvot	233,4	162,0	190,4
Käyvät arvot	-6,5	-6,5	-9,0

RAHOITUSVAROJEN JA -VELKOJEN
JAKAUTUMINEN

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

rahoitusvarat ja -velat arvostetaan.

	Lainat ja muut saamiset	Myytavissä olevat rahoitusvarat	Jaksotettuun hankintameno- on arvostetut rahoitusvelat	Rahoitusvarat/velat yhteensä
Pitkäaikaiset rahoitusvarat				
Myytavissä olevat sijoitukset		5,7		5,7
Pitkäaikaiset muut saamiset	1,9			1,9
Yhteensä	1,9	5,7		7,7
Lyhytaikaiset varat				
Myyntisaamiset ja muut saamiset	14,8			14,8
Yhteensä	14,8			14,8
Pitkäaikaiset velat				
Pitkäaikaiset rahoitusleasingvelat			34,5	34,5
Pitkäaikaiset korolliset velat			493,8	493,8
Pitkäaikaiset korottomat velat			2,0	2,0
Yhteensä			530,3	530,3
Lyhytaikaiset velat				
Lyhytaikaiset rahoitusleasingvelat			2,3	2,3
Muut lyhytaikaiset korolliset velat			128,3	128,3
Ostovelat ja muut velat			29,2	29,2
Tuloverovelka			1,0	1,0
Yhteensä			160,8	160,8
Käypään arvoon arvostetut rahoitusvarat ja -velat hierarkioittain				
	Taso 1	Taso 2	Taso 3	Yhteensä
Käypään arvoon arvostetut varat				
Myytavissä olevat rahoitusvarat				
Osakesijoitukset,				

arvostettu hankintameno		1,7	1,7
Osakesijoitukset, arvostettu käypään arvoon	1,1	2,9	4,0
Yhteensä	1,1	4,6	5,7
Käypään arvoon arvostetut velat			
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvelat			
Kaupankäyntijohdannaiset			
Koronvaihtosopimukset, suojauslaskennan kriteerit täyttävät	6,5		6,5
Yhteensä	6,5		6,5

Hierarkioissa ei ole tilikauden aikana tapahtunut muutoksia.

LIETTUAN VILNAN LIIKETOIMINNAN HANKINNASTA SYNTYNEET VARAT JA VELAT

Technopolis ja liettualainen ICOR Group toteuttivat 31.5.2013 Liettuassa Vilnassa sijaitsevan toimistokampuksen kaupan. Technopolis tiedotti kauppasopimuksesta 15.3.2013. Lopullinen kauppahinta on arviolta 31,8 meur. Kahden rakennuksen vuokrattavissa oleva pinta-ala on 31 200 neliometriä ja niiden taloudellinen vuokrausaste on 100 prosenttia. Kolmas rakennuksista valmistuu lokakuussa 2013 ja sen vuokrattavissa oleva pinta-ala on 11 000 neliometriä, ja esivuokrausaste on 76 prosenttia. Aiemmin sovitun mahdollisen suoritusperusteisen lisäkauppahinnan johdosta lopullinen kauppahinta nousi 62,6 miljoonaan euroon. Kauppahinta sisältää kolmannen rakennuksen loppuun rakentamisen. Hankintaan liittyvät menot sisältyvät hallinnon kuluihin vuoden 2013 tuloslaskelmaan.

Hankintamenolaskelma	Käyvät arvot
Varat	milj.euroa
Aineettomat hyödykkeet ja aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	0,0
Valmiit sijoituskiinteistöt	47,3
Rakenteilla olevat sijoituskiinteistöt	10,3
Saamiset	0,1
Rahavarat	7,4
Varat yhteensä	65,1
 Velat	
Pitkäaikaiset velat	32,8
Lyhytaikaiset velat	0,4
Velat yhteensä	33,2
 Konsernille jäävä nettovarallisuus	31,8

Nettovarallisuus yhteensä	31,8
Kauppahinnasta maksettava rahana (arvio)	31,8
Rahana maksettava kauppahinta	31,8
Hankitun yhtiön rahavarat	7,4
Rahavaikutus	24,5

Hankitun yhteisökokonaisuuden alkuvuoden liikevaihto vuoden alusta hankintahetkeen asti on ollut 1,7 milj.euroa ja käyttökate 1,4 milj.euroa.

Jakelu:

NASDAQ OMX Helsinki
Keskeiset tiedotusvälineet
www.technopolis.fi

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