

Technopolis
Osavuositarkastus

Technopolis-konsernin osavuositarkastus 1.1.–30.9.2013

TECHNOPOLIS OYJ OSAVUOSITARKASTUS 31.10.2013 klo 8.00

Technopolis-konsernin osavuositarkastus 1.1.–30.9.2013

Liikevaihdon ja käyttökateen kasvu vahvaa

- liikevaihto nousi 91,6 (78,7) milj. euroon, jossa kasvua 16,5 %
- käyttökate nousi 47,2 (40,3) milj. euroon, jossa kasvua 17,1 %
- operatiivinen tulos (EPRA) nousi 29,3 (19,8) milj. euroon
- operatiivinen tulos/osake (EPRA) oli 0,39 (0,29) euroa
- tulos/osake oli 0,16 (0,25) euroa, sisältäen käyvän arvon muutokset ja realisoitumattomat valuuttakurssitappiot
- liiketoiminnan rahavirta/osake oli 0,42 (0,36) euroa
- taloudellinen vuokrausaste oli 92,0 (94,8) %
- nettovarallisuus/osake (EPRA) oli 5,52 (5,52) euroa

Liikevaihdon ja käyttökateen kasvu johtui pääosin 15,5 % vertailukautta suuremmasta pinta-alasta. Operatiivinen tulos (EPRA) nousi 47,9 %, 29,3 (19,8) milj. euroon, johtuen pääasiallisesti käyttökateen kasvusta ja verojen kirjausmuutoksesta. Ilman käyvien arvojen muutoksia liikevoitto oli 45,3 (38,8) milj. euroa ja verovaikutukset huomioiden tulos emoyhtiön osakkeenomistajille oli 24,4 (21,2) milj. euroa. Liikevoitto ilman käyvien arvojen muutoksia kasvoi 16,5 % ja tilikauden tulos verovaikutukset huomioiden 15,5 %.

	7-9/ 2013	7-9/ 2012	1-9/ 2013	1-9/ 2012	1-12/ 2012
Keskeiset tunnusluvut					
Liikevaihto, milj. euroa	30,8	26,6	91,6	78,7	107,3
Käyttökate, milj. euroa	17,1	14,4	47,2	40,3	55,8
Liikevoitto, milj. euroa	9,9	14,1	32,3	32,9	48,0
Tilikauden tulos, milj. euroa	4,5	8,9	14,2	17,1	25,8
Tulos/osake, euroa (laimentamaton)	0,05	0,13	0,16	0,25	0,37
Tulos/osake, euroa (laimennettu)	0,04	0,13	0,16	0,25	0,37
Liiketoiminnan rahavirta/osake, euroa	0,13	0,15	0,42	0,36	0,56
Omavaraisuusaste, %			39,4	36,9	36,2
Oma pääoma/osake, euroa			5,00	4,83	4,94

EPRA:n suositusten mukaiset

	7-9/	7-9/	1-9/	1-9/	1-12/
--	------	------	------	------	-------

keskeiset tunnusluvut *)	2013	2012	2013	2012	2012
Operatiivinen tulos, milj. euroa	10,8	7,3	29,3	19,8	29,9
Operatiivinen tulos/osake, euroa (laimennettu)	0,14	0,11	0,39	0,29	0,43
Nettovarallisuus/osake, euroa			5,52	5,52	5,67
Nettovuokratuotto, %			7,6	7,8	7,8
Taloudellinen vuokrausaste, %			92,0**)	94,8	95,3

*) EPRA = European Real Estate Association

***) Taloudellinen vuokrausaste ei sisällä uudistettavia tiloja

Toimitusjohtaja Keith Silverang:

Yhtiön kannattava kasvu jatkui katsauskaudella ja lähivuosille luotiin hyvä pohja lokakuussa sovitulla yrityskaupoilla. Olemme onnistuneet pitämään vuokrausasteet tyydyttävällä tasolla huolimatta haastavista kotimaan olosuhteista ja yhtiön kannattavuus säilyi hyvänä. Vuokrausasteet ovat nousseet sekä valmiissa että rakenteilla olevissa kiinteistöissä ulkomaan yksiköissämme ja myös vuokratasot ovat olleet nousevia. Arvioimme loppuvuoden kannattavuuden kehittyvän vakaasti ja taloudellisen vuokrausasteen nousevan vähintään 92,7 prosenttiin. Lisäksi yhtiön on allekirjoittanut 11 400 neliömetrin edestä vuokrasopimuksia, jotka antavat hyvän lähtökohdan vuoden 2014 vuokrausasteen kehittymiselle. Yhtiön vastuullinen investointipolitiikka ja aiemmin tehtyjen investointien onnistuneet haltuunotot ovat myötävaikuttaneet kannattavaan kasvuun. Tämä näkyy etenkin EPRA:n suositusten mukaisessa operatiivisessa tuloksessa, joka nousi 47,9 % vertailuvuodesta.

Lokakuussa tiedotimme ostavamme Oslostä Fornebusta toimistokampuksen ja neuvottelevamme Falcon Business Parkin ostosta Espoon Otaniemestä. Toteutuessaan kaupat tuovat meille merkittävää liikevaihdon ja käyttökatteen kasvua vuonna 2014, sekä vahvan paikallisen kumppanin Oslossa. Investointien toteutuessa yhtiö on varsin lähellä vuodelle 2016 asetettua 50 milj. euron ulkomaisen liikevaihdon tavoitetta ja on paremmassa tasapainossa maariskien hajauttamisen näkökulmasta. Marraskuun alussa järjestettävässä yhtiökokouksessa päätetään hallitukselle myönnettävästä valtuutuksesta merkintäetuoikeusannin järjestämiseksi. Tavoitteena on kerätä noin 100 milj. euroa ja rahoittaa sillä edellä mainitut hankinnat sekä vahvistaa yhtiön omavaraisuusastetta.

Uusien investointien haltuunotto ja huolellinen integrointi osaksi yhtiötä on keskeinen osa yhtiön kasvustrategiaa. Olemme onnistuneet esimerkiksi nostamaan Oulun Peltolan kampuksen taloudellista vuokrausastetta 20 prosenttiyksikköä kahdeksan kuukauden aikana. Tarkoituksenamme on ensi vuonna keskittyä ostettujen kampusten integrointiin, palvelukonseptin jalkauttamiseen, vuokrausasteiden nostamiseen ja kannattavuuden parantamiseen.

Pidämme vuoden 2013 liikevaihdon ja käyttökatteen kasvuennusteet aiemmin ohjeistetulla 14 - 17 % tasolla. Uusien kiinteistökauppojen vaikutukset eivät ehdi juuri vaikuttaa kuluvan vuoden lukuihimme, mutta ne tulevat näkymään koko painollaan vuoden 2014 liikevaihdossa ja käyttökatteessa.

Yhtiön liiketoimintaympäristö

Finanssialan keskusliiton keräämän konsensusennusteen mukaan Suomen bruttokansantuotteen odotetaan laskevan 0,3 % vuonna 2013. Bruttokansantuotetta heikentää nouseva työttömyys, vientiteollisuuden heikko suhdanne ja kiristyneen verotuksen alentama yksityinen kulutus. Ennusteiden mukaan työttömyys nousee 8,3 %:iin ja inflaatio laskee 1,9 %:iin.

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

Viron bruttokansantuotteen on ennustettu kasvavan vuonna 2013 noin 1,9 %, jota tukee vientisektorin hyvä hintakilpailukyky. Työttömyysasteen on ennustettu laskevan 9,2 %:iin ja inflaation hidastuvan 3,3 %:iin.

Liettuassa yksityinen kulutus ja vienti tukevat bruttokansantuotteen kasvua, ja sen on ennustettu kasvavan 4,0 % vuonna 2013. Työttömyysasteen on ennustettu laskevan 11,2 %:iin ja inflaation hidastuvan 1,7 %:iin.

Taloudelliset vuokrausasteet

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

	30.9.2013*)	30.6.2013	31.3.2013	31.12.2012	30.9.2012
Konserni	92,0	92,7	92,2	95,3	94,8
Suomi	91,0	91,7	91,5	95,1	94,7
Oulu	85,6	84,2	85,9	94,5	93,3
Pääkaupunkiseutu	92,5	93,6	94,1	91,9	92,0
Tampere	96,5	97,4	97,1	97,6	98,1
Kuopio	94,0	93,9	87,6	94,9	94,3
Jyväskylä	91,9	98,9	98,9	98,6	98,4
Lappeenranta	92,4	94,3	93,6	92,5	93,5
Viro, Tallinna	96,2	96,6	96,1	94,9	92,5
Liettua, Vilna	99,8	99,9	-	-	-
Venäjä, Pietari	100,0	98,8	100,0	100,0	100,0

*) Taloudellinen vuokrausaste ei sisällä uudistettavia tiloja

Yhtiö on siirtynyt vuoden kolmannen neljänneksen aikana taloudellisen vuokrausasteen laskennassa vähentämään uudistettavien tilojen neliömetrit vuokrattavissa olevista neliömetreistä. Laskentamuutoksen vaikutus vuoden kolmannella neljänneksellä oli 1,2 prosenttiyksikköä.

Liiketoimintasegmentit

Maantieteelliset segmentit

Suomen liiketoiminnan liikevaihto sekä käyttökate kehittyivät positiivisesti tammi-syyskuussa 2013. Liikevaihto oli 81,0 (71,3) milj. euroa ja käyttökate 42,2 (37,5) milj. euroa. Käyttökateprosentti oli 52,1 (52,6) %, jota laski alentunut taloudellinen vuokrausaste. Vuoden 2012 tammi-syyskuuhun verrattuna liikevaihto kasvoi 13,6 % ja käyttökate 12,5 %.

Tallinnan lentokenttäkampuksen tammi-syyskuun 2013 liikevaihto oli 4,7 (3,6) milj. euroa ja käyttökate 2,5 (2,3) milj. euroa. Liikevaihtoa nostivat kasvanut taloudellinen vuokrausaste sekä hoitovastikkeen kirjauskäytännön yhdenmukaistaminen konsernin yleisen kirjauskäytännön mukaiseksi kuluvan vuoden alusta lähtien. Tammi-syyskuussa 2013 kirjaamiskäytännön yhtenäistämisen vaikutuksella eliminoitu vertailukelpoinen liikevaihto oli 3,8 milj. euroa ja käyttökateprosentti 64,9 (64,2) %. Verrattuna vuoden 2012 tammi-syyskuuhun vertailukelpoinen liikevaihto kasvoi 6,6 % ja käyttökate 7,9 %.

Tammi-syyskuussa 2013 Pietarin lentokenttäkampuksen liikevaihto oli 3,9 (3,7) milj. euroa ja käyttökate 1,1 (1,2) milj. euroa. Käyttökateprosentti oli 27,5 (32,1) %. Konsernin muita maantieteellisiä segmenttejä alhaisempi käyttökateprosentti johtuu yksikön pienestä vuokrattavasta pinta-alasta.

Liettuasta ostettu Vilnan kampus sisällytettiin osaksi konsernia 31.5.2013. Yksikön liikevaihto oli kesä-

syyskuussa 2,0 milj. euroa ja käyttökate 1,5 milj. euroa. Käyttökateprosentti oli 75,6 (-) %. Lukuihin sisältyy 0,2 milj. euron kertaluonteinen tuotto. Kuluvan vuoden liikevaihdon arvioidaan olevan noin 3,5–3,6 milj. euroa ja käyttökatteen noin 2,5–2,7 milj. euroa.

Toimitila- ja palveluliiketoiminta

Tammi-syyskuussa 2013 liikevaihdosta 88,4 (87,0) % muodostui vuokratuotoista ja 11,6 (13,0) % palvelutuotoista. Palveluliiketoiminnan osuuden laskuun vaikuttivat uusien kampusten ostot Vilnasta ja Oulusta. Kampuksesta riippuen palveluliiketoiminnan odotetaan saavuttavan liikevaihtotavoitteensa noin 1 - 3 vuoden sisällä ostosta.

Liikevaihdon ja käyttökatteen jakauma liiketoiminnoittain oli seuraava:

	7-9/2013	7-9/2012	1-9/2013	1-9/2012	1-12/2012
Toimitilat					
Liikevaihto	27,5	23,2	81,0	68,4	93,0
Käyttökate	18,4	15,9	51,7	45,3	61,9
Käyttökate-%	67,1	68,4	63,8	66,2	66,5
Palvelut					
Liikevaihto	3,3	3,3	10,7	10,2	14,2
Käyttökate	0,3	0,3	1,3	0,9	1,3
Käyttökate-%	8,5	8,6	12,2	9,1	9,4

Tammi-syyskuun 2013 aikana toimitilaliiketoiminnan käyttökateprosentti laski 2,3 prosenttiyksikköä edellisen vuoden vastaavaan aikaan verrattuna johtuen alentuneesta taloudellisesta vuokrausasteesta. Palveluliiketoiminnan käyttökate suhteessa liikevaihtoon nousi 12,2 (9,1) %:iin johtuen liiketoiminnan uudelleenjärjestelystä.

Taloudellinen kehitys

Konsernin katsauskauden liikevaihto oli 91,6 (78,7) milj. euroa, jossa oli kasvua 16,5 % tammi-syyskuuhun 2012 verrattuna. Kasvu johtui pääosin 15,5 % kasvaneesta pinta-alasta. Konsernin käyttökate nousi tammi-syyskuussa 47,2 (40,3) milj. euroon, jossa oli kasvua 17,1 %. Käyttökateprosentti oli 51,5 (51,2) %. Katsauskauden käyttökatteeseen sisältyy 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 -13,0 (-6,0) milj. euron käypien arvojen muutokset, jotka johtuivat Suomen nousseista nettotuottovaateista. Ulkomaisten kampusten tuottovaatimukset säilyivät 30.6.2013 tasolla. Konsernin liikevoitto oli 32,3 (32,9) milj. euroa. Ilman käypien arvojen muutoksia liikevoitto oli 45,3 (38,8) milj. euroa.

Tammi-syyskuussa konsernin nettorahoituskulut olivat 14,9 (9,6) milj. euroa. Nettorahoituskuluihin vaikuttivat realisoitumattomat valuuttakurssitappiot, jotka olivat -3,9 (1,2) milj. euroa. Tappiot johtuivat tytäryhtiön euromääräisistä lainoista ruplan kurssin heikennyttä. Konsernin tulos ennen veroja oli 17,3 (23,3) milj. euroa. Tulos ennen veroja ilman käypien arvojen muutoksia oli 30,3 (29,3) milj. euroa.

EPRA:n suositusten mukainen operatiivinen tulos kasvoi 47,9 % ja oli vuoden 2013 tammi-syyskuussa 29,3 (19,8) milj. euroa. Osakekohtainen tulos nousi 0,39 (0,29) euroon osakkeelta. EPRA:n suositusten mukaisen tuloksen kasvuun vaikuttivat liikevaihdon ja käyttökatteen nousu sekä verojen lasku. Rahoituskulut olivat 10,7 (10,7) milj. euroa ja verot 4,2 (6,7) milj. euroa.

Asiakkuudet ja sopimuskanta

Technopoliksella on yhteensä noin 1 400 asiakasta ja sen tiloissa työskentelee 26 000 työntekijää. Kaksikymmentä suurinta asiakasta vuokraavat noin 36,4 % yhtiön vuokrattavasta pinta-alasta.

Irtisanomisaika, kk	30.9.2013	30.6.2013	31.3.2013	31.12.2012	30.9.2012
0-3	12,1	13,7	13,7	13,8	17,3
3-6	21,1	24,2	25,5	25,3	28,1
6-9	5,9	5,9	7,0	7,4	7,4
9-12	4,9	5,4	6,5	6,7	7,6
>12 kk, yhteensä	56,0	50,8	47,2	46,8	39,6
Keskimääräinen voimassaoloaika, kk	43	37	35	39	25
Vuokrasopimuskanta, milj. euroa	347,2	342,2	311,1	296,1	238,2

Yhtiön solmit pitkät määräaikaiset vuokrasopimukset nostivat keskimääräistä voimassaoloaikaa 18 kuukaudella ja vuokrasopimuskannan arvo kasvoi 45,8 %:lla 238,2 milj. eurosta 347,2 milj. euroon 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 1 133,4 (963,2) milj. euroa, josta valmiiden sijoituskiinteistöjen osuus oli 1 038,0 (902,5) milj. euroa ja rakenteilla olevien kohteiden 95,4 (60,7) milj. euroa. Nettovuokratuotto aleni 7,6 (7,8) %:iin, johtuen Suomen alentuneista taloudellisista vuokrausasteista.

Käypä arvo, milj.euroa	30.9.2013	30.6.2013	31.3.2013	31.12.2012	30.9.2012
Konserni	1 133,4	1 126,2	1 067,2	1 014,1	963,2
Suomi	870,0	879,2	888,0	838,9	784,7
Oulu	252,6	255,9	259,5	225,3	224,2
Pääkaupunkiseutu	197,3	201,4	203,9	205,2	206,5
Tampere	185,3	185,4	186,4	189,2	134,1
Kuopio	109,7	110,3	110,5	92,2	93,6
Jyväskylä	96,4	97,4	98,4	97,9	97,1
Lappeenranta	28,6	28,9	29,3	29,2	29,1
Liettua	48,1	47,3			
Venäjä	53,5	51,8	56,6	53,6	53,5
Viro	66,5	66,2	65,6	63,9	64,4
Rakenteilla	95,4	81,6	56,9	57,6	60,7

Ulkopuolisten arvioitsijoiden antama sijoituskiinteistöjen nettotuottovaatimus konsernin koko kiinteistökannalle oli 8,2 (8,0) %, jonka mukaisesti kiinteistöjen käyvät arvot on laskettu.

Konsernin valmiiden sijoituskiinteistöjen pinta-ala oli kauden lopussa yhteensä 697 500 (604 100) kerrosneliometriä.

1 000 neliometriä	30.9.2013	30.6.2013	31.3.2013	31.12.2012	30.9.2012
Konserni	697,5	717,5	690,3	644,3	604,1
Suomi	582,6	582,6	586,0	541,0	500,8
Oulu	230,1	230,1	229,8	194,3	194,3
Pääkaupunkiseutu	83,2	83,2	86,6	86,6	86,6
Tampere	112,1	112,1	112,1	112,1	71,9
Kuopio	69,5	69,5	69,8	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	59,3	79,4	80,2	79,2	79,2
Liettua	31,4	31,4	-	-	-
Venäjä	24,1	24,1	24,1	24,1	24,1

Tallinnan kiinteistöjen pinta-alan lasku johtui vanhojen 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 sekä arvioidut hankintamenot:

Alue	Nimi	Vuokraus-aste, %, 30.10.2013	m2	Milj. euroa	Vakiintunut tuotto, %	Käyttöönotto
Ostetut						
Tampere	Tohloppi	100,0	32 000	23,3	11,8	10/2012
Oulu	Peltola	73,6	37 600	31,7	11,2	02/2013
Vilna	Alfa & Beta	99,8	31 200	62,6 *)	9,6	05/2013
Valmistuneet						
Tampere	Yliopistonrinne 2	97,5	7 500	22,5	7,6	10/2012
Kuopio	Viestikatu 7B&C	93,2	9 300	17,4	9,2	02/2013
Tallinna	Löötza 8C	95,4	6 200	8,3	9,1	03/2013
Rakenteilla **)						
Vilna	Gama	85,0	11 000	62,6 *)	8,8	10/2013
Tallinna	Löötza 8A&B	81,5	16 300	24,3	9,1	10/13-2/14 ***)
Pietari	Pulkovo 2	32,7	18 700	42,0	12,6	10/2013
Jyväskylä	Innova 4	91,0	8 900	23,7	8,1	10/2013

*) Vilnan kaupan yhteissumma sisältäen kaikki vaiheet

***) esivuokrausaste 30.10.2013

****) käyttöönotto vaiheittain

Kaikki Technopoliksen rakenteilla olevat hankkeet ovat olemassa olevien kampusten laajennuksia.

Rahoitus

Konsernin taseen loppusumma oli 1 212,8 (1 038,8) milj. euroa, josta vierasta pääomaa oli 738,2 (657,5) milj. euroa. Konsernin oma pääoma/osake oli 5,00 (4,83) euroa. Konsernin omavaraisuusaste oli 39,4 (36,9) %, jossa hybridilainan vaikutus oli 6,2 (0,0) prosenttiyksikköä. Luototusaste oli 57,2 (59,5) %. Konsernin nettovelkaantumisaste oli kauden lopussa 136,6 (147,4) % ja koronmaksukyky oli 5,6 (4,0).

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

Kauden lopussa korollisia velkoja rahoituslaitoksilta oli 658,3 (580,3) milj. euroa ja lainapääomilla painotettu laina-aika oli 8,1 (9,0) vuotta. Korollisten velkojen keskikorko oli 2,08 (2,12) %. Kauden lopussa konsernin korkosidonnaisuusaika oli 1,9 (1,5) vuotta. Kauden lopussa korollisista veloista 60,8 (67,7) % oli vaihtuvakorkoisia lainoja ja 39,2 (32,3) % oli kiinteäkorkoisia 13 - 60 kuukauden ajalle. Korollisista veloista 5,3 % on sidottu alle 3 kuukauden euribor-korkoon ja 55,5 % on sidottu 3 - 12 kuukauden euribor-korkoon.

Yhtiön lainoista kovenantteja sisältyy 472,8 (390,9) milj. euron lainapääomaan, josta omavaraisuusasteeseen liittyviä kovenantteja sisältyy 354,3 (351,0) milj. euroon lainoja. Takaisinmaksuehto sisältyy 199,7 (167,2) milj. euroon lainoista. Takaisinmaksuehto täyttyy, jos omavaraisuusaste laskee alle 30 %:iin. Korkomarginaaliin vaikuttavia ehtoja sisältyy 174,1 (146,5) milj. euroon lainoista. Jos omavaraisuusaste laskisi alle 33 %:iin, lainojen korkokulut kasvaisivat vuositasona 0,7 (0,5) milj. euroa.

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

Katsauskauden päättyessä Technopoliksella oli sitovia käyttämättömiä luottolimiittejä 116,7 (110,3) milj. euroa ja rahavaroja 10,0 (18,3) milj. euroa. Luottolimiiteistä 102,6 (89,6) milj. euroa koostuu lainalimiiteistä ja 14,1 (20,7) milj. euroa shekkilimiiteistä. Lisäksi yhtiöllä on kooltaan 120,0 (120,0) milj. euron yritystodistusohjelma, josta oli katsauskauden päättyessä käytössä 48,0 (34,0) milj. euroa. Katsauskauden jälkeen yhtiö on sopinut uusista sitovista luottolimiiteistä 167,9 milj. eurolla.

Katsauskautta seuraavan 12 kuukauden aikana olemassa olevista korollisista veloista eräännty maksettavaksi 130,2 (94,9) milj. euroa.

Katsauskauden lopussa yhtiön viisi suurinta luotonantajaa olivat Euroopan investointipankki, Handelsbanken, Nordea, OP-Pohjola -ryhmä ja Danske Bank. Niiden luotonanto yhtiölle oli yhteensä 465,9 milj. euroa.

Yhden prosenttiyksikön rahamarkkinakorkojen muutos nostaisi korkokuluja vuositasona 2,9 (2,8) milj. euroa. Katsauskauden päättyessä koronvaihtosopimuksia oli 229,2 (156,7) milj. euron pääoman määrälle. Korollisten velkojen suojausaste oli 34,8 (27,0) %.

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 vastuualueita on tarkennettu siten, että 1.1.2014 alkaen Sami Juutinen vastaa sijoitusjohtajana koko konsernin

yrittäjäkaupoista 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 185 (177) henkilöä. Toimitilaliiketoiminnassa työskenteli keskimäärin 64 (65) henkilöä, palveluliiketoiminnassa 78 (74) henkilöä ja konsernitoiminnoissa 43 (38) henkilöä. Katsauskauden lopussa koko konsernin henkilöstömäärä oli 187 (178).

Ympäristö ja vastuullisuus

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

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

Yksiköiden kumulatiivinen vertailu perusvuoteen 2011:

	1-9/2013	1-9/2011	%-muutos
Energian kulutus, kWh/brm ²	164,6	165,7	-0,7
Vedenkulutus, m ³ /henk.	1,1	1,2	-13,0
Hiilidioksidipäästöt, CO ₂ e kg/brm ²	16,1	44,2	-63,6

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 viisi 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 kiinteistökanava sekä positiivinen kassavirta. Hankinnan tulee vaikuttaa positiivisesti osakekohtaiseen tulokseen ja lisäksi ostettavan kohteen ja asiakaskannan tulee soveltua Technopoliksen liiketoimintakonseptiin. Yhtiö tutkii myös joidenkin konseptiinsa sopimattomien kohteiden myymistä.

Arvio toiminnan riskeistä ja epävarmuustekijöistä

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

Korkoriskin hallinnan tavoitteena on alentaa markkinakorkojen heilahtelujen negatiivista vaikutusta yhtiön tulokseen, rahoitusasemaan ja kassavirtaan. Tarvittaessa yhtiö käyttää korkotermini-, koronvaihto- ja korko-optiosopimuksia korkoriskiltä suojautumiseen. Yhtiön korkoriskipolitiikan tavoitteena on myös hajauttaa lainasopimusten korkoriski eri maturiteeteille kulloinkin vallitsevan markkinatilanteen pohjalta.

Jälleenrahoitusriskin hallinnan tavoitteena on varmistaa, että konsernin lainasalkku on riittävän hajautettu lainojen takaisinmaksuaikataulun ja rahoitusinstrumenttien osalta. Rahoitusriskin hallitsemiseksi Technopolis käyttää laajaa rahoittajapiiriä ja monipuolista rahoitusinstrumenttien valikoimaa sekä ylläpitää riittävää vakavaraisuutta.

Rahoitusmarkkinoiden epävakaus voi vaikuttaa kasvu- ja jälleenrahoituksen saatavuuteen sekä lainamarginaaleihin tulevaisuudessa.

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

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

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

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

Konsernirakenne

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

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 (sunnattu 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. Osakkeet merkittiin kaupparekisteriin 15.5.2013.

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

Katsauskauden lopussa 30.9.2013 yhtiön osakemäärä oli 75 901 834 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

Technopolis ilmoitti 11.10.2013 allekirjoittaneensa sopimuksen kampuksen ostosta Osloon läheltä Norjasta. Technopolis ostaa 70 % osuuden kampukselta, jonka yritysarvo on 1 800 milj. Norjan kruunua (noin 220 milj. euroa). Myyjä jää 30 % osuudella osakkaaksi uuteen perustettavaan yhtiöön. Tytäryhtiö pääomitetään 35 prosenttisesti omalla pääomalla ja 65 prosenttisesti lainalla. Kaupan arvioidaan toteutuvan joulukuussa 2013.

Samalla päivämäärällä yhtiö tiedotti myös valmistelewansa kampuksen ostoa Otaniemestä Espoosta, sekä tutkivansa mahdollisuutta toteuttaa kauppa sijoittajakumppanin kanssa. Falcon Business Parkin alustava kauppahinta sisältäen verot on arviolta 77,5 miljoonaa euroa. Yhtiö ilmoitti 25.10.2013 allekirjoittaneensa sopimuksen Falcon Business Parkin ostosta ilman sijoittajakumppania. Kaupan odotetaan toteutuvan kahdessa osassa vuoden 2013 loppuun mennessä.

Lisäksi yhtiön hallitus tiedotti 11.10.2013 valmistelewansa merkintäetuoikeuteen perustuvaa osakeantia, jolla on tarkoitus kerätä noin 100 milj. euron pääoma enintään 45 500 000 merkittäväksi tulevalla uudella osakkeella. Samalla päivämäärällä yhtiön hallitus kutsui koolle 1.11.2013 pidettävän ylimääräisen yhtiökokouksen, jolta se hakee valtuutusta osakeannille.

Tulevaisuuden näkymät

Yhtiö pitää ennallaan 31.5.2013 tiedottamansa tulevaisuuden näkymät vuodelle 2013. Liikevaihdon ja käyttökateen arvioidaan kasvavan 14 - 17 % edelliseen vuoteen verrattuna.

Konsernin taloudellinen tulos on riippuvainen yleisen toimintaympäristön, asiakaskunnan liiketoiminnan, rahoitusmarkkinoiden ja kiinteistömarkkinoiden tuottovaatimusten kehityksestä. Ohjeistukseen voivat vaikuttaa lisäksi mahdolliset muutokset kiinteistökannassa.

Vantaa 30.10.2013

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 6,3 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	7-9/	7-9/	1-9/	1-9/	1-12/
Meur	2013	2012	2013	2012	2012
Liikevaihto	30,8	26,6	91,6	78,7	107,3
Liiketoiminnan muut tuotot 1)	0,2	0,3	1,3	1,0	1,7
Liiketoiminnan muut kulut	-13,9	-12,5	-45,7	-39,4	-53,3

Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos	-6,5	0,2	-13,0	-6,0	-5,7
Poistot	-0,7	-0,5	-2,0	-1,5	-2,0
Liikevoitto/-tappio	9,9	14,1	32,3	32,9	48,0
Rahoitustuotot ja -kulut	-5,0	-2,4	-14,9	-9,6	-13,6
Tulos ennen veroja	4,9	11,7	17,3	23,3	34,5
Tuloverot	0,2	-2,4	-1,7	-4,8	-7,5
Tilikauden tulos	5,1	9,3	15,6	18,5	27,0
Muut laajan tuloksen erät					
Muuntoerot	-1,2	0,7	-2,8	0,8	0,9
Myytavissä olevat rahoitusvarat	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Johdannaiset	0,0	-1,4	2,9	-3,9	-4,0
Muihin laajan tuloksen eriin liittyvät verot	0,0	0,3	-0,7	0,9	1,0
Tilikauden muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen	-1,1	-0,4	-0,6	-2,0	-2,0
Tilikauden laaja tulos yhteensä	4,0	8,9	15,1	16,4	24,9
Tilikauden tuloksen jakautuminen:					
Emoyhtiön osakkeenomistajille	4,5	8,9	14,2	17,1	25,8
Määräysvallattomille	0,6	0,3	1,5	1,4	1,1
	5,1	9,3	15,6	18,5	27,0
Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen:					
Emoyhtiön osakkeenomistajille	3,4	8,6	13,6	15,0	23,8
Määräysvallattomille	0,6	0,3	1,5	1,4	1,1
	4,0	8,9	15,1	16,4	24,9
Oman pääoman ehtoisen lainan korkokuluilla oikaistu emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos:					
Tilikauden tulos emoyhtiön osakkeenomistajille	4,5	8,9	14,2	17,1	25,8
Oman pääoman ehtoisen lainan kertynyt korko tilikaudella	-1,4		-2,9		
Verovaikutus	0,3		0,7		
Oikaistu tilikauden tulos	3,4	8,9	12,0	17,1	25,8
Tulos/osake, laimentamaton (EUR)	0,05	0,13	0,16	0,25	0,37
Tulos/osake, laimennusvaikutuksella oikaistu (EUR)	0,04	0,13	0,16	0,25	0,37

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

TASE, VARAT

Meur

30.09.2013 30.09.2012 31.12.2012

Pitkäaikaiset varat

Aineettomat hyödykkeet	5,7	8,3	5,6
Aineelliset hyödykkeet	23,0	16,5	13,7
Valmiit sijoituskiinteistöt	1038,0	902,5	956,5
Rakenteilla olevat sijoituskiinteistöt	95,4	60,7	57,6
Sijoitukset	13,8	12,6	12,5
Laskennalliset verosaamiset	5,3	2,6	2,7
Pitkäaikaiset varat	1181,2	1003,2	1048,6
Lyhytaikaiset varat	31,6	35,5	34,1
Varat yhteensä	1212,8	1038,8	1082,7

TASE, OMA PÄÄOMA JA VELAT

Meur

30.09.2013 30.09.2012 31.12.2012

Oma pääoma

Osakepääoma	96,9	96,9	96,9
Ylikurssirahasto	18,6	18,6	18,6
Oman pääoman ehtoinen laina	74,2		
Muut rahastot	112,9	110,3	110,2
Muuntoerot	-2,5	0,2	0,3
Edellisten tilikausien voittovarot	142,5	121,9	121,7
Tilikauden tulos	14,2	17,1	25,8
Emoyhtiön osakkeenomistajien osuus	456,8	364,9	373,5
Määräysvallattomien omistajien osuus	17,2	16,3	16,1
Oma pääoma yhteensä	474,0	381,2	389,5

Velat

Pitkäaikaiset velat

Korollinen vieras pääoma	528,1	485,4	499,7
Koroton vieras pääoma	4,2	0,9	0,3
Laskennalliset verovelat	40,3	47,4	49,7
Pitkäaikaiset velat yhteensä	572,6	533,7	549,7
Lyhytaikaiset velat			
Korollinen vieras pääoma	130,2	94,9	108,4
Koroton vieras pääoma	35,9	29,0	35,0
Lyhytaikaiset velat yhteensä	166,2	123,9	143,5
Velat yhteensä	738,8	657,5	693,2
Oma pääoma ja velat yhteensä	1212,8	1038,8	1082,7

	1-9/	1-9/	1-12/
KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA			
Meur	2013	2012	2012
Liiketoiminnan rahavirta			
Tilikauden tulos	15,6	18,5	27,0
Oikaisut:			
Sijoituskiinteistöjen arvomuutokset	13,0	6,0	5,7
Poistot	2,0	1,5	2,0
Osuus osakkuusyhtiöiden tuloksista	0,1		
Luovutusvoitot	0,0	-0,1	-0,1
Muut oikaisut, joihin ei liity maksutapahtumaa	0,2	0,2	0,2
Rahoitustuotot ja -kulut	14,9	9,6	13,6
Verot	1,7	4,8	7,5
Käyttöpääoman muutos	0,0	-1,8	1,0
Saadut korot	0,1	0,1	0,2
Saadut osingot	0,0	0,0	0,0
Maksetut korot ja maksut	-6,2	-8,3	-10,3
Muut rahoituserät liiketoiminnasta	-6,9	-3,7	-4,4
Maksetut verot	-2,9	-3,3	-3,3
Liiketoiminnan rahavirta	31,5	23,4	39,2
Investointien rahavirta			
Investoinnit muihin sijoituksiin			0,0
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	-87,0	-63,2	-107,2
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-1,0	-5,6	-8,2
Myönnetyt lainat	-1,6		
Lainasaamisten takaisinmaksut		0,0	0,0
Luovutustulot muista sijoituksista		0,0	0,0
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutustulot	0,0	0,1	0,1
Tytäryritysten hankinta	-22,7	-0,7	-0,7
Ostetut osakkuusyhtiöosakkeet		-0,7	-0,7
Investointien rahavirta	-112,3	-70,0	-116,6
Rahoituksen rahavirta			
Oman pääoman ehtoisten lainojen nostot	75,0		
Pitkäaikaisten lainojen lisäys	58,8	70,6	96,3
Pitkäaikaisten lainojen vähennys	-45,9	-47,1	-58,2
Maksetut osingot	-15,1	-12,7	-12,7
Maksullinen osakeanti	0,5	32,6	32,7
määräysvallattomien pääomansijoitus		1,8	1,8

Lyhytaikaisten lainojen muutos	2,2	7,2	20,9
Rahoituksen rahavirta	75,5	52,5	80,8
Rahavarojen muutos	-5,3	6,0	3,3
Valuuttakurssien muutosten vaikutus	-0,4	-0,1	-0,2
Rahavarat tilikauden alussa	15,7	12,5	12,5
Rahavarat tilikauden lopussa	10,0	18,3	15,7

OMAN PÄÄOMAN MUUTOSLASKELMA

Meur

Emoyrityksen omistajille kuuluva oma pääoma

	Osake- pääoma	Ylikurssi- rahasto	Muut rahastot	Muunto- erot	Kertyneet voittovarot	Määräys- vallattomien 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					17,1	1,4	18,5
Muut laajan tuloksen erät							
Muuntoerot				0,8			0,8
Johdannaiset			-2,9				-2,9
Myytavissä olevat rahoitusvarat			0,0				0,0
Tilikauden laaja tulos yhteensä			-2,9	0,8	17,1	1,4	16,4
Liiketoimet omistajien kanssa							
Osakeanti			32,1				32,1
Osingonjako					-12,7		-12,7
Tytäryhtiöomistusosuuksien muutokset 2)					0,1		0,1
Muut muutokset			0,0		0,4	1,8	2,2
Liiketoimet omistajien kanssa			32,1		-12,2	1,8	21,7
Oma pääoma 30.09.2012	96,9	18,6	110,3	0,2	139,0	16,3	381,2
Oma pääoma 01.01.2013 3)	96,9	18,6	110,2	0,3	157,3	16,1	399,4
Laaja tulos							
Tilikauden tulos					14,2	1,5	15,6
Muut laajan tuloksen erät							

Muuntoerot				-2,8		-2,8		
Johdannaiset				2,2		2,2		
Myytavissä olevat rahoitusvarat				0,0		0,0		
Tilikauden laaja tulos yhteensä				2,2	-2,8	14,2	1,5	15,1
Liiketoimet omistajien kanssa								
Osingonjako						-15,1	-0,4	-15,5
Oman pääoman ehtoisen lainan liikkeeseen lasku				74,2				74,2
Muut muutokset				0,5		0,3	0,0	0,8
Liiketoimet omistajien kanssa				74,7		-14,8	-0,4	59,6
Oma pääoma 30.09.2013	96,9	18,6	187,2	-2,5	156,7	17,2		474,0

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

3) Laskennallisten verojen kirjausperiaatteen muutoksen vaikutus 6,3 milj. euroa ja konsernirakenteen muutoksen vaikutus 3,5 milj. euroa yhteensä 9,8 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 maantieteellisenä segmenttinä Liettua. Segmenttijako perustuu konsernin vallitsevaan sisäiseen raportointiin sekä konsernin liiketoimintojen organisointiin. Konsernilla ei ole toimintasegmenttien välillä olennaisia sisäisiä eriä liikevaihdossa eikä käyttökateessa.

SEGMENTTI-INFORMAATIO	7-9/ 2013	7-9/ 2012	1-9/ 2013	1-9/ 2012	1-12/ 2012
Meur					
Liikevaihto					
Suomi	26,6	24,0	81,0	71,3	97,4
Venäjä	1,3	1,3	3,9	3,7	5,0
Viro	1,5	1,2	4,7	3,6	4,8
Liettua	1,4		2,0		
Kohdistamattomat	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Yhteensä	30,8	26,6	91,6	78,7	107,3
Käyttökate					
Suomi	14,8	13,4	42,2	37,5	51,2
Venäjä	0,4	0,6	1,1	1,2	1,4
Viro	0,9	0,9	2,5	2,3	3,1
Liettua	1,0		1,5		
Kohdistamattomat	0,0	-0,5	0,0	-0,7	0,0

Yhteensä	17,1	14,4	47,2	40,3	55,8
Varat					
Suomi			952,2	907,6	935,7
Venäjä			100,3	82,0	90,9
Viro			109,4	87,6	89,8
Liettua			106,7		
Eliminoinnit			-55,9	-38,6	-33,6
Yhteensä			1 212,8	1 038,8	1 082,7

OPERATIIVINEN JA EI-OPERATIIVINEN TULOS

Technopolis esittää virallisen tilinpäätöksensä IFRS-standardeja soveltaen. Tuloslaskelmaan sisältyy useita eriä, jotka eivät liity yhtiön operatiiviseen toimintaan. Tämän vuoksi yhtiö esittää operatiivisen tuloksen, joka kuvastaa paremmin yhtiön todellista tulosta

Operatiivisessa tuloksessa esitetään yhtiön tilikauden tulos lukuun ottamatta tilikauden aikaista sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutosta, rahoitusinstrumenttien käyvän arvon muutosta, realisoitumattomia valuuttakurssivoittoja ja -tappioita, sekä mahdollisia kertaluonteisia eriä, kuten luovutusvoittoja ja -tappioita. Lisäksi operatiivisessa tuloslaskelmassa esitetään näihin liittyvät verot ja laskennalliset verot sekä osuus määräysvallattomille.

Operatiivisesta tuloksesta erotetut erät, sekä niiden verovaikutus ja osuus määräysvallattomille, esitetään ei-operatiivisessa tuloslaskelmassa.

OPERATIIVINEN TULOS	7-9/ 2013	7-9/ 2012	1-9/ 2013	1-9/ 2012	1-12/ 2012
Meur					
Liikevaihto	30,8	26,6	91,6	78,7	107,3
Liiketoiminnan muut tuotot	0,2	0,2	1,1	0,8	1,3
Liiketoiminnan muut kulut	-13,8	-12,5	-45,6	-39,4	-53,3
Poistot	-0,7	-0,5	-2,0	-1,5	-2,0
Liikevoitto/-tappio	16,4	13,8	45,2	38,6	53,3
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-4,8	-3,7	-10,7	-10,7	-13,0
Tulos ennen veroja	11,6	10,1	34,5	27,9	40,3
Verot operatiivisista eristä	-0,4	-2,4	-4,2	-6,7	-9,2
Määräysvallattomien osuus	-0,4	-0,3	-1,0	-1,4	-1,2
Tilikauden operatiivinen tulos	10,8	7,3	29,3	19,8	29,9
EI-OPERATIIVINEN TULOS					
Kertaluonteiset erät	0,0	0,1	0,1	0,2	0,4
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos	-6,5	0,2	-13,0	-6,0	-5,7
Liikevoitto/-tappio	-6,5	0,3	-12,9	-5,8	-5,3
Realisoitumattomat valuuttakurssivoitot ja -tappiot	-0,1	1,3	-4,3	1,2	-0,5
Tulos ennen veroja	-6,7	1,6	-17,2	-4,6	-5,8

Verot ei-operatiivisista eristä	0,6	0,0	2,5	1,9	1,7
Määräysvallattomien osuus	-0,2	0,0	-0,4	0,0	0,1
Tilikauden ei-operatiivinen tulos	-6,4	1,6	-15,2	-2,7	-4,0
Tilikauden tulos yhteensä	4,5	8,9	14,2	17,1	25,8
Osakekohtainen tulos, laimennettu:					
Operatiivisesta tuloksesta	0,14	0,11	0,39	0,29	0,43
Ei-operatiivisesta tuloksesta	-0,08	0,02	-0,20	-0,04	-0,06
Tilikauden tuloksesta	0,06	0,13	0,19	0,25	0,37
Oman pääoman ehtoisen lainan koron vaikutus	-0,01		-0,03		
Oikaistusta tilikauden tuloksesta	0,04	0,13	0,16	0,25	0,37

TUNNUSLUVUT	1-9/ 2013	1-9/ 2012	1-12/ 2012
Liikevaihdon muutos, %	16,5	15,7	15,6
Liikevoitto/-tappio / liikevaihto, %	35,2	41,8	44,8
Koronmaksukyky	5,6	4,0	4,5
Omavaraisuusaste, %	39,4	36,9	36,2
Luototusaste, %	57,2	59,5	59,5
Henkilöstö konserniyhtiöissä keskimäärin tilikauden aikana	185	177	178
Bruttoinvestoinnit taseen varoihin, milj. euroa	149,8	69,5	115,8
Sijoituskiinteistöjen nettovuokratuotto, % 4)	7,6	7,8	7,8
Taloudellinen vuokrausaste, % 5)	92,0	94,8	95,3
Tulos/osake			
laimentamaton, euroa	0,16	0,25	0,37
laimennettu, euroa	0,16	0,25	0,37
Liiketoiminnan rahavirta/osake, euroa	0,42	0,36	0,56
Oma pääoma/osake, euroa	5,00	4,83	4,94
Osakkeiden (osakeantioikaistu) lukumäärä keskimäärin			
laimentamaton	75 742 094	68 018 931	69 913 841
laimennettu	75 939 392	68 251 700	70 146 318
Osakkeiden (osakeantioikaistu) lukumäärä kauden lopussa	75 901 834	75 555 227	75 561 227

4) Luku ei sisällä kesken vuotta käyttöönotettuja ja hankittuja kiinteistöjä

5) Taloudellisen vuokrausasteen laskenta ei sisällä uudistettavia tiloja

TOIMITILA- JA PALVELULIIKETOIMINTA	7-9/ 2013	7-9/ 2012	1-9/ 2013	1-9/ 2012	1-12/ 2012
Toimitilat					
Liikevaihto	27,5	23,2	81,0	68,4	93,0
Liiketoiminnan muut tuotot	0,0	0,1	0,1	0,2	0,3
Hoitokulut	-8,0	-6,6	-25,9	-20,3	-27,2
Allokoidut myynnin ja hallinnon kulut	-1,1	-0,9	-3,5	-3,0	-4,3
Käyttökate	18,4	15,9	51,7	45,3	61,9
Käyttökate-%	67,1	68,4	63,8	66,2	66,5

Palvelut					
Liikevaihto	3,3	3,3	10,7	10,2	14,2
Liiketoiminnan muut tuotot	0,1	0,2	1,1	0,8	1,3
Kulut	-2,7	-2,8	-9,3	-8,4	-12,0
Allokoidut myynnin ja hallinnon kulut	-0,4	-0,4	-1,3	-1,6	-2,1
Käyttökate	0,3	0,3	1,3	0,9	1,3
Käyttökate-%	8,5	8,6	12,2	9,1	9,4

SIJOITUSKIINTEISTÖJEN KÄYVÄN ARVON MUUTOS	7-9/ 2013	7-9/ 2012	1-9/ 2013	1-9/ 2012	1-12/ 2012
Käyvän arvon muutos, Suomi	-9,3	-1,7	-19,7	-11,8	-6,3
Käyvän arvon muutos, Venäjä	2,9	0,0	4,3	1,2	1,6
Käyvän arvon muutos, Viro	0,2	-0,1	-0,5	0,5	0,0
Käyvän arvon muutos, Liettua	0,9	0,0	0,9	0,0	0,0
Käyvän arvon muutos	-5,3	-1,7	-15,1	-10,1	-4,7
Muutokset sijoituskiinteistöjen hankintamenoissa tilikaudella	-0,3	-0,2	-0,7	-3,4	-10,7
Käyvän arvon muutos rakenteilla olevista kohteista	-0,9	2,1	2,8	7,5	9,7
Sijoituskiinteistöjen arvonmuutoksen tulosvaikutus	-6,5	0,2	-13,0	-6,0	-5,7

VASTUUSITOUMUKSET

Meur	30.09.2013	30.09.2012	31.12.2012
Panttaukset ja takaukset omasta velasta			
Kiinteistökiinnitykset	237,9	565,9	605,6
Pantatut kiinteistöosakkeet ja sijoituskiinteistöt	704,8	204,6	201,5
Muut takausvastuut	162,1	55,1	53,5
Leasingvastuut, koneet ja kalusto	3,7	2,8	2,8
Hankevastuut	0,3	0,2	0,2

Koron- ja valuutanvaihtosopimukset

Nimellisarvot	284,2	156,7	190,4
Käyvät arvot	-6,0	-7,8	-9,0

RAHOITUSVAROJEN JA -VELKOJEN JAKAUTUMINEN 30.09.2013

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

	Lainat ja muut saamiset	Myytävissä olevat rahoitus- varat	Jaksotettuun hankinta- menoon arvostetut rahoitusvelat	Rahoitus- varat/ velat yhteensä
Pitkäaikaiset rahoitusvarat				
Myytävissä olevat sijoitukset		5,8		5,8
Pitkäaikaiset muut saamiset	2,0			2,0
Yhteensä	2,0	5,8		7,8
Lyhytaikaiset varat				
Myyntisaamiset ja muut saamiset	19,6			19,6
Yhteensä	19,6			19,6
Pitkäaikaiset velat				
Pitkäaikaiset rahoitusleasingvelat			34,3	34,3
Pitkäaikaiset korolliset velat			493,8	493,8
Pitkäaikaiset korottomat velat			4,2	4,2
Yhteensä			532,3	532,3
Lyhytaikaiset velat				
Lyhytaikaiset rahoitusleasingvelat			2,4	2,4
Muut lyhytaikaiset korolliset velat			127,8	127,8
Ostovelat ja muut velat			35,2	35,2
Tuloverovelka			0,8	0,8
Yhteensä			166,2	166,2

Käypään arvoon arvostetut rahoitusvarat ja -velat hierarkioittain

	Taso 1	Taso 2	Taso 3	Yhteensä
Käypään arvoon arvostetut varat				
Kaupankäyntijohdannaiset				
Koronvaihtosopimukset, suojauslaskennan kriteerit täyttävät		0,6		0,6
Myytävissä olevat rahoitusvarat				
Osakesijoitukset, arvostettu hankintamenuon			1,7	1,7
Osakesijoitukset, arvostettu käypään arvoon	1,1		2,9	4,1
Yhteensä	1,1	0,6	4,6	6,4
Käypään arvoon arvostetut velat				
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvelat				
Kaupankäyntijohdannaiset				
Koronvaihtosopimukset, suojauslaskennan kriteerit täyttävät		6,6		6,6
Yhteensä		6,6		6,6

Hierarkioissa ei ole tilikauden aikana tapahtunut muutoksia.

Jakelu:

NASDAQ OMX Helsinki

Keskeiset tiedotusvälineet

www.technopolis.fi