

Technopolis-konsernin osavuositarkastus 1.1. - 30.6.2014

Taloudellinen vuokrausaste ja operatiivinen tulos säilyivät vahvoina

Pääkohdat 1-6/2014 verrattuna 1-6/2013

- liikevaihto nousi 80,0 (60,9) milj. euroon, jossa kasvua 31,5 %
- käyttökate nousi 42,6 (30,2) milj. euroon, jossa kasvua 41,3 %
- taloudellinen vuokrausaste oli 93,5 (92,7) %
- tulos/osake oli 0,08 (0,11) euroa, sisältäen käyvän arvon muutokset ja realisoitumattomat valuuttakurssitappiot
- käyvät arvot laskivat -10,0 (-6,5) milj. euroa
- realisoitumattomia valuuttakurssitappioita oli -2,4 (-4,1)
- operatiivinen tulos (EPRA) nousi 25,0 (18,5) milj. euroon, jossa kasvua 35,5 %
- operatiivinen tulos/osake (EPRA) oli 0,24 (0,22) euroa
- nettovarallisuus/osake (EPRA) oli 4,86 (4,98) euroa

Vuonna 2013 toteutetut yrityskaupat ja kampusten laajenusinvestoinnit kasvattivat voimakkaasti yhtiön liikevaihtoa, käyttökate ja operatiivista tulosta. Yhtiö pitää ennallaan arvionsa koko vuoden 2014 taloudellisista näkymistään odottaen liikevaihdon kasvavan 27–32 % ja käyttökateen 35–40 % edelliseen vuoteen verrattuna.

| | 4-6/ 2014 | 4-6/ 2013 | 1-6/ 2014 | 1-6/ 2013 | 1-12/ 2013 |
|---------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|---------------|
| Keskeiset tunnusluvut | | | | | |
| Liikevaihto, milj. euroa | 40,4 | 31,2 | 80,0 | 60,9 | 126,3 |
| Käyttökate, milj. euroa | 22,0 | 16,2 | 42,6 | 30,2 | 64,1 |
| Liikevoitto, milj. euroa | 9,7 | 5,7 | 30,4 | 22,4 | 43,9 |
| Tilikauden tulos, milj. euroa | 2,1 | -1,1 | 10,9 | 9,7 | 28,8 |
| Tulos/osake, euroa | 0,01 | -0,01 | 0,08 | 0,11 | 0,30 |
| Liiketoiminnan rahavirta/osake, euroa | 0,16 | 0,14 | 0,32 | 0,26 | 0,53 |
| Omavaraisuusaste, % | | | 40,6 | 39,3 | 40,2 |
| Oma pääoma/osake, euroa | | | 4,56 | 4,50 | 4,66 |

Osakekohtaisia tulos- ja tase-lukuja on osakeantikorjattu.

| | 4-6/ 2014 | 4-6/ 2013 | 1-6/ 2014 | 1-6/ 2013 | 1-12/ 2013 |
|---|--------------|--------------|--------------|--------------|---------------|
| EPRA:n suositusten mukaiset keskeiset tunnusluvut | | | | | |
| Operatiivinen tulos, milj. euroa | 12,3 | 10,5 | 25,0 | 18,5 | 40,5 |
| Operatiivinen tulos/osake, euroa | 0,12 | 0,12 | 0,24 | 0,22 | 0,47 |
| Nettovarallisuus/osake, euroa | | | 4,86 | 4,98 | 4,90 |
| Nettovuokratuotto, % | | | 7,2 | 7,5 | 7,6 |
| Taloudellinen vuokrausaste, % | | | 93,5 | 92,7 | 93,6 |

EPRA:n (European Public Real Estate Association) suositusten mukaisesti laskettu operatiivinen tulos oli 25,0 (18,5) milj. euroa, jossa nousua oli 35,5 %. EPRA-tuloksessa ei ole mukana realisoitumattomia valuuttakurssieroja eikä käyvän arvon muutoksia. Kasvu johtui pääasiallisesti liikevaihdon ja käyttökateen kasvusta.

Toimitusjohtaja Keith Silverang:

“Vuoden 2014 ensimmäinen puolisko oli yhtiölle hyvä. Liikevaihto kasvoi 31,5 prosenttia, käyttökate 41,3 prosenttia ja yhtiön rahoitusasema säilyi vahvana. Olemme keskittyneet vuoden 2013 yritysostojen integrointiin sekä liiketoiminnan kannattavuuden ja operatiivisen tehokkuuden parantamiseen. Vilnan ja Espoon Innopoli 3:n kampusten integroinnissa olemme lähes valmiita. Oslon kampuksen haltuunottovaihe on val-

mis, mutta integraatioprosessi palveluiden osalta kestää 1–2 vuotta.

Yhtiön taloudellinen vuokrausaste laski vuoden ensimmäisestä neljänneksestä 0,5 %-yksikköä ollen 93,5 prosenttia. Näkemyksemme mukaan vuokrausaste säilyy vahvana koko vuoden, vaikka Suomen talouden heikko kehitys aiheuttaa haasteita joissakin kaupungeissa. Technopoliksen kansainvälisissä yksiköissä kysyntä ja käyttöasteet ovat olleet vahvoja. Ukrainan kriisin vaikutukset Pietarin yksikön liiketoimintaan ovat toistaiseksi olleet vähäisiä. Venäjän liiketoiminnan osuus yhtiön taseesta on noin 6 prosenttia.

Elektroniikkateollisuuden yritysten kesällä tiedottamat liiketoiminnan lopettamiset Oulussa tulevat vaikuttamaan yhtiön toimintaan pidemmällä aikavälillä, mutta kuluvalla vuodelle vaikutukset ovat vähäiset. Näiden yritysten vuokraamat pinta-alat ovat yhteensä 30 000 neliometriä eli noin 4 prosenttia yhtiön vuokratavissa olevista neliöistä. Vuokrasopimuksien erääntymiset porrastuvat vuosille 2015–2020. Uskon, että pystymme menestyksellisesti korvaamaan menetettävät asiakkuudet – kuten tähänkin asti. Olemme viimeisten 5 vuoden aikana Oulussa uudelleenvuokranneet 91 000 neliometriä. Edessä oleva tilanne ei näin ole mitenkään poikkeuksellinen.

Keskitymme edelleen perusasioihin: ostettujen kampusten integrointiin, liiketoiminnan kannattavuuden ja operatiivisen tehokkuuden sekä asiakastyytyvyyden parantamiseen.”

Yhtiön liiketoimintaympäristö ja liiketoimintasegmentit

Yhtiöllä oli katsauskauden lopulla 740 900 m² vuokrattavaa pinta-alaa, joka on jakautunut kolmeen liiketoimintasegmenttiin.

Suomi

Finanssialan keskusliiton (FK) keräämän konsensusennusteen mukaan Suomen bruttokansantuotteen odotetaan vuonna 2014 kasvavan 0,2 %, inflaation olevan 1,4 % ja työttömyysasteen 8,5 %. Ukrainan kriisin vuoksi Venäjälle asetetut talouspakotteet sekä Venäjän asettamat tuontirajoitukset viivästyttävät talouden käännettä parempaan.

| Suomi | 1-6/2014 | 1-6/2013 | Muutos % | 1-12/2013 |
|---|----------|----------|------------|-----------|
| Kampusten lukumäärä | 17 | 17 | - | 17 |
| Vuokrattava pinta-ala, m ² | 548 500 | 534 200 | 2,7 | 555 900 |
| Keskimääräinen vuokra, €/m ² | 16,63 | 15,98 | 4,1 | 16,21 |
| Taloudellinen vuokrausaste, % | 92,5 | 91,7 | 0,8 %-yks. | 92,9 |
| Liikevaihto vuokraustoiminnasta, milj. euroa | 51,4 | 47,0 | 9,2 | 94,9 |
| Liikevaihto, milj. euroa | 59,0 | 54,4 | 8,4 | 109,4 |
| Käyttökate, milj. euroa | 31,1 | 27,4 | 13,5 | 56,1 |
| Markkinoiden nettotuottovaade, keskiarvo, % | 7,9 | 7,9 | 0,0 | 7,9 |
| Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, milj. euroa | 958,7 | 879,2 | 9,0 | 981,0 |

Vertailukaudesta Technopoliksen liiketoimintaa ja käypiä arvoja Suomessa kasvattivat uusien rakennusten käyttöönotot Jyväskylässä ja Kuopiossa sekä ostetut kiinteistöt Oulussa ja Espoossa. Kiinteistöjen käyvät arvot laskivat vuokrausaste-ennusteen heikennyttä Oulussa ja Tampereella.

Baltic Rim

Segmentti sisältää Viron, Venäjän ja Liettuan. Viron bruttokansantuotteen ennustetaan kasvavan kuluvana vuonna 1,5 %, inflaation olevan 1,6 % ja työttömyysasteen 8,9 %. Talouskasvua painavat Venäjää vastaan kohdistetut taloudellisten pakotteet, jotka ovat heikentäneet vientisektorin näkymiä. Venäjän bruttokansantuotteen ennustetaan alenevan 2,0 %, inflaation olevan 7,4 % ja työttömyysasteen 5,5 %. Venäjän talouskasvua heikentävät asetetut ja asteittain koventuneet taloudelliset pakotteet. Liettuan bruttokansantuotteen ennustetaan kasvavan 2,4 %, inflaation olevan 1,8 % ja työttömyysasteen 10,8 %. Kasvun moottoreina toimivat kotimainen kulutus ja investoinnit.

| Baltic Rim | 1-6/2014 | 1-6/2013 | Muutos % | 1-12/2013 |
|---|----------|----------|-------------|-----------|
| Kampusten lukumäärä | 3 | 3 | - | 3 |
| Vuokrattava pinta-ala, m ² | 129 100 | 99 500 | 29,7 | 119 500 |
| Keskimääräinen vuokra, €/m ² | 15,04 | 14,61 | 2,9 | 15,04 |
| Taloudellinen vuokrausaste, % | 96,9 | 98,4 | -1,5 %-yks. | 99,1 |
| Liikevaihto vuokraustoiminnasta, milj. euroa | 11,5 | 6,1 | 88,9 | 15,3 |
| Liikevaihto, milj. euroa | 12,0 | 6,5 | 85,7 | 15,9 |
| Käyttökate, milj. euroa | 6,3 | 2,8 | 128,6 | 7,6 |
| Markkinoiden nettotuottovaade, keskiarvo, % | 9,0 | 9,4 | -0,4 %-yks. | 9,0 |
| Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, milj. euroa | 237,2 | 165,3 | 43,5 | 212,4 |

Viime vuoden vastaavaan aikaan verrattuna Technopoliksen liiketoiminta ja kiinteistöjen käyvät arvot kasvoivat voimakkaasti. Tämä johtuu Vilnasta ostetusta 42 200 m² kampuksesta sekä Tallinnan ja Pietarin kampusten laajennusinvestoinneista.

Skandinavia

Norjan bruttokansantuotteen ennustetaan kasvavan 1,9 %, inflaation olevan 2,0 % ja työttömyysasteen 3,6 % vuonna 2014. Bruttokansantuotteen kasvua vahvistaa kasvava kotimainen kysyntä.

| Skandinavia | 1-6/2014 | 1-6/2013 | Muutos % | 1-12/2013*) |
|---|----------|----------|----------|-------------|
| Kampusten lukumäärä | 1 | - | - | 1 |
| Vuokrattava pinta-ala, m ² | 63 300 | - | - | 71 400 |
| Keskimääräinen vuokra, €/m ² | 21,45 | - | - | 21,16 |
| Taloudellinen vuokrausaste, % | 95,9 | - | - | 89,5 |
| Liikevaihto vuokraustoiminnasta, milj. euroa | 8,8 | - | - | 1,0 |
| Liikevaihto, milj. euroa | 9,1 | - | - | 1,0 |
| Käyttökate, milj. euroa | 6,0 | - | - | 0,6 |
| Markkinoiden nettotuottovaade, keskiarvo, % | 6,4 | - | - | 6,5 |
| Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, milj. euroa | 217,4 | - | - | 217,0 |

*) 11. – 31.12.2013

Oslo IT Fornebu kampuksen kauppa toteutettiin 11.12.2013, minkä vuoksi vertailutietoja viime vuoden kolmelta ensimmäiseltä neljännekseltä ei ole saatavilla. Ensimmäisellä vuosipuoliskolla vuokrattava pinta-ala aleni vuoden 2013 loppuun verrattuna uudistamisen kohteena olevan pinta-alan, 5 800 m², sekä yhteisten palvelutilojen lisäyksestä johtuen.

Taloudellinen kehitys

Konsernin koko liikevaihto oli 80,0 (60,9) milj. euroa, jossa oli kasvua 31,5 %. Konsernin vuokratuotot olivat 71,6 (53,1) milj. euroa, jossa kasvua 34,9 % vuoden 2013 vastaavaan katsauskauteen. Kasvu johtui pääosin vuokrattavan pinta-alan määrän lisäyksestä. Palvelutuotot olivat 8,4 (7,8) milj. euroa ja kasvua kertyi 8,4 %. Palveluliiketoiminnan vuokratuottoja hitaampaan kasvuun vaikuttivat uusien kampusten ostot. Kampuksesta riippuen palveluliiketoiminnan odotetaan saavuttavan liikevaihtotavoitteensa noin 1–3 vuoden kuluessa ostosta.

Kiinteistöjen hoitokulut nousivat 20,7 (16,1) milj. euroon eli 29,1 %. Liiketoiminnan nopeasta kasvusta huolimatta konsernin hallintokulut nousivat maltillisesti ja olivat 6,6 (5,3) milj. euroa. Kasvua oli 24,9 %. Liiketoiminnan muut kulut laskivat 10,3 (10,5) milj. euroon.

Konsernin käyttökate nousi tammi-kesäkuussa 42,6 (30,2) milj. euroon, jossa oli kasvua 41,3 %. Käyttökateprosentti oli 53,3 (49,5) %.

Kauden tulokseen vaikuttivat negatiivisesti sijoituskiinteistöjen -10,0 (-6,5) milj. euron käypien arvojen muutokset. Konsernin liikevoitto oli 30,4 (22,4) milj. euroa.

Konsernin nettorahoituskulut olivat 11,4 (10,0) milj. euroa. Rahoituseriin kirjattiin -2,4 (-4,1) milj. euroa realisoitumattomia valuuttakurssieroja. Konsernin tulos ennen veroja oli 19,0 (12,4) milj. euroa. Tulos ennen veroja ilman käypien arvojen muutoksia oli 28,9 (18,9) milj. euroa. Katsauskauden tulos oli 16,9 (10,6) milj. euroa.

EPRA:n suositusten mukaisesti laskettu operatiivinen tulos oli 25,0 (18,5) milj. euroa, jossa kasvua oli 35,5 %. Osakekohtainen tulos nousi 0,24 (0,22) euroon osakkeelta. EPRA:n suositusten mukaisen tuloksen kasvuun vaikuttivat liikevaihdon ja käyttökateen kasvu. Rahoituskulut EPRA:n operatiivisessa tuloksessa olivat 9,1 (5,8) milj. euroa ja verot 5,0 (3,8) milj. euroa.

Asiakkuudet ja sopimuskanta

Technopoliksella on yhteensä lähes 1 700 asiakasta ja sen tiloissa työskentelee noin 40 000 työntekijää. Kahdellekymmenelle suurimmalle asiakkaalle oli 30.6.2014 vuokrattuna noin 28,8 % yhtiön vuokrattavasta pinta-alasta.

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

*) Lukua tarkennettu raportoinnin yhteydessä 20.8.2014

Yhtiö on muuttanut vuokrasopimuskannan raportointia vuoden 2014 alusta jakamalla maturiteetit vuositasoille ja erottamalla toistaiseksi voimassa olevat sopimukset omaksi rivikseen.

Investoinnit

Katsauskauden aikana käynnissä olevat investointikohteet, niiden vuokrattavat pinta-alat sekä arvioitu hankintameno 30.6.2014:

| Alue | Nimi | Esivuokrausaste, % | m ² | milj. euroa | Vakiintunut tuotto, % *) | Käyttöön-otto |
|----------|--------------------|--------------------|----------------|-------------|--------------------------|---------------|
| Tallinna | Löötisa 8A ***) | 89,5 | 7 500 | 11,8**) | 9,1 | 09/2014 |
| Pietari | Pulkovo 2 ***) | 60,2 | 18 700 | 42,0 | 12,6 | 10/2014 |
| Tallinna | Löötisa 5 | 8,6 | 9 200 | 17,0**) | 8,8 | 09/2015 |
| Vantaa | G-talo | 30,0 | 5 300 | 18,3 | 8,0 | 09/2015 |
| Tampere | Yliopistorinne 3-4 | 28,9 | 11 900 | 39,0 | 7,2 | 03/2016 |

*) Vakiintunut nettotuotto = arvioitu nettotuotto / hankintahinta

***) Technopoliksen osuus 51 % hankinnasta

****) Käyttöönotto vaiheittain

Rahoitus

Konsernin taseen loppusumma oli 1 534,1 (1 202,2) milj. euroa, josta vierasta pääomaa oli 914,2 (732,9) milj. euroa. Konsernin oma pääoma/osake oli 4,56 (4,50) euroa. Konsernin omavaraisuusaste oli 40,6 (39,3) % ja luototusaste oli 57,9 (57,8) %. Konsernin nettovelkaantumisaste oli kauden lopussa 131,5 (136,8) % ja koronmaksukyky oli 4,6 (5,5).

Kauden lopussa korollisia velkoja rahoituslaitoksilta oli 840,0 (658,8) milj. euroa ja lainapääomilla painotettu laina-aika oli 6,7 (8,3) vuotta. Korollisten velkojen kesikorko ilman hybridilainan korkovaikutusta oli 2,50

(2,07) %. Kesikorkoa nostivat pääasiassa Norjan kruunumääräinen velka ja kasvanut korkojen suojausaste.

Kauden lopussa korollisista veloista 48,2 (60,2) % oli vaihtuvakorkoisia lainoja ja 51,8 (39,8) % oli kiinteäkorkoisia 13–60 kuukauden ajalle. Korollisista veloista 4,0 (3,9) % on sidottu alle 3 kuukauden euribor-korkoon ja 44,2 (56,3) % on sidottu 3–12 kuukauden euribor-korkoon. Kauden lopussa konsernin korkosidonnaisuusaika oli 2,1 (2,0) vuotta.

Katsauskauden päättyessä Technopoliksella oli sitovia käyttämättömiä luottolimiittejä 97,5 (131,6) milj. euroa ja rahavaroja 25,1 (16,7) milj. euroa. Luottolimiiteistä 87,0 (106,5) milj. euroa koostuu lainalimiiteistä ja 10,5 (25,1) milj. euroa shekkilimiiteistä. Lisäksi yhtiöllä on kooltaan 150,0 (120,0) milj. euron yritystodistusohjelma, josta oli katsauskauden päättyessä käytössä 37,5 (50,0) milj. euroa.

Katsauskautta seuraavan 12 kuukauden aikana olemassa olevista korollisista veloista erääntyy maksettavaksi 146,1 (130,5) milj. euroa.

Katsauskauden lopussa yhtiön viisi suurinta luotonantajaa olivat Euroopan investointipankki, Handelsbanken, Nordea, Skandinaviska Enskilda Banken ja Swedbank. Niiden luotonanto yhtiölle oli yhteensä 585,5 milj. euroa.

Yhtiön lainoista kovenantteja sisältyy 642,6 (477,2) milj. euron lainapääomaan, josta omavaraisuusasteeseen liittyviä kovenantteja sisältyy 362,4 (361,0) milj. euroon lainoista. Takaisinmaksuehto sisältyy 214,0 (203,4) milj. euroon lainoista. Takaisinmaksuehto täyttyy, jos omavaraisuusaste laskee alle 30 %:iin. Korkomarginaaliin vaikuttavia ehtoja sisältyy 166,9 (157,8) milj. euroon lainoista. Jos omavaraisuusaste näissä korkomarginaaliedon sisältävissä lainoissa laskisi alle 33 %:iin, lainojen korkokulut kasvaisivat vuositasolla 0,8 (0,5) milj. euroa.

Yhden prosenttiyksikön rahamarkkinakorkojen muutos nostaisi korkokuluja vuositasolla 3,0 (2,8) milj. euroa. Katsauskauden päättyessä koronvaihtosopimuksia oli 411,6 (233,3) milj. euron pääoman määrälle. Korollisten velkojen suojausaste oli 49,0 (35,4) % ja keskimääräinen suojausaika oli 5,1 (5,6) vuotta.

Organisaatio ja henkilöstö

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

Konsernin johtoryhmään kuuluvat Keith Silverang, Reijo Tauriainen, Juha Juntunen, Sami Juutinen, Kari Kokkonen ja Outi Raekivi. Vuoden 2014 alusta Sami Juutinen on vastannut sijoitusjohtajana koko konsernin yritysostoista ja -myynneistä ja Juha Juntunen operatiivisena johtajana yhtiön liiketoiminnasta kaikissa liiketoimintayksiköissä. Kari Kokkonen on helmikuusta 2014 alkaen vastannut kiinteistötoimintojen lisäksi myös palveluliiketoiminnasta.

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

Katsauskaudella konsernin palveluksessa oli keskimäärin 210 (184) henkilöä. Henkilöstömäärän nousu johtuu yritysostoista ja yhtiön orgaanisesta kasvusta. Toimitilaliiketoiminnassa työskenteli keskimäärin 72 (64) henkilöä, palveluliiketoiminnassa 90 (78) henkilöä ja konsernitoiminnoissa 48 (42) henkilöä. Katsauskauden lopussa koko konsernin henkilöstömäärä oli 214 (183).

Ympäristö ja vastuullisuus

Technopoliksen ympäristöstrategian päätavoitteet ovat energian kulutuksen vähentäminen 10 %:lla, veden kulutuksen vähentäminen 8 %:lla ja CO₂-päästöjen vähentäminen 20 %:lla. Lisäksi yhtiö tavoittelee muun muassa kaatopaikkajätteen määrän vähentämistä 10 %:lla ja jätteiden vähintään 60 %:n hyötykäyttöasteen saavuttamista. Lisätietoja energiatehokkuudesta ja muista vastuullisuustavoitteista löytyy yhteiskuntavas-

tuuraportistamme.

Konsernin koko vuoden hallussa olleiden kiinteistöjen vertailu perusvuoteen 2011:

| | 1-6/2014 | 1-6/2011 | %-muutos |
|--|----------|----------|----------|
| Energian kulutus, kWh/bm ² | 119,4 | 123,9 | -3,6 |
| Vedenkulutus, m ³ /henk. | 2,2 | 2,7 | -17,7 |
| Hiilidioksidipäästöt, CO ₂ e kg/bm ² | 22,0 | 38,9 | -43,5 |

Kiinteistöjen energiakatselmusten, investointien ja käyttötekniisten säästötoimenpiteiden sekä kiinteistöhuollon energiatehokkuutta tukevan tavoiteasetannan myötä kasvanut ekotehokkuus on alentanut energian ja veden kulutusta. Leuto alkutalvi on tukenut energiansäästöä, mutta viileä kevät on pidentänyt lämmityskautta. Päästöjen vähenemiseen vaikuttaa pääasiassa 100 % vihreän sähkön hyödyntäminen Suomen kampuksilla sekä kampusten energiansäästöt ja joidenkin Suomen voimalaitosten tekemät energianlähdemuutokset. Yhtiö saavutti vuoden ensimmäisellä neljänneksellä viisi uutta LEED-luokitusta, joista yksi oli Technopoliksen ensimmäinen kansainvälinen kohde Pietarissa. Technopolis käynnisti toisella vuosineljänneksellä yhteensä kaksi uutta LEED-luokitusta tavoittelevaa uudisrakennushanketta Vantaalla ja Tampereella.

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

Yhtiö ei valuuttasuojapolitiikkansa mukaisesti suojaa tase-eriä. Suurimmat vaikutukset ovat Venäjän ja Norjan tytäryhtiöillä. Niihin tehdyistä Venäjän rupla- ja Norjan kruunumääräisistä sijoituksista syntyvät muuntoerot kirjataan omaan pääomaan. Lisäksi Venäjän tytäryhtiön vieraan pääoman euromääräisen osuuden muuntamisesta Venäjän rupliksi syntyy realisoitumattomia rahoituskuluja ja -tuottoja, jotka kirjataan tuloslaskelmaan.

Valuuttakurssimuutosten välittömät vaikutukset konsernin tulokseen ja taseeseen 30.6.2014 tilanteen mukaan:

| Valuutan %-muutos suhteessa euroon | Tuloslaskelma vaikutus, milj. euroa | Muuntoero vaikutus, milj. euroa | Kokonaisvaikutus omaan pääomaan, milj. euroa |
|---------------------------------------|--|------------------------------------|---|
| RUB +10 | 5,2 milj. euroa | 5,0 milj. euroa | 10,2 milj. euroa |
| RUB -10 | -4,2 milj. euroa | -4,1 milj. euroa | -8,3 milj. euroa |
| NOK +10 | - | 8,9 milj. euroa | 8,9 milj. euroa |
| NOK -10 | - | -7,3 milj. euroa | -7,3 milj. euroa |

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

Yhtiön vuokrasopimukset jakaantuvat kahteen ryhmään, määräaikaisiin ja toistaiseksi voimassa oleviin vuokrasopimuksiin. Yhtiö pyrkii käyttämään molempia sopimustyyppisiä markkinatilanteesta, kiinteistöistä 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 kokoa liiketoiminnan muuttuessa. Sopimusrakenteen joustavuus voi muodostaa riskin konsernille, mutta se on olennainen osa Technopoliksen palvelukonseptia. Yhtiöllä on vahvaa pitkäaikaista kokemusta ja osaamista tästä toimintamallista erilaisissa talouden suhdannevaiheissa.

Technopolis kiinnittää uudisrakennushankkeissa huomiota laatuun sekä kiinteistön koko elinkaaren hallittavuuteen. Suunnitteluvaiheessa huomioidaan kiinteistön ylläpidon ja huollon vaatimukset tavoitteena toteuttaa ympäristöä säästäviä ratkaisuja mm. energiankulutuksen, toimitilojen muuntojoustavuuden ja kiertämismahdollisuuksien 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 käyvien arvojen kautta. Markkinoiden tuottovaatimusten noustessa kiinteistöjen käyvät arvot laskevat ja tuottovaatimusten laskiessa kiinteistöjen käyvät arvot nousevat. Arvonmuutokset vaikuttavat yhtiön liikevoittoon joko sitä nostaen tai laskien. Markkinoiden tuottovaatimusten muutoksilla ei ole välitöntä vaikutusta yhtiön liikevaihtoon, käyttökatteeseen tai kassavirtaan, mutta sijoituskiinteistöjen negatiivinen arvonmuutos voi laskea yhtiön omavaraisuusastetta siten, että lainasopimusten kovenanttiehto täyttyy. Tällöin arvonmuutoksella on vaikutus kassavirtaan ja tilikauden tulokseen.

Konsernirakenne

Technopolis-konsernin emoyhtiö on Technopolis Oyj, jonka tytäryhtiöillä on toimintaa Suomessa, Norjassa, Virossa, Venäjällä ja Liettuassa. Suomessa emoyhtiöllä on useita tytär- ja osakkuusyhtiöitä.

Yhtiökokoukset

Varsinainen yhtiökokous 2014

Technopoliksen varsinainen yhtiökokous pidettiin 26.3.2014 Espoossa.

Varsinaisen yhtiökokouksen päätökset

Tilinpäätös ja osingonjako

Vuoden 2014 yhtiökokous vahvisti konsernin ja emoyhtiön tilinpäätöksen tilikaudelta 2013 ja myönsi vastuuvapauden yhtiön hallitukselle ja toimitusjohtajalle. Yhtiökokous päätti hallituksen ehdotuksen mukai-

sesti jakaa osinkoa 0,10 euroa osakkeelta. Osinko maksettiin osakkeenomistajalle, joka täsmäytyspäivänä 31.3.2014 oli merkitty Euroclear Finland Oy:n pitämään yhtiön osakasluetteloon. Osingon maksupäivä oli 8.4.2014.

Hallitus ja hallituksen palkkiot

Yhtiön hallituksen jäsenmääräksi päätettiin kuusi. Sari Aitokallio, Carl-Johan Granvik, Jorma Haapamäki, Pekka Korhonen, Pekka Ojanpää sekä Timo Ritakallio valittiin yhtiön hallituksen jäseniksi toimikaudeksi, joka päättyy seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä. Carl-Johan Granvik valittiin hallituksen puheenjohtajaksi ja Jorma Haapamäki 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.–31.3.2014 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 Pekka Ojanpää. 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.

Hallituksen valtuutukset

Varsinainen yhtiökokous valtuutti hallituksen päättämään omien osakkeiden hankkimisesta ja/tai pantiksi ottamisesta seuraavasti.

Hankittavien ja/tai pantiksi otettavien omien osakkeiden lukumäärä voi olla yhteensä enintään 10 625 000 osaketta, mikä vastaa noin 10 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 päättämiseen saakka, kuitenkin enintään 30.6.2015 asti.

Varsinainen 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 10 625 000 osaketta, mikä vastaa noin 10 prosenttia yhtiön kaikista osakkeista. 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). Valtuutusta ei kuitenkaan voida käyttää kannustinjärjestelmiä varten. Valtuutus on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättymiseen saakka, kuitenkin enintään 30.6.2015 asti.

Osakkeisiin liittyviä tapahtumia ja liputusilmoitukset

Tammikuussa 2014 merkittiin optio-oikeuksilla 2007C yhteensä 20 860 Technopolis Oyj:n uutta osaketta. Osakkeet merkittiin kaupparekisteriin 19.2.2014.

Maaliskuussa 2014 merkittiin optio-oikeuksilla 2007C yhteensä 118 474 Technopolis Oyj:n uutta osaketta, jotka merkittiin kaupparekisteriin 20.3.2014.

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

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

Hallituksen käytettävissä olevat valtuutukset

Hallituksella on vuoden 2014 varsinaisen yhtiökokouksen antamat valtuutukset omien osakkeiden hankkimiseksi ja/tai pantiksi ottamiseksi sekä osakeannista päättämiseksi ja osakeyhtiölain tarkoittamien osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamiseksi. Yhtiön hallitus ei ole käyttänyt valtuutuksia eikä yhtiön hallussa katsauskauden päättyessä ollut sen omia osakkeita.

Katsauskauden jälkeisiä tapahtumia

Yhtiöllä ei ole ollut 30.6.2014 jälkeen merkittäviä tapahtumia.

Tulevaisuuden näkymät

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

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

Helsinki 19.8.2014

Technopolis Oyj

Hallitus

Lisätietoja:
Keith Silverang
Toimitusjohtaja
p. 040 566 7785

Taulukko-osio

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

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

Technopolis-konserni:

| KONSERNIN TULOSLASKELMA | 4-6/ 2014 | 4-6/ 2013 | 1-6/ 2014 | 1-6/ 2013 | 1-12/ 2013 |
|--|--------------|--------------|--------------|--------------|---------------|
| Meur | | | | | |
| Vuokratuotot | 35,9 | 27,1 | 71,6 | 53,1 | 111,1 |
| Palvelutuotot | 4,4 | 4,0 | 8,4 | 7,8 | 15,2 |
| Liikevaihto yhteensä | 40,4 | 31,2 | 80,0 | 60,9 | 126,3 |
| Liiketoiminnan muut tuotot | 0,1 | 0,3 | 0,2 | 1,1 | 2,0 |
| Kiinteistöjen hoitokulut | -9,8 | -7,5 | -20,7 | -16,1 | -32,8 |
| Hallinnon kulut 1) | -3,5 | -2,4 | -6,6 | -5,3 | -11,1 |
| Liiketoiminnan muut kulut | -5,1 | -5,3 | -10,3 | -10,5 | -20,4 |
| Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos | -10,9 | -9,8 | -10,0 | -6,5 | -17,6 |
| Poistot | -1,4 | -0,6 | -2,2 | -1,3 | -2,7 |
| Liikevoitto/-tappio | 9,7 | 5,7 | 30,4 | 22,4 | 43,9 |
| Realisoitumattomat valuuttakurssivoitot ja -tappiot | 0,8 | -4,5 | -2,4 | -4,1 | -5,7 |
| Rahoitustuotot ja -kulut | -4,0 | -3,1 | -9,1 | -5,8 | -15,5 |
| Tulos ennen veroja | 6,5 | -1,8 | 19,0 | 12,4 | 22,6 |
| Laskennalliset verot | 0,3 | 2,7 | 0,2 | 0,8 | 13,8 |
| Tuloverot | -1,4 | -1,6 | -2,4 | -2,7 | -4,9 |
| Tilikauden tulos | 5,4 | -0,7 | 16,9 | 10,6 | 31,6 |
| Jakautuminen: | | | | | |
| Emoyhtiön osakkeenomistajille | 2,1 | -1,1 | 10,9 | 9,7 | 28,8 |
| Määräysvallattomille | 3,2 | 0,4 | 6,0 | 0,9 | 2,7 |
| | 5,4 | -0,7 | 16,9 | 10,6 | 31,6 |
| Osakekohtainen tulos, laimentamaton | 0,01 | -0,01 | 0,08 | 0,11 | 0,30 |
| Osakekohtainen tulos, laimennusvaikutuksella oikaistu | 0,01 | -0,01 | 0,08 | 0,11 | 0,30 |
| KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA | | | | | |
| Tilikauden tulos | 5,4 | -0,7 | 16,9 | 10,6 | 31,6 |
| Muut laajan tuloksen erät | | | | | |
| Erät, jotka voidaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi: | | | | | |
| Muuntoerot | 0,9 | -1,7 | -0,9 | -1,4 | -3,5 |
| Myytavissä olevat rahoitusvarat | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Johdannaiset | -4,0 | 2,4 | -6,7 | 2,9 | 3,0 |
| Muihin laajan tuloksen eriin liittyvät verot | 1,1 | -0,6 | 1,5 | -0,7 | -0,7 |
| Tilikauden muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen | -2,0 | 0,1 | -6,1 | 0,8 | -1,2 |
| Tilikauden laaja tulos yhteensä | 3,4 | -0,6 | 10,7 | 11,4 | 30,4 |
| Jakautuminen: | | | | | |
| Emoyhtiön osakkeenomistajille | 1,0 | -1,0 | 5,1 | 10,5 | 27,6 |
| Määräysvallattomille | 2,4 | 0,4 | 5,6 | 0,9 | 2,7 |
| | 3,4 | -0,6 | 10,7 | 11,4 | 30,4 |

TASE, VARAT

| Meur | 30.06.2014 | 30.06.2013 | 31.12.2013 |
|--|------------|------------|------------|
| Pitkäaikaiset varat | | | |
| Aineettomat hyödykkeet | 6,4 | 5,7 | 6,3 |
| Aineelliset hyödykkeet | 33,6 | 18,1 | 18,6 |
| Valmiit sijoituskiinteistöt | 1.413,3 | 1.044,6 | 1.410,4 |
| Rakenteilla olevat sijoituskiinteistöt | 12,6 | 81,6 | 26,4 |
| Sijoitukset | 10,9 | 13,7 | 12,1 |
| Laskennalliset verosaamiset | 15,7 | 5,1 | 15,8 |
| Pitkäaikaiset varat yhteensä | 1.492,5 | 1.168,8 | 1.489,6 |
| Lyhytaikaiset varat | 41,5 | 33,5 | 70,8 |
| Varat yhteensä | 1.534,1 | 1.202,2 | 1.560,4 |

TASE, OMA PÄÄOMA JA VELAT

| Meur | 30.06.2014 | 30.06.2013 | 31.12.2013 |
|---|------------|------------|------------|
| Oma pääoma | | | |
| Osakepääoma | 96,9 | 96,9 | 96,9 |
| Ylikurssirahasto | 18,6 | 18,6 | 18,6 |
| Oman pääoman ehtoinen laina | 74,2 | 74,3 | 74,2 |
| Muut rahastot | 207,2 | 112,9 | 211,8 |
| Muuntoerot | -4,2 | -1,1 | -3,2 |
| Edellisten tilikausien voittovarot | 156,0 | 141,4 | 142,2 |
| Tilikauden tulos | 10,9 | 9,7 | 28,8 |
| Emoyhtiön osakkeenomistajien osuus | 559,5 | 452,6 | 569,3 |
| Määräysvallattomien omistajien osuus | 60,4 | 16,8 | 55,0 |
| Oma pääoma yhteensä | 619,9 | 469,4 | 624,3 |
| Velat | | | |
| Pitkäaikaiset velat | | | |
| Pitkäaikaiset rahoitusvelat | 694,0 | 528,3 | 716,3 |
| Muut pitkäaikaiset rahoitusvelat | 0,5 | 2,0 | 0,5 |
| Laskennalliset verovelat | 31,9 | 41,8 | 32,8 |
| Pitkäaikaiset velat yhteensä | 726,4 | 572,1 | 749,6 |
| Lyhytaikaiset velat | | | |
| Lyhytaikaiset rahoitusvelat | 146,1 | 130,5 | 145,6 |
| Ostovelat ja muut lyhytaikaiset rahoitusvelat | 41,7 | 30,3 | 40,9 |
| Lyhytaikaiset velat yhteensä | 187,8 | 160,8 | 186,5 |
| Velat yhteensä | 914,2 | 732,9 | 936,1 |
| Oma pääoma ja velat yhteensä | 1.534,1 | 1.202,2 | 1.560,4 |

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

| KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA | 1-6/ | 1-6/ | 1-12/ |
|---|-------|-------|--------|
| Meur | 2014 | 2013 | 2013 |
| Liiketoiminnan rahavirta | | | |
| Tilikauden tulos | 16,9 | 10,6 | 31,6 |
| Oikaisut: | | | |
| Sijoituskiinteistöjen arvonmuutokset | 10,0 | 6,5 | 17,6 |
| Poistot | 2,2 | 1,3 | 2,7 |
| Osuus osakkuusyhtiöiden tuloksista | 0,0 | 0,0 | 0,1 |
| Luovutusvoitot | 0,1 | 0,0 | 0,0 |
| Muut oikaisut, joihin ei liity maksutapahtumaa | 0,5 | 0,1 | 0,3 |
| Rahoitustuotot ja -kulut | 11,5 | 9,9 | 21,2 |
| Verot | 2,1 | 1,9 | -8,9 |
| Käyttöpääoman muutos | 1,3 | -0,1 | 1,2 |
| Saadut korot | 0,3 | 0,1 | 0,2 |
| Saadut osingot | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Maksetut korot ja maksut | -7,9 | -4,0 | -8,4 |
| Muut rahoituserät liiketoiminnasta | -1,7 | -2,9 | -10,2 |
| Maksetut verot | -1,2 | -1,9 | -2,0 |
| Liiketoiminnan rahavirta | 34,0 | 21,6 | 45,2 |
| Investointien rahavirta | | | |
| Investoinnit sijoituskiinteistöihin | -18,2 | -72,1 | -114,4 |
| Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin | -3,8 | -0,8 | -4,2 |
| Investoinnit muihin sijoituksiin | | | |
| Myönnetyt lainat | | -1,4 | -1,6 |
| Lainasaamisten takaisinmaksut | 0,5 | | 0,3 |
| Luovutustulot muista sijoituksista | 0,9 | | |
| Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutustulot | 0,0 | 0,0 | 5,9 |
| Tytäryritysten hankinta | -1,9 | -22,7 | -65,5 |
| Myydyt osakkuusyhtiöosakkeet | | | 0,0 |
| Ostetut osakkuusyhtiöosakkeet | | | |
| Investointien rahavirta | -22,5 | -97,0 | -179,5 |
| Rahoituksen rahavirta | | | |
| Oman pääoman ehtoisten lainojen nostot | | 75,0 | 75,0 |
| Pitkäaikaisten lainojen lisäys | 51,3 | 51,3 | 285,0 |
| Pitkäaikaisten lainojen vähennys | -54,6 | -39,5 | -291,2 |
| Maksetut osingot | -10,9 | -15,1 | -15,5 |
| Maksullinen osakeanti | 0,3 | 0,5 | 100,4 |
| Määräysvallattomien pääomansijoitus | | | 10,6 |
| Oman pääoman ehtoisten lainan maksetut korot | -5,6 | | |
| Tytäryritysten hankinta, ei muutosta määräysvallassa | -0,4 | | |
| Lyhytaikaisten lainojen muutos | -19,7 | 4,7 | 9,7 |
| Rahoituksen rahavirta | -39,5 | 76,8 | 174,1 |
| Rahavarojen muutos | -28,0 | 1,4 | 39,8 |
| Valuuttakurssien muutosten vaikutus | -1,1 | -0,3 | -1,3 |
| Rahavarat tilikauden alussa | 54,1 | 15,7 | 15,7 |
| Rahavarat tilikauden lopussa | 25,1 | 16,7 | 54,1 |

OMAN PÄÄOMAN MUUTOSLASKELMA

Meur

Emoyrityksen omistajille kuuluva oma pääoma

| | Osakepääoma | Ylikurssirahasto | Muut rahastot | Muuntoerot | Kertyneet voittovarot | Määräysvallat. omistajien osuus | Oma pääoma yhteensä |
|--|-------------|------------------|---------------|------------|-----------------------|---------------------------------|---------------------|
| Oma pääoma 01.01.2013 | 96,9 | 18,6 | 110,2 | 0,3 | 157,0 | 16,1 | 399,0 |
| Laaja tulos | | | | | | | |
| Tilikauden tulos | | | | | 9,7 | 0,9 | 10,6 |
| Muut laajan tuloksen erät | | | | | | | |
| Muuntoerot | | | | -1,4 | | | -1,4 |
| Johdannaiset | | | 2,2 | | | | 2,2 |
| Myytavissä olevat rahoitusvarat | | | 0,0 | | | | 0,0 |
| Tilikauden laaja tulos yhteensä | | | 2,2 | -1,4 | 9,7 | 0,9 | 11,4 |
| Liiketoimet omistajien kanssa | | | | | | | |
| Osingonjako | | | | | -15,3 | -0,2 | -15,5 |
| Oman pääoman ehtoisen lainan liikkeeseen lasku | | | 74,3 | | | | 74,3 |
| Muut muutokset | | | 0,5 | | -0,3 | | 0,2 |
| Liiketoimet omistajien kanssa | | | 74,8 | | -15,6 | -0,2 | 59,0 |
| Oma pääoma 30.6.2013 | 96,9 | 18,6 | 187,1 | -1,1 | 151,1 | 16,8 | 469,4 |
| Oma pääoma 01.01.2014 | 96,9 | 18,6 | 286,0 | -3,2 | 171,0 | 55,0 | 624,3 |
| Laaja tulos | | | | | | | |
| Tilikauden tulos | | | | | 10,9 | 6,0 | 16,9 |
| Muut laajan tuloksen erät | | | | | | | |
| Muuntoerot | | | | -1,0 | | 0,1 | -0,9 |
| Johdannaiset | | | -4,7 | | | -0,5 | -5,2 |
| Myytavissä olevat rahoitusvarat | | | 0,0 | | | | 0,0 |
| Tilikauden laaja tulos yhteensä | | | -4,8 | -1,0 | 10,9 | 5,6 | 10,7 |
| Liiketoimet omistajien kanssa | | | | | | | |
| Osingonjako | | | | | -10,6 | -0,5 | -11,1 |
| Oman pääoman ehtoisen lainan maksetut korot | | | | | -4,3 | | -4,3 |
| Muut muutokset | | | 0,2 | | -0,1 | 0,2 | 0,3 |
| Liiketoimet omistajien kanssa | | | 0,2 | | -15,0 | -0,3 | -15,1 |
| Oma pääoma 30.6.2014 | 96,9 | 18,6 | 281,4 | -4,2 | 166,9 | 60,4 | 619,9 |

SEGMENTTI-INFORMAATIO

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

| | 4-6/ 2014 | 4-6/ 2013 | 1-6/ 2014 | 1-6/ 2013 | 1-12/ 2013 |
|--------------------|--------------|--------------|----------------|----------------|----------------|
| Meur | | | | | |
| Liikevaihto | | | | | |
| Suomi | 29,7 | 27,6 | 58,9 | 54,4 | 109,4 |
| Baltic Rim | 6,1 | 3,5 | 12,0 | 6,5 | 15,9 |
| Skandinavia | 4,5 | 0,0 | 9,1 | 0,0 | 1,0 |
| Yhteensä | 40,4 | 31,2 | 80,0 | 60,9 | 126,3 |
| Käyttökate | | | | | |
| Suomi | 16,1 | 14,3 | 31,1 | 27,4 | 56,1 |
| Baltic Rim | 3,4 | 1,7 | 6,3 | 2,8 | 7,6 |
| Skandinavia | 3,0 | 0,0 | 6,0 | 0,0 | 0,6 |
| Kohdistamattomat | -0,4 | 0,2 | -0,8 | 0,0 | -0,1 |
| Yhteensä | 22,0 | 16,2 | 42,6 | 30,2 | 64,1 |
| Varat | | | | | |
| Suomi | | | 1.055,4 | 964,5 | 1.147,9 |
| Baltic Rim | | | 281,9 | 301,4 | 282,7 |
| Skandinavia | | | 237,2 | | 231,9 |
| Eliminoinnit | | | -40,3 | -63,6 | -102,1 |
| Yhteensä | | | 1.534,1 | 1.202,2 | 1.560,4 |

OPERATIIVINEN JA EI-OPERATIIVINEN TULOS

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

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

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

| OPERATIIVINEN TULOS | 4-6/ 2014 | 4-6/ 2013 | 1-6/ 2014 | 1-6/ 2013 | 1-12/ 2013 |
|---------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|---------------|
| Meur | | | | | |
| Liikevaihto | 40,4 | 31,2 | 80,0 | 60,9 | 126,3 |
| Liiketoiminnan muut tuotot | 0,1 | 0,3 | 0,2 | 1,0 | 1,3 |
| Liiketoiminnan muut kulut | -18,3 | -15,3 | -37,4 | -31,8 | -64,0 |
| Poistot | -1,4 | -0,6 | -2,2 | -1,3 | -2,7 |
| Liikevoitto/-tappio | 20,8 | 15,5 | 40,6 | 28,8 | 61,0 |
| Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä | -4,0 | -3,1 | -9,1 | -5,8 | -15,0 |
| Tulos ennen veroja | 16,8 | 12,4 | 31,5 | 22,9 | 46,0 |
| Verot operatiivisista eristä | -4,1 | -1,7 | -5,0 | -3,8 | -4,0 |
| Määräysvallattomien osuus | -0,4 | -0,3 | -1,5 | -0,6 | -1,5 |
| Tilikauden operatiivinen tulos | 12,3 | 10,5 | 25,0 | 18,5 | 40,5 |

EI-OPERATIIVINEN TULOS

| | | | | | |
|---|-------|-------|-------|-------|-------|
| Kertaluonteiset erät | -0,1 | 0,0 | -0,2 | 0,1 | 0,4 |
| Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos | -10,9 | -9,8 | -10,0 | -6,5 | -17,6 |
| Liikevoitto/-tappio | -11,1 | -9,8 | -10,2 | -6,4 | -17,2 |
| Realisoitumattomat valuuttakurssivoitot ja -tappiot | 0,8 | -4,5 | -2,4 | -4,1 | -6,2 |
| Tulos ennen veroja | -10,3 | -14,3 | -12,5 | -10,5 | -23,4 |
| Verot ei-operatiivisista eristä | 2,9 | 2,8 | 2,9 | 2,0 | 12,9 |
| Määräysvallattomien osuus | -2,8 | -0,1 | -4,5 | -0,2 | -1,2 |
| Tilikauden ei-operatiivinen tulos | -10,1 | -11,6 | -14,2 | -8,8 | -11,6 |

Tilikauden tulos yhteensä 2,1 -1,1 10,9 9,7 28,8

Osakekohtainen tulos, laimennettu:

| | | | | | |
|---|-------|-------|-------|-------|-------|
| Operatiivisesta tuloksesta | 0,12 | 0,12 | 0,24 | 0,22 | 0,47 |
| Ei-operatiivisesta tuloksesta | -0,10 | -0,14 | -0,13 | -0,10 | -0,14 |
| Tilikauden tuloksesta | 0,02 | -0,01 | 0,10 | 0,12 | 0,34 |
| Oman pääoman ehtoisen lainan koron vaikutus | -0,01 | 0,00 | -0,02 | 0,00 | -0,04 |
| Oikaistusta tilikauden tuloksesta | 0,01 | -0,01 | 0,08 | 0,11 | 0,30 |

TUNNUSLUVUT

| | 1-6/ 2014 | 1-6/ 2013 | 1-12/ 2013 |
|--|--------------|--------------|---------------|
| Liikevaihdon muutos, % | 31,5 | 16,8 | 17,7 |
| Liikevoitto/-tappio / liikevaihto, % | 38,0 | 36,8 | 34,7 |
| Koronmaksukyky | 4,6 | 5,5 | 5,3 |
| Omavaraisuusaste, % | 40,6 | 39,3 | 40,2 |
| Luototusaste, % | 57,9 | 57,8 | 59,5 |
| Henkilöstö konserniyhtiöissä keskimäärin tilikauden aikana | 210 | 184 | 187 |
| Bruttoinvestoinnit taseen varoihin, milj. euroa | 26,5 | 128,9 | 466,7 |
| Sijoituskiinteistöjen nettovuokratuotto, % 2) | 7,2 | 7,5 | 7,6 |
| Taloudellinen vuokrausaste, % | 93,5 | 92,7 | 93,6 |
| Tulos/osake | | | |
| laimentamaton, euroa | 0,08 | 0,11 | 0,30 |
| laimennettu, euroa | 0,08 | 0,11 | 0,30 |
| Liiketoiminnan rahavirta/osake, euroa | 0,32 | 0,26 | 0,53 |
| Oma pääoma/osake, euroa | 4,56 | 4,50 | 4,66 |
| Osakkeiden (osakeantioikaistu) lukumäärä keskimäärin | | | |
| laimentamaton | 106 376.018 | 83 824 994 | 85 352 432 |
| laimennettu | 106 376.018 | 84 148 284 | 85 531 524 |
| Osakkeiden (osakeantioikaistu) lukumäärä kauden lopussa | 106 511.632 | 84 069 517 | 106 268 407 |

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

| | 4-6/ 2014 | 4-6/ 2013 | 1-6/ 2014 | 1-6/ 2013 | 1-12/ 2013 |
|---|--------------|--------------|--------------|--------------|---------------|
| SIJOITUSKIINTEISTÖJEN KÄYVÄN ARVON MUUTOS | | | | | |
| Käyvän arvon muutos, Suomi | -20,2 | -8,8 | -22,3 | -10,4 | -5,7 |
| Käyvän arvon muutos, Baltic Rim | -0,8 | -1,3 | 3,1 | 0,7 | 3,6 |
| Käyvän arvon muutos, Skandinavia | 2,6 | 0,0 | 1,5 | 0,0 | 1,6 |
| Käyvän arvon muutos | -18,3 | -10,1 | -17,8 | -9,8 | -0,5 |
| Muutokset sijoituskiinteistöjen hankintamenoissa tilikaudella | 2,7 | -0,4 | 1,2 | -0,5 | -19,7 |
| Käyvän arvon muutos rakenteilla olevista kohteista | 4,7 | 0,6 | 6,6 | 3,7 | 2,5 |
| Sijoituskiinteistöjen arvonmuutoksen tulosvaikutus | -10,9 | -9,8 | -10,0 | -6,5 | -17,6 |

VASTUUSITOUMUKSET

| Meur | 30.06.2014 | 30.06.2013 | 31.12.2013 |
|--|------------|------------|------------|
| Panttaukset ja takaukset omasta velasta | | | |
| Kiinteistökiinnitykset | 1.044,5 | 237,9 | 1.051,0 |
| Pantatut kiinteistöosakkeet ja sijoituskiinteistöt | 783,1 | 711,6 | 782,5 |
| Muut takausvastuut | 207,8 | 164,3 | 173,3 |
| Leasingvastuut, koneet ja kalusto | | | |
| Hankevastuut | 4,1 | 3,0 | 3,9 |
| | 0,3 | 0,4 | 0,3 |
| Koron- ja valuutanvaihtosopimukset | | | |
| Nimellisarvot | 420,6 | 233,4 | 400,4 |
| Käyvät arvot | -13,0 | -6,5 | -6,7 |

RAHOITUSVAROJEN JA -VELKOJEN JAKAUTUMINEN 30.6.2014

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

| | Lainat ja muut saamiset | Myytavissä olevat rahoitusvarat | Jaksotettuun hankintamenuon arvostetut rahoitusvelat | Käypään arvoon arvostetut varat/-velat | Yhteensä |
|---|-------------------------|---------------------------------|--|--|----------|
| Pitkäaikaiset rahoitusvarat | | | | | |
| <i>Käypään arvoon arvostetut varat</i> | | | | | |
| Myytavissä olevat rahoitusvarat | | | | | |
| Myytavissä olevat sijoitukset (taso 1) | | 1,1 | | | 1,1 |
| <i>Jaksotettuun hankintamenuon arvostetut varat</i> | | | | | |
| Myytavissä olevat rahoitusvarat | | | | | |
| Myytavissä olevat ei-noteeratut rahoitusvarat, arvostettu hankintamenuon (taso 3) | | 3,7 | | | 3,7 |
| Pitkäaikaiset muut saamiset | 0,2 | | | | 0,2 |
| Yhteensä | 0,2 | 4,8 | | | 5,0 |
| Lyhytaikaiset varat | | | | | |
| Myyntisaamiset ja muut saamiset | | | | | |
| Myyntisaamiset | 3,0 | | | | 3,0 |

| | | | |
|--|-------|------|-------|
| Muut lyhytaikaiset saamiset | 13,4 | | 13,4 |
| Rahavarat | 25,1 | | 25,1 |
| Kaupankäyntijohdannaiset | | | |
| Koronvaihtosopimukset, suojauslaskennan kriteerit täyttävät | | | |
| Pitkäaikaiset velat | | | |
| <i>Jaksotettuun hankintamenoön arvostetut velat</i> | | | |
| Pitkäaikaiset rahoitusleasingvelat (taso 2) | 33,7 | | 33,7 |
| Pitkäaikaiset korolliset velat (taso 2) | 660,3 | | 660,3 |
| Pitkäaikaiset korottomat velat (taso 2) | 0,5 | | 0,5 |
| Pitkäaikaiset muut velat | 31,9 | | 31,9 |
| Yhteensä | 726,4 | | 726,4 |
| | | | |
| Lyhytaikaiset velat | | | |
| <i>Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvelat</i> | | | |
| Kaupankäyntijohdannaiset | | | |
| Koronvaihtosopimukset, suojauslaskennan kriteerit täyttävät (taso 2) | | 13,1 | 13,1 |
| <i>Jaksotettuun hankintamenoön arvostetut velat</i> | | | |
| Lyhytaikaiset rahoitusleasingvelat | 2,6 | | 2,6 |
| Muut lyhytaikaiset korolliset velat | 143,4 | | 143,4 |
| Ostovelat ja muut velat | 26,4 | | 26,4 |
| Kauppahintavelat | 1,9 | | 1,9 |
| Tuloverovelka | 0,3 | | 0,3 |
| Yhteensä | 174,7 | 13,1 | 187,8 |

Jakelu:

NASDAQ OMX Helsinki

Keskeiset tiedotusvälineet

www.technopolis.fi