

Technopolis-konsernin tilinpäätös vuodelta 2014

Kannattava kasvu jatkui vuonna 2014

- liikevaihto nousi 161,7 (126,3) milj. euroon, jossa kasvua 28,0 %
- käyttökate nousi 87,2 (64,1) milj. euroon, jossa kasvua 35,9 %
- taloudellinen vuokrausaste nousi 94,7 (93,6) %:iin
- tulos/osake oli -0,15 (0,30) euroa, sisältäen käyvän arvon muutokset ja realisoitumattomat valuuttakurssi-tappiot
- käyvät arvot laskivat 40,5 (-17,6) milj. euroa
- realisoitumattomia valuuttakurssieroja oli -22,1 (-5,7) milj. euroa
- operatiivinen tulos (EPRA) nousi 55,9 (40,5) milj. euroon, jossa kasvua 38,1 %
- operatiivinen tulos/osake (EPRA) oli 0,53 (0,47) euroa
- nettovarallisuus/osake (EPRA) oli 4,52 (4,94) euroa
- hallituksen voitonjako ehdotus on 0,15 euroa/osake

Vuonna 2013 toteutetut yrityskaupat ja kampusten laajennusinvestoinnit kasvattivat voimakkaasti yhtiön liiketoimintaa ja liikevaihto kasvoi 28,0 %. Yhtiön kustannustehokkuus on pysynyt hyvällä tasolla. Kulut kasvoivat 16,9 % ja käyttökate nousi 35,9 %. Käyttökate alensivat 1,2 (2,3) milj. euron kertaluonteiset kustannukset.

	10-12/ 2014	10-12/ 2013	1-12/ 2014	1-12/ 2013
Keskeiset tunnusluvut				
Liikevaihto, milj. euroa	41,4	34,7	161,7	126,3
Käyttökate, milj. euroa	21,9	16,9	87,2	64,1
Liikevoitto, milj. euroa	-3,5	11,6	42,9	43,9
Tilikauden tulos, milj. euroa	-28,0	15,9	-3,0	31,6
Tulos/osake, euroa	-0,29	0,16	-0,15	0,30
Liiketoiminnan rahavirta/osake, euroa			0,63	0,53
Omavaraisuusaste, %			38,5	40,2
Oma pääoma/osake, euroa			4,17	4,66
EPRA:n suositusten mukaiset keskeiset tunnusluvut				
Operatiivinen tulos, milj. euroa	16,7	11,2	55,9	40,5
Operatiivinen tulos/osake, euroa	0,16	0,13	0,53	0,47
Nettovarallisuus/osake, euroa			4,52	4,94
Nettovuokratuotto, %			7,5	7,6
Taloudellinen vuokrausaste, %			94,7	93,6

EPRA:n (European Public Real Estate Association) suositusten mukaisesti laskettu operatiivinen tulos ei sisällä realisoitumattomia valuuttakurssieroja eikä käyvän arvon muutoksia.

Toimitusjohtaja Keith Silverang:

"Vuosi 2014 oli haastava, mutta Technopolis teki hyvän operatiivisen tuloksen. Yhtiön liikevaihto sekä käyttökate kasvoivat merkittävästi ja vuokrausaste kehittyi positiivisesti. Operatiiviset erät sisältävä EPRA:n mukainen nettotulos kasvoi 38,1 prosenttia. Samalla kulujen hyvä hallinta nosti käyttökateprosentin vertailuvuoden 50,7 prosentista 53,9 prosenttiin.

Yhtiön IFRS:n mukaista tulosta alensivat 40,5 miljoonan euron sijoituskiinteistöjen käypien arvojen lasku sekä pääosin Venäjän ruplan devalvoitumisesta johtunut 22,1 miljoonan euron realisoitumaton valuuttakurssitappio. Venäjän liiketoiminnan osuus yhtiön taseesta oli tilikauden päättyessä 4 prosenttia.

Pääosin valuuttojen heikkenemisestä johtuen omavaraisuusaste laski 1,7 prosenttiyksikköä edellisestä vuodesta. Alenemisesta huolimatta yhtiön omavaraisuusaste säilyi hallituksen asettaman 35 prosentin tavoitteen yläpuolella ollen 38,5 prosenttia.

Vuonna 2014 keskityimme operatiivisen tehokkuuden lisäksi vuonna 2013 toteutettujen yritysostojen integrointiin osaksi yhtiötä. Oulun Peltolan kampuksen vuokrausaste nostettiin ostohetken 54 prosentista 90 prosenttiin. Vilnassa korkea käyttöaste ja asiakkaiden kasvutarpeet ovat luoneet erinomaiset edellytykset mahdollisille laajennusinvestoinneille tänä vuonna. Oslossa vuokrasimme vuoden aikana yli 12 000 neliometriä, josta uusille asiakkaille 5 400 neliometriä. Suomesta ostetun Espoon Falcon Business Parkin olemme yhdistäneet osaksi Otaniemen kampuskokonaisuutta nimellä Innopoli 3.

Integraatioiden onnistuminen ja kasvanut käyttökatemarginaali kertovat Technopoliksen liiketoimintakonseptin monistettavuudesta ja tehokkuudesta. Konsepti on mahdollistanut vahvat taloudelliset vuokrausasteet Suomessa ja voimakkaan kasvun ulkomailla.

Tulemme tulevaisuudessakin panostamaan kasvuun Suomen ulkopuolella. Kaikkien uusien investointien tulee edelleen täyttää tiukat investointikriteerimme ja pidämme katseemme tiukasti kannattavuudessa.”

Yhtiön liiketoimintaympäristö ja liiketoimintasegmentit

Yhtiöllä oli katsauskauden lopulla 742 000 (746 800) m² vuokrattavaa pinta-alaa, joka jakautuu kolmeen liiketoimintasegmenttiin.

Suomi

Finanssialan keskusliiton (FK) keräämän konsensusennusteen mukaan Suomen bruttokansantuotteen odotetaan alentuneen 0,2 % vuonna 2014. Tilastokeskuksen tietojen mukaan työttömyys oli 8,8 % ja inflaatio 0,5 %. Suomen bruttokansantuotteen ennustetaan (FK) nousevan 0,5 % vuonna 2015. Venäjälle asetetut talouspakotteet ja Suomen sekä Euroopan talouden rakenteelliset ongelmat viivästyttävät talouden käännettä parempaan.

Suomi	1-12/2014	1-12/2013	Muutos %
Kampusten lukumäärä	16	17	-5,9
Vuokrattava pinta-ala, m ²	543 200	555 900	-2,3
Keskimääräinen vuokra, €/m ²	16,79	16,21	3,5
Taloudellinen vuokrausaste, %	93,7	92,9	0,8%-yks
Liikevaihto vuokraustoiminnasta, milj. euroa	103,3	94,9	8,8
Liikevaihto, milj. euroa	118,6	109,4	8,4
Käyttökate, milj. euroa	62,6	56,1	11,7
Markkinoiden nettotuottovaade, keskiarvo, %	7,9	7,9	0%-yks
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, milj. euroa	951,9	981,0	-3,0

Baltic Rim

Segmentti sisältää Viron, Venäjän ja Liettuan. Eri markkinalähteiden mukaan vuonna 2014 Viron bruttokansantuotteen ennustetaan kasvaneen 1,7 %, inflaation olleen 0,0 % ja työttömyysasteen 7,8 %. Talouskasvua painavat euroalueen ja Venäjän alentuneet talousnäköymät, jotka ovat heikentäneet vientisektorin näkymiä. Vuonna 2015 Viron bruttokansantuotteen ennustetaan kasvavan 2,2 %. Bloombergin mukaan Venäjän inflaatio oli 7,8 %, bruttokansantuote kasvoi 0,6 % ja työttömyysaste oli 5,2 %. Venäjän talouskasvua heikensivät ja heikentävät talouspakotteet sekä öljyn hinnan lasku. Vuonna 2015 Venäjän bruttokansantuotteen Bloomberg ennustaa alenevan 4,0 %. Eri markkinalähteiden mukaan Liettuan bruttokansantuotteen ennustetaan vuonna 2014 kasvaneen 2,5 %, inflaation olleen 0,3 % ja työttömyysasteen 10,8 %. Kasvun moottorina oli tuottavuuden kasvu. Vuonna 2015 Liettuan bruttokansantuotteen ennustetaan kasvavan 2,8 %.

Baltic Rim	1-12/2014	1-12/2013	Muutos %
Kampusten lukumäärä	3	3	0,0
Vuokrattava pinta-ala, m2	135 800	119 500	13,6
Keskimääräinen vuokra, €/m2	14,00	15,04	-6,9
Taloudellinen vuokrausaste, %	98,4	99,1	-0,7%-yks
Liikevaihto vuokraustoiminnasta, milj. euroa	23,6	15,3	54,3
Liikevaihto, milj. euroa	24,9	15,9	56,3
Käyttökate, milj. euroa	13,4	7,6	77,0
Markkinoiden nettotuottovaade, keskiarvo, %	8,7	9,0	-0,3%-yks
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, milj. euroa	224,7	212,4	5,8

Tallinnan ja Pietarin kampusten laajennusinvestoinneista sekä 31.5.2013 toteutetusta Vilnan kampuksen oston johtuen liiketoiminta kasvoi voimakkaasti. Venäjän rupla heikkeni vuoden aikana 37 prosenttia.

Skandinavia

Bloombergin mukaan vuonna 2014 Norjan inflaatio oli 2,0 % ja bruttokansantuotteen ennustetaan kasvaneen 2,5 % sekä työttömyysasteen olleen 3,5 %. Bruttokansantuotteen kasvua vahvistivat korkea työllisyys ja yksityinen kulutus. Bloombergin ennusteen mukaan Norjan bruttokansantuotteen odotetaan kasvavan 2,1 % vuonna 2015.

Skandinavia	1-12/2014	1-12/2013*)	Muutos %
Kampusten lukumäärä	1	1	0,0
Vuokrattava pinta-ala, m2	63 000	71 400	-11,8
Keskimääräinen vuokra, €/m2	22,03	21,16	4,1
Taloudellinen vuokrausaste, %	95,6	89,5	6,1%-yks.
Liikevaihto vuokraustoiminnasta, milj. euroa	18,0	1,0	1695,2
Liikevaihto, milj. euroa	18,2	1,0	1807,2
Käyttökate, milj. euroa	12,0	0,6	2044,0
Markkinoiden nettotuottovaade, keskiarvo, %	6,4	6,5	-0,1%-yks.
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, milj. euroa	201,8	217,0	-7,0

*) 11. – 31.12.2013

Oslo IT Fornebu kampuksen kauppa toteutettiin 11.12.2013, minkä vuoksi vertailutietoja vuoden 2013 kolmelta ensimmäiseltä neljännekseltä ei ole esitettävissä. Vuokrattavan pinta-alan lasku johtuu yhteisten palvelutilojen kasvusta 3 800 m²:lla ja nykykunnossa vuokrattavaksi sopimattomien tilojen määrän kasvusta.

Taloudellinen kehitys

Konsernin koko liikevaihto oli 161,7 (126,3) milj. euroa, jossa oli kasvua 28,0 %. Konsernin vuokratuotot olivat 144,8 (111,1) milj. euroa, jossa kasvua 30,3 % vuoden 2013 vastaavaan katsauskauteen. Kasvu johtui pääosin vuokrattavan pinta-alan määrän lisäyksestä. Palvelutuotot olivat 16,9 (15,2) milj. euroa ja kasvua kertyi 10,8 %. Palveluliiketoiminnan vuokratuottoja hitaampaan kasvuun vaikuttivat kampusten ostot. Kampuksesta riippuen palveluliiketoiminnan odotetaan saavuttavan liikevaihtotavoitteen noin 1–3 vuoden kuluessa ostosta.

Konsernin käyttökate nousi tammi-joulukuussa 87,2 (64,1) milj. euroon, jossa oli kasvua 35,9 %. Liikevaihto kasvoi kuluja nopeammin ja käyttökateprosentti parani 53,9 (50,7) %:iin.

Liiketoiminnan kasvu nosti kuluja, jotka kasvoivat 16,9 % verrattuna vuoden 2013 vastaavaan katsauskauteen. Kiinteistöjen hoitokulut nousivat 41,2 (32,8) milj. euroon eli 25,8 %. Konsernin hallintokulut kasvoivat 13,8 (11,1) milj. euroon, jossa oli nousua 24,8 %. Hallintokuluihin sisältyy 1,2 (2,3) milj. euroa kertaluonteisia kuluja. Liiketoiminnan muut kulut alenivat 1,5 % ja olivat 20,0 (20,4) milj. euroa.

Katsauskaudella sijoituskiinteistöjen käyvät arvot laskivat 40,5 (-17,6) milj. euroa. Käypien arvojen muutokset koostuivat seuraavista tekijöistä:

milj. euroa	Nettotuottovaa- teen muutoksesta	Vuokrausas- teolettaman muutoksesta	Tilojen uu- distustöistä	Käynnissä olevis- ta projekteista	Yhteensä
Suomi	-2,6	-9,4	-39,1	0,5	-50,6
Baltic Rim	2,9	0,1	1,3	1,5	5,8
Skandinavia	3,4	-3,5	4,4	-	4,3
Yhteensä	3,7	-12,8	-33,4	2,0	-40,5

Konsernin liikevoitto oli 42,9 (43,9) milj. euroa.

Konsernin nettorahoituskulut olivat 42,2 (21,2) milj. euroa. Rahoituseriin kirjattiin -22,1 (-5,7) milj. euroa realisoitumattomia valuuttakurssieroja. Konsernin tulos ennen veroja oli 0,6 (22,6) milj. euroa. Tulos emoyhtiön osakkeenomistajille oli -11,7 (28,8) milj. euroa.

EPRA:n suositusten mukaisesti laskettu operatiivinen tulos oli 55,9 (40,5) milj. euroa, jossa kasvua oli 38,1 %. Rahoituskulut EPRA:n operatiivisessa tuloksessa olivat 20,2 (15,0) milj. euroa, mitä kasvattivat 1,8 milj. euron realisoituneet valuuttakurssitappiot. Verot operatiivisista eristä laskivat 3,9 (4,0) milj. euroon. Osakekohtainen tulos nousi 0,53 (0,47) euroon osakkeelta.

Asiakkuudet ja sopimuskanta

Technopoliksella on yhteensä lähes 1 700 asiakasta ja sen tiloissa työskentelee noin 47 000 työntekijää. Kahdellekymmenelle suurimmalle asiakkaalle oli 31.12.2014 vuokrattuna 29,7 % yhtiön vuokratusta pinta-alasta.

Sopimuskanta, % pinta-alasta

Maturiteetti, vuosia	31.12.2014	30.9.2014	30.6.2014	31.3.2014	31.12.2013
< 1	17	17	14	17	22
1-3	23	25	24	21	22
3-5	12	12	9	12	13
> 5	22	21	24	22	26
Toistaiseksi voimassa olevat	26	25	28	28	17
Keskimääräinen voimassa oloaika, kk	39	40	40	37	35
Vuokrasopimuskanta, milj. euroa	455,9	463,5	468,2	478,6	470,5

Investoinnit

Katsauskauden aikana käynnissä olleet investointikohteet, niiden vuokrattavat pinta-alat sekä arvioitu hankintameno 31.12.2014:

Alue	Nimi	Esivuokraus- aste, %	m ²	milj. euroa	Vakiintunut tuotto, % *)	Käyttöönotto
Tallinna	Löotsa 5 **)	8,6	9 200	17,0**)	8,8	09/2015
Vantaa	G-talo	32,6	5 300	18,3	8,0	09/2015
Tampere	Yliopistonrinne 3-4	28,9	11 900	39,0	7,2	03/2016

*) Vakiintunut nettotuotto = arvioitu nettotuotto / hankintahinta

***) Technopoliksen osuus 51 % hankinnasta

Rahoitus

Konsernin taseen loppusumma oli 1 502,9 (1 560,4) milj. euroa, josta vierasta pääomaa oli 927,3 (936,1) milj. euroa. Konsernin oma pääoma/osake oli 4,17 (4,62) euroa. Konsernin omavaraisuusaste oli 38,5 (40,2) % ja luototusaste oli 59,7 (59,5) %. Konsernin nettovelkaantumisaste oli kauden lopussa 141,4 (129,4) % ja ko-

ronmaksukyky oli 4,8 (5,3).

Kauden lopussa korollisia velkoja rahoituslaitoksilta oli 841,9 (861,9) milj. euroa ja lainapääomilla painotettu laina-aika oli 6,1 (7,0) vuotta. Korollisten velkojen keskiporkko ilman hybridilainan korkovaikutusta oli 2,43 (2,46) %.

Kauden lopussa korollisista veloista 40,0 (49,7) % oli vaihtuvakorkoisia lainoja ja 60,0 (50,3) % oli kiinteäkorkoisia 13–60 kuukauden ajalle. Korollisista veloista 2,5 (2,5) % on sidottu alle 3 kuukauden euribor-korkoon ja 37,5 (47,2) % on sidottu 3–12 kuukauden euribor-korkoon. Kauden lopussa konsernin korkosidonnaisuusaika oli 2,7 (2,2) vuotta. Katsauskauden päättyessä koronvaihtosopimuksia oli 482,9 (400,4) milj. euron pääoman määrälle. Korollisten velkojen suojausaste oli 57,4 (46,5) % ja keskimääräinen suojausaika oli 5,3 (5,2) vuotta. Yhden prosenttiyksikön rahamarkkinakorkojen muutos nostaisi korkokuluja vuositasolla 2,2 (3,5) milj. euroa.

Katsauskauden päättyessä Technopoliksella oli sitovia käyttämättömiä luottolimiittejä 156,5 (87,5) milj. euroa ja rahavaroja 28,3 (54,1) milj. euroa. Luottolimiiteistä 151,1 (62,4) milj. euroa koostuu lainalimiiteistä ja 5,4 (25,1) milj. euroa shekkilimiiteistä. Lisäksi yhtiöllä on kooltaan 150,0 (120,0) milj. euron yritystodistusohjelma, josta oli katsauskauden päättyessä käytössä 56,5 (55,7) milj. euroa.

Katsauskautta seuraavan 12 kuukauden aikana olemassa olevista korollisista veloista erääntyy maksettavaksi 182,2 (145,6) milj. euroa.

Katsauskauden lopussa yhtiön viisi suurinta luotonantajaa olivat Euroopan investointipankki, Handelsbanken, Nordea, Skandinaviska Enskilda Banken ja Swedbank. Niiden luotonanto yhtiölle oli yhteensä 605,5 milj. euroa.

Yhtiön lainoista kovenantteja sisältyy 626,2 (671,6) milj. euron lainapääomaan, josta omavaraisuusasteeseen liittyviä kovenantteja sisältyy 360,7 (393,5) milj. euroon lainoista. Takaisinmaksuehto sisältyy 292,5 (219,2) milj. euroon lainoista. Jos omavaraisuus laskee alle 33 %:in tulee 90,9 milj. euron lainapääoma takaisinmaksettavaksi. Omavaraisuuden laskiessa alle 30 %:in, nousee määrä edelleen 201,6 milj. eurolla. Korkomarginaaliin vaikuttavia ehtoja sisältyy 158,5 (172,3) milj. euroon lainoista. Jos omavaraisuusaste näissä korkomarginaaliehton sisältävissä lainoissa laskisi alle 33 %:iin, lainojen korkokulut kasvaisivat vuositasolla 0,8 (0,7) milj. euroa.

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, Kari Kokkonen ja Outi Raekivi.

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 214 (187) henkilöä. Henkilöstömäärän nousu johtuu yritysostoista ja yhtiön orgaanisesta kasvusta. Toimitilaliiketoiminnassa työskenteli keskimäärin 75 (64) henkilöä, palveluliiketoiminnassa 90 (80) henkilöä ja konsernitoiminnoissa 49 (43) henkilöä. Katsauskauden lopussa koko konsernin henkilöstömäärä oli 220 (200).

Vastuullisuus

Syyskuussa 2014 yhtiö siirtyi ympäristöstrategiasta laajempaan vastuullisuusstrategiaan, joka käsittelee sille ja sen sidosryhmille tärkeitä vastuullisuuden osa-alueita kokonaisvaltaisesti.

Technopoliksen vastuullisuusstrategian tavoitteena on vertailukelpoisen kiinteistökannan kulutuksen ja päästöjen vähentäminen perusvuodesta 2011 vuoteen 2016.

	2014	2011	%-muutos	Tavoite 2016
Energian kulutus, kWh/brm ²	230,1	242,9	-5,3	-10 %
Vedenkulutus, m ³ /henk.	1,0	1,4	-24,5	-8 %
Hiilidioksidipäästöt, CO ₂ e kg/brm ²	38,5	77,2	-50,1	-50 %

Kiinteistöjen energiakatselmusten, investointien ja käyttötekniisten säästötoimenpiteiden sekä kiinteistöhuollon energiatehokkuutta tukevan tavoiteasetannan myötä kasvanut ekotehokkuus on alentanut energian ja veden kulutusta. Energian kulutusta ovat kuitenkin osassa kohteita kasvattaneet jäähdytyksen lisääminen vanhempiin tiloihin sisäilman laadun parantamiseksi ja lämmin kesä- sekä syyskausi. Tilojen vuokraus-, tilatehokkuus-, käyttöaste- ja käyttötapamuutokset, kuten konesalit, aiheuttavat myös kulutusmuutoksia. Päästöjen vähenemiseen vaikuttavat pääasiassa vihreän sähkön hyödyntäminen kaikilla Suomen kampuksilla ja kampusten energiansäästö.

Katsauskauden aikana Technopolis saavutti GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) -vertailussa Green Star -luokituksen ja yhteiskuntavastuuraportistaan EPRA:n pronssitason merkin. GRESB-vertailussa Technopolis oli paras Pohjoismaisessa toimistokiinteistöjen vertailuryhmässä.

Yhtiö on saavuttanut vuoden aikana viisi uutta LEED-luokitusta, joista yksi oli Technopoliksen ensimmäinen kansainvälinen kohde Pietarissa. Technopolis myös käynnisti kaksi uutta LEED-luokitusta tavoittelevaa uudisrakennushanketta ja aloitti kolmen olemassa olevan kohteen LEED-luokitushankkeet.

Strategiset taloudelliset tavoitteet

Yhtiön hallitus vahvisti elokuussa 2014 yhtiön taloudelliset tavoitteet vuosille 2015 - 2017 seuraavasti:

- keskimäärin 15 % liikevaihdon ja käyttökatteen kasvu vuosittain
- sijoitetun pääoman tuottotavoite vähintään 6 % vuodessa ilman käypien arvojen muutoksia
- omavaraisuustavoite vähintään 35 % yli suhdanteen

Päivitettyjen strategisten tavoitteiden yhteydessä yhtiö tarkentaa osinkopolitiikkansa laskentaperustetta. Tarkennuksen mukaan yhtiö jakaa vuosittain keskimäärin osinkoa 1/3 EPRA:n (European Public Real Estate Association) suositusten mukaisesti lasketusta operatiivisesta tuloksesta.

Yhtiön tavoitteena on kasvaa Pohjoismaissa ja Baltic Rim -alueella sekä palveluliiketoiminnassa.

Vuoden aikana kaikki strategiset taloudelliset tavoitteet saavutettiin: liikevaihto kasvoi 28 %, käyttökatte 35,9 %, sijoitetun pääoman tuotto oli 6,6 % ja omavaraisuusaste oli 38,5 %.

Arvio toiminnan riskeistä ja epävarmuustekijöistä

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

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 jälleenerahoituksen saatavuuteen sekä lainamarginaaleihin tulevaisuudessa.

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

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

Valuuttasuojauspolitiikkansa mukaisesti yhtiö ei suojaa tase-eriä. Sen sijaan yhtiö suojaa osan ulkomaisten valuuttojen kassavirtoihin kohdistuvasta transaktioriskistä. Valuuttakurssivaikutukset tulevat Venäjän ja Norjan tytäryhtiöistä. Niihin tehdyistä Venäjän rupla- ja Norjan kruunumääräisistä sijoituksista syntyvät muuntoerot kirjataan laajaan tuloslaskelmaan. Lisäksi Venäjän tytäryhtiön vieraan pääoman euromääräisen osuuden muuntamisesta Venäjän rupliksi syntyy realisoitumattomia rahoituskuluja ja -tuottoja, jotka kirjataan tuloslaskelmaan.

Euron muuntokursseina vuoden 2014 tilinpäätöksessä operatiivisen liiketoiminnan osalta on käytetty: Norjan kruunu 8,36 ja Venäjän rupla 51,02. Taseessa euron muuntokursseina on käytetty Norjan kruunu 9,0 ja Venäjän rupla 72,3.

Valuuttakurssimuutosten välittömät vaikutukset konsernin tulokseen ja taseeseen sekä omavaraisuuteen 31.12.2014 tilanteen mukaan olisivat:

Valuutan %-muutos suhteessa euroon	Tuloslaskelma vaikutus	Muuntoero vaikutus	Kokonaisvaikutus omaan pääomaan	Omavaraisuusaste
RUB +10	-3,6 milj. euroa	-1,8 milj. euroa	-5,4 milj. euroa	38,1 %
RUB -10	4,4 milj. euroa	2,2 milj. euroa	6,6 milj. euroa	38,6 %
NOK +10	-	-7,9 milj. euroa	-7,9 milj. euroa	38,3 %
NOK -10	-	9,6 milj. euroa	9,6 milj. euroa	38,3 %

Norjan kruunumääräiset lainat muuttuvat samassa suhteessa kuin oma pääoma. Täten muutoksilla ei ole vaikutusta omavaraisuusasteeseen.

Valuuttakurssimuutosten vaikutukset konsernin liikevaihtoon ja käyttökatteeseen 31.12.2014 tilanteen mukaan olisivat:

Valuutan %-muutos suhteessa euroon	Liikevaihto	Käyttökate
RUB +10	-0,7 milj. euroa	-0,3 milj. euroa
RUB -10	0,9 milj. euroa	0,3 milj. euroa
NOK +10	-1,7 milj. euroa	-1,1 milj. euroa
NOK -10	2,0 milj. euroa	1,3 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.

Yhtiö käyttää määräaikaista ja toistaiseksi voimassa olevia vuokrasopimuksia. Sopimustyyppien käyttö riippuu markkinatilanteesta, kiinteistöistä ja vuokralaisasiakkaan toimialasta.

Taloudellisen vuokrausasteen alentuminen voi pienentää vuokra- ja palvelutuottoja ja tulosta sekä alentaa sijoituskiinteistöjen käyviä arvoja ja sitä kautta omavaraisuusastetta. Nykyinen sopimusrakenne antaa asi-

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

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 mukaisesti 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 muodostu-

vaan 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 palkitsemis- ja henkilöstövaliokunnan jäsenet. Tarkastusvaliokunnan puheenjohtaja on Carl-Johan Granvik ja muut jäsenet ovat Sari Aitokallio ja Pekka Korhonen. Palkitsemis- ja henkilöstövaliokunnan 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 %:a yhtiön kaikista osakkeista. Omia osakkeita voidaan valtuutuksen nojalla hankkia vain vapaalla omalla pääomalla. Omia osakkeita voidaan hankkia hankintapäivänä julkisessa kaupankäynnissä muodostuvaan hintaan tai muuten markkinoilla muodostuvaan hintaan. Hallitus päättää, miten omia osakkeita hankitaan ja/tai otetaan pantiksi. Hankinnassa voidaan käyttää muun ohessa johdannaisia. Omia osakkeita voidaan hankkia muuten kuin osakkeenomistajien omistamien osakkeiden suhteessa (suunnattu hankkiminen). Valtuutus on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen 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 päättämiseen saakka, kuitenkin enintään 30.6.2015 asti.

Hallituksen käytettävissä olevat valtuutukset

Hallituksella on varsinaisen yhtiökokouksen 2014 antamat valtuutukset osakeannista päättämiseksi ja osakeyhtiölain tarkoittamien osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamiseksi sekä omien osakkeiden hankkimiseksi ja/tai pantiksi ottamiseksi.

Hallitus päätti 30.10.2014 hankkia markkinoilta enintään 1 000 000 Technopolis Oyj:n osaketta. Yhtiön hallussa oli 31.12.2014 yhteensä 428 553 omaa osaketta ja näin ollen yhtiö voi omien osakkeiden hankkimista koskevan valtuutuksen puitteissa hankkia ja/tai ottaa pantiksi vielä yhteensä 10 196 447 osaketta.

Yhtiön hallitus ei ole käyttänyt varsinaisen yhtiökokouksen 2014 antamaa valtuutusta päättämään osakeannista sekä osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisesta.

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.

Yhtiö on hankkinut varsinaiselta yhtiökokoukselta 2014 saamansa valtuutuksen puitteissa 4.11.2014 - 31.12.2014 välisenä aikana yhteensä 428 553 yhtiön omaa osaketta.

Osakkeenomistajien nimitystoimikunta

Nimitystoimikunnan tehtävänä on valmistella hallituksen jäsenten valintaa ja palkkioita koskevat ehdotukset yhtiökokoukselle.

Nimitystoimikunnassa toimivat 1.9.2014 omistustilanteen mukaan Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varman toimitusjohtaja Risto Murto puheenjohtajana, Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarisen toimitusjohtaja Harri Sailas ja Oulun kaupunginjohtaja Matti Pennanen. Technopolis Oyj:n hallituksen puheenjohtaja Carl-Johan Granvik osallistuu nimitystoimikunnan työhön asiantuntijana.

Nimitystoimikunta on antanut 30.1.2015 julkistetulla pörssitiedotteella hallituksen jäsenten valintaan ja palkitsemiseen liittyvät ehdotuksensa vuoden 2015 varsinaista yhtiökokousta varten.

Katsauskauden jälkeisiä tapahtumia

Yhtiö jatkoi 30.10.2014 aloitettua omien osakkeiden takaisinosto-ohjelmaa ja tilinpäätöstiedotteen julkaisupäivänä yhtiöllä oli hallussaan yhteensä 700 000 omaa osaketta.

Hallituksen voitonjakoesitys

Yhtiön voitonjakokelpoiset varat olivat tilikauden päättyessä 19 445 385 euroa. Hallitus ehdottaa jaettavaksi osinkoa 0,15 (0,10) euroa osaketta kohden eli yhteensä 15 902 374,35 euroa. Loppu ehdotetaan jätettäväksi voittovarojen tilille. Ehdotettu osinko on 28,5 % osakekohtaisesta EPRA:n mukaisesta operatiivisesta tuloksesta. Lisäksi yhtiö osti 4.11.2014 - 31.12.2014 välisenä aikana yhteensä 428 553 yhtiön omaa osaketta yhteensä 1,6 milj. eurolla.

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

Vuoden 2015 yhtiökokous

Vuoden 2015 yhtiökokous järjestetään Espoossa 27.3.2015. Osakkeenomistaja voi tehdä kokouksessa päätösehdotuksia yhtiökokoukselle kuuluvissa ja asialistalla olevissa asioissa. Osakkeenomistaja voi ilmoittaa yhtiölle varsinaisen yhtiökokouksen asialistalle vaatimastaan asiasta perusteluineen tai päätösehdotuksineen 15.2. mennessä sähköpostitse osoitteeseen legal@technopolis.fi.

Tulevaisuuden näkymät

Technopolis arvioi vuoden 2015 liikevaihdon ja käyttökateen olevan samaa tasoa tai hieman parempi kuin

vuonna 2014.

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

Helsinki 9.2.2015

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	10-12/ 2014	10-12/ 2013	1-12/ 2014	1-12/ 2013
Meur				
Vuokratuotot	36,8	30,6	144,8	111,1
Palvelutuotot	4,6	4,1	16,9	15,2
Liikevaihto yhteensä	41,4	34,7	161,7	126,3
Liiketoiminnan muut tuotot	0,3	0,7	0,5	2,0
Kiinteistöjen hoitokulut	-10,9	-9,3	-41,2	-32,8
Hallinnon kulut 1)	-1,5	-2,2	-13,8	-11,1
Liiketoiminnan muut kulut	-7,4	-7,0	-20,0	-20,4
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos	-24,4	-4,6	-40,5	-17,6
Poistot	-1,0	-0,7	-3,8	-2,7
Liikevoitto/-tappio	-3,5	11,6	42,9	43,9
Realisoitumattomat valuuttakurssivoitot ja -tappiot	-16,7	-4,5	-22,1	-5,7
Rahoitustuotot ja -kulut	-5,8	-1,7	-20,2	-15,5
Tulos ennen veroja	-26,0	5,3	0,6	22,6
Laskennalliset verot	-0,6	11,6	1,2	13,8
Tuloverot	-1,4	-1,0	-4,8	-4,9
Tilikauden tulos	-28,0	15,9	-3,0	31,6
Tilikauden tuloksen jakautuminen:				
Emoyhtiön osakkeenomistajille	-30,0	14,7	-11,7	28,8
Määräysvallattomille	2,0	1,3	8,8	2,7
	-28,0	15,9	-3,0	31,6
Osakekohtainen tulos, laimentamaton	-0,29	0,16	-0,15	0,30
Osakekohtainen tulos, laimennusvaikutuksella oikaistu	-0,29	0,16	-0,15	0,30

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

KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA

Tilikauden tulos	-28,0	15,9	-3,0	31,6
Muut laajan tuloksen erät				
Erät, jotka voidaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi:				
Muuntoerot	-19,4	-0,7	-20,6	-3,5
Myytavissä olevat rahoitusvarat	0,0	0,0	0,0	0,0
Johdannaiset	-3,0	0,1	-10,8	3,0
Muihin laajan tuloksen eriin liittyvät verot	0,8	0,0	2,5	-0,7
Tilikauden muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen	-21,5	-0,6	-29,0	-1,2
Tilikauden laaja tulos yhteensä	-49,5	15,3	-32,0	30,4

Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen:

Emoyhtiön osakkeenomistajille	-46,9	14,0	-36,6	27,6
Määräysvallattomille	-2,7	1,3	4,6	2,7
	-49,5	15,3	-32,0	30,4

TASE, VARAT

Meur	31.12.2014	31.12.2013
Pitkäaikaiset varat		
Aineettomat hyödykkeet	6,8	6,3
Aineelliset hyödykkeet	19,6	18,6
Valmiit sijoituskiinteistöt	1.378,4	1.410,4
Rakenteilla olevat sijoituskiinteistöt	26,5	26,4
Sijoitukset	10,8	12,1
Laskennalliset verosaamiset	17,8	15,8
Pitkäaikaiset varat	1.459,7	1.489,6
Lyhytaikaiset varat	43,2	70,8
Varat yhteensä	1.502,9	1.560,4

TASE, OMA PÄÄOMA JA VELAT

Meur	31.12.2014	31.12.2013
Oma pääoma		
Osakepääoma	96,9	96,9
Ylikurssirahasto	18,6	18,6
Oman pääoman ehtoinen laina	74,2	74,2
Muut rahastot	204,5	211,8
Muuntoerot	-20,3	-3,2
Edellisten tilikausien voittovarot	153,9	142,2
Tilikauden tulos	-11,7	28,8
Emoyhtiön osakkeenomistajien osuus	516,1	569,3
Määräysvallattomien omistajien osuus	59,5	55,0
Oma pääoma yhteensä	575,6	624,3
Velat		
Pitkäaikaiset velat		
Pitkäaikaiset rahoitusvelat	659,7	716,3
Muut pitkäaikaiset rahoitusvelat	0,7	0,5
Laskennalliset verovelat	34,7	32,8
Pitkäaikaiset velat yhteensä	695,1	749,6
Lyhytaikaiset velat		
Lyhytaikaiset rahoitusvelat	182,2	145,6
Ostovelat ja muut lyhytaikaiset rahoitusvelat	50,0	40,9
Lyhytaikaiset velat yhteensä	232,3	186,5
Velat yhteensä	927,3	936,1
Oma pääoma ja velat yhteensä	1.502,9	1.560,4

OMAN PÄÄOMAN MUUTOSLASKELMA

Meur

	Emoyrityksen omistajille kuuluva oma pääoma							
	Osake- pääoma	Ylikurssi- rahasto	Muut rahastot	Muuntoerot	Omat osakkeet	Kertyneet voittova- rat	vallattomien omis- tajien 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						28,8	2,7	31,6
Muut laajan tuloksen erät								
Muuntoerot				-3,5				-3,5
Johdannaiset			2,3					2,3
Myytävissä olevat rahoitusvarat			0,0					0,0
Tilikauden laaja tulos yhteensä			2,3	-3,5		28,8	2,7	30,4
Liiketoimet omistajien kanssa								
Osingonjako						-15,1	-0,4	-15,5
Osakeanti			98,7					98,7
Oman pääoman ehtoisen lainan liikkeeseen lasku			74,2					74,2
Määräysvallattomien omistajien sijoitus							36,6	36,6
Muut muutokset			0,5			0,3	0,1	0,9
Liiketoimet omistajien kanssa			173,5			-14,8	36,3	194,9
Oma pääoma 31.12.2013	96,9	18,6	286,0	-3,2		171,0	55,1	624,3
Oma pääoma 01.01.2014	96,9	18,6	286,0	-3,2		171,0	55,0	624,3
Laaja tulos								
Tilikauden tulos						-11,7	8,8	-3,0
Muut laajan tuloksen erät								
Muuntoerot				-17,1		-0,4	-3,1	-20,6
Johdannaiset			-7,3				-1,0	-8,4
Omien osakkeiden hankinta								0,0
Myytävissä olevat rahoitusvarat			0,0					0,0
Tilikauden laaja tulos yhteensä			-7,4	-17,1		-12,2	4,6	-32,0
Liiketoimet omistajien kanssa								
Osingonjako						-10,6	-0,5	-11,1
Omien osakkeiden hankinta					-1,6			-1,6
Oman pääoman ehtoisen lainan maksetut korot						-4,3		-4,3
Muut muutokset		0,0	0,1			-0,1	0,4	0,4
Liiketoimet omistajien kanssa		0,0	0,1		-1,6	-15,0	-0,1	-16,7
Oma pääoma 31.12.2014	96,9	18,6	278,7	20,3	-1,6	143,8	59,5	575,6

KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA	1-12/ 2014	1-12/ 2013
Meur		
Liiketoiminnan rahavirta		
Tilikauden tulos	-3,0	31,6
Oikaisut:		
Sijoituskiinteistöjen arvonmuutokset	40,5	17,6
Poistot	3,8	2,7
Osuus osakkuusyhtiöiden tuloksista	0,0	0,1
Luovutusvoitot	0,1	0,0
Muut oikaisut, joihin ei liity maksutapahtumaa	0,5	0,3
Rahoitustuotot ja -kulut	42,2	21,2
Verot	3,6	-8,9
Käyttöpääoman muutos	1,8	1,2
Saadut korot	0,3	0,2
Saadut osingot	0,0	0,0
Maksetut korot ja maksut	-15,5	-8,4
Muut rahoituserät liiketoiminnasta	-5,2	-10,2
Maksetut verot	-2,6	-2,0
Liiketoiminnan rahavirta	66,6	45,2
Investointien rahavirta		
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	-53,2	-114,4
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-11,1	-4,2
Myönnetyt lainat		-1,6
Lainasaamisten takaisinmaksut	1,3	0,3
Luovutustulot muista sijoituksista	0,9	
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutustulot	6,7	5,9
Tytäryritysten hankinta	-4,6	-65,5
Myydyt osakkuusyhtiöosakkeet		0,0
Ostetut osakkuusyhtiöosakkeet		
Investointien rahavirta	-60,1	-179,5
Rahoituksen rahavirta		
Oman pääoman ehtoisten lainojen nostot		75,0
Pitkäaikaisten lainojen lisäys	83,0	285,0
Pitkäaikaisten lainojen vähennys	-94,8	-291,2
Maksetut osingot	-11,1	-15,5
Maksullinen osakeanti	0,3	100,4
Omien osakkeiden hankkiminen	-1,6	
Määräysvallattomien pääomansijoitus		10,6
Oman pääoman ehtoisten lainan maksetut korot	-5,6	
Tytäryritysten hankinta, ei muutosta määräysvallassa	-0,4	
Lyhytaikaisten lainojen muutos	1,4	9,7
Rahoituksen rahavirta	-28,8	174,1
Rahavarojen muutos	-22,3	39,8
Valuuttakurssien muutosten vaikutus	-3,5	-1,3
Rahavarat tilikauden alussa	54,1	15,7
Rahavarat tilikauden lopussa	28,3	54,1

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.

SEGMENTTI-INFORMAATIO

	10-12/ 2014	10-12/ 2013	1-12/ 2014	1-12/ 2013
Meur				
Liikevaihto				
Suomi	30,4	28,4	118,6	109,4
Baltic Rim	6,4	5,3	24,9	15,9
Skandinavia	4,5	1,0	18,2	1,0
Yhteensä	41,4	34,7	161,7	126,3
Käyttökate				
Suomi	15,0	13,9	62,6	56,1
Baltic Rim	3,2	2,5	13,4	7,6
Skandinavia	3,0	0,6	12,0	0,6
Kohdistamattomat	0,6	0,0	-0,8	-0,1
Yhteensä	21,9	16,9	87,2	64,1
Varat				
Suomi			1.060,2	1.147,9
Baltic Rim			257,2	282,7
Skandinavia			220,8	231,9
Eliminoinnit			-35,3	-102,1
Yhteensä			1502,9	1560,4

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	10-12/ 2014	10-12/ 2013	1-12/ 2014	1-12/ 2013
Meur				
Liikevaihto	41,4	34,7	161,7	126,3
Liiketoiminnan muut tuotot	0,1	0,2	0,3	1,3
Liiketoiminnan muut kulut	-19,7	-18,4	-74,7	-64,0
Poistot	-1,0	-0,7	-3,8	-2,7
Liikevoitto/-tappio	20,8	15,8	83,5	61,0
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-5,8	-4,3	-20,2	-15,0
Tulos ennen veroja	14,9	11,5	63,3	46,0
Verot operatiivisista eristä	1,9	0,1	-3,9	-4,0
Määräysvallattomien osuus	-0,1	-0,5	-3,5	-1,5
Tilikauden operatiivinen tulos	16,7	11,2	55,9	40,5

EI-OPERATIIVINEN TULOS

Kertaluonteiset erät	0,1	0,4	-0,1	0,4
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos	-24,4	-4,6	-40,5	-17,6
Liikevoitto/-tappio	-24,3	-4,2	-40,6	-17,2
Realisoitumattomat valuuttakurssivoitot ja -tappiot	-16,7	-1,9	-22,1	-6,2
Tulos ennen veroja	-41,0	-6,2	-62,7	-23,4
Verot ei-operatiivisista eristä	-3,9	10,4	0,3	12,9
Määräysvallattomien osuus	-1,8	-0,8	-5,2	-1,2
Tilikauden ei-operatiivinen tulos	-46,7	3,5	-67,6	-11,6
Tilikauden tulos yhteensä	-30,0	14,7	-11,7	28,8
Osakekohtainen tulos, laimennettu:				
Operatiivisesta tuloksesta	0,16	0,13	0,53	0,47
Ei-operatiivisesta tuloksesta	-0,44	0,04	-0,64	-0,14
Tilikauden tuloksesta	-0,28	0,17	-0,11	0,34
Oman pääoman ehtoisen lainan koron vaikutus	-0,01	-0,01	-0,04	-0,04
Oikaistusta tilikauden tuloksesta	-0,29	0,16	-0,15	0,30

TUNNUSLUVUT

	1-12/ 2014	1-12/ 2013
Liikevaihdon muutos, %	28,0	17,7
Liikevoitto/-tappio / liikevaihto, %	26,5	34,7
Koronmaksukyky	4,8	5,3
Omavaraisuusaste, %	38,5	40,2
Luototusaste, %	59,7	59,5
Henkilöstö konserniyhtiöissä keskimäärin tilikauden aikana	214	187
Bruttoinvestoinnit taseen varoihin, milj. euroa	69,1	466,7
Sijoituskiinteistöjen nettovuokratuotto, % 2)	7,5	7,6
Taloudellinen vuokrausaste, %	94,7	93,6
Tulos/osake		
laimentamaton, euroa	-0,15	0,30
laimennettu, euroa	-0,15	0,30
Liiketoiminnan rahavirta/osake, euroa	0,63	0,53
Oma pääoma/osake, euroa	4,17	4,66
Osakkeiden (osakeantioikaistu) lukumäärä keskimäärin		
laimentamaton	106.015.829	85.352.432
laimennettu	106.015.829	85.531.524
Osakkeiden (osakeantioikaistu) lukumäärä kauden lopussa	106.083.079	106.268.407
P/E-luku	-24,16	14,55
Osinko / osake, euroa 3)	0,15	0,10
Osinko tuloksesta, %	-	33,46
Efektiiivinen osinkotuotto, %	4,05	2,30
MUUT TUNNUSLUVUT		
Osakkeiden markkina-arvo 31.12., milj. eur	392,51	462,27
Osakkeiden vaihto, kpl	28.389.026	22.095.150

Osakkeiden vaihto keskimääräisestä lukumäärästä, %	26,78	25,89
Kurssit, euroa		
Ylin kurssi	4,70	5,16
Alin kurssi	3,40	3,72
Keskikurssi	4,23	4,39
Kurssi 31.12.	3,70	4,35

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

3) Osingonjakoehdotus

	10-12/ 2014	10-12/ 2013	1-12/ 2014	1-12/ 2013
SIJOITUSKIINTEISTÖJEN KÄYVÄN ARVON MUUTOS				
Käyvän arvon muutos, Suomi	-1,3	14,0	-25,1	-5,7
Käyvän arvon muutos, Baltic Rim	1,8	-1,2	4,9	3,6
Käyvän arvon muutos, Skandinavia	-0,2	1,6	1,1	1,6
Käyvän arvon muutos	0,3	14,4	-19,1	-0,5
Muutokset sijoituskiinteistöjen hankintamenoissa tilikaudella	-16,4	-19,2	-23,5	-19,7
Käyvän arvon muutos rakenteilla olevista kohteista	-8,4	-1,2	2,0	2,5
Sijoituskiinteistöjen arvonmuutoksen tulosvaikutus	-24,4	-6,0	-40,5	-17,6

VASTUUSITOUMUKSET

Meur	31.12.2014	31.12.2013
Panttaukset ja takaukset omasta velasta		
Kiinteistökiinnitykset	1009,5	1051,0
Pantatut kiinteistöosakkeet ja sijoituskiinteistöt	758,5	782,5
Muut takausvastuut	133,8	173,3
Leasingvastuut, koneet ja kalusto	4,8	3,9
Hankevastuut	0,3	0,3
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset		
Nimellisarvot	482,9	400,4
Käyvät arvot	-17,1	-6,7
	Lainat ja muut saamiset myytävissä olevat rahoitusvarat	
	noon arvostetut rahoitusvelat	
	Käypään arvoon arvostetut varat/-velat	
	Yhteensä	
Pitkäaikaiset rahoitusvarat		
<i>Käypään arvoon arvostetut varat</i>		
Myytävissä olevat rahoitusvarat		
Myytävissä olevat sijoitukset (taso 1)	1,1	1,1
<i>Jaksotettuun hankintamenoan arvostetut varat</i>		
Myytävissä olevat rahoitusvarat		
Myytävissä olevat ei-noteeratut rahoitusvarat, arvostettu hankintamenoan (taso 3)	3,7	3,7
Pitkäaikaiset muut saamiset	0,0	0,0
Yhteensä	0,0	4,8

Lyhytaikaiset varat

Myyntisaamiset ja muut saamiset			
Myyntisaamiset	6,1		7,0
Muut lyhytaikaiset saamiset	8,8		8,0
Rahavarat	28,3		28,3
Kaupankäyntijohdannaiset			
Koronvaihtosopimukset (taso 2)		0,0	0,0
Yhteensä	43,2	0,0	43,2

Pitkäaikaiset velat

Jaksotettuun hankintamenoön arvostetut velat

Pitkäaikaiset rahoitusleasingvelat (taso 2)		32,9	32,9
Pitkäaikaiset korolliset velat (taso 2)		626,8	626,8
Pitkäaikaiset korottomat velat (taso 2)		0,7	0,7
Pitkäaikaiset muut velat		34,7	34,7
Yhteensä		695,1	695,1

Lyhytaikaiset velat

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvelat

Kaupankäyntijohdannaiset			
Koronvaihtosopimukset, suojauslaskennan kriteerit täyttävät (taso 2)		17,1	17,1
Jaksotettuun hankintamenoön arvostetut velat			
Lyhytaikaiset rahoitusleasingvelat		2,7	2,7
Muut lyhytaikaiset korolliset velat		179,2	179,2
Ostovelat ja muut velat		32,9	32,9
Tuloverovelka		0,1	0,1
Yhteensä		214,9	17,1

KIINTEISTÖINVESTOINTIEN ARVONLISÄVERON TARKISTUSVASTUU

	10 vuoden tarkistus-							Yhteensä
	2008 - 2009	2010	2011	2012	2013	2014		
Kiinteistöinvestointimeno (netto)	104,1	38,6	53,3	81,7	45,9	22,3	345,9	
Kiinteistöinvestoinnin alv	22,9	8,4	12,1	18,8	10,9	5,3	78,4	
Vuotuinen osuus investoinnin alv:sta	2,3	0,8	1,2	1,9	1,1	0,5	7,8	
Vähennetty alv	22,9	8,5	12,1	18,5	10,5	5,1	77,5	
Vuotuinen osuus vähennyksestä alv:sta	2,3	0,8	1,2	1,9	1,1	0,5	7,8	
Jäljellä tarkistuskauteen sisältyviä vuosia	4 tai alle	5	6	7	8	9		
Palautuksen alainen määrä vähennyksestä 31.12.2013	8,1	4,2	7,2	13,0	8,4	4,6	45,5	
Tarkistusvastuu 31.12.2014							45,5	
Tarkistusvastuu 31.12.2013							48,3	
Muutos							-2,8	