

A close-up photograph of a man in a dark blue suit, white shirt, and striped tie. He is holding a silver pen in his right hand, which is extended towards the left. The background is blurred, showing what appears to be an office setting with a window. A blue banner is overlaid at the bottom of the image.

TALOUDELLINEN KATSAUS 2013

TECHNOPOLIS

Technopolis Oyj

Taloudellinen katsaus 2013

Sisällys

Toimitusjohtajan katsaus	2
Hallituksen toimintakertomus 2013	3
Viisivuotiskatsaus	12
Konsernin laaja tuloslaskelma ja tase	14
Konsernin rahavirtalaskelma	15
Oman pääoman muutoslaskelma	16
Konsernitilinpäätöksen laatimisperiaatteet	17
Konsernitilinpäätöksen liitetiedot	24
Emoyhtiön tuloslaskelma ja tase	41
Emoyhtiön rahavirtalaskelma	42
Emoyhtiön tilinpäätöksen laatimisperiaatteet	43
Emoyhtiön tilinpäätöksen liitetiedot	44
Tunnuslukujen laskentakaavat	51
Hallituksen voitonjakoehdotus	53
Tilintarkastuskertomus	54
EPRA-tunnusluvut	55
Osakkeenomistajille	57

Toimitusjohtaja Keith Silverang:



Technopolista on kehitetty määrätietoisesti kansainväliseksi kiinteistösijoitusyhtiöksi. Kasvun ohella tavoitteena on ollut säilyttää hyvä kannattavuus ja terve rahoitusrakenne. Yhtiön tavoittelemaa kokoluokkaa ei ole vielä saavutettu, mutta viime vuosi vei meidät lähemmäs tavoitteitamme. Tästä syystä voimme olla viime vuoden saavutuksiimme tyytyväisiä.

Vuonna 2013 Technopolis investoi lähes puoli miljardia euroa uusiin kampuksiin Suomessa ja ulkomailla. Helmikuussa yhtiö osti Oulun Peltolasta ja toukokuussa Vilnasta kampukset. Loppuvuonna Technopolis osti vielä kampukset Espoon Otaniemestä ja Oslosta. Jokainen kohde omaa houkuttelevan tuotto/riskisuhteen ja sopii erinomaisesti Technopolis-konseptiin ja kiinteistöportfolioon. Technopoliksella on mahdollisuus nostaa kohteiden arvoa ja kannattavuutta muun muassa kasvatamalla vuokrausasteita ja palvelutuottoja. Esimerkiksi Oulun Peltolan kampuksen taloudellinen vuokrausaste on noussut kymmenessä kuukaudessa yli 20 prosenttiyksikköä. Vilnassa Technopolis rakensi ostamansa kampuksen kolmannen vaiheen loppuun ja sai sen taloudellisen vuokrausasteen nousemaan lähes 100 prosenttiin. Oslon kaupan yhteydessä Technopolis sai vahvan paikallisen ja

suomalaisen sijoittajakumppanin. Vuoden aikana tehdyt investoinnit rahoitettiin 75 miljoonan euron hybridilainalla ja 100 miljoonan euron osakeannilla sekä vahvojen pohjoismaisten pankkikumppaniemme myöntämällä lainoilla.

Yhtiön operatiivinen toiminta on jatkunut normaalisti jokaisen liiketoimintayksikön pyrkiessä parantamaan asiakastytyväisyyttä, vuokrausasteita ja kannattavuutta. Technopolis sai valmiiksi merkittävät rakennusprojektit Tallinnassa, Jyväskylässä ja Kuopiossa. Pietarin Pulkovo 2 -projekti on edennyt suunnitellusti.

Vuonna 2013 yhtiön liikevaihto kasvoi 17,7 prosenttia, käyttökate 15 prosenttia ja taloudellinen vuokrausaste nousi vuoden viimeisellä neljänneksellä 92 prosentista 93,6 prosenttiin. Yhtiön oma-varaisuusaste on yli 40 prosenttia. Technopoliksen osakkeen kokonaistuotto vuoden aikana oli noin 30 prosenttia. Nämä luvut kertovat osaltaan menestyksekkästä vuodesta.

Technopolis keskittyy vuonna 2014 viime vuonna ostettujen kampusten haltuunottoon, vuokrausasteiden nostoon ja kannattavuuden parantamiseen. Loppuvuoden aikana tehtyjen suurten yrityskauppojen ansiosta liikevaihto ja käyttökate kasvavat voimakkaasti vuonna 2014. Kansainvälisen liiketoiminnan osuus liikevaihdosta alkaa olla lähellä vuoden 2016 loppuun asetettua 50 miljoonan euron tavoitetta ja kaikilla lähimarkkinoilla on edelleen hyviä kannattavan kasvun mahdollisuuksia.

Yhtiössä on vielä paljon kehityspotentiaalia. Technopolis jatkaa ponnisteluja toiminnan skaalautuvuuden, tuottavuuden ja tehokkuuden lisäämiseksi. Yhtiö tulee edelleen jalostamaan kiinteistöportfolioaan, mikä voi uusien investointien lisäksi tarkoittaa myös konseptiin sopimattomien kiinteistöjen tai kampusten myyntejä. Tavoitteena on, että jokaisella kampuksella voidaan saavuttaa vahva asiakastytyväisyys, korkeat vuokrausasteet ja jatkuva, kannattava kasvu.

Olemme varovaisen optimistisia myös yleisen taloudellisen toimintaympäristön suhteen, sillä merkkejä parantuvasta makrotalouden kehityksestä on jo näkyvissä. Meillä on liiketoimintaa Pohjoismaissa ja Baltiassa, joissa Technopoliksen palvelukonsepti on osoittautunut toimivaksi kilpailutekijäksi. Technopoliksella on hyvät lähtökohdat jatkaa matkaansa kannattavana, kansainvälisenä kasvuyrityksenä.

Keith Silverang

Hallituksen toimintakertomus 2013

Technopoliksella voimakkaan kasvun vuosi

- liikevaihto nousi 126,3 (107,3) milj. euroon, jossa kasvua 17,7 %
- käyttökate nousi 64,1 (55,8) milj. euroon, jossa kasvua 15,0 %
- taloudellinen vuokrausaste oli 93,6 (95,3)
- tulos/osake oli 0,30 (0,33) euroa, sisältäen käyvän arvon muutokset ja realisoitumattomat valuuttakurssitappiot
- operatiivinen tulos (EPRA) nousi 40,5 (29,9) milj. euroon, jossa kasvua 35,6 %
- operatiivinen tulos/osake (EPRA) oli 0,47 (0,38) euroa
- nettovarallisuus/osake (EPRA) oli 4,90 (5,12) euroa
- hallituksen voitonjako ehdotus on 0,10 euroa/osake

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

Vuoden 2013 aikana yhtiö kasvatti voimakkaasti toimitilakantaansa ostamalla uusia kampuksia yhteensä 165 600 neliometriä ja samaan aikaan oli rakenteilla 77 900 neliometriä uutta vuokrattavaa toimitilaa. Käyttökate alensivat 2,3 milj. euron yrityskauppoihin ja aiempien yrityskauppojen lisäkauppahintoihin liittyvät kertaluonteiset kustannukset. Yhtiön tilikauden tulos oli 31,6 (27,0) miljoonaa euroa, jota alensivat sijoituskiinteistöjen -17,6 (-5,7) milj. euron käypien arvojen lasku ja rahoituseriin kirjatut -5,7 (0,6) milj. euron realisoitumattomat valuuttakurssivoitot ja -tappiot. Suomen verokannan muutoksen vaikutus nosti tilikauden tulosta 7,0 milj. eurolla.

EPRA:n (European Public Real Estate Association) suositusten mukaisesti laskettu operatiivinen tulos oli 40,5 (29,9) milj. euroa, jossa nousua oli 35,6 %. Muutos johtui pääasiallisesti käyttökateen kasvusta. EPRA-tuloksessa ei ole mukana realisoitumattomia valuuttakurssivoittoja ja -tappioita eikä käyvän arvon muutoksia.

Keskeiset tunnusluvut

	2013	2012
Liikevaihto, milj. euroa	126,3	107,3
Käyttökate, milj. euroa	64,1	55,7
Liikevoitto, milj. euroa	43,9	48,0
Tilikauden tulos, milj. euroa	28,8	25,8
Tulos/osake, euroa (laimentamaton)	0,30	0,33
Tulos/osake, euroa (laimennettu)	0,30	0,33
Liiketoiminnan rahavirta/osake, euroa	0,53	0,50
Omavaraisuusaste, %	40,2	36,2
Oma pääoma/osake, euroa	4,62	4,46

Osakekohtaisia tulos- ja taselukuja on osakeantikorjattu.

EPRA:n suositusten mukaiset keskeiset tunnusluvut

	2013	2012
Operatiivinen tulos, milj. euroa	40,5	29,9
Operatiivinen tulos/osake, euroa (laimennettu)	0,47	0,38
Nettovarallisuus/osake, euroa	4,90	5,12
Nettovuokratuotto, %	7,6	7,8
Taloudellinen vuokrausaste, %	93,6	95,3

Yhtiön liiketoimintaympäristö

Finanssialan keskusliiton (FK) keräämän konsensusennusteen mukaan Suomen bruttokansantuotteen odotetaan alentuneen 0,8 % vuonna 2013. Taloutta heikentävät kasvavat työttömyys, vientiteollisuuden heikko suhdanne ja kiristyneen verotuksen alentama yksityinen kulutus. Tilastokeskuksen tietojen mukaan vuonna 2013 työttömyys oli 8,2 % ja inflaatio 1,5 %. FK:n keräämän konsensusennusteen mukaan vuonna 2014 Suomen talous kääntyy nousuun ja bruttokansantuote kasvaa 1,2 %.

Norjan bruttokansantuotteen ennustetaan kasvaneen 1,9 % vuonna 2013 huolimatta työttömyysasteen noususta 3,5 %:iin. Bruttokansantuotteen kasvua heikensi vuonna 2013 kotimaisen kysynnän heikentyminen. Inflaatio vuonna 2013 oli 2,1 %. Bruttokansantuotteen ennustetaan kääntyvän 2,3 %:n kasvuun vuonna 2014.

Viron bruttokansantuotteen ennustetaan kasvaneen vuonna 2013 noin 1,3 %, jota tuki vientisektorin hyvä hintakilpailukyky. Työttömyysasteen ennustetaan laskeneen 2012 vuodesta 1 %-yksikön 8,8 %:iin ja inflaation hidastuneen 3,2 %:iin. Vuonna 2014 bruttokansantuotteen ennustetaan kasvavan 2,6 %.

Venäjän vuoden 2013 bruttokansantuotteen ennustetaan kasvaneen 1,5 % ja työttömyysasteen säilyneen ennallaan 5,5 %:ssa. Inflaatio nousi 5,1 %:sta 6,8 %:iin. Kasvua heikensi öljyn hinnan maltillinen kehitys. Vuonna 2014 bruttokansantuotteen ennustetaan kasvavan 2,4 %.

Liettuaassa yksityinen kulutus ja vienti ovat tukeneet bruttokansantuotteen kasvua, jonka ennustetaan kasvaneen 3,8 % vuonna 2013 ja inflaation hidastuneen 1,5 %:iin. Työttömyysasteen ennustetaan laskeneen 2012 vuodesta 1,2 %-yksikköä 11,5 %:iin vuonna 2013. Vuonna 2014 bruttokansantuotteen ennustetaan kasvavan 3,5 %.

Taloudelliset vuokrausasteet

Yleisestä taloudellisesta epävarmuudesta huolimatta Technopoliksen toimitilojen käyttöasteet ovat säilyneet hyvällä tasolla. Konsernin taloudelliset vuokrausasteet:

	31.12.2013 ^{*)}	30.9.2013 ^{*)}	30.6.2013	31.3.2013	31.12.2012
Konserni	93,6	92,0	92,7	92,2	95,3
Suomi	92,9	91,0	91,7	91,5	95,1
Oulu	87,1	85,6	84,2	85,9	94,5
Pääkaupunkiseutu	95,3	92,5	93,6	94,1	91,9
Tampere	99,6	96,5	97,4	97,1	97,6
Kuopio	95,6	94,0	93,9	87,6	94,9
Jyväskylä	92,7	91,9	98,9	98,9	98,6
Lappeenranta	91,2	92,4	94,3	93,6	92,5
Norja, Oslo^{**)}	89,5	-	-	-	-
Viro, Tallinna	97,7	96,2	96,6	96,1	94,9
Venäjä, Pietari	100,0	100,0	98,8	100,0	100,0
Liettua, Vilna^{***)}	99,9	99,8	99,9	-	-

^{*)} Taloudellinen vuokrausaste ei sisällä uudistettavia tiloja, joita 30.9.2013 oli noin 7 800 m² ja 31.12.2013 noin 9 500 m²

^{**)} Norjan liiketoiminta liitettiin osaksi konsernia 11.12.2013

^{***)} Liettuan liiketoiminta liitettiin osaksi konsernia 31.5.2013

Liiketoimintasegmentit

Maantieteelliset segmentit

Suomen liiketoiminnan liikevaihto sekä käyttökate kehittyivät positiivisesti vuonna 2013. Liikevaihto oli 109,4 (97,4) milj. euroa ja käyttökate 56,1 (51,2) milj. euroa. Käyttökateprosentti oli 51,2 (52,5) %, jota laski alentunut taloudellinen vuokrausaste. Vuoteen 2012 verrattuna liikevaihto kasvoi 12,3 % ja käyttökate 9,6 %.

Norjasta Oslon alueelta ostettu Fornebun kampus sisällytettiin konsernin lukuihin 11.12.2013 alkaen. Vuoden loppuun mennessä liikevaihtoa kertyi 1,0 milj. euroa ja käyttökate 0,6 milj. euroa. Käyttökateprosentti oli 56,4 (-) %.

Viron Tallinnan lentokenttäkampuksen vuoden 2013 liikevaihto oli 6,8 (4,8) milj. euroa ja käyttökate 3,5 (3,1) milj. euroa. Vuonna 2013 kirjaamiskäytännön yhtenäistämisen vaikutuksella eliminoitu vertailukelpoinen liikevaihto oli 5,6 milj. euroa ja käyttökateprosentti 63,1 %. Verrattuna vuoteen 2013 vertailukelpoinen liikevaihto kasvoi 14,8 % ja käyttökate 11,5 %.

Venäjän Pietarin lentokenttäkampuksen liikevaihto oli 5,6 (5,0) milj. euroa ja käyttökate 1,5 (1,4) milj. euroa. Käyttökateprosentti oli 27,3 (27,4) %. Konsernin muita maantieteellisiä segmenttejä alhaisempi käyttökateprosentti johtuu yksikön pienestä vuokrattavasta pinta-alasta.

Liettuaosta ostettu Vilnan kampus sisällytettiin osaksi konsernia 31.5.2013. Yksikön liikevaihto oli kesä-joulukuussa 3,5 milj. euroa ja käyttökate 2,5 milj. euroa. Käyttökateprosentti oli 71,9 (-) %. Lukuihin sisältyy 0,2 milj. euron kertaluonteinen tuotto.

Toimitila- ja palveluliiketoiminta

Vuoden 2013 liikevaihdosta 88,4 (86,7) % muodostui vuokratuotoista ja 11,6 (13,3) % palvelutuotoista. Palveluliiketoiminnan osuuden laskuun vaikuttivat uusien kampusten ostot. Kampuksesta riippuen palveluliiketoiminnan odotetaan saavuttavan liikevaihtotavoitteensa noin 1–3 vuoden kuluessa ostosta.

Liikevaihdon ja käyttökateen jakauma liiketoiminnoittain oli seuraava:

	2013	2012
Toimitilat		
Liikevaihto	111,5	93,0
Käyttökate	72,7	61,9
Käyttökate-%	65,2	66,5
Palvelut		
Liikevaihto	14,7	14,2
Käyttökate	1,5	1,3
Käyttökate-%	10,3	9,4

Vuoden 2013 aikana toimitilaliiketoiminnan käyttökateprosentti laski 1,3 prosenttiyksikköä edellisen vuoden vastaavaan aikaan verrattuna johtuen alentuneesta taloudellisesta vuokrausasteesta. Koko vuoden osalta palveluliiketoiminnan käyttökate suhteessa liikevaihtoon nousi 10,3 (9,4) %:iin johtuen liiketoiminnan uudelleenjärjestelyistä. Vuoden viimeisellä neljänneksellä panostukset uusien hankittujen kohteiden palvelutuotantoon laskivat käyttökateprosenttia.

Taloudellinen kehitys

Konsernin katsauskauden liikevaihto oli 126,3 (107,3) milj. euroa, jossa oli kasvua 17,7 % vuoteen 2012 verrattuna. Kasvu johtui pääosin kiinteistökannan pinta-alan kasvusta. Konsernin käyttökate nousi vuonna 2013 64,1 (55,8) milj. euroon, jossa oli kasvua 15,0 %. Käyttökateprosentti oli 50,7 (51,9) %. Katsauskauden käyttökate pienentävät 2,3 milj. euron kertaluonteiset kulut, jotka liittyivät investointeihin, palveluliiketoiminnan uudelleenjärjestelyyn ja kiinteistökohteiden yhtiöittämiseen viidelle Suomessa alueellisesti toimivalle yhtiölle. Kauden tulokseen vaikuttivat negatiivisesti sijoituskiinteistöjen -17,6 (-5,7) milj. euron käypien arvojen muutokset, jotka johtuivat pääosin Suomen nousseista nettotuottovaateista. Konsernin liikevoitto oli 43,9 (48,0) milj. euroa. Ilman käypien arvojen muutoksia liikevoitto oli 61,5 (53,7) milj. euroa.

Vuonna 2013 konsernin nettorahoituskulut olivat 21,2 (13,6) milj. euroa. Rahoituseriin kirjattiin -5,7 (0,6) milj. euroa realisoitumattomia valuuttakurssivoittoja ja -tappioita. Konsernin tulos ennen veroja oli 22,6 (34,5) milj. euroa. Tulos ennen veroja ilman käypien arvojen muutoksia oli 40,3 (40,2) milj. euroa.

Tilikauden tulos oli 28,8 (25,8) milj. euroa, jota paransi 7,0 milj. eurolla Suomen verokannan muutoksen nettovaikutus.

EPRA:n suositusten mukaisesti laskettu operatiivinen tulos oli vuonna 2013 40,5 (29,9) milj. euroa, jossa kasvua oli 35,6 %. Osakekohtainen tulos nousi 0,47 (0,38) euroon osakkeelta. EPRA:n suositusten mukaisen tuloksen kasvuun vaikuttivat liikevaihdon ja käyttökateen kasvu sekä verojen lasku. Rahoituskulut olivat 15,0 (13,0) milj. euroa ja verot 4,0 (9,2) milj. euroa.

Asiakkuudet ja sopimuskanta

Technopoliksella on yhteensä noin 1 500 asiakasta ja sen tiloissa työskentelee 32 000 työntekijää. Kahdellekymmenelle suurimmalle asiakkaalle oli 31.12.2013 vuokrattuna noin 32,8 % yhtiön vuokrattavasta pinta-alasta.

Vuokrasopimuskanta pinta-alasta, %					
Irtisanomisaika, kk	31.12.2013	30.9.2013	30.6.2013	31.3.2013	31.12.2012
0-3	15,6	12,1	13,7	13,7	13,8
3-6	19,0	21,1	24,2	25,5	25,3
7-9	2,8	5,9	5,9	7,0	7,4
10-12	6,4	4,9	5,4	6,5	6,7
>12 kk	56,2	56,0	50,8	47,2	46,8
Yhteensä	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Keskimääräinen voimassaoloaika, kk	35	43	37	35	39
Vuokrasopimuskanta, milj. euroa	470,5	347,2	342,2	311,1	296,1

Kiinteistöomaisuus ja investoinnit

Technopolis on investoinut vuoden 2013 aikana kaikissa aikaisemmissa toimintamaissaan ja laajentanut toimintaansa Liettuaan ja Norjaan.

Konsernin sijoituskiinteistöjen käyvät arvot kauden lopussa olivat yhteensä 1 436,8 (1 014,1) milj. euroa, josta valmiiden sijoituskiinteistöjen osuus oli 1 410,4 (956,5) milj. euroa ja rakenteilla olevien kohteiden 26,4 (57,6) milj. euroa. Valmiiden sijoituskiinteistöjen osuutta kasvattivat vuoden 2013 aikana ostetut neljä kampusta sekä valmistuneet orgaaniset laajennusinvestoinnit. Nettovuokratuotto aleni 7,6 (7,8) %:iin, johtuen Suomen alentuneista taloudellisista vuokrausasteista.

Käypä arvo, milj.euroa					
	31.12.2013	30.9.2013	30.6.2013	31.3.2013	31.12.2012
Konserni	1 436,8	1 133,4	1 126,2	1 067,2	1 014,1
Suomi	981,0	870,0	879,2	888,0	838,9
Oulu	260,5	252,6	255,9	259,5	225,3
Pääkaupunkiseutu	278,2	197,3	201,4	203,9	205,2
Tampere	188,0	185,3	185,4	186,4	189,2
Kuopio	110,8	109,7	110,3	110,5	92,2
Jyväskylä	121,0	96,4	97,4	98,4	97,9
Lappeenranta	22,4 ^{*)}	28,6	28,9	29,3	29,2
Norja	217,0	-	-	-	-
Viro	85,2	66,5	66,2	65,6	63,9
Venäjä	67,2	53,5	51,8	56,6	53,6
Liettua	60,1	48,1	47,3	-	-
Rakenteilla	26,4	95,4	81,6	56,9	57,6

*) Käyvät arvot laskivat Vapaudenaukio 1:n kiinteistön myynnin johdosta. Kaupan arvo oli 5,1 milj. euroa

Ulkopuolisten arvioitsijoiden antama sijoituskiinteistöjen nettotuottovaatimus konsernin koko kiinteistökannalle oli 7,8 (8,0) %, jonka mukaisesti kiinteistöjen käyvät arvot on laskettu.

Konsernin valmiiden sijoituskiinteistöjen pinta-ala oli kauden lopussa yhteensä 842 300 (644 300) kerrosneliömetriä.

1 000 neliömetriä	31.12.2013	30.9.2013	30.6.2013	31.3.2013	31.12.2012
Konserni	842,3	697,5	717,5	690,3	644,3
Suomi	617,7	582,6	582,6	586,0	541,0
Oulu	230,1	230,1	230,1	229,8	194,3
Pääkaupunkiseutu	111,5	83,2	83,2	86,6	86,6
Tampere	112,1	112,1	112,1	112,1	112,1
Kuopio	69,5	69,5	69,5	69,8	60,3
Jyväskylä	70,3	60,4	60,4	60,4	60,4
Lappeenranta	24,2	27,3	27,3	27,3	27,3
Norja	77,3	-	-	-	-
Viro^{*)}	74,7	59,3	79,4	80,2	79,2
Venäjä	31,9	24,1	24,1	24,1	24,1
Liettua	40,7	31,4	31,4	-	-

^{*)} Pinta-alan vaihtelut johtuivat vanhojen rakennusten purkamisesta ja uusien valmistumisesta

Viimeisen 12 kuukauden aikana ostetut, valmistuneet ja katsauskaudella rakenteilla olevat kohteet ja niiden vuokrattavat pinta-alat sekä arvioidut/toteutuneet hankintamenot:

Alue	Nimi	Vuokrausaste, %, 31.12.2013	m ²	Milj. euroa	Vakiintunut tuotto, % ^{*)}	Käyttöönotto
Ostetut						
Oulu	Peltola	78,8	37 600	31,7	11,2	2/2013
Vilna	Alfa & Beta	99,8	31 200	62,6 ^{**)}	9,6	5/2013
Espoo	Falcon	99,0 ^{***)}	26 300	77,5	7,8	12/2013
Oslo	Fornebu	92,3	70 500	217,0 ^{****)}	7,7	12/2013
Valmistuneet						
Kuopio	Viestikatu 7B&C	93,8	9 300	18,2	9,2	2/2013
Tallinna	Löotsa 8C	98,6	6 400	8,1	9,1	3/2013
Tallinna	Löotsa 8B	100,0	8 500	13,0	9,1	10/2013
Jyväskylä	Innova 4	92,3	8 900	23,7	8,1	10/2013
Vilna	Gama	99,7	11 000	62,6 ^{**)}	8,8	10/2013
Rakenteilla						
Tallinna	Löotsa 8A	81,9	7 500	11,8	9,1	9/2014
Pietari	Pulkovo 2	36,1	18 700	42,0	12,6	10/2014

^{*)} Vakiintunut nettotuotto = arvioitu nettotuotto / hankintahinta

^{**)} Vilnan kaupan yhteissumma sisältäen kaikki vaiheet

^{***)} Sisältää vuokravakuusjärjestelyn

^{****)} Technopoliksen osuus 51 % hankinnasta

Rakenteilla olevien kiinteistöjen esivuokrausasteet 12.2.2014. Rakenteilla olevat kiinteistöt otetaan käyttöön vaiheittain.

Rahoitus

Konsernin taseen loppusumma oli 1 560,4 (1 082,7) milj. euroa, josta vierasta pääomaa oli 936,1 (693,2) milj. euroa. Konsernin oma pääoma/osake oli 4,62 (4,46) euroa. Konsernin omavaraisuusaste oli 40,2 (36,2) %, jossa hybridilainan vaikutus oli 4,8 (-) prosenttiyksikköä. Lisäksi marraskuussa 2013 toteutettu 100 milj. euron merkintäetuoikeusanti vaikutti positiivisesti omavaraisuusasteeseen. Luototusaste oli 59,5 (59,5) %. Konsernin nettovelkaantumisaste oli kauden lopussa 129,4 (152,1) % ja koronmaksukyky oli 5,3 (4,5).

Kauden lopussa korollisia velkoja rahoituslaitoksilta oli 861,9 (608,1) milj. euroa ja lainapääomilla painotettu laina-aika oli 7,0 (8,5) vuotta. Korollisten velkojen kesikorko ilman hybridilainan korkoja oli 2,46 (1,83) %. Kesikorkoa nosti pääasiassa Norjan kruunumääräinen velka ja kasvanut korkojen suojausaste. Kauden lopussa konsernin korkosidonnaisuusaika oli 2,2 (1,8) vuotta. Kauden lopussa korollisista veloista 49,7 (63,9) % oli vaihtuvakorkoisia lainoja ja 50,3 (36,1) % oli kiinteäkorkoisia 13–60 kuukauden ajalle. Korollisista veloista 2,5 % on sidottu alle 3 kuukauden euribor-korkoon ja 47,2 % on sidottu 3–12 kuukauden euribor-korkoon.

Yhtiön lainoista kovenantteja sisältyy 671,6 (407,7) milj. euron lainapääomaan, josta omavaraisuusasteeseen liittyviä kovenantteja sisältyy 393,5 (366,6) milj. euroon lainoja. Takaisinmaksuehto sisältyy 219,2 (207,5) milj. euroon lainoista. Takaisinmaksuehto täyttyy, jos omavaraisuusaste laskee alle 30 %:iin. Korkomarginaaliin vaikuttavia ehtoja sisältyy 172,3 (150,9) milj. euroon lainoista. Jos omavaraisuusaste laskisi alle 33 %:iin, lainojen korkokulut kasvaisivat vuositasolla 0,7 (0,5) milj. euroa.

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

Katsauskauden päättyessä Technopoliksella oli sitovia käyttämättömiä luottolimiittejä 87,5 (129,1) milj. euroa ja rahavaroja 54,1 (15,7) milj. euroa. Luottolimiiteistä 62,4 (112,7) milj. euroa koostuu lainalimiiteistä ja 25,1 (16,4) milj. euroa shekkilimiitistä. Lisäksi yhtiöllä on kooltaan 120,0 (120,0) milj. euron yritystodistusohjelma, josta oli katsauskauden päättyessä käytössä 55,7 (46,0) milj. euroa.

Katsauskautta seuraavan 12 kuukauden aikana olemassa olevista korollisista veloista eräännyttäväksi 145,6 (108,4) milj. euroa.

Katsauskauden lopussa yhtiön viisi suurinta luotonantajaa olivat Euroopan investointipankki, Handelsbanken, Nordea, Skandinaviska Enskilda Banken ja Swedbank. Niiden luotonanto yhtiölle oli yhteensä 614,8 milj. euroa.

Yhden prosenttiyksikön rahamarkkinakorkojen muutos nostaisi korkokuluja vuositasolla 3,5 (2,9) milj. euroa. Katsauskauden päättyessä koronvaihtosopimuksia oli 400,4 (190,4) milj. euron pääoman määrälle. Korollisten velkojen suojausaste oli 46,5 (31,3) % ja keskimääräinen suojausaika oli 5,2 (5,1) 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 vastaa sijoitusjohtajana koko konsernin yritysostoista ja -myynneistä. Samalla Suomen liiketoimintojen sekä myynnin ja markkinoinnin johtaja Juha Juntunen siirtyy entisten tehtäviensä lisäksi operatiivisena johtajana vastaamaan yhtiön liiketoiminnasta kaikissa liiketoimintayksiköissä. Kiinteistötoimintojen johtaja Kari Kokkonen vastaa helmikuusta 2014 alkaen myös palveluista. Muiden johtoryhmän jäsenten vastuualueet säilyvät ennallaan.

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

Katsauskaudella konsernin palveluksessa oli keskimäärin 187 (178) henkilöä. Toimitilaliiketoiminnassa työskenteli keskimäärin 64 (65) henkilöä, palveluliiketoiminnassa 80 (75) henkilöä ja konsernitoimintoissa 43 (38) henkilöä. Katsauskauden lopussa koko konsernin henkilöstömäärä oli 200 (179).

Ympäristö ja vastuullisuus

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

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

Vertailussa on mukana koko vuoden yhtiön hallussa ollut vertailukelpoinen kiinteistökanta Suomessa, Virossa ja Venäjällä. Vertailukelpoista kiinteistökantaa on tarkennettu poistamalla niiden joukosta Virossa vuonna 2013 käytöstä poistetut kohteet (Sepapaja 2c, Sepapaja 5 ja Löötsa 7).

	2013	2012	2011	Muutos 2011–2013
Energian kulutus, kWh/brm ²	236,5	240,7	245,6	-3,7 %
Vedenkulutus, m ³ /henk.	1,2	1,21	1,27	-5,5 %
Hiilidioksidipäästöt, CO ₂ e kg/brm ²	41,9	43	85,2	-50,8 %

Kiinteistöjen energiakatselmusten, investointien ja käyttötekniisten säästötoimenpiteiden sekä kiinteistöhuollon energiatehokkuutta tukevan tavoiteasetannan myötä kasvanut ekotehokkuus on alentanut energian ja veden kulutusta sekä hiilidioksidipäästöjä. Myös sääolosuhteet kuten jäähdytyskautta pidentänyt lämmin kesä, lämmityskauden kulutuksia hillinnyt lauha talvi sekä kiinteistöjen käyttöasteet ja käyttöajat vaikuttivat kulutuksiin. Technopoliksen vastuullisuustoiminnan tulokset vuonna 2013 olivat huomattavat: yhtiö saavutti 5 uutta LEED-ympäristöluokitusta, Viron toimistolle myönnettiin maan ensimmäinen Green Office -merkki ja vuoden 2012 vastuullisuusraportti palkittiin EPRA:n pronssitason merkillä. Lisäksi yhdelle rakennukselle kummallakin Technopoliksen vuonna 2013 hankkimalla kampuksella Oslissa ja Espoossa on myönnetty BREEAM-ympäristöluokitus. Lisätietoja on saatavilla yhteiskuntavastuuraportistamme: www.technopolis.fi/ykv2013.

Strategiset taloudelliset tavoitteet

Yhtiön hallitus vahvisti 15.8.2013 yhtiön strategiset taloudelliset tavoitteet vuosille 2014–2016. Yhtiö piti ennallaan liikevaihdon ja käyttökatteen vuotuisen 15 %:n keskimääräisen kasvutavoitteen, Suomen ulkopuolisen liiketoiminnan 50 milj. euron liikevaihdon tavoitteen vuoden 2016 loppuun mennessä ja omavaraisuusasteen tavoitetason vähintään 35 % yli suhdanteen.

Yhtiön hallitus tarkensi vuotuista sijoitetun pääoman 6 %:n tuottotavoitetta koskemaan operatiivista liiketoimintaa. Tarkennettu sijoitetun pääoman tuottotavoite perustuu EPRA-suosituksiin aiempien IFRS-standardien mukaan laskettujen lukujen sijaan eliminoiden tuotoista muun muassa käypien arvojen muutokset.

Osinkopolitiikkaa muutettiin vastaamaan paremmin yhtiön kasvutavoitteita. Osinkopolitiikkansa mukaisesti yhtiö pyrkii jakamaan vuosittain osinkona keskimäärin 1/3 nettotuloksesta ilman käypien arvojen muutoksia ja niiden verovaikutuksia.

Osana kansainvälistymistavoitteitaan Technopolis analysoi mahdollisia kasvukohteita Itämeren alueelta ja Pohjoismaista. Keskeisinä kriteereinä hankinnoille ovat kohteen riittävä koko ja kasvumahdollisuudet, erinomainen sijainti kasvukeskuksissa, korkealaatuinen ja muuntojoustava kiinteistökanta sekä positiivinen kassavirta. Hankinnan tulee vaikuttaa positiivisesti osakekohtaiseen

tulokseen ja lisäksi ostettavan kohteen ja asiakaskannan tulee soveltua Technopoliksen liiketoimintakonseptiin. Yhtiö tutkii myös joidenkin konseptiinsa sopimattomien kohteiden myymistä.

Arvio toiminnan riskeistä ja epävarmuustekijöistä

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

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. Vuonna 2013 toteutettujen yritysostojen myötä yhtiön riskit valuuttakurssien muutoksille ovat kasvaneet. Valuuttasuojapolitiikkansa mukaisesti yhtiö ei suojaa tase-eriä. Valuuttamääräiset liiketapahtumat kirjataan tapahtumapäivän kurssiin. Näistä aiheutuneet kurssierot kirjataan laajan tuloslaskelman muihin liiketoiminnan kuluihin tai rahoituskuluihin ja -tuottoihin liiketapahtuman luonteen mukaisesti.

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

Yhtiön vuokrasopimukset jakaantuvat kahteen ryhmään, määräaikaisiin ja toistaiseksi voimassa oleviin vuokrasopimuksiin. Yhtiö pyrkii käyttämään molempia sopimustyyppisiä markkinatilanteesta, kiinteistöistä ja vuokralaisasiakkaan toimialasta riippuen.

Taloudellisen vuokrausasteen alentuminen voi pienentää vuokra- ja palvelutuottoja ja tulosta sekä alentaa sijoituskiinteistöjen käypiä arvoja ja sitä kautta omavaraisuusastetta. Nykyinen sopimusrakenne antaa asiakkaille mahdollisuuden joustavasti muuttaa toimitilojen määrää liiketoiminnan muuttuessa. Sopimusrakenteen joustavuus voi muodostaa riskin konsernille, mutta se on olennainen osa Technopoliksen palvelukonseptia. Yhtiöllä on vahvaa pitkäaikaista kokemusta ja osaamista tästä toimintamallista erilaisissa talouden suhdannevaiheissa.

Technopolis kiinnittää uudisrakennushankkeissa huomiota laatuun sekä kiinteistön koko elinkaaren hallittavuuteen. Suunnitteluvaiheessa huomioidaan kiinteistön ylläpidon ja huollon vaatimukset tavoitteena toteuttaa ympäristöä säästäviä ratkaisuja mm. energiankulutuksen, toimitilojen muuntojoustavuuden ja kierrättämismahdollisuuksien suhteen. Technopolis suorittaa kiinteistöjen ostojen yhteydessä normaalit kiinteistö- ja ympäristökatselmuksia 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, Liettua, Norjassa, Venäjällä ja Virossa. Suomessa emoyhtiöllä on useita tytär- ja osakkuusyhtiöitä. Alkuvuodesta Technopolis Oyj yhtiöitti valtaosan Suomen kiinteistöistä viiteen alueelliseen kiinteistöyhtiöön. Tilikaudella yhtiö hankki sijoituskiinteistöjä Oulusta Peltolasta sekä Espoosta Falcon Business Parkin. Liettua, emoyhtiöllä on tytäryhtiö Technopolis Lietuva UAB (100 %), joka omistaa Vilnan kampukseen liittyvät kolme kiinteistöyhtiötä 31.5.2013 tehdyllä kaupalla. Norjan tytäryhtiöiden Technopolis Holding AS:n ja Technopolis Holding 2 AS:n kautta konserni omistaa 51 %:n osuuden Fornebu kampuksen omistavasta Technopolis AS:stä. Toimistokampanuksen kauppa toteutettiin 11.12.2013. Venäjällä emoyhtiö hallinnoi Pulkovon kiinteistöjään Technopolis St. Petersburg LLC:n (100 %) kautta. Viron tytäryhtiö Technopolis Baltic Holding OÜ (100 %) omistaa 51 %:n osuuden Technopolis Ülemiste AS:sta.

Yhtiökokoukset

Varsinainen yhtiökokous 2013

Technopoliksen varsinainen yhtiökokous pidettiin 27.3.2013 Oulussa.

Varsinaisen yhtiökokouksen päätökset

Tilinpäätös ja osingonjako

Vuoden 2013 yhtiökokous vahvisti konsernin ja emoyhtiön tilinpäätöksen tilikaudelta 2012 ja myönsi vastuuvapauden yhtiön hallitukselle ja toimitusjohtajalle. Yhtiökokous päätti hallituksen ehdotuksen mukaisesti jakaa osinkoa 0,20 euroa osakkeelta. Osinko maksettiin osakkeenomistajalle, joka täsmäytyspäivänä 3.4.2013 oli merkitty Euroclear Finland Oy:n pitämään yhtiön osaksluetteloon. Osingon maksupäivä oli 10.4.2013.

Hallitus ja hallituksen palkkiot

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

Yhtiön hallituksen jäsenille päätettiin maksaa vuosipalkkiota seuraavasti: 50 000 euroa hallituksen puheenjohtajalle, 30 000 euroa hallituksen varapuheenjohtajalle sekä 25 000 euroa kullekin muille hallituksen jäsenille. Lisäksi päätettiin, että hallituksen kokouksiin osallistumisesta maksetaan hallituksen jäsenille vuosipalkkioiden lisäksi kokouspalkkiota 600 euroa ja hallituksen puheenjohtajalle 1 200 euroa hallituksen kokoukselta ja valiokuntien puheenjohtajille 800 euroa ja valiokuntien jäsenille 600 euroa valiokuntien kokoukselta, ja että hallituksen sekä valiokuntien jäsenten matkakulut korvataan yhtiön matkustussäännön mukaisesti.

Yhtiökokous päätti, että vuosipalkkion saaminen edellyttää, että hallituksen jäsen sitoutuu hankkimaan 50 %:lla vuosipalkkiostaan Technopolis Oy:n osakkeita markkinoilta julkisessa kaupankäynnissä muodostuvaan hintaan. Osakkeet hankitaan kolmen viikon kuluessa siitä, kun osavuositarkastus ajalta 1.1.–31.3.2013 on julkistettu. Jos osakkeita ei sisäpiirisääntelyn johdosta voida hankkia edellä mainittuna aikana, ne hankitaan ensimmäisenä sellaisena ajankohtana, kun se voimassa olevien sisäpiirisääntöjen mukaisesti on mahdollista. Hallituksen jäsen ei saa luovuttaa vuosipalkkiona saatuja osakkeita ennen kuin hänen jäsenyytensä hallituksessa on päättynyt.

Yhtiökokouksen jälkeen pidetyssä hallituksen järjestäytymiskokouksessa hallitus nimesi keskuudestaan tarkastusvaliokunnan ja palkitsemisvaliokunnan jäsenet. Tarkastusvaliokunnan puheenjohtaja on Carl-Johan Granvik ja muut jäsenet ovat Sari Aitokallio ja Pekka Korhonen. Palkitsemisvaliokunnan puheenjohtaja on Timo Ritakallio ja muut jäsenet ovat Jorma Haapamäki ja Matti Pennanen. Hallituksen näkemyksen mukaan kaikki hallituksen jäsenet ovat riippumattomia yhtiöstä ja, Timo Ritakalliota lukuun ottamatta, sen merkittävistä osakkeenomistajista.

Tilintarkastaja

Yhtiön tilintarkastajaksi valittiin uudelleen KHT-yhteisö KPMG Oy Ab päävastuullisena tilintarkastajanaan Ari Eskelinen, KHT.

Osakkeenomistajien nimitystoimikunta

Yhtiökokous päätti perustaa osakkeenomistajien nimitystoimikunnan valmistelemaan hallituksen jäsenten valintaa ja palkkioita koskevat ehdotukset yhtiökokoukselle sekä hyväksyä osakkeenomistajien nimitystoimikunnan työjärjestyksen. Toimikunta asetetaan toistaiseksi.

Osakkeenomistajien nimitystoimikunta koostuu kolmesta osakkeenomistajien nimeämästä jäsenestä. Lisäksi yhtiön hallituksen puheenjohtaja osallistuu nimitystoimikunnan työhön asiantuntijana.

Osakkeenomistajia edustavien jäsenten nimeämisoikeus on vuosittain niillä kolmella osakkeenomistajalla, joiden osuus yhtiön kaikkien osakkeiden tuottamista äänistä on Euroclear Finland Oy:n pitämän yhtiön osaksluettelon perusteella suurin syyskuun 1. päivänä, kuitenkin siten, että mikäli osakkeenomistaja, joka on hajauttanut omistustaan esimerkiksi useisiin rahastoihin ja jolla on arvopaperimarkkinain mukainen velvollisuus ottaa nämä omistukset huomioon ilmoittaessaan omistussuutensa muutoksista, esittää viimeistään elokuun 31. päivänä yhtiön hallituksen puheenjohtajalle asiaa koskevan kirjallisen pyynnön, tällaisen osakkeenomistajan useisiin rahastoihin tai rekistereihin merkityt omistukset lasketaan yhteen nimeämisoikeuden ratkaisevaa ääniosuutta laskettaessa. Mikäli osakkeenomistaja ei halua käyttää nimeämisoikeuttaan, oikeus siirtyy seuraavaksi suurimmalle omistajalle, jolla muutoin ei olisi nimeämisoikeutta. Toimikunnan jäsenten toimikausi päättyy vuosittain uuden toimikunnan tultua nimetyksi.

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

Nimitystoimikunta on antanut 31.1.2014 julkistetulla pörssitiedotteella hallituksen jäsenten valintaan ja palkitsemiseen liittyvät ehdotuksensa vuoden 2014 varsinaista yhtiökokousta varten.

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 7 556 100 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 muu-

ten kuin osakkeenomistajien omistamien osakkeiden suhteessa (suunnattu hankkiminen). Valtuutus on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättymiseen saakka, kuitenkin enintään 30.6.2014 asti.

Varsinaisen yhtiökokouksen 27.3.2013 antama valtuutus päättää osakeannista sekä osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisesta on kumottu 1.11.2013 pidetyn ylimääräisen yhtiökokouksen päätöksellä.

Ylimääräinen yhtiökokous

Technopoliksen ylimääräinen yhtiökokous pidettiin 1.11.2013 Espoossa.

Ylimääräisen yhtiökokouksen päätökset

Hallituksen valtuutus

Yhtiökokous valtuutti hallituksen päättämään uusien osakkeiden antamisesta maksua vastaan seuraavasti:

Valtuutuksen nojalla hallitus voi yhdellä tai useammalla päätöksellä antaa osakkeita enintään 45 500 000 kappaletta. Valtuutuksen enimmäismäärä vastaa noin 60 %:a yhtiön kaikista osakkeista.

Uudet osakkeet annetaan yhtiön osakkeenomistajille siinä suhteessa kuin he ennestään omistavat yhtiön osakkeita (merkintätuoikeusanti).

Hallitus päättää kaikista muista osakkeiden antamiseen liittyvistä seikoista.

Valtuutus on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättymiseen saakka, kuitenkin enintään 30.6.2014 asti. Valtuutus kumoaa varsinaisen yhtiökokouksen 27.3.2013 antaman valtuutuksen päättää osakeannista sekä osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisesta.

Osakkeisiin liittyviä tapahtumia ja liputusilmoitukset

Maaliskuussa 2013 merkittiin optio-oikeuksilla 2007C yhteensä 14 859 Technopolis Oyj:n uutta osaketta sekä annettiin 69 379 uutta osaketta suunnatussa maksuttomassa osakeannissa liittyen konsernin avainhenkilöiden osakepalkkiojärjestelmään 2010–2012. Uudet osakkeet merkittiin kaupparekisteriin 2.4.2013.

Huhtikuussa 2013 merkittiin optio-oikeuksilla 2007C yhteensä 240 933 Technopolis Oyj:n uutta osaketta. Osakkeet merkittiin kaupparekisteriin 15.5.2013.

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

Lokakuussa 2013 merkittiin optio-oikeuksilla 2007C yhteensä 4 171 Technopolis Oyj:n uutta osaketta. Osakkeet merkittiin kaupparekisteriin 5.11.2013.

Yhtiön hallitus päätti ylimääräisen yhtiökokouksen 1.11.2013 antaman valtuutuksen perusteella 4.11.2013 merkintätuoikeusannista ja laskea liikkeeseen enintään 30 362 402 uutta osaketta, mikä vastaa noin 40 %:a yhtiön osakkeiden lukumäärästä.

Merkintätuoikeusannin lopullinen tulos julketettiin 5.12.2013. Annissa merkittiin kaikki tarjotut 30 362 402 uutta osaketta. Merkintähinta oli 3,29 euroa osakkeelta ja yhtiö keräsi osakeannilla kulujen ja palkkioiden vähentämisen jälkeen noin 98,7 miljoonaa euroa. Osakkeet rekisteröitiin kaupparekisteriin 9.12.2013. Ne otettiin 10.12.2013 kaupankäynnin kohteeksi NASDAQ OMX Helsingin pörssilistalle.

Lisäksi Technopolis Oyj:n tytäryhtiölle Technopolis Hitech Oy:lle palautui 18.10.2013 1 403 Technopolis Oyj:n osaketta yhtiön 2010–2012 osakepalkkiojärjestelmän ehtojen mukaisesti avainhenkilön työsuhteen päättymisen johdosta. Technopolis Hitech Oy myi 21.11.2013 hallussaan olleet 1 403 Technopolis Oyj:n osaketta sekä Technopolis Oyj:n merkintätuoikeusannin perusteella saatut osakkeisiin oikeuttavat merkintäoikeudet.

Katsauskauden lopussa 31.12.2013 yhtiön osakemäärä oli 106 268 407 kappaletta. Osakkeet ovat samanlaisia ja kullakin osakkeella on yksi ääni yhtiökokouksessa. Yhtiön osakepääoma on 96 913 626,29 euroa.

Hallituksen käytettävissä olevat valtuutukset

Hallituksella on vuoden 2013 ylimääräisen yhtiökokouksen antamat valtuutukset osakeannista päättämiseksi ja varsinaisen yhtiökokouksen 2013 antamat valtuudet osakeyhtiölain tarkoittamien osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamiseksi sekä omien osakkeiden hankkimiseksi ja/tai pantiksi ottamiseksi. Katsauskauden aikana toteutetun osakeannin jälkeen hallitus voi päättää vielä enintään 15 137 598 uuden osakkeen antamisesta.

Yhtiön hallitus ei ole käyttänyt varsinaisen yhtiökokouksen 2013 antamaa valtuutusta omien osakkeiden hankkimiseksi ja/tai pantiksi ottamiseksi eikä yhtiön hallussa katsauskauden päättyessä ollut sen omia osakkeita.

Hallituksen voitonjakoesitys

Yhtiön voitonjakokelpoiset varat olivat tilikauden päättyessä 21 791 456 euroa. Hallitus ehdottaa jaettavaksi osinkoa 0,10 (osakeantikorjattu vertailuluku: 0,18) euroa osaketta kohden eli yhteensä 10 626 840,70 euroa. Muu osuus ehdotetaan jätettäväksi voittovarojen tilille. Ehdotettu osinko on noin 32 % osakekohtaisesta tuloksesta ilman sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutosta ja ei-operaatiivisten verojen vaikutuksia.

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 2014 yhtiökokous

Vuoden 2014 yhtiökokous järjestetään Espoossa 26.3.2014. 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.

Katsauskauden jälkeisiä tapahtumia

Yhtiöllä ei ole ollut 31.12.2013 jälkeen merkittäviä tapahtumia.

Tulevaisuuden näkymät

Yhtiö arvioi vuoden 2014 liikevaihdon kasvavan 27–32 % ja käyttökateen 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.

Viisivuotiskatsaus

	2013	2012	2011	2010	2009
Tuloslaskelmatiedot					
Liikevaihto	126 335	107 330	92 835	81 181	76 401
Liiketoiminnan muut tuotot	1 996	1 609	1 223	1 565	2 426
Käyttökate	64 125	55 750	47 539	41 404	39 965
Liikevoitto	43 854	48 031	71 990	43 015	2 315
Tulos ennen veroja	22 649	34 476	60 015	33 587	-9 446
Tulos tilikaudelta emoyhtiön omistajille	28 832	25 821	46 700	23 254	-7 443
Tasetiedot					
Taseen loppusumma	1 560 368	1 082 734	962 879	827 611	706 090
Valmiit sijoituskiinteistöt	1 410 418	956 520	843 778	727 672	596 729
Rakenteilla olevat sijoituskiinteistöt	26 390	57 559	61 698	54 058	51 054
Rahat ja pankkisaamiset	54 095	15 676	12 507	4 485	4 519
Oma pääoma	624 289	389 527	343 167	307 602	261 843
Korollinen vieras pääoma	861 863	608 140	547 712	457 868	388 702
Tunnusluvut ja liiketoimintatiedot					
Liikevaihdon muutos, %	17,71	15,61	14,35	6,26	5,28
Käyttökateen muutos, %	15,02	17,27	14,82	3,60	8,06
Liikevoitto/liikevaihto, %	34,71	44,75	77,55	52,99	3,03
Oman pääoman tuotto, % (ROE)	6,23	7,36	15,00	8,24	-2,79
Sijoitetun pääoman tuotto, % (ROI)	3,56	5,46	8,95	6,15	1,87
Omavaraisuusaste, %	40,21	36,19	35,84	37,38	37,30
Nettovelkaantumisaste, %	129,39	152,10	155,96	147,39	146,72
Koronmaksukyky	5,34	4,49	3,67	4,87	3,78
Luototusaste, %	59,47	59,47	59,98	58,04	59,11
Liiketoiminnan rahavirta/osake, euro	0,53	0,50	0,41	0,35	0,43
Bruttoinvestoinnit taseen pitkäaikaisiin varoihin	466 727	115 766	105 256	134 387	66 029
Henkilöstö konserniyhtiöissä, keskimäärin	187	178	158	135	152

	2013	2012	2011	2010	2009
Osakekohtaiset tiedot ¹⁾					
Tulos/osake, laimentamaton, euro	0,30	0,33	0,63	0,33	-0,11
Tulos/osake, laimennusvaikutuksella oikaistu, euro	0,30	0,33	0,63	0,33	-0,11
Oma pääoma/osake, euro	4,62	4,46	4,47	4,03	3,92
Osakkeiden (osakeanti-oikaistu) lukumäärä, laimentamaton, keskimäärin	85 352 432	77 452 917	73 767 027	71 038 733	66 738 067
Osakkeiden (osakeanti-oikaistu) lukumäärä, laimennettu, keskimäärin	85 531 524	77 710 463	73 966 877	71 208 585	66 738 067
Osakkeiden (osakeanti-oikaistu) lukumäärä, kauden lopussa	106 268 407	83 709 282	73 767 027	73 767 027	66 738 067
Osakkeiden markkina-arvo, euro	462 267 570	284 865 826	212 339 897	258 610 980	177 770 557
Osakkeiden vaihto, kpl	22 095 150	18 994 144	30 084 022	22 547 191	18 870 550
Osakkeiden vaihto keskimääräisestä lukumäärästä, %	25,89	27,17	47,46	36,94	32,91
Kurssit, euro					
Ylin kurssi	5,16	3,67	3,80	3,65	3,40
Alin kurssi	3,72	2,64	2,24	2,55	1,68
Keskikurssi	4,39	3,25	3,09	3,09	2,59
Kurssi 31.12.	4,35	3,40	2,88	3,50	2,66
Osinko/osake, euro	0,10 ²⁾	0,18	0,17	0,15	0,13
Osinko tuloksesta, %	33,46 ²⁾	54,15	27,15	44,62	-115,57
Efektivinen osinkotuotto, %	2,30 ²⁾	5,31	5,97	4,17	4,84
P/E-luku	14,55	10,21	4,55	10,70	-23,88

¹⁾ Vertailuvuosien osakekohtaiset tiedot on osakeantioikaistu vuoden 2012 ja 2013 osakeantien johdosta

²⁾ Osingonjakoehdotus

Esittämisvaluutta, 1 000 euroa

	2013	2012	2011	2010	2009
EPRA ja kiinteistötunnusluvut					
Vuokrattava pinta-ala, m ²	842 300	644 300	576 900	527 800	453 600
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings)	40 479	29 860	25 467	20 941	21 656
Operatiivisen tuloksen muutos, %	35,57	17,25	17,59	-3,30	43,22
Operatiivinen tulos/osake (EPRA Earnings per share)	0,47	0,38	0,34	0,29	0,32
Taloudellinen vuokrausaste, %	93,60	95,34	95,06	94,44	94,36
Vajaakäyttöaste (EPRA Vacancy Rate)	6,40	4,66	4,94	5,56	5,64
Vertailukelpoisten kohteiden vuokratuottojen muutos, % (EPRA Like-for-like Rental Growth)	-0,41	2,35	6,80	-1,85	-0,43
Nettovuokratuotto, % (EPRA Net Initial Yield)	7,60	7,80	7,80	7,65	7,60
Nettovarallisuus (EPRA Net Asset Value, NAV)	521 056	428 292	376 298	333 221	290 116
Nettovarallisuus/osake (EPRA NAV per share)	4,90	5,12	5,10	4,52	4,35

Konsernin laaja tuloslaskelma ja tase

	Liitetieto	2013	2012
Liikevaihto	1, 2	126 335	107 330
Liiketoiminnan muut tuotot	2	1 996	1 707
Työsuhde-etuuksista aiheutuvat kulut	3	-11 867	-11 005
Poistot	4	-2 660	-2 015
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos	11	-17 611	-5 705
Liiketoiminnan muut kulut	5	-52 338	-42 282
Liikevoitto		43 854	48 031
Rahoitustuotot yhteensä	6	1 868	1 261
Rahoituskulut yhteensä	6	-23 021	-14 815
Osuus osakkuusyritysten tuloksista	13	-52	0
Tulos ennen veroja		22 649	34 476
Tuloverot	7, 15	8 909	-7 526
Tilikauden tulos		31 558	26 950
Muut laajan tuloksen erät			
Erät, jotka voidaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi:			
Muuntoerot	7, 18	-3 517	944
Myytävissä olevat rahoitusvarat	6, 7, 14	29	21
Johdannaiset	6, 7	3 024	-3 970
Muihin laajaan tuloksen eriin liittyvät verot	7	-740	971
Tilikauden muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen		-1 204	-2 035
Tilikauden laaja tulos yhteensä		30 354	24 916
Tilikauden tuloksen jakautuminen			
Emoyhtiön osakkeenomistajille		28 832	25 821
Määräysvallattomille omistajille		2 725	1 129
Yhteensä		31 558	26 950
Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen			
Emoyhtiön osakkeenomistajille		27 629	23 787
Määräysvallattomille omistajille		2 725	1 129
Yhteensä		30 354	24 916
Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos			
Osakemäärä, laimentamaton	8	85 352 432	77 452 917
Osakekohtainen tulos, laimentamaton		0,30	0,33
Osakemäärä, laimennusvaikutuksella oikaistu		85 531 524	77 710 463
Osakekohtainen tulos, laimennusvaikutuksella oikaistu		0,30	0,33

	Liitetieto	31.12.2013	31.12.2012
VARAT			
Pitkäaikaiset varat			
Aineettomat hyödykkeet	9	6 303	5 558
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	10	6 122	5 278
Valmiit sijoituskiinteistöt	11	1 410 418	956 520
Rakenteilla olevat sijoituskiinteistöt	11	26 390	57 559
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat	12	12 447	8 453
Osuudet osakkuusyrityksissä	13	5 986	6 056
Sijoitukset ja saamiset	14	6 123	6 454
Laskennalliset verosaamiset	15	15 825	2 740
Pitkäaikaiset varat yhteensä		1 489 614	1 048 618
Lyhytaikaiset varat			
Myyntisaamiset	16	6 278	4 991
Muut lyhytaikaiset saamiset	16	10 381	13 448
Rahavarat	17	54 095	15 676
Lyhytaikaiset varat yhteensä		70 754	34 116
VARAT YHTEENSÄ		1 560 368	1 082 734
OMA PÄÄOMA JA VELAT			
Oma pääoma			
Osakepääoma	18	96 914	96 914
Ylikurssirahasto		18 551	18 551
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		215 513	116 274
Muut rahastot		-3 758	-6 071
Oman pääoman ehtoinen laina		74 221	
Muuntoerot		- 3 218	299
Edellisten tilikausien voitto		142 207	121 668
Tilikauden tulos		28 832	25 821
Emoyhtiön osakkeenomistajien osuus omasta pääomasta		569 261	373 456
Määräysvallattomien omistajien osuus omasta pääomasta		55 027	16 071
Oma pääoma yhteensä		624 289	389 527
Velat			
Laskennalliset verovelat	15	32 799	49 735
Pitkäaikaiset rahoitusleasingvelat	19, 20	34 199	33 919
Muut pitkäaikaiset rahoitusvelat	19, 20	682 630	466 090
Pitkäaikaiset velat yhteensä		749 628	549 744
Lyhytaikaiset rahoitusleasingvelat	19, 20	2 450	3 411
Ostovelat	19, 20	8 632	6 010
Muut lyhytaikaiset rahoitusvelat	19, 20	175 369	134 042
Lyhytaikaiset velat yhteensä		186 451	143 463
Velat yhteensä		936 079	693 207
OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ		1 560 368	1 082 734

Konsernin rahavirtalaskelma

	2013	2012
Liiketoiminnan rahavirta		
Tilikauden tulos	31 558	26 950
Oikaisut:		
Sijoituskiinteistöjen arvomuutokset	17 611	5 705
Poistot	2 660	2 015
Osuus osakkuusyhtiöiden tuloksista	52	
Luovutusvoitot	-4	-96
Muut oikaisut, joihin ei liity maksutapahtumaa	290	247
Rahoitustuotot ja -kulut	21 153	13 554
Verot	-8 909	7 526
Käyttöpääoman muutos	1 227	1 039
Saadut korot	224	160
Saadut osingot	16	13
Maksetut korot ja maksut	-8 431	-10 281
Muut rahoituserät liiketoiminnasta	-10 244	-4 407
Maksetut verot	-2 041	-3 256
Liiketoiminnan rahavirta	45 162	39 168
Investointien rahavirta		
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	-114 417	-107 172
Investoinnit muihin sijoituksiin		-2
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-4 195	-8 250
Myönnetty lainat	-1 590	
Lainasaamisten takaisinmaksut	250	20
Luovutustulot muista sijoituksista		50
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutustulot	5 913	99
Tytäryritysten hankinta	-65 462	-662
Ostetut osakkuusyhtiöosakkeet		-670
Myydyt osakkuusyhtiöosakkeet	12	
Investointien rahavirta	-179 488	-116 586
Rahoituksen rahavirta		
Oman pääoman ehtoisten lainojen nostot	75 000	
Pitkäaikaisten lainojen lisäys	285 039	96 326
Pitkäaikaisten lainojen vähennys	-291 170	-58 236
Maksetut osingot	-15 474	-12 673
Maksullinen osakeanti	100 416	32 652
Määräysvallattomien pääomansijoitus	10 580	1 813
Lyhytaikaisten lainojen muutos	9 689	20 884
Rahoituksen rahavirta	174 081	80 766
Rahavarojen muutos	39 755	3 347
Valuuttakurssien muutosten vaikutus	-1 336	-178
Rahavarat tilikauden alussa	15 676	12 507
Rahavarat tilikauden lopussa	54 095	15 676

¹⁾ Määräysvallattomien omistajien osuuksien hankinnat, jotka eivät johtaneet muutokseen määräysvallassa

Oman pääoman muutoslaskelma

Emoyrityksen omistajille kuuluva oma pääoma											
	Osakepää- oma	Ylikurssi- rahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Suojaus- instrumentti- rahasto	Käyvän arvon rahasto	Oman pääoman ehtoinen laina	Muuntoerot	Kertyneet voittovarot	Emoyrityk- sen omista- jille kuuluva oma pääoma	Määräys- vallattomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
Oma pääoma 1.1.2012	96 914	18 551	84 190	-3 247	155		-645	134 121	330 038	13 129	343 167
Laaja tulos											
Tilikauden tulos								25 821	25 821	1 129	26 950
Muut laajan tuloksen erät											
Muuntoerot							944		944		944
Johdannaiset				-2 998					-2 998		-2 998
Myytavissä olevat rahoitusvarat					20				20		20
Tilikauden laaja tulos yhteensä				-2 998	20		944	25 821	23 787	1 129	24 916
Liiketoimet omistajien kanssa											
Osingonjako								-12 677	-12 677		-12 677
Osakeanti			32 071						32 071		32 071
Toteutetut osakeoptiot			13						13		13
Osakesidonnainen palkitseminen								394	394		394
Tytäryhtiöomistussuuksien muutokset ¹⁾								78	78		78
Määräysvallattomien omistajien sijoitus										1 813	1 813
Muut muutokset								-249	-249		-249
Liiketoimet omistajien kanssa			32 084					-12 454	19 631	1 813	21 444
Oma pääoma 31.12.2012	96 914	18 551	116 274	-6 245	175		299	147 489	373 456	16 071	389 527
Oma pääoma 1.1.2013	96 914	18 551	116 274	-6 245	175		299	147 489	373 456	16 071	389 527
Lask.verojen kirjausperiaatteen muutoksen vaikutus, IAS 8								9 473	9 473		9 473
Oikaistu oma pääoma 1.1.2013	96 914	18 551	116 274	-6 245	175		299	156 962	382 929	16 071	399 000
Laaja tulos											
Tilikauden tulos								28 832	28 832	2 725	31 558
Muut laajan tuloksen erät											
Muuntoerot							-3 517		-3 517		-3 517
Johdannaiset				2 283					2 283		2 283
Myytavissä olevat rahoitusvarat					30				30		30
Tilikauden laaja tulos yhteensä				2 283	30		-3 517	28 832	27 629	2 725	30 354
Liiketoimet omistajien kanssa											
Osingonjako								-15 129	-15 129	-358	-15 488
Osakeanti			98 715						98 715		98 715
Oman pääoman ehtoisen lainan liikkeeseen lasku						74 221			74 221		74 221
Toteutetut osakeoptiot			524						524		524
Osakesidonnainen palkitseminen								301	301		301
Määräysvallattomien omistajien sijoitus										36 589	36 589
Muut muutokset								73	73		73
Liiketoimet omistajien kanssa			99 239			74 221		-14 755	158 705	36 231	194 936
Oma pääoma 31.12.2013	96 914	18 551	215 513	-3 962	204	74 221	-3 218	171 039	569 261	55 027	624 289

¹⁾ Määräysvallattomien omistajien osuuksien hankinnat, jotka eivät johtaneet muutokseen määräysvallassa

Konsernitilinpäätöksen laatimisperiaatteet

Yrityksen perustiedot

Technopolis on teknologiayritysten toimintaympäristöihin erikoistunut konserni, jonka tarjoamassa palvelukokonaisuudessa yhdistyvät toimitilat, yrityspalvelut ja kehityspalvelut. Technopolis toimii Suomessa Oulun seudulla, pääkaupunkiseudulla, Jyväskylässä, Kuopiossa, Lappeenrannassa ja Tampereella, Venäjällä Pietarissa, Virossa Tallinnassa, Liettuaissa Vilnassa ja Norjassa Oslolla. Konsernin emoyhtiö on Technopolis Oyj, englannin kielellä Technopolis Plc. Yhtiön kotipaikka on Oulu, Suomi ja rekisteröity osoite Elektriikkatie 8, 90590 Oulu.

Technopolis Oyj:n hallitus on 13. helmikuuta 2014 hyväksynyt konsernitilinpäätöksen julkistettavaksi. Jäljennös konsernitilinpäätöksestä on saatavissa yhtiön internet-sivuilta osoitteesta www.technopolis.fi/sijoittajille. Suomen osakeyhtiölain mukaan varsinaisella yhtiökokouksella on oikeus hyväksyä, hylätä tai muuttaa tilinpäätöstä sen julkistamisen jälkeen.

Konsernitilinpäätöksen laatimisperiaatteet

Technopolis Oyj:n konsernitilinpäätös on laadittu kansainvälisten tilinpäätösstandardien (International Financial Reporting Standards, IFRS) mukaisesti. Tilinpäätöstä laadittaessa on noudatettu 31.12.2013 voimassa olevia, EU:ssa käyttöön hyväksytyjä IAS- ja IFRS-standardeja sekä SIC- ja IFRIC-tulkintoja. Tilinpäätöstitiedot esitetään tuhansina euroina.

Konsernitilinpäätöksessä sijoituskiinteistöt, myytävissä olevat rahoitusvarat, johdannaissopimukset ja osakepakkiojärjestelmän rahana maksettava osuus on arvostettu käypään arvoon. Muilta osin konsernitilinpäätös on laadittu alkuperäisiin hankintamenoihin perustuen.

Konserni on muuttanut vuoden 2013 alusta alkaen laskennallisten verojen kirjausperiaatetta IAS 8 -standardin 14 (b) kohdan perusteella. Kyseisen kohdan mukaisesti laatimisperiaatetta saa muuttaa, jos muutoksen ansiosta tilinpäätös antaa luotettavaa ja merkityksellisempää informaatiota liiketoimien, muiden tapahtumien tai olosuhteiden vaikutuksista yhteisön taloudelliseen asemaan, taloudelliseen tulokseen ja rahavirtoihin. Yhtiö arvioi realisoivansa kiinteistöyhtiöomistuksiaan myymällä kiinteistöyhtiöiden osakkeita aiemmin sovelletun kiinteistön myyntioletuksen asemesta. Kirjausperiaatteen muutoksen vaikutus on 6,0 milj. euroa. Lisäksi konsernirakenteen muutoksesta, jossa emoyhtiö yhtiöitti kiinteistökannan alueellisiin kiinteistöyhtiöihin, aiheutui 3,5 milj. euron muutos laskennallisiin veroihin. Muutokset on kirjattu avaavan taseen 1.1.2013 omaan pääomaan kertyneiden voittovarojen lisäykseksi ja laskennallisten verojen vähennykseksi. Vastaavilla muutoksilla konsernin omavaraisuusaste olisi 31.12.2012 ollut 36,7 % ja oma pääoma/osake 5,06 euroa. Kirjausperiaatteen muutos vaikuttaa myös tulevaisuudessa laskennallisten verojen kertymiseen ja omavaraisuusasteeseen. Aikaisempien kausien vertailutietoja ei ole oikaistu. Mikäli aikaisempien kausien vertailutietoja olisi oikaistu, olisi muutos vaikuttanut 1.1.2012 omaan pääomaan ja lasken-

nallisiin veroihin 5,8 milj. euroa. Kirjausperiaatteen muutoksen vaikutus vuoden 2012 tulokseen puolestaan olisi ollut 1,4 milj. euroa.

Konserni on huomionut standardi- ja tulkintamuutokset, jotka tulivat voimaan 1.1.2013, kuten uusi IFRS 13 Käyvän arvon määrittäminen sekä muutetut IAS 19 Työsuhde-etuudet, IAS 1 Tilinpäätöksen esittäminen ja IFRS 7 Rahoitusinstrumentit. IFRS 13 on laajentanut käypään arvoon arvostettavien omaisuuserien liitetietoja. Nämä muutokset koskevat sijoituskiinteistöjen arvostusmenetelmästä esitettäviä tietoja, arvostusmenetelmää sovellettaessa käytettäviä muita kuin havainnoitavissa olevia syöttötietoja ja sijoituskiinteistöjen luokkia, joista liitetiedot esitetään. Muiden standardimuutosten vaikutukset konsernin tilinpäätökseen ovat vähäiset.

Konsernitilinpäätöksen laajuus

Konsernitilinpäätös käsittää emoyhtiö Technopolis Oyj:n sekä ne yhtiöt, joissa emoyhtiö hallitsee suoraan tai välillisesti yli 50 %:a osakkeiden tuottamasta äänimäärästä tai sillä muutoin määräysvalta. Osakkuusyritykset ovat yrityksiä, joissa konsernilla on huomattava vaikutusvalta. Huomattava vaikutusvalta toteutuu, kun konsernilla on yli 20 % yrityksen äänivallasta tai kun konsernilla on muutoin huomattava vaikutusvalta, mutta ei määräysvaltaa.

Konserniyhtiöiden keskinäisen osakeomistuksen eliminoinnissa on käytetty hankintamenetelmää. Konserni on soveltanut IFRS 1 -siirtymäsäännöksen sallimaa helpotusta olla soveltamatta IFRS 3 -standardia siirtymispäivää (1.1.2004) edeltäviin liiketoimintojen yhdistämissiin. Siirtymispäivän jälkeiset ennen 1.1.2010 toteutetut liiketoimintojen yhdistämiset on käsitelty silloin voimassa olleen IFRS 3 -standardin mukaisesti ja 1.1.2010 alkaen konserni on soveltanut uudistettua IFRS 3 -standardia, jonka mukaan kaikki hankintaan liittyvät kulut kirjataan kuluksi laajaan tuloslaskelmaan. Ehdollinen lisäkauppahinta on arvostettava käypään arvoon, vaikka lisäkauppahinnan toteutumisen ei hankinta-ajankohtana oletettaisi olevan todennäköistä. Hankintahetken jälkeen tapahtuneet muutokset ehdollisessa kauppahintavelassa kirjataan tulosvaikutteisesti. Hankinnoissa, joihin on sovellettu IFRS 3 -standardia, hankittujen kohteiden yksilöitävissä olevat varat, velat ja ehdolliset velat arvostetaan hankinta-ajankohdan käypiin arvoihin. Jos hankinta-ajankohtana hankitun yhtiön hankintameno ylittää konsernin osuuden hankitun yrityksen nettovarallisuuden käyvästä arvosta, kirjataan erotus liikearvoksi. Tilikauden aikana hankitut tytäryhtiöt on yhdistelty konserniin siitä hetkestä alkaen, jolloin niihin on syntynyt määräysvalta. Tytäryrityksen omistusmuutoksista syntyvät vaikutukset kirjataan suoraan konsernin omaan pääomaan silloin kun konsernin määräysvalta säilyy. Tytäryrityksen tappioita voidaan kohdistaa määräysvallattomille omistajille silloinkin, kun ne ylittävät heidän sijoitustensa määrän.

Mikäli konserni on ostanut sijoituskiinteistön, joka ei ole IFRS 3 -standardin mukainen liiketoimintojen yhdistäminen, sijoituskiinteistö on kirjattu hankintahetkellä hankintameno. Hankitun

sijoituskiinteistön hankintameno on sisällytetty kauppahinta sekä hankinnasta välittömästi joh-
tuvat menot, kuten hankintaan liittyvät asiantuntijapalkkiot, varainsiirtoverot ja muut transaktio-
menot.

Konsernin sisäiset liiketapahtumat, sisäiset saamiset ja velat sekä sisäinen voitonjako on eliminoitu.
Tilikauden voiton jakautuminen emoyhtiön omistajille ja määräysvallattomille omistajille on esi-
tetty laajan tuloslaskelman yhteydessä, ja määräysvallattomille omistajille kuuluva osuus omasta
pääomasta on esitetty omana eränään osana omaa pääomaa.

Osakkuusyrietykset on yhdistelty pääomaosuusmenetelmällä. Konsernin osuus osakkuusyrietyksen
tilikauden voitosta tai tappiosta kirjataan laajaan tuloslaskelmaan omana eränään. Jos konsernin
osuus osakkuusyrietyksen tappiosta ylittää kirjanpitoarvon, kirjanpitoarvon ylittäviä tappiota ei yh-
distellä, ellei konserni ole sitoutunut osakkuusyrietyksen velvoitteiden täyttämiseen.

Keskinäiset kiinteistöosaakeyhtiöt on yhdistelty suhteellisella yhdistelyllä niin, että keskinäisten
kiinteistöosaakeyhtiöiden taseet ja laajat tuloslaskelmat on yhdistelty konsernin omistaman osuu-
den suhteessa rivi riviltä vastaaviin riveihin konsernin tilinpäätöksessä. Mikäli suhteellisesti yhdis-
telyllä yhtiöillä on laajassa tuloslaskelmassa tai taseessa eriä, jotka yksinomaan kuuluvat konser-
nille tai muille omistajille, on nämä huomioitu tämän mukaisesti myös konsernitilinpäätöksessä.
Suhteellisesti yhdisteltäessä määräysvallattomille kuuluvaa osuutta ei synny.

Ulkomaan rahan määräiset liiketapahtumat

Konsernin yksiköiden tulosta ja taloudellista asemaa koskevat luvut määritetään siinä valuutassa,
joka on kunkin yksikön pääasiallisen toimintaympäristön valuutta ("toimintavaluutta"). Konser-
nitilinpäätös on esitetty euroina, joka on konsernin emoyrietyksen toiminta- ja esittämisvaluutta.
Konsernilla on euron lisäksi Yhdysvaltojen dollari-, Venäjän rupla-, Liettuan liti- ja Norjan kruu-
numääräisiä eriä.

Ulkomaan rahan määräiset liiketapahtumat on kirjattu toimintavaluutan määräisinä käyttäen ta-
pahtumapäivänä vallitsevaa kurssia. Ulkomaan rahan määräiset monetaariset saamiset ja velat on
muunnettu euroiksi käyttäen tilinpäätöspäivän kurssia. Ulkomaan rahan määräiset ei-monetaa-
riset erät on arvostettu tapahtumapäivän kurssiin, paitsi käypiin arvoihin arvostetut erät, jotka on
muunnettu euroiksi käyttäen arvostuspäivän valuuttakurssia.

Ulkomaan rahan määräisistä liiketapahtumista ja monetaaristen erien muuntamisesta syntyneet
voitot ja tappiot on kirjattu laajaan tuloslaskelmaan rahoitustuottoihin ja -kuluihin. Liiketoiminnan
kurssivoitot ja -tappiot sisältyvät vastaaviin eriin liikevoiton yläpuolelle.

Ulkomaisten konserniyhtiöiden laajojen tuloslaskelmien tuotto- ja kuluerät on muunnettu euroiksi
tilikauden keskikurssin ja taseet tilinpäätöspäivän kurssin mukaan, mikä aiheuttaa taseessa omaan
pääomaan kirjattavan muuntoeron, jonka muutos kirjataan muihin laajan tuloksen eriin. Myös ul-
komaisten tytäryhtiöiden hankintamenon eliminoinnista ja hankinnan jälkeen kertyneistä oman

pääoman eristä syntyvät muuntoerot kirjataan muihin laajan tuloksen eriin. Tytäryrietyksen mah-
dollisen myynnin yhteydessä muuntoerot kirjataan laajaan tuloslaskelmaan osana myyntivoittoa
tai -tappiota.

Konsernilla on venäläinen tytäryhtiö Pietarissa, Venäjällä, jonka tilinpäätöksen toimintavaluutta
on Venäjän rupla, neljä liettualaista tytäryhtiötä Vilnassa, Liettuaassa, joiden tilinpäätöksen toimin-
tavaluutta on Liettuan liti, sekä seitsemän tytäryhtiötä Oslossa, Norjassa, joiden tilinpäätöksen toi-
mintavaluutta on Norjan kruunu.

Tuloutusperiaatteet

Konsernin liikevaihto koostuu pääosin liiketoiminnasta saaduista toimitilojen vuokratuotoista ja
palvelutuotoista. Liikevaihto on oikaistu välillisillä veroilla, myynnin oikaisuerillä ja valuuttamää-
räisen myynnin kurssierolla. Konsernin tuotot kirjataan, kun on todennäköistä, että liiketoimeen
liittyvä taloudellinen hyöty koituu yhteisön hyväksi. Valtaosa sijoituskiinteistöjen vuokratuotoista
on kirjattu tuotoiksi IAS 17:n mukaisesti tulosvaikutteisesti tasasuuruksina erinä koko vuokratuot-
okaudelle. Muutamien asiakkaiden maksamat vuokrat ovat niin kutsuttuja muuttuvia vuokria, jossa
vuokrat perustuvat vuokralle ottajan liikevaihtoon. Liikevaihtoon sidotut vuokrat tuloutetaan tili-
kauden aikana sopimusten mukaisesti ja tasataan toteumaa vastaavaksi tilikauden lopussa. Palve-
lutuotot kirjataan IAS 18:n mukaisesti, kun palvelut on suoritettu.

Julkiset avustukset

Julkiset avustukset kirjataan, kun on kohtuullisen varmaa, että yritys täyttää niihin liittyvät ehdot ja
avustukset tullaan saamaan. Erilaisiin kehittämisohjelmiin saadut avustukset esitetään liiketoimin-
nan muissa tuotoissa. Kehittämisohjelmiin kohdistuvat kulut on puolestaan esitetty liiketoiminnan
muissa kuluissa olevissa palvelukuluissa sekä työsuhde-etuuksista aiheutuissa kuluissa.

Aineettomat hyödykkeet ja aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet

Aineettomat hyödykkeet ja aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet arvostetaan kertyneillä pois-
toilla ja arvonalentumisilla vähennettyyn alkuperäiseen hankintameno ja ne poistetaan niiden
taloudellisen vaikutusajan ennalta laadittujen poistosuunnitelmien mukaisesti. Aineettomat
oikeudet poistetaan pääosin 20 %:n ja koneet ja kalusto 25 %:n tasapoistoilla alkuperäisestä hankin-
tamenosta. Poistot on esitetty laajassa tuloslaskelmassa poistoissa.

Myöhemmin syntyneet lisämenot aktivoidaan, jos on todennäköistä, että niistä koituu yritykselle
lisää vastaista taloudellista hyötyä ja ne ovat luotettavasti määritettävissä ja kohdistettavissa hyö-
dykkeelle. Muussa tapauksessa ne kirjataan laajaan tuloslaskelmaan kuluksi.

Tutkimusmenot kirjataan kuluksi laajaan tuloslaskelmaan. Uusien ja merkittävästi parannettujen tuotteiden suunnittelusta johtuvat kehittämismenot aktivoidaan taseeseen aineettomiin hyödykkeisiin siitä lähtien, kun kehittämisvaiheen menot ovat luotettavasti määritettävissä, tuotteen valmiiksi saattaminen on teknisesti toteutettavissa, konserni pystyy käyttämään tuotetta tai myymään sen, konserni pystyy osoittamaan kuinka tuote tulee tuottamaan todennäköisesti vastaista taloudellista hyötyä ja konsernilla on sekä aikomus että resurssit saattaa kehitystyö loppuun ja käyttää tuotetta tai myydä se. Aktivoidut kehittämismenot sisältävät ne materiaali-, työ- ja testausmenot sekä mahdolliset aktivoidut vieraan pääoman menot, jotka johtuvat välittömästi hyödykkeen saatamisesta valmiiksi sille aiotuun käyttötarkoitukseen. Aiemmin kuluksi kirjattuja kehittämismenoja ei aktivoida enää myöhemmin.

Aineettomien hyödykkeiden ja aineellisten käyttöomaisuushyödykkeiden taloudellinen vaikutusaika tarkistetaan vuosittain ja niiden kirjanpitoarvoja arvioidaan mahdollisten arvonalentumisten varalta. Jos on viitteitä arvonalentumisesta, arvioidaan kyseisestä omaisuuserästä sen kerrytettävissä oleva rahamäärä. Kerrytettävissä oleva rahamäärä arvioidaan lisäksi vuosittain keskeneräisistä aineettomista hyödykkeistä riippumatta siitä, onko arvonalentumisesta viitteitä.

Kerrytettävissä oleva rahamäärä on omaisuuserän käypä arvo vähennettynä myynnistä aiheutuville menoilla tai käyttöarvo sen mukaan, kumpi niistä on suurempi. Käyttöarvolla tarkoitetaan kyseisestä omaisuuserästä tai rahavirtaa tuottavasta yksiköstä saatavissa olevia arvioituja vastaisia nettorahavirtoja, jotka diskontataan nykyarvoonsa. Diskonttauskorkona käytetään ennen veroa määritettyä korkoa, joka kuvastaa markkinoiden näkemystä rahan aika-arvosta ja omaisuuserään liittyvistä erityisriskeistä.

Jos havaitaan, että omaisuuserän kirjanpitoarvo on suurempi kuin sen tulevaisuudessa kerryttämä rahamäärä, arvonalentumistappio kirjataan tulosaikutteisesti kuluksi. Jos arvonalentumistappio myöhemmin osoittautuu aiheettomaksi, aiemmin kirjattu arvonalentumistappio voidaan peruuttaa kirjaamalla se tulosaikutteisesti. Arvonalentumista ei voida peruuttaa enempää kuin mikä omaisuuserän kirjanpitoarvo olisi ilman arvonalentumistappion kirjaamista, eikä mahdolliseen liikearvoon tehtyä arvonalentumistappiota peruuteta.

Konsernissa ei ole tilinpäätöshetkellä hyödykkeitä, joiden taloudellinen vaikutusaika olisi arvioitu rajoittamattomaksi, tai liikearvoa, jonka arvon alentumista pitäisi testata vuosittain arvonalentumistestein.

Sijoituskiinteistöt

Sijoituskiinteistöt ovat kiinteistöjä, joita konserni pitää hallussaan hankkiakseen vuokratuottoa tai omaisuuden arvon nousua. Sijoituskiinteistöt sisältävät konsernin omistamat rakennukset sekä rakennetut ja rakentamattomat maa-alueet. Sijoituskiinteistöihin kuuluu myös rahoitusleasingso- pimuksella vuokralle otettuja kiinteistöjä. Muulla kuin rahoitusleasingso- pimuksella vuokralle otet- tuja kiinteistöjä ei ole luokiteltu sijoituskiinteistöiksi. Sijoituskiinteistöt arvostetaan käyvän arvon mallin mukaisesti. Technopolis-konsernilla on omassa käytössä ainoastaan pieniä toimitiloja kiin- teistöissä, jotka ovat muuten määritettävissä sijoituskiinteistöiksi. Tämän vuoksi omassa käytössä

olevia tiloja ei ole kirjattu erikseen hankintamenomallin mukaisesti, vaan ne sisällytetään käyvän arvon laskentaan.

Sijoituskiinteistöjen arvonmuutos kirjataan omana eränään laajaan tuloslaskelmaan. Tilikaudella syntynyt sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos johtuu koko vuoden valmiina olleiden ja omis- tettujen kiinteistöjen arvonmuutoksen lisäksi tilikaudella rakenteilla olevien kiinteistöjen määrittä- misestä käypään arvoon ja tilikaudella kirjatusta hankintamenon lisäyksistä.

Käyvän arvon laskentamalli ja arvonmäärittämisprosessi

Sijoituskiinteistöjen käypää arvoa määritettäessä pyritään selvittämään tarkastushetkellä toimivil- la markkinoilla maksetut hinnat kiinteistöistä, jotka ovat luonteeltaan, sijainniltaan, kunnoltaan tai vuokrasopimusrakenteeltaan yhteneviä. Jos toimivilta markkinoilta ei ole löydettävissä vertailtavia hintoja, käypä arvo voidaan määrittää oikaisemalla toimivien markkinoiden hintoja tarkasteluhetkeä ja -tilannetta vastaavaksi tai määrittämällä se tulevaisuuden tuottojen perusteella kassavirtapohjai- sesti.

Konsernin käyttämä käyvän arvon malli perustuu kiinteistökohtaisesti määritettävään kassavir- ta-analyysiin, jossa sijoituskiinteistön käypä arvo määritetään diskonttaamalla arvioitujen tulevai- suuden tuottojen ja kulujen nettokassavirta nykyhetkeen. Tulevaisuuden tuotot perustuvat ole- massa oleviin sopimuksiin. Olemassa olevat sopimukset katsotaan päättyväksi niiden ensimmäisen mahdollisen irtisanomishetken ja sen jälkeisen irtisanomisajan päätyttyä. Tämän jälkeen toimitilat oletetaan vuokrattavan markkinavuokralle. Markkinavuokra on yhtiön itse määrittämä vuokra, joka määritetään sekä tila- että kiinteistökohtaisesti. Myös arvonmäärittämisprosessi tyhjänä oleville tiloille määritetään markkinavuokra. Vajaakäyttöaste määritellään kiinteistökohtaisesti vuosittain koko laskentajaksolle. Kohdekohtaisiksi tuotoiksi luetaan vuokrat, käyttökorvaukset, autopaiikka- tuotot ja kokoustilatuotot. Vuokria ja markkinavuokria korotetaan vuosittain inflaatio-odotuksella.

Nettokassavirta muodostuu vajaakäyttöasteella oikaistuista tulevaisuuden vuokratuotoista vähen- nettyinä vuosittaisilla viimeisimpiin tietoihin pohjautuvilla hoitokustannuksilla. Kullekin yhtiölle on määritetty pitkän tähtäimen kunnossapitosuunnitelma, joka sisällytetään vuosikohtaisesti net- tokassavirtalaskentaan. Arvioitujen tulevaisuuden tuottojen ja kulujen nettokassavirta diskonta- taan nykyhetkeen nettotuottovaatimuksesta ja inflaatio-odotuksesta saadulla diskonttokorolla. Yhtiö pyytää kvartaaleittain kahdelta ulkopuoliselta arvioitsijalta lausunnon kiinteistö- ja aluekoh- taisista nettotuottovaatimuksista. Käytettävä nettotuottovaatimus on näiden vaihteluvälien keski- arvo. Nettokassavirran nykyarvoon lisätään laskentakauden jälkeisen jäännösarvon nykyarvo.

Rakentamattomat maa-alueet arvostetaan rakennusoikeuden arvon perusteella, jos se olennaisesti poikkeaa maa-alueen hankintamenosta.

Yhtiö analysoi sisäisesti kohdekohtaiset laskelmat ja arvioi niissä käytetyt parametrit sekä aluejoh- tajan että konsernihallinnon kanssa. Mallin sekä siinä käytettävät parametrit auditoi säännöllisesti ulkopuolinen AKA-kiinteistöarvioitsija. Lisäksi konserni hankkii harkintansa mukaan omien las- kelmien tueksi ulkopuoliselta arvioitsijalta arviokirjoja merkittävimmistä kohteistaan sekä raken- nus oikeuksien arvoista.

Rakenteilla olevat sijoituskiinteistöt

Rakennusaikana syntyneet sijoituskiinteistön rakentamiseen liittyvät hankintamenot, niihin liittyvät mahdolliset tontin vuokrat, korkokulut ja työsuhde-etuuksista aiheutuvat kulut aktivoidaan taseeseen rakenteilla oleviin sijoituskiinteistöihin. Rakenteilla olevat sijoituskiinteistöt arvostetaan tämän jälkeen valmiusasteen mukaisesti käypään arvoon edellyttäen, että käypä arvo on luotettavasti määriteltävissä. Rakenteilla olevien sijoituskiinteistöjen käypä arvo määritetään samalla laskentamallilla kuin valmiiden sijoituskiinteistöjen käypä arvo. Rakenteilla olevien sijoituskiinteistöjen valmiusasteen mukainen käyvän arvon muutos kirjataan laajaan tuloslaskelmaan. Rakenteilla olevat sijoituskiinteistöt esitetään erillään valmiista sijoituskiinteistöistä ja ne siirretään valmiisiin sijoituskiinteistöihin käyvässä arvossaan käyttöönotton yhteydessä.

Käypään arvoon arvostaminen

Konsernitilinpäätöksessä sijoituskiinteistöt, myytävissä olevia rahoitusvarat, johdannaisopimukset ja osakepalkkiojärjestelmän rahana maksettavaa osuus on arvostettu käypään arvoon.

Käypään arvoon arvostetut omaisuuserät, jotka luokituvat hierarkiatasolle 1, perustuvat täysin samanlaisten omaisuuserien noteerattuihin (oikaisemattomiin) hintoihin toimivilla markkinoilla, kuten NASDAQ OMX Helsingin pörssin kursseihin arvonnäytöspäivänä. Tason 2 omaisuuserien tai velkojen käyvät arvot perustuvat merkittäviltä osin muihin syöttötietoihin kuin tasoon 1 sisältyviin noteerattuihin hintoihin mutta kuitenkin tietoihin, jotka kyseiselle omaisuuserälle tai velalle ovat havainnoitavissa joko suoraan hintana tai epäsuorasti hinnoista johdettuna. Näiden instrumenttien käyvän arvon määrittämisessä konserni käyttää yleisesti hyväksyttyjä arvostusmalleja, joiden syöttötiedot kuitenkin perustuvat merkittäviltä osin havainnoitaviin markkinatietoihin. Tason 3 omaisuuserien käyvät arvot puolestaan perustuvat omaisuuserää koskeviin syöttötietoihin, jotka eivät perustu havainnoitavissa olevaan markkinatietoon (ei havainnoitavissa olevat syöttötiedot), vaan merkittäviltä osin johdon arvioihin ja niiden käyttöön yleisesti hyväksytyissä arvostusmalleissa.

Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat

Ennakkomaksuihin ja keskeneräisiin hankintoihin on kirjattu keskeneräisten pitkäaikaisten varojen lisäyksiä, jotka on aktivoitu taseeseen. Tällaisia ovat muun muassa sijoituskiinteistöihin tehtyt ajanmukaistamiset sekä mahdolliset muut hankkeet, jotka tulee kirjata keskeneräisiin siihen saakka, kunnes ne valmistuvat.

Vuokrasopimukset

Vuokrasopimukset luokitellaan rahoitusleasingopimuksiksi ja muiksi vuokrasopimuksiksi sen perusteella, missä määrin vuokratun hyödykkeen omistamiselle ominaiset riskit tulevat vuokralleottajalle tai vuokralle antajalle. Rahoitusleasingopimuksiksi luokitellaan sellaiset vuokrasopimukset,

joissa vuokralle ottajalle siirtyä olennainen osa omaisuuserän omistamiseen liittyvistä riskeistä ja eduista. Jos omaisuuserän omistamiseen liittyvät riskit ja edut eivät siirry, kyseessä on muu vuokrasopimus. Muut vuokrasopimukset kirjataan tulosvaikutteisesti tasasuuruksina erinä vuokra-ajan kuluessa, jollei jokin muu systemaattinen peruste kuvaa paremmin sopimuksen tosiasiallista luonnetta.

Konserni vuokralle antajana

Vuokrasopimukset, joissa omistamiselle ominaiset riskit ja edut jäävät vuokralle antajalle, käsitellään muina vuokrasopimuksina. Konsernilla kaikki vuokralle annetut vuokrasopimukset ovat muita vuokrasopimuksia. Valtaosa vuokratuotoista kirjataan tuloslaskelmaan tasaerinä vuokra-ajan kuluessa. Muutamien asiakkaiden vuokrat perustuvat vuokralle ottajan liikevaihtoon. Kaikki vuokratuotot kirjataan liikevaihtoon.

Konsernilla ei ole vuokralle annettuna sellaisia pitkäaikaisia toimitilavuokrasopimuksia, jotka luokitellaan rahoitusleasingopimuksiksi.

Konserni vuokralle ottajana

Vuokrasopimukset, joissa omistamiselle ominaiset riskit ja edut eivät siirry vuokralle ottajalle, käsitellään muina vuokrasopimuksina. Valtaosa konsernin vuokralle ottamista vuokrasopimuksista on muita vuokrasopimuksia. Tällaisista sopimuksista vuokratulot kirjataan laajaan tuloslaskelmaan tasaerinä vuokra-ajan kuluessa.

Vuokralle ottaja kirjaa rahoitusleasingopimukset vuokrasopimuksen alkamispäivänä taseeseen varoiksi ja veloiksi hyödykkeen käypään arvoon tai sitä alempaan vähimmäisvuokrien nykyarvoon ja ne poistetaan taseesta sinä aikana, jona hyödykettä odotetaan käytettävän. Maksettavat leasingvuokrat jaetaan rahoitusmenoon ja velan vähennykseen.

Konsernilla on vuokralle otettuna sellaisia pitkäaikaisia toimitilavuokrasopimuksia, jotka luokitellaan rahoitusleasingopimuksiksi. Tällöin kiinteistöjen omistamiselle olennaiset riskit ja edut ovat siirtyneet vuokralle ottajalle.

Oma pääoma

Osakepääomana esitetään osakkeet, jotka on laskettu liikkeeseen ennen vuotta 2010. Tämän jälkeen liikkeeseen lasketuista osakkeista saadut varat on kirjattu sijoitetun vapaan pääoman rahastoon (SVOP). Menot, jotka liittyvät oman pääoman ehtoisten instrumenttien liikkeeseen laskuun tai hankintaan, kirjataan oman pääoman vähennykseksi. Jos emoyhtiö hankkii takaisin omia oman pääoman ehtoisia instrumentteja, näiden instrumenttien hankintameno vähennetään omasta pääomasta.

Oman pääoman ehtoinen laina

Oman pääoman ehtoinen joukkovelkakirjalaina eli ns. hybridilaina on laina, joka esitetään konsernitilinpäätöksessä omassa pääomassa. Hybridilaina on muita velkasitoumuksia heikommassa etuoikeusasemassa. Lainan velkakirjanhaltijoilla ei ole osakkeenomistajille kuuluvia oikeuksia, eikä laina laimenna nykyisten osakkeenomistajien omistuksia. Menot, jotka liittyvät oman pääoman ehtoisten instrumenttien liikkeeseen laskuun tai hankintaan, kirjataan oman pääoman vähennykseksi verovaikutuksella vähennettynä.

Rahoitusvarat ja -velat

Technopolis-konsernin rahoitusvarat on luokiteltu IAS 39 Rahoitusinstrumentit: kirjaaminen ja arvostaminen -standardin mukaisesti seuraaviin ryhmiin: käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat, lainat ja muut saamiset sekä myytävissä olevat rahoitusvarat. Luokittelu tapahtuu rahoitusvarojen ja -velkojen hankinnan tarkoituksen perusteella ja ne luokitellaan alkuperäisen hankinnan yhteydessä. Rahoitusinstrumentit merkitään alun perin kirjanpitoon saadun tai maksetun vastikkeen perusteella käypään arvoon. Transaktiomenot on sisällytetty rahoitusvarojen ja -velkojen alkuperäiseen kirjanpitoarvoon, kun kyseessä on erä, jota ei arvosteta käypään arvoon tuloksen kautta. Kaikki rahoitusvarojen ja -velkojen ostot ja myynnit kirjataan kaupantekopäivänä.

Rahoitusvarojen taseesta pois kirjaaminen tapahtuu silloin, kun konserni on menettänyt sopimusperusteisen oikeuden rahavirtoihin tai kun se on siirtänyt merkittävältä osin riskit ja tuotot konsernin ulkopuolelle.

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat -ryhmään sisältyvät kaupankäyntitarkoituksessa pidettävät varat. Kaupankäyntitarkoituksessa pidettävät rahoitusvarat on hankittu pääasiallisesti voiton saamiseksi lyhyen aikavälin markkinahintojen muutoksista. Kaupankäyntitarkoituksessa pidettävien ryhmään kuuluvat myös sellaiset johdannaiset, joita ei käsitellä IAS 39 Rahoitusinstrumentit: kirjaaminen ja arvostaminen -standardin mukaisen suojauslaskennan mukaan. Kaupankäyntitarkoituksessa pidettävät sekä 12 kuukauden sisällä erääntyvät rahoitusvarat sisältyvät lyhytaikaisiin muihin varoihin.

Ryhmän erät on arvostettu käypään arvoon ja kaikkien tämän ryhmän sijoitusten käypä arvo on määritetty toimivilla markkinoilla julkaistujen hintanoteerausten tai yleisesti hyväksyttyjen optiohinnoittelumallien pohjalta. Käyvän arvon muutoksista johtuvat sekä realisoitumattomat että realisoituneet voitot ja tappiot sekä niihin liittyvät verot kirjataan tulosvaikutteisesti sillä kaudella, jonka aikana ne syntyvät.

Lainoihin ja muihin saamisiin liittyvät maksut ovat kiinteät tai määritettävissä ja niitä ei noteerata toimivilla markkinoilla, eikä yhtiö pidä niitä kaupankäyntitarkoituksessa. Tähän ryhmään sisältyvät konsernin rahoitusvarat, jotka on aikaansaatu luovuttamalla rahaa, tavaroita tai palveluja velalliselle. Ne arvostetaan jaksotettuun hankintamenuun, ja ne sisältyvät lyhyt- ja pitkäaikaisiin rahoitusvaroihin; viimeksi mainittuihin, mikäli ne erääntyvät yli 12 kuukauden kuluttua. Konserni

kirjaa yksittäisestä saamisesta arvonalentumistappion, kun on olemassa objektiivista näyttöä siitä, että saamista ei saada perityksi täysimääräisesti.

Myytävissä olevat rahoitusvarat ovat johdannaisvaroihin kuulumattomia varoja, jotka on nimenomaisesti määritetty tähän ryhmään tai joita ei ole luokiteltu muuhun ryhmään. Ne kuuluvat pitkäaikaisiin rahoitusvaroihin, jos ne on tarkoitus pitää yli 12 kuukauden ajan tilinpäätöspäivästä. Muussa tapauksessa ne kuuluvat lyhytaikaisiin rahoitusvaroihin.

Myytävissä olevien rahoitusvarojen käyvän arvon muutokset kirjataan muihin laajan tuloksen eriin ja esitetään käyvän arvon rahastossa verovaikutus huomioiden. Käyvän arvon muutokset siirretään omasta pääomasta laajaan tuloslaskelmaan silloin, kun sijoitus myydään tai sen arvo on alentunut siten, että sijoituksesta tulee kirjata arvonalentumistappio.

Korolliset velat kirjataan taseeseen jaksotettuun hankintamenuun käyttäen efektiivisen koron menetelmää. Lyhytaikainen korollinen vieras pääoma sisältää kaikki alle 12 kuukauden aikana erääntyvät korolliset velat, mukaan lukien yrityksen liikkeelle laskemat yritystodistukset.

Rahoitusvarojen arvon alentuminen

Konserni arvioi jokaisena raportointikauden päättymispäivänä, onko olemassa objektiivista näyttöä yksittäisen rahoitusvaroihin kuuluvan erän tai rahoitusvarojen ryhmän arvon alentumisesta. Mikäli osakesijoitusten käypä arvo on alittanut hankintamenon merkittävästi, tämä on osoitus myytävissä olevan osakkeen arvonalentumisesta. Jos arvonalentumisesta on näyttöä, käyvän arvon rahastoon kertynyt tappio siirretään tulosvaikutteiseksi eräksi. Myytävissä oleviin rahoitusvaroihin luokiteltujen oman pääoman ehtoisten sijoitusten arvonalentumistappiota ei peruuteta tulosvaikutteisesti, kun taas korkoinstrumentteihin kohdistuneen arvonalentumistappion myöhempi peruuntuminen kirjataan tulosvaikutteisesti.

Konserni kirjaa myyntisaamisista arvonalentumistappion, kun on olemassa objektiivista näyttöä siitä, että saamista ei saada perityksi täysimääräisesti. Velallisen merkittävät taloudelliset vaikeudet, konkurssin todennäköisyys, maksujen laiminlyönti tai maksusuorituksen viivästyminen yli 90 päivää ovat näyttöä myyntisaamisen arvonalentumisesta. Tulosvaikutteisesti kirjattavan arvonalentumistappion suuruus määritetään saamisen kirjanpitoarvon ja arvioitujen vastaisten rahavirtojen nykyarvon erotuksena. Mikäli arvonalentumistappion määrä pienenee jollakin myöhemmällä kaudella ja vähennyksen voidaan objektiivisesti katsoa liittyvän arvonalentumisen kirjaamisen jälkeiseen tapahtumaan, kirjattu tappio peruutetaan tulosvaikutteisesti.

Johdannaissopimukset ja suojauslaskenta

Konserni käyttää johdannaissopimuksia pääasiassa korkoriskiltä suojautumiseen. Korkojohdannaissopimukset määritellään tulevien korkovirtojen suojausinstrumenteiksi, ja konserni soveltaa sopimusten käsittelyyn rahavirran suojauslaskentaa silloin, kun IAS 39 -standardin asettamat suojauslaskentakriteerit täyttyvät. Johdannaissopimuksen käyvän arvon muutos kirjataan muihin laajan tuloksen eriin siltä osin kuin suojaus on tehokas. Suojauksen tehoton osuus kirjataan välittömästi laajaan tuloslaskelmaan rahoituseriin. Mikäli suojausinstrumenttina käytettävä johdannaissopimus erääntyy, myydään tai päätetään ennakkoaisesti, mutta suojattujen lainojen korkovirto-

jen toteutuminen on edelleen erittäin todennäköistä, koronvaihtosopimuksista kertyneet voitot ja tappiot jäävät omaan pääomaan ja ne kirjataan laajaan tuloslaskelmaan suojattujen korkovirtojen realisoituessa tulokseen. Mikäli suojattujen rahavirtojen toteutuminen ei enää ole erittäin todennäköistä, koronvaihtosopimuksista kertyneet voitot ja tappiot kirjataan heti omasta pääomasta laajaan tuloslaskelmaan rahoitustuottoihin ja -kuluihin.

Ne johdannaissopimukset, jotka eivät täytä suojauslaskennan soveltamisen kriteereitä, kirjataan tulosvaikutteisesti. Kyseiset sopimukset arvostetaan käypään arvoon ja niiden käyvän arvon muutokset kirjataan tulosvaikutteisesti.

Vieraan pääoman menot

Vieraan pääoman menot kirjataan kuluksi sillä tilikaudella, jonka aikana ne ovat syntyneet. Tietty ehdot täyttävän hyödykkeen hankkimisesta, rakentamisesta tai valmistamisesta välittömästi aiheutuneet vieraan pääoman menot sisällytetään kyseisen hyödykkeen hankintamenoon. Aktivoitavat vieraan pääoman menot ovat kiinteistökehitystoiminnan rakennushankkeita varten nostetuista lainoista johtuvat menot tai rahoituskulukertomella kerrotut rakennushankkeista lasketut menot, jos kyseiseen rakennushankkeeseen ei kohdistu erikseen nostettua lainaa. Rahoituskulueroin on konsernin tilikauden aikaisen korollisen vieraan pääoman painotettu keskikorko, joka määritetään vuosineljänneksittäin.

Rahavarat

Rahavarat koostuvat käteisestä rahasta, vaadittaessa nostettavissa olevista pankkitalletuksista ja muista lyhytaikaisista, erittäin likvideistä sijoituksista. Rahavaroihin luokitelluilla erillä on enintään kolmen kuukauden maturiteetti hankinta-ajankohdasta lukien.

Konsernitileihin liittyvät luottotilit sisältyvät lyhytaikaisiin rahoitusvelkoihin, ja ne on esitetty netotettuina, sillä konsernilla on sopimukseen perustuva laillinen kuittausoikeus, jonka mukaan se voi kuitata velkojalle suoritettavan määrän kokonaan tai osaksi tai muutoin eliminoida sen.

Työsuhde-etuudet

Lyhytaikaiset työsuhte-etuudet

Lyhytaikaisia työsuhte-etuuksia ovat palkat ja bonukset ja ne kirjataan kuluksi sillä tilikaudella, jonka aikana työ on suoritettu.

Työsuhteen päättymisen jälkeiset etuudet

Konsernin henkilöstö kuuluu maksuperusteisiin järjestelmiin, ja eläkejärjestelyistä aiheutuvat suoritukset kirjataan laajaan tuloslaskelmaan sillä tilikaudella, jota suoritus koskee.

Osakeperusteiset maksut

Optio-oikeudet arvostetaan käypään arvoon niiden myöntämishetkellä ja kirjataan kuluksi laajaan

tuloslaskelmaan tasaerinä oikeuden syntymisajanjakson aikana. Optioista kirjattava kulu perustuu konsernin arvioon siitä optioiden määrästä, joihin oletetaan syntyvän oikeus oikeuden syntymisajanjakson lopussa.

Käypä arvo määritetään Black-Scholes-optionhinnoittelumallin perusteella. Option käypä arvo määräytyy optioiden merkintähinnan, option voimassaoloajan, kohde-etuutena olevien osakkeiden myöntämispäivän hinnan, osakkeen hinnan odotettavissa olevan volatiliteetin ja riskittömän koron avulla. Osakkeen hinnan odotettavissa oleva volatiliteetti perustuu pääosin osakkeen historialliseen volatiliteettiin. Optioista syntyvä kulu kirjataan ansaintakaudella laajaan tuloslaskelmaan työsuhte-etuuksista aiheutuneiksi kuluiksi ja omaan pääomaan. Arvioiden muutokset kirjataan tulosvaikutteisesti. Kun optio-oikeuksia käytetään, osakemerkintöjen perusteella saadut rahasuoritukset (mahdollisilla transaktiomenoilla oikaistuna) kirjataan osakepääomaan (kirjanpidollinen vasta-arvo) ja sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon.

Emoyhtiöllä on lisäksi kaksi voimassa olevaa osakepalkkiojärjestelmää, joista ensimmäisestä päätti varsinainen yhtiökokous vuonna 2009 ja toisesta yhtiön hallitus keväällä 2013. Osakepalkkio-ohjelman mukaiset palkkiot suoritetaan osittain osakkeina ja osittain rahana. Osakepalkkio-ohjelman ehdot on kuvattu tarkemmin konsernin liitetiedoissa. Osakkeina suoritettava osuus kirjataan oikeuden syntymisajanjakson aikana työsuhte-etuuksista aiheutuneiksi kuluiksi ja konsernin omaan pääomaan. Rahana suoritettava osuus kirjataan oikeuden syntymisajanjakson aikana työsuhte-etuuksista aiheutuneiksi kuluksi ja velaksi.

Varaukset ja ehdolliset velat

Varaus kirjataan, kun konsernilla on aikaisemman tapahtuman seurauksena oikeudellinen tai tosiasiallinen velvoite, maksuvelvoitteen toteutuminen on todennäköistä ja velvoitteen suuruus on arvioitavissa luotettavasti. Varaukset arvostetaan niiden kattamiseksi vaadittavien menojen nykyarvoon. Jos osasta velvoitetta on mahdollista saada korvaus kolmannelta osapuolelta, korvaus kirjataan erilliseksi omaisuuseräksi, kun sen saaminen on käytännössä varmaa. Varausten määrä arvioidaan jokaisena tilinpäätöspäivänä ja määrä muutetaan vastaamaan parasta arviota tarkasteluhetkellä. Konsernilla ei ole tällaisia varauksia.

Ehdollinen velka on aikaisempien tapahtumien seurauksena syntynyt mahdollinen velvoite, jonka olemassaolo varmistuu vasta konsernin määräysvallan ulkopuolella olevan epävarman tapahtuman realisoituessa. Myös sellainen olemassa oleva velvoite, joka ei todennäköisesti edellytä maksuvelvoitteen täyttämistä tai jonka suuruutta ei voida luotettavasti määrittää, luokitellaan ehdolliseksi velaksi. Ehdolliset velat esitetään liitetiedoissa.

Verot

Tilikauden verokulu sisältää tilikauden verotettavaan tuloon perustuvan veron, aikaisempien tilikausien verojen oikaisu ja laskennallisten verojen muutokset. Konserni on muuttanut vuoden

2013 alusta alkaen laskennallisten verojen kirjausperiaatetta IAS 8 -standardin 14 (b) kohdan perusteella. Yhtiö arvioi realisoivansa kiinteistöyhtiöomistuksiaan myymällä kiinteistöyhtiöiden osakkeita aiemmin sovelletun kiinteistön myyntioletuksen asemesta. Osakkeiden arvo määritetään arvostamalla ne käypään arvoon ja vertaamalla osakkeiden käypää arvoa niiden hankintamenoon. Kirjausperiaatteen muutoksen vaikutus on 6,0 milj. euroa. Lisäksi konsernirakenteen muutoksesta, jossa emoyhtiö yhtiöitti kiinteistökannan alueellisiin kiinteistöyhtiöihin, aiheutui 3,5 milj. euron muutos laskennallisiin veroihin. Muutokset on kirjattu avaavan taseen 1.1.2013 omaan pääomaan kertyneiden voittovarojen lisäyksi ja laskennallisten verojen vähennykseksi. Kirjausperiaatteen muutos vaikuttaa myös tulevaisuudessa laskennallisten verojen kertymiseen ja omavaraisuusasteeseen. Vuonna 2012 sijoituskiinteistöistä kirjatut laskennalliset verosaamiset ja -velat eivät ole vertailukelpoisia vuoden 2013 lukuhiin edellä mainittujen laatimisperiaatemuutosten vuoksi.

Laskennallisia verosaamisia syntyy myös, jos tytäryhtiöllä on verotuksessa vahvistettuja tappioita. Laskennallisia verosaamisia on kirjattu siihen määrään asti, kun on oletettavissa, että vahvistetut tappiot pystytään hyödyntämään tulevaisuuden verotettavaa tuloa vastaan.

Laskennallisten verojen tilikauden muutos kirjataan tulosaikutteisesti. Muihin laajan tuloksen eriin liittyvät verot esitetään vastaavasti muissa laajan tuloksen erissä. Laskennallisten verojen laskemisessa on käytetty tilinpäätöspäivänä vahvistettua yhteisöverokantaa.

Liikevoitto

Konserni on määrittänyt liikevoiton seuraavasti: liikevoitto on nettosumma, joka muodostuu, kun liikevaihtoon lisätään liiketoiminnan muut tuotot, vähennetään työsuhte-etuuksista aiheutuneet kulut, poistot ja mahdolliset arvonalentumistappiot, sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokset sekä liiketoiminnan muut kulut. Kaikki muut kuin edellä mainitut tuloslaskelmaerät esitetään liikevoiton alapuolella. Kurssierot sisältyvät liikevoittoon, mikäli ne syntyvät liiketoimintaan liittyvistä eristä. Muussa tapauksessa ne kirjataan rahoituseriin.

Osakekohtainen tulos

Osakekohtainen tulos esitetään laimentamattomana ja laimennusvaikutuksella oikaistuna. Sekä laimentamattoman että laimennetun osakekohtaisen tuloksen laskennassa on tilikauden tuloksesta vähennetty oman pääoman ehtoisen lainan verovaikutuksella oikaistut kertyneet korot. Laimentamaton osakekohtainen tulos on laskettu emoyhtiön tilikauden keskimääräistä osakkeiden lukumäärää käyttäen. Laimennusvaikutuksella oikaistua osakekohtaista tulosta laskettaessa emoyhtiön tilikauden keskimääräistä osakkeiden lukumäärää on oikaistu optioiden oletetusta käytöstä tulevien lisäosakkeiden laimentavalla vaikutuksella. Optioiden käyttöä ei oteta huomioon osakekohtaista tulosta laskettaessa, jos osakkeen merkintähinta optiolla ylittää osakkeiden keskimääräisen markkina-arvon kauden aikana. Mikäli yhtiöllä on ollut osakeanti kuluvalle tai edellisellä tilikaudella, tilikauden keskimääräisiä osakkeiden lukumääriä on osakeantioikaistua osakekohtaisiin tuloksiin laskettaessa.

Lähipiiritapahtumat

Osapuolet kuuluvat toistensa lähipiiriin, mikäli toisella osapuolella on määräysvalta tai huomattava vaikutusvalta toisen päätöksentekoon. Yhtiön lähipiiriin kuuluvat osakkuusyritykset ja johtoon kuuluvat avainhenkilöt sekä näiden perheenjäsenet sekä sellaiset yhtiöt, joissa näillä henkilöillä on määräysvalta, yhteinen määräysvalta tai huomattava vaikutusvalta. Johtoon kuuluviin avainhenkilöihin kuuluvat emoyhtiön hallituksen jäsenet sekä konsernin johtoryhmän jäsenet.

Arvioiden käyttö

Tilinpäätöstä laadittaessa konsernin johto joutuu käyttämään harkintaa laatimisperiaatteita sovellettaessa ja tekemään tilinpäätöksen sisältöön vaikuttavia arvioita ja oletuksia. Konsernin tilinpäätöksen merkittävimmät arviot liittyvät sijoituskiinteistöjen käyvän arvon laskentamallissa käytettäviin parametreihin. Merkittävin yksittäinen muuttuja, jolla voi olla olennainen vaikutus sijoituskiinteistöjen käypään arvoon, on markkinoiden tuottovaatimus. Konsernin käyvän arvon mallissa käyttämä nettotuottovaatimus on kahden ulkopuolisen arvioitsijan antaman kiinteistö- tai aluekohtaisen nettotuottovaatimuksen vaihteluvälien keskiarvo. Sijoituskiinteistöjen käypää arvoa määritettäessä johto joutuu tekemään arvioita myös markkinavuokran, käyttöasteiden ja hoitokulujen osalta. Arvioita ja oletuksia tehtäessä johto on käyttänyt parhainta tietämystään, joka sillä tilinpäätöshetkellä on. Tulevaisuuden toteumat saattavat poiketa tämän hetken arvioista. Lisätietoja käyvän arvon muutoksista löytyy liitetietojen kohdasta 11.

Uusien tai muutettujen IFRS-standardien soveltaminen

Konserni on huomionnut IASB:n jo aiemmin julkistamat uudet standardit, kuten IFRS 10 Konsernitilinpäätös, IFRS 11 Yhteisjärjestelyt ja IFRS 12 Tilinpäätöksessä esitettävät tiedot osuuksista muissa yhteisöissä sekä muutetut IAS 27 Erillistilinpäätös, IAS 28 Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä, IAS 32 Rahoitusinstrumentit: esittämistapa ja IAS 39 Rahoitusinstrumentit: kirjaaminen ja arvostaminen ja IAS 36 Omaisuuserien arvon alentuminen. Uusilla standardeilla ei arvioida olevan merkittävää vaikutusta tilinpäätökseen.

Konsernitilinpäätöksen liitetiedot

1. SEGMENTTIRAPORTOINTI

Technopolis-konsernilla on tilinpäätöspäivänä viisi maantieteellisiin yksiköihin pohjautuvaa toiminta-segmenttiä: Suomi, Venäjä ja Viro, sekä vuoden 2013 aikana tulleet uudet maantieteelliset segmentit Liettua ja Norja. Segmenttijako perustuu konsernin vallitsevaan sisäiseen raportointiin sekä konsernin liiketoimintojen organisointiin. Segmenttien liikevaihto koostuu pääasiassa vuokra- ja palvelutuotoista.

Konsernin johto seuraa segmenttien liikevaihto- ja käyttökateasetusta. Käyttökate esittää yhtiön tilikauden tuloksen ennen poistoja, sijoituskiinteistöjen arvomuutosta, rahoitustuottoja ja -kuluja sekä tuloveroja. Konsernilla ei ole toimintasegmenttien välillä olennaisia sisäisiä eriä liikevaihdossa eikä käyttökateissa.

Kohdistamattomat erät on esitetty sarakkeessa "Muut", joka sisältää muun muassa konsernihallinnosta syntyneitä eriä sekä muita konsernille yhteisiä eriä ja varojen kohdalla segmenttien väliset konsernin sisäisten lainojen eliminoinnit. Segmentin varat sisältävät ne erät, jotka voidaan suoraan kohdistaa raportoitaville segmenteille, kuten sijoituskiinteistöt ja saamiset. Investointeihin on sisällytetty aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin sekä sijoituskiinteistöihin liittyvät investoinnit.

2013	Suomi	Norja	Viro	Venäjä	Liettua	Segmentit yhteensä	Muut	Konserni yhteensä
Liikevaihto vuokraus-toiminnasta	94 824	977	6 583	5 225	3 505	111 114		111 114
Liikevaihto palveluista	14 603	12	243	363		15 221		15 221
Liikevaihto	109 426	989	6 826	5 588	3 505	126 335		126 335
Liiketoiminnan muut tuotot	939	23	49	11		1 022	973	1 996
Liiketoiminnan kulut	-54 312	-419	-3 331	-4 074	-984	-63 121	-1 085	-64 206
Käyttökate	56 082	558	3 509	1 525	2 521	64 196	-71	64 125
Sijoituskiinteis-töjen käyvän arvon muutokset	-17 180	-59	1 293	-1 670	5	-17 611		-17 611
Poistot								-2 660
Liikevoitto								43 854
Rahoitustuotot ja -kulut								-21 205
Tulos ennen veroja								22 649
Tuloverot								8 909
Tilikauden tulos								31 558
Varat	1 147 909	231 875	101 430	104 139	77 120	1 662 471	102 103	1 560 368
Investoinnit	74 939	117	22 588	15 853	5 115	118 612		118 612

2012	Suomi	Norja	Viro	Venäjä	Liettua	Segmentit yhteensä	Muut	Konserni yhteensä
Liikevaihto vuokraus-toiminnasta	83 500		4 549	4 703		92 752		92 752
Liikevaihto palveluista	13 954		296	328		14 578		14 578
Liikevaihto	97 454		4 845	5 031		107 330		107 330
Liiketoiminnan muut tuotot	919		158	1		1 078	630	1 707
Liiketoiminnan kulut	-47 192		-1 857	-3 648		-52 698	-589	-53 287
Käyttökate	51 180		3 147	1 383		55 710	40	55 750
Sijoituskiinteis-töjen käyvän arvon muutokset	-11 980		-155	6 431		-5 705		-5 705
Poistot								-2 015
Liikevoitto								48 031
Rahoitustuotot ja -kulut								-13 554
Tulos ennen veroja								34 476
Tuloverot								-7 526
Tilikauden tulos								26 950
Varat	935 663		89 758	90 938		1 116 359	-33 625	1 082 734
Investoinnit	95 285		6 953	13 528		115 766		115 766

2. LIIKEVAIHTO JA LIIKETOIMINNAN MUUT TUOTOT

	2013	2012
Liikevaihto vuokraus-toiminnasta	111 114	92 752
Liikevaihto palveluista	15 221	14 578
Liikevaihto yhteensä	126 335	107 330

Muutamien asiakkaiden vuokrat perustuvat vuokralle ottajan liikevaihtoon. Tällaisia muuttuvia vuokria on kirjattu tilikauden liikevaihtoon 2 185 tuhatta euroa (1 920 tuhatta euroa vuonna 2012).

Konsernin vuokrattava pinta-ala oli vuoden lopussa yhteensä 842 300 kerrosneliometriä (644 300 kerrosneliometriä 31.12.2012). Konsernin taloudellinen vuokrausaste vuoden lopussa oli 93,6 % (95,3 %).

Konsernin vuokrasopimuskanta oli vuoden lopussa 470,5 milj. euroa (296,1 milj.euroa). Vuokratuottojen kertymät on laskettu nykyisten vuokrasopimusten mukaisesti ilman indeksikorotuksia. Toistaiseksi voimassa olevat sopimukset on huomioitu sopimuksissa mainitun irtisanomisajan päättymiseen asti.

Vuokrasopimuskanta pinta-alasta, %	31.12.2013	31.12.2012
Irtisanomisaika, kk		
0-3	15,6	13,8
3-6	19,0	25,3
7-9	2,8	7,4
10-12	6,4	6,7
>12 kk	56,2	46,8
Yhteensä	100,0	100,0
Keskimääräinen voimassaoloaika, kk	35	39
Vuokrasopimuskanta, milj. euroa	470,5	296,1
Liiketoiminnan muut tuotot		
Kehittämishotelmien saadut toiminta-avustukset	1 333	1 302
Käyttöomaisuuden myyntivoitto	4	98
Muut tuotot	659	307
Liiketoiminnan muut tuotot yhteensä	1 996	1 707

Liiketoiminnan muut tuotot sisältävät pääosin erilaisiin kehittämishotelmien saatuja toiminta-avustuksia sekä vuokrasopimuksiin liittyviä sopimussakkotuottoja. Kehittämishotelmien kohdistuvat kulut on esitetty liiketoiminnan muissa kuluissa olevissa palvelukuluissa sekä työsuhte-etuuksista aiheutuvissa kuluissa.

3. TYÖSUHDE-ETUUKSISTA AIHEUTUVAT KULUT

	2013	2012
Palkat ja palkkiot	9 535	9 295
Eläkekulut, maksupohjaiset järjestelyt	1 637	1 508
Aktivoidut työsuhte-etuuksista aiheutuvat kulut	-447	-648
Myönnetty osakeoptiot		109
Osakepalkkiojärjestelmä, osakkeina maksettava osuus	281	138
Osakepalkkiojärjestelmä, rahana maksettava osuus	241	115
Muut henkilösivukulut	620	488
Työsuhte-etuuksista aiheutuvat kulut yhteensä	11 867	11 005
Konsernin palveluksessa oli keskimäärin, henkilöä	187	178

Johdon työsuhte-etuudet esitetään liitetietojen kohdassa 23.

4. POISTOT

	2013	2012
Poistot hyödykeryhmittäin		
Aineettomat hyödykkeet	1 135	715
Koneet ja kalusto	1 492	1 300
Muut aineelliset hyödykkeet	33	
Poistot yhteensä	2 660	2 015

5. LIIKETOIMINNAN MUUT KULUT

Toimitilakulut	32 459	25 233
Palvelukulut	9 695	8 790
Muut liiketoiminnan kulut	10 184	8 259
Liiketoiminnan muut kulut yhteensä	52 338	42 282
Muut liiketoiminnan kulut sisältävät tilintarkastajalle maksettuja palkkioita seuraavasti:		
Tilintarkastus	89	47
Todistukset ja lausunnot	12	8
Muut palvelut	449	546
Tilintarkastajan palkkiot yhteensä	550	601

6. RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT

Rahoitustuotot		
Osinkotuotot myytävissä olevista sijoituksista	16	13
Muut korkotuotot	461	249
Valuuttakurssivoitot	1 391	999
Yhteensä	1 868	1 261
Rahoituskulut		
Korkokulut yritystodistuksista	840	526
Korkokulut rahoitusleasingsopimuksista	505	714
Muut korkokulut	10 942	10 893
Johdannaisten muutos	843	1 276
Valuuttakurssitappiot	8 293	
Arvon alentumiset pysyvien vastaavien sijoituksista	17	
Muut rahoituskulut	2 373	2 105
Yhteensä	23 814	15 514
Aktivoidut korkokulut	-793	-699
Rahoituskulut yhteensä	23 021	14 815

Konsernin voimassaolevat johdannaisinstrumentit täyttävät suojalaskennan kriteerit.

Valuuttakurssivoitot ja -tappiot ovat syntyneet valuuttamääräisten liiketapahtumien ja monetaaristen erien muuntamisesta euroiksi.

Esittämismäärä, 1 000 euroa

	2013	2012
Rahoitusinstrumentteihin liittyvät muut laajan tuloksen erät		
Myytävikissä olevat rahoitusvarat	29	21
Johdannaiset	3 024	-3 970
Yhteensä	3 053	-3 949
Verovaikutus	-740	971
Rahoitusinstrumentteihin liittyvät muut laajan tuloksen erät verovaikutuksen jälkeen	2 313	-2 978

Myytävikissä olevat rahoitusvarat on arvostettu käypään arvoon, eikä luokitteluun ole tullut muutoksia tilikauden aikana.

7. TULOVEROT

Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verot	-4 861	-3 900
Laskennallisten verojen muutos	13 770	-3 626
Tuloverot yhteensä	8 909	-7 526
Tuloveron ja emoyhtiön verokannalla laskettujen verojen välinen täsmäytyslaskelma:		
Tulos ennen veroja	22 649	34 476
Verot laskettuna emoyhtiön tilinpäätöspäivän verokannalla	-5 549	-8 447
Tilinpäätöspäivän verokanta	24,5 %	24,5 %
Verotuksessa vähennyskeltottomat kulut ja verovapaat tulot	-264	-7
Ulkomaisten tytäryhtiöiden poikkeavien verokantojen vaikutukset *)	1 526	872
Verokannan muutoksen vaikutus tilikauden alun laskennallisiin veroihin	7 613	
Verokannan muutoksen vaikutus tilikauden tuloksen laskennallisiin veroihin	-586	
Tilikauden tappioista kirjaamaton vero	-146	
Aikaisempien tilikausien verot		4
Sijoituskiinteistöjä koskevan laadintaperiaatteen vaikutus tuloveroihin	5 205	
Ulkomaisten tytäryritysten verovaikutus	1 111	
Muut		52
Tuloverot yhteensä	8 909	-7 526
Tilikauden muut laajan tuloksen erät ennen veroja		
Muuntoerot	-3 517	944
Myytävikissä olevat rahoitusvarat	29	21
Johdannaiset	3 024	-3 970
Yhteensä	-464	-3 005
Tilikauden muiden laajan tuloksen erien verovaikutus		
Myytävikissä olevien rahoitusvarojen verovaikutus	1	-1
Johdannaisien verovaikutus	-741	972
Yhteensä	-740	971

	2013	2012
Tilikauden muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen		
Muuntoerot	-3 517	944
Myytävikissä olevat rahoitusvarat	30	20
Johdannaiset	2 283	-2 998
Yhteensä	-1 204	-2 035
*) Ulkomaisten tytäryhtiöiden verokannat		
Venäjän verokanta	20 %	20 %
Viron verokanta	0 %	0 %
Liettuan verokanta	15 %	
Norjan verokanta	28 %	

8. OSAKEKOHTAINEN TULOS

Emoyrityksen omistajille kuuluva tilikauden voitto	28 832	25 821
Oman pääoman ehtoisen lainan kertynyt korko tilikaudella	-4 330	
Verovaikutus	1 061	
Oikaistu tilikauden tulos	25 563	25 821
Osakekohtainen tulos, laimentamaton	0,30	0,33
Osakekohtainen tulos, laimennusvaikutuksella oikaistu	0,30	0,33
Osakemäärä, laimentamaton	85 352 432	77 452 917
Osakemäärä, laimennusvaikutuksella oikaistu	85 531 524	77 710 463

Laimennusvaikutuksella oikaistua osakekohtaista tulosta laskettaessa emoyhtiön tilikauden keskimääräistä osakkeiden lukumäärää on oikaistu optioiden oletetusta käytöstä tulevien lisäosakkeiden laimentavalla vaikutuksella. Optioiden käyttöä ei oteta huomioon osakekohtaista tulosta laskettaessa, jos osakkeen merkintähinta optiolla ylittää osakkeiden keskimääräisen markkina-arvon kauden aikana.

Yhtiöllä oli keväällä 2012 osakeanti, jonka myötä laskettiin liikkeelle 12 088 836 uutta osaketta, ja marraskuussa 2013 toinen osakeanti, jonka myötä laskettiin liikkeelle 30 362 402 uutta osaketta. Osakeantin myötä antia edeltävien aikojen osakemäärää ja sen avulla laskettavia osakekohtaisia tunnuslukuja on osakeantioikaistu. Osakeantikerroin vuonna 2012 oli 1,0505 ja vuonna 2013 1,1078.

9. AINEETTOMAT HYÖDYKKEET

Aineettomat hyödykkeet		
Hankintameno 1.1.	8 411	8 862
Liiketoimintojen hankinnat	368	
Lisäykset	1 485	5 579
Vähennykset	-23	-174
Siirrot rakenteilla oleviin sijoituskiinteistöihin		-5 856
Hankintameno 31.12.	10 241	8 411
Kertyneet poistot 1.1.	-2 803	-2 138
Tilikauden poisto	-1 134	-715
Aineettomat hyödykkeet 31.12.	6 303	5 558
Kirjanpitoarvo 1.1.	5 558	6 724
Kirjanpitoarvo 31.12.	6 303	5 558

Esittämismuutetta, 1 000 euroa

Vertailukaudella olevat siirrot rakenteilla oleviin sijoituskiinteistöihin aiheutuvat sijoituskiinteistöihin liittyvistä aineettomiin oikeuksiin aiemmin kirjatusta pysäköintioikeuksista, jotka alkuperäisen arvostamisen jälkeen on siirretty käypään arvoon arvostettavaan rakenteilla olevaan sijoituskiinteistöön ja sijoituskiinteistön valmistuttua sisältyvät sijoituskiinteistön käypään arvoon.

	2013	2012
10. AINEELLISET KÄYTTÖMAISUUSHYÖDYKKEET		
Koneet ja kalusto, hankitut		
Hankintameno 1.1.	8 468	7 673
Liiketoimintojen hankinnat	444	
Lisäykset	169	797
Vähennykset	-315	-3
Hankintameno 31.12.	8 766	8 468
Kertyneet poistot	-5 478	-4 951
Vähennysten kertyneet poistot	136	
Tilikauden poisto	-541	-527
Koneet ja kalusto, hankitut 31.12.	2 883	2 989
Kirjanpitoarvo 1.1.	2 989	2 722
Kirjanpitoarvo 31.12.	2 883	2 989
Koneet ja kalusto, rahoitusleasing		
Hankintameno 1.1.	4 076	2 646
Lisäykset	1 729	1 429
Hankintameno 31.12.	5 804	4 076
Kertyneet poistot	-1 843	-1 074
Tilikauden poisto	-925	-769
Koneet ja kalusto, rahoitusleasing 31.12.	3 036	2 232
Kirjanpitoarvo 1.1.	2 232	1 572
Kirjanpitoarvo 31.12.	3 036	2 232
Muut aineelliset hyödykkeet		
Hankintameno 1.1.	57	57
Liiketoimintojen hankinnat	1	
Lisäykset	6	
Vähennykset	170	
Tilikauden poisto	-31	
Muut aineelliset hyödykkeet 31.12.	203	57
Kirjanpitoarvo 1.1.	57	57
Kirjanpitoarvo 31.12.	203	57

11. SIOJITUSKIINTEISTÖT

2013	Suomi	Norja	Viro	Venäjä	Liettua	Konserni yhteensä
Valmiiden sijoituskiinteistöjen käypä arvo						
Valmiiden sijoituskiinteistöjen käypä arvo 1.1.	838 949		63 926	53 645		956 520
Valuuttakurssien vaikutus				-6 108		-6 108
Yksittäisten sijoituskiinteistöjen hankinnat	108 623					108 623
Tilikaudella hankittujen sijoituskiinteistöjen käypä arvo, liiketoiminnot		215 390			47 266	262 656
Tilikauden aikana myydyt sijoituskiinteistöt	-5 100					-5 100
Siirrot rakenteilla olevista sijoituskiinteistöistä	44 275		22 700	16 665	12 997	96 637
Siirrot rakenteilla oleviin sijoituskiinteistöihin			-2 323			-2 323
Käyvän arvon muutos	-5 748	1 613	880	2 959	-191	-487
Valmiiden sijoituskiinteistöjen käypä arvo 31.12.	980 999	217 003	85 183	67 162	60 072	1 410 418
Rakenteilla olevien sijoituskiinteistöjen käypä arvo						
Rakenteilla olevien sijoituskiinteistöjen käypä arvo 1.1.	29 131		8 269	20 160		57 559
Lisäykset/vähennykset	15 527		19 918	14 729	10 434	60 608
Siirrot sijoituskiinteistöistä			2 323			2 323
Käyvän arvon muutos	-382		2 794	-5 012	5 137	2 537
Siirrot valmiisiin sijoituskiinteistöihin	-44 275		-22 700	-16 665	-12 997	-96 637
Rakenteilla olevien sijoituskiinteistöjen käypä arvo 31.12.	0	10 604	13 211	2 575	26 390	
Sijoituskiinteistöjen arvonmuutoksen tulosvaikutus						
Käyvän arvon muutos ilman nettotuottovaatimuksissa tapahtunut muutosta	11 456	1 613	149	9 067	90	22 375
Nettotuottovaatimusten muutoksesta aiheutunut muutos	-17 204		730		-280	-16 754
Valuuttakurssien muutoksen vaikutus				-6 108		-6 108
Valmiiden sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos	-5 748	1 613	880	2 959	-191	-487
Muutokset valmiiden sijoituskiinteistöjen hankintamenoissa tilikaudella	-11 049	-1 672	-2 381	382	-4 942	-19 662
Rakenteilla olevien sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos	-382		2 794	-5 012	5 137	2 537
Sijoituskiinteistöjen arvonmuutoksen tulosvaikutus yhteensä	-17 180	-59	1 293	-1 670	5	-17 611

Tilikauden aikana hankituista yksittäisistä sijoituskiinteistöistä sekä liiketoiminnoista ja niiden yhdistämisestä on esitetty tiedot liitetietojen kohdassa 22.

Esittämismuutetta, 1 000 euroa

2012	Suomi	Norja	Viro	Venäjä	Liettua	Konserni yhteensä
Valmiiden sijoituskiinteistöjen käypä arvo						
Valmiiden sijoituskiinteistöjen käypä arvo 1.1.	726 702		64 675	52 401		843 778
Valuuttakurssien vaikutus				1 849		1 849
Yksittäisten sijoituskiinteistöjen hankinnat	24 066					24 066
Siirrot rakenteilla olevista sijoituskiinteistöistä	94 517					94 517
Siirrot rakenteilla oleviin sijoituskiinteistöihin			-787	-2 245		-3 031
Käyvän arvon muutos	-6 336		38	1 640		-4 659
Valmiiden sijoituskiinteistöjen käypä arvo 31.12.	838 949		63 926	53 645		956 520
Rakenteilla olevien sijoituskiinteistöjen käypä arvo						
Rakenteilla olevien sijoituskiinteistöjen käypä arvo 1.1.	61 698					61 698
Lisäykset/vähennykset	56 467		7 206	14 015		77 688
Siirrot sijoituskiinteistöistä			787	2 245		3 031
Käyvän arvon muutos	5 483		276	3 901		9 659
Siirrot valmiisiin sijoituskiinteistöihin	-94 517					-94 517
Rakenteilla olevien sijoituskiinteistöjen käypä arvo 31.12.	29 131		8 269	20 160		57 559
Sijoituskiinteistöjen arvonmuutoksen tulosvaikutus						
Käyvän arvon muutos ilman netto-tuottovaatimuksissa tapahtunutta muutosta	3 631		-245	5 838		9 224
Nettotuottovaatimusten muutoksesta aiheutunut muutos	-9 967		283	-2 593		-12 278
Valuuttakurssien muutoksen vaikutus				-1 605		-1 605
Valmiiden sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos	-6 336		38	1 640		-4 659
Muutokset valmiiden sijoituskiinteistöjen hankintamenoissa tilikaudella	-11 119		-469	890		-10 698
Rakenteilla olevien sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos	5 475		276	3 901		9 651
Sijoituskiinteistöjen arvonmuutoksen tulosvaikutus yhteensä	-11 980		-155	6 431		-5 705

Konserni määrittää sijoituskiinteistöjen käyvät arvot itse. Konsernin käyttämä käyvän arvon malli perustuu kiinteistökohtaisesti määritettävään kassavirta-analyysiin, jolloin se on hierarkian tasoa 3. Valmiit ja rakenteilla olevat sijoituskiinteistöt arvostetaan samaa kassavirta-analyysimallia käyttäen kaikissa segmenteissä. Laskentamallista on kerrottu tarkemmin konsernitilinpäätöksen laatimisperiaatteissa.

Mallin sekä siinä käytettävät parametrit on auditoinut ulkopuolinen AKA-kiinteistöarvioitsija. Realia Management Oy:n laatima lausunto Technopolis Oy:n sijoituskiinteistöjen arvonmäärittämisestä 31.12.2013 on tilinpäätöksen liitteenä ja saatavilla yhtiön internet-sivuilta osoitteesta www.technopolis.fi/sijoittajille.

Yhtiö on käyttänyt sijoituskiinteistöjen kassavirtalaskelmissa seuraavanlaisia keskimääräisiä parametreja:

	Suomi	Norja	Viro	Venäjä	Liettua	Konserni yhteensä
Valmiit sijoituskiinteistöt						
<i>Muut kuin havainnoitavissa olevat syöttötiedot:</i>						
Tuottovaatimusten vaihteluväli, %	6,7-10,2	6,0-6,7	8,3	10,6	8,2-8,3	6,0-10,6
Tuottovaatimus, painotettu, %	7,9	6,5	8,3	10,6	8,2	7,8
Inflaatio-oletus, %	2,0	2,0	3,0	10,0	2,0	
<i>Toimistotilojen markkinavuokrien vaihteluväli, eur/m²/kk</i>						
	7,6-24,7	7,2-27,0	7,7-12,2	26,0-29,8	10,9-11,7	7,2-29,8
<i>Neliöillä painotettu markkinavuokra eur/m²/kk</i>						
	15,5	17,7	10,3	27,9	11,0	15,4
<i>Hoitokulut eur/m²/kk</i>						
	4,5	4,9	2,9	8,8	3,5	4,6
<i>Ajanmukaistamiset, eur/m²/v</i>						
	0,7	0,2	0,5	0,1	0,1	0,5
<i>Muut merkittävät tiedot:</i>						
<i>Vuokrattavissa oleva pinta-ala, m²</i>						
	617 700	77 300	74 700	31 900	40 700	842 300
<i>Ensimmäisen vuoden keskimääräinen vuokrausaste, %</i>						
	87,8	89,5	95,2	87,2	97,1	88,9
<i>10 vuoden keskimääräinen vuokrausaste, %</i>						
	93,4	92,9	97,1	94,8	97,1	93,8
Rakenteilla olevat sijoituskiinteistöt						
<i>Muut kuin havainnoitavissa olevat syöttötiedot:</i>						
Tuottovaatimusten vaihteluväli, %			8,3	10,6	8,3	
Tuottovaatimus, %			8,3	10,6	8,3	
Inflaatio-oletus, %			3,0	10	2,0	
<i>Toimistotilojen markkinavuokrien vaihteluväli, eur/m²/kk</i>						
			12,1	26,0-30,0	11,7-12,5	
<i>Neliöillä painotettu markkinavuokra, eur/m²/kk</i>						
			12,1	28,3	11,8	
<i>Hoitokulut, eur/m²/kk</i>						
			2,5	8,0	3,7	
<i>Muut merkittävät tiedot:</i>						
<i>Vuokrattavissa oleva pinta-ala, m²</i>						
			4 000	18 700	11 000	
<i>Ensimmäisen vuoden keskimääräinen vuokrausaste, %</i>						
			85,0	74,6	92,0	
<i>10 vuoden keskimääräinen vuokrausaste, %</i>						
			95,6	93,0	94,7	

Sijoituskiinteistöjen käypiin arvoihin vaikuttaa arviot tulevaisuuden tuotoista, kuluista sekä diskontto-korosta. Tuotto-odotusten ja käyttöasteoletusten nousu nostaa sijoituskiinteistöjen käypää arvoa ja lasku puolestaan laskee niitä. Hoitokulut ja kiinteistöihin tehtävät ajanmukaistamiset vaikuttavat käypään arvoon sitä pienentäen mitä enemmän negatiivista kassavirtaa kohteeseen tulevaisuudessa kohdistuu. Markkinoiden tuottovaatimusten tai inflaatio-oletusten noustessa kiinteistöjen käyvät arvot laskevat ja tuottovaatimusten ja inflaatio-oletusten laskiessa kiinteistöjen käyvät arvot nousevat. Lisää sijoituskiinteistöihin liittyvästä markkinoiden tuottovaatimusriskistä kerrotaan liitetietojen kohdan 20 kohdassa III.

Esittämismuutusta, 1 000 euroa

Tuottovaatimusten muutos yhdellä prosenttiyksiköllä vaikuttaisi sijoituskiinteistöjen käypään arvoon seuraavasti:

		Tuottovaatimuksen muutos	
	31.12.2013	+1%	-1%
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo	1 410 418	1 250 601	1 614 319

12. ENNAKKOMAKSUT JA KESKENERÄISET HANKINNAT

	2013	2012
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat		
Keskeneräiset hankinnat 1.1.	8 453	7 707
Lisäykset/vähennykset	3 994	746
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat 31.12.	12 447	8 453

Ennakkomaksuihin ja keskeneräisiin hankintoihin on kirjattu keskeneräisten pitkäaikaisten varojen taseeseen aktivoituja lisäyksiä. Tällaisia ovat muun muassa sijoituskiinteistöihin liittyvät ajanmukais-
tamiset sekä muut asiakkaille toteutetut tilojen muutostyöt, jotka kirjataan keskeneräisiin hankintoihin
siihen saakka, kunnes ne valmistuvat. Valmistuttuaan ne kirjataan tulosvaikutteisesti sijoituskiinteistö-
jen käyvän arvon muutosten ryhmään kohtaan "Muutokset valmiiden sijoituskiinteistöjen hankintame-
noissa tilikaudella".

13. OSUUDET OSAKKUUSYRITYKSISSÄ

Osuudet osakkuusyrityksissä 1.1.	6 056	5 386
Lisäykset		670
Vähennykset	-17	
Konsernin osuus tilikauden voitosta/tappiosta	-52	
Osuudet osakkuusyrityksissä 31.12.	5 986	6 056

Osuudet osakkuusyrityksissä	Osuus, %	Alkuperäinen hankinta- meno	Konsernin osuus kert. voittovar.	Yhteensä
Iin Micropolis Oy, Ii, Suomi	25,7	84	-84	0
Kiinteistö Oy Bioteknia, Kuopio, Suomi	28,5	4 574	0	4 574
Kuopio Innovation Oy, Kuopio, Suomi	24,0	37	0	37
Otaniemen kehitys Oy, Espoo, Suomi	35,0	35	0	35
Rehaparkki Oy, Oulu, Suomi	28,4	1 392	-53	1 340
Yhteensä		6 123	-137	5 986

Technopolis Oyj on kirjannut osuudestaan osakkuusyritysten tuloksista kertyneitä tappioita vain osak-
keiden hankintamenoa asti. Yhtiö on tilikauden aikana myynyt osuutensa Jyväskylä Innovation Oy:stä.
Myyntistä kirjattiin 17 tuhannen euron myyntitappio rahoituskuluihin.

Tiedot osakkuusyrityksistä

2013	Varat	Velat	Liikevaihto	Tilikauden tulos
Iin Micropolis Oy	406	422	83	-17
Kiinteistö Oy Bioteknia	12 144	83	764	0
Kuopio Innovation Oy	590	515	2 267	0
Otaniemen kehitys Oy	221	94	118	0
Rehaparkki Oy	4 421	1	43	-137
Yhteensä	17 782	1 115	3 275	-154

2012

Iin Micropolis Oy	378	378	116	4
Jyväskylä Innovation Oy	720	622	1 949	15
Kiinteistö Oy Bioteknia	12 021	82	774	0
Kuopio Innovation Oy	871	795	2 440	0
Otaniemen kehitys Oy	221	94	118	0
Rehaparkki Oy	4 631	75	43	0
Yhteensä	18 841	2 046	5 440	19

14. MYYTÄVISSÄ OLEVAT RAHOITUSVARAT

	2013	2012
Myytävikissä olevat rahoitusvarat yhteensä 1.1.	5 737	5 764
Lisäykset		2
Vähennykset		-50
Käypään arvoon kirjattujen varojen käyvän arvon muutos	29	20
Myytävikissä olevat rahoitusvarat 31.12.	5 766	5 737

Käyvän arvon rahasto

Käyvän arvon rahasto 1.1.	175	155
Käypään arvoon kirjattujen varojen käyvän arvon muutos	29	21
Laskennalliset verot	1	-1
Käyvän arvon rahasto 31.12.	204	175

Myytävikissä olevat rahoitusvarat sisältävät yksittäisiä huoneisto-osakkeita, rahasto-osuuksia korko-
rahastoista ja julkisesti noteerattujen yhtiöiden osakkeita sekä muita osakkeita. Myytävissä olevat
rahoitusvarat luokittelevat hierarkian tasolle 1 ja 3 ja ne on esitetty liitetietojen kohdassa 20. Myytävissä
olevien rahoitusvarojen käyvän arvon muutokset kirjataan omaan pääomaan käyvän arvon rahastoon
verovaikutuksella vähennettynä. Käyvän arvon rahastoon kirjatut käyvän arvon muutokset ovat kaikki ta-
son 1 arvomuutoksia. Kun myytävissä oleva rahoitusvara myydään, kertyneet käyvän arvon muutokset
kirjataan omasta pääomasta tulokseen.

Esittämismäärä, 1 000 euroa

15. LASKENNALLISET VEROT

Laskennalliset verosaamiset	Alkusaldo 1.1.2013	Kirjattu tulos-vaikutte- sesti	Kirjattu muihin laajan tuloksen eriin	Kirjattu omaan pää- omaan	Kurssi- erot	Ostetut/ myydyt liike- toiminnot	31.12.2013
Sijoituskiinteistöt		2 322		2 285			4 606
Käyttämättömät verotuksessa vahvistetut tappiot	2 370					8 230	10 600
Muut erät	370	510			-261		619
Yhteensä	2 740	2 831		2 285	-261	8 230	15 825

Laskennalliset verosaamiset	Alkusaldo 1.1.2012	Kirjattu tulos-vaikutte- sesti	Kirjattu muihin laajan tuloksen eriin	Kirjattu omaan pää- omaan	Kurssi- erot	Ostetut/ myydyt liike- toiminnot	31.12.2012
Sijoituskiinteistöt	745	-745					
Käyttämättömät verotuksessa vahvistetut tappiot	1 202	1 168					2 370
Muut erät	619	-318			69		370
Yhteensä	2 566	105			69		2 740

Laskennalliset verovelat	Alkusaldo 1.1.2013	Kirjattu tulos-vaikutte- sesti	Kirjattu muihin laajan tuloksen eriin	Kirjattu omaan pää- omaan	Kurssi- erot	Ostetut/ myydyt liike- toiminnot	31.12.2013
Sijoituskiinteistöt	48 591	-10 415		-7 187			30 989
Muut erät	1 144	-357	-1		-171	1 196	1 810
Yhteensä	49 735	-10 773	-1	-7 187	-171	1 196	32 799

Laskennalliset verovelat	Alkusaldo 1.1.2012	Kirjattu tulos-vaikutte- sesti	Kirjattu muihin laajan tuloksen eriin	Kirjattu omaan pää- omaan	Kurssi- erot	Ostetut/ myydyt liike- toiminnot	31.12.2012
Sijoituskiinteistöt	43 758	4 833					48 591
Muut erät	2 215	-1 114	1		42		1 144
Yhteensä	45 972	3 719	1		42		49 735

Vuonna 2012 sijoituskiinteistöistä kirjatut laskennalliset verosaamiset ja -velat eivät ole vertailukelpoisia vuoden 2013 lukuihin kirjausperiaatteiden muutosten vuoksi.

Konsernilla on sellaisia vahvistettuja tappioita, joista ei ole kirjattu laskennallista verosaamista. Näistä kirjattava laskennallinen verosaaminen olisi ollut 0,3 milj. euroa.

16. LYHYTAIKAISET SAAMISET

	2013	2012
Myyntisaamiset	6 278	4 991
Myyntisaamiset osakkuusyrityksiltä	7	12
Lainasaamiset	1 667	134
Siirtosaamiset	5 548	7 566
Johdannaiset	270	
Muut saamiset	2 885	3 829
Tuloverosaamiset	3	1 907
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	16 659	18 439

Myyntisaamisten erääntyminen

Ei erääntyneet	4 180	3 080
alle 30 päivää	1 127	1 013
30– 60 päivää	313	234
2–3 kuukautta	289	324
3–4 kuukautta	182	92
yli 4 kuukautta	195	260
Yhteensä	6 285	5 003

Myyntisaamisten jakautuminen eri valuutoille

Euro	5 300	4 715
Venäjän rupla	317	288
Liettuan liti	325	
Norjan kruunu	343	
Yhteensä	6 285	5 003

17. RAHAVARAT

Käteinen raha ja pankkitili	54 095	15 676
Rahavarat yhteensä	54 095	15 676

18. OMA PÄÄOMA

Osakepääoma

Technopolis Oyj:llä on yksi osakesarja. Yhtiön osakepääoma oli 96 913 626 euroa 31.12.2013. Yhtiöllä oli tilinpäätöshetkellä 106 268 407 osaketta. Tilikauden aikaiset muutokset osakemäärissä on esitetty seuraavassa osiossa. Kukin osake oikeuttaa yhteen ääneen yhtiökokouksessa. Osakkeella ei ole nimellisarvoa. Vuonna 2013 jaettiin tilikaudelta 2012 osinkoa 0,20 euroa osakkeelta, yhteensä 15 129 093 euroa.

Rahasto

Ylikurssirahasto

Niissä tapauksissa, joissa optio-oikeuksista ja osakeanneista on päätetty vanhan osakeyhtiölain [29.9.1978/734] aikana, niihin perustuvista osakemerkinnöistä saadut rahasuoritukset on kirjattu osakepääomaan ja ylikurssirahastoon järjestelyn ehtojen mukaisesti, transaktiokuluilla vähennettynä.

Esittämismuutuu, 1 000 euroa

Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto

Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto sisältää muut oman pääoman sijoitukset ja osakkeiden merkinnän siltä osin kuin sitä ei nimenomaisen päätöksen mukaan merkitä osakepääomaan.

Oman pääoman ehtoinen laina

Oman pääoman ehtoinen laina (hybridilaina) sisältää maaliskuussa 2013 liikkeeseen lasketun 75 milj. euron vakuudettoman oman pääoman ehtoisen joukkovelkakirjalainan vähennettynä transaktiokuluilla. Lainan vuotuinen kiinteä kuponnikorko on 7,5 % ja se tulee maksettavaksi, mikäli yhtiökokous päättää jakaa osinkoa. Mikäli yhtiö ei maksa korkoa, maksamattomat korot kumuloituvat. Lainalla ei ole eräpäivää, mutta yhtiöllä on oikeus lunastaa se takaisin viiden vuoden kuluttua. Mikäli yhtiö ei maksa lainaa takaisin viiden vuoden kuluttua, nousee lainan kuponnikorko 3,0 prosenttiyksikköä.

Muut rahastot

Muut rahastot sisältävät käyvän arvon rahaston ja suojausinstrumenttirahaston. Käyvän arvon rahastoon kirjataan myytävissä olevien rahoitusvarojen käyvän arvon muutokset verovaiikutuksella vähennettynä. Kun tällainen omaisuus myydään, kertyneet käyvän arvon muutokset kirjataan omasta pääomasta tulokseen. Suojausinstrumenttirahastoon kirjataan suojauslaskennan kriteerit täyttävien tehokkaiden johdannaisinstrumenttien käyvän arvon muutokset verovaiikutuksella vähennettynä.

Muuntoerot

Muuntoerot sisältää ulkomaisten yksiköiden tilinpäätösten muuntamisesta syntyneet muuntoerot.

Muutokset osakkeiden lukumäärissä ja vastaavat muutokset omassa pääomassa	Osakkeiden määrä, kpl	Osakepääoma	Ylikurssi-rahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Yhteensä
31.12.2011	63 385 044	96 914	18 551	84 190	199 654
Osakeanti	12 088 836			32 071	32 071
Avainhenkilöiden osakepalkkiot	81 347				
Optiomerkinnot	6 000			13	13
31.12.2012	75 561 227	96 914	18 551	116 274	231 738
Osakeanti	30 362 402			98 715	98 715
Avainhenkilöiden osakepalkkiot	69 379				
Optiomerkinnot	275 399			524	524
31.12.2013	106 268 407	96 914	18 551	215 513	330 977

19. VELAT

	2013	2012
Pitkäaikaiset velat		
Laskennalliset verovelat	32 799	49 735
Pankkilainat	676 172	457 030
Pitkäaikaiset rahoitusleasingvelat	34 199	33 919
Muut velat	6 458	9 060
Pitkäaikaiset velat yhteensä	749 628	549 744

Lyhytaikaiset velat

Pitkäaikaisten lainojen lyhennykset	87 691	59 249
Yritystodistukset	55 420	45 737
Muut lyhytaikaiset korolliset velat	13	48
Lyhytaikaiset rahoitusleasingvelat	2 450	3 411
Saadut ennakot	7 314	6 101
Ostovelat	8 632	6 010
Siirtovelat	11 984	10 304
Johdannaiset	6 657	9 020
Muut velat	6 183	3 436
Tuloverovelka	107	145
Lyhytaikaiset velat yhteensä	186 451	143 463

Velat yhteensä

Kiinteäkorkoiset	428 863	219 538
Vaihtuvakorkoiset	433 000	388 601
Korottomat velat	74 217	85 067
Velat yhteensä	936 079	693 207

Velkojen käypä arvo

	925 631	693 624
--	----------------	----------------

Konserni on nostonut katsauskauden aikana syndikoidun lainan, jonka ovat myöntäneet SEB, Swedbank ja Nordea. Lainan suuruus on 143 milj. euroa ja se sisältyy pitkäaikaisiin velkoihin. Laina on vaihtuvakorkoinen, Norjan kruunumääräinen laina ja sen eräpäivä on 11.10.2018.

Rahoitusleasingvelat

Pitkäaikaiset rahoitusleasingvelat	34 199	33 919
Lyhytaikaiset rahoitusleasingvelat	2 450	3 411
Rahoitusleasingvelat yhteensä	36 649	37 330

Rahoitusleasingsopimuksilla vuokralle otetut sijoituskiinteistöt

Vähimmäisvuokrien kokonaismäärä

Vuoden kuluessa	1 895	1 866
Yli vuoden, enintään kahden vuoden kuluessa	1 941	1 910
Yli kahden vuoden, enintään viiden vuoden kuluessa	8 275	11 285
Yli viiden vuoden kuluttua	24 340	23 369
Yhteensä	36 451	38 430

Esittämismäärä, 1 000 euroa

	2013	2012
Vähimmäisvuokrien nykyarvo		
Vuoden kuluessa	1 531	1 470
Yli vuoden, enintään kahden vuoden kuluessa	1 594	1 531
Yli kahden vuoden, enintään viiden vuoden kuluessa	7 066	9 668
Yli viiden vuoden kuluttua	23 719	22 723
Vähimmäisvuokrien nykyarvo yhteensä	33 909	35 391
Tulevaisuudessa kertyvät rahoituskulut yhteensä	2 541	3 039
Rahoitusleasingvelan kokonaismäärä vuokralle otetuista sijoituskiinteistöistä	36 451	38 430
Rahoitusleasingsopimuksilla vuokralle otettujen sijoituskiinteistöjen kirjanpitoarvo 31.12.	59 321	60 778

Technopolis-konserni on vuokrannut rahoitusleasingsopimuksilla sijoituskiinteistöjä. Pääosa sopimuksista sisältää osto-option. Indeksien ja sopimusaikojen osalta sopimusehdot vaihtelevat.

Rahoitusleasingsopimuksilla vuokralle otetut muut hyödykkeet		
Vähimmäisvuokrien kokonaismäärä		
Vuoden kuluessa	1 009	791
Yli vuoden, enintään viiden vuoden kuluessa	1 854	1 251
Yhteensä	2 863	2 042
Vähimmäisvuokrien nykyarvo		
Vuoden kuluessa	920	739
Yli vuoden, enintään viiden vuoden kuluessa	1 820	1 199
Vähimmäisvuokrien nykyarvo yhteensä	2 740	1 939
Tulevaisuudessa kertyvät rahoituskulut yhteensä	124	104
Rahoitusleasingvelan kokonaismäärä muista vuokralle otetuista hyödykkeistä	2 863	2 042

Muut rahoitusleasingsopimuksilla vuokralle otetut hyödykkeet sisältävät pääosin rahoitusleasingsopimuksella vuokralle otettuja koneita ja kalustoa.

20. RISKIEN HALLINTA

I) Rahoitusriskien hallinta

Rahoitusriskien hallinnalla konserni pyrkii turvaamaan tehokkaan ja kilpailukykyisen rahoituksen toiminnalleen sekä vähentämään rahoitusmarkkinoiden liikkeiden negatiivisia vaikutuksia liiketoimintaansa. Rahoitusriskien hallitsemiseksi konserni käyttää laajaa rahoittajapiiriä, monipuolista rahoitusinstrumenttien valikoimaa ja maturiteettijakaumaa sekä ylläpitää riittävää vakavaraisuutta. Jälleenrahoitusriskin hallinnan tavoitteena on varmistaa, että konsernin lainasalkku ja käyttämättömät rahoituslimitit ovat riittävän hajautettuja ja suuria lainojen takaisinmaksuaikataulun ja muiden rahoitustarpeiden näkökulmasta. Technopolis käyttää johdannaisinstrumentteja ainoastaan taseessa olevien rahoitusriskien vähentämiseen tai poistamiseen. Rahoitusmarkkinoiden epävakaus voi vaikuttaa kasvu- ja jälleenrahoituksen saatavuuteen sekä rahoituskustannuksiin tulevaisuudessa.

Korkoriski

Technopoliksen keskeisin rahoitusriski on lainasalkkuun kohdistuva korkoriski. Yhtiöllä on hallituksen vahvistama korkoriskipolitiikka. Korkoriskin hallinnan tavoitteena on alentaa markkinakorkojen liikkeiden negatiivista vaikutusta yhtiön tulokseen, rahoitusasemaan ja kassavirtaan. Tarvittaessa yhtiö käyttää korkotermini-, koronvaihto- ja korko-optiosopimuksia korkoriskiltä suojautumiseen. Yhtiö pyrkii sopeuttamaan vieraan pääomanehtoisen rahoituksensa korkosidonnaisuusajan asiakkaitensa vuokrasopimusten keston. Yhtiön korkoriskipolitiikan tavoitteena on myös hajauttaa lainasopimusten korkoriski eri maturiteeteille kulloinkin vallitsevan markkinatilanteen ja yhtiössä luodun korkonäkemyksen pohjalta.

Technopoliksen vuoden 2013 lopun lainasalkun korkoherkkyyttä kuvaa se, että rahamarkkinakorkojen muutos yhdellä prosenttiyksiköllä nostaisi korkokustannuksia vuositasona 3,5 milj. euroa (vuonna 2012 2,9 milj. euroa). Vastaavasti, jos rahamarkkinakorot muuttuisivat 0,5 prosenttiyksikköä, suojauskassan piirissä olevien koronvaihtosopimuksien käyvän arvon muutoksen vaikutus omassa pääomassa olisi 6,6 milj. euroa. Lainoihin liittyvän korkoriskin johdosta korkoperusteet on hajautettu. Korollisista veloista 2,5 % on sidottu alle 3 kk euribor-korkoon ja 47,3 % on sidottu 3–12 kk euribor-korkoon. Korollisista veloista 50,3 % oli kiinteäkorkoisia 13–60 kuukauden ajalle. Korkosidonnaisuusaika, joka kuvaa keskimääräistä korontarkastusaikaa, oli 2,24 vuotta. Jälleenrahoitusriskin hallinnan tavoitteena on varmistaa, että konsernin lainasalkku ja nostamattomat lainalimitit ovat riittävän hajautettuja ja suuria lainojen takaisinmaksuaikataulun ja rahoitusinstrumenttien osalta. Korollisten velkojen jäljellä oleva pääomilla painotettu laina-aika oli 7,0 vuotta.

Lainojen kovenantit

Yhtiön lainajärjestelyihin sisältyy tavanomaisia vakuuksia ja kovenanteja. Yhtiö käyttää lainajärjestelyissä vakuuksia ja yhtiön lainajärjestelyihin liittyy tavanomaisia panttauskieltoja. Konsernilla oli tilinpäätöspäivänä korollisia lainoja 861,9 (608,1) milj. euroa, joista 671,6 milj. euron lainapääomaan sisältyy omavaraisuusasteeseen, lainanhoitokykyn tai luototusasteeseen liittyviä kovenanteja. Omavaraisuusasteeseen liittyviä kovenanteja sisältyy 393,5 (366,6) milj. euron lainoja. Omavaraisuusasteen heikentyminen voi johtaa näiden luottojen korkeampaan korkomarginaalitasoon tai ennenaikaiseen takaisinmaksuun. Marginaalit eräissä lainoissa ja pankkitakauksissa voivat nousta omavaraisuusasteen laskiessa. Mahdolliset marginaalimuutokset tulevat voimaan kunkin lainan sopimusehtojen mukaan. Takaisinmaksuehto sisältyy 219,2 milj. euroon näistä lainoista. Takaisinmaksuehto täyttyy, jos omavaraisuusaste laskee alle 30 prosentin. Jos omavaraisuusaste laskisi alle 33 prosenttiin, lisäksi se vuositason korkokuluja 0,7 (0,5) milj. eurolla. Syndikoidussa lainassa tiettyjen kovenanttien rikkoutuminen voi johtaa lainan lyhennysohjelman tiukentumiseen ennen takaisinmaksuehdon mahdollista rikkoutumista.

Konsernin omavaraisuusaste oli 31.12.2013 40,2 % (36,2 %). Lainoihin liittyvistä kovenanteista on annettu tarkempaa tietoa hallituksen toimintakertomuksen kohdassa "Rahoitus".

Valuuttakurssiriski

Yhtiön toiminnan laajennuttua euroalueen ulkopuolelle yhtiö altistuu valuuttakurssimuutoksista aiheutuvalle riskille. Valuuttariskin hallinnan tavoitteena on vähentää valuuttakurssimuutosten aiheuttamaa epävarmuutta kassavirroissa, tuloksessa ja taseessa. Venäjän ruplan, Liettuan litin, Norjan kruunun ja euron välisten valuuttakurssien muutokset voivat vaikuttaa yhtiön taloudelliseen tilanteeseen ja toimintaan. Valuuttamääräiset liiketapahtumat kirjataan tapahtumapäivän kurssiin. Ulkomaan rahanmääräisistä liiketapahtumista syntyneet voitot ja tappiot kirjataan joko laajaan tuloslaskelmaan muihin liiketoiminnan kuluihin tai rahoituskuluihin ja -tuottoihin. Venäjän tytäryhtiöllä on euromääräisiä konsernin sisäisiä ja ulkoisia lainoja. Valuuttakurssiriskin herkkyyttä kuvaa se, että euron ja ruplan välisen kurssin heikkeneminen 10 % aiheuttaisi näistä lainoista johtuen konsernissa rahoituskuluja 5,6 milj. euroa ja puolestaan kurssin vahvistuminen 10 % parantaisi konsernin tulosta 5,6 milj. euroa. Mikäli yhtiö tulevaisuudessa jatkaa laajentumistaan euroalueen ulkopuolelle, se altistuu myös näiden uusien maiden osalta valuuttakurssiriskeille.

Esittämismäärä, 1 000 euroa

Luottoriski

Technopolis-konsernissa luottoriskien hallinta keskittyy asiakasriskien hallintaan. Asiakkaiden luottokelpoisuutta arvioidaan ennen vuokrasopimuksen allekirjoitusta ja uusiin vuokrasopimuksiin liitetään yleensä vakuudet. Mahdollisiin erääntyneisiin saataviin kohdistetaan ensin sisäisiä perintätoujia. Mikäli ne eivät johda tulokseen, siirtyy erääntyneen saatavan perintä erikoistuneelle ulkoistuskumppanille.

Konsernilla ei ole sellaisia saamisia, joiden kertyminen olisi epävarmaa. Erääntyneiden myyntisaamisten määrä on pieni ja niitä seurataan säännöllisesti. Tilikauden aikana tulosaikutteisesti kirjattujen luottotappioiden määrä on 172 tuhatta euroa (156 tuhatta euroa). Konsernin luottoriskien enimmäismäärä vastaa rahoitusvarojen kirjanpitoarvoa tilikauden lopussa.

Maksuvalmiusriski ja vastapuoliriski

Konsernin johto arvioi ja seuraa jatkuvasti liiketoiminnan vaatiman rahoituksen määrää, jotta konsernilla olisi tarpeeksi likvidejä varoja toiminnan rahoittamiseksi ja erääntyvien lainojen takaisinmaksuun. Rahoituksen vastapuoliriskiä aiheutuu siitä, että rahoitustapahtuman sopimusosapuoli ei välttämättä pysty täyttämään sopimusvelvoitteitaan. Maksuvalmius- ja vastapuoliriskien hallitsemiseksi Technopolis käyttää laajaa rahoittajapiiriä ja pitää yllä korkeaa vakavaraisuutta. Konsernin pitkäaikainen rahoitus on järjestetty useiden kotimaisten ja ulkomaisten rahoituslaitosten kanssa ja lainat on hajautettu sekä sopimuksellisesti että maturiteettiltaan. Lisäksi konsernilla on voimassaolevat yritystodistusohjelmat kolmen kotimaisen rahoituslaitoksen kanssa. Lyhytaikaiseen rahoitustarpeeseen konsernilla on luotollinen shekkitili sekä riittävästi luottolimiittejä arviolta seuraavan 12 kuukauden lainanlyhennyksiin. Technopolis seuraa ja arvioi jatkuvasti rahoittajavastapuolien luotettavuutta sopijapuolena osana riskienhallintapolitiikkaansa.

Tilinpäätöspäivänä konsernilla oli sitovia käyttämättömiä luottolimiittejä 87,5 (129,1) milj. euroa ja rahavaroja 54,1 (15,7) milj. euroa. Luottolimiiteistä 62,44 (112,7) milj. euroa koostuu lainalimiiteistä ja 25,1 (16,4) milj. euroa shekkitililimiiteistä. Lisäksi yhtiöllä on kooltaan 120,0 (120,0) milj. euron yritystodistusohjelma, josta oli katsauskauden päättyessä käytössä 55,7 (46,0) milj. euroa. Yhtiöllä on vahva operatiivinen kassavirta ja kontrolli omiin investointipäätöksiinsä, minkä seurauksena yhtiö pystyy tarvittaessa reagoimaan muutoksiin rahoituksen kassavirroissa. Yhtiö on laskenut keväällä 2013 liikkeelle sijoittajille suunnatun pääomaltaan 75,0 milj. euron vakuudettoman hybridilainan, jolla on viiden vuoden juoksuajalle kiinteä 7,5 prosentin vuosittainen kuponkikorko. Tämä instrumentti on maturiteettiltaan ikuinen, sillä sen takaisinmaksu on riippuvainen liikkeeseenlaskijan maksukyvästä ja -halusta. Viiden vuoden päästä liikkeeseenlaskusta vuotuinen kuponkikorko kuitenkin nousee 3,0 prosenttiyksikköä. Maksuvalmiusriskistä on annettu tarkempaa tietoa hallituksen toimintakertomuksen kohdissa "Rahoitus" ja "Arvio toiminnan riskeistä ja epävarmuustekijöistä".

Rahoitusvelkojen lyhennysten ja rahoituskulujen erääntyminen

2013	Sopimukseen perustuva kassavirta					Kirjanpito-arvo
	alle vuosi	1-2 vuotta	3-5 vuotta	yli 5 vuotta	Yhteensä	
Pankkilainat	104 805	223 403	335 155	159 620	822 983	763 911
Yritystodistukset	55 700				55 700	55 420
Rahoitusleasingvelat	2 904	1 941	10 129	24 340	39 314	36 649
Johdannaiset	1 777	3 006	1 862		6 657	6 657
Ostovelat	8 632				8 632	8 632
Muut velat	32 011				32 011	32 011
Yhteensä	205 829	228 351	347 147	183 961	965 297	903 280

2012	Sopimukseen perustuva kassavirta					Kirjanpito-arvo
	alle vuosi	1-2 vuotta	3-5 vuotta	yli 5 vuotta	Yhteensä	
Pankkilainat	65 617	190 921	127 207	171 723	555 468	525 024
Yritystodistukset	46 000				46 000	45 737
Rahoitusleasingvelat	2 658	1 910	12 536	23 369	40 472	37 330
Johdannaiset	1 934	3 635	3 363		9 020	9 020
Ostovelat	6 010				6 010	6 010
Muut velat	20 350				20 350	20 350
Yhteensä	142 570	196 466	143 106	195 093	677 321	643 472

	2013	2012
Velkojen efektiivisten korkokantojen painotetut keskiarvot, %		
Pankkilainat	2,03	1,32
Pankkilainat ml. koron- ja valuutanvaihtosopimukset	2,58	1,64
Rahoitusleasingvelat	1,09	1,12
Yritystodistukset	1,62	1,56

	31.12.2013			31.12.2012		
	Painotettu maturiteetti	Nimellisarvo	Käypä arvo	Painotettu maturiteetti	Nimellisarvo	Käypä arvo
Koronvaihtosopimukset						
Koronvaihtosopimukset (velat)	4,2	349 856	-6 657	4,6	190 381	-9 020
Koronvaihtosopimukset (saamiset)	6,4	50 556	270			
Koronvaihtosopimukset yhteensä	4,5	400 411	-6 386	4,6	190 381	-9 020

Konsernilla ei ole sellaisia koronvaihtosopimuksia, jotka olisivat netottavissa keskenään.

Rahoitusvarojen ja -velkojen on jakautuminen hierarkioittain

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

2013	Liitetieto	Lainat ja muut saamiset	Myytävisissä olevat rahoitusvarat	Jaksotettuun hankintameno- noo- n arvostetut rahoitusvarat /-velat	Käypään arvoon arvostetut varat/-velat	Käypä arvo	Taso
Pitkäaikaiset rahoitusvarat							
Käypään arvoon arvostetut varat							
Myytävisissä olevat rahoitusvarat	14						
Myytävisissä olevat julkisesti noteeratut rahoitusvarat			1 147		1 147	Taso 1	
Jaksotettuun hankintameno- noo- n arvostetut varat							
Myytävisissä olevat rahoitusvarat	14						
Myytävisissä olevat ei-noteeratut rahoitusvarat, arvostettu hankintameno- noo- n arvostetut varat			4 619		4 619	Taso 3	
Pitkäaikaiset muut saamiset		358			358		
Yhteensä		358	5 766		6 123		
Lyhytaikaiset varat							
Myyntisaamiset ja muut saamiset							
Myyntisaamiset	16	6 278			6 278		
Muut lyhytaikaiset saamiset		10 111			10 111		
Rahavarat	17	54 095			54 095		
Kaupankäyntijohdannaiset							
Koronvaihtosopimukset, suojaus- laskennan kriteerit täyttävät	16				270	270	Taso 2
Yhteensä		70 483			270	70 754	
Pitkäaikaiset velat							
Jaksotettuun hankintameno- noo- n arvostetut velat							
Pitkäaikaiset rahoitusleasingvelat	19			34 199	34 199	Taso 2	
Pitkäaikaiset korolliset velat				682 078	671 641	Taso 2	
Pitkäaikaiset korottomat velat				541	541	Taso 2	
Pitkäaikaiset muut velat				32 799	32 799		
Yhteensä				749 618	739 180		
Lyhytaikaiset velat							
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvelat							
Kaupankäyntijohdannaiset							
Koronvaihtosopimukset, suojaus- laskennan kriteerit täyttävät	19				6 657	6 657	Taso 2
Jaksotettuun hankintameno- noo- n arvostetut velat							
Lyhytaikaiset rahoitusleasingvelat				2 450	2 450		
Muut lyhytaikaiset korolliset velat				143 125	143 125		
Ostovelat ja muut velat				32 248	32 248		
Kauppahintavelat				1 865	1 865		
Tuloverovelka				107	107		
Yhteensä				179 794	6 657	186 451	

2012	Liitetieto	Lainat ja muut saamiset	Myytävisissä olevat rahoitusvarat	Jaksotettuun hankintameno- noo arvostetut rahoitusvarat /-velat	Käypään arvoon arvostetut varat/-velat	Käypä arvo	Taso
Pitkäaikaiset rahoitusvarat							
Käypään arvoon arvostetut varat							
Myytävisissä olevat rahoitusvarat	14						
Myytävisissä olevat julkisesti noteeratut rahoitusvarat			1 118		1 118	Taso 1	
Jaksotettuun hankintameno- noo arvostetut varat							
Myytävisissä olevat rahoitusvarat							
Myytävisissä olevat ei-noteeratut rahoitusvarat, arvostettu hankintameno- noo arvostetut varat	14		4 619		4 619	Taso 3	
Pitkäaikaiset muut saamiset		717			717		
Yhteensä		717	5 737		6 454		
Lyhytaikaiset varat							
Myyntisaamiset ja muut saamiset							
Myyntisaamiset	16	4 991			4 991		
Muut lyhytaikaiset saamiset		13 448			13 448		
Rahavarat	17	15 676			15 676		
Yhteensä		34 116			34 116		
Pitkäaikaiset velat							
Jaksotettuun hankintameno- noo arvostetut velat	19						
Pitkäaikaiset rahoitusleasingvelat				33 919	33 919	Taso 2	
Pitkäaikaiset korolliset velat				465 774	466 192	Taso 2	
Pitkäaikaiset korottomat velat				316	316	Taso 2	
Pitkäaikaiset muut velat				49 735	49 735		
Yhteensä				549 744	550 161		
Lyhytaikaiset velat							
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvelat	19						
Kaupankäyntijohdannaiset							
Koronvaihtosopimukset, suojauslas- kennan kriteerit täyttävät	19				7 744	7 744	Taso 2
Koronvaihtosopimukset, ei suojaus- laskennan kriteerit täyttävät					1 276	1 276	
Jaksotettuun hankintameno- noo arvostetut velat							
Lyhytaikaiset rahoitusleasingvelat				3 411	3 411	Taso 2	
Muut lyhytaikaiset korolliset velat				105 035	105 035	Taso 2	
Ostovelat ja muut velat				25 851	25 851	Taso 2	
Tuloverovelka				145	145	Taso 2	
Yhteensä				134 443	9 020	143 463	

Esittämismäärä, 1 000 euroa

Tasojen 1 ja 2 välillä ei ole tapahtunut siirtoja tai muutoksia tilikauden aikana. Tason 2 instrumenttien käyvän arvon määrittämisessä on käytetty yleisesti hyväksyttyjä arvostusmalleja, joiden syöttötiedot perustuvat merkittäviltä osin todennettaviin markkinatietoihin. Tason 3 myytävissä olevat rahoitusvarat ovat huoneisto-osakkeita, jotka on arvostettu hankintameno.

Tasolla 3 esitettyjen hankintameno arvostettujen erien osalta on tilikauden aikana tapahtunut seuraavallaisia muutoksia:

	2013	2012
Hankintameno arvostetut myytävissä olevat rahoitusvarat tilikauden alussa	4 619	4 667
Lisäykset		2
Vähennykset		-50
Tilikauden lopussa	4 619	4 619

II) Sijoituskiinteistöihin liittyvä markkinoiden tuottovaatimusriski

Technopolis kiinnittää uudisrakennushankkeissa huomiota laatuun sekä kiinteistön koko elinkaaren hallittavuuteen. Suunnitteluvaiheessa huomioidaan kiinteistön ylläpidon ja huollon vaatimukset tavoitteena toteuttaa ympäristöä säästäviä ratkaisuja mm. energiankulutuksen, toimitilojen muuntojoustavuuden ja kierrättämismahdollisuuksien suhteen. Technopolis suorittaa kiinteistöjen ostojen yhteydessä normaalit kiinteistö- ja ympäristökatselemukset ennen lopullista sitoutumista kauppaan. Kiinteistöt on vakuutettu täysarvovakuutuksella.

Markkinoiden tuottovaatimusten muutokset saattavat vaikuttaa yhtiön tuloskehitykseen merkittävästi sijoituskiinteistöjen käyvän arvon kautta. Markkinoiden tuottovaatimusten noustessa kiinteistöjen käyvät arvot laskevat ja tuottovaatimusten laskiessa kiinteistöjen käyvät arvot nousevat. Arvonmuutokset vaikuttavat yhtiön liikevoittoon ja nettotulokseen joko alentavasti tai kohottavasti. Markkinoiden tuottovaatimusten muutoksilla ei ole välitöntä vaikutusta yhtiön liikevaihtoon, käyttökatteeseen eikä kassavirtaan. Sijoituskiinteistöjen negatiivinen arvonmuutos voi kuitenkin laskea yhtiön omavaraisuusastetta siten, että lainasopimusten kovenanttiehto realisoituu. Tällöin arvonmuutoksella on rahoitustuottojen kautta vaikutusta paitsi yhtiön tulokseen, myös kassavirtaan. Koska Technopolis ei käy aktiivisesti kaupaa kiinteistöillä, riskiä markkinoiden tuottovaatimuksen muutoksista ei ole suojattu.

III) Riskikeskittymät

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 teknologiatoimialoilta, tietointensiivisistä toiminnoista ja julkiselta sektorilta. Asiakasriskien hallintaan liittyen Technopoliksen vuokrasopimukset sisältävät vuokravakuusjärjestelyjä.

Yhtiön vuokrasopimukset jakaantuvat kahteen ryhmään, määräaikaisiin ja toistaiseksi voimassa oleviin vuokrasopimuksiin. Yhtiö pyrkii käyttämään molempia sopimustyyppisiä markkinatilanteesta, kiinteistöstä ja vuokralaisasiakkaan toimialasta riippuen. Katsauskauden lopussa seuraavan 12 kuukauden aikana irtisanottavissa ja uudelleen neuvoteltavissa olevat toistaiseksi voimassa olevat sopimukset kattavat 32,2 (53,2) % vuokrattavista tiloista. Kauden lopussa vuokrasopimusten keskimääräinen voimassaoloaika oli 35 (39) kuukautta. Sopimusrakenteen joustavuus voi muodostaa riskin yhtiölle, mutta se on olennainen osa Technopoliksen palvelukonseptia. Yhtiöllä on vahvaa pitkäaikaista kokemusta ja osaamista tästä toimintamallista erilaisissa talouden suhdannevaiheissa.

Muutokset yleisessä taloudellisessa tilanteessa voivat vaikuttaa yhtiön asiakkaiden ja sitä kautta myös konsernin liiketoimintaan epäsuotuisasti.

IV) Pääoman hallinta

Konsernin johto ja hallitus seuraavat säännöllisesti yhtiön pääomarakennetta varmistaakseen liiketoiminnan kannattavuuden ja yhtiön strategian mukaisen kasvun. Pääomarakenteeseen voidaan vaikuttaa esimerkiksi osingonjaon ja osakeantien sekä oman pääoman ehtoisten lainojen kautta. Hallitus pyrkii noudattamaan vakaata ja aktiivista osinkopolitiikkaa. Konsernin tavoitteena on pitää oma pääoma sellaisella tasolla, että se mahdollistaa osinkojen maksamisen osakkeenomistajilleen säännöllisesti joka vuosi. Tavoitteena on myös turvata vieraan pääoman ehtoisen rahoittajan asema maksuvalmiuden osalta sekä estää kovenanttiehtojen rikkoutuminen.

Kiinteistöomaisuuden lisääminen joko rakentamalla tai ostemalla vaatii vieraan ja oman pääoman ehtoista rahoitusta. Optimaalisen pääomarakenteen säilyttäminen on tärkeää, koska rahoituskustannusten muuttuminen ja ulkopuolisen rahoituksen saatavuus vaikuttavat yhtiön liiketoimintaan, tulokseen ja taloudelliseen asemaan.

Konsernin pääomarakennetta seurataan omavaraisuusasteen ja luototusasteen avulla. Konsernin omavaraisuusaste oli 31.12.2013 40,2 % (36,2 % 31.12.2012). Pitkän aikavälin omavaraisuusastetavoite on vähintään 35 % yli suhdanteen. Luototusaste vastaavalla ajanjaksolla oli 59,5 % (59,5 %).

21. ANNETUT VAKUUKSET, VASTUUSITOUKSET JA MUUT VASTUUT

	2013	2012
Kiinnitykset kiinteistöihin		
Lainat rahoituslaitoksilta	771 022	516 279
Annetut kiinnitykset	1 051 039	605 618
Maanvuokravastuut		
Annetut kiinnitykset	3 616	3 616
Muut kiinnitysvastuut	925	925
Kiinnitykset yhteensä	1 055 581	610 159
Pantatut kiinteistöosakkeet		
Pantatut sijoituskiinteistöt	782 534	201 527
Muut takausvastuut	173 330	53 528

Esittämismuut, 1 000 euroa

MUUT VASTUUT

Kiinteistöinvestointien arvonalisäveron tarkistusvastuu

10 vuoden tarkistuskausi						
	2008- 2009	2010	2011	2012	2013	Yhteensä
Kiinteistöinvestointimeno (netto)	122 162	39 082	52 770	81 881	45 908	341 803
Kiinteistöinvestoinnin alv	27 087	8 480	12 137	18 833	10 885	77 422
Vuotuinen osuus investoinnin alv:sta	2 709	848	1 214	1 883	1 089	7 742
Vähennetty alv	22 872	8 588	12 100	18 560	10 501	72 621
Vuotuinen osuus vähennetystä alv:sta	2 287	859	1 210	1 856	1 050	7 262
Jäljellä tarkistuskauteen sisältyviä vuosia	5 tai alle	6	7	8	9	
Palautuksen alainen määrä vähennyksestä 31.12.2013	10 371	5 153	8 470	14 848	9 451	48 292
Tarkistusvastuu 31.12.2013						48 292
Tarkistusvastuu 31.12.2012						40 303
Muutos						7 990

	2013	2012
Hankevastuut		
Vakuustalletukset	349	178
Hankevastuut yhteensä	349	178
Oman pääoman ehtoisen lainan vastuut		
Kertynyt maksamaton korko	4 330	
Pääoman takaisinmaksu	0	
Yhteensä	4 330	

22. LIIKETOIMINTOJEN YHDISTÄMISET JA YKSITTÄISTEN OMAISUUSERIEN HANKINNAT

LIIKETOIMINTOJEN YHDISTÄMISET

Liiketoimintojen hankintoihin on sovellettu IFRS 3 -standardia, jolloin hankitun kohteen yksilöitävissä olevat varat, velat ja ehdolliset velat on arvostettu hankinta-ajankohdan käypään arvoon ja kaikki hankintaan liittyvät kulut on kirjattu tulosvaikutteisesti.

Liettuan Vilnan liiketoiminnan hankinnasta syntyneet varat ja velat

Technopolis ja liettualainen ICOR Group toteuttivat 31.5.2013 Liettuassa Vilnan Ozaksessa sijaitsevan toimistokampuksen kaupan. Kaupassa Technopolis osti 100 % kyseisen kampuksen osakekannasta. Lopullinen kauppahinta oli 31,8 milj. euroa, joka sisältää 1,9 milj. euroa ehdollista lisäkauppahintaa. Lisäkauppahinta on kirjattu tilinpäätöksessä siirtovelkoihin ja se on maksettu tammikuussa 2014. Kahden rakennuksen vuokrattavissa oleva pinta-ala on 31 200 neliötä ja niiden taloudellinen vuokrausaste on 100 prosenttia. Kolmas rakennuksista valmistui lokakuussa 2013 ja sen vuokrattavissa oleva pinta-ala on 11 000 neliötä.

Hankitut varat ja velat

Varat	Käyvät arvot, eur
Aineettomat hyödykkeet ja aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	25
Valmiit sijoituskiinteistöt	47 266
Rakenteilla olevat sijoituskiinteistöt	10 307
Saamiset	99
Rahavarat	7 361
Varat yhteensä	65 057

Velat

Pitkäaikaiset velat	32 820
Lyhytaikaiset velat	388
Velat yhteensä	33 207

Nettovarallisuus yhteensä

Konsernille jäävä nettovarallisuus	31 850
------------------------------------	--------

Kauppahinnasta maksettava rahana	31 850
----------------------------------	--------

Rahana maksettu kauppahinta	29 985
Ehdollinen lisäkauppahinta	1 865
Hankitun yhtiön rahavarat	7 361
Rahavaikutus lisäkauppahinnan maksun jälkeen	24 489

Liettuan kampuksen hankinnasta aiheutuneet kertaluonteiset kulut, jotka on kirjattu tulosvaikutteisesti olivat yhteensä 291 tuhatta euroa.

Norjan Oslon liiketoiminnan hankinnasta syntyneet varat ja velat

Technopolis osti joulukuussa Norjasta Suur-Oslo alueelta modernin monikäyttäjäkampuksen. Yhtiö omistaa kampuksen yhdessä myyjän, IT Fornebu Properties AS:n (ITFP), ja Keskinäinen Eläkevakuutus-yhtiö Ilmarisen kanssa. Kampuksen sijoituskiinteistöjen kokonaisarvo hankintahetkellä oli 1 800 milj. Norjan kruunua (216 milj. euroa) ja Technopoliksen osuus siitä on 51 %. Hankinta päämitettiin 35 %:sti omalla pääomalla ja 65 % syndikoidulla lainalla, jonka myönsivät SEB, Swedbank ja Nordea.

Hankitut varat ja velat

Varat	Käyvät arvot, eur
Valmiit sijoituskiinteistöt	215 390
Laskennalliset verosaamiset	8 230
Saamiset	795
Rahavarat	4 355
Varat yhteensä	228 770

Velat

Laskennalliset verovelat	1 196
Pitkäaikaiset velat	135 613
Lyhytaikaiset velat	23 042
Velat yhteensä	159 851

Esittämismäärä, 1 000 euroa

Nettovarallisuus yhteensä	68 919
Määräysvallattomille omistajille kuuluva osuus [49%] nettovarallisuudesta	-33 745
Konsernille jäävä nettovarallisuus	35 174
Rahana maksettava kauppahinta	35 174
Hankitun yhtiön rahavarat	4 355
Rahavaikutus	30 819

Oslon kampuksen hankinnasta aiheutuneet kertaluonteiset kulut, jotka on kirjattu tulosvaikutteisesti olivat yhteensä 953 tuhatta euroa

Mikäli yllä esitetyt liiketoimintojen hankinnat olisi toteutettu tilikauden alussa, konsernin liikevaihto olisi ollut arviolta 150 milj. euroa ja käyttökate 80 milj. euroa.

YKSITTÄISTEN OMAISUUSERIEN HANKINNAT

Tilikaudella hankitut yksittäiset sijoituskiinteistöt on kirjattu hankintahetkellä hankintameno, johon on sisällytetty kauppahinta sekä hankinnasta välittömästi johtuvat menot.

Tilikaudella yhtiö hankki sijoituskiinteistöjä Oulun Peltolasta sekä Espoosta. Oulun Peltolasta yhtiö osti Nokialta kampuksen, jonka vuokrattavissa oleva pinta-ala on noin 37 600 neliometriä ja hankintahinta 31,7 milj. euroa. Syksyllä yhtiö osti Espoon Otaniemessä sijaitsevan Falcon Business Parkin (Falcon) kahdessa eri osassa, marraskuussa ja joulukuussa. Myyjänä oli Aberdeen Asset Managementin hallinnoiman rahaston yhtiö. Kokonaisinvestointi sisältäen varainsiirtoveron oli 77,0 milj. euroa ja vuokrattavissa oleva pinta-ala 26 300 neliometriä.

Vertailutilikaudella yhtiö osti lokakuussa 2012 Tampereelta Tohlopin kiinteistön. Sijoituskiinteistö on kirjattu hankintahetkellä hankintameno. Hankitun sijoituskiinteistön hankintameno on sisällytetty kauppahinta sekä hankinnasta välittömästi johtuvat menot.

23. LÄHIPIIRITAPAHTUMAT

Osapuolet kuuluvat toistensa lähipiiriin, mikäli toisella osapuolella on määräysvalta tai huomattava vaikutusvalta toisen päätöksentekoon. Yhtiön lähipiiriin kuuluvat johtoon kuuluvat avainhenkilöt sekä näiden perheenjäsenet sekä sellaiset yhtiöt, joissa näillä henkilöillä on määräysvalta, yhteinen määräysvalta tai huomattava vaikutusvalta. Johtoon kuuluviin avainhenkilöihin kuuluvat emoyhtiön hallituksen jäsenet sekä konsernin johtoryhmän jäsenet, joihin kuuluvat myös toimitusjohtaja ja varatoimitusjohtaja. Lisäksi lähipiiriin kuuluvat osakkuusyritykset.

Johdon palkat ja työsuhte-etuudet

Johtoon kuuluvat avainhenkilöt ovat yhtiön hallitus, toimitusjohtaja, varatoimitusjohtaja sekä johtoryhmän jäsenet.

	2013	2012
<i>Johtoon kuuluvien avainhenkilöiden palkat ja työsuhte-etuudet:</i>		
Palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhte-etuudet	1 101	1 167
Osakeperusteiset etuudet	261	221
Yhteensä	1 362	1 388

Johtoon kuuluville avainhenkilöille ei vuonna 2013 eikä 2012 maksettu irtisanomisesta tai työsuhteen päättämisestä aiheutuvia työsuhte-etuuksia eikä muita pitkäaikaisia työsuhte-etuuksia.

	2013	2012
<i>Toimitus- ja varatoimitusjohtajalle maksetut palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhte-etuudet:</i>		
Silverang Keith, toimitusjohtaja	240	200
Tauriainen Reijo, varatoimitusjohtaja	141	141
Yhteensä	381	341
<i>Muille johtoryhmän jäsenille kuin toimitus- ja varatoimitusjohtajalle maksetut palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhte-etuudet</i>	460	562

Lisäksi johtoon kuuluville avainhenkilöille on maksettu vuonna 2013 kaudelta 1.1.–31.12.2012 ansaittuja bonuksia yhteensä 233 tuhatta euroa ja vuonna 2012 kaudelta 1.1.–31.12.2011 ansaittuja bonuksia yhteensä 199 tuhatta euroa alla esitetyn mukaisesti. Bonukset on kirjattu kuluksi niiden ansaintakaudella.

Silverang Keith, toimitusjohtaja	103	86
Tauriainen Reijo, varatoimitusjohtaja	32	20
Muille johtoryhmän jäsenille	98	94
Bonuksia maksettu yhteensä	233	199

Toimitusjohtajan ja varatoimitusjohtajan eläkeikä ja eläke määräytyvät yleisten säästöjen mukaan. Toimitusjohtajan irtisanomisaika on 6 kuukautta ja päättymiskorvaus 12 kuukautta irtisanomisaajan kuukausikorvausten lisäksi.

Toimitusjohtajan palkan ja palkkioiden perusteella on kirjattu tulosvaikutteisesti TyEL:n mukaisia suoriteperusteisia eläkekuluja 79 tuhatta euroa vuonna 2013 (75 tuhatta euroa vuonna 2012) ja varatoimitusjohtajan palkan ja palkkioiden perusteella 40 tuhatta euroa vuonna 2013 (37 tuhatta euroa vuonna 2012). TyEL on osa suomalaista sosiaaliturvaa ja se on luonteeltaan kollektiivinen järjestely, jossa työnantajalla ei ole suoraa vastuuta eläkkeestä, vaan vastuu on koko eläkejärjestelmällä. TyEL-järjestelyssä eläkkeiden rahoitus tapahtuu kahdella eri tavalla: osa tulevaisuudessa maksettavista eläkkeistä rahastoidaan etukäteen ja osa rahoitetaan niin sanotun jakojärjestelmän kautta vasta silloin, kun kyseiset eläkkeet maksetaan.

Yhtiökokous 2013 päätti, että hallituksen jäsenille maksetaan vuosipalkkiota seuraavasti: 50 000 euroa hallituksen puheenjohtajalle, 30 000 euroa hallituksen varapuheenjohtajalle sekä 25 000 euroa kullekin muille hallituksen jäsenille. Lisäksi 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. Lisäksi valiokuntatyöskentelystä maksetaan kokouspalkkiota ennalta sovitun mukaisesti.

Esittämismäärä, 1 000 euroa

	2013	2012
Hallituksen jäsenet		
Granvik Carl-Johan, hallituksen puheenjohtaja	74	69
Pennanen Matti, hallituksen varapuheenjohtaja	41	43
Aitokallio Sari	33	
Haapamäki Jorma	29	
Korhonen Pekka	38	36
Ritakallio Timo	37	41
Yhteensä	253	189
Hallituksen aiemmat jäsenet		
Huuskonen Pertti	5	39
Andersen Teija	3	38
Yhteensä	8	76

Vuosipalkkion saaminen edellyttää, että hallituksen jäsen sitoutuu hankkimaan 50 %:lla vuosipalkkiostaan Technopolis Oyj:n osakkeita markkinoilta julkisessa kaupankäynnissä muodostuvaan hintaan. Hallituksen jäsen ei saa luovuttaa vuosipalkkiona saatuja osakkeita ennen kuin hänen jäsenyytensä hallituksessa on päättynyt.

Hallituksen jäsenille osakkeina ja rahana maksetut vuosipalkkiot:

	Osakkeiden lkm, kpl	Osakkeina maksettu palkkio	Rahana maksettu palkkio	Kokouspalkkiot	Vuosipalkkio yhteensä
Granvik Carl-Johan, hallituksen puheenjohtaja	41 791	25	25	24	74
Pennanen Matti, hallituksen varapuheenjohtaja	41 644	15	15	11	41
Aitokallio Sari	3 781	13	13	8	33
Haapamäki Jorma	16 630	13	13	4	29
Korhonen Pekka	28 920	13	13	13	38
Ritakallio Timo	32 580	13	13	12	37
Vuosipalkkiot yhteensä	165 346	90	90	73	253

Optio-ohjelmien ehdot on esitetty liitetietojen kohdassa 24.

Osakkeet ja osuudet samaan konserniin kuuluvissa yrityksissä **Osuus, %**

Suomi

Kiinteistö Oy Innopoli II, Espoo	100,00
Kiinteistö Oy Technopolis Innopoli 3, Espoo	100,00
Technopolis Kiinteistöt Espoo Oy, Espoo	100,00
Kiinteistö Oy Falcon Gentti, Espoo	100,00
Kiinteistö Oy Falcon Hali, Espoo	100,00
Kiinteistö Oy Falcon Lago, Espoo	100,00
Kiinteistö Oy Falcon Tinnu, Espoo	100,00
Technopolis Kiinteistöt Pääkaupunkiseutu Oy, Helsinki	100,00
Technopolis Kiinteistöt Jyväskylä Oy, Jyväskylä	100,00
Kiinteistö Oy Technopolis Innova 4, Jyväskylä	100,00
Kiinteistö Oy Technopolis Viestikatu 7, Kuopio	100,00
Kiinteistö Oy Technopolis Viestikatu 1-3, Kuopio	100,00
Technopolis Kiinteistöt Lappeenranta Oy, Lappeenranta	100,00
Kiinteistö Oy Technopolis Peltola, Oulu	100,00
Kiinteistö Oy Yrttiparkki, Oulu	100,00
Technopolis Hitech Oy, Oulu	100,00
Technopolis Kiinteistöt Oulu Oy, Oulu	100,00
Kiinteistö Oy Finn-Medi 6-7, Tampere	100,00
Kiinteistö Oy Technopolis Tohloppi Oy, Tampere	100,00
Technopolis Kiinteistöt Tampere Oy, Tampere	100,00
Kiinteistö Oy Oulun Ydinkeskusta, Oulu	98,77
Kiinteistö Oy Technopolis Mikrokatu 1, Kuopio	91,37
Oulun Teknoparkki Oy, Oulu	84,14
Kiinteistö Oy Hermia, Tampere	67,81
Oulun Ydinkeskustan Parkki Oy, Oulu	62,24

Norja

Technopolis Holding AS, Oslo	100,00
Technopolis Holding 2 AS, Oslo	51,00
Technopolis AS, Oslo	51,04
Campus H AS, Oslo	51,04
Campus T AS, Oslo	51,04
Campus X AS, Oslo	51,04
Campus P AS, Oslo	51,04

Viro

Technopolis Baltic Holding OÜ, Tallinna	100,00
Technopolis Ülemiste AS, Tallinna	51,00

Venäjä

Technopolis Neudorf, Pietari	100,00
Technopolis St Petersburg LLC, Pietari	100,00

Liettua

Technopolis Lietuva UAB, Vilna	100,00
UAB Domestas, Vilna	100,00
UAB Urban Housing, Vilna	100,00
UAB Gama Projektoi, Vilna	100,00

Esittämismäärä, 1 000 euroa

	2013	2012
Osakkuusyritykset		
Myynti osakkuusyrityksille	312	351
Saamiset osakkuusyrityksiltä	7	12

Osakkuusyritykset ja niiden omistusosuudet on esitetty liitetietojen kohdassa 13. Osakkuusyritysten kanssa tapahtuneet liiketoimet ovat palveluiden myyntiä ja toimitilavuokrausta.

24. OSAKEPERUSTEISET MAKSUT

Optio-ohjelma 2007

Varsinainen yhtiökokous päätti 29.3.2007 optio-ohjelmasta ja optio-oikeuksien antamisesta avainhenkilöille. Optio-oikeuksia jaettiin 1 650 000 kappaletta ja ne on tarkoitettu osaksi avainhenkilöiden kannustus- ja sitouttamisjärjestelmää.

Osakkeen merkintähinta on optio-oikeudella 2007A Technopoliksen osakkeen vaihdolla painotettu keskikurssi Helsingin Pörssissä 1.4.–30.4.2007, optio-oikeudella 2007B Technopoliksen osakkeen vaihdolla painotettu keskikurssi Helsingin Pörssissä 1.4.–30.4.2008 ja optio-oikeudella 2007C Technopoliksen osakkeen vaihdolla painotettu keskikurssi Helsingin Pörssissä 1.4.–30.4.2009. Mikäli yhtiö jakaa osinkoa tai varoja vapaan oman pääoman rahastosta, optio-oikeudella merkittävän osakkeen merkintähintaa alennetaan merkintähinnan määräytymisjakson alkamisen jälkeen ja ennen osakemerkintää päätettävien osinkojen tai jaettavan vapaan oman pääoman määrällä kunkin osingonjaon tai pääoman palautuksen täsmäytyspäivänä. Osakkeiden merkintäaika on optio-oikeuksilla 2007A 1.5.2010–30.4.2012, optio-oikeuksilla 2007B 1.5.2011–30.4.2013 ja optio-oikeuksilla 2007C 1.5.2012–30.4.2014.

Alkuperäisten ehtojen mukaan kukin optio-oikeus oikeutti merkitsemään yhden (1) Technopoliksen osakkeen. Päättyessään merkintäetu-oikeusannista 27.4.2008 Technopoliksen hallitus muutti vuoden 2007 optio-oikeuksien ehtoja optionhaltijoiden ja osakkeenomistajien yhdenvertaisen kohtelun varmistamiseksi. Muutokset optioehtoihin tulivat voimaan 26.5.2008. Vuoden 2007 optio-oikeuksien merkintäsuhtetta ja -hintaa muutettiin siten, että kukin optio-oikeus oikeuttaa merkitsemään 1,043 Technopoliksen osaketta. Lisäksi vuosien 2012 ja 2013 merkintäetu-oikeusantien myötä merkintähintaa on muutettu osakeantikertoimien mukaisesti. Osakemerkinnän yhteydessä optio-oikeuksien haltijan merkitsemä osakkeiden kokonaismäärä pyöristetään alaspäin täysiksi osakkeiksi ja kokonaismerkintähinta lasketaan pyöristettyä osakkeiden määrää käyttäen ja pyöristetään lähimpään täyteen senttiin.

	2013		2012	
	Painotettu merkintähinta, euroa/osake	Optioiden lukumäärä	Painotettu merkintähinta, euroa/osake	Optioiden lukumäärä
Muutokset kauden aikana, 2007B				
Tilikauden alussa	4,55	424 500	4,93	424 500
Tilikauden lopussa ulkona olevat			4,55	424 500
Toteutettavissa olevat optiot tilikauden lopussa		-		424 500

Osakkeiden merkintäaika oli optio-oikeuksilla 2007B 1.5.2011–30.4.2013.

	2013		2012	
	Painotettu merkintähinta, euroa/osake	Optioiden lukumäärä	Painotettu merkintähinta, euroa/osake	Optioiden lukumäärä
Muutokset kauden aikana, 2007C				
Tilikauden alussa	2,09	497 247	2,48	503 000
Käytetyt optiot	1,89	-264 047	2,09	-5 753
Tilikauden lopussa ulkona olevat	1,40	233 200	2,09	497 247
Toteutettavissa olevat optiot tilikauden lopussa		233 200		497 247

Osakkeiden merkintäaika on optio-oikeuksilla 2007C 1.5.2012–30.4.2014.

Optioiden käyvän arvon määrittämisessä käytetyt parametrit	2007B	2007C
Osakehintaa myöntämishetkellä, euroa	4,50	3,72
Alkuperäinen merkintähinta, euroa	5,37	2,80
Voimassaoloaika, vuotta	2,5	2,7
Odotettu volatilitteetti, %	33	33
Riskitön korko, %	3,59	2,67
Myöntämispäivänä määritelty option käypä arvo, euroa	1,21	1,62

Odotettu volatilitteetti on Technopoliksen osakkeen pitkän ajan keskimääräinen volatilitteetti ja riskittömänä korkona on valtion viiden vuoden obligaation korkoa optioiden myöntämispäivänä.

Myönnettyistä optioista tulosvaikutteisesti kirjattu määrä on esitetty liitetietojen kohdassa 3.

Esittämismäärä, 1 000 euroa

Osakepalkkiojärjestelmä 2010–2012

Varsinainen yhtiökokous 26.3.2009 päätti osakepalkkiojärjestelmän käyttöönottoamisesta Technopolis-konsernin avainhenkilöille. Järjestelmän tarkoituksena on yhdistää omistajien ja avainhenkilöiden tavoitteet yhtiön arvon nostamiseksi sekä sitouttaa avainhenkilöt yhtiöön ja tarjota heille kilpailukykyinen yhtiön osakkeiden omistukseen perustuva palkkiojärjestelmä. Koko järjestelmän perusteella annetaan palkkiona yhteensä enintään 390 000 osaketta ja rahaa se määrä, joka tarvitaan palkkiosta avainhenkilöille aiheutuviin veroihin ja veronluonteisiin maksuihin osakkeiden arvo-osuustilille kirjaushetkellä. Rahana maksetaan kuitenkin enintään annettavien osakkeiden kirjaushetken arvoa vastaava määrä. Järjestelmän perusteella ansaittuja osakkeita ei saa luovuttaa, pantata tai muutoin käyttää niille asetetun sitouttamisjakson aikana. Palkkiota ei makseta avainhenkilölle, jos konserniyhtiö tai avainhenkilö irtisanoo tai purkaa avainhenkilön työ- tai toimeksipimuksen ennen palkkion maksamista. Hallitus voi kuitenkin näissä tapauksissa päättää avainhenkilön oikeudesta työ- tai toimeksipimuksen päättymiseen mennessä kertyneeseen palkkioon.

Jos järjestelmän perusteella maksetaan palkkiona osakkeita, yhtiön toimitusjohtajan on omistettava puolet järjestelmän perusteella saamista osakkeista niin kauan kuin toimitusjohtajuus jatkuu ja yhtiön johtoryhmän jäsenten on omistettava puolet järjestelmän perusteella saamista osakkeista kahden vuoden ajan kunkin sitouttamisjakson päättymisen jälkeen.

Osakepalkkio-ohjelma otettiin käyttöön vuonna 2011, ja yhtiön avainhenkilöillä oli vuonna 2011 mahdollisuus ansaita yhteensä enintään 150 000 osaketta. Osakkeiden ansaintakriteereinä oli 60-%:sti yhtiön osakekohtaisen tuloksen kasvu ja 40-%:sti yhtiön toimitilojen "like-for-like"-vuokrien kasvu. Vuonna 2012 maksimiosakkeiden määrä oli 160 000 ja ansaintakriteereinä oli 50-%:sti yhtiön toimitilojen "like-for-like"-vuokrien kasvu sekä 50-%:sti yhtiön kurssin kehitys ajanjaksolla tammi-helmikuu 2013. Ansaintajaksolta 2012 jaettiin 69 379 osaketta ja ansaintajaksolta 2011 jaettiin 81 347 osaketta. Uusia osakkeita ei enää jaeta kyseisestä ohjelmasta.

Osakepalkkiojärjestelmä 2013–2016

Technopolis Oyj:n hallitus päätti 12.2.2013 uuden konsernin avainhenkilöille suunnatun pitkän aikavälin osakepohjaisen kannustinjärjestelmän käyttöönottoamisesta. Kannustinjärjestelmän tarkoituksena on tukea yhtiön strategian toteuttamista, yhdistää omistajien ja avainhenkilöiden tavoitteet yhtiön arvon korottamiseksi sekä sitouttaa avainhenkilöt yhtiön osakkeiden omistukseen perustuvalla palkkiojärjestelmällä. Kannustinjärjestelmässä on kaksi kolmen vuoden ansaintajaksoa, jotka muodostuvat kalenterivuosista 2013–15 ja 2014–16. Yhtiön hallitus päättää erikseen kunkin ansaintajakson osalta järjestelmän kohderyhmään kuuluvat konsernin avainhenkilöt sekä kullekin avainhenkilölle hänen enimmäispalkki-
onsa määrän. Hallitus päättää myös järjestelmän ansaintakriteerit sekä niille asetettavat tavoitteet erikseen kullekin ansaintajaksolle. Avainhenkilölle maksettavan palkkion määrä riippuu ansaintakriteereille asetettujen tavoitteiden saavuttamisesta. Avainhenkilön enimmäispalkkio koostuu sekä yhtiön osakkeista että rahaosuudesta. Koko järjestelmän perusteella voidaan antaa palkkiona yhteensä enintään 520 000 osaketta ja rahaa määrä, joka vastaa enintään kaikkien annettavien osakkeiden kirjaushetken arvoa. Rahaosuudella pyritään kattamaan avainhenkilölle palkkiosta aiheutuvat verot ja veronluonteiset maksut. Järjestelmän mukainen palkkio maksetaan avainhenkilöille ansaintajakson päättymisen jälkeen vuosina 2016 ja 2017 huhtikuun loppuun mennessä.

Osakepalkkiojärjestelmän

kirjaamisessa käytetyt parametrit	2013-2016	2012	2011
Osakkeiden myöntämispäivä	13.2.2013	1.3.2012	28.1.2011
Palkkiona annettavien osakkeiden enimmäismäärä	227 500	160 000	150 000
Osakkeiden arvo, euroa	3,98	3,69	4,2
Oikeuden syntymisjakso	1.1.2013–30.4.2017	1.1.2012–30.6.2015	1.1.2011–30.6.2014
Arvioitu onnistumisprosentti, %	75,00	65,00	86,19
Toteutunut onnistumisprosentti, %		43,36	54,23

Osakepalkkio-ohjelmasta tulospäätöksessä kirjattu määrä on esitetty liitetietojen kohdassa 3.

Emoyhtiön tuloslaskelma ja tase

	Liitetieto	2013	2012
Liikevaihto	1	103 932	92 717
Liiketoiminnan muut tuotot	2	1 779	1 548
Henkilöstökulut	3	-10 542	-9 853
Poistot ja arvonalentumiset	4	-4 213	-11 897
Liiketoiminnan muut kulut	5	-64 332	-42 220
Liikevoitto		26 624	30 296
Tuotot osuuksista saman konsernin yrityksissä	6	3 148	1 417
Rahoitustuotot yhteensä	6	380	159
Rahoituskulut yhteensä	6	-17 113	-16 213
Tulos ennen satunnaisia eriä ja veroja		13 026	15 658
Tulos ennen veroja		13 026	15 658
Poistoeron muutos	7	867	-5 805
Tuloverot	8	-3 452	-2 597
Tilikauden tulos		10 441	7 256

	Liitetieto	31.12.2013	31.12.2012
VASTAAVAA			
Pysyvät vastaavat			
Aineettomat hyödykkeet	9	11 162	14 612
Aineelliset hyödykkeet	10	14 124	451 514
Osuudet saman konsernin yrityksissä	11	705 846	287 288
Osuudet osakkuusyrityksissä	11	6 164	6 176
Sijoitukset	11	100 383	37 029
Pysyvät vastaavat yhteensä		837 680	796 618
Vaihtuvat vastaavat			
Pitkäaikaiset saamiset	12	6 267	591
Lyhytaikaiset saamiset	13	154 647	17 498
Rahat ja pankkisaamiset		21 719	5 957
Vaihtuvat vastaavat yhteensä		182 633	24 046
VASTAAVAA YHTEENSÄ		1 020 313	820 664
VASTATTAVAA			
Oma pääoma	14		
Osakepääoma		96 914	96 914
Ylikurssirahasto		18 943	18 943
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		218 528	118 112
Edellisten tilikausien voitto		11 350	19 224
Tilikauden voitto		10 441	7 256
Oma pääoma yhteensä		356 177	260 448
Tilinpäätössiirtojen kertymä	15	643	33 165
Vieras pääoma			
Pitkäaikainen vieras pääoma	16	476 045	393 614
Lyhytaikainen vieras pääoma	17	187 448	133 437
Vieras pääoma yhteensä		663 493	527 051
VASTATTAVAA YHTEENSÄ		1 020 313	820 664

Emoyhtiön rahavirtalaskelma

	2013	2012
Liiketoiminnan rahavirta		
Tilikauden tulos	10 441	7 256
Oikaisut:		
Poistot	4 213	11 897
Pysyvien vastaavien myyntivoitot (-) ja -tappiot (+)		-96
Muut oikaisut, joihin ei liity maksutapahtumaa	-3 048	10 955
Rahoitustuotot ja -kulut	15 779	9 488
Verot	3 452	2 597
Käyttöpääoman muutos	-13 464	8 229
Saadut korot	1 002	241
Saadut osingot	13	11
Maksetut korot ja maksut	-6 303	-7 475
Muut rahoituserät liiketoiminnasta	-8 830	-4 039
Maksetut verot	-1 548	-3 225
Liiketoiminnan rahavirta	1 708	35 840
Investointien rahavirta		
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	-3 912	-69 124
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-1 443	-5 497
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutusvoitot	90	99
Myönnettyt lainat	-232 038	-47 248
Lainasaamisten takaisinmaksut	22 447	27
Lyhytaikaisten sijoitusten lisäys/vähennys	10	886
Luovutusvoitot muista sijoituksista		48
Tytäryritysten hankinta	-113	-1 658
Ostetut osakkuusyhtiöosakkeet		-670
Myödyt osakkuusyhtiöosakkeet	12	
Investointien rahavirta	-214 946	-123 136
Rahoituksen rahavirta		
Pitkäaikaisten lainojen lisäys	166 075	94 119
Pitkäaikaisten lainojen vähennys	-52 356	-50 880
Maksetut osingot	-15 115	-12 673
Maksullinen osakeanti	100 416	32 652
Lyhytaikaisten lainojen muutos	29 981	22 958
Rahoituksen rahavirta	229 001	86 176
Rahavarojen muutos	15 763	-1 120
Rahavarat tilikauden alussa	5 957	7 076
Rahavarat tilikauden lopussa	21 719	5 956

Emoyhtiön tilinpäätöksen laatimisperiaatteet

Technopolis Oyj:n tilinpäätös on laadittu Suomen kirjanpitolain mukaisesti (FAS).

Liikevaihto ja liiketoiminnan muut tuotot

Liikevaihto koostuu pääosin liiketoiminnasta saaduista toimitilojen vuokratuotoista, palvelutuotoista ja konsultointituotoista. Tuotot kirjataan, kun suorite on luovutettu.

Erilaisiin kehittämisohjelmiin saadut toiminta-avustukset on kirjattu liiketoiminnan muihin tuotoihin. Kehittämisohjelmiin kohdistuvat kulut ovat liiketoiminnan muissa kuluissa ja henkilöstökuuluissa.

Pysyvien vastaavien arvostus

Aineettomat ja aineelliset hyödykkeet arvostetaan alkuperäiseen hankintamenuon ja ne poistetaan niiden taloudellisenä vaikutusajana ennalta laadittujen poistosuunnitelmien mukaisesti. Poistot on esitetty tuloslaskelmassa suunnitelman mukaisissa poistoissa. Poistot, jotka perustuvat arvioituihin taloudellisiin vaikutusaikoihin, ovat seuraavat:

Aineettomat oikeudet	20 %, tasapoisto
Muut pitkävaikutteiset menot	10 %, tasapoisto
Rakennukset ja rakennelmat (kivirakenteinen tai vastaava)	2,0–2,5 %, tasapoisto
Rakennukset ja rakennelmat (puurakenteinen tai vastaava)	3 %, tasapoisto
Koneet ja kalusto	25 %, menojäännöspoisto

Myöhemmin syntyneet lisämenot aktivoidaan, jos on todennäköistä, että niistä koituu yritykselle lisää vastaista taloudellista hyötyä ja ne ovat luotettavasti määritettävissä ja kohdistettavissa hyödykkeelle. Muussa tapauksessa ne kirjataan tuloslaskelmaan kuluksi. Rakennuksiin ja keskeneräisiin kiinteistöihin sisältyy myös aktivoituja korkomenoja tilikaudella. Keskeneräisiin sisältyy lisäksi aktivoituja henkilöstökuluja ja maanvuokria rakentamisen ajalta.

Muut pitkävaikutteiset menot sisältävät pääasiassa vuokratilojen muutostöitä, jotka poistetaan muutostyövuokran kestoajana tai vuokrasopimusten kestoajana. Pitkäaikaisten vuokrasopimusten osalta muutostyöt poistetaan kuitenkin enintään 10 %:n vuotuisin poistoin.

Fuusioerotus kohdistuu kokonaisuudessaan rakennuksille ja rakennelmille. Fuusioerotuksen poistajat vastaavat rakennusten ja rakennelmien poistoaikoja.

Tilikauden suunnitelman mukaisten ja kirjanpidollisten poistojen erotus on esitetty tuloslaskelman tilinpäätössiirroissa ja kertynyt poistoero taseen vastattavien tilinpäätössiirtojen kertymässä.

Tutkimus- ja kehittämismenot

Tutkimusmenot on kirjattu kuluksi niiden syntymisvuonna. Kolmen tai useamman vuoden ajan tuloa kerryttävät tuotekehitysmenot on aktivoitu taseeseen kehittämismenoina ja poistetaan 3–5 vuoden aikana.

Valuuttamääräiset erät

Ulkomaanrahan määräiset liiketapahtumat on kirjattu tilikauden aikana tapahtumapäivän kurssiin. Tilikauden päättymispäivänä avoimena olevat ulkomaanrahan määräiset tase-erät on arvostettu tilinpäätöspäivän keskurssiin.

Rahoitusvälineiden arvostaminen

Koron- ja valuutanvaihtosopimukset arvostetaan käypään arvoon ja käyvän arvon muutokset kirjataan tulosvaikutteisesti.

Tuloverot

Tilikaudelle kuuluvat tuloverot on jaksotettu ja kirjattu tuloslaskelmaan. Emoyhtiön taseeseen ei ole merkitty laskennallista verovelkaa ja -saamista.

Edellisen tilikauden tietojen vertailukelpoisuus

Vertailtaessa tilikauden tietoja edelliseen tilikauteen tulee huomioda, että Technopolis Oyj:stä on 28.2.2013 yhtiöitetty suurin osa kiinteistöistä omiin alueellisiin kiinteistöosakeyhtiöihin Technopolis Kiinteistöt Pääkaupunkiseutu Oy, Technopolis Kiinteistöt Tampere Oy, Technopolis Kiinteistöt Oulu Oy, Technopolis Kiinteistöt Jyväskylä Oy ja Technopolis Kiinteistöt Lappeenranta Oy.

Emoyhtiön tilinpäätöksen liitetiedot

	2013	2012
1. LIIKEVAIHTO		
Vuokratuotot	89 468	79 115
Palvelutuotot	14 463	13 602
Liikevaihto yhteensä	103 932	92 717
2. LIIKETOIMINNAN MUUT TUOTOT		
Kehittämishankkeet	1 288	1 271
Muut liiketoiminnan tulot	491	277
Liiketoiminnan muut tuotot yhteensä	1 779	1 548
Liiketoiminnan muut tuotot vuonna 2012 sisältävät myyntivoittoja 98 tuhatta euroa.		
3. HENKILÖSTÖKULUT		
Palkat ja palkkiot	8 900	8 595
Eläkemenot	1 555	1 472
Muut henkilösivukulut	477	351
Aktivoidut henkilöstökulut	-390	-565
Henkilöstökulut yhteensä	10 542	9 853
Yhtiön palveluksessa oli keskimäärin, henkilöä	167	143
Johdon palkat		
Toimitusjohtaja	475	409
Hallituksen jäsenet	260	265
Johdon palkat yhteensä	736	674
4. SUUNNITELMAN MUKAISET POISTOT		
Poistot aineettomista hyödykkeistä	2 160	1 489
Poistot fuusioerotus	174	1 045
Poistot aineellisista hyödykkeistä	1 880	9 364
Suunnitelman mukaiset poistot yhteensä	4 213	11 897
5. LIIKETOIMINNAN MUUT KULUT		
Kiinteistöjen hoitokulut	47 429	26 834
Palvelukulut	7 334	6 536
Muut liiketoiminnan kulut	9 570	8 850
Liiketoiminnan muut kulut yhteensä	64 332	42 220

	2013	2012
Tilintarkastuspalkkiot ja -palvelut		
Liiketoiminnan muut kulut sisältävät tilintarkastajalle maksettua palkkia seuraavasti:		
Tilintarkastus	53	47
Todistukset ja lausunnot	12	8
Muut palvelut	366	546
Tilintarkastajan palkkiot yhteensä	431	601
6. RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT		
Osinkotuotot muilta	13	11
Korkotuotot saman konsernin yrityksiltä	3 148	1 417
Korko- ja rahoitustuotot muilta	367	148
Korkokulut ja muut rahoituskulut konsernin yrityksille	-67	
Korkokulut ja muut rahoituskulut muille	-19 239	-11 064
Johdannaisten käyvän arvon muutos	2 181	-5 149
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-13 598	-14 637
7. TILINPÄÄTÖSSIIRROT		
Suunnitelman mukaisten ja verotuksessa tehtyjen poistojen erotus	-867	5 805
8. VÄLITTÖMÄT VEROT		
Tuloverot varsinaisesta toiminnasta	3 452	2 597
Välittömät verot yhteensä	3 452	2 597
9. AINEETTOMAT HYÖDYKKEET		
Aineettomat oikeudet		
Hankintameno 1.1.	8 597	6 318
Yhtiöittämisessä siirtyneet hankintamenot	-2 752	
Lisäykset	1 417	5 556
Vähennykset	-23	-3 278
Hankintameno 31.12.	7 238	8 597
Kertyneet poistot 1.1.	-1 992	-1 372
Yhtiöittämisessä siirtyneet kertyneet poistot	50	
Tilikauden poisto	-1 034	-619
Aineettomat oikeudet 31.12.	4 263	6 605

Esittämismäärä, 1 000 euroa

	2013	2012
Muut pitkävaikutteiset menot		
Hankintameno 1.1.	11 788	8 521
Lisäykset		28
Vähennykset		-6
Siirrot tase-erien välillä	18	3 245
Hankintameno 31.12.	11 806	11 788
Kertyneet poistot 1.1.	-3 781	-2 912
Tilikauden poisto	-1 125	-869
Muut pitkävaikutteiset menot 31.12.	6 899	8 007
Aineettomat hyödykkeet yhteensä 31.12.	11 162	14 612
10. AINEELLISET HYÖDYKKEET		
Maa-alueet		
Hankintameno 1.1.	42 691	52 357
Yhtiöittämisessä siirtyneet hankintamenot	-38 764	
Lisäykset		3 537
Vähennykset		-13 203
Maa-alueet 31.12.	3 927	42 691
Liittymismaksut		
Hankintameno 1.1.	4 405	3 906
Yhtiöittämisessä siirtyneet hankintamenot	-4 405	
Lisäykset		499
Liittymismaksut 31.12.	0	4 405
Maa-alueet yhteensä 31.12.	3 927	47 097
Rakennukset ja rakennelmat		
Hankintameno 1.1.	452 488	378 262
Yhtiöittämisessä siirtyneet hankintamenot	-450 191	
Lisäykset	71	74 226
Kokonaishankintameno 31.12.	2 368	452 488
Kertyneet poistot 1.1.	-71 460	-62 291
Yhtiöittämisessä siirtyneet kertyneet poistot	77 527	
Tilikauden poisto	-1 774	-9 169
Rakennukset ja rakennelmat 31.12.	6 660	381 028
Rakennusaikaiset korot 1.1.	2 942	2 107
Yhtiöittämisessä siirtyneet rakennusaikaiset korot	-2 942	
Lisäykset		834
Rakennusaikaiset korot 31.12.		2 942
Kertyneet poistot 1.1.	-214	-155
Yhtiöittämisessä siirtyneet kertyneet poistot	214	
Tilikauden poisto		-59
Rakennusaikaiset korot 31.12.	0	2 728

	2013	2012
Fuusioerotus 1.1.	19 369	19 369
Yhtiöittämisessä siirtyneet vähennykset	-19 369	
Fuusioerotus 31.12.		19 369
Kertyneet poistot 1.1.	-5 685	-4 641
Yhtiöittämisessä siirtyneet kertyneet poistot	5 860	
Tilikauden poisto	-174	-1 045
Fuusioerotus 31.12.	0	13 683
Rakennukset ja rakennelmat 31.12.	6 660	397 439
Koneet ja kalusto		
Alkuperäinen hankintameno	2 807	2 797
Kertyneet poistot	-2 400	-2 264
Menojäännös 1.1.	407	533
Lisäykset	26	13
Vähennykset	-1	-3
Tilikauden poisto	-106	-136
Koneet ja kalusto 31.12.	327	407
Muut aineelliset hyödykkeet		
Hankintameno 1.1.	33	33
Muut aineelliset hyödykkeet 31.12.	33	33
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat		
Keskeneräiset hankinnat 1.1.	6 539	49 207
Yhtiöittämisessä siirtyneet keskeneräiset hankinnat	-4 208	
Lisäykset/vähennykset	935	-42 668
Siirrot tase-erien välillä	-88	
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat 31.12.	3 178	6 539
Aineelliset hyödykkeet yhteensä 31.12.	14 124	451 514
11. SIJOITUKSET		
Osuudet saman konsernin yrityksissä		
Hankintameno 1.1.	287 288	173 884
Lisäykset	418 559	113 404
Osuudet saman konsernin yrityksissä 31.12.	705 846	287 288
Osuudet osakkuusyrityksissä		
Hankintameno 1.1.	6 176	5 506
Lisäykset/Vähennykset	-12	670
Osuudet osakkuusyrityksissä 31.12.	6 164	6 176

Tiedot osakkuusyrityksen omasta pääomasta ja tilikauden tuloksesta on esitetty konserniliitetietojen kohdassa 13.

Esittämismäärä, 1 000 euroa

	2013	2012
Muut osakkeet ja osuudet		
Hankintameno 1.1.	4 529	4 577
Lisäykset/vähennykset		-48
Muut osakkeet ja osuudet 31.12.	4 529	4 529
Saamiset saman konsernin yrityksiltä		
Lainasaamiset 1.1.	32 359	19 045
Lisäykset	86 433	26 675
Vähennykset	-22 944	-13 361
Saamiset saman konsernin yrityksiltä 31.12.	95 848	32 359

Osakkeet ja osuudet samaan konserniin kuuluvissa yrityksissä 31.12.2013

	Osuus, %	Kirjanpitoarvo
Kiinteistö Oy Finnmedi 6-7, Tampere, Suomi	100,00	28 670
Kiinteistö Oy Hermia, Tampere, Suomi	67,81	10 281
Kiinteistö Oy Innopoli II Espoo, Suomi	100,00	55 216
Kiinteistö Oy Oulun Ydinkeskusta, Oulu, Suomi	98,77	24 548
Kiinteistö Oy Technopolis Innopoli 3, Espoo, Suomi	100,00	10 495
Kiinteistö Oy Technopolis Innova 4, Jyväskylä, Suomi	100,00	13 929
Kiinteistö Oy Technopolis Microkatu 1, Kuopio, Suomi	91,37	54 636
Kiinteistö Oy Technopolis Peltola, Oulu, Suomi	100,00	102
Kiinteistö Oy Technopolis Tohloppi, Tampere, Suomi	100,00	23 293
Kiinteistö Oy Technopolis Viestikatu 1-3, Kuopio, Suomi	100,00	16 529
Kiinteistö Oy Technopolis Viestikatu 7, Kuopio, Suomi	100,00	9 020
Kiinteistö Oy Yrttiparkki, Oulu, Suomi	100,00	3
Oulun Teknoparkki Oy, Oulu, Suomi	84,14	50
Oulun Ydinkeskustan Parkki Oy, Oulu, Suomi	62,24	12
Technopolis Baltic Holding Oü, Viro	100,00	13 357
Technopolis Hitech Oy, Oulu, Suomi	100,00	63
Technopolis Holding AS, Oslo, Norja	100,00	4
Technopolis Kiinteistöt Espoo Oy, Espoo, Suomi	100,00	3
Technopolis Kiinteistöt Jyväskylä Oy, Jyväskylä, Suomi	100,00	36 772
Technopolis Kiinteistöt Lappeenranta Oy, Lappeenranta, Suomi	100,00	28 429
Technopolis Kiinteistöt Oulu Oy, Oulu, Suomi	100,00	120 295
Technopolis Kiinteistöt Pääkaupunkiseutu Oy, Helsinki, Suomi	100,00	129 295
Technopolis Kiinteistöt Tampere Oy, Tampere, Suomi	100,00	89 667
Technopolis Lietuva UAB, Vilna, Liettua	100,00	3
Technopolis Neudorf LLC, Pietari, Venäjä	100,00	17
Technopolis St Petersburg LLC, Pietari, Venäjä	100,00	41 159
Yhteensä		705 846

Osuudet osakkuusyrityksissä

Iin Micropolis Oy, 500 kpl, Ii	25,64	24
Kiinteistö Oy Biotecknia, 31 121 kpl, Kuopio	28,51	4 685
Kuopio Innovation Oy, 24 kpl, Kuopio	24,00	37
Rehaparkki Oy, 142 kpl, Oulu	28,40	1 392
Otaniemen Kehitys Oy, 25 kpl, Espoo	25,00	25
Yhteensä		6 164

	2013	2012
Muut osakkeet ja osuudet		
Pörssiosakkeet	14	14
Muut osakkeet	813	813
Huoneisto-osakkeet	2 937	2 937
Sampo sijoitusrahasto-osuudet	766	766
Yhteensä	4 529	4 529
Muut saamiset		
Muut saamiset 1.1.	140	140
Yhtiöittämisessä siirtyneet muut saamiset	-135	
Muut saamiset 31.12.	5	140

12. PITKÄAIKAISET SAAMISET

Pitkäaikaiset lainasaamiset saman konsernin yrityksiltä	5 992	
Muut pitkäaikaiset saamiset	275	591
Pitkäaikaiset saamiset yhteensä	6 267	591

13. LYHYTAIKAISET SAAMISET

Myyntisaamiset saman konsernin yrityksiltä	1 067	181
Lainasaamiset saman konsernin yrityksiltä	139 008	8 247
Siirtosaamiset saman konsernin yrityksiltä	2 372	138
Muut konsernisaamiset	5 590	1 364
Myyntisaamiset	3 295	3 811
Myyntisaamiset osakkuusyrityksiltä	7	12
Muut lainasaamiset	1 340	
Siirtosaamiset	1 614	3 445
Muut saamiset	354	300
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	154 647	17 498

Siirtosaamisiin sisältyvät olennaiset erät

Verot	3	1 907
Muut	1 612	1 538
Yhteensä	1 614	3 445

Muut siirtosaamiset sisältävät projektisaamisia, korkosaamisia sekä muita jaksotettuja saamisia.

14. OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSET

Osakepääoma 1.1.	96 914	96 914
Osakepääoma 31.12.	96 914	96 914
Ylikurssirahasto 1.1.	18 943	18 943
Ylikurssirahasto 31.12.	18 943	18 943
Sidottu oma pääoma 31.12.	115 857	115 857

Esittämismäärä, 1 000 euroa

	2013	2012
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 1.1.	118 112	85 460
Osakeanti	99 892	32 640
Optiomerkitä	524	13
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 31.12.	218 528	118 112
Voittovarot 1.1.	26 479	31 901
Jaetut osingot	-15 129	-12 677
Tilikauden tulos	10 441	7 256
Voittovarot 31.12.	21 791	26 479
Vapaa oma pääoma 31.12.	240 320	144 591
Oma pääoma 31.12.	356 177	260 448
Jakokelpoinen vapaa oma pääoma 31.12.	240 320	144 591
15. TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ		
Poistoero 1.1.	33 165	27 360
Yhtiöittämisessä siirtyneet kertyneet poistoerot	-31 655	
Tilikauden muutos	-867	5 805
Poistoero 31.12.	643	33 165
16. PITKÄAIKAINEN VIERAS PÄÄOMA		
Joukkovelkakirjalainat		
Hybridilaina	75 000	
Lainat rahoituslaitoksilta	390 968	393 584
Muut pitkäaikaiset velat		30
Pitkäaikaiset velat konserniyrityksiltä	10 077	
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	476 045	393 614
Velat, jotka erääntyvät viiden vuoden tai pidemmän ajan kuluttua		
Pankkilainat	176 320	180 283
Rahoitusleasing	26 003	27 799
17. LYHYTAIKAINEN VIERAS PÄÄOMA		
Lainat rahoituslaitoksilta	77 104	52 987
Saadut ennakot	5 618	5 357
Ostovelat	1 258	3 001
Ostovelat saman konsernin yrityksille	1 386	25
Lainat saman konsernin yrityksille	22 581	2 283
Siirtovelat saman konsernin yrityksille	5 180	3 179
Muut lyhytaikaiset velat	56 484	48 492
Siirtovelat	17 837	18 112
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	187 448	133 437
	2013	2012
Siirtovelkoihin sisältyvät olennaiset erät		

Korot	5 470	1 131
Johdannaiset	6 657	9 020
Muut	5 691	7 814
Yhteensä	17 818	17 965

Muut siirtovelat sisältävät henkilöstökuluvelkaa ja muita kulujaksotuksia.

18. ANNETUT VAKUUKSET, VASTUUSITOUMUKSET JA MUUT VASTUUT

Kiinnitykset kiinteistöihin				
Lainat rahoituslaitoksilta	468 073	446 541		
Annetut kiinnitykset		449 498		
Maanvuokravastuut				
Annetut kiinnitykset		3 616		
Muut omasta puolesta annetut vakuudet		925		
Kiinnitykset yhteensä		454 040		
	31.12.2013	31.12.2012		
	Nimellis- arvo	Käypä arvo	Nimellis- arvo	Käypä arvo
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset				
Koronvaihtosopimukset, Nordea	104 405	-2 260	70 000	-3 010
Koronvaihtosopimukset, Sampo	19 000	-685	17 000	-626
Koronvaihtosopimukset, Pohjola	105 998	-1 184	66 381	-2 519
Koronvaihtosopimukset, Handelsbanken	66 082	-2 258	37 000	-2 865
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset yhteensä	295 485	-6 386	190 381	-9 020
		2013		2012
Pantatut kiinteistöosakkeet				
Pantatut kiinteistöosakkeet, kirjanpitoarvo		643 986		153 982
Samaan konserniin kuuluvien yritysten puolesta annetut vakuudet				
Takaukset		60 029		27 371

Esittämismäärä, 1 000 euroa

MUUT VASTUUT**Kiinteistöinvestointien arvonalisäveron tarkistusvastuu**

	10 vuoden tarkistuskausi			Yhteensä
	2009	2010	2012	
Kiinteistöinvestointimeno (netto)	6 579	76	41	6 696
Kiinteistöinvestoinnin alv	1 447	17	9	1 474
Vuotuinen osuus investoinnin alv:stä	145	2	1	147
Vähennetty alv	1 447	17	9	1 474
Vuotuinen osuus vähennetystä alv:stä	145	2	1	147
Jäljellä tarkistuskauteen sisältyviä vuosia	5	6	8	
Palautuksen alainen määrä vähennyksestä 31.12.2013	724	10	7	742
Tarkistusvastuu 31.12.2013				742
Tarkistusvastuu 31.12.2012				31 303
Muutos				-30 561

Hankevastuut	2013	2012
	349	178
Kalustoleasingvastuut		
Alkaneella tilikaudella maksettavat	1 329	1 730
Myöhemmin maksettavat	2 532	3 435
Kalustoleasingvastuut yhteensä	3 860	5 165

Rahoitusleasingvelat kiinteistöistä, vähimmäisvuokrien kokonaismäärä		
Vuoden kuluessa	1 895	1 866
Yli yhden, enintään kahden vuoden kuluessa	1 941	1 910
Yli kolmen, enintään viiden vuoden kuluessa	8 275	11 285
Yli viiden vuoden kuluttua	24 340	23 369
Yhteensä	36 451	38 430

Rahoitusleasingvelat kiinteistöistä, vähimmäisvuokrien nykyarvo		
Vuoden kuluessa	1 531	1 470
Yli yhden, enintään kahden vuoden kuluessa	1 594	1 531
Yli kolmen, enintään viiden vuoden kuluessa	7 066	9 668
Yli viiden vuoden kuluttua	23 719	22 723
Vähimmäisvuokrien nykyarvo yhteensä	33 909	35 391
Tulevaisuudessa kertyvät rahoituskulut yhteensä	2 541	3 039
Rahoitusleasingvelkojen kokonaismäärä	36 451	38 430

19. LÄHIPIIRITAPAHTUMAT

Lähipiiriliiketoimet on eritelty konsernitilinpäätöksen liitetiedoissa kohdassa 23.

20. OSAKKEET JA OSAKKEENOMISTAJAT

Yhtiön toiminimi on Technopolis Oyj, englannin kielellä Technopolis Plc, ja yhtiön kotipaikka on Oulu. Yhtiö on merkitty kaupparekisteriin 16.9.1982 Oulun Teknologiakylä Oy -nimellä ja kaupparekisterinumerolla 309.397. Julkiseksi osakeyhtiöksi yhtiö on muutettu 5.11.1997, Technopolis Oulu Oyj:ksi 15.4.1998 ja Technopolis Oyj:ksi 7.4.2000. Yhtiön yritys- ja yhteisötunnus on 0487422-3. Technopolis Oyj:n osake noteerataan NASDAQ OMX Helsinki Oy:n keskusurteen yritysten listalla. ISIN-koodi on FI0009006886 ja kaupankäyntitunnus TPS1V.

Varsinainen yhtiökokous 27.3.2013

Technopoliksen varsinainen yhtiökokous 27.3.2013 vahvisti konsernin ja emoyhtiön tilinpäätöksen tilikaudelta 2012 ja myönsi vastuuvapauden yhtiön johdolle. Yhtiökokous päätti hallituksen ehdotuksen mukaisesti jakaa osinkoa 0,20 euroa osakkeelta. Osingon maksupäivä oli 10.4.2013.

Yhtiökokous päätti perustaa osakkeenomistajien nimitystoimikunnan valmistelevaan hallituksen jäsenten valintaa ja palkkioita koskevat ehdotukset yhtiökokoukselle sekä hyväksyi osakkeenomistajien nimitystoimikunnan työjärjestyksen. Toimikunta asetetaan toistaiseksi. Osakkeenomistajien nimitystoimikunta koostuu kolmesta osakkeenomistajien nimeämästä jäsenestä. Lisäksi yhtiön hallituksen puheenjohtaja osallistuu nimitystoimikunnan työhön asiantuntijana.

Varsinainen yhtiökokous valtuutti hallituksen päättämään omien osakkeiden hankkimisesta ja/tai pantiksi ottamisesta. Hankittavien ja/tai pantiksi otettavien omien osakkeiden lukumäärä voi olla yhteensä enintään 7 556 100 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 päättymiseen saakka, kuitenkin enintään 30.6.2014 asti.

Varsinaisen yhtiökokouksen 27.3.2013 antama valtuutus päättää osakeannista sekä osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisesta on kumottu 1.11.2013 pidetyn ylimääräisen yhtiökokouksen päätöksellä.

Ylimääräinen yhtiökokous 1.11.2013

Technopoliksen ylimääräinen yhtiökokous 1.11.2013 päätti valtuuttaa laskemaan liikkeelle uusia osakkeita enintään 45 500 000 kappaletta. Valtuutuksen enimmäismäärä vastaa noin 60 prosenttia yhtiön kaikista osakkeista. Uudet osakkeet annetaan yhtiön osakkeenomistajille siinä suhteessa kuin he ennestään omistavat yhtiön osakkeita (merkintäetuoikeusanti). Valtuutus on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättymiseen saakka, kuitenkin enintään 30.6.2014 asti. Valtuutus kumoaa varsinaisen yhtiökokouksen 27.3.2013 antaman valtuutuksen päättää osakeannista sekä osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisesta.

Osakkeet ja osakepääoma

Yhtiön rekisteröity, täysin maksettu osakepääoma oli tilinpäätöspäivänä 96 913 626,29 (96 913 626,29) euroa. Se jakautui 106 268 407 osakkeeseen. Yhtiön osakepääoma ei ole muuttunut tilikauden aikana, koska uusien osakkeiden merkintähinta on merkitty yhtiön vapaan oman pääoman rahastoon (SVOP). Tilikauden aikaiset muutokset osakkeissa on esitetty seuraavassa osiossa. Yhtiön osakkeet ovat olleet arvo-osuusjärjestelmässä 7.3.1998 lukien. Yhtiöllä on yksi osakesarja. Kukin osake oikeuttaa yhteen ääneen yhtiökokouksessa.

Esittämismäärä, 1 000 euroa

Osakkeisiin liittyvät tapahtumat

	Osakepääoma, euroa	Muutos, osakkeita, kpl	Osakkeita, kpl	Merkitty rekisteriin
Osakkeita 1.1.2013	96 913 626,29		75 561 227	
Suunnattu anti, osakepalkkio		69 379	75 630 606	2.4.2013
2007C optio-oikeuksilla merkintä		14 859	75 645 465	2.4.2013
2007C optio-oikeuksilla merkintä		240 933	75 886 398	15.5.2013
2007C optio-oikeuksilla merkintä		15 436	75 901 834	23.8.2013
2007C optio-oikeuksilla merkintä		4 171	75 906 005	6.11.2013
Merkintäoikeusanti		30 362 402	106 268 407	9.12.2013
Osakkeita 31.12.2013	96 913 626,29	30 707 180	106 268 407	

Maaliskuussa 2013 merkittiin optio-oikeuksilla 2007C yhteensä 14 859 Technopolis Oyj:n uutta osaketta sekä annettiin 69 379 uutta osaketta suunnatussa maksuttomassa osakeannissa liittyen konsernin avainhenkilöiden osakepalkkiojärjestelmään 2010–2012. Uudet osakkeet merkittiin kaupparekisteriin 2.4.2013.

Huhtikuussa 2013 merkittiin optio-oikeuksilla 2007C yhteensä 240 933 Technopolis Oyj:n uutta osaketta. Osakkeet merkittiin kaupparekisteriin 15.5.2013.

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

Lokakuussa 2013 merkittiin optio-oikeuksilla 2007C yhteensä 4 171 Technopolis Oyj:n uutta osaketta. Osakkeet merkittiin kaupparekisteriin 5.11.2013.

Technopoliksen optio-oikeudet 2007B listattiin Helsingin Pörssin pörssilistalle 2.5.2011. Osakkeen merkintähinta optio-oikeudella 2007B oli 4,547 euroa osakkeelta. Osakkeiden merkintäaika alkoi 1.5.2011 ja päättyi 30.4.2013. Optio-oikeuksia oli yhteensä 550 000 kappaletta. Ne oikeuttivat merkitsemään yhteensä enintään 573 650 yhtiön uutta osaketta. Optio-oikeuksilla 2007B ei tehty merkintöjä.

Yhtiön hallitus päätti ylimääräisen yhtiökokouksen 1.11.2013 antaman valtuutuksen perusteella 4.11.2013 merkintäoikeusannista ja laskea liikkeeseen enintään 30 362 402 uutta osaketta, mikä vastasi noin 40 % yhtiön osakkeiden lukumäärästä. Osakkeet merkittiin kaupparekisteriin 9.12.2013.

Lisäksi Technopolis Oyj:n tytäryhtiölle, Technopolis Hitech Oy:lle palautui 18.10.2013 1 403 Technopolis Oyj:n osaketta yhtiön 2010–2012 osakepalkkiojärjestelmän ehtojen mukaisesti avainhenkilön työsuhteen päättymisen johdosta. Technopolis Hitech Oy myi 21.11.2013 hallussaan olleet 1 403 Technopolis Oyj:n osaketta sekä Technopolis Oyj:n merkintäoikeusannin perusteella saadut osakkeisiin oikeuttavat merkintäoikeudet.

Technopoliksen optio-oikeudet 2007C listattiin Helsingin Pörssin pörssilistalle 1.5.2012. Osakkeen merkintähinta optio-oikeudella 2007C on tilinpäätöspäivänä 1,402 euroa osakkeelta. Osakkeiden merkintäaika alkoi 1.5.2012 ja päättyi 30.4.2014.

Suurimmat omistajat 31.12.2013

Osakkeenomistaja	Osakkeita, kpl	Osuus osakkeista ja äänistä, %
Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma	25 448 192	23,95
Keskinäinen eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen	11 089 647	10,44
Oulun kaupunki	3 511 211	3,30
OP-Pohjola ryhmä	1 920 573	1,81
Laakkonen Mikko Kalervo	1 226 184	1,15
Suomen Kulttuurirahasto	1 188 042	1,12
Tampereen kaupunki	1 160 577	1,09
Odin Finland	1 119 944	1,05
Jyrki Hallikainen	998 236	0,94
Sijoitusrahasto Evli Suomi Osake	917 294	0,86
10 suurinta yhteensä	48 579 900	45,71
Ulkomaiset ja hallintarekisteröidyt	32 901 995	30,96
Muut	24 786 512	23,32
Kaikki yhteensä	106 268 407	100,00

Omistusmääräjakauma 31.12.2013

	Omistajia, kpl	%	Osake-/ääni- määrä, kpl	%
1 – 100	522	7,55	26 619	0,0
101 – 500	2 076	30,04	599 555	0,6
501 – 1 000	1 272	18,41	963 486	0,9
1 001 – 5 000	2 308	33,40	5 251 513	4,9
5 001 – 10 000	400	5,79	2 785 758	2,6
10 001 – 50 000	266	3,85	5 455 160	5,1
50 001 – 100 000	24	0,35	1 690 790	1,6
100 001 – 500 000	20	0,29	4 060 787	3,8
500 001 –	23	0,33	85 415 459	80,4
Erityistilieillä	0	0,00	19 280	0,0
Yhteensä	6 911	100,00	106 268 407	100,0

Sektorijakauma 31.12.2013

	Osake-/ääni- määrä, kpl	%
Yritykset	5 813 507	5,5
Rahoitus- ja vakuutuslaitokset	4 209 480	4,0
Julkisyhteisöt	43 290 009	40,7
Kotitaloudet	16 249 437	15,3
Voittoa tavoittelemattomat yhteisöt	3 784 699	3,6
Ulkomaat ja hallintarekisteröidyt	32 901 995	31,0
Erityistilillä	19 280	0,0
Yhteensä	106 268 407	100,0
Liikkeeseenlaskettu määrä	106 268 407	100,0

	2013	2012
Osakekohtaisia tunnuslukuja		
Osakkeiden lukumäärä		
Kauden lopussa, kpl	106 268 407	83 709 282
Osakeantioikaistu, keskimäärin kauden aikana, kpl	85 352 432	77 452 917
Laimennusvaikutuksella oikaistu, keskimäärin, kpl	85 531 524	77 710 463
Osakekohtaiset luvut		
Tulos/osake, laimentamaton, euro	0,30	0,33
Tulos/osake, laimennettu, euro	0,30	0,33
Oma pääoma/osake, euro	4,62	4,46
Osinko/osake, euro, ehdotus	0,10	0,18
Osinko/tulos, %	33,5	54,2
P/E-luku	14,6	10,2
Efektiivinen osinkotuotto, %	2,3	5,3
Pörssikurssit, euro		
Ylin kurssi	5,16	3,67
Alin kurssi	3,72	2,64
Osakevaihdon painotettu keskimääräinen	4,37	3,25
Kurssi 31.12.	4,35	3,40
Osakekannan markkina-arvo 31.12., euroa	462 267 570	284 865 826
Vaihdettuja osakkeita, kpl	22 095 150	18 994 144

Vertailuvuoden osakekohtaiset tunnusluvut on kevään 2012 ja syksyn 2013 osakeannin myötä osakeantikorjattu.

Tunnuslukujen laskentakaavat

Oma pääoma/osake

$$\frac{\text{Oma pääoma osakkeenomistajille - oman pääoman ehtoinen laina} \\ - \text{oman pääoman ehtoisen lainan korkokulut}}{\text{Osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä} \\ \text{tilinpäätöspäivänä}}$$

Oman pääoman tuotto, % (ROE)

$$100 \times \frac{\text{Tulos ennen veroja - verot}}{\text{Oma pääoma + määräysvallattomien omistajien osuus} \\ \text{tilikaudella keskimäärin}}$$

Tulos/osake, laimentamaton

$$\frac{\text{Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden tulos} \\ - \text{oman pääoman ehtoisen lainan korkokulut}}{\text{Osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä} \\ \text{tilikaudella keskimäärin}}$$

Osinko/osake

$$\frac{\text{Osinko}}{\text{Osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä} \\ \text{tilinpäätöspäivänä}}$$

Efektiivinen osinkotuotto, %

$$100 \times \frac{\text{Osakeantioikaistu osinko per osake}}{\text{Osakeantioikaistu pörssikurssi tilinpäätöspäivänä}}$$

Luototusaste, %

$$100 \times \frac{\text{Korollinen vieras pääoma}}{\text{Valmiiden ja rakenteilla olevien sijoituskiinteistöjen} \\ \text{käypä arvo tilinpäätöspäivänä}}$$

Omavaraisuusaste, %

$$100 \times \frac{\text{Oma pääoma + määräysvallattomien osuus}}{\text{Taseen loppusumma - saadut ennakot}}$$

Sijoitetun pääoman tuotto, % (ROI)

$$100 \times \frac{\text{Tulos ennen veroja +} \\ \text{korkokulut ja muut rahoituskulut}}{\text{Taseen loppusumma - korottomat velat}}$$

Tulos/osake, laimennettu

$$\frac{\text{Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden tulos} \\ - \text{oman pääoman ehtoisen lainan korkokulut}}{\text{Osakkeiden laimennusvaikutuksella oikaistu} \\ \text{lukumäärä tilikaudella keskimäärin}}$$

Osinko/tulos, %

$$100 \times \frac{\text{Osakekohtainen osinko}}{\text{Osakekohtainen tulos}}$$

P/E-luku

$$\frac{\text{Osakeantioikaistu pörssikurssi tilinpäätöspäivänä}}{\text{Osakekohtainen tulos}}$$

Koronmaksukyky

$$\frac{\text{Käyttökate}}{\text{Suoriteperusteiset korkokulut}}$$

Liiketoiminnan rahavirta/osake

$$\frac{\text{Liiketoiminnan rahavirta}}{\text{Osakkeiden laimennusvaikutuksella oikaistu lukumäärä tilikaudella keskimäärin}}$$
Käyttökate

$$\text{Liikevoitto + poistot ja arvonalentumiset} \\ \text{+/- sijoituskiinteistöjen arvonmuutos}$$
Nettovuokratuotto, % (EPRA Net initial yield)

$$100 \times \frac{\text{Vuokratuotot konsernin omistamista kiinteistöistä} \\ - \text{välittömät kulut konsernin omistamista kiinteistöistä}}{\text{Koko tilikauden omistettujen valmiiden} \\ \text{sijoituskiinteistöjen käypä arvo tilinpäätöspäivänä}}$$
Nettovarallisuus (EPRA NAV)

$$\text{Oma pääoma osakkeenomistajille} \\ - \text{Suojausinstrumenttirahasto} \\ - \text{Oman pääoman ehtoinen laina} \\ - \text{Oman pääoman ehtoisen lainan korkokulut} \\ + \text{Laskennalliset verot sijoituskiinteistöistä}$$
Taloudellinen vuokrausaste, %

$$100 \times \frac{\text{Vuokrasopimusten mukainen vuokratuotto}}{\text{Vapaiden tilojen markkinahintainen arviovuokra} \\ + \text{vuokrasopimusten mukainen vuokratuotto}}$$
Nettovelkaantumisaste, %

$$100 \times \frac{\text{Korolliset velat - rahat, pankkisaamiset ja} \\ \text{rahoitusarvopaperit}}{\text{Oma pääoma + määräysvallattomien osuus}}$$
Käyttökate, %

$$100 \times \frac{\text{Käyttökate}}{\text{Liikevaihto}}$$
Vertailukelpoisten kohteiden vuokratuottojen muutos, % (EPRA like-for-like rental growth)

$$100 \times \frac{\text{Tilikauden vuokratuotot vertailukelpoisista kohteista}}{\text{Edellisen tilikauden vuokratuotot} \\ \text{vertailukelpoisista kohteista}}$$
Nettovarallisuus/osake (EPRA NAV per share)

$$\frac{\text{Nettovarallisuus (EPRA NAV)}}{\text{Osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä} \\ \text{tilinpäätöspäivänä}}$$
EPRA Vacancy Rate

$$100 \% - \text{Taloudellinen vuokrausaste, \%}$$

Hallituksen voitonjakoehdotus

Yhtiökokouksen käytettävissä on emoyhtiön Technopolis Oyj:n voitonjakokelpoisia varoja 21 791 456 euroa. Hallitus ehdottaa jaettavaksi osinkoa 0,10 euroa osaketta kohden eli yhteensä 10 626 841 euroa. Loppu voitonjakokelpoisista varoista ehdotetaan jätettäväksi voittovarojen tilille.

Tilinpäätösmerkintä

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Helsingissä 14. helmikuuta 2014

KPMG Oy Ab
KHT-yhteisö

Ari Eskelinen, KHT

Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitukset

Espoossa, 13. helmikuuta 2014

Carl-Johan Granvik
hallituksen puheenjohtaja

Matti Pennanen
hallituksen varapuheenjohtaja

Sari Aitokallio
hallituksen jäsen

Jorma Haapamäki
hallituksen jäsen

Pekka Korhonen
hallituksen jäsen

Timo Ritakallio
hallituksen jäsen

Keith Silverang
toimitusjohtaja

Tilintarkastuskertomus

Technopolis Oyj:n yhtiökokoukselle

Olemme tilintarkastaneet Technopolis Oyj:n kirjanpidon, tilinpäätöksen, toimintakertomuksen ja hallinnon tilikaudelta 1.1.–31.12.2013. Tilinpäätös sisältää konsernin taseen, laajan tuloslaskelman, laskelman oman pääoman muutoksista, rahavirtalaskelman ja liitetiedot sekä emoyhtiön taseen, tuloslaskelman, rahoituslaskelman ja liitetiedot.

Hallituksen ja toimitusjohtajan vastuu

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimisesta ja siitä, että konsernitilinpäätös antaa oikeat ja riittävät tiedot EU:ssa käyttöön hyväksyttyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) mukaisesti ja että tilinpäätös ja toimintakertomus antavat oikeat ja riittävät tiedot Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti. Hallitus vastaa kirjanpidon ja varainhoidon valvonnan asianmukaisesta järjestämisestä ja toimitusjohtaja siitä, että kirjanpito on lainmukainen ja varainhoito luotettavalla tavalla järjestetty.

Tilintarkastajan velvollisuudet

Velvollisuutenamme on antaa suorittamamme tilintarkastuksen perusteella lausunto tilinpäätöksestä, konsernitilinpäätöksestä ja toimintakertomuksesta. Tilintarkastuslaki edellyttää, että noudattamme ammattieettisiä periaatteita. Olemme suorittaneet tilintarkastuksen Suomessa noudatettavan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Hyvä tilintarkastustapa edellyttää, että suunnittelemme ja suoritamme tilintarkastuksen hankkiaksemme kohtuullisen varmuuden siitä, onko tilinpäätöksessä tai toimintakertomuksessa olennaista virheellisyttä, ja siitä, ovatko emoyhtiön hallituksen jäsenet tai toimitusjohtaja syyllistyneet tekoon tai laiminlyöntiin, josta saattaa seurata vahingonkorvausvelvollisuus yhtiötä kohtaan taikka, rikkoneet osakeyhtiölakia tai yhtiöjärjystä.

Tilintarkastukseen kuuluu toimenpiteitä tilintarkastusevidenssin hankkimiseksi tilinpäätökseen ja toimintakertomukseen sisältyvistä luvuista ja niissä esitettävistä muista tiedoista. Toimenpiteiden valinta perustuu tilintarkastajan harkintaan, johon kuuluu väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvan olennaisen virheellisuuden riskien arvioiminen. Näitä riskejä arvioidessaan tilintarkastaja ottaa huomioon sisäisen valvonnan, joka on yhtiössä merkityksellistä oikeat ja riittävät tiedot antavan tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimisen kannalta. Tilintarkastaja arvioi sisäistä valvontaa pystyäkseen suunnittelemaan olosuhteisiin nähden asianmukaiset tilintarkastustoimenpiteet mutta ei siinä tarkoituksessa, että hän antaisi lausunnon yhtiön sisäisen valvonnan tehokkuudesta. Tilintarkastukseen kuuluu myös sovellettujen tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden asianmukaisuus-

den, toimivan johdon tekemien kirjanpidollisten arvioiden kohtuullisuuden sekä tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen yleisen esittämistavan arvioiminen.

Käsityksemme mukaan olemme hankkineet lausuntonne perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä.

Lausunto konsernitilinpäätöksestä

Lausuntonamme esitämme, että konsernitilinpäätös antaa EU:ssa käyttöön hyväksyttyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) mukaisesti oikeat ja riittävät tiedot konsernin taloudellisesta asemasta sekä sen toiminnan tuloksesta ja rahavirroista.

Lausunto tilinpäätöksestä ja toimintakertomuksesta

Lausuntonamme esitämme, että tilinpäätös ja toimintakertomus antavat Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti oikeat ja riittävät tiedot konsernin sekä emoyhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta. Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen tiedot ovat ristiriidattomia.

Helsinki 14. helmikuuta 2014

KPMG Oy Ab

Ari Eskelinen
KHT

EPRA-tunnusluvut

Esittämismuutetta, 1 000 euroa

EPRA (European Public Real Estate Association) on listattujen kiinteistösijoitusyhtiöiden etujärjestö, joka julkaisee toimialaa koskevia suosituksia mm. taloudellisen informaation esittämisestä tavoitteenaan luoda yhteneväiset laskentamallit kiinteistösijoitusyhtiöiden kesken.

Tässä tilinpäätöksen osiossa esitetään ne EPRA:n suositusten mukaiset tunnusluvut, joita yhtiö säännöllisesti seuraa. Listätietoja EPRA:sta ja EPRA:n suosituksista löytyy heidän kotisivultaan www.epra.com.

OPERATIIVINEN TULOS (EPRA EARNINGS)

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

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

Operatiivisesta tuloksesta erotetut erät, sekä niiden verovaikutus ja osuus määräysvallattomille, esitetään ei-operatiivisessa tuloslaskelmassa. Yhtiöllä on koronvaihtosopimuksia, jotka eivät täytä IFRS:n mukaisia suojauslaskennan edellytyksiä, ja näiden rahoitusinstrumenttien käyvän arvon muutokset esitetään ei-operatiivisessa tuloslaskelmassa.

Sekä operatiivisesta että ei-operatiivisesta tuloksesta on laskettu osakekohtainen tulos EPRA:n ohjeistuksen mukaisesti. Operatiivinen ja ei-operatiivinen tulos ja niistä lasketut osakekohtaiset tulokset yhteensä täsmäävät yhtiön tilikauden tulokseen ja osakekohtaiseen tulokseen.

Technopolis-konserni	2013	2012
OPERATIIVINEN TULOS		
Liikevaihto	126 335	107 330
Liiketoiminnan muut tuotot	1 333	1 304
Liiketoiminnan muut kulut	-63 979	-53 285
Poistot	-2 660	-2 015
Liikevoitto/-tappio	61 030	53 335
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-15 014	-13 029
Tulos ennen veroja	46 016	40 306
Verot operatiivisista eristä	-4 031	-9 241
Määräysvallattomien osuus	-1 506	-1 205
Tilikauden operatiivinen tulos	40 479	29 860
EI-OPERATIIVINEN TULOS		
Kertaluonteiset erät	435	401
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos	-17 611	-5 705
Liikevoitto/-tappio	-17 176	-5 304
Realisoitumattomat valuuttakurssivoitot ja -tappiot	-6 191	-525
Tulos ennen veroja	-23 368	-5 829
Verot ei-operatiivisista eristä	12 940	1 715
Määräysvallattomien osuus	-1 219	76
Tilikauden ei-operatiivinen tulos	-11 647	-4 038
Tilikauden tulos yhteensä	28 832	25 821
Osakekohtainen tulos, laimennettu (EPRA Earning per share):		
Operatiivisesta tuloksesta	0,47	0,38
Ei-operatiivisesta tuloksesta	-0,14	-0,05
Tilikauden tuloksesta	0,34	0,33
Oman pääoman ehtoisen lainan koron vaikutus	-0,04	
Oikaistusta tilikauden tuloksesta	0,30	0,33

Esittämismäärä, 1 000 euroa

SIJOITUSKIINTEISTÖJEN NETTOVUOKRATUOTTO (EPRA NET INITIAL YIELD)

Yhtiössä seurataan konsernin omistuksessa olevien kiinteistöjen nettovuokratuottoa ja siitä laskettavaa nettovuokratuotto prosenttia, joka lasketaan seuraavasti:

	2013	2012
Vuokratuotot konsernin omistamista kiinteistöistä	97 766	85 996
Välittömät kulut konsernin omistamista kiinteistöistä	-30 877	-24 237
Nettovuokratuotto	66 889	61 759
Nettovuokratuotto, %	7,60	7,80

Nettovuokratuottolukuihin ei sisälly kesken vuotta käyttöönotettuja ja hankittuja kiinteistöjä.

NETTOVARALLISUUS (EPRA Net Asset Value, NAV)

EPRA:n nettovarallisuutta laskettaessa omaa pääomaa oikaistaan rahoitusinstrumenttien käyvän arvon muutoksilla, oman pääoman ehtoista lainalla ja siihen liittyvillä kertyneillä korkokuluilla sekä sijoituskiinteistöistä aiheutuneilla laskennallisilla veroilla.

Nettovarallisuus/osake jaetaan jakamalla nettovarallisuus osakkeiden tilinpäätöspäivän lukumäärällä.

Oma pääoma osakkeenomistajille	569 261	373 456
- Suojausinstrumenttirahasto	3 962	6 245
- Oman pääoman ehtoinen laina	-74 221	
+ Oman pääoman ehtoisen lainan kertyneet korot	-4 330	
+ Laskennalliset verot sijoituskiinteistöistä	26 383	48 591
Nettovarallisuus, EPRA	521 056	428 292
Nettovarallisuus/osake	4,90	5,12

TALOUDELLINEN VUOKRAUSASTE JA VAJAAKÄYTTÖASTE (EPRA Vacancy Rate)

Taloudellinen vuokrausaste kuvaa kiinteistöistä saatujen vuokratuottojen prosentuaalista osuutta vuokrattujen tilojen vuokran ja vapaana olevien tilojen arvioidun markkinavuokran yhteismäärästä.

Konsernin taloudellinen vuokrausaste	93,6 %	95,3 %
Suomi	92,9 %	95,1 %
Norja	89,5 %	
Viro	97,7 %	94,9 %
Venäjä	100,0 %	100,0 %
Liettua	99,9 %	

Vajaakäyttöaste puolestaan kuvaa vapaana olevien tilojen vuoksi menetettyjen vuokratuottojen prosentuaalista osuutta vuokrattujen tilojen vuokran ja vapaana olevien tilojen arvioidun markkinavuokran yhteismäärästä.

Vajaakäyttöaste (EPRA Vacancy Rate)	6,4 %	4,7 %
Suomi	7,1 %	4,9 %
Norja	10,5 %	
Viro	2,3 %	5,1 %
Venäjä	0,0 %	0,0 %
Liettua	0,1 %	

**VERTAILUKELPOISTEN KOHTEIDEN VUOKRATUOTTOJEN MUUTOS, %
(Like-for-like rental growth)**

Vertailukelpoisten kohteiden vuokratuottojen muutos kuvaa vertailukelpoisten kohteiden tilikauden vuokratuottoja edellisen tilikauden vastaavien kohteiden vuokratuottoihin.

Konserni	-0,4 %	2,4 %
-----------------	---------------	--------------

Osakkeenomistajille

Varsinainen yhtiökokous

Aika: Keskiviikko 26.3.2014 klo 13.00

Paikka: Tekniikantie 12 (auditorio), 02150 Espoo

Oikeus osallistua yhtiökokoukseen on osakkeenomistajalla, joka on 14.3.2014 merkitty osakkeenomistajaksi Euroclear Finland Oy:n pitämään yhtiön osakasluetteloon. Osakkeenomistajan, joka haluaa osallistua yhtiökokoukseen, tulee ilmoittautua viimeistään perjantaina 21.3.2014 klo 10.00, johon mennessä ilmoittautumisen on oltava perillä.

Yhtiökokoukseen voi ilmoittautua:

- yhtiön internet-sivuilla osoitteessa www.technopolis.fi/ilmoittautuminen
- sähköpostitse osoitteeseen legal@technopolis.fi
- puhelimitse numeroon +358 46 712 0000 maanantaista perjantaihin klo 9.00 - 16.00 tai
- kirjeellä osoitteeseen Technopolis Oyj/Yhtiökokous, Energiakuja 3, 00180 Helsinki.

Mahdolliset valtakirjat pyydetään toimittamaan alkuperäisinä osoitteeseen Technopolis Oyj/Yhtiökokous, Energiakuja 3, 00180 Helsinki. Yhtiökokouksen asialistalla olevat päätösehdotukset ja kokouskutsu ovat saatavilla Technopolis Oyj:n internet-sivuilla osoitteessa www.technopolis.fi. Technopolis Oyj:n tilinpäätös, toimintakertomus ja tilintarkastuskertomus ovat saatavilla mainituilla internet-sivuilla 14.2.2014. Edellä mainitut asiakirjat ovat saatavilla myös yhtiökokouksessa ja niistä lähetetään pyydettyä jäljennökset osakkeenomistajille.

Osingonmaksu

Technopoliksen tavoitteena on maksaa osinkoa säännöllisesti joka vuosi. Technopoliksen pyrkii jakamaan vuosittain osinkona keskimäärin 1/3 nettotuloksestaan ilman käyvän arvon muutoksia ja niiden verovaikutuksia, huomioiden yhtiön pääomatarpeet ja muut tekijät.

Hallitus ehdottaa 26.3.2014 pidettävälle varsinaiselle yhtiökokoukselle, että emoyhtiön jakokelpoisista varoista maksetaan osinkoa 0,10 euroa osakkeelta. Osinko maksetaan osakkeenomistajalle, joka osingonmaksun täsmäytyspäivänä 31.3.2014 on merkittynä Euroclear Finland Oy:n pitämään yhtiön osakasluetteloon. Hallitus esittää, että osinko maksetaan 8.4.2013.

Taloudellinen informaatio vuonna 2014

Technopolis julkaisee vuonna 2014 kolme osavuositarkastusta:

- Tammi-maaliskuun osavuositarkastus 7.5.2014
- Tammi-kesäkuun osavuositarkastus 20.8.2014
- Tammi-syyskuun osavuositarkastus 30.10.2014

Yhtiö noudattaa 21 päivän hiljaista jaksoa ennen tilinpäätöstiedotteen ja osavuositarkastuksen julkaisua. Tällöin yhtiö ei keskustele pääomamarkkinoiden edustajien kanssa tuloksesta tai siihen vaikuttavista tekijöistä.

Osakkeen perustiedot

Listaus: NASDAQ OMX Helsinki

Kaupankäyntitunnus: TPSV1

ISIN-koodi: FI0009006886

Toimiala: Rahoitus

Toimialaluokka: Kiinteistöyhtiöt

Osakemäärä 31.12.2013: 106 268 407

More Than Squares

TECHNOPOLIS

www.technopolis.fi