



← ELEVATORS | CLOAKROOM

TECHNOPOLIS

TALOUDELLINEN KATSAUS 2012

TECHNOPOLIS



 **TECHNOPOLIS OYJ**
TALOUDELLINEN KATSAUS 2012

SISÄLLYS

Toimitusjohtajan katsaus	3
Hallituksen toimintakertomus 2012	4
Viisivuotiskatsaus	12
Konsernin laaja tuloslaskelma, tase, rahavirtalaskelma ja oman pääoman muutoslaskelma	14
Konsernitilinpäätöksen laatimisperiaatteet	17
Konsernitilinpäätöksen liitetiedot	24
Emoyhtiön tilinpäätöksen laatimisperiaatteet	40
Emoyhtiön tuloslaskelma, tase ja rahavirta	41
Emoyhtiön tilinpäätöksen liitetiedot	42
Tunnuslukujen laskentakaavat	50
Hallituksen voitonjakoehdotus	52
Tilintarkastuskertomus	53
EPRA-tunnusluvut.....	54
Osakkeenomistajille	56

TOIMITUSJOHTAJA KEITH SILVERANG:

Vuosi 2012 oli Technopolikselle hyvä. Saavutimme kasvua kampustemme laajennusinvestoinneilla ja Yleisradiolta ostetun Tampereen Tohlopin kiinteistön avulla. Vallitsevassa haastavassa liiketoimintaympäristössä liikevaihdon 15,6 prosentin ja käyttökatteen 17,3 prosentin kasvu sekä 95,3 prosentin taloudellinen vuokrausaste oli erinomainen saavutus.

Viime vuoden menestyksen tekivät mahdolliseksi paikalliset liiketoimintayksiköt, jotka onnistuivat löytämään hyviä investointimahdollisuuksia, saamaan uusia vuokralaisia ja pitämään vuokrausasteet korkeina. Technopoliksen palvelukonseptista, muuntojoustavista toimitiloista ja tehokkaasta myyntikoneistosta yhdistettynä aktiiviseen palveluasenteeseen on tullut yhtiölle kestävä kilpailuetu.

Technopolis on rakentanut pitkäaikaisia asiakkuussuhteita erityisesti julkisen sektorin kanssa. Tämä on parantanut yhtiön vuokrasopimuskantaa ja kasvattanut sopimuskannan pituutta vuodessa 13 kuukaudella. Tämä kasvu nosti myös Technopoliksen euromääräistä vuokrasopimuskantaa, joka kasvoi 37,5 prosenttia verrattuna vuoden 2011 loppuun. Nämä viimeaikaiset muutokset ovat kasvattaneet yhtiön toiminnan vakautta ja ennustettavuutta.

Rahoittaakseen kasvuaan Technopolis järjesti vuonna 2012 merkintäoikeusannin ja otti lainaa pankeista. Vuoden lopussa yhtiön maksama korko oli ennätysellisen alhainen, 1,83 prosenttia. Korkokulut olivat matalat, mutta pankkien lainamarginaalit alkoivat nousta vuoden loppua kohden. Joukkovelkakirjamarkkinoilla vallitsevan hyvän tilanteen vuoksi ja rahoituslähteitä hajauttaakseen yhtiö harkitsee pääoman hakemista myös joukkovelkakirjamarkkinoilta.

Yhtiön strategian mukaisesti jatkamme kannattavaa ja positiivista kassavirtaa tuottavaa kasvua. Kasvun painopistettä olemme siirtäneet osittain omasta rakennuttamisesta yritys- ja kiinteistökaupoihin sekä Suomessa että ulkomailla. Kasvustrategian uutta painopistettä kuvastavat vuonna 2012 toteutettu Tampereen Tohlopin ja alkuvuoden 2013 Oulun Peltolan ostot.

Keith Silverang



HALLITUKSEN TOIMINTAKERTOMUS 2012

PÄÄKOHDAT VUODELTA 2012 VERRATTUNA EDELLISEEN VUOTEEN:

- liikevaihto nousi 107,3 (92,8) milj. euroon, jossa kasvua 15,6 %
- käyttökate nousi 55,8 (47,5) milj. euroon, jossa kasvua 17,3 %
- liikevoitto laski 48,0 (72,0) milj. euroon, jota alensi sijoituskiinteistöjen
- käyvän arvon muutos -5,7 (26,3) milj. eurolla
- tulos emoyhtiön osakkeenomistajille oli 25,8 (46,7) milj. euroa
- tulos/osake oli 0,37 (0,70) euroa
- liiketoiminnan rahavirta/osake oli 0,56 (0,46) euroa
- nettovarallisuus/osake oli 5,67 (5,65) euroa
- taloudellinen vuokrausaste oli 95,3 (95,1) %
- hallituksen osinkoehdotus 0,20 (0,19) euroa/osake

Liikevaihdon ja käyttökateen kasvu johtuivat pääosin 11,7 % vertailukautta suuremmasta vuokratavasta pinta-alasta ja vertailukelpoisten vuokrien 2,4 %:n noususta. Tuloslukuihin vaikuttivat negatiivisesti sijoituskiinteistöjen -5,7 (26,3) milj. euron käypien arvojen muutokset. Ilman käypien arvojen muutoksia ja niiden verovaikutuksia liikevoitto oli 53,7 (45,7) milj. euroa ja tulos emoyhtiön osakkeenomistajille nousi 29,9 (25,9) milj. euroon. Tulosta nostivat Venäjän ruplan vahvistumisesta rahoituseriin kirjatut 0,8 (-0,9) milj. euroa.

KESKEISET TUNNUSLUVUT

	2012	2011
Liikevaihto, milj. euroa	107,3	92,8
Käyttökate, milj. euroa	55,8	47,5
Liikevoitto, milj. euroa	48,0	72,0
Tilikauden tulos, milj. euroa	25,8	46,7
Tulos/osake, euroa	0,37	0,70
Liiketoiminnan rahavirta/osake, euroa	0,56	0,46
Osinko/osake	0,20 ¹¹	0,19
Omavaraisuusaste, %	36,2	35,8
Oma pääoma/osake, euroa	4,94	4,96

Vuoden 2012 toukokuun osakeannin vuoksi vertailuvuoden osakekohtaisia tunnuslukuja on osakeantikorjattu.

¹¹ Hallituksen osinkoehdotus maksettavaksi vuodelta 2012

EPRA:N MUKAISET KESKEISET TUNNUSLUVUT

	2012	2011
Operatiivinen tulos, milj. euroa ¹¹	29,9	25,5
Operatiivinen tulos/osake, euroa ¹¹	0,43	0,38
Nettovarallisuus/osake, euroa	5,67	5,65
Nettovuokratuotto, %	7,8	7,8
Taloudellinen vuokrausaste, %	95,3	95,1

¹¹Yhtiö siirtyi 1.10.2012 käyttämään EPRA:n suositusten mukaista yhtiökohtaista operatiivisen tuloksen korjausta. Yhtiö ei enää sisällytä operatiiviseen tulokseensa valuuttakurssimuutoksista aiheutuneita realisoitumattomia rahoitustuottoja ja -kuluja. Vertailuluvut on korjattu tämän mukaisiksi.

EPRA:n (European Public Real Estate Association) mukainen operatiivinen tulos kasvoi viime vuoden vastaavaan aikaan verrattuna 17,2 % ollen 29,9 (25,5) milj. euroa. Yhtiön nettovuokratuotto oli vakaa 7,8 (7,8) % ja taloudellinen vuokrausaste nousi 95,3 (95,1) %:iin.

YHTIÖN LIIKETOIMINTAYMPÄRISTÖ

Vuosi 2012 oli euroalueelle haastava. Kasvua heikensivät velkakriisin alentama luottojen tarjonta, julkisten talouksien vakautustarpeet, teollisuusmaiden vientikysynnän heikentyminen ja kasvava työttömyys. Näiden tekijöiden vuoksi euroalueen bruttokansantuotteen kasvu kääntyi negatiiviseksi vuoden toisella neljänneksellä ja koko vuoden bruttokansantuotteen on ennustettu laskeneen -0,4 %. Euroalueella alkuvuoden 2013 ennustetaan olevan negatiivisen kasvun aikaa, mutta talouden on odotettu kääntyvän nousuun vuoden toisella puoliskolla ja nostavan koko vuoden kasvuluvut positiivisiksi.

Suomessa bruttokansantuotteen kasvu kääntyi negatiiviseksi vuoden toisella neljänneksellä ja koko vuoden 2012 kasvun ennustetaan jääneen alle 0,3 %:n. Vuonna 2013 kasvun on ennustettu olevan noin 1 % ja kohdistuvan pääosin vuoden jälkimmäiselle puoliskolle. Yritykset varautuivat vuoden 2012 aikana heikkenevään suhdanteeseen ja sopeuttivat toimintojaan.

Öljyn ja muiden raaka-aineiden viennistä riippuvainen Venäjän talous on säilynyt suhteellisen vahvana ja sen on ennustettu kasvaneen reaalisesti noin 3,6 % vuonna 2012. Pietarin alueen odotetaan kasvavan tätä nopeammin. Vuonna 2013 Venäjän talouskasvun on ennustettu hieman heikentyvän ja olevan noin 3,3 %.

Viron reaalisen bruttokansantuotteen on ennustettu kasvaneen vuonna 2012 noin 2 %. Koko vuoden laskussa ollut työttömyysaste on Baltian alhaisin, 9,7 %. Viron talous on hyvässä kunnossa ja valtio on lähes velaton. Vuonna 2013 bruttokansantuotteen on ennustettu kasvavan 3,1 %.

TALOUDELLISET VUOKRAUSASTEET

Makrotaloudellisesta epävarmuudesta ja viimeaikaisesta bruttokansantuotteen negatiivisesta kehityksestä huolimatta Technopoliksen toimitilakysyntä on säilynyt hyvällä tasolla. Konsernin taloudelliset vuokrausasteet prosentteina:

	31.12.2012	30.9.2012	30.6.2012	31.3.2012	31.12.2011
Konserni	95,3	94,8	94,1	94,3	95,1
Suomi	95,1	94,7	93,9	94,4	95,1
Oulu	94,5	93,3	91,8	92,2	91,8
Pääkaupunkiseutu	91,9	92,0	88,4	95,5	95,3
Tampere	97,6	98,1	98,7	98,6	98,5
Kuopio	94,9	94,3	96,4	96,1	98,2
Jyväskylä	98,6	98,4	98,2	91,4	96,8
Lappeenranta	92,5	93,5	92,3	94,7	92,6
Viro, Tallinna	94,9	92,5	92,9	90,2	90,7
Venäjä, Pietari	100,0	100,0	99,4	97,1	100,0

Konsernin taloudellinen vuokrausaste oli 0,2 prosenttiyksikköä korkeampi kuin vuotta aikaisemmin ja 0,5 prosenttiyksikköä korkeampi kuin edellisen vuosineljänneksen lopussa.

Suomessa Technopoliksen taloudellinen vuokrausaste pysyi edellisen vuoden vastaavan ajankohdan tasolla. Oulussa toimistovuokramarkkinoiden tila parantui vuoden 2012 aikana ja Oulun yksikön taloudelliset vuokrausasteet nousivat 94,5 (91,8) %:iin. Pääkaupunkiseudulla markkinoiden vuokratasot olivat vuonna 2012 ennallaan tai hienoisessa laskussa. Yhtiön pääkaupunkiseudun yksikön taloudelliset vuokrausasteet laskivat vuoden aikana 3,4 prosenttiyksikköä, mikä johtui kahden suuren sopimuksen päättymisestä toisella vuosipuoliskolla ja Ruoholahden 2 vaiheen 89,2 %:n vuokrausasteesta. Tampereella ICT-toimialalta vapautui vuoden 2012 aikana tiloja, mutta niiden uudelleenvuokraus onnistui hyvin. Technopoliksen taloudellinen vuokrausaste laski Tampereella vuoden 2012 aikana 0,9 prosenttiyksikköä, mutta oli silti yhtiön toiseksi korkein. Kuopiossa Technopoliksen taloudelliset vuokrausasteet laskivat vuoden aikana 3,3 prosenttiyksikköä. Syynä laskuun olivat tilojen uudelleenjärjestelyt, joilla mahdollistetaan uusien asiakkaiden sisäänmuutto. Jyväskylässä vuokramarkkinat ovat olleet hyvät ja kysyntä on keskittynyt keskusta-alueelle, jossa sijaitsee muun muassa Technopoliksen Innova-kampus. Yhtiön taloudelliset vuokrausasteet olivat Jyväskylässä nousussa koko vuoden 2012 ja ne olivat katsauskauden lopussa 98,6 (96,8) %. Lappeenrannassa Technopolik-

sen taloudelliset vuokrausasteet nousivat 0,1 prosenttiyksikköä edellisen vuoden vastaavaan ajankohtaan verrattuna.

Markkinoiden vuokrausasteet ja vuokrat ovat Tallinnassa nousseet vuodesta 2010 lähtien. Vuoden vaihteessa laadukkaiden B1-kategorian toimistokiinteistöjen, kuten Technopolis Ülemisten, markkinoiden vuokrausasteet olivat 89,8 (91,2) %. Technopoliksen lentokenttäkampuksen taloudellinen vuokrausaste nousi vuoden aikana ja oli katsauskauden lopussa 94,9 (90,7) %.

Pietarissa ostokysyntä keskittyi vuoden 2012 aikana keskusta-alueelle. Vuokratkysyntä säilyi kuitenkin vahvana etenkin B-kategorian kiinteistöissä, joihin Technopoliksen Pulkovon lentokenttäkampus sijaintinsa puolesta kuuluu. Markkinoiden vuokrausaste oli 93,3 (90,1) %. Yhtiön taloudellinen vuokrausaste vaihteli vuoden sisällä sen järjestellessä uudelleen vuokralaiskantaansa, mutta vuokrausaste nousi 100,0 %:iin toisella vuosipuoliskolla.

LIIKETOIMINTASEGMENTIT

Maantieteelliset segmentit

Suomen liiketoiminnan liikevaihto sekä käyttökate kehittyivät positiivisesti. Liikevaihto oli 97,4 (85,2) milj. euroa ja käyttökate 51,2 (44,8) milj. euroa. Käyttökatemarginaali oli vakaa 52,5 (52,6) %. Edelliseen vuoteen verrattuna liikevaihto kasvoi 14,4 % ja käyttökate 14,2 %.

Tallinnassa Technopolis Ülemisten lentokenttäkampuksen liikevaihto oli 4,8 (4,7) milj. euroa ja käyttökate 3,1 (3,1) milj. euroa. Vuodesta 2011 liikevaihto kasvoi 3,9 % ja käyttökate 0,6 %. Käyttökatemarginaali oli 64,9 (67,0) %, jota vuonna 2012 alensivat rakenteilla olevien kiinteistöjen markkinointikustannukset. Vuoden 2012 aikana Ülemisten keskivuokrat nousivat ja asiakkaiden kanssa uudelleen neuvoteltiin vuokrasopimuksia noin 10 000 neliömetrin osalta.

Pietarissa Technopolis Pulkovon lentokenttäkampuksen liikevaihto oli 5,0 (2,9) milj. euroa ja käyttökate 1,4 (-0,2) milj. euroa. Vuodesta 2011 liikevaihto kasvoi 71,7 % ja käyttökate nousi positiiviseksi. Käyttökatemarginaali oli 27,4 (-7,8) %. Kampuksen ensimmäinen vaihe valmistui kesäkuussa 2011, mikä vaikuttaa vertailukauden lukuihin. Alkuvuonna 2012 käytyjen neuvottelujen tuloksena vuokrataso nousi selvästi edelliseen vuoteen verrattuna, kasvattaen kampuksen koko vuoden liikevaihtoa ja käyttökateä.

Toimitila- ja palveluliiketoiminta

Liikevaihdosta 86,7 (86,7) % muodostui vuokratuotoista ja 13,3 (13,3) % palvelutuotoista.

Liikevaihdon ja käyttökateen jakauma ilman eliminointeja liiketoiminnoittain oli seuraava:

Milj. euroa, jos ei toisin mainita	2012	2011
Toimitilat		
Liikevaihto	93,0	80,7
Käyttökate	61,9	52,9
Käyttökate-%	66,5	65,6
Palvelut		
Liikevaihto	14,2	12,1
Käyttökate	1,3	2,0
Käyttökate-%	9,4	16,4

Koko vuoden toimitilaliiketoiminnan käyttökateprosentti kasvoi 0,9 prosenttiyksikköä edellisen vuoden verrattuna. Palveluliiketoiminnan käyttökate suhteessa liikevaihtoon laski 9,4 (16,4) %:iin. Tähän vaikuttivat pääasiassa sisäisessä laskennassa tehdyt operatiivisten kulujen allokaatiomuutokset.

TALOUDELLINEN KEHITYS

Konsernin katsauskauden liikevaihto oli 107,3 (92,8) milj. euroa, jossa oli kasvua 15,6 %. Konsernin käyttökate oli 55,8 (47,5) milj. euroa, jossa oli kasvua 17,3 %. Kasvu koostui 11,7 % nousseesta vuokrattavasta pinta-alasta ja pääosin indeksikorotusten nostamisen vertailukelpoisten vuokrien 2,4 %:n kasvusta.

Konsernin liikevoitto oli 48,0 (72,0) milj. euroa. Liikevoiton lasku johtui sijoituskiinteistöjen käypien arvojen alenemisesta. Katsauskaudella käyvän arvon muutokset olivat -5,7 (26,3) milj. euroa. Ilman käypien arvojen muutoksia liikevoitto oli 53,7 (45,7) milj. euroa.

Konsernin nettorahoituskulut olivat 13,6 (12,0) milj. euroa, joka sisältää 1,1 milj. euroa koronvaihtosopimuksista kirjattuun käyvän arvon muutoksen tappioita. Vertailukauden luvut sisältävät 1,7 milj. euroa realisoitumattomia tuottoja koronvaihtosopimuksista, jotka kirjattiin laajaan tuloslaskelmaan ennen 1.5.2011 yhtiön siirtymistä soveltamaan IAS 39 -suojauslaskentaa. Ruplan vahvistumisesta rahoituseriin kirjattiin 0,8 (-0,9) milj. euroa.

Konsernin tulos ennen veroja oli 34,5 (60,0) milj. euroa. Ilman käypien arvojen muutoksia tulos ennen veroja oli 40,2 (33,7) milj. euroa.

ASIAKKUDET JA SOPIMUSKANTA

Technopoliksella on yhteensä noin 1 400 asiakasta ja sen tiloissa työskentelee 23 000 työntekijää. Kaksikymmentä suurinta asiakasta vuokraavat noin 34 % yhtiön vuokrattavasta pinta-alasta.

VUOKRASOPIMUSKANTA PINTA-ALASTA					
Irtisanomisaika, kk	31.12.2012	30.9.2012	30.6.2012	31.3.2012	31.12.2011
0-3	13,8	17,3	16,1	16,7	13,1
3-6	25,3	28,1	30,5	29,4	28,7
6-9	7,4	7,4	4,9	5,8	6,2
9-12	6,7	7,6	7,7	5,6	5,7
>12 kk	46,8	39,6	40,8	42,5	46,3
Keskimääräinen voimassaoloaika, kk	39	25	27	26	26
Vuokrasopimuskanta, milj. euroa	296,1	238,2	239,7	215,6	215,4

Vuoden aikana vuokrasopimusten keskimääräinen voimassaoloaika on noussut 13 kuukaudella. Sitä ovat nostaneet yhtiön solmimat pitkät määräaikaiset vuokrasopimukset koulutus- ja terveydenhuoltosektorin kanssa sekä lokakuussa Yleisradion kanssa solmittu 20 vuoden vuokrasopimus.

KIINTEISTÖMAISUUS JA INVESTOINNIT

Technopoliksen toimitilat sijoittuvat hyvien kulkuyhteyksien varrelle lähelle yliopistoa, lentokenttää tai kaupungin keskustaa.

Konsernin sijoituskiinteistöjen käyvät arvot kauden lopussa olivat yhteensä 1 014,1 (905,5) milj. euroa, josta valmiiden sijoituskiinteistöjen osuus oli 956,5 (843,8) milj. euroa ja rakenteilla olevien kohteiden 57,6 (61,7) milj. euroa.

Käypä arvo, milj. euroa	31.12.2012	30.9.2012	30.6.2012	31.3.2012	31.12.2011
Konserni	1 014,1	963,2	944,0	932,8	905,5
Suomi	838,9	784,7	786,3	765,3	726,7
Oulu	225,3	224,2	224,9	229,2	231,6
Pk-seutu	205,2	206,5	206,9	179,7	181,5
Tampere	189,2	134,1	133,9	134,4	120,3
Kuopio	92,2	93,6	94,5	95,7	88,3
Jyväskylä	97,9	97,1	96,7	96,8	75,8
Lappeenranta	29,2	29,1	29,4	29,5	29,3
Viro	63,9	64,4	64,5	63,8	64,7
Venäjä	53,6	53,5	51,8	54,0	52,4
Rakenteilla	57,6	60,7	41,4	49,6	61,7

Konsernin valmiiden sijoituskiinteistöjen pinta-ala oli kauden lopussa yhteensä 644 300 (576 900) kerrosneliometriä, jossa kasvua oli 11,7 %.

1 000 neliometriä	31.12.2012	30.9.2012	30.6.2012	31.3.2012	31.12.2011
Konserni	644,3	604,1	604,2	595,2	576,9
Suomi	541,0	500,8	500,9	491,9	473,6
Oulu	194,3	194,3	194,4	194,4	194,4
Pk-seutu	86,6	86,6	86,6	77,6	77,6
Tampere	112,1	71,9	71,9	71,9	66,8
Kuopio	60,3	60,3	60,3	60,3	56,8
Jyväskylä	60,4	60,4	60,4	60,4	50,8
Lappeenranta	27,3	27,3	27,3	27,3	27,3
Viro	79,2	79,2	79,2	79,2	79,2
Venäjä	24,1	24,1	24,1	24,1	24,1

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

Alue	Nim	Vuokrausaste, % ^{a)}	m ²	Milj. euroa	Alkutuotanto, % ^{b)}	Valmistuminen
Ostetut						
Tampere	Tohloppi	100,0	32 000	23,3	10,1	10/2012
Valmistuneet						
Kuopio	Viestikatu 2B	89,3	3 100	5,4	8,4	01/2012
Tampere	Hermia 15B	100,0	4 500	10,9	7,3	01/2012
Jyväskylä	Innova 2	100,0	8 000	20,5	7,8	03/2012
Pk-seutu	Ruoholahti 2	89,2 ^{c)}	8 600	26,8	6,1	06/2012
Tampere	Yliopistonrinne 2	93,4 ^{c)}	7 500	22,5	6,4	10/2012
Rakenteilla						
Kuopio	Viestikatu 7B&C	89,9	9 300	16,5	7,8	02/2013
Tallinna	Löotsa 8C	98,9	6 200	8,3	8,4	03/2013
Pietari	Pulkovo 2	8,8	18 700	42,0	8,5	10/2013
Tallinna	Löotsa 8A&B	54,9	16 300	24,3	8,4	10/2013
Jyväskylä	Innova 4	37,0	8 900	23,7	7,7	10/2013

a) Tilanne 31.1.2013

b) Kohteen ensimmäisen vuoden arvioitu nettokassavirta / kohteen käypä arvo

c) Tilanne 12.2.2013

Kaikki Technopoliksen tilinpäätöshetkellä rakenteilla olevat hankkeet ovat olemassa olevien kamppusten laajennuksia. Vuoden 2012 aikana yhtiö osti kiinteistöjä yhteensä 23,3 (-) milj. euron edestä ja investoi rakentamiseen yhteensä 107,2 (98,1) milj. euroa.

RAHOITUS

Konsernin taseen loppusumma oli 1 082,7 (962,9) milj. euroa, josta vierasta pääomaa oli 693,2 (619,7) milj. euroa. Konsernin omavaraisuusaste oli 36,2 (35,8) %. Konsernin nettovelkaantumisaste oli kauden lopussa 152,1 (156,0) %. Konsernin oma pääoma/osake oli 4,94 (4,96) euroa.

Kauden lopussa korollisia velkoja rahoituslaitoksilta oli 608,1 (547,7) milj. euroa ja lainapääomilla painotettu laina-aika oli 8,5 (8,7) vuotta. Korollisten velkojen keskiporkko oli 1,83 (2,80) %. Kauden lopussa konsernin korkosidonnaisuusaika oli 1,8 (1,2) vuotta. Kauden lopussa korollisista veloista 63,9 (63,0) % oli vaihtuvakorkoisia lainoja ja 36,1 (37,0) % kiinteään korkoon sidottua. Korollisista veloista 7,0 % on sidottu alle 3 kk euribor-korkoon ja 56,9 % on sidottu 3 - 12 kk euribor-korkoon. Korollisista veloista 36,1 % oli kiinteäkorkoisia 13 - 60 kuukauden ajalle.

Katsauskauden päättyessä Technopoliksella oli sitovia käyttämättömiä luottolimiittejä 129,1 (63,0) milj. euroa ja rahavaroja 15,7 (12,5) milj. euroa. Luottolimiiteistä 112,7 (45,0) milj. euroa koostuu lainalimiiteistä ja 16,4 (18,0) milj. euroa shekkitililimiiteistä. Lisäksi yhtiöllä on kooltaan 120,0 (120,0) milj. euron yritystodistusohjelma, josta oli katsauskauden päättyessä käytössä 46,0 (25,0) milj. euroa.

Katsauskautta seuraavan 12 kuukauden aikana olemassa olevista korollisista veloista eräännyttävää maksettavaksi 108,4 (78,9) milj. euroa.

Katsauskauden lopussa yhtiön viisi suurinta luotonantajaa olivat Euroopan investointipankki, Nordea, Handelsbanken, Danske Bank ja OP-Pohjola-ryhmä. Niiden luotonanto yhtiölle oli yhteensä 465,0 milj. euroa.

Yhden prosenttiyksikön rahamarkkinakorkojen muutos muuttaisi korkokuluja vuositasolla 2,9 (2,6) milj. euroa. Katsauskauden päättyessä koronvaihtosopimuksia oli 190,4 (170,0) milj. euron pääoman määrälle. Korollisten velkojen suojausaste oli 31,3 (31,0) %.

Konsernin koronmaksukyky oli 4,5 (3,7) ja luototusaste 59,5 (60,0) %.

Kovenantteja sisältyy 407,7 (252,9) milj. euron lainapääomaan, josta omavaraisuusasteeseen liittyviä kovenantteja sisältyy 366,6 (212,9) milj. euron lainoja. Omavaraisuusasteen heikentyminen voi johtaa näissä luotoissa korkeampaan korkomarginaalitasoon tai ennenaikaiseen takaisinmaksuun. Takaisinmaksuehto sisältyy 207,5 (40,6) milj. euron näistä lainoista. Takaisinmaksuehto täyttyy, jos omavaraisuusaste laskee alle 30 %:iin. Jos omavaraisuusaste laskisi alle 33 %:iin, lisäksi se vuositasoon korkokuluja 0,5 (0,4) milj. eurolla.

ORGANISAATIO JA HENKILÖSTÖ

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

Konsernin johtoryhmään kuuluivat 31.12.2012: Keith Silverang, Reijo Tauriainen, Marko Järvinen, Satu Eskelinen, Sami Juutinen, Kari Kokkonen ja Jukka Rauhala. Vuoden 2013 alussa johtoryhmän kokoonpano muuttui. Uusi johtoryhmä 1.1.2013: Keith Silverang, Reijo Tauriainen, Juha Juntunen, Sami Juutinen, Kari Kokkonen ja Outi Raekivi.

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

Katsauskaudella konsernin palveluksessa oli keskimäärin 178 (158) henkilöä. Toimitilaliiketoiminnassa työskenteli 98 (89) henkilöä ja palveluliiketoiminnassa 80 (69) henkilöä. Katsauskauden lopussa konsernin henkilöstömäärä oli 179 (174). Henkilöstömäärän kasvu johtuu pääosin konsernitoimintojen ja palveluliiketoiminnan vahvistamisesta.

YMPÄRISTÖ

Yhtiön ympäristöstrategian 2011 - 2015 keskeisinä tavoitteina on vähentää vertailukelpoista energian kulutusta 10 %, veden kulutusta 8 % sekä hiilidioksidipäästöjä 20 % verrattuna vuoteen 2010.

Vuonna 2012 WWF:n Green Office -merkin käyttöoikeuden saivat kaikki Technopoliksen Suomen toimistot ja 1.2.2013 alkaen Viron Technopolis Ülemisten toimisto. Yhtiö hakee kaikille uudiskohteilleen LEED-ympäristöluokitusta ja vuonna 2012 sen saivat kaksi uutta rakennusta.

Suomen yksiköiden vertailu:

	2012	2011	%-muutos
Energian kulutus, kWh/brm ²	232,7	235,6	-1,3
Vedenkulutus, m ³ /henk.	1,21	1,27	-5,3
Hiilidioksidipäästöt, CO ₂ e kg/brm ²	41,0	81,8	-49,8

Vertailussa on mukana vain koko vuoden yhtiön hallussa ollut vertailukelpoinen kiinteistökehitys. Hiilidioksidipäästöjen merkittävä vähentyminen johtuu pääasiassa yhtiön siirtymisestä vuoden 2012 alusta käyttämään esimerkiksi tuuli- ja vesivoimalla tuotettua vihreää sähköä.

STRATEGIA JA TALOUDELLISET TAVOITTEET

Yhtiön hallitus vahvisti syyskuussa 2011 yhtiön taloudelliset tavoitteet vuosille 2012 - 2016 seuraavasti:

- keskimäärin 15 %:n liikevaihdon ja käyttökatteen kasvu vuosittain
- Suomen ulkopuolinen liikevaihto vähintään 50 miljoonaa euroa

- sijoitetun pääoman tuotto vähintään 6 % vuodessa
- omavaraisuus vähintään 35 % yli suhdanteen
- jakaa vuosittain osinkona 40 - 50 % nettotuloksesta ilman käypien arvojen muutoksia ja niiden verovaikutuksia

Yhtiö pyrkii vahvistamaan terveydenhuolto- ja koulutusalojen osuutta asiakaskannassaan panostamalla näihin segmentteihin ja niiden tarvitsemiin erityispalveluihin. Technopoliksen tavoitteena on toimialallisesti ja alueellisesti hajautettu asiakasrakenne.

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 kiinteistökehitys sekä positiivinen kassavirta. Lisäksi hankinnan tulee vaikuttaa positiivisesti osakekohtaiseen tulokseen ja ostettavan kohteen asiakaskannan tulee soveltua Technopoliksen liiketoimintakonseptiin. Yhtiö tutkii myös joidenkin konseptiinsa sopimattomien kohteiden myymistä.

ARVIO TOIMINNAN RISKEISTÄ JA EPÄVARMUUSTEKIJÖISTÄ

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

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

Rahamarkkinakorkojen muutos yhdellä prosenttiyksiköllä muuttaisi yhtiön korkokustannuksia vuositasona 2,9 milj. euroa.

Jälleenrahoitusriskin hallinnan tavoitteena on varmistaa, että konsernin lainasalkku on riittävän hajautettu lainojen takaisinmaksuaikataulun ja rahoitusinstrumenttien osalta. Korollisten velkojen jäljellä oleva pääomilla painotettu laina-aika oli 8,5 vuotta. 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.

Venäjän ja Viron lainsäädännön poikkeavuus Suomen lainsäädännöstä sekä viranomaiskäytäntöjen erilaisuus Suomeen verrattuna voivat aiheuttaa riskejä.

Venäjän ruplan ja euron välisten valuuttakurssien muutokset voivat vaikuttaa yhtiön taloudelliseen tilanteeseen ja toimintaan. Ruplamääräiset 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. Yhtiö arvioi, että elektroniikkateollisuuden uudelleenjärjestelyiden riski sen liiketoiminnalle rajautuu enintään 3 %:iin vuokrattavasta pinta-alasta. Asiakasriskien hallinnassa keskitytään asiakkaiden liiketoiminnan tuntemiseen sekä asiakastietojen aktiiviseen seurantaan. Asiakasriskejä hajautetaan hankkimalla asiakkaita kaikilta toimialoilta ja julkiselta sektorilta. Asiakasriskien hallintaan liittyen Technopoliksen vuokrasopimukset sisältävät vuokravakuusjärjestelyjä.

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

Taloudellisen vuokrausasteen alentuminen voi pienentää vuokra- ja palvelutuottoja ja tulosta sekä alentaa sijoituskiinteistöjen 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 ympäristökatselmuksot 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 nostaan tai laskien. Markkinoiden tuottovaatimusten muutoksilla ei ole välitöntä vaikutusta yhtiön liikevaihtoon, käyttökatteeseen tai kassavirtaan, mutta sijoituskiinteistöjen negatiivinen arvonmuutos voi laskea yhtiön omavaraisuusastetta siten, että lainasopimusten kovenanttiehto täyttyy. Tällöin arvonmuutoksella on vaikutus kassavirtaan ja tilikauden tulokseen.

KONSERNIRAKENNE

Technopolis-konserniin kuuluu emoyhtiö Technopolis Oyj, jonka tytäryhtiöillä on toimintaa Suomessa, Venäjällä ja Virossa. Suomessa emoyhtiöllä on useita tytär- ja osakkuusyhtiöitä. Venäjällä emoyhtiöllä on kaksi yhtiötä, Technopolis Neudorf LLC (omistusosuus 100 %) ja Technopolis St. Petersburg LLC (100 %). Viron tytäryhtiö Technopolis Baltic Holding OÜ (100 %) hallinnoi osuutta Technopolis Ülemiste AS:ssa (51 %). Tarkempia tietoja sivulta 36 ja 44.

Tilikauden aikana on perustettu Kiinteistö Oy Innova 4, Kiinteistö Oy Technopolis Tohloppi, Kiinteistö Oy Technopolis Innopoli 3 ja Kiinteistö Oy Technopolis Viestikatu 7.

VARSINAINEN YHTIÖKOKOUS 2012

Technopoliksen varsinainen yhtiökokous pidettiin 27.3.2012 Espoossa.

Varsinaisen yhtiökokouksen päätökset

Vuoden 2012 yhtiökokous vahvisti konsernin ja emoyhtiön tilinpäätöksen tilikaudelta 2011 ja myönsi vastuuvapauden yhtiön hallitukselle ja toimitusjohtajalle. Yhtiökokous päätti hallituksen ehdotuksen mukaisesti jakaa osinkoa 0,20 euroa osakkeelta. Osinko maksettiin osakkeenomistajalle, joka täsmäytyspäivänä 30.3.2012 oli merkitty Euroclear Finland Oy:n pitämään yhtiön osaksluetteloon. Osingon maksupäivä oli 11.4.2012.

Hallitus ja hallituksen palkkiot

Yhtiön hallituksen jäsenmääräksi päätettiin kuusi. Carl-Johan Granvik, Matti Pennanen, Teija Andersen, Pertti Huuskonen, Pekka Korhonen ja Timo Ritakallio valittiin uudelleen 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 hankki- maan 50 %:lla vuosipalkkiostaan Technopolis Oyj:n osakkeita markkinoilta julkisessa kaupankäynnissä muodostuvaan hintaan. Osakkeet hankitaan kolmen viikon kuluessa siitä, kun osavuositarkastus ajalta 1.1. - 31.3.2012 on julkistettu. Jos palkkiota ei voida maksaa yhtiön osakkeilla, se maksetaan

kokonaan rahassa. Hallituksen jäsen ei saa luovuttaa vuosipalkkiona saatuja osakkeita ennen kuin hänen jäsenyytensä hallituksessa on päättynyt.

Yhtiökokouksen jälkeen pidetyssä hallituksen järjestäytymiskokouksessa hallitus nimesi keskuudetaan tarkastusvaliokunnan ja palkitsemisvaliokunnan jäsenet. Tarkastusvaliokunnan puheenjohtaja on Carl-Johan Granvik ja muut jäsenet ovat Pertti Huuskonen ja Pekka Korhonen. Palkitsemisvaliokunnan puheenjohtaja on Timo Ritakallio ja muut jäsenet ovat Teija Andersen ja Matti Pennanen. Hallituksen näkemyksen mukaan kaikki hallituksen jäsenet, Pertti Huuskosta lukuun ottamatta, ovat riippumattomia yhtiöstä, ja Timo Ritakalliota lukuun ottamatta riippumattomia sen merkittävistä osakkeenomistajista.

Tilintarkastaja

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

Osakkeenomistajien nimitystoimikunta

Varsinainen yhtiökokous päätti perustaa osakkeenomistajien nimitystoimikunnan valmistelemaan hallituksen jäseniä ja hallituksen jäsenten palkkioita koskevat ehdotukset seuraavalle varsinaiselle yhtiökokoukselle. Nimitystoimikuntaan kuuluu kolme kolme suurinta osakkeenomistajaa edustavaa, hallitukseen kuulumatonta jäsentä sekä asiantuntijajäsenenä ja toimikunnan sihteerinä hallituksen puheenjohtaja. Nimitystoimikunnan puheenjohtajana toimii suurimman osakkeenomistajan nimeämä jäsen. Nimitystoimikunnan toimikausi jatkuu kunnes uusi nimitystoimikunta on nimetty, ellei yhtiökokous toisin päättä. Nimitystoimikunta valmistele edellä tarkoitetut ehdotukset tarvittaessa myös ylimääräiselle yhtiökokoukselle. Nimitystoimikuntaan ei voida nimetä sellaista jäsentä, jota ei voitaisi nimetä hallituksen nimitysvaliokuntaan voimassa olevan Suomen listayhtiöiden hallinnointikoodin mukaan. Nimitystoimikunnan on myös täytettävä koodin vaatimukset riippumattomuudesta yhtiöstä.

Nimitystoimikunnassa toimivat 1.10.2011 omistustilanteen mukaan Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Varman varatoimitusjohtaja Risto Murto puheenjohtajana, sekä Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarisen toimitusjohtaja Harri Sailas ja Oulun kaupungin apulaiskaupunginjohtaja Timo Kenakkala jäseninä. Lisäksi yhtiön hallituksen puheenjohtaja Carl-Johan Granvik toimii nimitystoimikunnan asiantuntijajäsenenä ja sihteerinä. Uusi nimitystoimikunta muodostettiin 1.10.2012 omistustilanteen mukaan. Nimitystoimikunnan kokoonpanossa ei tapahtunut muutoksia.

Hallituksen valtuutukset

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

Hankittavien ja/tai pantiksi otettavien omien osakkeiden lukumäärä voi olla yhteensä enintään 6 338 500 osaketta, mikä vastaa noin 10:tä prosenttia yhtiön kaikista osakkeista. Omia osakkeita voi-

daan valtuutuksen nojalla hankkia vain vapaalla omalla pääomalla. Omia osakkeita voidaan hankkia hankintapäivänä julkisessa kaupankäynnissä muodostuvaan hintaan tai muuten markkinoilla muodostuvaan hintaan. Hallitus päättää, miten omia osakkeita hankitaan ja/tai otetaan pantiksi. Hankinnassa voidaan käyttää muun ohessa johdannaisia. Omia osakkeita voidaan hankkia muuten kuin osakkeenomistajien omistamien osakkeiden suhteessa (suunnattu hankkiminen). Valtuutus on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättämiseen saakka, kuitenkin enintään 30.6.2013 asti.

Yhtiökokous valtuutti hallituksen päättämään osakeannista sekä osakeyhtiölain 10 luvun 1 §:ssä tarkoitettujen osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisesta seuraavasti.

Valtuutuksen nojalla annettavien osakkeiden lukumäärä voi olla yhteensä enintään 12 677 000 osaketta, mikä vastaa noin 20:tä prosenttia yhtiön kaikista osakkeista. Hallitus päättää kaikista osakeannin ja osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisen ehdoista. Osakeanti ja osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antaminen voi tapahtua osakkeenomistajien merkintäetuoikeudesta poiketen (suunnattu anti). Hallitus voi päättää yhtiön osakepohjaisista kannustinjärjestelmistä. Valtuutuksesta kuitenkin enintään 350 000 osaketta voidaan käyttää yhtiökokouksen tai hallituksen päättämien kannustinjärjestelmien toteuttamiseen. Valtuutus on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättämiseen saakka, kuitenkin enintään 30.6.2013 asti, ja se kumoaa yhtiökokouksen 30.3.2011 hallitukselle antaman valtuutuksen päättää osakeannista sekä osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisesta.

OSAKKEISIIN LIITTYVIÄ TAPAHTUMIA JA LIPUTUSILMOITUKSET

Katsauskauden lopussa yhtiön osakemäärä oli 75 561 227. Osakkeet ovat samanlaisia ja kullakin osakkeella on yksi ääni yhtiökokouksessa. Yhtiön osakepääoma on 96 913 626,29 euroa. Yhtiön osakkeiden lukumäärä 31.3.2012 oli 63 385 044 osaketta. Osakemäärä nousi 81 347 osakkeella 26.4.2012 yhtiön osakepalkkiojärjestelmään kuuluville avainhenkilöille suunnatun maksuttoman osakeannin johdosta ja 18.6.2012 päättyneen merkintäetuoikeusannin myötä osakemäärä nousi vielä 12 088 836 uudella osakkeella sekä Technopoliksen 2007C optioilla merkityillä 6 000 osakkeella 28.11.2012. Osakeantien laimennusvaikutus oli yhteensä 19,2 %. Osakeannit toteutettiin yhtiön yhtiökokouksen 27.3.2012 hallitukselle antaman valtuutuksen perusteella.

Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen ilmoitti 2.2.2012, että sen suora omistusosuus Technopolis Oyj:n osakepääomasta ja äänimäärästä oli ylittänyt 10 % osakekaupalla, joka tehtiin 2.2.2012. Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarisen suora omistusosuus Technopoliksen osakepääomasta ja äänimäärästä transaktion jälkeen oli 6 372 725 osaketta ja 10,05 %.

Yhtiön 13.3.2012 saaman tiedon mukaan BNP Investment Partnersin hallinnoimien rahastojen omistusosuus laski alle 10 %:iin 20.10.2010 ja alle 5 %:iin 17.1.2012. BNP Investment Partnersin hallinnoimien rahastojen suora ja epäsuora osuus äänistä ja osakkeista oli 9.3.2012 yhteensä 2 653 086 osaketta ja 4,19 %. Epäsuora omistus oli yhteensä 70 717 osaketta, joka oli 0,11 % osakkeista ja äänistä.

Technopolis Oyj:n varsinaisen yhtiökokouksen 22.3.2005 päättämien optio-oikeuksien 2007C merkintäaika alkoi optio-ohjelman ehtojen mukaisesti 1.5.2012 ja Technopolis Oyj haki optio-oikeuksien 2007C ottamista NASDAQ OMX Helsingin pörssilistalle. Kaupankäynti optio-oikeuksilla 2007C NASDAQ OMX Helsingin pörssilistalla alkoi 2.5.2012.

Yhtiön hallitus päätti yhtiökokouksen 27.3.2012 antaman valtuutuksen perusteella 26.4.2012 suunnatusta maksuttomasta osakeannista, jossa annettiin saavutettuihin tavoitteisiin perustuen osakepalkkiojärjestelmän kriteerit täyttäneille avainhenkilöille 81 347 yhtiön uutta osaketta. Osakeannissa palkkionsaajina oli 18 yhtiön johtoon ja henkilöstöön kuuluvaa henkilöä. Osakkeet rekisteröitiin 30.4.2012 ja otettiin kaupankäynnin kohteeksi NASDAQ OMX Helsingin pörssilistalle 2.5.2012.

Yhtiön hallitus päätti yhtiökokouksen 27.3.2012 antaman valtuutuksen perusteella 15.5.2012 merkintäetu oikeusannista ja laskea liikkeeseen enintään 12 088 836 uutta osaketta, joka vastaa noin 19,05 %:a yhtiön osakkeiden lukumäärästä. Merkintäetu oikeusannin lopullinen tulos julkistettiin 18.6.2012.

Annissa merkittiin kaikki tarjotut 12 088 836 uutta osaketta. Ensijaisessa merkinnässä merkittiin 11 874 720 osaketta, mikä vastaa noin 98,2 %:a tarjotuista osakkeista. Toissijaisessa merkinnässä merkittiin 8 470 366 osaketta, joista hyväksyttiin 214 116 osakkeen merkintä. Osakeanti merkittiin siten 168,3 %:sti.

Merkintähinta oli 2,70 euroa osakkeelta ja yhtiö keräsi osakeannilla kulujen ja palkkioiden vähentämisen jälkeen noin 31,8 miljoonaa euroa. Osakkeet rekisteröitiin 19.6.2012. Ne otettiin 20.6.2012 kaupankäynnin kohteeksi NASDAQ OMX Helsingin pörssilistalle.

Optio-oikeuksilla 2007C merkityt 6 000 osaketta merkittiin 28.11.2012 kaupparekisteriin. Technopoliksen osakkeiden lukumäärä nousi 75 561 227 kappaleeseen.

Lisätietoja yhtiön osakkeesta ja omistuksesta sivuilta 47 - 49.

HALLITUKSEN KÄYTETTÄVISSÄ OLEVAT VALTUUTUKSET

Hallituksella on vuoden 2012 varsinaisen yhtiökokouksen antamat valtuutukset osakeannista päättämiseksi ja osakeyhtiölain tarkoittamien osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamiseksi sekä omien osakkeiden hankkimiseksi ja/tai pantiksi ottamiseksi.

Katsauskauden aikana toteutettujen osakeantien jälkeen hallitus voi päättää vielä enintään 506 817 uuden osakkeen antamisesta, yhtiön hallussa olevan oman osakkeen luovuttamisesta tai optio- ja muiden erityisten oikeuksien antamisesta. Yhtiön hallitus ei ole käyttänyt 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 26 479 400 euroa. Hallitus ehdottaa jaettavaksi osinkoa 0,20 (0,20) euroa osaketta kohden eli yhteensä 15 112 245 euroa. Loppu ehdotetaan jätettäväksi voittovarojen tilille. Ehdotettu osinko on 50,6 % osakekohtaisesta tuloksesta ilman sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutosta ja niiden verovaikutuksia.

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 2013 YHTIÖKOKOUS

Vuoden 2013 yhtiökokous järjestetään Oulussa 27.3.2013. 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.

KATSUSAUKAUKSEN JÄLKEISIÄ TAPAHTUMIA

Katsauskauden jälkeiset tapahtumat on esitetty sivulla 39.

TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT

Yhtiö arvioi liikevaihtonsa ja käyttökäteensä kasvavan 9 - 12 % vuonna 2013 edelliseen vuoteen verrattuna.

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

VIISIVUOTISKATSAUS

	2012	2011	2010	2009	2008
Tuloslaskelmatiedot					
Liikevaihto	107 330	92 835	81 181	76 401	72 571
Liiketoiminnan muut tuotot	1 609	1 223	1 565	2 426	5 480
Käyttökate	55 750	47 539	41 404	39 965	36 985
Liikevoitto	48 031	71 990	43 015	2 315	35 312
Tulos ennen veroja	34 476	60 015	33 587	-9 446	21 379
Tulos tilikaudelta emoyhtiön omistajille	25 821	46 700	23 254	-7 443	15 987
Tasetiedot					
Taseen loppusumma	1 082 734	962 879	827 611	706 090	683 564
Valmiit sijoituskiinteistöt	956 520	843 778	727 672	596 729	594 022
Rakenteilla olevat sijoituskiinteistöt ¹⁾	57 559	61 698	54 058	51 054	
Rahat ja pankkisaamiset	15 676	12 507	4 485	4 519	7 146
Oma pääoma	389 527	343 167	307 602	261 843	275 704
Korollinen vieras pääoma	608 140	547 712	457 868	388 702	350 272
Tunnusluvut ja liiketoimintatiedot					
Liikevaihdon muutos, %	15,61	14,35	6,26	5,28	27,54
Käyttökateen muutos, %	17,27	14,82	3,60	8,06	29,18
Liikevoitto/liikevaihto, %	44,75	77,55	52,99	3,03	48,66
Oman pääoman tuotto, % [ROE]	7,36	15,00	8,24	-2,79	6,57
Sijoitetun pääoman tuotto, % [ROI]	5,46	8,95	6,15	1,87	7,14
Omavaraisuusaste, %	36,19	35,84	37,38	37,30	40,52
Nettovelkaantumisaste, %	152,10	155,96	147,39	146,72	124,45
Koronmaksukyky	4,49	3,67	4,87	3,78	2,23
Luototusaste, %	59,47	59,98	58,04	59,11	55,62
Liiketoiminnan rahavirta/osake, euro	0,56	0,46	0,39	0,48	0,37
Bruttoinvestoinnit taseen pitkäaikaisiin varoihin	115 766	105 256	134 387	66 029	143 273
Henkilöstö konserniyhtiöissä, keskimäärin	178	158	135	152	165

	2012	2011	2010	2009	2008
Osakekohtaiset tiedot ²⁾					
Tulos/osake, laimentamaton, euro	0,37	0,70	0,36	-0,12	0,29
Tulos/osake, laimennusvaikutuksella oikaistu, euro	0,37	0,70	0,36	-0,12	0,29
Oma pääoma/osake, euro	4,94	4,96	4,47	4,35	4,57
Osakkeiden (osakeanti-oikaistu) lukumäärä, laimentamaton, keskimäärin	69 913 841	66 586 727	64 123 998	60 241 949	54 657 907
Osakkeiden (osakeanti-oikaistu) lukumäärä, laimennettu, keskimäärin	70 146 318	66 767 124	64 277 317	60 241 949	54 751 307
Osakkeiden (osakeanti-oikaistu) lukumäärä, kauden lopussa	75 561 227	66 586 727	66 586 727	60 241 949	60 241 949
Osakkeiden markkina-arvo, euro	284 865 826	212 339 897	258 610 980	177 770 557	165 154 582
Osakkeiden vaihto, kpl	18 994 144	30 084 022	22 547 191	18 870 550	33 013 701
Osakkeiden vaihto keskimääräisestä lukumäärästä, %	27,17	47,46	36,94	32,91	63,45
Kurssit, euro					
Ylin kurssi	4,07	4,21	4,04	3,77	6,17
Alin kurssi	2,93	2,48	2,82	1,86	2,15
Keskikurssi	3,60	3,42	3,42	2,87	4,61
Kurssi 31.12.	3,77	3,19	3,88	2,95	2,74
Osinko/osake, euro	0,20 ³⁾	0,19	0,16	0,14	0,11
Osinko tuloksesta, %	54,15 ³⁾	27,15	44,62	-115,57	39,05
Efekttiivinen osinkotuotto, %	5,31 ³⁾	5,97	4,17	4,84	4,17
P/E-luku	10,21	4,55	10,71	-23,88	9,37

¹⁾ Rakenteilla olevat sijoituskiinteistöt on arvostettu IAS 40 muutoksen myötä käypään arvoon vuodesta 2009 alkaen

²⁾ Vertailuvuoden osakekohtaiset tiedot on osakeanti-oikaistu vuoden 2012 osakeannin johdosta

³⁾ Osingonjakoehdotus

	2012	2011	2010	2009	2008
EPRA ja kiinteistötunnusluvut					
Vuokrattava pinta-ala, m ²	644 300	576 900	527 800	453 600	438 300
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings) ⁴⁾	29 860	25 467	20 941	21 656	15 121
Operatiivisen tuloksen muutos, % ⁴⁾	17,25	17,59	-3,30	43,22	
Operatiivinen tulos/osake (EPRA Earnings per share)	0,43	0,38	0,33	0,36	0,28
Taloudellinen vuokrausaste, %	95,34	95,06	94,44	94,36	96,54
Vajaikäyttöaste (EPRA Vacancy Rate)	4,66	4,94	5,56	5,64	3,46
Vertailukelpoisten kohteiden vuokratuottojen muutos, % (EPRA Like-for-like Rental Growth) ⁴⁾	2,35	6,80	-1,85	-0,43	
Nettovuokratuotto% (EPRA Net Initial Yield)	7,80	7,80	7,65	7,60	7,60
Nettovarallisuus (EPRA Net Asset Value, NAV)	428 292	376 298	333 221	290 116	309 242
Nettovarallisuus/osake (EPRA NAV per share)	5,67	5,65	5,00	4,82	5,13

⁴⁾ Ko. tunnuslukuja on laskettu vain vuodesta 2008 alkaen, minkä vuoksi niitä ei esitetä sitä edeltäviltä vuosilta

KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA, TASE, RAHAVIRTALASKELMA JA OMAN PÄÄOMAN MUUTOSLASKELMA

Esittämismuutosta, 1 000 euroa

KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA

	Liitetieto	2012	2011
Liikevaihto	1, 2	107 330	92 835
Liiketoiminnan muut tuotot	2	1 707	1 223
Työsuhde-etuuksista aiheutuvat kulut	3	-11 005	-10 341
Poistot	4	-2 015	-1 831
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokset	10	-5 705	26 282
Liiketoiminnan muut kulut	5	-42 282	-36 177
Liikevoitto		48 031	71 990
Rahoitustuotot yhteensä	6	1 261	2 115
Rahoituskulut yhteensä	6	-14 815	-14 123
Osuus osakkuusyritysten tuloksista	13	0	32
Voitto ennen veroja		34 476	60 015
Tuloverot	7, 15	-7 526	-11 219
Tilikauden tulos		26 950	48 795
Muut laajan tuloksen erät			
Muuntoerot	7, 18	944	-645
Myytavissä olevat rahoitusvarat	6, 7, 14	21	47
Johdannaiset	6, 7	-3 970	-4 388
Muihin laajaan tulokseen eriiin liittyvät verot	7	971	1 129
Tilikauden muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen		-2 035	-3 857
Tilikauden laaja tulos yhteensä		24 916	44 938
Tilikauden tuloksen jakautuminen			
Emoyhtiön osakkeenomistajille		25 821	46 700
Määräysvallattomille omistajille		1 129	2 095
Yhteensä		26 950	48 795
Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen			
Emoyhtiön osakkeenomistajille		23 787	42 843
Määräysvallattomille omistajille		1 129	2 095
Yhteensä		24 916	44 938
Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos	8		
Osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä, keskimäärin		69 913 841	66 586 727
Osakekohtainen tulos, laimentamaton, euro		0,37	0,70
Osakkeiden laimennusvaikutuksella oikaistu lukumäärä, keskimäärin		70 146 318	66 767 124
Osakekohtainen tulos, laimennettu, euro		0,37	0,70

KONSERNIN TASE

	Liitetieto	31.12.2012	31.12.2011
VARAT			
Pitkäaikaiset varat			
Aineettomat hyödykkeet	9	5 558	6 724
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	10	5 278	4 310
Valmiit sijoituskiinteistöt	11	956 520	843 778
Rakenteilla olevat sijoituskiinteistöt	11	57 559	61 698
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat	12	8 453	7 707
Osuudet osakkuusyrityksissä	13	6 056	5 386
Sijoitukset ja saamiset	14	6 454	6 821
Laskennalliset verosaamiset	15	2 740	2 566
Pitkäaikaiset varat yhteensä		1 048 618	938 989
Lyhytaikaiset varat			
Myyntisaamiset	16	4 991	4 716
Muut lyhytaikaiset saamiset	16	13 448	6 666
Rahavarat	17	15 676	12 507
Lyhytaikaiset varat yhteensä		34 116	23 890
VARAT YHTEENSÄ		1 082 734	962 879
OMA PÄÄOMA JA VELAT			
Oma pääoma	18		
Osakepääoma		96 914	96 914
Ylikurssirahasto		18 551	18 551
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		116 274	84 190
Muut rahastot		-6 071	-3 093
Muuntoerot		299	-645
Edellisten tilikausien voitto		121 668	87 421
Tilikauden voitto		25 821	46 700
Emoyhtiön osakkeenomistajien osuus omasta pääomasta		373 456	330 038
Määräysvallattomien omistajien osuus omasta pääomasta		16 071	13 129
Oma pääoma yhteensä		389 527	343 167
Velat			
Laskennalliset verovelat	15	49 735	45 972
Pitkäaikaiset rahoitusleasingvelat	19	33 919	34 891
Muut pitkäaikaiset rahoitusvelat	19	466 090	434 984
Pitkäaikaiset velat yhteensä	20	549 744	515 847
Lyhytaikaiset rahoitusleasingvelat	19	3 411	2 111
Ostovelat	19	6 010	6 005
Muut lyhytaikaiset rahoitusvelat	19	134 042	95 748
Lyhytaikaiset velat yhteensä		143 463	103 864
Velat yhteensä		693 207	619 712
OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ		1 082 734	962 879

KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA		
	2012	2011
Liiketoiminnan rahavirta		
Tilikauden tulos	26 950	48 795
Oikaisut:		
Sijoituskiinteistöjen arvomuutokset	5 705	-26 282
Poistot	2 015	1 831
Osuus osakkuusyhtiöiden tuloksista	0	-32
Luovutusvoitot	-96	26
Muut oikaisut, joihin ei liity maksutapahtumaa	247	601
Rahoitustuotot ja -kulut	13 554	12 007
Verot	7 526	11 219
Käyttöpääoman muutos	1 039	-901
Saadut korot	160	182
Saadut osingot	13	12
Maksetut korot ja maksut	-10 281	-10 241
Muut rahoituserät liiketoiminnasta	-4 407	-2 403
Maksetut verot	-3 256	-4 350
Liiketoiminnan rahavirta	39 168	30 466
Investointien rahavirta		
Investoinnit muihin sijoituksiin	-2	-5
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	-107 172	-98 132
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-8 250	-4 361
Myönnetty lainat		-81
Lainasaamisten takaisinmaksut	20	128
Luovutustulot muista sijoituksista	50	406
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutustulot	99	160
Tytäryritysten hankinta ¹⁾	-661	
Ostetut osakkuusyhtiöosakkeet	-670	-723
Myydyt osakkuusyhtiöosakkeet		868
Investointien rahavirta	-116 586	-101 741

	2012	2011
Rahoituksen rahavirta		
Pitkäaikaisten lainojen lisäys	96 326	113 325
Pitkäaikaisten lainojen vähennys	-58 236	-36 825
Maksetut osingot	-12 673	-10 772
Maksullinen osakeanti	32 652	
Määräysvallattomien pääomansijoitus	1 813	784
Lyhytaikaisten lainojen muutos	20 883	12 867
Rahoituksen rahavirta	80 765	79 378
Rahavarojen muutos	3 347	8 103
Valuuttakurssien muutosten vaikutus	-178	-81
Rahavarat tilikauden alussa	12 507	4 485
Rahavarat tilikauden lopussa	15 676	12 507

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

OMAN PÄÄOMAN MUUTOSLASKELMA

Emoyrityksen omistajille kuuluva oma pääoma										
	Osake pääoma	Ylikurssi- rahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Suojaus- instrumentti- rahasto	Käyvän arvon rahasto	Muuntoerot	Kertyneet voittovarot	Emoyrityksen omistajille kuuluva oma pääoma	Määräys- vallattomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
Oma pääoma 1.1.2011	96 914	18 551	84 100		120		97 668	297 352	10 250	307 602
Laaja tulos										
Tilikauden tulos							46 700	46 700	2 095	48 795
Muut laajan tuloksen erät										
Muuntoerot						-645		-645		-645
Johdannaiset				-3 247				-3 247		-3 247
Myytävikissä olevat rahoitusvarat					35			35		35
Tilikauden laaja tulos yhteensä				-3 247	35	-645	46 700	42 843	2 095	44 938
Liiketoimet omistajien kanssa										
Osingonjako							-10 775	-10 775		-10 775
Hankitut omat osakkeet			90					90		90
Osakesidonnainen palkitseminen							563	563		563
Määräysvallattomien omistajien sijoitus									784	784
Muut muutokset							-34	-34		-34
Liiketoimet omistajien kanssa			90				-10 247	-10 157	784	-9 373
Oma pääoma 31.12.2011	96 914	18 551	84 190	-3 247	155	-645	134 121	330 038	13 129	343 167
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
Myytävikissä 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
Tytäryhtiöomistusosuuksien 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

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 sekä Virossa Tallinnassa. Konsernin emoyhtiö on Technopolis Oyj, englannin kielellä Technopolis Plc. Yhtiön kotipaikka on Oulu, Suomi ja rekisteröity osoite Elekroniikkatie 8, 90590 Oulu.

Technopolis Oyj:n hallitus on 1. maaliskuuta 2013 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 31.12.2012 voimassa olevia, EU:ssa käyttöön hyväksytyjä IAS- ja IFRS-standardeja sekä SIC- ja IFRIC-tulkintoja. Tilinpäätöstiedot esitetään tuhansina euroina.

Konsernitilinpäätöksessä sijoituskiinteistöt, myytävissä olevia rahoitusvarat, johdannaisopimukset ja osakepalkkiojärjestelmän rahana maksettavaa osuus on arvostettu käypään arvoon. Muilta osin konsernitilinpäätös on laadittu alkuperäisiin hankintamenoihin perustuen.

Konserni on huomionnut standardi- ja tulkintamuutokset, jotka tulivat voimaan 1.1.2012 kuten uudistettu IAS 12 Tuloverot sekä IFRS 7 Rahoitusinstrumenteista tilinpäätöksessä esitettävät tiedot. Standardimuutosten vaikutukset konsernin tilinpäätökseen ovat vähäiset.

Konsernitilinpäätöksen laajuus

Konsernitilinpäätös käsittää emoyhtiö Technopolis Oyj:n sekä ne tytäryhtiöt, joissa emoyhtiö hallitsee suoraan tai välillisesti yli 50 %:a osakkeiden tuottamasta äänimäärästä tai sillä muutoin on määräysvalta. Osakkuusyrietykset 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 yhdistämisiin. 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 ehdollisissa 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.

Konsernin sisäiset liiketapahtumat, sisäiset saamiset ja velat sekä sisäinen voitonjako on eliminoitu. Tilikauden voiton jakautuminen emoyhtiön omistajille ja määräysvallattomille omistajille on esitetty 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 esitetään laajassa tuloslaskelmassa omana eränään. Jos konsernin osuus osakkuusyrietyksen tappiosta ylittää kirjanpitoarvon, kirjanpitoarvon ylittäviä tappiota ei yhdistellä, ellei konserni ole sitoutunut osakkuusyrietyksen velvoitteiden täyttämiseen.

Keskinäiset kiinteistöosakeyhtiöt on yhdistelty suhteellisella yhdistelyllä niin, että keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden taseet ja laajat tuloslaskelmat on yhdistelty konsernin omistaman osuuden suhteessa rivi riviltä vastaaviin riveihin konsernin tilinpäätöksessä. Mikäli suhteellisesti yhdistelyllä yhdisteltyjen tytäryhtiöiden laajassa tuloslaskelmassa tai taseessa on eriä, jotka yksinomaan kuuluvat konsernille tai muille omistajille, on nämä huomionnut tämän mukaisesti myös konsernitilinpäätöksessä. Suhteellisella yhdistelyllä yhdistellessä 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"). Konsernitilinpäätös on esitetty euroina, joka on konsernin emoyrityksen toiminta- ja esittämisvaluutta. Konsernilla on euron lisäksi Yhdysvaltojen dollari- ja Venäjän ruplamääräisiä eriä.

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

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 ulkomaisten tytäryhtiöiden hankintamenon eliminoinnista ja hankinnan jälkeen kertyneistä oman pääoman eristä syntyvät muuntoerot kirjataan muihin laajan tuloksen eriin. Tytäryrityksen mahdollisen myynnin yhteydessä muuntoerot kirjataan tuloslaskelmaan osana myyntivoittoa tai -tappioita.

Konsernilla on venäläinen tytäryhtiö Pietarissa, jonka tilinpäätöksen toimintavaluutta on Venäjän rupla.

Tuloutusperiaatteet

Konsernin liikevaihto koostuu pääosin liiketoiminnasta saaduista toimitilojen vuokratuotoista ja palvelutuotoista. Liikevaihto on oikaistu välillisillä veroilla, myynnin oikaisueroilla ja valuuttamääräisen 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 tasasuuruusina erinä koko vuokratuotokaudelle. Muutamien asiakkaiden maksamat vuokrat ovat niin kutsuttuja muuttuvia vuokria, jossa vuokrat perustuvat vuokralle ottajan liikevaihtoon. Liikevaihtoon sidotut vuokrat tuloutetaan tilikauden aikana sopimusten mukaisesti ja tasataan toteumaa vastaavaksi tilikauden lopussa. Palvelutuotot 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 kehittämissuunnitelmiin saadut avustukset esitetään liiketoiminnan muissa tuotoissa. Kehittämissuunnitelmiin kohdistuvat kulut ovat liiketoiminnan muissa kuluissa ja työsuhde-etuuksista aiheutuneissa kuluissa.

Aineettomat hyödykkeet ja aineelliset käyttöomaisuus-hyödykkeet

Aineettomat hyödykkeet ja aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet arvostetaan kertyneillä poistoilla ja arvonalentumisilla vähennettyyn alkuperäiseen hankintamenuun ja ne poistetaan niiden taloudellisen vaikutusaikana ennalta laadittujen poistosuunnitelmien mukaisesti. Aineettomat oikeudet poistetaan pääosin 20 %:n ja koneet ja kalusto 25 %:n tasapoistoilla alkuperäisestä hankintamenusta. 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 hyödykkeelle. 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 kehittämismenot 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 aiottuun 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 tulosvaikutteisesti kuluksi. Jos arvonalentumistappio myöhemmin osoittautuu aiheettomaksi, aiemmin kirjattu arvonalentumistappio voidaan peruuttaa kirjaamalla se tulosvaikutteisesti. 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 arvostetaan käyvän arvon mallin mukaisesti. Sijoituskiinteistöt sisältävät konsernin omistamat rakennukset sekä rakennetut ja rakentamattomat maa-alueet. Sijoituskiinteistöihin kuuluu myös rahoitusleasingsopimuksella vuokralle otettuja kiinteistöjä. Muulla kuin rahoitusleasingsopimuksella vuokralle otettuja kiinteistöjä ei ole luokiteltu sijoituskiinteistöiksi. Technopolis-konsernilla on omassa käytössä ainoastaan pieniä toimitiloja kiinteistöissä, jotka ovat muuten määritettävissä sijoituskiinteistöiksi. Tämän vuoksi omassa käytössä olevia tiloja ei ole kirjattu erikseen hankintamennomallin 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 omistettujen kiinteistöjen arvonmuutoksen lisäksi tilikaudella rakenteilla olevien kiinteistöjen määrittämisestä käypään arvoon ja tilikaudella kirjatusta hankintamennon lisäyksistä.

Käyvän arvon laskentamalli

Sijoituskiinteistöjen käypää arvoa määritettäessä pyritään selvittämään tarkastushetkellä toimivilla 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 kassavirta-pohjaisesti.

Konsernin käyttämä käyvän arvon malli perustuu kiinteistökohtaisesti määritettävään kassavirta-analyysiin, jossa sijoituskiinteistön käypä arvo määritetään diskonttaamalla arvioitujen tulevaisuuden tuottojen ja kulujen nettokassavirta nykyhetkeen. Nettokassavirta muodostuu vajaan käyttöasteella oikaistusta tulevaisuuden vuokratuotoista vähennettynä vuosittaisilla hoito- ja kunnossapitokustannuksilla. Nettokassavirran nykyarvoon lisätään laskentakauden jälkeisen jäännösarvon nykyarvo. Rakentamattomat maa-alueet arvostetaan rakennusoikeuden arvon perusteella, jos se olennaisesti poikkeaa maa-alueen hankintamennosta.

Tulevaisuuden tuotot perustuvat olemassa 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 arvonmäärittäshetkellä tyhjänä oleville tiloille määritetään markkinavuokra. Vajaan käyttöaste määritellään kiinteistökohtaisesti vuosittain koko laskentajaksolle. Toimitilavuokratuottojen lisäksi kohdekohtaisiksi tuotoiksi luetaan vuokrien ohella käyttökorvaukset, autopaikkatuotot ja kokoustilat tuotot. Vuokria ja markkinavuokria korotetaan vuosittain inflaatio-odotuksella.

Kiinteistöön kohdistuvat kustannukset sisältävät kiinteistöön tai omistussuuteen kohdistuvat hoito-, pienkorjaus- ja kunnossapitokustannukset koko laskentakaudelle. Kustannukset korotetaan vuosittain inflaatio-odotuksella. Jäännösarvon laskennassa käytetyt kunnossapitokustannukset perustuvat sisäisiin kohdekohtaisiin arvioihin.

Arvioitujen tulevaisuuden tuottojen ja kulujen nettokassavirta diskontataan nykyhetkeen nettotuottovaatimuksesta ja inflaatio-odotuksesta saadulla diskonttokorolla. Käytettävä nettotuottovaatimus on kahden ulkopuolisen arvioitsijan antaman kiinteistö- tai aluekohtaisen nettotuottovaatimuksen vaihteluvälien keskiarvo.

Mallin sekä siinä käytettävät parametrit on auditoinut ulkopuolinen AKA-kiinteistöarvioitsija. Lisäksi konserni hankkii harkintansa mukaan omien laskelmien tueksi ulkopuoliselta arvioitsijalta arviokirjoja merkittävimmistä kohteistaan.

Rakenteilla olevat sijoituskiinteistöt

Rakennusaikana syntyneet sijoituskiinteistön rakentamiseen liittyvät hankintamennot, niihin liittyvät mahdolliset tontin vuokrat, korkokulut ja työsuhte-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 käyttöönnoton yhteydessä.

Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat

Ennakkomaksuihin ja keskeneräisiin hankintoihin on kirjattu keskeneräisten pitkäaikaisten varojen lisäyksiä, jotka on aktivoitu taseeseen. Tällaisia ovat muun muassa sijoituskiinteistöihin tehdyt 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 vuokralle ottajalle tai vuokralle antajalle. Rahoitusleasingopimuksiksi luokitellaan sellaiset vuokrasopimukset, joissa vuokralle ottajalle siirtyy 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 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, esitetään oman pääoman vähennyseränä. Jos emoyhtiö hankkii takaisin omia oman pääoman ehtoisia instrumentteja, näiden instrumenttien hankintameno vähennetään omasta pääomasta.

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 alkupe räisen 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 merkittäviltä 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 hyväksytyjen op-

tiohinnoittelumallien pohjalta. Käyvän arvon muutoksista johtuvat sekä realisoitumattomat että realisoituneet voitot ja tappiot sekä niihin liittyvät verot kirjataan tuloslaskelmaan sillä kaudella, jonka aikana ne syntyvät.

Lainoihin ja muihin saamisiin liittyvät maksut ovat kiinteät tai määritettävissä ja niitä ei noteerata toimivilla markkinoilla, eikä yritys 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.

Myytävisissä 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 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 hankintamenuun 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 kau-

della ja vähennyksen voidaan objektiivisesti katsoa liittyvän arvonalentumisen kirjaamisen jälkeiseen tapahtumaan, kirjattu tappio peruutetaan tulosvaikutteisesti.

Johdannaissopimukset ja suojauslaskenta

Konserni käyttää johdannaissopimuksia pääasiassa korkoriskiltä suojautumiseen. Korkojohdannaisopimukset määritellään tulevien korkovirtojen suojausinstrumenteiksi, ja konserni soveltaa sopimusten käsittelyyn rahavirran suojauslaskentaa silloin, kun IAS 39 -standardin asettamat suojauslaskentakriteerit täyttyvät. Johdannaissopimuksen käyvän arvon muutos kirjataan laajan tuloksen eriin siltä osin kuin suojaus on tehokas. Suojauksen tehoton osuus kirjataan välittömästi tuloslaskelmaan rahoituseriin. Mikäli suojausinstrumenttina käytettävä johdannaissopimus erääntyy, myydään tai päätetään ennenaikaisesti, mutta suojattujen lainojen korkovirtojen toteutuminen on edelleen erittäin todennäköistä, koronvaihtosopimuksista kertyneet voitot ja tappiot jäävät omaan pääomaan ja ne kirjataan tuloslaskelmaan suojattujen korkovirtojen realisoituessa tulokseen. Mikäli suojattujen rahavirtojen toteutuminen ei enää ole erittäin todennäköistä, koronvaihtosopimuksista kertyneet voitot ja tappiot kirjataan heti omasta pääomasta 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 tuloslaskelmaan.

Vieraan pääoman menot

Vieraan pääoman menot kirjataan kuluksi sillä tilikaudella, jonka aikana ne ovat syntyneet. Tiedot ehdot täyttävän hyödykkeen hankkimisesta, rakentamisesta tai valmistamisesta välittömästi aiheutuneet vieraan pääoman menot sisällytetään kyseisen hyödykkeen hankintamenuun. Aktivoitavat vieraan pääoman menot ovat kiinteistökehitystoiminnan rakennushankkeita varten nostetuista lainoista johtuvat menot tai rahoituskulukertoimella kerrotut rakennushankkeista lasketut menot, jos kyseisen rakennushankkeen ei kohdistu erikseen nostettua lainaa. Rahoituskulukerroin 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 netoitettuina, sillä konsernilla on sopimukseen perustuva laillinen kuittausoikeus, jonka mukaan se voi kuitata velkojalle suoritettavan määrän kokonaan tai osaksi tai muutoin eliminoida sen.

Työsuhde-etuudet

Konsernin henkilöstö kuuluu työsuhteen päättymisen jälkeisiin 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. Optioiden myöntämishetkellä määritetty 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 kulukirjaus kirjataan ansaintakaudella laajaan tuloslaskelmaan työsuhde-etuuksista aiheutuneiksi kuluiksi ja omaan pääomaan. Arvioiden muutokset kirjataan tulosvaiikutteisesti. Kun optio-oikeuksia käytetään, osakemarkintöjen perusteella saadut rahasuoritukset (mahdollisilla transaktiomenoilla oikaistuna) kirjataan osakepääomaan (kirjanpidollinen vasta-arvo) ja sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon.

Emoyhtiöllä on lisäksi voimassa oleva osakepalkkio-ohjelma, josta päätti varsinainen yhtiökokous 2009. 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 työsuhde-etuuksista aiheutuneiksi kuluiksi ja konsernin omaan pääomaan. Rahana suoritettava osuus kirjataan oikeuden syntymisajanjakson aikana työsuhde-etuuksista aiheutuneiksi kuluiksi ja velaksi.

Varaukset ja ehdolliset velat

Varaus kirjataan, kun konsernilla on aikaisemman tapahtuman seurauksena oikeudellinen tai tosiasiallinen velvoite, maksuveloitteen toteutuminen on todennäköistä ja veloitteen suuruus on arvioitavissa luotettavasti. Varaukset arvostetaan niiden kattamiseksi vaadittavien menojen nykyarvoon. Jos osasta veloitetta 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 tarkastelehetkellä. Konsernilla ei ole tällaisia varauksia.

Ehdollinen velka on aikaisempien tapahtumien seurauksena syntynyt mahdollinen velvoite, jonka olemassaolo varmistuu vasta konsernin määräysvallan ulkopuolella olevan epävarman tapahtuman realisoiduessa. Myös sellainen olemassa oleva velvoite, joka ei todennäköisesti edellytä maksuveloitteen 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 oikaisut ja laskennallisten verojen muutokset. Laskennallisia verovelkoja syntyy, kun omaisuuserän kirjanpitoarvo konsernitaseessa ylittää sen verotuksellisen arvon. Laskennalliset verovelat on kirjattu kokonaisuudessaan. Laskennallisia verosaamisia syntyy, kun omaisuuserän kirjanpidollinen arvo konsernitaseessa alittaa verotuksellisen arvon tai jos konserniyhtiöllä on verotuksessa vahvistettuja tappioita. Laskennallisia verosaamisia on kirjattu siihen määrään asti, kun on oletettavissa, että ne pystytään hyödyntämään tulevaisuuden verotettavaa tuloa vastaan. Laskennallisten verojen tilikauden muutos kirjataan laajaan tuloslaskelmaan. 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 työsuhde-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. Laimentamaton osakekohtainen tulos on laskettu emoyhtiön tilikauden keskimääräistä osakkeiden lukumäärä 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.

Lähipiiritapahtumat

Osapuolet kuuluvat toistensa lähipiiriin, mikäli toisella osapuolella on määräysvalta tai huomattava vaikutusvalta toisen päätöksentekoon. Johtoon kuuluviin avainhenkilöihin kuuluvat emoyritys, tytär- ja osakkuusyrietykset. Lisäksi lähipiiriin kuuluvat konsernin johto ja näiden perheenjäsenet sekä sellaiset yhtiöt, joissa näillä henkilöillä on määräysvalta, yhteinen määräysvalta tai huomattava vaikutusvalta. Konsernin johtoon kuuluvat emoyhtiön hallituksen jäsenet ja toimitusjohtaja sekä konsernin johtoryhmän jäsenet.

Arvioiden käyttö

Tilinpäätöstä laadittaessa konsernin johto joutuu käyttämään harkintaa laatimisperiaatteita sovellettaessa ja tekemään tilinpäätöksen sisältöön vaikuttavia arvioita ja olettamuksia. 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 olettamuksia tehtäessä johto on käyttänyt parhaita tietämystään, joka sillä tilinpäätöshetkellä on. Tulevaisuuden toteumat saattavat poiketa tämän hetken arvioista. Lisätieto- ja käyvän arvon muutoksista löytyy liitetietojen kohdasta 11.

Uusien tai muutettujen IFRS-standardien soveltaminen

Konserni on huomionnut IASB:n jo aiemmin julkistamat uudet standardit, kuten muutettu IAS 1 Tilinpäätöksen esittäminen, muutettu IAS 19 Työsuhde-etuudet, IFRS 7 Rahoitusinstrumentit: Tilinpäätöksessä esitettävät tiedot ja IFRS 13 Käyvän arvon määrittäminen, ja tulkinnat ja ottaa nämä käyttöön tulevilla tilikausilla niiden voimaan astuessa. Uusilla standardeilla ei oleteta olevan merkittävää vaikutusta yhtiön tilinpäätökseen.

KONSERNITILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

1. SEGMENTTIRAPORTOINTI

Technopolis-konsernilla on tilinpäätöspäivänä kolme maantieteellisiin yksiköihin pohjautuvaa toimintasegmenttiä: Suomi, Venäjä ja Viro. Segmenttijako perustuu konsernin vallitsevaan sisäiseen raportointiin sekä konsernin liiketoimintojen organisointiin. Segmenttien liikevaihto koostuu pääasiassa vuokra- ja palvelutuotoista.

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

Kohdistamattomat erät on esitetty sarakkeessa "Muut", joka sisältää muun muassa konsernihallinnosta syntyneitä eriä, vero- ja rahoituseriä sekä muita koko konsernille yhteisiä eriä ja varojen kohdalla segmenttien väliset konsernin sisäisten lainojen eliminoinnit. Segmentin varat sisältävät ne erät, jotka voidaan suoraan kohdistaa raportoiville segmenteille, kuten sijoituskiinteistöt. Investointeihin on sisällytetty aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden sekä sijoituskiinteistöjen lisäykset.

2012	Suomi	Venäjä	Viro	Segmentit yhteensä	Muut	Konserni yhteensä
Liikevaihto						
vuokraustoiminnasta	83 495	4 703	4 549	92 747	5	92 752
Liikevaihto palveluista	13 935	328	296	14 559	20	14 578
Liikevaihto	97 430	5 031	4 845	107 306	24	107 330
Liiketoiminnan muut tuotot	919	1	158	1 078	630	1 707
Liiketoiminnan kulut	-47 168	-3 648	-1 857	-52 673	-614	-53 287
Käyttökate	51 180	1 383	3 147	55 710	40	55 750
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokset	-11 980	6 431	-155	-5 705		-5 705
Poistot						-2 015
<i>Liikevoitto</i>						48 031
Rahoitustuotot ja -kulut						-13 554
<i>Tulos ennen veroja</i>						34 476
Tuloverot						-7 526
<i>Tilikauden tulos</i>						26 950
Varat	935 663	90 938	89 758	1 116 359	-33 625	1 082 734
Investoinnit	95 285	13 528	6 953	115 766		115 766

2011	Suomi	Venäjä	Viro	Segmentit yhteensä	Muut	Konserni yhteensä
Liikevaihto						
vuokraustoiminnasta	73 425	2 569	4 420	80 414	-14	80 400
Liikevaihto palveluista	11 766	365	250	12 382	53	12 434
Liikevaihto	85 192	2 933	4 670	92 795	39	92 835
Liiketoiminnan muut tuotot	957	0	29	986	237	1 223
Liiketoiminnan kulut	-41 326	-3 164	-1 567	-46 057	-461	-46 518
Käyttökate	44 823	-231	3 132	47 724	-185	47 539
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokset	15 303	8 874	2 106	26 282		26 282
Poistot						-1 831
<i>Liikevoitto</i>						71 990
Rahoitustuotot ja -kulut						-11 976
<i>Tulos ennen veroja</i>						60 015
Tuloverot						-11 219
<i>Tilikauden tulos</i>						48 795
Varat	840 188	62 522	79 037	981 747	-18 868	962 879
Investoinnit	95 879	8 151	1 226	105 256		105 256

2. LIIKEVAIHTO JA LIIKETOIMINNAN MUUT TUOTOT

	2012	2011
Liikevaihto vuokraustoiminnasta	92 752	80 400
Liikevaihto palveluista	14 578	12 434
Liikevaihto yhteensä	107 330	92 835

Liikevaihtoon on kirjattu toimitilojen vuokrauksesta ja palveluista saadut tuotot. Liikevaihdosta on oikaistu välilliset verot, myynnin oikaisuerät ja valuuttamääräisen myynnin kurssierot.

Muutamien asiakkaiden vuokrat perustuvat vuokralle ottajan liikevaihtoon. Tällaisia muuttuvia vuokria on kirjattu tilikauden liikevaihtoon 1 920 tuhatta euroa (1 685 tuhatta euroa vuonna 2011).

Konsernin vuokrattava pinta-ala oli vuoden lopussa yhteensä 644 300 kerrosneliometriä (576 900 kerrosneliometriä 31.12.2011). Konsernin taloudellinen vuokrausaste vuoden lopussa oli 95,3 % (95,1%).

Konsernin vuokrasopimuskanta oli vuoden lopussa 296,1 milj. euroa (215,4 milj.euroa). Vuokratuottojen kertymät on laskettu nykyisten vuokrasopimusten mukaisesti ilman indeksikorotuksia. Toistaiseksi voimassa olevat sopimukset on huomioitu sopimuksissa mainitun irtisanomisajan päättymiseen asti.

	31.12.2012	31.12.2011
Vuokrasopimuskanta pinta-alasta		
Irtisanomisaika, kk		
0-3	13,8	13,1
3-6	25,3	28,7
7-9	7,4	6,2
10-12	6,7	5,7
>12 kk	46,8	46,3
Keskimääräinen voimassaoloaika, kk	39	26
Vuokrasopimuskanta, milj. euroa	296,1	215,4
Liiketoiminnan muut tuotot		
Kehittämishelmiin saadut toiminta-avustukset	1 302	1 123
Käyttöomaisuuden myyntivoitto	98	
Muut tuottoerät	307	99
Liiketoiminnan muut tuotot yhteensä	1 707	1 223

Liiketoiminnan muut tuotot sisältävät pääosin erilaisiin kehittämishelmiin saatuja toiminta-avustuksia. Kehittämishelmiin kohdistuvat kulut ovat liiketoiminnan muissa kuluissa ja henkilöstökuluissa. Myyntivoittoihin on kirjattu huoneisto-osakkeiden myynnistä syntynyt myyntivoitto 98 tuhatta euroa.

3. TYÖSUHDE-ETUUKSISTA AIHEUTUVAT KULUT

	2012	2011
Palkat ja palkkiot	9 295	8 234
Eläkekulut, maksupohjaiset järjestelyt	1 508	1 332
Aktivoidut työsuhde-etuuksista aiheutuvat kulut	-648	-422
Myönnetty osakeoptiot	109	405
Osakepalkkiojärjestelmä, osakkeina maksettava osuus	138	155
Osakepalkkiojärjestelmä, rahana maksettava osuus	115	189
Muut henkilösivukulut	488	448
Työsuhde-etuuksista aiheutuvat kulut yhteensä	11 005	10 341
Konsernin palveluksessa oli keskimäärin, henkilöä	178	158

Johdon työsuhde-etuudet esitetään liitetietojen kohdassa 22.

4. POISTOT

Poistot hyödykeryhmittäin		
Aineettomat hyödykkeet	715	640
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet:		
Koneet ja kalusto	1 300	1 190
Poistot yhteensä	2 015	1 831

5. LIIKETOIMINNAN MUUT KULUT

Toimitilakulut	25 233	21 847
Palvelukulut	8 790	5 960
Muut liiketoiminnan kulut	8 259	8 349
Myyntitappio osakkuusyhtiön myynnistä		21
Liiketoiminnan muut kulut yhteensä	42 282	36 177
Muut liiketoiminnan kulut sisältävät tilintarkastajalle maksettuja palkkioita seuraavasti:		
Tilintarkastus	47	44
Todistukset ja lausunnot	8	23
Muut palvelut	546	257
Tilintarkastajan palkkiot yhteensä	601	324

6. RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT

	2012	2011
Rahoitustuotot		
Osinkotuotot myytävissä olevista sijoituksista	13	12
Luovutusvoitot sijoituksista		10
Muut korkotuotot	249	270
Johdannaisten positiivinen käyvän arvon muutos		1 822
Valuuttakurssivoitot	999	
Yhteensä	1 261	2 115
Rahoituskulut		
Korkokulut yritystodistuksista	-526	-557
Korkokulut rahoitusleasingsopimuksista	-714	-876
Muut korkokulut	-10 893	-11 637
Johdannaisten negatiivinen käyvän arvon muutos	-1 276	-114
Valuuttakurssitappiot		-856
Muut rahoituskulut	-2 105	-1 125
Yhteensä	-15 514	-15 165
Aktivoidut korkokulut	699	1 042
Rahoituskulut yhteensä	-14 815	-14 123

Valuuttakurssivoitot ovat syntyneet ruplamääräisten liiketapahtumien muuntamisesta euroiksi.

Technopolis-konserni käyttää johdannaisinstrumentteja (pääosin koronvaihtosopimuksia) suojautuakseen markkinakorkojen muutoksista johtuvalta riskiltä. Konserni kirjasi vertailukaudella 30.4.2011 asti positiiviset ja negatiiviset käyvän arvon muutokset 1,7 milj. euroa tulosvaikutteisesti. Konserni muutti kirjauskäytäntöä ja on noudattanut IAS 39 -standardin mukaista suojauslaskentaa koronvaihtosopimusten osalta 1.5.2011 lukien, minkä seurauksena johdannaisinstrumenttien käyvän arvon muutokset suojauslaskennan kriteerit täyttävissä tehokkaissa johdannaisinstrumenteissa kirjataan laajan tuloslaskelman rahavirran suojauksiin. Konsernin voimassaolevat koronvaihtosopimukset täyttävät pääosin suojauslaskennan kriteerit. Käyvän arvon muutokset johdannaisinstrumenteissa, jotka eivät täytä suojauslaskennan vaatimuksia, kirjataan tulosvaikutteisesti.

	2012	2011
Rahoitusinstrumentteihin liittyvät muut laajan tuloksen erät		
Myytävissä olevat rahoitusvarat	21	47
Johdannaiset	-3 970	-4 388
Yhteensä	-3 949	-4 341
Verovaikutus	971	1 129
Rahoitusinstrumentteihin liittyvät muut laajan tuloksen erät verovaikutuksen jälkeen	-2 978	-3 212

Myytävissä olevat rahoitusvarat on arvostettu käypään arvoon ja luokitteluun ei ole tullut muutoksia tilikauden aikana.

7. TULOVEROT

	2012	2011
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verot	-3 900	-4 835
Laskennallisten verojen muutos	-3 626	-6 384
Tuloverot yhteensä	-7 526	-11 219
Tuloveron ja emoyhtiön verokannalla laskettujen verojen välinen täsmäytyslaskelma:		
Tulos ennen veroja	34 476	60 015
Verot laskettuna emoyhtiön tilinpäätöspäivän verokannalla	-8 447	-15 604
Tilinpäätöspäivän verokanta	24,5 %	26,0 %
Verotuksessa vähennyskelvottomat kulut	-7	-392
Verovapaat tulot	0	164
Ulkomaisten tytäryhtiöiden poikkeavien verokantojen vaikutukset *)	872	1 466
Verokannan muutoksen vaikutus laskennallisiin veroihin		2 753
Aikaisempien tilikausien verot	4	-11
Muut	52	404
Tuloverot yhteensä	-7 526	-11 219
Tilikauden muut laajan tuloksen erät ennen veroja		
Muuntoerot	944	-645
Myytävissä olevat rahoitusvarat	21	47
Johdannaiset	-3 970	-4 388
Yhteensä	-3 005	-4 986
Tilikauden muiden laajan tuloksen erien verovaikutus		
Myytävissä olevien rahoitusvarojen verovaikutus	-1	-12
Johdannaisten verovaikutus	972	1 141
Yhteensä	971	1 129
Tilikauden muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen		
Muuntoerot	944	-645
Myytävissä olevat rahoitusvarat	20	35
Johdannaiset	-2 998	-3 247
Yhteensä	-2 035	-3 857
*) Ulkomaisten tytäryhtiöiden verokannat		
Venäjän verokanta	20 %	20 %
Viron verokanta	0 %	0 %

8. OSAKEKOHTAINEN TULOS

	2012	2011
Emoyrityksen omistajille kuuluva tilikauden voitto	25 821	46 700
Osakekohtainen tulos, laimentamaton	0,37	0,70
Osakekohtainen tulos, laimennusvaikutuksella oikaistu	0,37	0,70
Osakemäärä, laimentamaton	69 913 841	66 586 727
Osakemäärä, laimennusvaikutuksella oikaistu	70 146 318	66 767 124

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. Osakeannin myötä antia edeltävien aikojen osakemäärää ja sen avulla laskettavia osakekohtaisia tunnuslukuja on osakeantioikaistu. Osakeantikerroin on 1,0505.

9. AINEETOMAT HYÖDYKKEET

Aineettomat hyödykkeet		
Hankintameno 1.1.	8 862	5 578
Lisäykset	5 579	3 286
Vähennykset	-174	-2
Siirrot rakenteilla oleviin sijoituskiinteistöihin	-5 856	
Hankintameno 31.12.	8 411	8 862
Kertyneet poistot 1.1.	-2 138	-1 498
Tilikauden poisto	-715	-640
Aineettomat hyödykkeet 31.12.	5 558	6 724
Kirjanpitoarvo 1.1.	6 724	4 080
Kirjanpitoarvo 31.12.	5 558	6 724

10. AINEELLISET KÄYTTÖOMAISUUSHYÖDYKKEET

Koneet ja kalusto, hankitut		
Hankintameno 1.1.	7 623	6 926
Lisäykset	797	879
Vähennykset	-3	-182
Hankintameno 31.12.	8 417	7 623
Kertyneet poistot	-4 901	-4 472
Kertyneiden poistojen oikaisu		50

	2012	2011
Tilikauden poisto	-527	-479
Koneet ja kalusto, hankitut 31.12.	2 989	2 722
Kirjanpitoarvo 1.1.	2 722	2 455
Kirjanpitoarvo 31.12.	2 989	2 722

Koneet ja kalusto, rahoitusleasing

Hankintameno 1.1.	2 646	1 608
Lisäykset	1 429	1 038
Hankintameno 31.12.	4 076	2 646
Kertyneet poistot	-1 074	-367
Tilikauden poisto	-769	-708
Koneet ja kalusto, rahoitusleasing 31.12.	2 232	1 572
Kirjanpitoarvo 1.1.	1 572	2 646
Kirjanpitoarvo 31.12.	2 232	1 572

Muut aineelliset hyödykkeet

Hankintameno 1.1.	57	285
Vähennykset		-229
Muut aineelliset hyödykkeet 31.12.	57	57
Kirjanpitoarvo 1.1.	57	285
Kirjanpitoarvo 31.12.	57	57

11. SIOJITUSKIINTEISTÖT**Muutokset valmiiden sijoituskiinteistöjen käyvissä arvoissa**

Valmiiden sijoituskiinteistöjen käypä arvo 1.1.	843 778	727 672
Valuuttakurssien vaikutus	1 865	
Tilikaudella hankittujen sijoituskiinteistöjen käypä arvo	25 235	9 429
Siirrot rakenteilla olevista sijoituskiinteistöistä	94 517	84 206
Siirrot rakenteilla oleviin sijoituskiinteistöihin	-3 031	
Käyvän arvon muutos	-5 844	22 471
Valmiiden sijoituskiinteistöjen käypä arvo 31.12.	956 520	843 778

Sijoituskiinteistöjen arvonmuutoksen tulosvaikutus

Valmiiden sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos	-4 659	22 570
Muutokset valmiiden sijoituskiinteistöjen hankintamenoissa tilikaudella	-10 698	-9 215
Rakenteilla olevien sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos	9 651	12 926
Sijoituskiinteistöjen arvonmuutoksen tulosvaikutus yhteensä	-5 705	26 282

Sijoituskiinteistöjen arvomuutoksen tulosvaikutus

	Suomi	Venäjä	Viro	Konserni yhteensä
2012				
Käyvän arvon muutos ilman nettotuottovaatimuksissa tapahtunutta muutosta	3 631	5 838	-245	9 224
Nettotuottovaatimusten muutoksesta aiheutunut muutos	-9 967	-2 593	283	-12 278
Valuuttakurssien muutoksen vaikutus		-1 605		-1 605
Valmiiden sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos	-6 336	1 640	38	-4 659
Muutokset valmiiden sijoituskiinteistöjen hankintamenoissa tilikaudella	-11 119	890	-469	-10 698
Rakenteilla olevien sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos	5 475	3 901	276	9 651
Sijoituskiinteistöjen arvomuutoksen tulosvaikutus yhteensä	-11 980	6 431	-155	-5 705

	Suomi	Venäjä	Viro	Konserni yhteensä
2011				
Käyvän arvon muutos ilman nettotuottovaatimuksissa tapahtunutta muutosta	8 382	-2 080	358	6 660
Nettotuottovaatimusten muutoksesta aiheutunut muutos	7 066	6 815	2 093	15 974
Valuuttakurssien muutoksen vaikutus		-63		-63
Valmiiden sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos	15 448	4 672	2 451	22 570
Muutokset valmiiden sijoituskiinteistöjen hankintamenoissa tilikaudella	-8 870		-345	-9 215
Rakenteilla olevien sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos	8 725	4 202		12 926
Sijoituskiinteistöjen arvomuutoksen tulosvaikutus yhteensä	15 303	8 874	2 106	26 282

Rakenteilla olevat sijoituskiinteistöt arvostetaan IAS 40:n mukaisesti käypään arvoon ja ne esitetään taseessa omana eräänään. Rakenteilla olevien sijoituskiinteistöjen käypä arvo muodostuu seuraavasti:

	2012	2011
Rakenteilla olevat sijoituskiinteistöt		
Rakenteilla olevien sijoituskiinteistöjen käypä arvo 1.1.	61 698	54 058
Lisäykset/vähennykset	77 727	79 008
Siirrot sijoituskiinteistöistä	3 031	
Käyvän arvon muutos	9 620	12 837
Siirrot valmiisiin sijoituskiinteistöihin	-94 517	-84 206
Rakenteilla olevien sijoituskiinteistöjen käypä arvo 31.12.	57 559	61 698

Konserni määrittää sijoituskiinteistöjen käyvät arvot itse. Konsernin käyttämä käyvän arvon malli perustuu kiinteistökohtaisesti määritettävään kassavirta-analysiin. Mallin sekä siinä käytettävät parametrit on auditoinut ulkopuolinen AKA-kiinteistöarvioitsija. Realia Management Oy:n laatima lausunto Technopolis Oyj:n sijoituskiinteistöjen arvomäärityksestä 31.12.2012 on tilinpäätöksen liitteenä ja saatavilla yhtiön internet-sivuilta osoitteesta www.technopolis.fi/sijoittajille.

12. ENNAKKOMAKSUT JA KESKENERÄISET HANKINNAT

	2012	2011
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat		
Keskeneräiset hankinnat 1.1.	7 707	7 176
Lisäykset/vähennykset	746	531
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat 31.12.	8 453	7 707

Ennakkomaksuihin ja keskeneräisiin hankintoihin on kirjattu keskeneräisten pitkäaikaisten varojen taseeseen aktivoituja lisäyksiä. Tällaisia ovat muun muassa sijoituskiinteistöihin tehdyt ajanmukaistamiset sekä muut asiakkaille toteutetut tilojen muutostyöt.

13. OSUDET OSAKKUUSYRITYKSISSÄ

	2012	2011
Osudet osakkuusyrityksissä 1.1.	5 386	5 584
Lisäykset	670	723
Vähennykset		-952
Konsernin osuus tilikauden voitosta/tappiosta	0	32
Osudet osakkuusyrityksissä 31.12.	6 056	5 386

Osudet osakkuusyrityksissä

	Osuus, %	Alku-peräinen hankintameno	Konsernin osuus kert. voittovar.	Yhteensä
Iin Micropolis Oy, li	25,7	84	-84	0
Jyväskylä Innovation Oy, Jyväskylä	24,0	12	5	17
Kiinteistö Oy Bioteknia, Kuopio	28,5	4 574	0	4 574
Kuopio Innovation Oy, Kuopio	24,0	37	0	37
Otaniemen kehitys Oy, Espoo	35,0	35	-0	35
Rehaparkki Oy, Oulu	28,4	1 392	0	1 392
Yhteensä		6 135	-79	6 056

Technopolis Oyj on kirjannut osuudestaan osakkuusyritysten tuloksista kertyneitä tappioita vain osakkeiden hankintamenoon asti. Iin Micropoliksen osalta 0,1 tuhatta euroa on jätetty kirjaamatta.

Technopolis Oyj on vertailutilikauden aikana myynyt osuutensa Technocenter Kempele Oy:stä ja Lappeenranta Innovation Oy:stä. Technocenter Kempele Oy:n myynnistä kirjattiin liiketoiminnan muihin kuluihin 20 tuhannen euron myyntitappio ja Lappeenranta Innovation Oy:n myynnistä rahoitustuottoihin 10 tuhannen euron myyntivoitto.

Tiedot osakkuusyrityksistä	Varat	Velat	Liike- vaihto	Tili- kauden tulos
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	16 560	2 344	5 860	-18

2011				
Iin Micropolis Oy	351	355	51	-15
Jyväskylä Innovation Oy	776	692	2 508	11
Kiinteistö Oy Bioteknia	12 019	81	795	0
Kuopio Innovation Oy	782	707	2 348	0
Otaniemen kehitys Oy	206	52	21	-33
Rehaparkki Oy	2 310	344	0	0
Yhteensä	16 444	2 232	5 724	-37

14. MYYTÄVISSÄ OLEVAT RAHOITUSVARAT

	2012	2011
Myytäviissä olevat rahoitusvarat yhteensä 1.1.	5 764	5 723
Lisäykset	2	
Vähennykset	-50	-4
Käypään arvoon kirjattujen varojen käyvän arvon muutos	20	46
Arvonlennukset tilikaudella		0
Myytäviissä olevat rahoitusvarat 31.12.	5 737	5 764
Myytäviissä olevat noteeratut rahoitusvarat	1 118	1 097
Myytäviissä olevat ei-noteeratut rahoitusvarat, arvostettu hankintameno	1 692	1 740
Myytäviissä olevat ei-noteeratut rahoitusvarat, arvostettu käypään arvoon	2 927	2 927
Myytäviissä olevat rahoitusvarat 31.12.	5 737	5 764
Käyvän arvon rahasto		
Käyvän arvon rahasto 1.1.	155	120
Käypään arvoon kirjattujen varojen käyvän arvon muutos	21	47
Laskennalliset verot	-1	-12
Käyvän arvon rahasto 31.12.	175	155

Käyvän arvon rahastoon kirjataan myytävissä olevien rahoitusvarojen käyvän arvon muutokset vero-vaikutuksella vähennettynä. Kun tällainen omaisuuserä myydään, kertyneet käyvän arvon muutokset kirjataan omasta pääomasta tulokseen.

15. LASKENNALLISET VEROT

	2012	2011
Tulosvaikutteisesti kirjattujen laskennallisten verojen muutos		
Laskennallisten verosaamisten muutos	109	-1 860
Laskennallisten verovelkojen muutos	-3 735	-4 524
Tulosvaikutteinen laskennallisten verojen muutos yhteensä	-3 626	-6 384
Laskennalliset verosaamiset		
Laskennalliset verosaamiset 1.1.	2 635	4 414
Tulosvaikutteisesti kirjattu laskennallisten verosaamisten muutos	105	-1 847
Muihin laajan tuloksen eriin kirjattu osuus		-1
Laskennalliset verosaamiset 31.12.	2 740	2 566
Laskennalliset verosaamiset 31.12.		
Sijoituskiinteistöt		745
Käyttämättömät verotuksessa vahvistetut tappiot	2 370	1 202
Muut väliaikaiset erot	370	619
Laskennalliset verosaamiset yhteensä	2 740	2 566
Laskennalliset verovelat		
Laskennalliset verovelat 1.1.	46 015	41 436
Tulosvaikutteisesti kirjattu laskennallisten verovelkojen muutos	3 719	4 524
Muihin laajan tuloksen eriin kirjattu osuus	1	12
Laskennalliset verovelat 31.12.	49 735	45 972
Laskennalliset verovelat 31.12.		
Sijoituskiinteistöt	48 591	43 758
Muut väliaikaiset erot	1 144	2 215
Laskennalliset verovelat yhteensä	49 735	45 972

Verot kirjataan tulosvaikutteisesti, paitsi jos ne liittyvät muihin laajan tuloksen eriin, jolloin myös vero kirjataan kyseisiin eriin.

16. LYHYTAIKAISET SAAMISET

	2012	2011
Myyntisaamiset	4 991	4 716
Myyntisaamiset osakkuusyrityksiltä	12	22
Lainasaamiset	134	78
Lainasaamiset osakkuusyrityksiltä		0
Siirtosaamiset	7 566	3 388
Muut saamiset	3 829	1 899
Tuloverosaamiset	1 907	1 279
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	18 439	11 382
Myyntisaamisten erääntyminen		
Ei erääntyneet	3 080	3 434
alle 30 päivää	1 013	466
30 - 60 päivää	234	299
2 - 3 kuukautta	324	82
3 - 4 kuukautta	92	128
yli 4 kuukautta	260	329
Yhteensä	5 003	4 738
Myyntisaamisten jakautuminen eri valuutoille		
Euro	4 715	4 603
Venäjän rupla	288	135
Yhteensä	5 003	4 738

17. RAHAVARAT

Käteinen raha ja pankkitili	15 676	12 507
Rahavarat yhteensä	15 676	12 507

18. OMA PÄÄOMA**Osakepääoma**

Technopolis Oyj:llä on yksi osakesarja. Yhtiön osakepääoma oli 96 913 626 euroa 31.12.2012. Yhtiöllä oli tilinpäätöshetkellä 75 561 227 osaketta. Tilikauden aikaiset muutokset osakemäärissä on esitetty seuraavassa osiossa. Kukin osake oikeuttaa yhteen ääneen yhtiökokouksessa. Osakkeella ei ole nimellisarvoa. Vuonna 2012 jaettiin tilikaudelta 2011 osinkoa 0,20 euroa osakkeelta, yhteensä 12 677 009 euroa.

Rahastot*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.

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.

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	Ylikurssirahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Yhteensä
31.12.2010	63 385 044	96 914	18 551	84 100	199 564
Hallituksen jäsenten osakepalkkiot				90	90
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

19. VELAT

	2012	2011
Pitkäaikaiset korolliset velat		
Pankkilainat	465 774	433 947
Pitkäaikaiset rahoitusleasingvelat	33 919	34 891
Pitkäaikaiset korolliset velat yhteensä	499 694	468 838
Lyhytaikaiset korolliset velat		
Pitkäaikaisten lainojen lyhennykset	59 249	51 908
Yritystodistukset	45 737	24 852
Muut lyhytaikaiset korolliset velat	48	3
Lyhytaikaiset rahoitusleasingvelat	3 411	2 111
Lyhytaikaiset korolliset velat yhteensä	108 446	78 874
Korolliset velat		
Kiinteäkorkoiset	219 538	201 881
Vaihtuvakorkoiset	388 601	345 831
Korolliset velat	608 140	547 712
Korollisten velkojen käypä arvo	608 557	549 069

Korolliset velat (eivät sisällä rahoitusleasingvelkoja) ovat kaikki euromääräisiä ja erääntyvät seuraavasti:

2012		76 959
2013	105 034	57 439
2014	79 172	58 986
2015	102 547	95 253
2016	53 635	48 450
2017	41 394	
Myöhemmin	189 028	173 622
Yhteensä	570 810	510 710

Korollisten velkojen efektiivisten korkokantojen painotetut keskiarvot, %

	2012	2011
Pankkilainat	1,32	2,30
Pankkilainat ml. koron- ja valuutanvaihtosopimukset	1,64	2,53
Rahoitusleasingvelat	1,12	2,42
Yritystodistukset	1,56	2,51

Pitkäaikaiset korottomat velat

Laskennalliset verovelat	49 735	45 972
Muut velat	316	1 037
Pitkäaikaiset korottomat velat yhteensä	50 050	47 009

Lyhytaikaiset korottomat velat

Saadut ennakot	6 101	5 077
Ostovelat	6 010	6 005
Siirtovelat	10 304	9 337
Johdannaiset	9 020	3 874
Muut velat	3 436	665
Tuloverovelka	145	31
Lyhytaikaiset korottomat velat yhteensä	35 017	24 990

	31.12.2012		31.12.2011	
	Nimellis- arvo	Käypä arvo	Nimellis- arvo	Käypä arvo
Koronvaihtosopimukset				
Koronvaihtosopimukset 2012 (kiinteä korko 5 vuotta)	86 667	-3 391		
Koronvaihtosopimukset 2012 (kiinteä korko 6 vuotta)	40 000	-3 278		
Koronvaihtosopimukset 2012 (kiinteä korko 7 vuotta)	17 000	-928		
Koronvaihtosopimukset 2011 (kiinteä korko 3 vuotta)	20 000	-386	67 800	-1 704
Koronvaihtosopimukset 2010 (kiinteä korko 2 vuotta)			163	-3
Koronvaihtosopimukset 2010 (kiinteä korko 3 vuotta)			21 000	-247
Koronvaihtosopimukset 2010 (kiinteä korko 5 vuotta)	26 714	-1 037	41 000	-1 076
Koronvaihtosopimukset 2009 (kiinteä korko 4 vuotta)			40 000	-844
Koronvaihtosopimukset yhteensä	190 381	-9 020	169 963	-3 874

	2012	2011
Rahoitusleasingvelat		
Pitkäaikaiset rahoitusleasingvelat	33 919	34 891
Lyhytaikaiset rahoitusleasingvelat	3 411	2 111
Rahoitusleasingvelat yhteensä	37 330	37 003

Rahoitusleasingsopimuksilla vuokralle otetut sijoituskiinteistöt

Vähimmäisvuokrien kokonaismäärä

Vuoden kuluessa	1 866	2 165
Yli vuoden, enintään viiden vuoden kuluessa	13 194	9 318
Yli viiden vuoden kuluttua	23 369	30 975
Yhteensä	38 430	42 459

Vähimmäisvuokrien nykyarvo

Vuoden kuluessa	1 470	1 340
Yli vuoden, enintään viiden vuoden kuluessa	11 198	6 224
Yli viiden vuoden kuluttua	22 723	28 046

Vähimmäisvuokrien nykyarvo yhteensä

Tulevaisuudessa kertyvät rahoituskulut yhteensä	3 039	6 850
---	-------	-------

Rahoitusleasingvelan kokonaismäärä vuokralle otetuista sijoituskiinteistöistä

	38 430	42 459
--	---------------	---------------

Rahoitusleasingsopimuksilla vuokralle otettujen sijoituskiinteistöjen kirjanpitoarvo 31.12.

	60 778	58 821
--	---------------	---------------

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	791	585
Yli vuoden, enintään viiden vuoden kuluessa	1 251	883
Yhteensä	2 042	1 468

Vähimmäisvuokrien nykyarvo

Vuoden kuluessa	739	546
Yli vuoden, enintään viiden vuoden kuluessa	1 199	847

Vähimmäisvuokrien nykyarvo yhteensä

Tulevaisuudessa kertyvät rahoituskulut yhteensä	104	75
Rahoitusleasingvelan kokonaismäärä muista vuokralle otetuista hyödykkeistä	2 042	1 468

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. Rahoitusriskin hallitsemiseksi konserni käyttää laajaa rahoittajapiiriä, monipuolista rahoitusinstrumenttien valikoimaa, 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 korkosidonaisuusajan yhteen asiakkaitensa vuokrasopimusten keston kanssa. Yhtiön korkoriskipolitiikan tavoitteena on myös hajauttaa lainasopimusten korkoriski eri maturiteeteille kulloinkin vallitsevan markkinatilanteen ja yhtiössä luodun korkonäkemyksen pohjalta.

Technopoliksen vuoden 2012 lopun lainasalkkun korkoherkkyyttä kuvaa se, että rahamarkkinakorkojen muutos yhdellä prosenttiyksiköllä nostaisi korkokustannuksia vuositasona 2,9 milj. euroa (vuonna 2011 2,6 milj. euroa). Vastaavasti, jos rahamarkkinakorot muuttuisivat 0,5 prosenttiyksikköä, suojauslaskennan piirissä olevien koronvaihtosopimusten käyvän arvon muutoksen vaikutus omassa pääomassa olisi 3,0 milj. euroa ja tuloslaskelmassa 4,0 milj. euroa. Lainoihin liittyvän korkoriskin johdosta korkoperusteet on hajautettu. Korollisista veloista 7,0 % on sidottu alle 3 kk euribor-korkoon ja 56,9 % on sidottu 3 - 12 kk euribor-korkoon. Korollisista veloista 36,1 % oli kiinteäkorkoisia 13 - 60 kuukauden ajalle. Korkosidonaisuusaika, joka kuvaa keskimääräistä korontarkastusaikaa, oli 1,8 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 8,5 vuotta.

Lainojen kovenantit

Yhtiön lainajärjestelyihin sisältyy tavanomaisia vakuuksia ja kovenantteja. Yhtiö käyttää lainajärjestelyissä vakuuksia ja yhtiön lainajärjestelyihin liittyy tavanomaisia panttauskieltoja. Konsernilla oli korollisia lainoja 608,1 (547,7) milj. euroa, joista 407,7 milj. euron lainapääomaan sisältyy omavaraisuusasteeseen, lainanhoitokykyyn tai luototusasteeseen liittyviä kovenantteja. Omavaraisuusasteeseen liittyviä kovenantteja sisältyy 366,6 (212,9) milj. euron lainoja. Omavaraisuusasteen heikentyminen voi johtaa näissä luotoissa korkeampaan korkomarginaalitasoon tai ennakkoiseen takaisinmaksuun. Marginaalit eräissä lainoissa ja pankkitakauksissa voivat nousta omavaraisuusasteen laskeessa. Mahdolliset marginaalimuutokset tulevat voimaan kunkin lainan sopimusehtojen mukaan. Takaisinmaksuehto sisältyy 207,5 milj. euron näistä lainoista. Takaisinmaksuehto täyttyy, jos omavaraisuusaste laskee alle 30 %:n. Jos omavaraisuusaste laskisi alle 33 %:iin, lisäksi se vuositason korkokuluja 0,5 (0,4) milj. eurolla.

Konsernin omavaraisuusaste oli 31.12.2012 36,2 % (35,8 %). 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 ja euron välisten valuuttakurssien muutokset voivat vaikuttaa yhtiön taloudelliseen tilanteeseen ja toimintaan. Valuuttakurssiriskin herkkyyttä kuvaa se, että kurssin heikkeneminen 10 % aiheuttaisi kuluja tuloslaskelmaan 5,6 milj. euroa ja puolestaan kurssin vahvistuminen 10 % parantaisi yhtiön tulosta 5,6 milj. euroa. Ruplamääräiset liiketapahtumat kirjataan tapahtumapäivän kurssiin. Muuntamisesta aiheutuneet kurssierot kirjataan joko tuloslaskelmaan muihin liiketoiminnan kuluihin tai rahoituskuluihin ja -tuottoihin. Mikäli yhtiö tulevaisuudessa jatkaa laajentumistaan euroalueen ulkopuolelle, se altistuu myös näiden uusien maiden osalta valuuttakurssiriskeille.

Luottoriski

Technopolis-konsernissa luottoriskin hallinta keskittyy asiakasriskien hallintaan. Asiakkaiden luottokelpoisuutta arvioidaan ennen vuokrasopimuksen allekirjoitusta ja uusiin vuokrasopimuksiin liitetään yleensä vakuudet. Mahdollisiin erääntyneisiin saataviin kohdistetaan ensin sisäisiä perintätoimia. 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 tulosaikaisesti kirjattujen luottotappioiden määrä on 156 tuhatta euroa (258 tuhatta euroa). Konsernin luottoriskin 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 sopimosapuoli ei välttämättä pysty täyttämään sopimusvelvoitteitaan. Maksuvalmius- ja vastapuoliriskin 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 maturiteetiltaan. Lisäksi konsernilla on voimassaolevat yritystodistusohjelmat kolmen kotimaisen rahoituslaitoksen kanssa. Lyhytaikaiseen rahoitustarpeeseen konsernilla on luottolinen shekkiliti sekä riittävästi luottolimittejä arviolta seuraavan 12 kk:n lainanlyhennyksiin.

Tilinpäätöspäivänä konsernilla oli sitovia käyttämättömiä luottolimittejä 129,1 (63,0) milj. euroa ja rahavaroja 15,7 (12,5) milj. euroa. Luottolimitteistä 112,7 (45,0) milj. euroa koostuu lainalimitteistä ja 16,4 (18,0) milj. euroa shekkilitimitteistä. Lisäksi yhtiöllä on kooltaan 120,0 (120,0) milj. euron yritystodistusohjelma, josta oli katsauskauden päätyttyä käytössä 46,0 (25,0) milj. euroa. Yhtiö ei toistaiseksi ole laskenut liikkeelle pääomamarkkinoille sijoittajille suunnattuja joukkovelkakirjalainoja tai oman pääomanehtoisia lainoja, jotka tyypillisesti ovat vakuudettomia ja kiinteäkorkoisia. On kuitenkin mahdollista, että tulevaisuudessa rahoitusta haetaan myös tämän tyyppisillä instrumenteilla. Maksuvalmiusriskistä on annettu tarkempaa tietoa hallituksen toimintakertomuksen kohdissa "Rahoitus" ja "Arvio toiminnan riskeistä ja epävarmuustekijöistä".

Rahoitusvelkojen lyhennysten ja rahoituskulujen erääntyminen

2012	Sopimukseen perustuva kassavirta				Kirjanpito- arvo
	alle vuosi	1-5 vuotta	yli 5 vuotta	Yhteensä	
Pankkilainat	65 617	318 128	171 723	555 468	525 024
Yritystodistukset	46 000			46 000	45 737
Rahoitusleasingvelat	2 658	14 446	23 369	40 472	37 330
Johdannaiset	1 934	6 999		9 020	9 020
Ostovelat	6 010			6 010	6 010
Muut velat	20 350			20 350	20 350
Yhteensä	142 570	339 572	195 093	677 321	643 472

2011	Sopimukseen perustuva kassavirta				Kirjanpito- arvo
	alle vuosi	1-5 vuotta	yli 5 vuotta	Yhteensä	
Pankkilainat	63 573	325 075	152 454	541 102	485 854
Yritystodistukset	25 000			25 000	24 852
Rahoitusleasingvelat	2 751	10 201	30 975	43 927	37 003
Johdannaiset	1 725	2 149		3 874	3 874
Ostovelat	6 005			6 005	6 005
Muut velat	15 114	1 037		16 151	16 151
Yhteensä	114 168	338 462	183 429	636 059	573 739

Rahoitusvarojen ja -velkojen on jakautuminen

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

2012	Liitetieto	Lainat ja muut saamiset	Myytä- vissä olevat rahoitus- varat	Jakso- tettuun hankinta- menoon arvostetut rahoitus- velat	Rahoitus- varat/-velat yhteensä	Käypä arvo
Myytävissä olevat sijoitukset	14		5 737		5 751	5 751
Pitkäaikaiset muut saamiset		717			717	717
Yhteensä		717	5 737		6 468	6 468

Lyhytaikaiset varat

Myyntisaamiset ja muut saamiset		16 533			16 533	16 533
Yhteensä		16 533			16 533	16 533

Pitkäaikaiset velat 19

Pitkäaikaiset rahoitusleasingvelat				33 919	33 919	33 919
Pitkäaikaiset korolliset velat				465 774	465 774	466 192
Pitkäaikaiset korottomat velat				316	316	316
Yhteensä				500 009	500 009	500 427

Lyhytaikaiset velat 19

Lyhytaikaiset rahoitusleasingvelat				3 411	3 411	3 411
Muut lyhytaikaiset korolliset velat				105 035	105 035	105 035
Ostovelat ja muut velat				34 872	34 872	34 872
Tuloverovelka				145	145	145
Yhteensä				143 463	143 463	143 463

2011	Liitetieto	Lainat ja muut saamiset	Myytä- vissä olevat rahoitus- varat	Jakso- tettuun hankinta- menoon arvostetut rahoitus- velat	Rahoitus- varat/-velat yhteensä	Käypä arvo
Pitkäaikaiset rahoitusvarat						
Myytävissä olevat sijoitukset	14		5 764		5 778	5 778
Pitkäaikaiset muut saamiset		1 057			1 057	1 057
Yhteensä		1 057	5 764		6 835	6 835
Lyhytaikaiset varat						
Myyntisaamiset ja muut saamiset		10 103			10 103	10 103
Yhteensä		10 103			10 103	10 103
Pitkäaikaiset velat	19					
Pitkäaikaiset rahoitusleasingvelat				34 891	34 891	34 891
Pitkäaikaiset korolliset velat				433 947	433 947	435 304
Pitkäaikaiset korottomat velat				881	881	881
Yhteensä				469 719	469 719	471 076
Lyhytaikaiset velat	19					
Lyhytaikaiset rahoitusleasingvelat				2 111	2 111	2 111
Muut lyhytaikaiset korolliset velat				76 763	76 763	76 763
Ostovelat ja muut velat				24 959	24 959	24 959
Tuloverovelka				31	31	31
Yhteensä				103 864	103 864	103 864

Käypään arvoon arvostetut rahoitusvarat ja -velat hierarkioitain

2012	Liite- tieto	Taso 1	Taso 2	Taso 3	Käypä arvo
Käypään arvoon arvostetut varat					
Myytävissä olevat rahoitusvarat					
Osakesijoitukset, arvostettu hankintamenuon	14			1 692	1 692
Osakesijoitukset, arvostettu käypään arvoon	14	1 118		2 927	4 044
Yhteensä		1 118		4 619	5 737
Käypään arvoon arvostetut velat					
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvelat					
Kaupankäyntijohdannaiset					
Koronvaihtosopimukset, ei suojauslaskennan kriteerit täyttävät	19		1 276		1 276
Koronvaihtosopimukset, suojauslaskennan kriteerit täyttävät	19		7 744		7 744
Yhteensä			9 020		9 020

2011		Taso 1	Taso 2	Taso 3	Käypä arvo
Käypään arvoon arvostetut varat					
Myytävissä olevat rahoitusvarat					
Osakesijoitukset, arvostettu hankintamenuon	19			1 740	1 740
Osakesijoitukset, arvostettu käypään arvoon	19	1 097		2 927	4 024
Yhteensä		1 097		4 667	5 764
Käypään arvoon arvostetut velat					
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvelat					
Kaupankäyntijohdannaiset					
Koronvaihtosopimukset, ei suojauslaskennan kriteerit täyttävät	19		1 708		1 708
Koronvaihtosopimukset, suojauslaskennan kriteerit täyttävät	19		2 166		2 166
Yhteensä			3 874		3 874

Tasolla 3 esitettyjen hankintamenuon arvostettujen erien osalta on tilikauden aikana tapahtunut seuraavantaisia muutoksia:

	2012	2011
Hankintamenuon arvostetut myytävissä olevat rahoitusvarat tilikauden alussa	1 740	1 748
Lisäykset	2	
Vähennykset	-50	-4
Tilikauden lopussa	1 692	1 744

Hierarkian tason 1 käyvät arvot perustuvat täysin samanlaisten omaisuuserien tai velkojen noteerattuihin (oikaisemattomiin) hintoihin toimivilla markkinoilla. Konserni on käyttänyt näiden instrumenttien käyvän arvon määrittämisessä hintalähteenä pääasiassa NASDAQ OMX Helsingin pörssin kurseja arvonmäärittämissä ja tarkistanut, että saadut hinnat edustavat todellisia ja usein tapahtuvia markkinatransaktiohintoja kyseisille instrumenteille.

Tason 2 instrumenttien käyvät arvot perustuvat merkittävältä osin muihin syöttötietoihin kuin tasoon 1 sisältyviin noteerattuihin hintoihin mutta kuitenkin tietoihin, jotka kyseiselle omaisuuserälle tai velalle ovat todettavissa joko suoraan hintana tai epäsuorasti hinnoista johdettuna. Näiden instrumenttien käyvän arvon määrittämisessä konserni käyttää yleisesti hyväksytyjä arvostusmalleja, joiden syöttötiedot kuitenkin perustuvat merkittävältä osin todennettaviin markkinatietoihin.

Tason 3 instrumenttien käyvät arvot puolestaan perustuvat omaisuuserää tai velkaa koskeviin syöttötietoihin, jotka eivät perustu todettavissa olevaan markkinatietoon (ei todettavissa olevat syöttötiedot), vaan merkittävältä osin johdon arvioihin ja niiden käyttöön yleisesti hyväksytyissä arvostusmalleissa.

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 ympäristökatselukset 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, koska muutokset veroissa ovat laskennallisia. Sijoituskiinteistöjen negatiivinen arvonmuutos voi laskea yhtiön omavaraisuusastetta siten, että lainasopimusten kovenanttiehto realisoituu. Tällöin arvonmuutoksella on rahoitustuottojen kautta vaikutusta paitsi tulokseen myös kassavirtaan. Koska Technopolis ei käy aktiivisesti kauppaa kiinteistöillään, riskiä markkinoiden tuottovaatimuksen muutoksista ei ole suojattu.

Tuottovaatimusten muutos yhdellä prosenttiyksiköllä vaikuttaisi sijoituskiinteistöjen käypään arvoon seuraavasti:

	Tuottovaatimuksen muutos		
	31.12.2012	+1%	-1%
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo	956 520	854 962	1 089 112

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, tietointensivisistä 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, kiinteistöistä ja vuokralaisasiakkaan toimialasta riippuen. Katsauskauden lopussa seuraavan 12 kuukauden aikana irtisanottavissa ja uudelleen neuvoteltavissa olevat toistaiseksi voimassa olevat sopimukset kattavat 53,2 (53,7) % vuokrattavista tiloista. Kauden lopussa vuokrasopimusten keskimääräinen voimassaoloaika oli 39 (26) kuukautta. 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.

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 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 ostamalla 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 31.12.2012 36,2 % (35,8 % 31.12.2011). Pitkän aikavälin omavaraisuusastetavoite on vähintään 35 % yli suhdanteen. Luototusaste vastaavalla ajanjaksolla oli 59,5 % (60,0 %).

21. ANNETUT VAKUUDET, VASTUUSITOUMUKSET JA MUUT VASTUUT

	2012	2011
Kiinnitykset kiinteistöihin		
Lainat rahoituslaitoksilta	516 279	485 854
Annetut kiinnitykset	605 618	472 486
Maanvuokravastuut		
Annetut kiinnitykset	3 616	2 697
Muut kiinnitysvastuut	925	925
Kiinnitykset yhteensä	610 159	476 108
Pantatut kiinteistöosakkeet		
Pantatut sijoituskiinteistöt	201 527	208 237
Muut takausvastuut	53 528	60 865

MUUT VASTUUT**Kiinteistöinvestointien arvonlisäveron tarkistusvastuu**

	10 vuoden tarkistuskausi					
	2008	2009	2010	2011	2012	Yhteensä
Kiinteistöinvestointimeno (netto)	58 086	33 280	38 921	37 656	81 805	249 748
Kiinteistöinvestoinnin alv	12 779	7 322	8 443	8 661	18 815	56 020
Vuotuinen osuus investoinnin alv:sta	1 278	732	844	866	1 882	5 602
Vähennetty alv	12 713	7 289	8 552	8 624	18 542	55 719
Vuotuinen osuus vähennyksestä alv:sta	1 271	729	855	862	1 854	5 572
Jäljellä tarkistuskauteen sisältyviä vuosia	5	6	7	8	9	
Palautuksen alainen määrä vähennyksestä 31.12.2012	6 356	4 373	5 986	6 899	16 688	40 303
Tarkistusvastuu 31.12.2012						40 303
Tarkistusvastuu 31.12.2011						27 015
Muutos						13 288

	2012	2011
Hankevastuut		
Vakuustalletukset	178	178
Hankevastuut yhteensä	178	178

22. LÄHIPIIRITAPAHTUMAT

Osakkeet ja osuudet samaan konserniin kuuluvissa yrityksissä	Osuus, %
Kiinteistö Oy Finnmedi 6-7, Tampere	100,00
Kiinteistö Oy Hermia, Tampere	67,81
Kiinteistö Oy Innopoli II, Espoo	100,00
Kiinteistö Oy Oulun Ydinkeskusta, Oulu	98,77
Kiinteistö Oy Technopolis Innopoli 3, Espoo	100,00
Kiinteistö Oy Technopolis Innova 4, Jyväskylä	100,00
Kiinteistö Oy Technopolis Mikrokatu 1, Kuopio	91,37
Kiinteistö Oy Tehnopolis Tohloppi Oy, Tampere	100,00
Kiinteistö Oy Technopolis Viestikatu 1-3, Kuopio	100,00
Kiinteistö Oy Technopolis Viestikatu 7, Kuopio	100,00
Oulun Teknoparkki Oy, Oulu	84,14
Oulun Ydinkeskustan Parkki Oy, Oulu	62,24
Technopolis Baltic Holding OÜ, Tallinna, Viro	100,00
Technopolis Hitech Oy, Oulu	100,00
Technopolis Kiinteistöt Jyväskylä Oy, Jyväskylä	100,00
Technopolis Kiinteistöt Lappeenranta Oy, Lappeenranta	100,00
Technopolis Kiinteistöt Oulu Oy, Oulu	100,00
Technopolis Kiinteistöt Pääkaupunkiseutu Oy, Helsinki	100,00
Technopolis Kiinteistöt Tampere Oy, Tampere	100,00
Technopolis Neudorf, Pietari, Venäjä	100,00
Technopolis St Petersburg LLC, Pietari, Venäjä	100,00
Technopolis Ülemiste AS, Tallinna, Viro	51,00

	2012	2011
Osakkuusyrietykset		
Myynti osakkuusyrietyksille	351	370
Saamiset osakkuusyrietyksiltä	12	22

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

Johdon palkat ja työsuhte-etuudet

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

Johtoon kuuluvien avainhenkilöiden palkat ja työsuhte-etuudet:

	2012	2011
Palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhte-etuudet	1 167	1 212
Osakeperusteiset etuudet	181	428
Yhteensä	1 348	1 640

Johtoon kuuluville avainhenkilöille ei vuonna 2012 eikä 2011 maksettu irtisanomisesta tai työsuhteen päättymisestä aiheutuvia työsuhte-etuuksia eikä muita pitkäaikaisia työsuhte-etuuksia.

	2012	2011
<i>Toimitus- ja varatoimitusjohtajalle maksetut palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhte-etuudet:</i>		
Silverang Keith, toimitusjohtaja	200	227
Tauriainen Reijo, varatoimitusjohtaja	141	138
Yhteensä	341	364
Muille johtoryhmän jäsenille kuin toimitus- ja varatoimitusjohtaja maksetut palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhte-etuudet	564	527

Lisäksi johtoon kuuluville avainhenkilöille on maksettu vuonna 2012 kaudelta 1.1. - 31.12.2011 ansaittuja bonuksia yhteensä 199 tuhatta euroa ja vuonna 2011 kaudelta 1.1. - 31.12.2010 ansaittuja bonuksia yhteensä 179 tuhatta euroa alla esitetyn mukaisesti. Bonukset on kirjattu kuluksi niiden ansaintakaudella.

Silverang Keith, toimitusjohtaja	86	73
Tauriainen Reijo, varatoimitusjohtaja	20	42
Muille johtoryhmän jäsenille	94	61
Bonuksia maksettu yhteensä	199	176

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

Yhtiökokous 2012 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 kokouspalkkioita ennalta sovitun mukaisesti.

	2012	2011
<i>Hallituksen jäsenet</i>		
Granvik Carl-Johan, hallituksen puheenjohtaja	69	37
Pennanen Matti, hallituksen varapuheenjohtaja	43	33
Andersen Teija	38	33
Huuskonen Pertti	39	144
Korhonen Pekka	36	34
Ritakallio Timo	41	36
Yhteensä	265	319
<i>Hallituksen aiemmat jäsenet</i>		
Veikkolainen Erkki		2
Yhteensä		2

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	7 130	25	25	19	69
Pennanen Matti, hallituksen varapuheenjohtaja	4 278	15	15	13	43
Andersen Teija	3 565	13	13	13	38
Huuskonen Pertti	3 565	13	13	14	39
Korhonen Pekka	3 565	13	13	11	36
Ritakallio Timo	3 565	13	13	16	41
Vuosipalkkiot yhteensä	25 668	90	90	85	265

Optio-ohjelmien ehdot on esitetty liitetietojen kohdassa 23.

23. 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 keskimääräinen Helsingin Pörssissä 1.4. - 30.4.2007, optio-oikeudella 2007B Technopoliksen osakkeen vaihdolla painotettu keskimääräinen Helsingin Pörssissä 1.4. - 30.4.2008 ja optio-oikeudella 2007C Technopoliksen osakkeen vaihdolla painotettu keskimääräinen 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. Päätöksensä merkintäoikeusannista 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 merkintäsuhteita ja -hintaa muutettiin siten, että kukin optio-oikeus oikeuttaa merkitsemään 1,043 Technopoliksen osaketta. Osakemerkinnän yhteydessä optio-oikeuksien haltijan merkitsemä osakkeiden kokonaismäärä pyöristetään alaspäin täysiksi osakkeiksi ja kokonaismerkintähinta lasketaan pyöristettyä osakkeiden määrää käyttäen ja pyöristetään lähimpään täyteen senttiin.

Mikäli optionomistajan työ- tai toimeksianto Technopolis-konserniin päättyy muusta syystä kuin optionomistajan kuoleman tai lakisääteiselle eläkkeelle siirtymisen johdosta, on hänen viipymättä tarjottava yhtiölle tai yhtiön määräämälle vastikkeetta optio-oikeudet, joiden osalta osakemerkinnän aika ei työ- tai toimeksianton päättymispäivänä ollut alkanut. Hallitus voi kuitenkin näissä tapauksissa päättää, että optionomistaja saa pitää tarjoamisvelvollisuuden kohteena olevat optio-oikeutensa tai osan niistä.

	2012		2011	
Muutokset kauden aikana, 2007A	Painotettu merkintä- hintä, euroa/ osake	Optioiden luku- määrä	Painotettu merkintä- hintä, euroa/ osake	Optioiden luku- määrä
Tilikauden alussa	6,95	418 500	7,12	418 500
Tilikauden lopussa ulkona olevat		418 500	6,95	418 500
Toteutettavissa olevat optiot tilikauden lopussa		-		418 500
Osakkeiden merkintäaika on optio-oikeuksilla 2007A 1.5.2010 - 30.4.2012.	2012		2011	
Muutokset kauden aikana, 2007B	Painotettu merkintä- hintä, euroa/ osake	Optioiden luku- määrä	Painotettu merkintä- hintä, euroa/ osake	Optioiden luku- määrä
Tilikauden alussa	4,93	424 500	5,10	424 500
Tilikauden lopussa ulkona olevat	4,55	424 500	4,93	424 500
Toteutettavissa olevat optiot tilikauden lopussa		424 500		-
Osakkeiden merkintäaika on optio-oikeuksilla 2007B 1.5.2011 - 30.4.2013.	2012		2011	
Muutokset kauden aikana, 2007C	Painotettu merkintä- hintä, euroa/ osake	Optioiden luku- määrä	Painotettu merkintä- hintä, euroa/ osake	Optioiden luku- määrä
Tilikauden alussa	2,48	503 000	2,65	520 000
Käytetyt optiot	2,09	-6 000		-17 000
Tilikauden lopussa ulkona olevat	2,09	497 000	2,48	503 000
Toteutettavissa olevat optiot tilikauden lopussa		497 000		-

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

Optioiden käyvän arvon määrittämisessä käytetyt parametrit

	2007A	2007B	2007C
Osakehintä myöntämishetkellä, euroa	6,36	4,50	3,72
Alkuperäinen merkintähinta, euroa	7,85	5,37	2,80
Voimassaoloaika, vuotta	2,5	2,5	2,7
Odotettu volatilitteetti, %	33	33	33
Riskitön korko, %	4,30	3,59	2,67
Myöntämispäivänä määritelty option käypä arvo, euroa	1,73	1,21	1,62

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

Myönnettyistä optioista tulosvaikutteisesti kirjattu määrä on esitetty liitetietojen kohdassa 3.

Osakepalkkio-ohjelma 2010-2012

Varsinainen yhtiökokous 26.3.2009 päätti osakepalkkiojärjestelmän käyttöönottamisesta Technopolis-konsernin avainhenkilöille. Järjestelmän tarkoituksena on yhdistää omistajien ja avainhenkilöiden tavoitteet yhtiön arvon nostamiseksi sekä sitouttaa avainhenkilöt yhtiöön ja tarjota heille kilpailukyinen 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 (sitouttamisjakso). Palkkiota ei makseta avainhenkilölle, jos konserniyhtiö tai avainhenkilö irtisanoo tai purkaa avainhenkilön työ- tai toimitusjohtajan ennen palkkion maksamista. Hallitus voi kuitenkin näissä tapauksissa päättää avainhenkilön oikeudesta työ- tai toimitusjohtajan päättämiseen mennessä kertyneeseen palkkioon.

Jos järjestelmän perusteella maksetaan palkkiona osakkeita, yhtiön toimitusjohtajan on omistettava puolet järjestelmän perusteella saamistaan osakkeista niin kauan kuin toimitusjohtajuus jatkuu ja yhtiön johtoryhmän jäsenten on omistettava puolet järjestelmän perusteella saamistaan 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 maksimosakkeiden määrä oli 160 000 ja ansaintakriteereinä oli 50%:sesti yhtiön toimitilojen "like-for-like"-vuokrien kasvu sekä 50%:sesti yhtiön kurssin kehitys ajanjaksolla tammi-helmikuun 2013.

Osakepalkkio-ohjelman kirjaamisessa käytetyt parametrit	2012 ohjelma	2011 ohjelma
Osakkeiden myöntämispäivä	1.3.2012	28.1.2011
Myönnettyjen osakkeiden määrä, kpl	160 000	150 000
Osakkeiden arvo, euroa	3,69	4,2
Oikeuden syntymisjakso	1.1.2012 - 30.6.2015	1.1.2011 - 30.6.2014
Arvioitu onnistumisprosentti, %	65,00	86,19

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

24. TILINPÄÄTÖSPÄIVÄN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

Yhtiö ilmoitti 24.1.2013 julkaistulla pörssitiedotteella myyneensä Innovation Mill -liiketoimintansa Open Innovation Management Oy:lle, jonka omistavat kaksi yhtiön entistä johtoryhmän jäsentä.

12.2.2013 yhtiö tiedotti ostavansa Oulun Peltolasta kampuksen. Investoinnin koko on noin 31,7 milj. euroa. Kampuksen vuokrattava pinta-ala on noin 37 600 neliometriä ja se sisältää 800 autopaikan pysäköintitalon.

13.2.2013 ja 19.2.2013 (muutostiedote) yhtiö ilmoitti uudesta konsernin avainhenkilöille suunnatusta pitkän aikavälin osakepohjaisesta kannustinjärjestelmästä, jonka perusteella voidaan antaa yhteensä enintään 520 000 osaketta. Osakepalkkiojärjestelmää 2013 - 2016 koskevat tarkemmat tiedot ovat saatavilla yhtiön internet-sivuilla.



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 kehittämissuunnitelmiin saadut toiminta-avustukset on kirjattu liiketoiminnan muihin tuotoihin. Kehittämissuunnitelmiin kohdistuvat kulut ovat liiketoiminnan muissa kuluissa ja henkilöstökuluissa.

Pysyvien vastaavien arvostus

Aineettomat ja aineelliset hyödykkeet arvostetaan alkuperäiseen hankintamenuun ja ne poistetaan niiden taloudellisena vaikutusaikana 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 %, menojäännös-poisto

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 poistoaikojen.

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 päättämispäivänä avoimena olevat ulkomaanrahan määräiset tase-erät on arvostettu tilinpäätöspäivän keskkurssiin.

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 edellisellä tilikaudella Innopoli Oy ja Technopolis Ventures Oy fuusioituivat Technopolis Oy:öön 31.5.2011.

EMOYHTIÖN TULOSLASKELMA, TASE JA RAHAVIRTA

EMOYHTIÖN TULOSLASKELMA

	Liitetieto	2012	2011
Liikevaihto	1	92 717	78 450
Liiketoiminnan muut tuotot	2	1 548	954
Henkilöstökulut	3	-9 853	-8 522
Poistot ja arvonalentumiset	4	-11 897	-10 478
Liiketoiminnan muut kulut	5	-42 220	-31 931
Liikevoitto		30 296	28 473
Tuotot osuuksista saman konsernin yrityksissä	6	1 417	776
Rahoitustuotot yhteensä	6	159	197
Rahoituskulut yhteensä	6	-16 213	-12 774
Tulos ennen satunnaisia eriä ja veroja		15 658	16 673
Satunnaiset erät	7		17 726
Tulos ennen veroja		15 658	34 399
Poistoeron muutos	8	-5 805	-1 941
Tuloverot	9	-2 597	-3 519
Tilikauden tulos		7 256	28 938

EMOYHTIÖN TASE

	Liitetieto	31.12.2012	31.12.2011
VASTAAVAA			
Pysyvät vastaavat			
Aineettomat hyödykkeet	10	14 612	10 555
Aineelliset hyödykkeet	11	451 514	438 686
Osuudet saman konsernin yrityksissä	12	287 288	173 884
Osuudet osakkuusyrityksissä	12	6 176	5 506
Sijoitukset	12	37 029	23 763
Pysyvät vastaavat yhteensä		796 618	652 394
Vaihtuvat vastaavat			
Pitkäaikaiset saamiset	13	591	908
Lyhytaikaiset saamiset	14	17 498	47 454
Rahat ja pankkisaamiset		5 957	7 076
Vaihtuvat vastaavat yhteensä		24 046	55 438
VASTAAVAA YHTEENSÄ		820 664	707 832
VASTATTAVAA			
Oma pääoma	15		
Osakepääoma		96 914	96 914
Ylikurssirahasto		18 943	18 943
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		118 112	85 460
Edellisten tilikausien voitto		19 224	2 962
Tilikauden voitto		7 256	28 938
Oma pääoma yhteensä		260 448	233 217
Tilinpäätössiirtojen kertymä	16	33 165	27 360
Pakolliset varaukset	17		156
Vieras pääoma			
Pitkäaikainen vieras pääoma	18	393 614	358 192
Lyhytaikainen vieras pääoma	19	133 437	88 908
Vieras pääoma yhteensä		527 051	447 099
VASTATTAVAA YHTEENSÄ		820 664	707 832

EMOYHTIÖN RAHAVIRTALASKELMA

	2012	2011
Liiketoiminnan rahavirta		
Tilikauden tulos	7 256	28 938
Oikaisut:		
Poistot	11 897	10 478
Pysyvien vastaavien myyntivoitot (-) ja -tappiot (+)	-96	-248
Muut oikaisut, joihin ei liity maksutapahtumaa	10 955	-13 098
Rahoitustuotot ja -kulut	9 488	9 113
Verot	2 597	3 519
Käyttöpääoman muutos	8 229	-405
Saadut korot	241	369
Saadut osingot	11	10
Maksetut korot ja maksut	-7 475	-7 196
Muut rahoituserät liiketoiminnasta	-4 039	-2 372
Maksetut verot	-3 225	-5 434
Liiketoiminnan rahavirta	35 840	23 674
Investointien rahavirta		
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	-69 124	-62 487
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-5 497	-6 662
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutusvoitot	99	286
Myönnettyt lainat	-47 248	-33 650
Lainasaamisten takaisinmaksut	27	15 778
Lyhytaikaisten sijoitusten lisäys/vähennys	886	-183
Investoinnit muihin sijoituksiin	-2	
Luovutusvoitot muista sijoituksista	50	406
Tytäryritysten hankinta	-1 658	-20
Ostetut osakkuusyhtiöosakkeet	-670	-723
Myydyt osakkuusyhtiöosakkeet		598
Investointien rahavirta	-123 136	-86 656
Rahoituksen rahavirta		
Pitkäaikaisten lainojen lisäys	94 119	97 154
Pitkäaikaisten lainojen vähennys	-50 880	-30 775
Maksetut osingot	-12 673	-10 772
Maksullinen osakeanti	32 652	
Lyhytaikaisten lainojen muutos	22 958	11 386
Rahoituksen rahavirta	86 176	66 993
Yritysjärjestelyjen rahavarat		-40
Rahavarojen muutos	-1 120	4 011
Rahavarat tilikauden alussa	7 076	3 026
Rahavarat tilikauden lopussa	5 957	7 076



EMOYHTIÖN TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

1. LIIKEVAIHTO

	2012	2011
Vuokratuotot	79 115	67 773
Palvelutuotot	13 602	10 677
Liikevaihto yhteensä	92 717	78 450

2. LIIKETOIMINNAN MUUT TUOTOT

Kehittämishankkeet	1 271	630
Muut liiketoiminnan tulot	277	325
Liiketoiminnan muut tuotot yhteensä	1 548	954

Liiketoiminnan muut tuotot sisältävät myyntivoittoja 98 tuhatta euroa.

3. HENKILÖSTÖKULUT

Palkat ja palkkiot	8 595	7 307
Eläkemeno	1 472	1 232
Muut henkilösivukulut	351	345
Aktivoidut henkilöstökulut	-565	-363
Henkilöstökulut yhteensä	9 853	8 522

Yhtiön palveluksessa oli keskimäärin, henkilöä	143	121
--	-----	-----

Johdon palkat

Toimitusjohtaja	409	300
Hallituksen jäsenet	265	320
Johdon palkat yhteensä	674	620

4. SUUNNITELMAN MUKAISET POISTOT

Poistot aineettomista hyödykkeistä	1 489	1 402
Poistot fuusioerotus	1 045	1 045
Poistot aineellisista hyödykkeistä	9 364	8 031
Suunnitelman mukaiset poistot yhteensä	11 897	10 478

5. LIIKETOIMINNAN MUUT KULUT

Kiinteistöjen hoitokulut	26 834	19 161
Palvelukulut	6 536	4 772
Muut liiketoiminnan kulut	8 850	7 998
Liiketoiminnan muut kulut yhteensä	42 220	31 931

	2012	2011
Tilintarkastuspalkkiot ja -palvelut		
Liiketoiminnan muut kulut sisältävät tilintarkastajalle maksettuja palkkioita seuraavasti:		
Tilintarkastus	47	31
Todistukset ja lausunnot	8	17
Muut palvelut	546	215
Tilintarkastajan palkkiot yhteensä	601	263

6. RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT

Osinkotuotot muilta	11	10
Korkotuotot saman konsernin yrityksiltä	1 417	776
Korko- ja rahoitustuotot muilta	148	187
Korkokulut ja muut rahoituskulut konsernin yrityksille	-0	-147
Korkokulut ja muut rahoituskulut muille	-11 064	-10 020
Johdannaisten käyvän arvon muutos	-5 149	-2 608
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-14 637	-11 801

7. SATUNNAISET ERÄT

Fuusiovoitot		17 726
Satunnaiset erät yhteensä		17 726

8. TILINPÄÄTÖSSIIRROT

Suunnitelman mukaisten ja verotuksessa tehtyjen poistojen erotus	5 805	1 941
--	-------	-------

9. VÄLITTÖMÄT VEROT

Tuloverot varsinaisesta toiminnasta	2 597	3 519
Välittömät verot yhteensä	2 597	3 519

10. AINEETTOMAT HYÖDYKKEET

Aineettomat oikeudet		
Hankintameno 1.1.	6 318	3 005
Fuusiossa siirtyneet hankintamenot		48
Lisäykset	5 556	3 266
Vähennykset	-3 278	
Hankintameno 31.12.	8 597	6 318
Kertyneet poistot 1.1.	-1 372	-830
Tilikauden poisto	-619	-542
Aineettomat oikeudet 31.12.	6 605	4 946

	2012	2011
Muut pitkävaikutteiset menot		
Hankintameno 1.1.	8 521	4 892
Fuusiossa siirtyneet hankintamenot		263
Lisäykset	3 273	3 367
Vähennykset	-6	
Hankintameno 31.12.	11 788	8 521
Kertyneet poistot 1.1.	-2 912	-1 848
Fuusiossa siirtyneiden kertyneet poistot		-205
Tilikauden poisto	-869	-859
Muut pitkävaikutteiset menot 31.12.	8 007	5 609

11. AINEELLISET HYÖDYKKEET

Maa-alueet		
Hankintameno 1.1.	52 357	29 966
Fuusiossa siirtyneet hankintamenot		5 616
Lisäykset	3 537	16 774
Vähennykset	-13 203	
Maa-alueet 31.12.	42 691	52 357

Liittymismaksut		
Hankintameno 1.1.	3 906	3 569
Fuusiossa siirtyneet hankintamenot		233
Lisäykset	499	105
Liittymismaksut 31.12.	4 405	3 906

Maa-alueet yhteensä 31.12.	47 097	56 262
-----------------------------------	---------------	---------------

Rakennukset ja rakennelmat		
Hankintameno 1.1.	378 262	332 022
Fuusiossa siirtyneet hankintamenot		35 903
Lisäykset	74 226	10 337
Kokonaishankintameno 31.12.	452 488	378 262
Kertyneet poistot 1.1.	-62 291	-46 779
Fuusiossa siirtyneiden kertyneet poistot		-7 689
Tilikauden poisto	-9 169	-7 822
Rakennukset ja rakennelmat 31.12.	381 028	315 971

Rakennusaikaiset korot 1.1.	2 107	2 062
Lisäykset	834	46
Rakennusaikaiset korot 31.12.	2 942	2 107
Kertyneet poistot 1.1.	-155	-113
Tilikauden poisto	-59	-42
Rakennusaikaiset korot 31.12.	2 728	1 952

	2012	2011
Fuusioerotus 1.1.	19 369	19 369
Fuusioerotus 31.12.	19 369	19 369
Kertyneet poistot 1.1.	-4 641	-3 596
Tilikauden poisto	-1 045	-1 045
Fuusioerotus 31.12.	13 683	14 728

Rakennukset ja rakennelmat 31.12.	397 439	332 651
--	----------------	----------------

Valmistuneiden rakennusten rakentamisen aikaisten aktivoitujen korkojen sekä fuusioerotuksen poistot esitetään tuloslaskelmassa suunnitelman mukaisissa poistoissa.

Koneet ja kalusto		
Alkuperäinen hankintameno	2 797	2 054
Fuusiossa siirtyneet hankintamenot		752
Kertyneet poistot	-2 264	-1 445
Fuusiossa siirtyneet kertyneet poistot		-652
Menojäännös 1.1.	533	709
Lisäykset	13	28
Vähennykset	-3	-38
Tilikauden poisto	-136	-167
Koneet ja kalusto 31.12.	407	533

Muut aineelliset hyödykkeet		
Hankintameno 1.1.	33	24
Fuusiossa siirtyneet hankintamenot		9
Muut aineelliset hyödykkeet 31.12.	33	33

Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat		
Keskeneräiset hankinnat 1.1.	49 207	13 013
Lisäykset/vähennykset	-42 668	36 194
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat 31.12.	6 539	49 207

12. SIJOITUKSET

Osuudet saman konsernin yrityksissä		
Hankintameno 1.1.	173 884	179 931
Lisäykset	113 404	20
Vähennykset		-6 068
Osuudet saman konsernin yrityksissä 31.12.	287 288	173 884

Osuudet osakkuusyhteisöissä		
Hankintameno 1.1.	5 506	5 357
Lisäykset/Vähennykset	670	149
Osuudet osakkuusyhteisöissä 31.12.	6 176	5 506

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

	2012	2011
Muut osakkeet ja osuudet		
Hankintameno 1.1.	4 577	4 508
Lisäykset/vähennykset	-48	69
Muut osakkeet ja osuudet 31.12.	4 529	4 577

Saamiset saman konsernin yrityksiltä		
Lainasaamiset 1.1.	19 045	22 705
Lisäykset	26 675	8 784
Vähennykset	-13 361	-12 444
Saamiset saman konsernin yrityksiltä 31.12.	32 359	19 045

Osakkeet ja osuudet samaan konserniin kuuluvissa yrityksissä 31.12.2012

	Osuus, %	Kirjanpitoarvo
Kiinteistö Oy Finnmedi 6-7, Tampere	100,00	28 670
Kiinteistö Oy Hermia, Tampere	67,81	10 281
Kiinteistö Oy Innopoli II, Espoo,	100,00	55 216
Kiinteistö Oy Oulun Ydinkeskusta, Oulu	98,77	24 548
Kiinteistö Oy Technopolis Innopoli 3, Espoo	100,00	10 495
Kiinteistö Oy Technopolis Innova 4, Jyväskylä	100,00	13 929
Kiinteistö Oy Technopolis Mikrokatu 1, Kuopio	91,37	54 636
Kiinteistö Oy Technopolis Tohloppi, Tampere	100,00	23 293
Kiinteistö Oy Technopolis Viestikatu 1-3, Kuopio	100,00	16 529
Kiinteistö Oy Technopolis Viestikatu 7, Kuopio	100,00	9 020
Oulun Teknoparkki Oy, Oulu	84,14	50
Oulun Ydinkeskustan Parkki Oy, Oulu	62,24	12
Technopolis Baltic Holding Oü, Viro	100,00	13 357
Technopolis Hitech Oy, Oulu	100,00	63
Technopolis Kiinteistöt Jyväskylä Oy, Jyväskylä	100,00	3
Technopolis Kiinteistöt Lappeenranta Oy, Lappeenranta	100,00	3
Technopolis Kiinteistöt Oulu Oy, Oulu	100,00	3
Technopolis Kiinteistöt Pääkaupunkiseutu Oy, Helsinki	100,00	3
Technopolis Kiinteistöt Tampere Oy, Tampere	100,00	3
Technopolis Neudorf LLC, Pietari, Venäjä	100,00	17
Technopolis St Petersburg LLC, Pietari, Venäjä	100,00	27 159
Yhteensä		287 288

Osuudet osakkuusyhteisöissä		
Iin Micropolis Oy, Ii	25,64	24
Jyväskylä Innovation Oy, Jyväskylä	24,00	12
Kiinteistö Oy Bioteknia, Kuopio	28,51	4 685
Kuopio Innovation Oy, Kuopio	24,00	37
Otaniemen Kehitys Oy, Espoo	25,00	25
Rehaparkki Oy, Oulu	28,40	1 392
Yhteensä		6 176

	2012	2011
Muut osakkeet ja osuudet		
Pörssiosakkeet	14	14
Muut osakkeet	813	861
Huoneisto-osakkeet	2 937	2 937
Sampo sijoitusrahasto-osuudet	766	766
Yhteensä	4 529	4 577
Muut saamiset		
Muut saamiset 1.1.	140	140
Muut saamiset 31.12.	140	140

13. PITKÄAIKAISET SAAMISET

Muut pitkäaikaiset saamiset	591	908
Pitkäaikaiset saamiset yhteensä	591	908

14. LYHYTAIKAISET SAAMISET

Myyntisaamiset saman konsernin yrityksiltä	181	154
Lainasaamiset saman konsernin yrityksiltä	8 247	38 344
Siirtosaamiset saman konsernin yrityksiltä	138	244
Muut konsernisaamiset	1 364	1 012
Myyntisaamiset	3 811	3 713
Myyntisaamiset osakkuusyrityksiltä	12	22
Siirtosaamiset	3 445	3 350
Muut saamiset	300	614
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	17 498	47 454
Siirtosaamiin sisältyvät olennaiset erät		
Verot	1 907	1 279
Muut	1 538	2 071
Yhteensä	3 445	3 350

Muut siirtosaamiset sisältävät projektisaamisia, korkosaamisia sekä muita jaksotettuja saamisia.

15. OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSET

	2012	2011
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
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 1.1.	85 460	85 370
Hankitut omat osakkeet		90
Osakeanti	32 640	
Optiomerkitä	13	
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 31.12.	118 112	85 460
Voittovarot 1.1.	31 901	13 828
Jaetut osingot	-12 677	-10 775
Omista osakkeista maksettu		-90
Tilikauden tulos	7 256	28 938
Voittovarot 31.12.	26 479	31 901
Vapaa oma pääoma 31.12.	144 591	117 360
Oma pääoma 31.12.	260 448	233 217
Jakokelpoinen vapaa oma pääoma 31.12.	144 591	117 360

16. TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ

Poistoero 1.1.	27 360	25 214
Fuusioituneista yhtiöistä siirtyneet		205
Tilikauden lisäys	5 805	1 941
Poistoero 31.12.	33 165	27 360

17. PAKOLLISET VARAUKSET

	2012	2011
Verovaraukset		31
Muut pakolliset varaukset		125
Pakolliset varaukset yhteensä		156

Emoyhtiön kuluksi ja pakollisten varausten lisäykseksi on kirjattu vertailukaudella 125 000 euroa laskuttamattomia asiantuntijapalkkioita.

18. PITKÄAIKAISET VELAT

Lainat rahoituslaitoksilta	393 584	357 453
Muut velat	30	738
Pitkäaikaiset velat yhteensä	393 614	358 192

Velat, jotka erääntyvät viiden vuoden tai pidemmän ajan kuluttua	208 083	165 878
--	---------	---------

19. LYHYTAIKAISET VELAT

Lainat rahoituslaitoksilta	52 987	45 878
Saadut ennakot	5 357	4 239
Ostovelat	3 001	3 148
Ostovelat saman konsernin yrityksille	25	24
Lainat saman konsernin yrityksille	2 283	210
Siirtovelat saman konsernin yrityksille	3 179	41
Muut lyhytaikaiset velat	48 492	25 529
Siirtovelat	18 112	9 839
Lyhytaikaiset velat yhteensä	133 437	88 908

Siirtovelkoihin sisältyvät olennaiset erät

Korot	1 131	1 647
Johdannaiset	9 020	3 871
Muut	7 814	4 321
Yhteensä	17 965	9 839

Muut siirtovelat sisältävät henkilöstökuluvelkaa ja muita kulujaksotuksia.

20. ANNETUT VAKUUKSET, VASTUUSITOUUMUKSET JA MUUT VASTUUT

	2012	2011
Kiinnitykset kiinteistöihin		
Lainat rahoituslaitoksilta	446 541	403 332
Annetut kiinnitykset	449 498	417 732

Maanvuokravastuut

Annetut kiinnitykset	3 616	1 977
----------------------	-------	-------

Muut kiinnitysvastuut

	925	925
--	-----	-----

Kiinnitykset yhteensä	454 040	420 634
------------------------------	----------------	----------------

	31.12.2012		31.12.2011	
	Nimellisarvo	Käypä arvo	Nimellis-arvo	Käypä arvo
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset				
Koronvaihtosopimukset, Nordea	70 000	-3 010	37 800	-1 222
Koronvaihtosopimukset, Sampo	17 000	-626	21 000	-435
Koronvaihtosopimukset, Pohjola	66 381	-2 519	70 000	-1 242
Koronvaihtosopimukset, Handelsbanken	37 000	-2 865	41 000	-972
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset yhteensä	190 381	-9 020	169 800	-3 871

	2012	2011
Pantatut kiinteistöosakkeet		
Pantatut kiinteistöosakkeet, kirjanpitoarvo	153 982	152 792

TAKAUSVASTUUT**Samaan konserniin kuuluvien yritysten puolesta annetut vakuudet**

Takaukset	27 371	19 253
-----------	--------	--------

MUUT VASTUUT**Kiinteistöinvestointien arvonlisäveron tarkistusvastuu**

	10 vuoden tarkistuskausi					Yhteensä
	2008	2009	2010	2011	2012	
Kiinteistöinvestointimeno (netto)	56 713	30 078	30 628	9 913	71 970	199 302
Kiinteistöinvestoinnin alv	12 477	6 617	6 601	2 280	16 553	44 528
Vuotuinen osuus investoinnin alv:sta	1 248	662	660	228	1 655	4 453
Vähennetty alv	12 411	6 584	6 710	2 244	16 283	44 232
Vuotuinen osuus vähennetystä alv:sta	1 241	658	671	224	1 628	4 423
Jäljellä tarkistuskauteen sisältyviä vuosia	5	6	7	8	9	
Palautuksen alainen määrä vähennyksestä 31.12.2011	6 205	3 951	4 697	1 795	14 655	31 303
Tarkistusvastuu 31.12.2012						31 303
Tarkistusvastuu 31.12.2011						19 443
Muutos						11 860

	2012	2011
Hankevastuut	178	178
Kalustoleasingvastuut		
Alkaneella tilikaudella maksettavat	1 730	1 532
Myöhemmin maksettavat	3 435	2 659
Kalustoleasingvastuut yhteensä	5 165	4 191
Rahoitusleasingvelat kiinteistöistä, vähimmäisvuokrien kokonaismäärä		
Vuoden kuluessa	1 866	2 165
Yli vuoden, enintään viiden vuoden kuluessa	13 194	9 318
Yli viiden vuoden kuluttua	23 369	30 975
Yhteensä	38 430	42 459

	2012	2011
Rahoitusleasingvelat kiinteistöistä, vähimmäisvuokrien nykyarvo		
Vuoden kuluessa	1 470	1 340
Yli vuoden, enintään viiden vuoden kuluessa	11 198	6 224
Yli viiden vuoden kuluttua	22 723	28 046
Vähimmäisvuokrien nykyarvo yhteensä	35 391	35 610
Tulevaisuudessa kertyvät rahoituskulut yhteensä	3 039	6 850
Rahoitusleasingvelkojen kokonaismäärä	38 430	42 459

21. LÄHIPIIRITAPAHTUMAT

Lähipiiriilikeitoimet on eritelty konsernitilinpäätöksen liitetiedoissa kohdassa 22.

22. 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 keskusurten yritysten listalla. ISIN-koodi on FI0009006886 ja kaupankäyntitunnus TPS1V.

Varsinainen yhtiökokous 27.3.2012

Technopoliksen varsinainen yhtiökokous 27.3.2012 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 11.4.2012.

Yhtiökokous päätti perustaa nimitystoimikunnan valmistelemaan hallituksen jäseniä ja hallituksen jäsenten palkkioita koskevat ehdotukset seuraavalle varsinaiselle yhtiökokoukselle. Nimitystoimikuntaan kuuluu hallituksen puheenjohtaja sekä kolme kolme suurinta osakkeenomistajaa edustavaa, hallitukseen kuulumatonta jäsentä. Nimitystoimikunnan puheenjohtajana toimii suurimman osakkeenomistajan nimeämä jäsen.

Yhtiökokous valtuutti hallituksen päättämään osakeannista sekä osakeyhtiölain 10 luvun 1 §:ssä tarkoitettujen osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisesta seuraavasti. Valtuutuksen nojalla annettavien osakkeiden lukumäärä voi olla yhteensä enintään 12 677 000 osaketta, mikä vastaa noin 20:tä prosenttia yhtiön kaikista osakkeista. Hallitus päättää kaikista osakeannin ja osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisen ehdoista. Osakeanti ja osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antaminen voi tapahtua osakkeenomistajien merkintäetuoikeudesta poiketen (suunnattu anti). Valtuutusta ei kuitenkaan voida käyttää kannustinjärjestelmiä varten. Valtuutus kumoaa yhtiökokouksen 30.3.2011 hallitukselle antaman valtuutuksen päättää osakeannista sekä osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisesta. Valtuutus on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättämiseen saakka, kuitenkin enintään 30.6.2013 asti.

Osakkeet ja osakepääoma

Yhtiön rekisteröity, täysin maksettu osakepääoma oli tilinpäätöspäivänä 96 913 626,29 (96 913 626,29) euroa. Se jakautui 75 561 227 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.

Osakkeisiin liittyvät tapahtumat

	Osakepääoma, euroa	Osakkeita, kpl	Merkitty rekisteriin
Osakkeita 1.1.2012	96 913 626,29	63 385 044	
Suunnattu anti, osakepalkkio	96 913 626,29	81 347	30.4.2012
Merkintäoikeusanti	96 913 626,29	12 088 836	19.6.2012
Optio-oikeuksilla merkintä	96 913 626,29	6 000	28.11.2012
Osakkeita 31.12.2012	96 913 626,29	75 561 227	

Technopolis tiedotti 27.4.2012 osakepalkkiojärjestelmän 2010 - 2012 mukaisesta maksuttomasta suunnatusta osakeannista, jossa osakepalkkiojärjestelmään kuuluville avainhenkilöille myönnettiin vastikkeetta 81 347 yhtiön uutta osaketta. Osakeannissa palkkionsaajina oli 18 yhtiön johtoon ja henkilöstöön kuuluvaa henkilöä. Annin johdosta yhtiön osakemäärä nousi 63 466 391 osakkeeseen ja kirjattiin kaupparekisteriin 30.4.2012.

Technopolis toteutti 24.5. - 18.6.2012 merkintäoikeusannin, jossa tarjottiin merkittäväksi 12 088 836 uutta osaketta 2,70 euron kappalehintaan. Annissa merkittiin kaikki tarjotut osakkeet ja yhtiön osakemäärä nousi 75 555 227 osakkeeseen. Annilla ei ole vaikutusta osakepääomaan. Osakkeet merkittiin kaupparekisteriin 19.6.2012.

Technopoliksen optio-oikeuksilla 2007C merkittiin 5.11.2012 6 000 osaketta, jotka merkittiin kaupparekisteriin 28.11.2012. Merkinnän johdosta yhtiön osakkeiden osakemäärä nousi 75 561 227 osakkeeseen.

Technopoliksen optio-oikeudet 2007A listattiin Helsingin Pörssin pörssilistalle 3.5.2010. Osakkeiden merkintäaika alkoi 1.5.2010 ja päättyi 30.4.2012. Merkintäaikana ei optio-oikeuksilla 2007A merkitty yhtään uutta osaketta.

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

Technopoliksen optio-oikeudet 2007C listattiin Helsingin Pörssin pörssilistalle 1.5.2012. Osakkeen merkintähinta optio-oikeudella 2007C on 2,092 euroa osakkeelta. Osakkeiden merkintäaika alkoi 1.5.2012 ja päättyi 30.4.2014. Optio-oikeuksia on jäljellä yhteensä 594 247 kappaletta, jotka oikeuttavat merkitsemään yhteensä enintään 619 799 yhtiön uutta osaketta.

Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Ilmarinen ilmoitti 2.2.2012 suoran omistusosuutensa Technopolis Oyj:n osakepääomasta ja äänimäärästä ylittäneen yhden kymmenesosan (10 %) osakekaupalla, joka tehtiin 2.2.2012. Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Ilmarisen suora omistusosuus Technopoliksen osakkeista ja äänioikeuksista transaktion jälkeen oli 6 372 725 osaketta eli 10,05 %.

Suurimmat omistajat 31.12.2012

Osakkeenomistaja	Osakkeita, kpl	Osuus osakkeista ja äänistä, %
Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma	18 177 280	24,06
Keskinäinen eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen	7 921 177	10,48
Oulun kaupunki	3 646 337	4,83
Tampereen kaupunki	1 956 649	2,59
OP-Pohjola-ryhmä	1 248 079	1,65
Laakkonen Mikko Kalervo	875 846	1,16
Suomen Kulttuurirahasto	848 602	1,12
Odin Finland	820 960	1,09
Sijoitusrahasto Taaleritehdas, Arvo Markka Osake	750 000	0,99
Kickoff Oy	701 181	0,93
10 suurinta yhteensä	36 946 111	48,90
Ulkomaiset ja hallintarekisteröidyt	19 689 618	26,06
Muut	18 925 498	25,05
Kaikki yhteensä	75 561 227	100,00

Omistumääräjakauma 31.12.2012

	Omistajia, kpl	%	Osake-/äänimäärä, kpl	%
1 - 100	458	7,61	25 528	0,0
101 - 500	1 910	31,72	564 694	0,7
501 - 1 000	1 123	18,65	847 285	1,1
1 001 - 5 000	1 990	33,05	4 446 981	5,9
5 001 - 10 000	295	4,90	2 084 927	2,8
10 001 - 50 000	191	3,17	3 828 577	5,1
50 001 - 100 000	17	0,28	1 280 956	1,7
100 001 - 500 000	19	0,32	4 298 527	5,7
500 001 -	19	0,32	58 164 472	77,0
Yhteistilillä	0	0,00	19 280	0,0
Yhteensä	6 022	100,00	75 561 227	100,0

Sektorijakauma 31.12.2012	Osake-/ääni- määrä, kpl	%
Yritykset	4 052 114	5,4
Rahoitus- ja vakuutuslaitokset	3 349 371	4,4
Julkisyhteisöt	33 422 879	44,2
Kotitaloudet	12 086 098	16,0
Voittoa tavoittelemattomat yhteisöt	2 941 867	3,9
Ulkomaat ja hallintarekisteröidyt	19 689 618	26,1
Yhteistilillä	19 280	0,0
Yhteensä	75 561 227	100,0
Liikkeeseenlaskettu määrä	75 561 227	100,0
Osakekohtaisia tunnuslukuja ¹⁾	2012	2011
<i>Osakkeiden lukumäärä</i>		
Kauden lopussa, kpl	75 561 227	66 586 727
Osakeantioikaistu, keskimäärin kauden aikana, kpl	69 913 841	66 586 727
Laimennusvaikutuksella oikaistu, keskimäärin, kpl	70 146 318	66 767 124
<i>Osakekohtaiset luvut</i>		
Tulos/osake, laimentamaton, euro	0,37	0,70
Tulos/osake, laimennettu, euro	0,37	0,70
Oma pääoma/osake, euro	4,94	4,96
Osinko/osake, euro, ehdotus	0,20 ²⁾	0,19
Osinko/tulos, %	54,15 ²⁾	27,15
Efektiivinen osinkotuotto, %	5,31 ²⁾	5,97
P/E-luku	10,21	4,55
<i>Pörssikurssit, euro</i>		
Ylin kurssi	4,07	4,21
Alin kurssi	2,93	2,48
Osakevaihdolla painotettu keskipörssi	3,60	3,42
Kurssi 31.12.	3,77	3,19
Osakekannan markkina-arvo 31.12., euroa	284 865 826	212 339 897
Osakkeiden vaihto, kpl	18 994 144	30 084 022

¹⁾ Vertailuvuoden osakekohtaiset tunnusluvut on kevään 2012 osakeannin myötä osakeantikorjattu.

²⁾ Osingonjakoehdotus

TUNNUSLUKUJEN LASKENTAKAAVAT

Oma pääoma/osake

$$\frac{\text{Oma pääoma}}{\text{Osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä tilinpäätöspäivänä}}$$

Oman pääoman tuotto, % (ROE)

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

Tulos/osake, laimentamaton

$$\frac{\text{Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden tulos}}{\text{Osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä tilikaudella keskimäärin}}$$

Osinko/osake

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

Efektiiivinen osinkotuotto, %

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

Luototusaste, %

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

Omavaraisuusaste, %

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

Sijoitetun pääoman tuotto, % (ROI)

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

Tulos/osake, laimennettu

$$\frac{\text{Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden tulos}}{\text{Osakkeiden laimennusvaikutuksella oikaistu lukumäärä tilikaudella keskimäärin}}$$

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)

$$\text{Oma pääoma osakkeenomistajille} \\ - \text{Suojausinstrumenttirahasto} \\ + \text{Laskennalliset verot sijoituskiinteistöistä}$$

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, %

$$100 \times \frac{\text{EBITDA}}{\text{Liikevaihto}}$$

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 26 479 400 euroa. Hallitus ehdottaa jaettavaksi osinkoa 0,20 euroa osaketta kohden eli yhteensä 15 112 245 euroa. Loppu voitonjakokelpoisista varoista ehdotetaan jätettäväksi voittovarojen tilille.

TOIMINTAKERTOMUKSEN JA TILINPÄÄTÖKSEN ALLEKIRJOITUKSET

Espoossa, 1. maaliskuuta 2013

Carl-Johan Granvik
hallituksen puheenjohtaja

Matti Pennanen
hallituksen varapuheenjohtaja

Teija Andersen
hallituksen jäsen

Pertti Huuskonen
hallituksen jäsen

Pekka Korhonen
hallituksen jäsen

Timo Ritakallio
hallituksen jäsen

Keith Silverang
toimitusjohtaja

TILINPÄÄTÖSMERKINTÄ

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Espoossa, 1. maaliskuuta 2013

KPMG Oy Ab
KHT-yhteisö

Ari Eskelinen, KHT



TILINTARKASTUSKERTOMUS

TECHNOPOLIS OYJ:N YHTIÖKOKOUKSELLE

Olemme tilintarkastaneet Technopolis Oyj:n kirjanpidon, tilinpäätöksen, toimintakertomuksen ja hallinnon tilikaudelta 1.1.–31.12.2012. 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 hyväksytyjen 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 ammattietäisiä 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 syylistyneet tekoon tai laiminlyöntiin, josta saattaa seurata vahingonkorvausvelvollisuus yhtiötä kohtaan taikka, rikkoneet osakeyhtiölakia tai yhtiöjärjystä.

Tilintarkastukseen kuuluu toimenpiteitä tilintarkastusevidenssin hankkimiseksi tilinpäätökseen ja toimintakertomukseen sisällyvistä 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 valvon-

taa pystyäkseen suunnittelemaan olosuhteisiin nähden asianmukaiset tilintarkastustoimenpiteet mutta ei siinä tarkoituksessa, että hän antaisi lausunnon yhtiön sisäisen valvonnan tehokkuudesta. Tilintarkastukseen kuuluu myös sovellettujen tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden asianmukaisuuden, 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 hyväksytyjen 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.

Espoossa 1. maaliskuuta 2013
KPMG Oy Ab

Ari Eskelinen
KHT

EPRA TUNNUSLUVUT

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 kotisivulta www.epra.com.

OPERATIIVINEN TULOS (EPRA EARNINGS)

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

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

Operatiivisesta tuloksesta erotetut erät, sekä niiden verovaikutus ja osuus määräysvallattomille, esitetään ei-operatiivisessa tuloslaskelmassa. 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	2012	2011
OPERATIIVINEN TULOS		
Liikevaihto	107 330	92 835
Liiketoiminnan muut tuotot	1 304	1 123
Liiketoiminnan muut kulut	-53 285	-46 492
Poistot	-2 015	-1 831
Liikevoitto/-tappio	53 335	45 635
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-13 029	-12 841
Tulos ennen veroja	40 306	32 794
Verot operatiivisista eristä	-9 241	-5 232
Määräysvallattomien osuus	-1 205	-2 095
Tilikauden operatiivinen tulos	29 860	25 467
EI-OPERATIIVINEN TULOS		
Kertaluonteiset erät	401	73
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos	-5 705	26 282
Liikevoitto/-tappio	-5 304	26 355
Rahoitusinstrumenttien käyvän arvon muutos	-525	865
Tulos ennen veroja	-5 829	27 220
Verot ei-operatiivisista eristä	1 715	-5 987
Määräysvallattomien osuus	76	0
Tilikauden ei-operatiivinen tulos	-4 038	21 233
Tilikauden tulos yhteensä	25 821	46 700
Osakekohtainen tulos, laimennettu (EPRA Earning per share)		
Operatiivisesta tuloksesta	0,43	0,38
Ei-operatiivisesta tuloksesta	-0,06	0,32
Tilikauden tuloksesta	0,37	0,70

SIOITUSKIINTEISTÖJEN NETTOVUOKRATUOTTO (EPRA NET INITIAL YIELD)

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

	2012	2011
Vuokratuotot konsernin omistamista kiinteistöistä	85 996	73 502
Välittömät kulut konsernin omistamista kiinteistöistä	-24 237	-19 574
Nettovuokratuotto	61 759	53 928
Nettovuokratuotto%	7,80	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 sekä sijoituskiinteistöistä aiheutuneilla laskennallisilla veroilla.

Nettovarallisuus/osake jaetaan jakamalla nettovarallisuus osakkeiden tilinpäätöspäivän lukumäärällä.

	2012	2011
Oma pääoma osakkeenomistajille	373 456	330 038
- Suojausinstrumenttirahasto	6 245	3 247
+ Laskennalliset verot sijoituskiinteistöistä	48 591	43 013
Nettovarallisuus, EPRA	428 292	376 298
Nettovarallisuus/osake	5,67	5,65

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.

	2012	2011
Konsernin taloudellinen vuokrausaste	95,3 %	95,1 %
Suomi	95,1 %	95,1 %
Viro	94,9 %	90,7 %
Venäjä	100,0 %	100,0 %

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

	2012	2011
Vajaakäyttöaste (EPRA Vacancy Rate)	4,7 %	4,9 %
Suomi	4,9 %	4,9 %
Viro	5,1 %	9,3 %
Venäjä	0,0 %	0,0 %

VERTAILUKELPOISTEN KOHTEIDEN VUOKRATUOTTOJEN MUUTOS % (LIKE-FOR-LIKE RENTAL GROWTH)

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

	2012	2011
Konserni	2,4 %	6,8 %

OSAKKEENOMISTAJILLE

VARSINAINEN YHTIÖKOKOUS

Aika: Keskiviikko 27.3.2013 klo 13.00

Paikka: Elektroniikkatie 3 (auditorio), 90590 Oulu

Oikeus osallistua yhtiökokoukseen on osakkeenomistajalla, joka on 15.3.2013 merkitty osakkeenomistajaksi Euroclear Finland Oy:n pitämään yhtiön osakasluetteloon. Osakkeenomistajan, joka haluaa osallistua yhtiökokoukseen, tulee ilmoittautua viimeistään perjantaina 22.3.2013 klo 10.00, johon mennessä ilmoittautuminen 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 viimeistään 6.3.2013. Edellä mainitut asiakirjat ovat saatavilla myös yhtiökokouksessa ja niistä lähetetään pyydetessä jäljennökset osakkeenomistajille.

OSINGONMAKSU

Technopoliksen tavoitteena on maksaa osinkoa säännöllisesti joka vuosi. Yhtiön hallitus aikoo noudattaa vakaata ja aktiivista osinkopolitiikkaa. Technopoliksen osinkopolitiikkana on jakaa osinkoina yhtiön osakkeenomistajille vuosittain 40 - 50 prosenttia tuloksestaan (ilman käyvän arvon muutoksia ja niiden verovaikutuksia) huomioiden yhtiön pääomatarpeet ja muut tekijät.

Hallitus ehdottaa 27.3.2013 pidettävälle varsinaiselle yhtiökokoukselle, että emoyhtiön jakokelpoisista varoista maksetaan osinkoa 0,20 euroa osakkeelta. Osinko maksetaan osakkeenomistajalle, joka osingonmaksun täsmäytyspäivänä 3.4.2013 on merkittynä Euroclear Finland Oy:n pitämään yhtiön osakasluetteloon. Hallitus esittää, että osinko maksetaan 10.4.2013.

TALOUDELLINEN INFORMAATIO VUONNA 2013

Technopolis julkaisee vuonna 2013 kolme osavuositilintuloksesta:

- Tammi-maaliskuun osavuositilintulos 8.5.2013
- Tammi-kesäkuun osavuositilintulos 16.8.2013
- Tammi-syyskuun osavuositilintulos 31.10.2013

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

Osakkeen perustiedot

Listaus: NASDAQ OMX Helsinki

Kaupankäyntitunnus: TPSV1

ISIN-koodi: FI0009006886

Toimialaryhmä: Rahoitus, kiinteistöyhtiöt

Toimiala: Kiinteistösijoitus ja palvelut

Osakemäärä 31.12.2012: 75 561 227

TECHNOPOLIS

www.technopolis.fi