

Hallituksen

toimintakertomus

1.1. – 31.12.2011

Pääkohdat vuodelta 2011 verrattuna edelliseen vuoteen

- liikevaihto nousi 92,8 (81,2) milj. euroon
- käyttökate nousi 47,5 (41,4) milj. euroon
- liikevoitto nousi 72,0 (43,0) milj. euroon ja tulos ennen veroja oli 60,0 (33,6) milj. euroa;
- kumpikin sisälsi 26,3 (2,7) milj. euroa sijoituskiinteistöjen käyvän arvon nousua
- taloudellinen vuokrausaste oli 95,1 % (94,4 %)
- konsernin omavaraisuusaste oli 35,8 % (37,4 %)
- sijoituskiinteistöjen nettovuokratuotto oli 7,8 % (7,7 %)
- tulos/osake laimentamaton oli 0,74 (0,38) euroa ja laimennettu 0,73 (0,38) euroa
- liiketoiminnan kassavirta/osake oli 0,48 (0,41) euroa
- oma pääoma/osake oli 5,21 (4,69) euroa
- hallituksen osingonjakoehdotus on 0,20 (0,17) euroa/osake

Toimitusjohtaja Keith Silverang:

”Technopoliksen liiketoiminta kehittyi suotuisasti vuonna 2011. Liikevaihto nousi 92,8 milj. euroon ja käyttökate 47,5 milj. euroon. Käyttökateen taso pysyi vakaana ollen 51,2 % liikevaihdosta. Edelliseen vuoteen verrattuna käyttökate kasvoi 14,8 % ja liikevaihto 14,4 %. Yhtiön arvio vuoden 2011 liikevaihdon ja käyttökateen kasvulle oli 11–13 %. Suotuisa kehitys johtui pääasiassa korkeammasta vuokrausasteesta, vuokratasojen noususta ja uusien tilojen käyttöönotosta.

Yksi keskeinen strateginen tavoitteemme on vahvistaa terveydenhuollon ja koulutussektorin palvelutarjontaa. Vuonna 2011 avasimme Tampereelle Finnmediin potilashotellin ja silmäkeskuksen sisältävän terveydenhuollon innovaatiokeskuksen. Se on otettu markkinoilla vastaan innostuneesti ja monistettavaan konseptiin löytyy mielenkiintoa myös muualta Suomessa. Lisäksi yhteistyö Kuopiossa Savonia-ammattikorkeakoulun kanssa on edennyt myönteisellä tavalla ja Savonian käytössä olevien tilojen määrä kasvoi vuoden 2011 aikana 2 500 neliömetrillä. Vuonna 2011 solmitun esisopimuksen mukaan vuokrattava neliömäärä voi nousta 33 000 neliömetriin vuoden 2015 loppuun mennessä. Technopolis Ülemiste solmi kymmenen vuoden sopimuksen Viron vero- ja tullihallituksen kanssa, mikä mahdollisti tytäryhtiön ensimmäisen kasvuhankkeen käynnistämisen. Pietarissa Technopolis Pulkovon ensimmäinen vaihe on täynnä ja kasvunäkymät ovat lupaavat.

Euroopassa vellova velkakiisi asettaa omat haasteensa, mutta yhtiön rahoitus on kunnossa ja katsomme vuoteen 2012 luottavaisin mielin.”

Yhtiön liiketoimintaympäristö

Suomen toimitilamarkkinoiden tila on ollut vakaa vuonna 2011. Pääkaupunkiseudulla toimistotilojen vuokrausasteet ovat nousseet, mutta lähitulevaisuudessa valmistuvat uudet toimistorakennukset saattavat kääntää vajaakäyttöasteet nousuun. Pietarin toimitilamarkkinat ovat elpyneet ja ruplamääräinen vuokrataso on säilynyt vakaana vuoden 2011 kuussa. Tallinnassa vajaakäyttöasteet modernien toimistoti-

lojen osalta ovat laskeneet alle kymmeneen prosenttiin ja vajaakäyttöasteiden odotetaan edelleen hieman laskevan vuonna 2012.

Euroopan talousnäkyvät ovat edelleen epävarmat eikä pelko euroalueen velkakiisin leviämisestä ole hälvynyt, mikä on näkynyt asiakkaiden päätöksenteon hidastumisena.

Liiketoiminta

Technopolis-konsernilla on kiinteistö- ja palveluliiketoimintaa, joka jakautuu kolmeen, maantieteellisiin yksiköihin pohjautuvaan toimintasegmenttiin: Suomi, Venäjä ja Viro.

Toisen vuosipuoliskon aikana kysyntä on elpynyt Technopoliksen liiketoiminta-alueilla ja konsernin taloudellinen vuokrausaste on noussut 95,1 (94,4) %:iin. Yhtiön vuokrausasteet ovat edelleen toimistovuokramarkkinan keskimääräisiä vuokrausasteita korkeammat.

Suomen liiketoiminnan liikevaihto sekä käyttökate kehittivät positiivisesti. Konserni on vahvistanut osaamistaan ja palvelutarjontaansa terveydenhuolto- ja koulutussegmenteissä.

Tallinnassa Technopolis Ülemisten liikevaihto ja käyttökate säilyivät hyvällä tasolla ja taloudellinen vuokrausaste lasi hieman ollen 90,7 %. Vuokrausaste on yhä korkeampi kuin Tallinnan A-luokan toimistotilojen keskimääräinen vuokrausaste, joka oli 89 %. Joulukuussa Technopolis Ülemiste solmi sopimuksen Viron tulli- ja verohallituksen

kanssa, minkä myötä Technopolis laajentaa lentokenttä-kampuksensa vuokrattavaa pinta-alaa 24 650 neliometrillä.

Pietarissa Technopolis Pulkovon lentokenttäkampuksen vuokrausaste oli joulukuussa 100 %. Yksikön käyttökate nousi voitolle vuoden viimeisellä neljänneksellä ollen 0,3 (-1,26) milj. euroa. Koko vuoden käyttökate oli -0,2 (-2,0) milj. euroa.

Konsernin katsauskauden liikevaihto oli 92,8 (81,2) milj. euroa, jossa oli kasvua 14,4 %. Liikevaihdosta 86,7 (85,8) % muodostui vuokratuotoista ja 13,3 (14,2) % palvelutuotoista. Vertailukelpoisten kohteiden vuokratuotot nousivat 6,8 % pääosin vertailuvuotta korkeammasta vuokrausasteesta ja vuokrien indeksikorotuksista johtuen.

Konsernin käyttökate oli 47,5 (41,4) milj. euroa, jossa oli kasvua 14,8 %.

Liikevaihdon ja käyttökateen jakauma liiketoiminnoittain oli seuraava. (Luvut sisäisestä laskennasta ilman eliminoitteja.)

Toimitilat	1-12/2011	1-12/2010
Liikevaihto	80,7	70,3
Käyttökate	52,9	47,1
Käyttökate- %	65,6 %	67,1 %

Palvelut	1-12/2011	1-12/2010
Liikevaihto	12,1	11,2
Käyttökate	2,0	1,1
Käyttökate- %	16,4 %	10,2 %

Konsernin liikevoitto oli 72,0 (43,0) milj. euroa. Liikevoiton kasvu johtuu pääosin sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutoksesta, joka oli 26,3 (2,7) milj. euroa. Sijoituskiinteis-

töjen käyvän arvon muutos ei vaikuta konsernin liikevaihtoon, käyttökateeseen tai kassavirtaan.

Konsernin nettorahoituskulut olivat 12,0 (9,4) milj. euroa. Nettorahoituskuluihin sisältyy 0,9 milj. euroa ruplian heikentymisestä aiheutunutta laskennallista valuuttakurssi-tappiota. Tilikauden laajaan tulokseen on kirjattu kaudelta 1.1.–30.4.2011 1,7 milj. euroa realisoitumattomia tuottoja koronvaihtosopimuksista. Technopolis-konserni on muuttanut koronvaihtosopimusten kirjauskäytäntöä 1.5.2011 alkaen IAS 39 -standardin suojauslaskennan mukaiseksi eliminoidakseen johdannaisinstrumenttien käypien arvojen muutosten tulosvaikutusta ja pienentääkseen siten laskentakauden tuloksen volatiilisuutta. Konsernin voimassaolevat koronvaihtosopimukset täyttävät pääosin suojauslaskennan kriteerit. Konsernin korkosidonnaisuusaika oli 1,2 (1,5) vuotta. Konsernin tulos ennen veroja oli 60,0 (33,6) milj. euroa. Konsernin operatiivinen tulos oli 24,6 (20,9) milj. euroa, jossa oli nousua 17,6 %. Nousu johtui pääasiassa ennakoitua paremmasta taloudellisesta vuokrausasteesta, palvelumyynnistä ja kustannussäästöistä. Operatiivisessa tuloksessa esitetään yhtiön tilikauden tulos huomioimatta tilikauden aikaisia sijoituskiinteistöjen ja rahoitusinstrumenttien käyvän arvon muutoksia, mahdollisia kertaluonteisia eriä sekä edellä mainittuihin eriin liittyviä verovaikutuksia.

Liiketoiminnan kassavirta/osake oli 0,48 (0,41) euroa.

Taseen loppusumma oli 962,9 (827,6) milj. euroa, jossa oli kasvua 16,3 %. Konsernin omavaraisuusaste kauden lopussa oli 35,8 (37,4) %.

Konsernin valmiiden sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli kauden lopussa 843,8 (727,7) milj. euroa ja rakenteilla olevien sijoituskiinteistöjen 61,7 (54,1) milj. euroa.

Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon nousu johtuu pääosin markkinoiden tuottovaatimuksen laskusta ja vuokrausasteiden noususta. Sijoituskiinteistöjen ja rakenteilla olevien kiinteistöjen nettotuottovaatimuksena käytetään kahden ulkopuolisen arvioitsijan antamien aluekohtaisten nettotuot-

Konsernin taloudelliset vuokrausasteet 31.12.2011:

	31.12.2011	30.09.2011	30.06.2011	31.03.2011	31.12.2010
Konserni	95,1 %	95,7 %	93,6 %	94,5 %	94,4 %
Suomi	95,1 %	95,8 %	95,4 %	94,6 %	94,5 %
Oulu	91,8 %	94,7 %	92,8 %	92,3 %	91,7 %
Pääkaupunkiseutu	95,3 %	95,3 %	96,9 %	97,1 %	98,0 %
Jyväskylä	96,8 %	96,9 %	96,2 %	94,1 %	94,6 %
Kuopio	98,2 %	97,4 %	97,2 %	94,4 %	96,3 %
Lappeenranta	92,6 %	95,6 %	98,2 %	98,4 %	94,4 %
Tampere	98,5 %	98,0 %	97,3 %	97,3 %	96,1 %
Viro, Tallinna	90,7 %	94,4 %	93,7 %	92,9 %	93,5 %
Venäjä, Pietari	100,0 %	95,3 %	61,7 %		

*) Koko konsernin taloudelliset vuokrausasteet eivät ole vertailukelpoisia, sillä Pietarin tytäryhtiön sopimuskanta on sisältänyt konsernin taloudelliseen vuokrausasteeseen 30.6.2011 alkaen.

tovaatimusten vaihteluvälien keskiarvoa. Keskimääräinen kiinteistöjen nettotuottovaatimus konsernissa 31.12.2011 oli 8,0 (8,0) %. Käyvän arvon laskennan keskimääräisenä kymmenen vuoden vuokrausasteena on käytetty 95,4 %. Konsernin tavoitteet toteutuvasta vuokrausasteesta ovat tätä korkeammat. Konsernin vuosien 2002–2011 keskimääräinen vuokrausaste on ollut 96,2 %.

Konsernin vuokrattava pinta-ala oli kauden lopussa yhteensä 576 900 (527 800) kerrosneliometriä ja rakenteilla oli 34 300 kerrosneliometriä. Konsernin taloudellinen vuokrausaste kauden lopussa oli 95,1 (94,4) %. Konsernin taloudellinen vuokrausaste vuonna 2011 oli keskimäärin 94,9 (93,7) %. Taloudellinen vuokrausaste kuvaa kiinteistöistä saatujen vuokratuottojen prosentuaalista osuutta vuokrattujen tilojen vuokran ja vapaana olevien tilojen arvioitun markkinavuokran yhteismäärästä. Konsernin vuokrasopimuskanta oli kauden lopussa 215,4 (135,3) milj. euroa. Kauden lopussa vuokrasopimusten keskimääräinen voimassaoloaika oli 26 (19) kuukautta. Vuokrasopimuskannan arvon ja voimassaoloajan lukuihin ei sisälly rakenteilla olevien kohteiden vaikutusta tai tietoja.

Konsernin kiinteistökanta on maantieteellisesti hajautettu Oulun seudulle, pääkaupunkiseudulle, Jyväskylään, Kuopioon, Lappeenrantaan ja Tampereelle sekä Pietariin ja Tallinaan. Konsernin yhdenkään asiakkaan osuus liikevaihdosta ei ylitä 5 %. Konsernilla on yhteensä noin 1 300 asiakasta, jotka toimivat useilla eri toimialoilla.

Technopoliksen toimitilat sijoittuvat hyvien kulkuyhteyksien varrelle koostuen yliopisto-, lentokenttä- ja keskustakampuksista sekä muista innovaatiokampuksista.

Merkittävimmät investoinnit ja kehityshankkeet

Katsauskauden lopussa Technopoliksella oli rakenteilla toimitiloja Suomessa pääkaupunkiseudulla, Tampereella, Kuopiossa, Jyväskylässä ja Virossa, Tallinnassa. Hankkeet laajentavat jo olemassa olevia keskuksia.

Sijoituskiinteistöt 31.12.2011

		Käypä arvo milj. euroa	Markkinoiden netto-tuottovaade %	Kerros-m2
Suomi	Oulu	231,6	8,3 %	192.900
	Pääkaupunkiseutu	181,5	6,9 %	77.600
	Tampere	120,3	7,4 %	65.200
	Kuopio	88,3	8,3 %	53.900
	Jyväskylä	75,8	7,9 %	47.100
	Lappeenranta	29,3	8,8 %	27.300
	Suomi yhteensä	726,7	7,7 %	464.100
Viro	Tallinna	64,7	8,4 %	79.200
Venäjä	Pietari	52,4	10,1 %	24.100
Konsernin sijoituskiinteistöt	Yhteensä	843,8	8,0 %	567.400
Rakenteilla olevat sijoituskiinteistöt*	5 kpl	61,7	-	34.300
Muut kiinteistöt (osakkeet ja osuudet, vuokratut)				9.500

*Rakenteilla olevat sijoituskiinteistöt on arvostettu käypään arvoon ja kirjattu rakenteilla oleviin sijoituskiinteistöihin tilinpäätöshetken valmiusasteen perusteella.

Vuonna 2011 valmistuneet hankkeet:

	Kampustyyppi	Alue	Kerros-m2	milj. euroa	Alkutuotto %	Valmistui
Pulkovo 1. vaihe	Lentokenttä	Pietari	19.500	52,8	10,6	6/2011
Helsinki-Vantaa 5, osa 2	Lentokenttä	Pääkaupunkiseutu	2.900	6,0	7,0	5/2011
Finnmedi-kampus	Yliopisto	Tampere	12.900	27,9	7,4	11/2011

Rakenteilla 31.12.2011 olevat hankkeet:

	Kampus- tyyppi	Alue	Kerros-m2	milj. euroa	Vuokraus- aste % 31.12.2011	Alku- tuotto %	Valmistuu
Ruoholahti 2	Keskusta	Pääkaupun- kiseutu	9.000	27,7	48,0	6,3	5/2012
Yliopistonrinne 2	Keskusta	Tampere	7.900	22,5	50,0	7,0	9/2012
Innova 2	Keskusta	Jyväskylä	9.200	19,8	94,0	7,6	2/2012
Hermia 15 B	Yliopisto	Tampere	4.800	10,9	100,0	7,5	1/2012
Viestikatu 2B	Muu	Kuopio	3.400	4,7	100,0	8,4	1/2012

Suunnitteilla 31.12.2011 olevat hankkeet:

	Kampustyyppi	Status	Alue	m2	Arvioitu aloitus
Ülemiste Lõõtsa 8	Lentokenttä	Ei investointipäätöstä	Tallinna	22.000	01/2012
Pulkovo 2	Lentokenttä	Ei investointipäätöstä	Pietari	22.400	02/2012
Viestikatu 7	Muu	Ei investointipäätöstä	Kuopio	10.200	02/2012

Strategia ja taloudelliset tavoitteet

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

- keskimäärin 15 % liikevaihdon ja käyttökatteen kasvu vuosittain (aiempi tavoite 10 % vuosittain)
- Suomen ulkopuolinen liikevaihto yli 50 miljoonaa euroa vuoteen 2016 mennessä
- sijoitetun pääoman tuottotavoite vähintään 6 % vuodessa
- omavaraisuustavoite vähintään 35 % yli suhdanteen
- jakaa vuosittain osinkona 40–50 % nettotuloksesta ilman käypien arvojen muutoksia

Yhtiö pyrkii vahvistamaan terveydenhuolto- ja koulutusalojen osuutta asiakaskannassaan panostamalla näihin segmentteihin ja niiden tarvitsemiin erityispalveluihin. Technopolis pyrkii siihen, että sen asiakasrakenne on sekä toimialallisesti että alueellisesti hajautettu.

Osana kansainvälistymistavoitteitaan Technopolis-konserni analysoi jatkuvasti mahdollisia kasvukohteita Itämeren alueelta. Keskeisinä kriteereinä mahdollisille hankinnoille ovat kohteen riittävä kokoluokka ja kasvumahdollisuudet, erinomainen sijainti kasvukeskuksissa ja korkealaatuinen, joustava kiinteistökanta sekä positiivinen kassavirta. Lisäksi hankkeen tulee vaikuttaa positiivisesti osakekohtaiseen tulokseen ja ostettavan kohteen asiakaskannan tulee soveltua Technopoliksen konseptiin. Ympäristöstrategian mukaises-

ti kaikille Technopoliksen uudiskohteille sekä potentiaalisille olemassa oleville kiinteistöille haetaan LEED-ympäristöluokitusta.

Rahoitus

Katsauskauden päättyessä Technopoliksella oli käytettävissä nostamattomia sitovia luottolimiittejä 63,0 (111,0) milj. euroa ja rahavaroja 12,5 (4,5) milj. euroa. Luottolimiiteistä 45,0 (100,8) milj. euroa koostuu lainalimiiteistä ja 18,0 (10,2) milj. euroa shekkilimiitistä. Käytettävissä olevien lainalimiittien nostaminen edellyttää vakuusjärjestelyjä. Lisäksi yhtiöllä on kooltaan 120 milj. euron yritystodistusohjelma, josta oli katsauskauden päättyessä käytössä 25,0 milj. euroa.

Konsernin nettorahoituskulut olivat 12,0 (9,4) milj. euroa. Nettorahoituskuluihin sisältyy 0,9 milj. euroa ruplan heikentymisestä aiheutunutta laskennallista valuuttakurssi-tappiota. Tilikauden laajaan tulokseen on kirjattu kaudelta 1.1.–30.4.2011 1,7 milj. euroa realisoitumattomia tuottoja koronvaihtosopimuksista. Suoraan omaan pääomaan ja laajaan tuloslaskelmaan on kirjattu koronvaihtosopimusten käyvän arvon muutosta kaudella 1.5.–31.12.2011 vero-vaikutus huomioiden -3,2 milj. euroa. Technopolis-konserni on muuttanut koronvaihtosopimusten kirjauskäytäntöä 1.5.2011 alkaen IAS 39 -standardin suojauslaskennan mukaiseksi eliminoidakseen johdannaisinstrumenttien käypien arvojen muutosten tulosaikutusta ja pienentääkseen siten laskentakauden tuloksen volatiilisuutta. Konsernin voimassaolevat koronvaihtosopimukset täyttävät pääosin suojauslaskennan kriteerit.

Konsernin koronmaksukyky (interest coverage ratio) oli 3,7 (4,9). Koronmaksukyky kuvastaa käyttökatteen ja suoriteperusteisten korkokulujen suhdetta.

Konsernin taseen loppusumma oli 962,9 (827,6) milj. euroa, josta vierasta pääomaa oli 619,7 (520,0) milj. euroa. Konsernin omavaraisuusaste oli 35,8 (37,4) %. Konsernin nettovelkaantumisaste oli kauden lopussa 156,0 (147,4) %. Konsernin oma pääoma/osake oli 5,21 (4,69) euroa.

Konsernin korollisten velkojen määrä kauden lopussa oli 547,7 (457,9) milj. euroa ja lainapääomilla painotettu laina-aika oli 8,7 (8,8) vuotta. Korollisten velkojen keskkorko 31.12.2011 oli 2,80 (2,42) %. Kauden lopussa korollisista veloista 63,0 (67,5) % oli vaihtuvakorkoisia lainoja ja 37,0 (32,5) % kiinteään korkoon sidottua.

Technopolis varautui tilikauden alkupuolella korkotason mahdolliseen nousuun pidentämällä korkosidonnaisuusaikaa koronvaihtosopimuksilla. Vuoden lopussa konsernin korkosidonnaisuusaika oli kuitenkin 1,2 (1,5) vuotta. Yhden prosenttiyksikön rahamarkkinakorkojen muutos muuttaisi korkokuluja vuositasolla 2,6 milj. euroa. Katsauskauden päättyessä koronvaihtosopimuksia oli 170,0 (136,9) milj. euron pääoman määrälle.

Konsernin luototusaste (loan to value) eli korollisten velkojen suhde sijoituskiinteistöjen ja rakenteilla olevien kiinteistöjen käypiin arvoihin oli 60,0 (58,0) %. Konsernilla oli korollisia lainoja rahoituslaitoksilta 547,7 (457,9) milj. euroa, joista 252,9 milj. euron lainapääomaan sisältyy omavaraisuusasteeseen, lainanhoitokykyyn tai luototusasteeseen liittyviä kovenantteja.

Lainanhoitokykyyn ja luototusasteen kovenantti sisältyy Technopolis Ülemisten (omistus 51 %) 40,0 milj. euron lainoitukseen. Kyseisen lainamäärän osalta tytäryhtiön lainanhoitokykyyn (debt service coverage ratio) tulee olla vähintään 1,1 ja luototusasteen enintään 70 %. Mikäli kovenanttiasoja ei saavuteta, luotonantaja voi irtisanoa lainan. Katsauskauden päättyessä Technopolis Ülemisten lainanhoitokyky oli 1,4 ja luototusaste 53,7 %.

Omavaraisuusasteeseen liittyviä kovenantteja sisältyy 212,9 (185,5) milj. euroon lainoja. Omavaraisuusasteen heikentyminen voi johtaa näissä luotoissa korkeampaan korkomarginaalitasoon tai ennenaikaiseen takaisinmaksuun. Marginaalit eräissä lainoissa ja pankkitakauksissa voivat nousta omavaraisuusasteen laskiessa. Mahdolliset marginaalimuutokset tulevat voimaan kunkin lainan sopimusehtojen mukaan. Takaisinmaksuehto sisältyy 40,6 milj. euroon

näistä lainoista. Takaisinmaksuehto täyttyy, jos omavaraisuusaste laskee alle 30 %.

Jos konsernin omavaraisuusaste katsauskauden päättyessä olisi ollut 33–35 % ja omavaraisuuteen liittyvien hinnoittelukovenanttien oletettaisiin astuvan voimaan välittömästi, kasvaisivat korkokulut vuositasolla 0,1 milj. euroa. Vastaavasti omavaraisuusasteen ollessa alle 33 % kasvaisivat korkokulut vuositasolla 0,4 milj. euroa.

European Investment Bankin (EIB) myöntämien 141,8 milj. euron lainojen vakuutena ovat 126,0 milj. euron pankkitakaukset. EIB myöntämistä lainoista 123,3 milj. euron määrälle on pankkitakaukset järjestetty laina-aikaa lyhyemmällä sopimuksilla. Ellei pankkitakauksia saada uusittua, tulee lainat järjestellä uudelleen. Pankkitakauksista 10,0 milj. euroa eräännyy vuoden 2013 loppuun mennessä ja niitä on tarkoitus jatkaa.

Katsauskautta seuraavan 12 kuukauden aikana olemassa olevista korollisista veloista eräännyy maksettavaksi 78,9 milj. euroa.

Technopolis Pulkovon ensimmäisen vaiheen rahoitus on hoidettu European Bank for Reconstruction and Developmentin (EBRD) 30,5 milj. euron lainalla sekä emoyhtiön sijoituksilla omaan pääomaan.

Finanssivalvonta hyväksyi Technopoliksen perusesitteen 11.5.2011. Perusesite on voimassa 12 kuukautta sen julkistamisesta. Tarkemmat tiedot asiasta käyvät ilmi 13.5.2011 julkaistusta pörssitiedotteesta.

Organisaatio ja henkilöstö

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

Konsernin johtoryhmään kuuluvat Keith Silverang, Reijo Tauriainen, Satu Eskelinen, Marko Järvinen, Kari Kokkonen,

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

Katsauskaudella konsernin palveluksessa oli keskimäärin 158 (135) henkilöä. Toimitilaliiketoiminnassa työskenteli 89 (66) henkilöä, yrityspalveluissa 50 (35) henkilöä ja kehityspalveluissa 19 (34) henkilöä. Katsauskauden lopussa konsernin henkilöstömäärä oli 174 (134). Katsauskauden aikana henkilöstön määrä kasvoi etenkin aulapalveluissa. Korkealaatuisten palveluiden takaamiseksi 15 aulapalveluiden henkilöä siirtyi suoraan konsernin palvelukseen. Siirrolla ei ollut kustannusvaikutuksia. Palkat ja palkkiot löytyvät sivulta 61 (liitetieto 3).

Technopoliksella on yhtiökokouksen valtuutuksella hallituksen päättämä osakepalkkio-ohjelma, jossa avainhenkilöillä on vuonna 2011 mahdollisuus ansaita yhteensä 150.000 osaketta. Osakkeiden ansaintakriteereinä on 60 %:sti yhtiön osakekohtaisen tuloksen kasvu ja 40 %:sti yhtiön toimitilojen vertailukelpoisten (like-for-like) vuokrien kasvu.

Konsermirakenne

Technopolis-konserniin kuuluu emoyhtiö Technopolis Oyj, jolla on toimintaa Espoossa, Helsingissä, Jyväskylässä, Kuopiossa, Lappeenrannassa, Oulussa, Tampereella ja Vantaalla, sekä suurimpina tytäryhtiöinä Kiinteistö Oy Innopoli II Espoossa (100 %), Kiinteistö Oy Finnmedi 6-7 (100 %) sekä Kiinteistö Oy Hermia (63,9 %) Tampereella ja Kiinteistö Oy Technopolis Microkatu 1 (91,37 %), Kiinteistö Oy Technopolis Viestikatu 7 (100 %) sekä KOY Technopolis Viestikatu 1-3 (100 %) Kuopiossa. Lisäksi emoyhtiöllä on neljä muuta tytäryhtiötä Suomessa.

Technopoliksella on Pietarissa kaksi venäläistä yhtiötä, Technopolis Neudorf LLC (omistusosuus 100 %) ja Technopolis St. Petersburg LLC (100 %). Virossa Techno-

polis Baltic Holding OÜ (100 %) hallinnoi osuutta Technopolis Ülemiste AS:ssa (51 %).

Emoyhtiöllä on vähemmistöosuus osakkuusyhtiöissä Kiinteistö Oy Bioteknia (28,5 %), Iin Micropolis Oy (25,7 %), Jyväskylä Innovation Oy (24 %) ja Kuopio Innovation Oy (24 %). Lisäksi emoyhtiö omistaa Otaniemen kehitys Oy:stä 35 % ja Rehaparkki Oy:stä 50 %.

Vuoden 2011 aikana emoyhtiöön fuusioitiin Innopoli Oy ja Technopolis Ventures Oy. Katsauskauden aikana perustettiin Kiinteistö Oy Technopolis Viestikatu 7 ja Rehaparkki Oy sekä myytiin osuudet Technocenter Kempele Oy:stä (48,50 %) ja Lappeenranta Innovation Oy:stä (20 %).

Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä

Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä tilikaudelta 2011 annetaan erillisenä kertomuksena.

Varsinainen yhtiökokous

Technopoliksen varsinainen yhtiökokous pidettiin 30.3.2011. Vuoden 2011 yhtiökokous vahvisti konsernin ja emoyhtiön tilinpäätöksen tilikaudelta 2010 ja myönsi vastuuvapauden yhtiön hallitukselle ja toimitusjohtajalle. Yhtiökokous päätti hallituksen ehdotuksen mukaisesti jakaa osinkoa 0,17 euroa osakkeelta. Osinko maksettiin osakkeenomistajalle, joka täsmäytyspäivänä 4.4.2011 oli merkitty Euroclear Finland Oy:n pitämään yhtiön osakasluetteloon. Osingon maksupäivä oli 11.4.2011.

Yhtiön hallituksen jäsenmääräksi päätettiin kuusi. Teija Andersen, Carl-Johan Granvik, Pertti Huuskonen, Pekka Korhonen, Matti Pennanen ja Timo Ritakallio valittiin yhtiön hallituksen jäseniksi toimikaudeksi, joka päättyy seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä. Pertti Huuskonen valittiin hallituksen puheenjohtajaksi ja Carl-Johan Granvik varapuheenjohtajaksi. Yhtiön tilintarkastajaksi valittiin KHT-yhteisö KPMG Oy Ab päävastuullisena tilintarkastajanaan Tapio Raappana, KHT.

Yhtiökokouksen jälkeen hallitus nimesi keskuudestaan tarkastusvaliokunnan ja palkitsemisvaliokunnan. Tarkastusvaliokunnan puheenjohtaja on Timo Ritakallio ja muut jäsenet ovat Carl-Johan Granvik ja Pekka Korhonen. Palkitsemisvaliokunnan puheenjohtaja on Pertti Huuskonen ja muut jäsenet ovat Teija Andersen ja Matti Pennanen.

30.3.2011 pidetty varsinainen yhtiökokous päätti perustaa osakkeenomistajien nimitystoimikunnan valmistelemaan hallituksen jäseniä ja hallituksen jäsenten palkkioita koskevat ehdotukset seuraavalle varsinaiselle yhtiökokoukselle. Nimitystoimikuntaan kuuluu hallituksen puheenjohtaja sekä kolme kolmea suurinta osakkeenomistajaa edustavaa, hallitukseen kuulumatonta jäsentä. 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.

Nimitystoimikunnan jäsenet ovat Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varman varatoimitusjohtaja Risto Murto, Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarisen toimitusjohtaja Harri Sailas ja Oulun kaupungin apulaiskaupunginjohtaja Timo Kenakkala sekä Technopolis Oyj:n hallituksen puheenjohtaja Pertti Huuskonen. Nimitystoimikunnan puheenjohtajana toimii Risto Murto.

Yhtiökokouksen muut päätökset käyvät ilmi 30.3.2011 julkaistusta pöytäkirjasta.

Hallituksen valtuutukset

Yhtiön 30.3.2011 pidetty varsinainen yhtiökokous valtuutti yhtiön hallituksen päättämään osakeannista sekä osakeyhtiölain 10 luvun 1 §:ssä tarkoitettujen osakkeisiin oikeutta-

vien erityisten oikeuksien antamisesta seuraavasti. Valtuutuksen nojalla annettavien osakkeiden lukumäärä voi olla yhteensä enintään 12 677 000 osaketta, mikä vastaa noin 20 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 merkintätuoikeudesta poiketen (suunnattu anti). Valtuutusta ei kuitenkaan voida käyttää kannustinjärjestelmiä varten. Valtuutus kumoaa yhtiökokouksen 26.3.2009 hallitukselle antaman valtuutuksen päättää osakeannista sekä osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisesta. Valtuutus on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättymiseen saakka, kuitenkin enintään 30.6.2012 asti. Mikäli koko osakeantivaltuutus käytettäisiin, olisi laskennallinen laimennusvaikutus 20 %.

Varsinainen yhtiökokous 2009 päätti osakepalkkiojärjestelmän käyttöönottamisesta Technopolis-konsernin avainhenkilöille. Koko järjestelmän perusteella voidaan antaa palkkiona yhteensä enintään 390 000 osaketta.

Osakepalkkio-ohjelma on otettu käyttöön, ja yhtiön avainhenkilöillä on vuonna 2011 mahdollisuus ansaita yhteensä enintään 150 000 osaketta. Mikäli kaikki 150 000 osaketta ansaittaisiin, olisi laskennallinen laimennusvaikutus 0,2 %.

Osakkeisiin liittyviä tapahtumia ja liputusilmoitukset

Yhtiön osakemäärä on 63 385 044 osaketta. Osakkeet ovat samanlaisia ja kullakin osakkeella on yksi ääni yhtiökokouksessa. Yhtiön osakepääoma on 96 913 626,29 euroa, ja uusien osakkeiden merkintähinta kirjataan sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon.

Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma ilmoitti 19. tammiukuuta 2011 omistuksensa nousseen yli 15 %:iin ja 26. elokuuta, että sen suora omistusosuus Technopolis Oyj:n osakepääomasta ja äänimäärästä ylitti yhden viidesosan (20 %). Varman suora omistusosuus Technopoliksen osa-

Osakkeenomistajat 31.12.2011

Rekisteröidyt omistajat	Osakkeita kpl	Osakkeita %
Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma	15 268 916	24,1
Keskinäinen eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen	6 272 725	9,9
Oulun kaupunki	3 062 925	4,8
Tampereen kaupunki	1 956 649	3,1
Mikko Laakkonen	713 714	1,1
Suomen Kulttuurirahasto	712 826	1,1
OP-Pohjola Arvo -sijoitusrahasto	700 000	1,1
ODIN Finland	687 376	1,1
Suomen itsenäisyyden juhlarahasto Sitra	666 036	1,1
Sijoitusrahasto Taaleritehdas Arvo Markka Osake	600 000	0,9
Muut rekisteröidyt yhteensä	15 944 910	25,2
Hallintarekisteröidyt yhteensä	16 798 967	26,5
Yhteensä	63 385 044	100,0

Katsauskauden päättymisen jälkeen Keskinäinen eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen liputti omistusosuutensa muutoksesta. Tarkemmat tiedot ovat kappaleessa "Katsauskauden jälkeisiä tapahtumia".

Omistusmääräjakauma 31.12.2011

Osakemäärä	Omistajia	Omistajia %	Osakkeita kpl	Osakkeita %
1–100	409	8,8	25 182	0,0
101–500	1 373	29,4	408 080	0,6
501–1 000	948	20,3	731 828	1,2
1 001–5 000	1 523	32,6	3 398 441	5,4
5 001–10 000	220	4,7	1 537 511	2,4
10 001–50 000	141	3,0	2 695 967	4,3
50 001–100 000	15	0,3	1 068 770	1,7
100 001–500 000	23	0,5	5 473 303	8,6
500 001–	17	0,4	48 026 682	75,8
Yhteistilillä	0	0,0	19 280	0,0
Yhteensä	4 669	100,0	63 385 044	100,0

kepääomasta ja äänimäärästä kaupan jälkeen oli 12 834 529 osaketta ja 20,25 %.

OP-Pohjola osuuskunta ilmoitti 19.1.2011 OP-Pohjolan ja sen vaikutusvaltapiirissä olevien yhteisöjen sekä OP-Pohjolan tytäryritysten ja tytäryritysten hallinnoimien sijoitusrahastojen yhteenlasketun osuuden Technopolis Oyj:n osakepääomasta ja äänimäärästä alittaneen yhden kahdeskymmenesosan (5 %) osakekaupalla, joka tehtiin 18.1.2011. OP-Pohjola osuuskunnan epäsuora osuus Technopoliksen osakepääomasta ja äänimäärästä kaupan jälkeen oli 2 649 543 osaketta ja 4,180 %.

Technopoliksen optio-oikeudet 2007B listattiin 2.5.2011 alkaen NASDAQ OMX Helsingin pörssilistalle. Tarkemmat tiedot asiasta käyvät ilmi 19.4.2011 julkaistusta pörssitiedotteesta.

Johdon osakeomistukset 31.12.2011

Technopolis Oyj:n hallituksen jäsenten, toimitusjohtajan ja toimitusjohtajan sijaisen arvopaperimarkkinalain 1. luvun 5. § mukaan määritelty omistus yhtiön osakkeista 31.12.2011 oli yhteensä 219 640 kappaletta, joka on 0,3 % yhtiön osake- ja äänimäärästä. Optio-oikeuksia oli hallituksen puheenjohtajan, toimitusjohtajan ja toimitusjohtajan sijaisen hallussa 875 000 kappaletta, mikä vastaa 1,4 % yhtiön koko osake- ja äänimäärästä olettaen, että kaikki liikkeeseen lasketut optio-oikeudet muutetaan tulevaisuudessa osakkeiksi. Osakeomistusten ja optio-oikeuksien yhteenlaskettu osuus oli 1 024 126 kappaletta, mikä vastaa 1,6 % yhtiön osake- ja äänimäärästä olettaen, että kaikki liikkeeseen lasketut optio-oikeudet muutetaan tulevaisuudessa osakkeiksi.

Technopoliksen avainhenkilöillä on yhtiökokouksen valtuutuksella hallituksen päättämänä osakepalkkio-ohjelma, jossa avainhenkilöillä on vuonna 2011 mahdollisuus ansaita yhteensä 150 000 osaketta. Osakkeiden ansaintakriteereinä on 60 %:sti yhtiön osakekohtaisen tuloksen kasvu ja 40 %:sti yhtiön toimitilojen "like for like" -vuokrien kasvu.

Osakeomistuksen jakauma sektoreittain 31.12.2011

Sektori	Osakkeita kpl	Osakkeita %
Yritykset	3 607 687	5,7
Rahoitus- ja vakuutuslaitokset	2 827 526	4,5
Julkisyhteisöt	28 320 351	44,7
Voittoa tavoittelemattomat yhteisöt	2 632 508	4,2
Kotitaloudet	9 178 725	14,5
Ulkomaat ja hallintarekisteröidyt	16 798 725	26,5
Yhteistilillä	19 280	0,0
Yhteensä	63 385 044	100,0

Katsauskauden jälkeisiä tapahtumia

Tehnopolis ilmoitti 27.1.2012 Technopolis Ülemiste AS:n aloittavan Tallinnan lentokenttäkampuksen laajennuksen. Laajennus liittyy 15.12.2011 Viron vero- ja tullihallituksen kanssa tehtyyn sopimukseen, jolla se vuokraa kymmeneksi vuodeksi noin 11 650 neliometriä Technopolis Ülemisten lentokenttäkampukselta.

Technopolis ilmoitti 1.2.2012 aloittavansa Viestikadun 7B-vaiheen rakentamisen lähellä Kuopion yliopistoa. Investoinnin kustannusarvio on noin 9,0 miljoonaa euroa. Toimistotilojen kerrosala on noin 4 800 neliometriä ja rakennuksen bruttoala noin 6 300 neliometriä. Tiloista on esivuokrattu 53 %. Toimistotilojen arvioidaan valmistuvan joulukuussa 2012.

Technopolis ilmoitti 1.2.2012 aloittavansa Pulkovon II-vaiheen, jonka kokonaisinvestoinnin määräksi arvioidaan 42 miljoonaa euroa. Toimistojen vuokrattava kokonaispinta-ala on noin 18 750 neliometriä ja rakennusten bruttopinta-ala on 22 700 neliometriä. Arvioitu valmistumisaika on syyskuussa 2013. Laajentamalla Pulkovon kampustaan Technopolis uskoo kaksinkertaistavansa sen liikevaihdon ja lähes kolminkertaistavansa käyttökattteen vuonna 2014.

Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen ilmoitti 2.2.2012, että sen suora omistusosuus Technopolis Oyj:n osakepääomasta ja äänimäärästä oli ylittänyt yhden kymmenesosan (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 %.

Hallituksen voitonjakoesitys

Yhtiön voitonjakokelpoiset varat olivat tilikauden päättyessä 31 900 524 euroa. Hallitus ehdottaa jaettavaksi osinkoa 0,20 (0,17) euroa osaketta kohden eli yhteensä 12 677 009 euroa. Loppu ehdotetaan jätettäväksi voittovarojen tilille. Ehdotettu osinko on 49 % osakekohtaisesta tuloksesta ilman sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutosta.

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

Arvio toiminnan riskeistä ja epävarmuustekijöistä

Technopoliksen liiketoimintaan sisältyvät merkittävimmät riskit liittyvät 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 korkotermiini-, koronvaihto- ja korko-optiosopimuksia korkoriskiltä suojautumiseen. Yhtiön korkoriskipolitiikan tavoitteena on myös hajauttaa lainasopimusten korkoriski eri maturiteeteille kulloinkin vallitsevan markkinatilanteen ja yhtiössä luodun korkonäkemyksen pohjalta.

Technopoliksen kauden lopun lainasalkun rakennetta kuvaa se, että rahamarkkinakorkojen muutos yhdellä prosenttiyksiköllä muuttaisi korkokustannuksia vuositasolla 2,6 milj. euroa.

Lainoihin liittyvän korkoriskin johdosta korkoperusteet on hajautettu. Korollisista veloista 34,5 % on sidottu alle 3 kk euribor-korkoon ja 28,5 % on sidottu 3-12 kk euribor-korkoon. Korollisista veloista 37,0 % oli kiinteäkorkoisia 13-60 kuukauden ajalle.

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 8,7 vuotta. Rahoitusriskin hallitsemiseksi Technopolis käyttää laajaa rahoittajapiiriä, monipuolista rahoitusinstrumenttien valikoimaa ja ylläpitää riittävää vaka- varaisuutta.

Rahoitusmarkkinoiden epävakaus voi vaikuttaa kasvu- ja jälleenrahoituksen saatavuuteen sekä marginaaleihin 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. Muuntamisesta aiheutuneet kurssierot kirjataan tuloslaskelmaan muihin liiketoiminnan kuluihin tai rahoituskuluihin ja -tuottoihin liiketapahtuman luonteen mukaisesti.

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

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

Katsauskauden lopussa seuraavan 12 kuukauden aikana irtisanottavissa ja uudelleen neuvoteltavissa olevat toistaiseksi voimassa olevat sopimukset kattavat 53,7 (43,3) % vuokrattavista tiloista. Näiden sopimusten irtisanomisai- ka jakautuu alla olevassa taulukossa kuvatulla tavalla.

Irtisanomisai- ka kk	31.12.2011 % -vuokrattavista tiloista	31.12.2010 % -vuokrattavista tiloista
0-3	13,1	2,6
3-6	28,7	9,3
6-9	6,2	23,2
9-12	5,7	8,3
Yhteensä	53,7	43,3

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 ympäristökatselukset ennen lopullista sitoutumista kauppaan. Kiinteistöt on vakuutettu täysiarvovakuutuksella.

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 joko alen- tavasti tai kohottavasti. Markkinoiden tuottovaatimusten muutoksilla ei ole välitöntä vaikutusta yhtiön liikevaihtoon,

käyttökatteeseen eikä kassavirtaan, mutta sijoituskiinteistöjen negatiivinen arvonmuutos voi laskea yhtiön omavaraisuusastetta siten, että lainasopimusten kovenanttiehto realisoituu. Tällöin arvonmuutoksella on vaikutus kassavirtaan ja tilikauden tulokseen.

Tulevaisuuden näkymät

Konsernin johto arvioi sekä vuoden 2012 liikevaihdon että käyttökäteen kasvavan 12–15 % edellisestä tilikaudesta.

Konsernin taloudellinen tulos on riippuvainen yleisen toimintaympäristön, asiakaskunnan liiketoiminnan, rahoitusmarkkinoiden ja kiinteistöjen tuottovaatimusten kehityksestä. Niissä tapahtuvat seikat saattavat vaikuttaa vuokrausasteen, palveluiden käytön, rahoituskulujen, kiinteistöjen käypien arvojen ja toimitilojen vuokratason muutoksien kautta konsernin tulokseen.

Yhteenveto konsernin tilinpäätöksestä ja osakekohtaisista luvuista

Esittämismuutetta, 1 000 euroa

	2011	2010	2009	2008	2007
Tuloslaskelmatiedot					
Liikevaihto	92 835	81 181	76 401	72 571	56 899
Liiketoiminnan muut tuotot	1 223	1 565	2 426	5 480	5 237
Käyttökate	47 539	41 404	39 965	36 985	28 631
Liikevoitto	71 990	43 015	2 315	35 312	42 558
Tulos ennen veroja	60 015	33 587	-9 446	21 379	32 893
Tulos tilikaudelta emoyhtiön omistajille	46 700	23 254	-7 443	15 987	24 039
Tasetiedot					
Taseen loppusumma	962 879	827 611	706 090	683 564	534 156
Sijoituskiinteistöt	843 778	727 672	596 729	594 022	468 760
Rahat ja pankkisaamiset	12 507	4 485	4 519	7 146	1 076
Oma pääoma	343 167	307 602	261 843	275 704	207 167
Korollinen vieras pääoma	547 712	457 868	388 702	350 272	277 851
Tunnusluvut ja liiketoimintatiedot					
Operatiivinen tulos ¹⁾	24 624	20 941	21 656	15 121	
Operatiivisen tuloksen muutos, % ¹⁾	17,59	-3,30	43,22		
Liikevaihdon muutos, %	14,35	6,26	5,28	27,54	26,9
Käyttökateen muutos, %	14,82	3,60	8,06	29,18	26,13
Liikevoitto/liikevaihto, %	77,55	52,99	3,03	48,66	74,8
Oman pääoman tuotto, % (ROE)	15,00	8,24	-2,79	6,57	12,93
Sijoitetun pääoman tuotto, % (ROI)	8,95	6,15	1,87	7,14	9,87
Omavaraisuusaste, %	35,84	37,38	37,30	40,52	38,96
Nettovelkaantumisaste, %	155,96	147,39	146,72	124,45	133,6
Korkokate, %	523,00	438,52	55,88	217,07	412,57
Koronmaksukyky ¹⁾	3,67	4,87	3,78	2,23	
Luototusaste, % ¹⁾	59,98	58,04	59,11	55,62	
Henkilöstö konserniyhtiöissä, keskimäärin	158	135	152	165	142

	2011	2010	2009	2008	2007
Osakekohtaiset tiedot					
Tulos/osake, laimentamaton, euro	0,74	0,38	-0,13	0,31	0,58
Tulos/osake, laimennusvaikutuksella oikaistu, euro	0,73	0,38	-0,13	0,31	0,58
Oma pääoma/osake, euro	5,21	4,69	4,57	4,80	4,69
Osakkeiden (osakeanti-oikaistu) lukumäärä, keskimäärin	63 385 044	61 040 730	57 345 341	52 029 796	41 407 380
Osakkeiden (osakeanti-oikaistu) lukumäärä, kauden lopussa	63 385 044	63 385 044	57 345 341	57 345 341	44 107 501
Osinko/osake, euro	0,20 ¹²⁾	0,17	0,15	0,12	0,15
Osinko tuloksesta, %	27,15 ¹²⁾	44,62	-115,57	39,05	25,84
Efektiivinen osinkotuotto, %	5,97 ¹²⁾	4,17	4,84	4,17	2,58
Osakkeiden markkina-arvo, euro	212 339 897	258 610 980	177 770 557	165 154 582	256 264 581
Osakkeiden vaihto, kpl	30 084 022	22 547 191	18 870 550	33 013 701	21 519 642
Osakkeiden vaihto keskimääräisestä lukumäärästä, %	47,46	36,94	32,91	63,45	51,97
Kurssit, euro					
Ylin kurssi	4,42	4,24	3,96	6,48	8,31
Alin kurssi	2,61	2,96	1,95	2,26	4,55
Keskikurssi	3,59	3,59	3,01	4,84	6,85
Kurssi 31.12.	3,35	4,08	3,10	2,88	5,81

Konsernin laaja tuloslaskelma, tase, rahavirtalaskelma ja oman pääoman muutoslaskelma

Esittämismuutetta, 1 000 euroa

	2011	2010	2009	2008	2007
Muut tunnusluvut					
Liiketoiminnan rahavirta/ osake, euro	0,48	0,41	0,51	0,39	0,39
Taloudellinen vuokrausaste, %	95,06	94,44	94,36	96,54	96,80
Nettotuotto-% kiinteistöjen tasearvosta	7,80	7,65	7,60	7,60	7,45
Bruttoinvestoinnit taseen pitkäaikaisiin varoihin	150 029	134 387	66 029	143 273	88 962
Like-for-like, vertailukel- poisten kohteiden vuokra- tuottojen muutos, % ¹⁾	6,80	-1,85	-0,43		
P/E-luku	4,55	10,71	-23,88	9,37	10,01

1) Ko. tunnuslukuja on laskettu vain vuodesta 2008 alkaen, minkä vuoksi niitä ei voida esittää sitä edeltäviltä vuosilta

2) Osingonjakoehdotus

KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA			
	Liitetieto	2011	2010
Liikevaihto	1, 2	92 835	81 181
Liiketoiminnan muut tuotot	2	1 223	1 565
Työsuhde-etuuksista aiheutuvat kulut	3	-10 341	-9 136
Poistot	4	-1 831	-1 132
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokset	10	26 282	2 743
Liiketoiminnan muut kulut	5	-36 177	-32 207
Liikevoitto		71 990	43 015
Rahoitustuotot yhteensä	6	2 180	440
Rahoituskulut yhteensä	6	-14 187	-9 840
Osuus osakkuusyritysten tuloksista	13	32	-27
Voitto ennen veroja		60 015	33 587
Tuloverot	7	-11 219	-10 127
Tilikauden tulos		48 795	23 461
Muut laajan tuloksen erät	6, 7, 18		
Muuntoerot		62	
Myytavissä olevat rahoitusvarat		47	24
Johdannaiset		-4 388	
Muihin laajaan tulokseen eriin liittyvät verot		1 129	-6
Tilikauden muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen		-3 151	18
Tilikauden laaja tulos yhteensä		45 645	23 479
Tilikauden tuloksen jakautuminen			
Emoyhtiön osakkeenomistajille		46 700	23 254
Määräysvallattomille omistajille		2 095	206
Yhteensä		48 795	23 461
Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen			
Emoyhtiön osakkeenomistajille		43 549	23 272
Määräysvallattomille omistajille		2 095	206
Yhteensä		45 645	23 479
Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos	8		
Osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä, keskimäärin		63 385 044	61 040 730
Osakekohtainen tulos, laimentamaton, euro		0,74	0,38
Osakkeiden laimennusvaikutuksella oikaistu lukumäärä, keskimäärin		63 556 767	61 186 677
Osakekohtainen tulos, laimennettu, euro		0,73	0,38

Esittämisvaluutta, 1 000 euroa

KONSERNIN TASE			
	Liitetieto	31.12.2011	31.12.2010
VARAT			
Pitkäaikaiset varat			
Aineettomat hyödykkeet	9	6 724	4 049
Valmiit sijoituskiinteistöt	10	843 778	727 672
Rakenteilla olevat sijoituskiinteistöt	10	61 698	54 058
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	11	4 310	3 940
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat	12	7 707	7 176
Osuudet osakkuusyrittäksissä	13	5 386	5 584
Sijoitukset ja saamiset	14	6 821	7 466
Laskennalliset verosaamiset	15	2 566	4 414
Pitkäaikaiset varat yhteensä		938 989	814 359
Lyhytaikaiset varat			
Lyhytaikaiset saamiset	16	11 382	8 766
Rahat ja pankkisaamiset	17	12 507	4 485
Lyhytaikaiset varat yhteensä		23 890	13 252
VARAT YHTEENSÄ		962 879	827 611
OMA PÄÄOMA JA VELAT			
Oma pääoma			
Osakepääoma	19	96 914	96 914
Ylikurssirahasto		18 551	18 551
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		84 190	84 100
Muut rahastot		-3 093	120
Muuntoerot		-645	
Edellisten tilikausien voitto		87 421	74 414
Tilikauden voitto		46 700	23 254
Emoyhtiön osakkeenomistajien osuus omasta pääomasta		330 038	297 352
Määräysvallattomien omistajien osuus omasta pääomasta		13 129	10 250
Oma pääoma yhteensä		343 167	307 602
Velat			
Pitkäaikaiset velat	20	469 875	411 216
Laskennalliset verovelat	15	45 972	41 436
Lyhytaikaiset velat	20	103 864	67 357
Velat yhteensä		619 712	520 009
OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ		962 879	827 611

KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA			
	2011	2010	
Liiketoiminnan rahavirta			
Tilikauden tulos	48 795	23 461	
Oikaisut:			
Sijoituskiinteistöjen arvomuutokset	-26 282	-2 743	
Poistot	1 831	1 132	
Osuus osakkuusyhtiöiden tuloksista	-32	27	
Luovutusvoitot	26	-2 015	
Muut oikaisut, joihin ei liity maksutapahtumaa	601	697	
Rahoitustuotot ja -kulut	12 007	9 401	
Verot	11 219	10 127	
Käyttöpääoman muutos	-901	1 651	
Saadut korot	182	397	
Saadut osingot	12	8	
Maksetut korot ja maksut	-10 241	-7 162	
Muut rahoituserät liiketoiminnasta	-2 403	-3 094	
Maksetut verot	-4 350	-6 839	
Liiketoiminnan rahavirta	30 466	25 045	
Investointien rahavirta			
Investoinnit muihin sijoituksiin	-5	-475	
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	-98 132	-54 166	
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-4 361	-2 413	
Myönnetty lainat	-81		
Lainasaamisten takaisinmaksut	128	4 071	
Luovutustulot muista sijoituksista	406	1 520	
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutustulot	160	2 210	
Tytäryritysten hankinta		-11 881	
Ostetut osakkuusyhtiöosakkeet	-723		
Myydyt osakkuusyhtiöosakkeet	868		
Investointien rahavirta	-101 741	-61 134	
Rahoituksen rahavirta			
Pitkäaikaisten lainojen lisäys	113 325	43 742	
Pitkäaikaisten lainojen vähennys	-36 825	-31 556	
Maksetut osingot	-10 772	-8 601	
Maksullinen osakeanti		20 489	
Määräysvallattomien pääomansijoitus	784		
Lyhytaikaisten lainojen muutokset	12 867	11 980	
Rahoituksen rahavirta	79 378	36 055	
Rahavarojen muutos			
	8 103	-34	
Valuuttakurssien muutosten vaikutus	-81		
Rahavarat tilikauden alussa	4 485	4 519	
Rahavarat tilikauden lopussa	12 507	4 485	

Esittämismuutetta, 1 000 euroa

OMAN PÄÄOMAN MUUTOSLASKELMA

	Emoyrityksen omistajille kuuluva oma pääoma							Emoyrityksen omistajille kuuluva oma pääoma	Määräysvallattomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
	Osakepääoma	Ylikurssi-rahasto	Käyvän arvon rahasto	Suojaus-instrumentti-rahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Muuntoerot	Kertyneet voittovarajat			
Oma pääoma 1.1.2010	96 914	18 551	102		63 842		82 422	261 830	13	261 843
Laaja tulos										
Tilikauden tulos							23 254	23 254	206	23 461
Muut laajan tuloksen erät										
Myytävissä olevat rahoitusvarat			18					18		18
Tilikauden laaja tulos yhteensä			18				23 254	23 272	206	23 479
Liiketoimet omistajien kanssa										
Osingonjako							-8 602	-8 602		-8 602
Emissiovoitto					20 193			20 193		20 193
Hallituksen jäsenten osakepalkkiot					65		-71	-6		-6
Osakesidonnainen palkitseminen							664	664		664
Muut muutokset									10 031	10 031
Liiketoimet omistajien kanssa					20 258		-8 009	12 249	10 031	22 280
Oma pääoma 31.12.2010	96 914	18 551	120		84 100		97 668	297 352	10 250	307 602
Oma pääoma 1.1.2011	96 914	18 551	120		84 100		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						62		62		62
Johdannaiset				-3 247				-3 247		-3 247
Myytävissä olevat rahoitusvarat			35					35		35
Tilikauden laaja tulos yhteensä			35	-3 247		62	46 700	43 549	2 095	45 645
Liiketoimet omistajien kanssa										
Osingonjako							-10 775	-10 775		-10 775
Hallituksen jäsenten osakepalkkiot					90		-87	3		3
Osakesidonnainen palkitseminen							560	560		560
Muut muutokset							-650	-650	784	134
Liiketoimet omistajien kanssa					90		-10 953	-10 863	784	-10 079
Oma pääoma 31.12.2011	96 914	18 551	155	-3 247	84 190	62	133 415	330 038	13 129	343 167

YRITYKSEN PERUSTIEDOT

Technopolis on teknologiayritysten toimintaympäristöihin erikoistunut yhtiö, 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 2012 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 31.12.2011 voimassa olevia, EU:ssa käyttöön hyväksytyjä IAS- ja IFRS-standardeja sekä SIC- ja IFRIC-tulkintoja. Tilinpäätöstiedot esitetään tuhansina euroina.

Konsernitilinpäätöksessä sijoituskiinteistöt, myytävissä olevia rahoitusvarat, johdannaissopimukset 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 1.1.2011 kuten IFRIC 14, IFRIC 19, uudistettu IAS 24 ja muutettu IAS 32. Standardimuutosten vaikutukset konsernin tilinpäätökseen ovat vähäiset. IFRS-standardeihin tehdyt parannukset (Improvements to IFRSs

muutokset, toukokuu 2010) sisältävät tarkennuksia eri standardeihin, mutta muutokset eivät olleet merkittäviä konsernitilinpäätöksen kannalta.

Konsernitilinpäätöksen laajuus

Konsernitilinpäätös käsittää emoyhtiö Technopolis Oyj:n sekä ne tytäryhtiöt, joissa emoyhtiö hallitsee suoraan tai välillisesti yli 50 % 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 ehdollisessa kauppahintavelassa kirjataan tulosvaikutteisesti. Hankinnoissa, joihin on sovellettu IFRS 3 -standardia, hankittujen kohteiden yksilöitävissä olevat varat, velat ja ehdolliset velat arvostetaan hankinta-ajankohdan käyppiin 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 koh-

distaa määräysvallattomille omistajille silloinkin, kun ne ylittävät heidän sijoitustensa määrän.

Konsernin sisäiset liiketapahtumat, käyttöomaisuushyödykkeiden sisäiset katteet, 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 eränä osana omaa pääomaa.

Osakkuusyrietykset on yhdistelty pääomaosuusmenetelmällä. Konsernin osuus osakkuusyrietyksen tilikauden voitosta tai tappiosta esitetään laajassa tuloslaskelmassa omana eränä. Jos konsernin osuus osakkuusyrietyksen tappiosta ylittää kirjanpitoarvon, kirjanpitoarvon ylittävää tappiota ei yhdistellä, ellei konserni ole sitoutunut osakkuusyrietyksen veloitteiden täyttämiseen.

Tytäryhtiöt, jotka ovat keskinäisiä kiinteistöosakeyhtiöitä, 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 tällaisella tytäryhtiöllä on laajassa tuloslaskelmassa tai taseessa erä, jotka yksinomaan kuuluvat konsernille tai muille omistajille, on nämä huomioitu sen mukaisesti myös konsernitilinpäätöksessä. Suhteellisella yhdistelyllä yhdisteltäessä määräysvallattomille kuuluvaa osuutta ei synny.

Valuuttamääräiset erät

Konsernitilinpäätös on esitetty euroina, joka on konsernin emoyrityksen toiminta- ja esittämismuuttua. Valuuttamääräiset liiketapahtumat on kirjattu tilikauden aikana tapahtumapäivän kurssiin. Tilikauden päättymispäivänä avoimena olevat ulkomaan rahan määräiset monetaariset erät on arvostettu tilinpäätöspäivän kurssieja käyttäen. Monetaarisia erä ovat raha- sekä sellaiset varat ja velat, jotka saadaan tai maksetaan kiinteään tai määritettävissä olevaan määrään rahayksikköjä. Ulkomaan rahan määräisistä liiketapahtumis-

ta ja monetaaristen erien muuntamisesta syntyneet voitot ja tappiot on käsitelty tulosvaikutteisesti.

Ulkomaisten konserniyritysten laajojen tuloslaskelmien muuntaminen eri kurssilla kuin tase aiheuttaa taseessa omaan pääomaan kirjattavan muuntoeron, jonka muutos kirjataan muihin laajan tuloksen eriin. Ulkomaisten tytäryritysten hankintamenon eliminoinnista sekä hankinnan jälkeen kertyneiden oman pääoman erien muuntamisesta syntyneet muuntoerot kirjataan muihin laajan tulokseen eriin. Kun tytäryritys myydään kokonaan tai osittain, kertyneet muuntoerot siirretään tulosvaikutteiseksi osana myyntivoittoa tai -tappiota.

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

Tuloutusperiaatteet

Konsernin liikevaihto koostuu pääosin liiketoiminnasta saaduista toimitilojen vuokratuotoista, palvelutuotoista ja yrityskehityspalvelutuotoista. Liikevaihto on oikaistu välillisillä veroilla, myynnin oikaisuerillä ja valuuttamääräisen myynnin kurssierolla. Konsernin tuotot kirjataan, kun on todennäköistä, että liiketoimeen liittyvä taloudellinen hyöty koituu yhteisön hyväksi. Vuokratuotot sijoituskiinteistöistä on kirjattu tuotoiksi IAS 17:n mukaisesti tulosvaikutteisesti tasasuuruksina erinä koko vuokratuotokaudelle. 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 kehittämissohjelmiin saadut avustukset esitetään liiketoiminnan muissa tuotoissa. Kehittämissohjelmiin kohdistuvat kulut ovat liiketoiminnan muissa kuluissa ja työsuhte-etuuksista aiheutuneissa kuluissa.

Verot

Tilikauden verokulu sisältää tilikauden verotettavaan tuloon perustuvan veron, aikaisempien tilikausien verojen oikaisut ja laskennallisten verojen muutokset. Laskennallisia vero-

velkoja syntyy, kun omaisuuserän kirjanpitoarvo konsernitaseessa ylittää sen verotuksellisen arvon. Laskennalliset verovelat on kirjattu kokonaisuudessaan. Laskennallisia verosaamiaisia syntyy, kun omaisuuserän kirjanpidollinen arvo konsernitaseessa alittaa verotuksellisen arvon. Laskennallisia verosaamiaisia on kirjattu siihen määrään asti, kun on oletettavissa, että ne pystytään hyödyntämään tulevaisuuden verotettavaa tuloa vastaan. Laskennallisten verojen laske- misessa on käytetty tilinpäätöspäivänä vahvistettua yhteisöverokantaa.

Aineettomat hyödykkeet ja aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet

Aineettomat hyödykkeet ja aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet arvostetaan kertyneillä poistoilla ja arvonalentumisilla vähennettyyn alkuperäiseen hankintamenuon ja ne poistetaan niiden taloudellisen vaikutusaikana ennalta laadittujen poistosuunnitelmien mukaisesti. Aineettomat oikeudet poistetaan pääosin 20 %:n ja koneet ja kalusto 25 %:n tasapoistoilla alkuperäisestä hankintamenuosta. 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.

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. 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 il-

man arvonalentumistappion kirjaamista eikä mahdolliseen liikearvoon tehtyä arvonalentumistappiota peruuteta.

Konsernissa ei ole tilinpäätöshetkellä hyödykkeitä, joiden taloudellinen vaikutusaika olisi arvioitu rajoittamattomaksi, tai liikearvoa, joiden 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 ai-noastaan pieniä toimitiloja kiinteistöissä, jotka ovat muuten määritettävissä sijoituskiinteistöiksi. Tämän vuoksi omassa käytössä olevia tiloja ei ole kirjattu erikseen hankintamenomallin mukaisesti, vaan ne sisällytetään käyvän arvon laskentaan.

Sijoituskiinteistöjen arvomuutos kirjataan omana eränään laajaan tuloslaskelmaan. Tilikaudella syntynyt sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos johtuu koko vuoden valmiina olleiden ja omistettujen kiinteistöjen arvomuutoksen lisäksi tilikaudella rakenteilla olevien kiinteistöjen määrittämisestä käypään arvoon ja tilikaudella kirjatuihin hankintamenon 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 kassavirtapohjaisesti.

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

Tulevaisuuden tuotot perustuvat olemassa oleviin sopimuksiin. Olemassa olevat sopimukset katsotaan päättyväksi niiden ensimmäisen mahdollisen irtisanomis- hetken ja sen jälkeisen irtisanomisajan päätyttyä. Tämän jälkeen toimitilat oletetaan vuokrattavan markkinavuokralla. Markkinavuokra on yhtiön itse määrittämä vuokra, joka määritetään sekä tila- että kiinteistökohtaisesti. Myös arvonmäärittämisvaiheessa tyhjänä oleville tiloille määritetään markkinavuokra. Vajaakäyttöaste 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 omistusosuuteen kohdistuvat hoito-, pienkorjaus- ja kunnossapitokustannukset koko laskentakaudelle. Kustannukset korotetaan vuosittain inflaatio-odotuksella. Jäännösarvon laskennassa käytetyt kunnossapitokustannukset perustuvat sisäisiin kohdekohtaisiin arvioihin.

Arvioidun tulevaisuuden tuottojen ja kulujen nettokassavirta diskontataan nykyhetkeen nettotuottovaatimuksesta ja inflaatio-odotuksesta saadulla diskonttokorolla. Käytettävä nettotuottovaatimus on kahden ulkopuolisen arvioitsijan an-

taman 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

Rakenteilla olevat sijoituskiinteistöt arvostetaan käypään arvoon edellyttäen, että käypä arvo on luotettavasti määriteltävissä. Rakenteilla olevien sijoituskiinteistöjen käypä arvo määritetään samalla laskentamallilla kuin yhtiön valmiiden sijoituskiinteistöjen käypä arvo.

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 rahoitusleasingisopimuksiksi ja muiksi vuokrasopimuksiksi sen perusteella, missä määrin vuokratun hyödykkeen omistamiselle ominaiset riskit tulevat vuokralle ottajalle tai vuokralle antajalle. Rahoitusleasingisopimuksiksi 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

Vuokralle antaja kirjaa rahoitusleasingisopimukset vuokrasopimuksen alkamispäivänä taseeseen saamisiksi hyödykkeen nettosijoitusarvoon. Vuokralle antaja käsittelee saatavia lea-

singvuokria pääoman palautuksena ja rahoitustuottona. Rahoitustuotot kirjataan sillä perusteella, joka tuottaa vuokralle antajan jäljellä olevalle nettosijoitukselle vuokrasopimukseen kultakin tilikaudelta samansuuruisen tuottoasteen. Tilikauden leasingvuokramaksut, lukuun ottamatta palveluista aiheutuvia menoja, kirjataan vuokrasopimukseen tehtyä bruttosijoitusta vastaan siten, että ne vähentävät sekä pääomaa että kertymätöntä rahoitustuottoa.

Konserniyhtiöillä ei ole vuokralle annettuna sellaisia pitkäaikaisia toimitilavuokrasopimuksia, jotka luokitellaan rahoitusleasingisopimuksiksi.

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

Konserni vuokralle ottajana

Vuokralle ottaja kirjaa rahoitusleasingisopimukset 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.

Konserniyhtiöillä on vuokralle otettuna sellaisia pitkäaikaisia toimitilavuokrasopimuksia, jotka luokitellaan rahoitusleasingisopimuksiksi. Tällöin kiinteistöjen omistamiselle ominaiset riskit ja edut ovat siirtyneet vuokralle ottajalle.

Rahoitusinstrumentit

Rahoitusinstrumentit ryhmitellään käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattaviin rahoitusvaroihin ja -velkoihin, lainoihin ja muihin saamisiin, myytävissä oleviin rahoitusvaroihin sekä jaksotettuun hankintamenoön kirjattaviin rahoitusvelkoihin.

Koron- ja valuutanvaihtosopimukset on luokiteltu käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattaviin rahoitusvaroihin ja -velkoihin. Ne merkitään kirjanpitoon alun perin hankintameno, joka vastaa niiden käypää arvoa. Hankinnan jälkeen sopimukset arvostetaan käypään arvoon. Koron- ja valuutanvaihtosopimusten käypä arvo määritetään diskonttaamalla kaikki sopimuksiin liittyvät tulevaisuuden rahavirrat arvostushetkeen vastapuolen hinnoittelumallien ja -tapojen mukaisesti. Tilikaudella 2011 koron- ja valuutanvaihtosopimusten positiiviset ja negatiiviset käyvän arvon muutokset kirjattiin 30.4.2011 asti tulosvaikutteisesti. Konserni muutti kirjauskäytäntöä kesken tilikauden ja noudattaa nyt IAS 39 -standardin mukaista suojauslaskentaa koronvaihtosopimusten osalta 1.5.2011 lukien, minkä seurauksena johdannaisinstrumenttien käyvän arvon muutokset suojauslaskennan kriteerit täyttävissä tehokkaissa johdannaisinstrumenteissa on kirjattu 1.5.2011 alkaen muihin laajan tuloksen eriin johdannaisiin. Käyvän arvon muutokset johdannaisinstrumenteissa, jotka eivät täytä suojauslaskennan vaatimuksia, kirjataan tulosvaikutteisesti. Konsernin voimassaolevat koronvaihtosopimukset täyttävät pääosin suojauslaskennan kriteerit.

Lainat ja muut saamiset sekä kaikki rahoitusvelat, paitsi johdannaiset, esitetään taseessa jaksotettuun hankintameno, käyttäen efektiivisen koron menetelmää. Transaktiokulut sisällytetään niiden alkuperäiseen hankintameno. Myyntisaamiset arvostetaan kirjanpidossa niiden alkuperäiseen arvoon vähennettynä saatavien arvioidulla arvonalennuksella. Epävarmojen saamisten ja luottotappioiden tilanne arvioidaan säännöllisesti.

Myytäviksi olevat rahoitusvarat sekä käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat ja -velat arvostetaan käypään arvoon käyttäen noteerattuja markkinahintoja ja -kursseja tai kolmansilta osapuolilta saatuja arvonmäärittämisselmiä. Myytävissä olevien rahoitusvarojen käyvän arvon muutokset kirjataan muihin laajan tuloksen eriin ja esitetään käyvän arvon rahastossa verovaikutuksella vähennettynä omassa pääomassa. Kun tällainen omaisuuserä myydään, kertyneet käyvän arvon muutok-

set kirjataan omasta pääomasta tulosvaikutteisesti. Konserni arvioi jokaisena raportointikauden päättymispäivänä, onko olemassa näyttöä siitä, että jonkin rahoitusvaran arvo olisi alentunut. Osakesijoitukset luokitellaan myytävissä oleviin rahoitusvaroihin. Ne listaamattomat osakkeet, joiden käypää arvoa ei voida luotettavasti määrittää, kirjataan hankintameno arvonalennuksilla vähennettynä.

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

Korolliset velat kirjataan taseeseen jaksotettuun hankintameno, käyttäen efektiivisen koron menetelmää. Lyhytaikainen korollinen vieras pääoma sisältää yrityksen liikkeelle laskemat yritystodistukset.

Työsuhde-etuudet

Kaikki konsernin työntekijät kuuluvat maksuperusteisiin järjestelmiin ja eläkejärjestelyistä aiheutuvat suoritukset kirjataan laajaan tuloslaskelmaan sillä tilikaudella, jota suoritus koskee.

Avainhenkilöiden vapaaehtoiset eläkejärjestelyt on käsitelty maksupohjaisina, koska konsernin oikeudellinen ja tosiasiallinen velvoite rajoittuu määrään, jonka se suorittaa työsuhteen jälkeisiä etuuksia koskevaan järjestelyyn.

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-etuu-

na 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 työsuhte-etuuksista aiheutuneiksi kuluiksi ja omaan pääomaan. Arvioiden muutokset kirjataan tulosvaikutteisesti. Kun optio-oikeuksia käytetään, osakemerkintöjen perusteella saadut rahasuoritukset (mahdollisilla transaktiomenoilla oikaistuna) kirjataan osakepääomaan (kirjanpidollinen vasta-arvo) ja sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon.

Yhtiöllä 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 työsuhte-etuuksista aiheutuneiksi kuluiksi ja konsernin omaan pääomaan. Rahana suoritettava osuus kirjataan oikeuden syntymisajanjakson aikana työsuhte-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 tarkasteluhetkellä. Yhtiöllä ei ole tällaisia varauksia.

Ehdollinen velka on aikaisempien tapahtumien seurauksena syntynyt mahdollinen velvoite, jonka olemassaolo varmistuu vasta konsernin määräysvallan ulkopuolella olevan epävarman tapahtuman realisoituessa. Myös sellainen

olemassa oleva velvoite, joka ei todennäköisesti edellytä maksuvelvoitteen täyttämistä tai jonka suuruutta ei voida luotettavasti määrittää, luokitellaan ehdolliseksi velaksi. Ehdolliset velat esitetään liitetiedoissa.

Käyttökate

Käyttökate esittää yhtiön tilikauden tuloksen ennen poistoa, sijoituskiinteistöjen arvomuutosta, rahoitustuottoja ja -kuluja sekä tuloveroja. Käyttökateprosentti lasketaan jakamalla käyttökate liikevaihdolla.

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.

Operatiivinen tulos

Operatiivisessa tuloksessa esitetään yhtiön tilikauden tulos lukuun ottamatta tilikauden aikaista sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutosta, rahoitusinstrumenttien käyvän arvon muutosta sekä mahdollisia kertaluonteisia eriä, kuten luovutusvoittoja ja -tappioita. Yhtiöllä on koron- ja valuutanvaihtosopimuksia, jotka eivät täytä IFRS:n mukaisia suojauslaskennan edellytyksiä, ja näiden rahoitusinstrumenttien käyvän arvon muutokset on kirjattu tulosvaikutteisesti. Lisäksi operatiivisessa tuloslaskelmassa esitetään näihin liittyvät verot ja laskennalliset verot.

Operatiivisesta tuloksesta erotetut erät, sekä niiden vero vaikutus, esitetään ei-operatiivisessa tuloslaskelmassa. Sekä operatiivisesta että ei-operatiivisesta tuloksesta on laskettu osakekohtainen tulos EPRAn ohjeistuksen mukaisesti. Operatiivinen ja ei-operatiivinen tulos ja niistä

lasketut osakekohtaiset tulokset yhteensä täsmäävät yhtiön tilikauden tulokseen ja osakekohtaiseen tulokseen.

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. Konsernin lähipiiriin 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 oletuksia. Konsernin tilinpäätöksen merkittävimmät arviot liittyvät sijoituskiinteistöjen käyvän arvon laskentamallissa käytettäviin parametreihin. Merkittävin yksittäinen muuttaja, jolla voi olla olennainen vaikutus sijoituskiinteistöjen käypään arvoon, on markkinoiden tuottovaatimus. Yhtiön 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, käyttöas-

teiden ja hoitokulujen osalta. Arvioita ja oletuksia tehtäessä johto on käyttänyt parhaita tietämystään, joka sillä tilinpäätöshetkellä on. Tulevaisuuden toteumat saattavat poiketa tämän hetken arvioista.

Uusien tai muutettujen IFRS-standardien soveltaminen

Konserni on huomioinut IASB:n tilikaudella julkaisemat uudet standardit ja tulkinnot ja ottaa nämä käyttöön tulevilla tilikausilla niiden voimaan astuessa.

Uudistettu IAS 1 Tilinpäätöksen esittäminen, uudistettu IAS 12 Tuloverot, IFRS 9 Rahoitusinstrumentit, IFRS 11 Yhteisjärjestelyt, konsernitilinpäätöstä koskevat IFRS 10 ja IFRS 12 sekä IFRS 13 Käypään arvoon arvostaminen -standardit saattavat vaikuttaa konsernin tuleviin tilinpäätöksiin.

Muilla tilikauden aikana julkaistuilla uusilla standardeilla tai standardimuutoksilla, kuten uudistettu IAS 19 ja uudistettu IFRS 7 Rahoitusinstrumentit: tilinpäätöksessä esitettävät tiedot, tai tulkinnoilla ei arvioida olevan olennaista vaikutusta konsernin tuleviin tilinpäätöksiin.

Esittämismuutetta, 1 000 euroa

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. Viron liiketoiminnasta tuli osa konsernia lokakuussa 2010, minkä vuoksi luvut eivät ole vertailuvuoden kanssa vertailukelpoiset.

Konsernin johto seuraa segmenttien liikevaihto- ja käyttökateasoja. Segmenttien käyttökateet on laskettu laatimisperiaatteissa määritellyllä tavalla. Konsernilla ei ole toimintasegmenttien välillä olennaisia sisäisiä eriä liikevaihdossa eikä käyttökateissa.

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 sisäiset lainat. Segmentin varat sisältävät ne erät, jotka voidaan suoraan kohdistaa raportoiville segmenteille, kuten sijoituskiinteistöt.

2011	Suomi	Venäjä	Viro	Muut	Konserni yhteensä
Liikevaihto vuokraus-					
toiminnasta	73 425	2 569	4 420	-14	80 400
Liikevaihto palveluista	11 766	365	250	53	12 434
Liikevaihto	85 192	2 933	4 670	39	92 835
Liiketoiminnan muut tuotot	957	0	29	237	1 223
Liiketoiminnan kulut	-41 326	-3 164	-1 567	-461	-46 518
Käyttökate	44 823	-231	3 132	-185	47 539
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokset				26 282	26 282
Poistot				-1 831	-1 831
<i>Liikevoitto</i>				71 990	71 990
Rahoitustuotot ja -kulut				-11 976	-11 976
<i>Tulos ennen veroja</i>				60 015	60 015
Tuloverot				-11 219	-11 219
<i>Tilikauden tulos</i>	<i>44 823</i>	<i>-231</i>	<i>3 132</i>	<i>1 071</i>	<i>48 795</i>
Varat	840 188	62 522	79 037	-18 868	962 879

2010	Suomi	Venäjä	Viro	Muut	Konserni yhteensä
Liikevaihto vuokraus-					
toiminnasta	68 789	212	975	-59	69 916
Liikevaihto palveluista	11 128	61	68	9	11 266
Liikevaihto	79 916	273	1 043	-51	81 181
Liiketoiminnan muut tuotot	1 507	0	0	59	1 565
Liiketoiminnan kulut	-39 201	-2 238	-268	364	-41 343
Käyttökate	42 222	-1 965	775	372	41 404
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokset				2 743	2 743
Poistot				-1 132	-1 132
<i>Liikevoitto</i>				43 015	43 015
Rahoitustuotot ja -kulut				-9 427	-9 427
<i>Tulos ennen veroja</i>				33 587	33 587
Tuloverot				-10 127	-10 127
<i>Tilikauden tulos</i>	<i>42 222</i>	<i>-1 965</i>	<i>775</i>	<i>-17 571</i>	<i>23 461</i>
Varat	728 734	47 867	73 644	-22 635	827 611

	2011	2010
2. LIIKEVAIHTO JA LIIKETOIMINNAN MUUT TUOTOT		
Liikevaihto vuokraus-		
toiminnasta		80 400
Liikevaihto palveluista		12 434
Liikevaihto yhteensä		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 1 685 tuhatta euroa (1 179 tuhatta euroa vuonna 2010).

Konsernin vuokrattava pinta-ala oli vuoden lopussa yhteensä 576 900 kerrosneliometriä (527 800 kerrosneliometriä 31.12.2010). Konsernin taloudellinen vuokrausaste vuoden lopussa oli 95,1 % (94,4%).

Konsernin vuokrasopimuskanta oli vuoden lopussa 215,4 milj. euroa (135,3 milj.euroa). Vuokratuottojen kertymät on laskettu nykyisten vuokrasopimusten mukaisesti ilman indeksikorotuksia. Toistaiseksi voimassa olevat sopimukset on huomioitu sopimuksissa mainitun irtisanomisajan päättymiseen asti.

Liiketoiminnan muut tuotot	1 223	1 565
----------------------------	-------	-------

Liiketoiminnan muut tuotot sisältävät pääosin erilaisiin kehittämissuunnitelmiin saatuja toiminta-avustuksia. Kehittämissuunnitelmiin kohdistuvat kulut ovat liiketoiminnan muissa kuluissa ja henkilöstökuluissa.

Esittämismuutetta, 1 000 euroa

	2011	2010
3. TYÖSUHDE-ETUUKSISTA AIHEUTUVAT KULUT		
Palkat ja palkkiot	8 234	7 379
Eläkekulut, maksupohjaiset järjestelyt	1 332	1 110
Aktivoidut työsuhde-etuuksista aiheutuvat kulut	-422	-343
Myönnetty osakeoptiot	405	664
Osakepalkkiojärjestelmä, osakkeina maksettava osuus	155	
Osakepalkkiojärjestelmä, rahana maksettava osuus	189	
Muut henkilösivukulut	448	327
Työsuhde-etuuksista aiheutuvat kulut yhteensä	10 341	9 136
Konsernin palveluksessa oli keskimäärin, henkilöä	158	135

Johdon työsuhde-etuudet esitetään liitetietojen kohdassa 22.

4. POISTOT		
Poistot hyödykeryhmittäin		
Aineettomat hyödykkeet	640	483
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet:		
Koneet ja kalusto	1 190	648
Poistot yhteensä	1 831	1 132

5. LIIKETOIMINNAN MUUT KULUT		
Toimitilakulut	21 847	18 882
Palvelukulut	5 960	6 885
Muut liiketoiminnan kulut	8 349	6 440
Myyntitappio osakkuusyhtiön myynnistä	21	
Liiketoiminnan muut kulut yhteensä	36 177	32 207
Muut liiketoiminnan kulut sisältävät tilintarkastajalle maksettuja palkkioita seuraavasti:		
Tilintarkastus	44	24
Todistukset ja lausunnot	23	5
Muut palvelut	257	153
Tilintarkastajan palkkiot yhteensä	324	181

	2011	2010
6. RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT		
Rahoitustuotot		
Osinkotuotot myytävissä olevista sijoituksista	12	8
Luovutusvoitot sijoituksista	10	
Korkotuotot rahoitusleasingsaamisista		209
Muut korkotuotot	270	223
Johdannaisten positiivinen käyvän arvon muutos	1 822	81
Valuuttakurssivoitot	64	
Yhteensä	2 180	521
Rahoituskulut		
Arvonlukumiset myytävissä olevista sijoituksista		
Korkokulut yritystodistuksista	-557	-192
Korkokulut rahoitusleasingsopimuksista	-876	-672
Aktivoidut korkokulut	1 042	465
Muut korkokulut	-11 637	-7 830
Johdannaisten negatiivinen käyvän arvon muutos	-114	-261
Valuuttakurssitappiot	-920	-101
Muut rahoituskulut	-1 125	-1 251
Yhteensä	-14 187	-9 840

Valuuttakurssivoitot ja -tappiot ovat syntyneet ruplammääräisten liiketapahtumien muuntamisesta euroiksi.

Technopolis-konserni käyttää johdannaisinstrumentteja (pääosin koronvaihtosopimuksia) suojautuakseen markkinakorkojen muutoksista johtuvalta riskiltä. Konserni kirjasi 30.4.2011 asti positiiviset ja negatiiviset käyvän arvon muutokset 1,7 milj. euroa tulosvaikutteisesti. Konserni muutti kirjauskäytäntöä ja noudattaa 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. Käyvän arvon muutokset johdannaisinstrumenteissa, jotka eivät täytä suojauslaskennan vaatimuksia, kirjataan tuloslaskelmaan. Konsernin voimassaolevat koronvaihtosopimukset täyttävät pääosin suojauslaskennan kriteerit.

Rahoitusinstrumentteihin liittyvät muut laajan tuloksen erät		
Myytävissä olevat rahoitusvarat	47	24
Johdannaiset	-4 388	0
Yhteensä	-4 341	24
Verovaikutus	1 129	-6
Rahoitusinstrumentteihin liittyvät muut laajan tuloksen erät verovaikutuksen jälkeen	-3 212	18

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

Esittämismuutetta, 1 000 euroa

	2011	2010
7. TULOVEROT		
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verot	-4 835	-5 254
Laskennallisten verojen muutos	-6 384	-4 872
Tuloverot yhteensä	-11 219	-10 127
Tuloveron ja emoyhtiön verokannalla laskettujen verojen välinen täsmäytyslaskelma:		
Tulos ennen veroja	60 015	33 587
Verot laskettuna emoyhtiön tilinpäätöspäivän verokannalla 26 %	-15 604	-8 733
Verotuksessa vähennyskelpottomat kulut	-392	-778
Verovapaat tulot	164	10
Ulkomaisten tytäryhtiöiden poikkeavien verokantojen vaikutukset *)	1 466	-564
Verokannan muutoksen vaikutus laskennallisiin veroihin	2 753	
Tilikauden tappioista kirjaamaton vero	67	-57
Aikaisempien tilikausien verot	-11	-33
Muut	337	29
Tuloverot yhteensä	-11 219	-10 127
Tilikauden muut laajan tuloksen erät ennen veroja		
Muuntoerot	62	
Myytavissä olevat rahoitusvarat	47	24
Johdannaiset	-4 388	
Yhteensä	-4 280	24
Tilikauden muiden laajan tuloksen erien verovaikutus		
Myytavissä olevien rahoitusvarojen verovaikutus	-12	-6
Johdannaisten verovaikutus	1 141	
Yhteensä	1 129	-6
Tilikauden muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen		
Muuntoerot	62	
Myytavissä olevat rahavarat	35	18
Johdannaiset	-3 247	
Yhteensä	-3 151	18
*) Ulkomaisten tytäryhtiöiden verokannat		
Venäjän verokanta	20 %	20 %
Viron verokanta	0 %	0 %

	2011	2010
8. OSAKEKOHTAINEN TULOS		
Emoyrityksen omistajille kuuluva tilikauden voitto	46 700	23 254
Osakekohtainen tulos, laimentamaton	0,74	0,38
Osakekohtainen tulos, laimennusvaikutuksella oikaistu	0,73	0,38
Osakemäärä, laimentamaton	63 385 044	61 040 730
Osakemäärä, laimennusvaikutuksella oikaistu	63 556 767	61 186 677
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.		
9. AINEETTOMAT HYÖDYKKEET		
Aineettomat hyödykkeet		
Hankintameno 1.1.	5 578	4 013
Lisäykset	3 317	1 556
Liiketoimintojen yhdistäminen		8
Vähennykset	-2	
Hankintameno 31.12.	8 893	5 578
Kertyneet poistot 1.1.	-1 529	-1 046
Tilikauden poisto	-640	-483
Aineettomat hyödykkeet 31.12.	6 724	4 049
Kirjanpitoarvo 1.1.	4 049	2 967
Kirjanpitoarvo 31.12.	6 724	4 049
10. SIIJOITUSKIINTEISTÖT		
Muutokset valmiiden sijoituskiinteistöjen käyvässä arvoissa		
Valmiiden sijoituskiinteistöjen käypä arvo 1.1.	727 672	596 729
Tilikaudella hankittujen sijoituskiinteistöjen käypä arvo	9 429	
Tilikaudella myytyjen sijoituskiinteistöjen käypä arvo		-1 694
Sijoituskiinteistöjen lisäykset liiketoimintojen yhdistämisissä		76 303
Siirrot rakenteilla olevista sijoituskiinteistöistä	84 206	37 544
Käyvän arvon muutos	22 471	18 790
Valmiiden sijoituskiinteistöjen käypä arvo 31.12.	843 778	727 672

Esittämismuutetta, 1 000 euroa

	2011	2010
Valmiiden sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos		
Käyvän arvon muutos ilman nettotuottovaatimuksissa tapahtunutta muutosta		
Suomi	8 382	14 788
Venäjä	-2 080	
Viro	358	2 718
<i>Käyvän arvon muutos ilman nettotuottovaatimuksissa tapahtunutta muutosta, yhteensä</i>	<i>6 660</i>	<i>17 506</i>
Nettotuottovaatimusten muutoksesta aiheutuvat muutokset		
Suomi	7 066	4 004
Venäjä	6 815	-2 720
Viro	2 093	
<i>Nettotuottovaatimusten muutoksesta aiheutuvat muutokset, yhteensä</i>	<i>15 974</i>	<i>1 283</i>
Valuuttakurssien muutoksen vaikutus	-63	
Valmiiden sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos	22 570	18 790
Muutokset valmiiden sijoituskiinteistöjen hankintamenoissa tilikaudella	-9 215	-8 786
Rakenteilla olevien sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos		
Suomi	8 725	964
Venäjä	4 202	-8 225
Rakenteilla olevien sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos	12 926	-7 261
Sijoituskiinteistöjen arvonmuutoksen tulosvaikutus	26 282	2 743
Rakenteilla olevat sijoituskiinteistöt arvostetaan IAS 40:n mukaisesti käypään arvoon ja ne esitetään taseessa omana eränään. Rakenteilla olevien sijoituskiinteistöjen käypä arvo muodostuu seuraavasti:		
Rakenteilla olevat sijoituskiinteistöt		
Rakenteilla olevien sijoituskiinteistöjen käypä arvo 1.1.	54 058	51 054
Lisäykset/vähennykset	79 008	47 810
Käyvän arvon muutos	12 837	-7 261
Siirrot valmiisiin sijoituskiinteistöihin	-84 206	-37 544
Rakenteilla olevien sijoituskiinteistöjen käypä arvo 31.12.	61 698	54 058

Konserni määrittää sijoituskiinteistöjen käyvät arvot itse. Konsernin käyttämä käyvän arvon malli perustuu kiinteistökohtaisesti määritettävään kassavirta-analyyysiin. Mallin sekä siinä käytettävät parametrit on auditoinut ulkopuolinen AKA-kiinteistöarvioitsija. Realia Management Oy:n laatima lausunto Technopolis Oyj:n sijoituskiinteistöjen arvonmäärittämisestä 31.12.2011 on tilinpäätöksen liitteessä ja saatavilla yhtiön internet-sivuilta osoitteesta www.technopolis.fi/sijoittajille.

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

	2011	2010
Sijoituskiinteistöjen nettovuokratuotto		
Vuokratuotot konsernin omistamista kiinteistöistä	73 502	62 234
Välittömät kulut konsernin omistamista kiinteistöistä	-19 574	-17 148
Nettovuokratuotto	53 928	45 086
Nettovuokratuotto%	7,80	7,65

Nettovuokratuottolukuihin ei sisälly kesken vuotta käyttöönotettuja ja hankittuja kiinteistöjä.

11. AINEELLISET KÄYTTÖOMAISUUSHYÖDYKKEET

Koneet ja kalusto		
Hankintameno 1.1.	8 534	6 127
Lisäykset	1 917	2 357
Liiketoimintojen yhdistäminen		61
Vähennykset	-182	-10
Hankintameno 31.12.	10 269	8 534
Kertyneet poistot	-4 880	-4 231
Kertyneiden poistojen oikaisu	50	
Tilikauden poisto	-1 187	-648
Koneet ja kalusto 31.12.	4 253	3 654
Kirjanpitoarvo 1.1.	3 654	8 534
Kirjanpitoarvo 31.12.	4 253	3 654
Muut aineelliset hyödykkeet		
Hankintameno 1.1.	285	57
Lisäykset		229
Vähennykset	-229	
Muut aineelliset hyödykkeet 31.12.	57	285
Kirjanpitoarvo 1.1.	285	57
Kirjanpitoarvo 31.12.	57	285

Esittämismuutosta, 1 000 euroa

	2011	2010
12. ENNAKKOMAKSUT JA KESKENERÄISET HANKINNAT		
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat		
Keskeneräiset hankinnat 1.1.	7 176	9 787
Lisäykset/vähennykset	531	-2 728
Liiketoimintojen yhdistäminen		117
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat 31.12.	7 707	7 176

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		
Osuudet osakkuusyrityksissä 1.1.	5 584	16 983
Lisäykset	723	
Vähennykset	-952	-4 183
Siirrot erien välillä		-7 190
Konsernin osuus tilikauden voitosta/tappiosta	32	-27
Osuudet osakkuusyrityksissä 31.12.	5 386	5 584

Osuudet osakkuusyrityksissä	Osuus, %	Alku-peräinen hankintameno	Konsernin osuus kert. voitovar.	Yhteensä
Kiinteistö Oy Bioteknia, 31 121 kpl, Kuopio	28,5	4 574	0	4 574
Iin Micropolis Oy, 500 kpl, Ii	25,7	84	-84	0
Otaniemen kehitys Oy, 35 kpl, Espoo	35,0	35	0	35
Jyväskylä Innovation Oy, 1 200 kpl, Jyväskylä	24,0	12	5	17
Kuopio Innovation Oy, 24 kpl, Kuopio	24,0	37	0	37
Rehapparkki Oy, 142 kpl, Oulu	50,0	723	0	723
Yhteensä		5 465	-79	5 386

Technopolis Oyj on kirjannut osuudestaan osakkuusyritysten tuloksista kertyneitä tappioita vain osakkeiden hankintamenoon asti. Iin Micropoliksen osalta 4 tuhatta euroa on jätetty kirjaamatta.

Technopolis Oyj on tilikauden aikana myynyt osuutensa Technocenter Kempele Oy:stä ja tästä on kirjattu liiketoiminnan muihin kuluihin 20 tuhannen euron myyntitappio. Lisäksi Technopolis Oyj on myynyt osuutensa Lappeenranta Innovation Oy:stä ja tästä on kirjattu rahoitustuottoihin 10 tuhannen euron myyntivoitto.

Tiedot osakkuusyrityksistä	Varat	Velat	Liikevaihto	Tilikauden tulos
2011				
Kiinteistö Oy Bioteknia	12 019	81	795	0
Iin Micropolis Oy	331	347	38	-27
Otaniemen kehitys Oy	206	52	21	-33
Jyväskylä Innovation Oy	776	692	2 508	11
Kuopio Innovation Oy	782	707	2 350	0
Rehapparkki Oy	2 310	344	0	0
Yhteensä	16 423	2 224	5 712	-50
2010				
Technocenter Kempele Oy	2 530	149	346	-60
Kiinteistö Oy Bioteknia	12 064	125	728	0
Iin Micropolis Oy	419	408	309	14
Otaniemen kehitys Oy	198	97	547	2
Jyväskylä Innovation Oy	1 064	992	2 632	11
Kuopio Innovation Oy	992	916	2 450	1
Lappeenranta Innovation Oy	1 529	1 623	1 704	-29
Yhteensä	18 795	4 311	8 715	-61

	2011	2010
14. MYYTÄVISSÄ OLEVAT RAHOITUSVARAT		
Myytävikissä olevat rahoitusvarat 1.1.	5 723	5 704
Lisäykset		8
Vähennykset	-4	-11
Käypään arvoon kirjattujen varojen käyvän arvon muutos	46	24
Arvonlaskennat tilikaudella	0	-2
Myytävikissä olevat rahoitusvarat 31.12.	5 764	5 723
Myytävikissä olevat noteeratut rahoitusvarat	1 097	1 051
Myytävikissä olevat ei-noteeratut rahoitusvarat, arvostettu hankintameno	1 740	1 745
Myytävikissä olevat ei-noteeratut rahoitusvarat, arvostettu käypään arvoon	2 927	2 927
Myytävikissä olevat rahoitusvarat 31.12.	5 764	5 723
Käyvän arvon rahasto		
Käyvän arvon rahasto 1.1.	120	102
Käypään arvoon kirjattujen varojen käyvän arvon muutos	47	24
Laskennalliset verot	-12	-6
Käyvän arvon rahasto 31.12.	155	120

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.

Esittämismuutetta, 1 000 euroa

	2011	2010
15. LASKENNALLISET VEROT		
Tulosvaikutteisesti kirjattujen laskennallisten verojen muutos		
Laskennallisten verosaamisten muutos	-1 860	1 598
Laskennallisten verovelkojen muutos	-4 524	-6 470
Tulosvaikutteinen laskennallisten verojen muutos yhteensä	-6 384	-4 872
Laskennalliset verosaamiset		
Laskennalliset verosaamiset 1.1.	4 414	2 812
Liiketoimintojen yhdistäminen		4
Laskennallisten verosaamisten muutos	-1 847	1 598
Muihin laajan tuloksen eriin kirjattu osuus	-1	
Laskennalliset verosaamiset 31.12.	2 566	4 414
Laskennalliset verovelat		
Laskennalliset verovelat 1.1.	41 436	32 666
Liiketoimintojen yhdistäminen		2 294
Laskennallisten verovelkojen muutos	4 524	6 470
Muihin laajan tuloksen eriin kirjattu osuus	12	6
Laskennalliset verovelat 31.12.	45 972	41 436
Laskennalliset verosaamiset 31.12.		
Sijoituskiinteistöt	745	3 265
Käyttämättömät verotuksessa vahvistetut tappiot	1 202	673
Muut väliaikaiset erot	619	477
Laskennalliset verosaamiset yhteensä	2 566	4 414
Laskennalliset verovelat 31.12.		
Sijoituskiinteistöt	43 758	39 134
Muut väliaikaiset erot	2 215	2 303
Laskennalliset verovelat yhteensä	45 972	41 436

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

Konsernitilinpäätökseen ei ole kirjattu laskennallista verosaamista sellaisista väliaikaisista eroista ja vahvistetuista tappioista, joiden hyödyntämistä tulevaisuudessa ei pidetä todennäköisenä. Tällaisia väliaikaisia eroja ei ollut vuonna 2011 (vuonna 2010 0,01 milj. euroa).

	2011	2010
16. LYHYTAIKAISET SAAMISET		
Myyntisaamiset	4 716	3 270
Myyntisaamiset osakkuusyryyksiltä	22	23
Lainasaamiset	78	93
Lainasaamiset osakkuusyryyksiltä		70
Siirtosaamiset	3 388	3 117
Muut saamiset	1 899	2 193
Tuloverosaamiset	1 279	0
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	11 382	8 766
Myyntisaamisten erääntyminen		
Ei erääntyneet	3 434	1 943
alle 30 päivää	466	838
30–60 päivää	299	171
2–3 kuukautta	82	82
3–4 kuukautta	128	28
yli 4 kuukautta	329	231
Yhteensä	4 738	3 294
Myyntisaamisten jakautuminen eri valuutoille		
Euro	3 563	3 294
Venäjän rupla	1 175	
Yhteensä	4 738	3 294
17. RAHAVARAT		
Käteinen raha ja pankkitili	12 507	4 485
Rahavarat yhteensä	12 507	4 485
18. OMA PÄÄOMA		
Osakepääoma		
Technopolis Oyj:llä on yksi osakesarja. Yhtiön osakepääoma oli 96 913 626 euroa. Se jakautui 63 385 044 osakkeeseen. Tilikaudenaikaiset muutokset osakepääomassa on esitetty seuraavassa osiossa. Kukin osake oikeuttaa yhteen ääneen yhtiökokouksessa. Osakkeella ei ole nimellisarvoa. Vuonna 2011 jaettiin tilikaudelta 2010 osinkoa 0,17 euroa osakkeelta, yhteensä 10 775 457 euroa.		
Rahastot		
<i>Ylikurssirahasto</i>		
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.		
<i>Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto</i>		
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto sisältää muut oman pääoman sijoitukset ja osakkeiden merkinnän siltä osin kuin sitä ei nimenomaisen päätöksen mukaan merkitä osakepääomaan.		

Esittämismuutetta, 1 000 euroa

Muut rahastot

Käyvän arvon rahastoon kirjataan myytävissä olevien rahoitusvarojen käyvän arvon muutokset verovaikutuksella vähennettynä. Kun tällainen omaisuus myydään, kertyneet käyvän arvon muutokset kirjataan omasta pääomasta tulokseen. Suojausrahastoon kirjataan suojauslaskennan kriteerit täyttävien tehokkaiden johdannaisinstrumenttien käyvän arvon muutokset verovaikutuksella vähennettynä.

Muuntoerot

Muuntoerot sisältää ulkomaisten yksiköiden tilinpäätösten muuntamisesta syntyneet muuntoerot.

Muutokset osakkeiden lukumäärissä ja omassa pääomassa	Osakkeiden määrä, kpl	Osakepääoma	Ylikurssirahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Yhteensä
31.12.2009	57 345 341	96 914	18 551	63 842	179 306
Osakeanti	6 039 703			20 193	20 193
Hallituksen jäsenten osakepalkkiot				65	65
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

Konsernin oman pääoman jakautuminen	2011	2010
Sidottu oma pääoma		
Osakepääoma	96 914	96 914
Ylikurssirahasto	18 551	18 551
Käyvän arvon rahasto	155	120
Sidottu oma pääoma 31.12.	115 619	115 584
Vapaa oma pääoma		
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	84 190	84 100
Suojausinstrumenttirahasto	-3 247	
Muuntoerot	-645	
Osakesidonnainen palkitseminen	560	664
Edellisten tilikausien voitto	86 862	73 750
Tilikauden tulos	46 700	23 254
Vapaa oma pääoma 31.12.	214 419	181 768
Emoyhtiön jakokelpoinen vapaa oma pääoma		
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	85 460	85 370
Emoyhtiön edellisten tilikausien voitto	13 828	11 531
Jaetut osingot	-10 775	-8 602
Omien osakkeiden hankinta	-90	-65
Emoyhtiön tilikauden tulos	28 938	10 963
Emoyhtiön jakokelpoinen vapaa oma pääoma 31.12.	117 360	99 197

19. VELAT	2011	2010
Pitkäaikaiset korolliset velat		
Pankkilainat	433 947	373 568
Pitkäaikaiset rahoitusleasingvelat	34 891	36 348
Pitkäaikaiset korolliset velat yhteensä	468 838	409 916
Lyhytaikaiset korolliset velat		
Pitkäaikaisten lainojen lyhennykset	51 908	34 132
Yritystodistukset	24 852	11 979
Muut lyhytaikaiset korolliset velat	3	9
Lyhytaikaiset rahoitusleasingvelat	2 111	1 832
Lyhytaikaiset korolliset velat yhteensä	78 874	47 951
Korolliset velat		
Kiinteäkorkoiset	201 881	148 368
Vaihtuvakorkoiset	345 831	309 500
Korolliset velat	547 712	457 868
Korollisten velkojen käypä arvo	549 069	460 791
Korolliset velat (eivät sisällä rahoitusleasingvelkoja) ovat kaikki euromääräisiä ja ne erääntyvät seuraavasti:		
2011		46 111
2012	76 959	48 712
2013	57 439	43 363
2014	58 986	52 005
2015	95 253	83 740
2016	48 450	
Myöhemmin	173 622	145 758
Yhteensä	510 710	419 688
Korollisten velkojen efektiivisten korkokantojen painotetut keskiarvot, %		
Pankkilainat	2,30	2,17
Pankkilainat ml. koron- ja valuutanvaihtosopimukset	2,53	2,49
Rahoitusleasingvelat	2,42	1,89
Yritystodistukset	2,51	1,77
Pitkäaikaiset korottomat velat		
Laskennalliset verovelat	45 972	41 436
Muut velat	1 037	1 299
Pitkäaikaiset korottomat velat yhteensä	47 009	42 736

Esittämismuutetta, 1 000 euroa

	2011	2010
Lyhytaikaiset korottomat velat		
Saadut ennakot	5 077	4 348
Ostovelat	6 005	6 186
Siirtovelat	9 337	5 513
Johdannaiset	3 874	1 272
Muut velat	665	1 398
Tuloverovelka	31	688
Lyhytaikaiset korottomat velat yhteensä	24 990	19 406

	31.12.2011		31.12.2010	
	Nimellis-arvo	Käypä arvo	Nimellis-arvo	Käypä arvo
Koronvaihtosopimukset				
Koronvaihtosopimukset 2011 (kiinteä korko 3 vuotta)	67 800	-1 704		
Koronvaihtosopimukset 2010 (kiinteä korko 2 vuotta)	163	-3	221	-9
Koronvaihtosopimukset 2010 (kiinteä korko 3 vuotta)	21 000	-247	25 000	-61
Koronvaihtosopimukset 2010 (kiinteä korko 5 vuotta)	41 000	-1 076	45 000	-115
Koronvaihtosopimukset 2010 (kiinteä korko 6 kuukautta)			23 333	-80
Koronvaihtosopimukset 2009 (kiinteä korko 4 vuotta)	40 000	-844	43 333	-1 007
Koronvaihtosopimukset	169 963	-3 874	136 888	-1 272

	2011	2010
Rahoitusleasingvelat		
Pitkäaikaiset rahoitusleasingvelat	34 891	36 348
Lyhytaikaiset rahoitusleasingvelat	2 111	1 832
Rahoitusleasingvelat yhteensä	37 003	38 180

Rahoitusleasingsojimuksilla vuokralle otetut sijoituskiinteistöt		
Vähimmäisvuokrien kokonaismäärä		
Vuoden kuluessa	2 165	1 977
Yli vuoden, enintään viiden vuoden kuluessa	9 318	8 629
Yli viiden vuoden kuluttua	30 975	32 589
Yhteensä	42 459	43 195

	2011	2010
Vähimmäisvuokrien nykyarvo		
Vuoden kuluessa	1 340	1 285
Yli vuoden, enintään viiden vuoden kuluessa	6 224	5 975
Yli viiden vuoden kuluttua	28 046	29 630
Vähimmäisvuokrien nykyarvo yhteensä	35 610	36 890
Tulevaisuudessa kertyvät rahoituskulut yhteensä	6 850	6 306
Rahoitusleasingvelan kokonaismäärä vuokralle otetuista sijoituskiinteistöistä	42 459	43 195
Rahoitusleasingsojimuksilla vuokralle otettujen sijoituskiinteistöjen kirjanpitoarvo 31.12.	58 821	55 791

Technopolis-konserni on vuokrannut rahoitusleasingsojimuksilla sijoituskiinteistöjä. Pääosa sojimuksista sisältää osto-option. Indeksien ja sojimusajkojen osalta sojimusehdot vaihtelevat.

Rahoitusleasingsojimuksilla vuokralle otetut muut hyödykkeet		
Vähimmäisvuokrien kokonaismäärä		
Vuoden kuluessa	585	619
Yli vuoden, enintään viiden vuoden kuluessa	883	873
Yhteensä	1 468	1 491
Vähimmäisvuokrien nykyarvo		
Vuoden kuluessa	546	547
Yli vuoden, enintään viiden vuoden kuluessa	847	743
Vähimmäisvuokrien nykyarvo yhteensä	1 393	1 290
Tulevaisuudessa kertyvät rahoituskulut yhteensä	75	201
Rahoitusleasingvelan kokonaismäärä muista vuokralle otetuista hyödykkeistä	1 468	1 491

Muut rahoitusleasingsojimuksilla vuokralle otetut hyödykkeet sisältävät pääosin rahoitusleasingsojimuksella vuokralle otettuja koneita ja kalustoa.

20. RISKIEN HALLINTA

I) Rahoitusriskien hallinta

Rahoitusriskien hallinnalla konserni pyrkii turvaamaan tehokkaan ja kilpailukyisen rahoituksen toiminnalleen sekä vähentämään rahoitusmarkkinoiden liikkeiden negatiivisia vaikutuksia liiketoimintaansa. Rahoitusriskin hallitsemiseksi konserni käyttää laajaa rahoittajapiiriä, monipuolista rahoitusinstrumenttien valikoimaa ja ylläpitää korkeaa vakavaraisuutta. Jälleenrahoitusriskin hallinnan tavoitteena on varmistaa, että konsernin lainasalkku on riittävän hajautettu lainojen takaisinmaksuikataulun ja rahoitusinstrumenttien osalta. Technopolis käyttää johdannaisinstrumentteja ainoastaan taseessa olevien rahoitusriskien alentamiseen tai poistamiseen. Rahoitusmarkkinoiden epävakaus voi vaikuttaa kasvu- ja jälleenrahoituksen saatavuuteen sekä marginaaleihin tulevaisuudessa.

Korkoriski

Technopoliksen keskeisin rahoitusriski on lainasalkkuun kohdistuva korkoriski. Yhtiöllä on hallituksen vahvistama korkoriskipolitiikka. Korkoriskin hallinnan tavoitteena on alentaa markkinakorkojen heilahtelujen negatiivista vaikutusta yhtiön tulokseen, rahoitusasemaan ja kassavirtaan. Tarvittaessa yhtiö käyttää korkotermiini-, koronvaihto- ja korko-optiosopimuksia korkoriskiltä suojautumiseen. Yhtiön korkoriskipolitiikan tavoitteena on myös hajauttaa lainasopimusten korkoriski eri maturiteeteille kulloinkin vallitsevan markkinatilanteen ja yhtiössä luodun korkonäkemysten pohjalta.

Yhtiön lainajärjestelyihin sisältyy tavanomaisia vakuuksia ja kovenantteja. Yhtiö käyttää lainajärjestelyissä vakuuksia ja yhtiön lainajärjestelyihin liittyy tavanomaisia panttauskieltoja. Konsernilla oli korollisia lainoja 547,7 (457,9) milj. euroa, joista 252,9 milj. euron lainapääomaan sisältyy omavaraisuusasteeseen, lainanhoitokykyyn tai luototusasteeseen liittyviä kovenantteja. Lainanhoitokykyyn ja luototusasteen kovenantti sisältyy Technopolis Ülemisten (omistus 51 %) 40,0 milj. euron lainoitukseen. Omavaraisuusasteeseen liittyviä kovenantteja sisältyy 212,9 (185,5) milj. euroon lainoja. Omavaraisuusasteen heikentyminen voi johtaa näissä luotoissa korkeampaan korkomarginaalitasoon tai ennenaikaiseen takaisinmaksuun. Marginaalit eräissä lainoissa ja pankkitakauksissa voivat nousta omavaraisuusasteen laskiessa. Mahdolliset marginaalimuutokset tulevat voimaan kunkin lainan sopimusehtojen mukaan. Takaisinmaksuehto sisältyy 40,6 milj. euroon näistä lainoista. Takaisinmaksuehto täytyy, jos omavaraisuusaste laskee alle 30 %.

Jos konsernin omavaraisuusaste katsauskauden päättyessä olisi ollut 33–35 % ja omavaraisuuteen liittyvien hinnoittelukovenanttien oletettaisiin astuvan voimaan välittömästi, kasvaisivat korkokulut vuositasona 0,1 milj. euroa. Vastaavasti omavaraisuusasteen ollessa alle 33 %, kasvaisivat korkokulut vuositasona 0,4 milj. euroa. Konsernin omavaraisuusaste oli 31.12.2011 35,8 % (37,4 %). Lainoihin liittyvistä kovenanteista on annettu tarkempaa tietoa hallituksen toimintakertomuksen kohdassa ”Rahoitus”.

Technopoliksen vuoden 2011 lopun lainasalkun korkoherkkyyttä kuvaa se, että rahamarkkinakorkojen muutos yhdellä prosenttiyksiköllä nostaisi korkokustannuksia vuositasona 2,6 milj. euroa (vuonna 2010 2,3 milj. euroa). Vastaavasti, jos rahamarkkinakorot muuttuisivat 0,5 prosenttiyksikköä, suojauslaskennan piirissä olevien koronvaihtosopimusten käyvän arvon muutoksen vaikutus omassa pääomassa olisi 2,0 milj. euroa. Lainoihin liittyvän korkoriskin johdosta korkoperusteet on hajautettu. Korollisista veloista 34,5 % on sidottu alle 3 kk euribor-korkoon ja 28,5 % on sidottu 3-12 kk euribor-korkoon. Korollisista veloista 37,0 % oli kiinteäkorkoisia 13–60 kuukauden ajalle. Jälleenrahoitusriskin hallinnan tavoitteena on varmistaa, että konsernin lainasalkku on riittävän hajautettu lainojen takaisinmaksu-aikataulun ja rahoitusinstrumenttien osalta. Korollisten velkojen jäljellä oleva pääomilla painotettu laina-aika oli 8,7 vuotta.

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. Ruplamääräiset liiketapahtumat kirjataan tapahtumapäivän kurssiin. Muuntamisesta aiheutuneet kurssierot kirjataan tuloslaskelmaan muihin liiketoiminnan kuluihin tai rahoituskuluihin ja -tuottoihin liiketapahtuman luonteen mukaisesti. 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.

Konsernilla ei ole sellaisia saamisia, joiden kertyminen olisi epävarmaa. Eräänntyneiden myyntisäämistien määrä on pieni ja niitä seurataan säännöllisesti. Tilikauden aikana tulosvaikuttaisesti kirjattujen luottotappioiden määrä on 258 tuhatta euroa (198 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 sopimusosapuoli 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 myös luottolimiittejä.

Tilinpäätöspäivänä konsernilla oli käytettävissä nostamattomia sitovia luottolimiittejä 63,0 (111,0) milj. euroa ja rahavaraja 12,5 (4,5) milj. euroa. Luottolimiiteistä 45,0 (100,8) milj. euroa koostuu lainalimiiteistä ja 18,0 (10,2) milj. euroa shekkilimiitistä. Käytettävissä olevien lainalimiittien nostaminen edellyttää vakuusjärjestelyjä. Lisäksi yhtiöllä on kooltaan 120 milj. euron yritystodistusohjelma, josta oli katsauskauden päättyessä käytössä 25,0 milj. euroa. Maksuvalmiusriskistä on annettu tarkempaa tietoa hallituksen toimintakertomuksen kohdissa ”Rahoitus” ja ”Arvio toiminnan riskeistä ja epävarmuustekijöistä”.

Esittämismuutusta, 1 000 euroa

Rahoitusvelkojen lyhennysten ja rahoituskulujen erääntyminen

2011	Sopimukseen perustuva kassavirta				Kirjan- pitoarvo
	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

2010	Sopimukseen perustuva kassavirta				Kirjan- pitoarvo
	alle vuosi	1-5 vuotta	yli 5 vuotta	Yhteensä	
Pankkilainat	50 562	273 575	166 183	490 320	407 700
Yritystodistukset	12 000			12 000	11 979
Rahoitusleasingvelat	2 596	9 095	32 996	44 687	38 180
Johdannaiset	533	739		1 272	1 272
Ostovelat	6 186			6 186	6 186
Muut velat	11 957	1 299		13 256	13 256
Yhteensä	83 834	284 707	199 179	567 720	478 573

Rahoitusvarojen ja -velkojen on jakautuminen

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

2011	Liite- tieto	Lainat ja muut saamiset	Myytä- vissä olevat rahoitus- varat	Jakso- tettuun hankinta- menoon arvos- tetut rahoitus- velat	Rahoitus- varat/ -velat yhteensä	Käypä arvo
Pitkäaikaiset rahoitusvarat						
Myytävissä olevat sijoitukset	14		5 764		5 764	5 764
Pitkäaikaiset muut saamiset		1 057			1 057	1 057
Yhteensä		1 057	5 764		6 821	6 821
Lyhytaikaiset varat						
Myyntisaamiset ja muut saamiset		10 103			10 103	10 103
Yhteensä		10 103			10 103	10 103
Pitkäaikaiset velat	19					
Pitkäaikaiset rahoitus- leasingvelat				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 rahoitus- leasingvelat				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

Esittämismuutosta, 1 000 euroa

2010	Liite-tieto	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		5 723		5 723	5 723
Pitkäaikaiset muut saamiset		1 744			1 744	1 744
Yhteensä		1 744	5 723		7 466	7 466
Lyhytaikaiset varat						
Myyntisaamiset ja muut saamiset		8 766			8 766	8 766
Yhteensä		8 766			8 766	8 766
Pitkäaikaiset velat	19					
Pitkäaikaiset rahoitus-leasingvelat				36 348	36 348	36 348
Pitkäaikaiset korolliset velat				373 568	373 568	376 492
Pitkäaikaiset korottomat velat				1 299	1 299	1 299
Yhteensä				411 216	411 216	414 139
Lyhytaikaiset velat	19					
Lyhytaikaiset rahoitus-leasingvelat				1 832	1 832	1 832
Muut lyhytaikaiset korolliset velat				46 120	46 120	46 120
Ostovelat ja muut velat				18 718	18 718	18 718
Tuloverovelka				688	688	688
Yhteensä				67 357	67 357	67 357

Käypään arvoon arvostetut rahoitusvarat ja -velat hierarkioittain

2011	Liitetieto	Taso 1	Taso 2	Taso 3	Käypä arvo
Käypään arvoon arvostetut varat					
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat					
Myytävissä olevat rahoitusvarat					
Osakesijoitukset, arvostettu hankintamenuon	14			1 740	1 740
Osakesijoitukset, arvostettu käypään arvoon	14	1 097		2 927	4 024
Yhteensä		1 097		4 667	5 764
Käypään arvoon arvostetut velat					
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvelat					
Kaupankäyntijohdannaiset					
Koronvaihtosopimukset	19		3 874		3 874
Yhteensä			3 874		3 874

2010	Taso 1	Taso 2	Taso 3	Käypä arvo
Käypään arvoon arvostetut varat				
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat				
Myytävissä olevat rahoitusvarat				
Osakesijoitukset, arvostettu hankintamenuon	19		1 745	1 745
Osakesijoitukset, arvostettu käypään arvoon	19	1 051	2 927	3 978
Yhteensä		1 051	4 671	5 723
Käypään arvoon arvostetut velat				
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvelat				
Kaupankäyntijohdannaiset				
Koronvaihtosopimukset	19		1 272	1 272
Yhteensä			1 272	1 272

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

	2011	2010
Hankintamenuon arvostetut myytävissä olevat rahoitusvarat tilikauden alussa	1 745	1 748
Lisäykset		4
Vähennykset	-4	-7
Tilikauden lopussa	1 740	1 745

Esittämismuutetta, 1 000 euroa

Hierarkian tason 1 käyvät arvot perustuvat täysin samanlaisten omaisuuserien tai velkojen noteerattuihin (oikaisemattomiin) hintoihin toimivilla markkinoilla. Konserni on käyttänyt näiden instrumenttien käyvän arvon määrittämisessä hinalähteenä pääasiassa Nasdaq OMX Helsingin pörssin kursseja arvonmäärityspäivänä 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 ympäristökatselmuksia 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 joko alentavasti tai kohottavasti. Markkinoiden tuottovaatimusten muutoksilla ei ole välitöntä vaikutusta yhtiön liikevaihtoon, käyttökatteeseen eikä kassavirtaan, mutta sijoituskiinteistöjen negatiivinen arvonmuutos voi laskea yhtiön omavaraisuusastetta siten, että lainasopimusten kovenanttiehto realisoituu. Tällöin arvonmuutoksella on vaikutus kassavirtaan ja tilikauden tulokseen. Koska Technopolis ei käy kauppa kiinteistöillään, riskiä markkinoiden tuottovaatimuksen muutoksista ei ole suojattu.

Tuottovaatimusten muutos yhdellä prosenttiyksiköllä vaikuttaisi sijoituskiinteistöjen käypään arvoon seuraavasti:

	Tuottovaatimuksen muutos		
	31.12.2011	+1%	-1%
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo	843 778	754 055	959 804

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 teknologiaomialoilta, tietointensivisistä toimintoista 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 53,7 (43,3) % vuokrattavista tiloista. Kauden lopussa vuokrasopimusten keskimääräinen voimassaoloaika oli 26 (21) 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. Konsernin vuosien 2002–2011 keskimääräinen vuokrausaste on ollut 96,2 %.

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.

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 avulla. Konsernin omavaraisuusaste oli 31.12.2011 35,8 % (37,4 % 31.12.2010). Pitkän aikavälin omavaraisuusastetavoite on vähintään 35 % yli suhdanteen.

	2011	2010			
21. ANNETUT VAKUUED, VASTUUSITOUMUKSET JA MUUT VASTUUT					
Kiinnitykset kiinteistöihin					
Lainat rahoituslaitoksilta	485 854	407 699			
Annetut kiinnitykset	472 486	351 918			
Maanvuokravastuut					
Annetut kiinnitykset	2 697	1 172			
Muut kiinnitysvastuut	925	925			
Kiinnitykset yhteensä	476 108	354 015			
Pantatut kiinteistöosakkeet					
Pantatut sijoituskiinteistöt	208 237	171 522			
Osakkuusyritysten puolesta annetut vakuudet					
Takaukset		505			
Muut takausvastuut	60 865	46 474			
MUUT VASTUUT					
Kiinteistöinvestointien arvonnalisäveron tarkistusvastuu					
	10 vuoden tarkistuskausi				
	2008	2009	2010	2011	Yhteensä
Kiinteistöinvestointimeno (netto)	57 433	32 357	38 778	37 349	165 918
Kiinteistöinvestoinnin alv	12 635	7 119	8 410	8 590	36 755
Vuotuinen osuus investoinnin alv:sta	1 264	712	841	859	3 675
Vähennetty alv	12 569	7 086	8 519	8 553	36 727
Vuotuinen osuus vähennetystä alv:sta	1 257	709	852	855	3 673
Jäljellä tarkistuskauteen sisältyviä vuosia	6	7	8	9	
Palautuksen alainen määrä vähennyksestä 31.12.2011	7 542	4 960	6 815	7 698	27 015
Tarkistusvastuu 31.12.2011					27 015
Tarkistusvastuu 31.12.2010					22 332
Muutos					4 682

Esittämismuutosta, 1 000 euroa

	2011	2010
Hankevastuut		
Vakuustalletukset	178	155
Hankevastuut yhteensä	178	155

22. LÄHIPIIRITAPAHTUMAT**Osakkeet ja osuudet samaan konserniin kuuluvissa yrityksissä**

	Osuus, %
Kiinteistö Oy Innopoli II, 15 862 kpl, Espoo	100,00
Kiinteistö Oy Finnmedi 6-7, 12 573 kpl, Tampere	100,00
Kiinteistö Oy Hermia, 12 561 kpl, Tampere	63,89
Kiinteistö Oy Oulun Ydinkeskusta, 12 252 kpl, Oulu	98,77
Kiinteistö Oy Technopolis Mikrokatu 1, 4 370 kpl, Kuopio	91,33
Kiinteistö Oy Technopolis Viestikatu 1-3, 8 500 kpl, Kuopio	100,00
Kiinteistö Oy Technopolis Viestikatu 7, 1 877 kpl, Kuopio	100,00
Oulun Teknoparkki Oy, 122 kpl, Oulu	84,14
Oulun Ydinkeskustan Parkki Oy, 122 kpl, Oulu	62,24
Technopolis Baltic Holding OÜ, Tallinna, Viro	100,00
Technopolis Hitech Oy, 500 kpl, Oulu	100,00
Technopolis St Petersburg LLC, Pietari, Venäjä	100,00
Technopolis Neudorf, Pietari, Venäjä	100,00
Technopolis Ülemiste AS, 111 929 751 kpl, Tallinna, Viro	51,00

Tytäryhtiöt Innopoli Oy ja Technopolis Ventures Oy on tilikauden aikana fuusioitu Technopolis Oyj:öön.

	2011	2010
Osakkuusyritykset		
Myynti osakkuusyrityksille	370	308
Saamiset osakkuusyrityksiltä	22	93

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

Esittämismäärä, 1 000 euroa

	2011	2010
Emoyhtiön johdon palkat ja työsuhde-etuudet		
Emoyhtiön lähipiiriin kuuluu yhtiön hallitus, toimitusjohtaja, varatoimitusjohtaja sekä johtoryhmän jäsenet.		
<i>Lähipiiriin työsuhde-etuudet:</i>		
Palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhde-etuudet	1 386	1 205
Osakeperusteiset etuudet	428	332
Yhteensä	1 814	1 537

Lähipiiriin kuuluville henkilöille ei vuonna 2011 eikä 2010 maksettu irtisanomisesta tai työsuhteen päättymisestä aiheutuvia työsuhde-etuuksia eikä muita pitkäaikaisia työsuhde-etuuksia.

<i>Toimitus- ja varatoimitusjohtajalle maksetut palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhde-etuudet:</i>		
Silverang Keith, toimitusjohtaja	300	202
Tauriainen Reijo, varatoimitusjohtaja	180	134
Yhteensä	479	336

Lisäksi toimitusjohtaja Keith Silverangille on vuonna 2012 maksettu kaudelta 1.1.–31.12.2011 ansaittuja bonuksia 86 tuhatta euroa ja varatoimitusjohtaja Reijo Tauriaiselle 20 tuhatta euroa. Bonukset on kirjattu kuluksi niiden ansaintakaudella.

Johtoryhmän jäsenille maksetut työsuhde-etuudet	766	469
<i>Hallituksen jäsenet</i>		
Huuskonen Pertti, hallituksen puheenjohtaja	144	339
Granvik Carl-Johan, hallituksen varapuheenjohtaja	37	
Andersen Teija	33	38
Korhonen Pekka	34	30
Ritakallio Timo	36	39
Pennanen Matti	33	43
Yhteensä	319	489
<i>Hallituksen aiemmat jäsenet</i>		
Kuutsa Jussi		8
Veikkolainen Erkki	2	38
Yhteensä	2	46

Yhtiökokous 2011 päätti, että hallituksen jäsenille maksetaan vuosipalkkiota seuraavasti: 50 000 euroa hallituksen puheenjohtajalle, 30 000 euroa hallituksen varapuheenjohtajalle sekä 25 000 euroa 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 kokoukselta ja valiokuntien jäsenille 600 euroa kokoukselta. Sekä hallituksen että valiokuntien jäsenten matkakulut korvataan yhtiönmatkustussäännön mukaisesti. Hallituksen puheenjohtaja Pertti Huuskoselle maksettiin 2011 yhtiökokoukseen saakka edellisen vuoden yhtiökokouksen päätöksen perusteella palkkiota 84 tuhatta euroa perustuen Huuskosen ja yhtiön väliseen palkkiosopimukseen hallituksen päätoimisen puheenjohtajan tehtävien hoitamisesta.

Hallituksen jäsenille osakkeina ja rahana maksetut vuosipalkkiot:	Osakkeiden lkm, kpl	Osakkeina maksettu palkkio	Rahana maksettu palkkio	Vuosipalkkio yhteensä
Huuskonen Pertti, puheenjohtaja	6 499	25	25	50
Granvik Carl-Johan, varapuheenjohtaja	3 899	15	15	30
Andersen Teija	3 249	12	13	25
Korhonen Pekka	3 249	12	13	25
Ritakallio Timo	3 249	12	13	25
Pennanen Matti	3 249	12	13	25
Vuosipalkkiot yhteensä	23 394	90	90	180

Yhtiökokouksen päätöksen mukaan vuosipalkkioista 50 prosenttia maksettiin markkinoilta hankittavina Technopolis Oyj:n osakkeina. Hallituksen jäsen ei saa luovuttaa vuosipalkkiona saatuja osakkeita ennen kuin hänen jäsenyytensä hallituksessa on päättynyt.

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

Avainhenkilöiden vapaaehtoisissa eläkejärjestelyissä konsernin oikeudellinen ja tosiasiallinen velvoite rajoittuu määrään, jonka se suorittaa työsuhteen jälkeisiä etuuksia koskevaan järjestelyyn. Avainhenkilöiden vapaaehtoisia eläkemaksuja ei ole maksettu tilikaudella 2011 (4 tuhatta euroa vuonna 2010).

Optio-ohjelmien ehdot on esitetty liitetietojen kohdassa 23.

23. OSAKEPERUSTEISET MAKSUT

Optio-ohjelma 2005

Yhtiöllä oli vertailuvuonna 2010 voimassa optio-ohjelma 2005, jonka 2005A ja 2005B optio-oikeuksien merkintäaika oli voimassa 30.4.2010 asti. 30.4.2010 mennessä 325 700 2005A optio-oikeudella merkittiin 339 703 osaketta merkintähinnalla 3,266 euroa ja 2005B optio-oikeuksilla ei yhtään osaketta. Optio-oikeuksia ei ollut toteutettavissa enää vertailuvuoden päätyttyä merkintäajan päättymisen jälkeen.

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 keskkurssi Helsingin Pörssissä 1.4.–30.4.2007, optio-oikeudella 2007B Technopoliksen osakkeen vaihdolla painotettu keskkurssi Helsingin Pörssissä 1.4.–30.4.2008 ja optio-oikeudella 2007C Technopoliksen osakkeen vaihdolla painotettu keskkurssi 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. Päätäessään 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 merkintäsuhdetta 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 toimeisuhte 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 toimeisuhteen päättymispäivänä ollut alkanut. Hallitus voi kuitenkin näissä tapauksissa päättää, että optionomistaja saa pitää tarjoamisvelvollisuuden kohteena olevat optio-oikeutensa tai osan niistä.

Esittämismuutetta, 1 000 euroa

	2011		2010	
	Painotettu merkintähinta, euroa/osake	Optioiden lukumäärä	Painotettu merkintähinta, euroa/osake	Optioiden lukumäärä
Muutokset kauden aikana, 2007A				
Tilikauden alussa	7,12	418 500	7,27	448 500
Myönnettyt uudet optiot				
Menetettyt optiot				-30 000
Tilikauden lopussa ulkona olevat	6,95	418 500	7,12	418 500
Toteutettavissa olevat optiot tilikauden lopussa		418 500		418 500

Osakkeiden merkintäaika on optio-oikeuksilla 2007A 1.5.2010–30.4.2012.

	2011		2010	
	Painotettu merkintähinta, euroa/osake	Optioiden lukumäärä	Painotettu merkintähinta, euroa/osake	Optioiden lukumäärä
Muutokset kauden aikana, 2007B				
Tilikauden alussa	5,10	424 500	5,25	509 500
Myönnettyt uudet optiot				
Menetettyt optiot				-85 000
Tilikauden lopussa ulkona olevat	4,93	424 500	5,10	424 500
Toteutettavissa olevat optiot tilikauden lopussa		424 500		-

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

Esittämisvaluutta, 1 000 euroa

Muutokset kauden aikana, 2007C	2011		2010	
	Painotettu merkintähinta, euroa/osake	Optioiden lukumäärä	Painotettu merkintähinta, euroa/osake	Optioiden lukumäärä
Tilikauden alussa	2,65	520 000		
Myönnetyt uudet optiot			2,80	600 000
Menetettyt optiot		-17 000		-80 000
Tilikauden lopussa ulkona olevat	2,48	503 000	2,65	520 000
Toteutettavissa olevat optiot tilikauden lopussa		-		-

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

Optioiden käyvän arvon määrittämisessä käytetyt parametrit

	2007A	2007B	2007C
Osakehinta 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 volatiliiteetti, %	33	33	33
Riskitön korko, %	4,30	3,59	2,67
Myöntämispäivänä määritelty option käypä arvo, euroa	1,73	1,21	1,62

Odotettu volatiliiteetti on Technopoliksen osakkeen pitkän ajan keskimääräinen volatiliiteetti ja riskittömänä korkona on valtion viiden vuoden obligaation korkoa 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 kilpailukykyinen yhtiön osakkeiden omistukseen perustuva palkkiojärjestelmä. Koko järjestelmän perusteella annetaan palkkiona yhteensä enintään 390 000 osaketta ja rahaa se määrä, joka tarvitaan palkkiosta avainhenkilöille aiheutuviin veroihin ja veronluonteisiin maksuihin osakkeiden arvo-osuustilille kirjaushetkellä. Rahana maksetaan kuitenkin enintään annettavien osakkeiden kirjaushetken arvoa vastaava määrä. Järjestelmän perusteella ansaittuja osakkeita ei saa luovuttaa, pantata tai muutoin käyttää niille asetetun sitouttamisjakson aikana (sitouttamisjakso). Palkkiota ei makseta avainhenkilölle, jos konserniyhtiö tai avainhenkilö irtisanoo tai purkaa avainhenkilön työ- tai toimisopimuksen ennen palkkion maksamista. Hallitus voi kuitenkin näissä tapauksissa päättää avainhenkilön oikeudesta työ- tai toimisuhteen päättymiseen mennessä kertyneeseen palkkioon.

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

Osakepalkkio-ohjelman mukaisia osakkeita ei myönnetty vuoden 2010 aikana eikä siitä ole tehty kirjauksia vertailutilikaudella 2010. Osakepalkkio-ohjelma otettiin käyttöön vuonna 2011, ja yhtiön avainhenkilöillä on vuonna 2011 mahdollisuus ansaita yhteensä enintään 150 000 osaketta. Osakkeiden ansaintakriteereinä on 60 %:sti yhtiön osakekohtaisen tuloksen kasvu ja 40 %:sti yhtiön toimitilojen "like-for-like"-vuokrien kasvu.

Osakepalkkio-ohjelman kirjaamisessa käytetyt parametrit

Osakkeiden myöntämispäivä	28.1.2011
Myönnettyjen osakkeiden määrä, kpl	150 000
Osakkeiden arvo, euroa	4,20
Oikeuden syntymisjakso	1.1.2011–30.6.2014
Arvioitu onnistumisprosentti, %	86,19

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

24. 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 kaupparekisterinumeroilla 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 FI0009015796 ja kaupankäyntitunnus TPS1V.

Varsinainen yhtiökokous 30.3.2011

Technopoliksen varsinainen yhtiökokous 30.3.2011 vahvisti konsernin ja emoyhtiön tilinpäätöksen tilikaudelta 2010 ja myönsi vastuuvapauden yhtiön johdolle. Yhtiökokous päätti hallituksen ehdotuksen mukaisesti jakaa osinkoa 0,17 euroa osakkeelta. Osingon maksupäivä oli 11.4.2011.

Esittämismäärä, 1 000 euroa

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 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 kumoo yhtiökokouksen 26.3.2009 hallitukselle antaman valtuutuksen päättää osakeannista sekä osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisesta. Valtuutus on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättämiseen saakka, kuitenkin enintään 30.6.2012 asti.

Osakkeet ja osakepääoma

Technopolis Oyj:n yhtiöjärjestyksen mukaan osakepääoma on vähintään 15 000 000 euroa ja enintään 300 000 000 euroa, joissa rajoissa osakepääomaa voidaan korottaa tai alentaa yhtiöjärjestyksestä muuttamatta. Yhtiöllä on vähintään 5 000 000 osaketta ja enintään 600 000 000 osaketta. Yhtiön rekisteröity, täysin maksettu osakepääoma oli tilinpäätöspäivänä 96 913 626,29 euroa (31.12.2010 96 913 626,29 euroa). Se jakautui 63 385 044 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 1.1.2011	96 913 626,29	63 385 044	2.6.2010
Osakkeita 31.12.2011	96 913 626,29	63 385 044	

Technopoliksen optio-oikeudet 2007A listattiin Helsingin Pörssin pörssilistalle 3.5.2010. Osakkeen merkintähinta optio-oikeudella 2007A on 6,949 euroa osakkeelta. Osakkeiden merkintäaika alkoi 1.5.2010 ja päättyi 30.4.2012. Optio-oikeuksia on yhteensä 500 000 kappaletta. Ne oikeuttavat merkitsemään yhteensä enintään 521 500 yhtiön uutta osaketta.

Technopoliksen optio-oikeudet 2007B listattiin Helsingin Pörssin pörssilistalle 2.5.2011. Osakkeen merkintähinta optio-oikeudella 2007B on 4,933 euroa osakkeelta. Osakkeiden merkintäaika alkaa 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.

Liputusilmoitukset vuonna 2011

OP-Pohjola osuuskunta ilmoitti 19.1.2011, että OP-Pohjolan ja sen vaikutusvaltapiirissä olevien yhteisöjen sekä OP-Pohjolan tytäryritysten ja tytäryritysten hallinto-osuuden sijoitusrahastojen yhteenlaskettu osuus Technopolis Oyj:n osakepääomasta ja äänimäärästä alitti yhden kahdeskymmenesosan (5 %) osakekaupalla, joka tehtiin 18.1.2011. OP-Pohjola osuuskunnan epäsuora osuus Technopoliksen osakepääomasta ja äänimäärästä oli 2 649 543 osaketta ja 4,180 %.

Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma ilmoitti 19.1.2011, että sen suora omistus Technopolis Oyj:n osakepääomasta ja äänimäärästä on ylittänyt kolme kahdeskymmenesosaa (15 %) osakekaupalla, joka tehtiin 18.1.2011. Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varman suora omistusosuus Technopoliksen osakepääomasta ja äänimäärästä oli 10 279 371 osaketta ja 16,22 %.

Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma ilmoitti 26.8.2011 suoran omistusosuutensa Technopolis Oyj:n osakepääomasta ja äänimäärästä ylittäneen yhden viidesosan (20 %) osakekaupalla, joka tehtiin 25.8.2011. Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varman suora omistusosuus Technopoliksen osakkeista ja äänioikeuksista transaktion jälkeen oli 12 834 529 osaketta ja 20,25 %.

Suurimmat omistajat 31.12.2011

Osakkeenomistaja	Osakkeita, kpl	Osuus osakkeista ja äänistä, %
Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma	15 268 916	24,09
Keskinäinen eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen	6 272 725	9,90
Oulun kaupunki	3 062 925	4,83
Tampereen kaupunki	1 956 649	3,09
Laakkonen Mikko Kalervo	713 714	1,13
Suomen Kulttuurirahasto	712 826	1,12
OP-Suomi Arvo -sijoitusrahasto	700 000	1,10
Odin Finland	687 376	1,08
Suomen itsenäisyyden juhlarahasto Sitra	666 036	1,05
Sijoitusrahasto Taaleritehdas, Arvo Markka Osake	600 000	0,95
10 suurinta yhteensä	30 641 167	48,34
Ulkomaiset ja hallintarekisteröidyt	16 798 967	26,50
Muut	15 944 910	25,16
Kaikki yhteensä	63 385 044	100,00

Omistusmääräjakauma 31.12.2011	Omistajia, kpl	%	Osake-/ääni- määrä, kpl	%
1–100	409	8,76	25 182	0,04
101–500	1 373	29,41	408 080	0,64
501–1 000	948	20,30	731 828	1,15
1 001–5 000	1 523	32,62	3 398 441	5,36
5 001–10 000	220	4,71	1 537 511	2,43
10 001–50 000	141	3,02	2 695 967	4,25
50 001–100 000	15	0,32	1 068 770	1,69
100 001–500 000	23	0,49	5 473 303	8,64
500 001–	17	0,36	48 026 682	75,77
Yhteistilillä	0	0,00	19 280	0,03
Yhteensä	4 669	100,00	63 385 044	100,00

Sektorijakauma 31.12.2011	Osake-/ääni- määrä, kpl	%
Yritykset	3 607 687	5,69
Rahoitus- ja vakuutuslaitokset	2 827 526	4,46
Julkisyhteisöt	28 320 351	44,68
Kotitaloudet	9 178 725	14,48
Voittoa tavoittelemattomat yhteisöt	2 632 508	4,15
Ulkomaat ja hallintarekisteröidyt	16 798 967	26,50
Yhteistilillä	19 280	0,03
Yhteensä	63 385 044	100,00
Liikkeeseenlaskettu määrä	63 385 044	100,00

Osakekohtaisia tunnuslukuja	Esittämismäärä, 1 000 euroa	
	2011	2010
<i>Osakkeiden lukumäärä</i>		
Kauden lopussa, kpl	63 385 044	63 385 044
Osakeantioikaistu, keskimäärin kauden aikana, kpl	63 385 044	61 040 730
Laimennusvaikutuksella oikaistu, keskimäärin, kpl	63 556 767	61 186 677
<i>Osakekohtaiset luvut</i>		
Tulos/osake, laimentamaton, euro	0,74	0,38
Tulos/osake, laimennettu, euro	0,73	0,38
Oma pääoma/osake, euro	5,21	4,69
Osinko/osake, euro, ehdotus	0,20	0,17
Osinko/tulos, %	27,2	44,6
P/E-luku	4,6	10,7
Efektiiivinen osinkotuotto, %	6,0	4,2
<i>Pörssikurssit, euro</i>		
Ylin kurssi	4,42	4,24
Alin kurssi	2,61	2,96
Osakevaihdon painotettu keskimääräinen kurssi 31.12.	3,59	3,59
Kurssi 31.12.	3,35	4,08
Osakekannan markkina-arvo 31.12., euro	212 339 897	258 610 980
Osakevaihto, euro	109 444 096	80 654 618
Vaihdettuja osakkeita, kpl	30 084 022	22 547 191

Esittämisvaluutta, 1 000 euroa

25. OPERATIIVINEN JA EI-OPERATIIVINEN TULOS

Operatiivisessa tuloksessa esitetään yhtiön tilikauden tulos lukuun ottamatta tilikauden aikaista sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutosta, rahoitusinstrumenttien käyvän arvon muutosta sekä mahdollisia kertaluonteisia eriä, kuten luovutusvoittoja ja -tappioita. Yhtiöllä on koron- ja valuutanvaihtosopimuksia, jotka eivät täytä IFRS:n mukaisia suojauslaskennan edellytyksiä, ja näiden rahoitusinstrumenttien käyvän arvon muutokset on kirjattu tulosvaikutteisesti. Lisäksi operatiivisessa tuloslaskelmassa esitetään näihin liittyvät verot ja laskennalliset verot.

Operatiivisesta tuloksesta erotetut erät, sekä niiden verovaikutus, 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.

	2011	2010
Operatiivinen tulos		
Liikevaihto	92 835	79 167
Liiketoiminnan muut tuotot	1 123	1 529
Liiketoiminnan muut kulut	-46 492	-41 343
Poistot	-1 831	-1 132
Liikevoitto/-tappio	45 635	38 221
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-13 684	-8 878
Tulos ennen veroja	31 951	29 343
Verot operatiivisista eristä	-5 232	-8 195
Määräysvallattomien omistajien osuus	-2 095	-206
Tilikauden operatiivinen tulos	24 624	20 942
Ei-operatiivinen tulos		
Kertaluonteiset erät	73	2 051
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos	26 282	2 743
Liikevoitto/-tappio	26 355	4 793
Rahoitusinstrumenttien käyvän arvon muutokset	1 708	-550
Tulos ennen veroja	28 063	4 244
Verot ei-operatiivisista eristä	-5 987	-1 931
Tilikauden ei-operatiivinen tulos	22 076	2 312
Tilikauden tulos emoyhtiön osakkeenomistajille yhteensä	46 700	23 254
Osakekohtainen tulos, laimennettu *)		
Operatiivisesta tuloksesta	0,39	0,34
Ei-operatiivisesta tuloksesta	0,35	0,04
Tilikauden tuloksesta	0,73	0,38

*) Osakekohtainen tulos on laskettu EPRA:n ohjeistuksen mukaisesti.

26. TILINPÄÄTÖSPÄIVÄN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

Yhtiö ilmoitti 27.1.2012 julkaistulla pörssitiedotteella, että Technopolis Oyj:n tytäryhtiö Technopolis Ülemiste AS päätti aloittaa Tallinnan lentokenttäkampuksen laajennuksen. Laajennuksen investointi on noin 22,5 miljoonaa euroa. Kampuksen vuokrattava pinta-ala on noin 22 000 neliometriä ja bruttoala noin 29 600 neliometriä. Tiloista on esivuokrattu 50 prosenttia. Hankkeen arvioidaan valmistuvan lokakuussa 2013.

Yhtiö ilmoitti 1.2.2012 julkaistulla pörssitiedotteella, että se aloittaa II-vaiheen rakentamisen Pulkovon lentokenttäkampuksellaan Pietarissa, Venäjällä. Pulkovon II-vaiheen kokonaisinvestoinnin määräksi arvioidaan 42 miljoonaa euroa. Euroopan jälleenrakennus- ja kehityspankki (EBRD) rahoittaa puolet projektin kustannuksista ja Technopolis loput. Toimistojen vuokrattava kokonaispinta-ala on noin 18 750 neliometriä ja rakennusten bruttopinta-ala on 22 700 neliometriä. Pulkovo II-vaiheen rakentaminen aloitetaan helmikuussa 2012 ja arvioitu valmistumisaika on syyskuussa 2013.

Yhtiö ilmoitti 1.2.2012 julkaistulla pörssitiedotteella, että se aloittaa Viestikadun 7B-vaiheen rakentamisen lähellä Kuopion yliopistoa. Investoinnin kustannusarvio on noin 9,0 miljoonaa euroa. Toimistotilojen kerrosala on noin 4 800 neliometriä ja rakennuksen bruttoala noin 6 300 neliometriä. Tiloista on esivuokrattu 53 %. Toimistotilojen arvioidaan valmistuvan joulukuussa 2012.

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

Emoyhtiön tuloslaskelma, tase ja rahavirta

Esittämisvaluutta, 1 000 euroa

EMOYHTIÖN TULOSLASKELMA

	Liitetieto	2011	2010
Liikevaihto	1	78 450	71 084
Liiketoiminnan muut tuotot	2	954	74
Henkilöstökulut	3	-8 522	-6 624
Poistot ja arvonalentumiset	4	-10 478	-9 908
Liiketoiminnan muut kulut	5	-31 931	-28 763
Liikevoitto		28 473	25 864
Tuotot osuuksista saman konsernin yrityksissä	6	776	2 129
Rahoitustuotot yhteensä	6	197	88
Rahoituskulut yhteensä	6	-12 774	-8 507
Tulos ennen satunnaisia eriä ja veroja		16 673	19 574
Satunnaiset erät	7	17 726	
Tulos ennen veroja		34 399	19 574
Poistoeron muutos	8	-1 941	-3 794
Tuloverot	9	-3 519	-4 817
Tilikauden tulos		28 938	10 963

EMOYHTIÖN TASE

	Liitetieto	31.12.2011	31.12.2010
VASTAAVAA			
Pysyvät vastaavat			
Aine ettomat hyödykkeet	10	10 555	5 218
Aineelliset hyödykkeet	11	438 686	350 144
Osuudet saman konsernin yrityksissä	12	173 884	179 931
Osuudet osakkuusyhteisöissä	12	5 506	5 357
Sijoitukset	12	23 763	27 354
Pysyvät vastaavat yhteensä		652 394	568 005
Vaihtuvat vastaavat			
Pitkäaikaiset saamiset	13	908	1 130
Lyhytaikaiset saamiset	14	47 454	23 036
Rahat ja pankkisaamiset		7 076	3 026
Vaihtuvat vastaavat yhteensä		55 438	27 191
VASTAAVAA YHTEENSÄ		707 832	595 196
VASTATTAVAA			
Oma pääoma	15		
Osakepääoma		96 914	96 914
Ylikurssirahasto		18 943	18 943
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		85 460	85 370
Edellisten tilikausien voitto		2 962	2 864
Tilikauden voitto		28 938	10 963
Oma pääoma yhteensä		233 217	215 054
Tilinpäätössiirtojen kertymä	16	27 360	25 214
Pakolliset varaukset	17	156	
Vieras pääoma			
Pitkäaikainen vieras pääoma	18	358 192	300 547
Lyhytaikainen vieras pääoma	19	88 908	54 381
Vieras pääoma yhteensä		447 099	354 928
VASTATTAVAA YHTEENSÄ		707 832	595 196

Esittämisvaluutta, 1 000 euroa

EMOYHTIÖN RAHAVIRTALASKELMA

	2011	2010
Liiketoiminnan rahavirta		
Tilikauden tulos	28 938	10 963
Oikaisut:		
Poistot	10 478	9 908
Pysyvien vastaavien myyntivoitot (-) ja -tappiot (+)	-248	-1 923
Muut oikaisut, joihin ei liity maksutapah-tumaa	-13 098	5 562
Rahoitustuotot ja -kulut	9 113	6 022
Verot	3 519	4 817
Käyttöpääoman muutos	-405	-1 760
Saadut korot	369	214
Saadut osingot	10	7
Maksetut korot ja maksut	-7 196	-6 167
Muut rahoituserät liiketoiminnasta	-2 372	-2 520
Maksetut verot	-5 434	-6 596
Liiketoiminnan rahavirta	23 674	18 526
Investointien rahavirta		
Investoinnit muihin sijoituksiin		-8
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	-62 487	-15 833
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyökykkeisiin	-6 662	-1 603
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutusvoitot	286	7 135
Myönnettyt lainat	-33 650	-46 164
Lainasaamisten takaisinmaksut	15 778	15 859
Lyhytaikaisten sijoitusten lisäys/vähennys	-183	-849
Luovutusvoitot muista sijoituksista	406	9
Tytäryritysten hankinta	-20	-5 871
Ostetut osakkuusyhtiöosakkeet	-723	
Myydyt osakkuusyhtiöosakkeet	598	
Investointien rahavirta	-86 656	-47 325

	2011	2010
Rahoituksen rahavirta		
Pitkäaikaisten lainojen lisäys	97 154	27 900
Pitkäaikaisten lainojen vähennys	-30 775	-24 965
Maksetut osingot	-10 772	-8 601
Maksullinen osakeanti		20 489
Lyhytaikaisten lainojen muutos	11 386	12 812
Rahoituksen rahavirta	66 993	27 636
Yritysjärjestelyjen rahavarat	-40	
Rahavarojen muutos	4 011	-1 164
Rahavarat tilikauden alussa	3 026	4 189
Rahavarat tilikauden lopussa	7 076	3 026

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 tuottoihin. Kehittämissuunnitelmiin kohdistuvat kulut ovat liiketoiminnan muissa kuluissa ja henkilöstökuluissa.

Pysyvien vastaavien arvostus

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

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

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

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

Fuusioerotus kohdistuu kokonaisuudessaan rakennuksille ja rakennelmille. Fuusioerotuksen poistoajat vastaavat rakennusten ja rakennelmien poistoajoja.

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

Valuuttamääräiset erät

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

Rahoitusvälineiden arvostaminen

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

Tuloverot

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

Edellisen tilikauden tietojen vertailukelpoisuus

Vertailtaessa tilikauden tietoja edelliseen tilikauteen tulee huomioda, että tilikauden aikana Innopoli Oy ja Technopolis Ventures Oy fuusioituivat Technopolis Oyj:öön 31.5.2011.

Esittämismuutetta, 1 000 euroa

	2011	2010
1. LIIKEVAIHTO		
Vuokratuotot	67 773	63 252
Palvelutuotot	10 677	7 832
Liikevaihto yhteensä	78 450	71 084
2. LIIKETOIMINNAN MUUT TUOTOT		
Kehittämishankkeet	630	45
Muut liiketoiminnan tulot	325	29
Liiketoiminnan muut tuotot yhteensä	954	74
Liiketoiminnan muut tuotot sisältävät myyntivoittoja 248 tuhatta euroa		
3. HENKILÖSTÖKULUT		
Palkat ja palkkiot	7 307	5 603
Eläkemenot	1 232	915
Muut henkilösivukulut	345	239
Aktivoidut henkilöstökulut	-363	-133
Henkilöstökulut yhteensä	8 522	6 624
Yhtiön palveluksessa oli keskimäärin, henkilöä	121	104
Johdon palkat		
Toimitusjohtaja	300	202
Hallituksen jäsenet	320	535
Johdon palkat yhteensä	620	736
4. SUUNNITELMAN MUKAISET POISTOT		
Poistot aineettomista hyödykkeistä	1 402	1 027
Poistot fuusioerotus	1 045	1 045
Poistot aineellisista hyödykkeistä	8 031	7 836
Suunnitelman mukaiset poistot yhteensä	10 478	9 908

	2011	2010
5. LIIKETOIMINNAN MUUT KULUT		
Kiinteistöjen hoitokulut	19 161	17 349
Palvelukulut	4 772	3 824
Muut liiketoiminnan kulut	7 998	7 590
Liiketoiminnan muut kulut yhteensä	31 931	28 763
Tilintarkastuspalkkiot ja -palvelut		
Liiketoiminnan muut kulut sisältävät tilintarkastajalle maksettuja palkkioita seuraavasti:		
Tilintarkastus	31	21
Todistukset ja lausunnot	17	5
Muut palvelut	215	147
Tilintarkastajan palkkiot yhteensä	263	173
6. RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT		
Osinkotuotot muilta	10	7
Korkotuotot saman konsernin yrityksiltä	776	2 129
Korko- ja rahoitustuotot muilta	187	81
Korkokulut ja muut rahoituskulut konsernin yrityksille	-147	-14
Korkokulut ja muut rahoituskulut muille	-10 020	-8 225
Johdannaisten käyvän arvon muutos	-2 608	-269
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-11 801	-6 290
7. SATUNNAISET ERÄT		
Fuusiovoitot	17 726	
Satunnaiset erät yhteensä	17 726	
8. TILINPÄÄTÖSSIIRROT		
Suunnitelman mukaisten ja verotuksessa tehtyjen poistojen erotus	1 941	3 794
9. VÄLITTÖMÄT VEROT		
Tuloverot varsinaisesta toiminnasta	3 519	4 817
Välittömät verot yhteensä	3 519	4 817

Esittämismuutetta, 1 000 euroa

	2011	2010
10. AINEETTOMAT HYÖDYKKEET		
Aineettomat oikeudet		
Hankintameno 1.1.	3 005	1 455
Fuusiossa siirtyneet hankintamenot	48	
Lisäykset	3 266	1 550
Hankintameno 31.12.	6 318	3 005
Kertyneet poistot 1.1.	-830	-440
Fuusiossa siirtyneiden kertyneet poistot		
Tilikauden poisto	-542	-390
Aineettomat oikeudet 31.12.	4 946	2 175
Muut pitkävaikutteiset menot		
Hankintameno 1.1.	4 892	3 604
Fuusiossa siirtyneet hankintamenot	263	
Lisäykset	3 367	1 287
Hankintameno 31.12.	8 521	4 892
Kertyneet poistot 1.1.	-1 848	-1 211
Fuusiossa siirtyneiden kertyneet poistot	-205	
Tilikauden poisto	-859	-637
Muut pitkävaikutteiset menot 31.12.	5 609	3 044
11. AINEELLISET HYÖDYKKEET		
Maa-alueet		
Hankintameno 1.1.	29 966	30 591
Fuusiossa siirtyneet hankintamenot	5 616	
Lisäykset	16 774	
Vähennykset		-625
Maa-alueet 31.12.	52 357	29 966
Liittymismaksut		
Hankintameno 1.1.	3 569	3 382
Fuusiossa siirtyneet hankintamenot	233	
Lisäykset	105	186
Liittymismaksut 31.12.	3 906	3 569
Maa-alueet yhteensä 31.12.	56 262	33 535

	2011	2010
Rakennukset ja rakennelmat		
Hankintameno 1.1.	332 022	309 717
Fuusiossa siirtyneet hankintamenot	35 903	
Lisäykset	10 337	30 375
Vähennykset		-8 069
Kokonaishankintameno 31.12.	378 262	332 022
Kertyneet poistot 1.1.	-46 779	-42 208
Fuusiossa siirtyneiden kertyneet poistot	-7 689	
Vähennysten kertyneet poistot		3 023
Tilikauden poisto	-7 822	-7 595
Rakennukset ja rakennelmat 31.12.	315 971	285 243
Rakennusaikaiset korot 1.1.	2 062	1 600
Lisäykset	46	462
Rakennusaikaiset korot 31.12.	2 107	2 062
Kertyneet poistot 1.1.	-113	-75
Tilikauden poisto	-42	-38
Rakennusaikaiset korot 31.12.	1 952	1 948
Fuusioerotus 1.1.	19 369	19 369
Fuusioerotus 31.12.	19 369	19 369
Kertyneet poistot 1.1.	-3 596	-2 551
Tilikauden poisto	-1 045	-1 045
Fuusioerotus 31.12.	14 728	15 773
Rakennukset ja rakennelmat 31.12.	332 651	302 964
Valmistuneiden rakennusten rakentamisen aikaisten aktivoitujen korkojen sekä fuusioerotuksen poistot esitetään tuloslaskelmassa suunnitelman mukaisissa poistoissa.		
Koneet ja kalusto		
Alkuperäinen hankintameno	2 054	2 006
Fuusiossa siirtyneet hankintamenot	752	
Kertyneet poistot	-1 445	-1 242
Fuusiossa siirtyneet kertyneet poistot	-652	
Menojäännös 1.1.	709	764
Lisäykset	28	53
Vähennykset	-38	-6
Tilikauden poisto	-167	-203
Koneet ja kalusto 31.12.	533	609

Esittämismuutuuksia, 1 000 euroa

	2011	2010
Muut aineelliset hyödykkeet		
Hankintameno 1.1.	24	24
Fuusiosta siirtyneet hankintamenot	9	
Muut aineelliset hyödykkeet 31.12.	33	24
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat		
Keskeneräiset hankinnat 1.1.	13 013	28 737
Lisäykset/vähennykset	36 194	-15 723
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat 31.12.	49 207	13 013
12. SIJOITUKSET		
Osuudet saman konsernin yrityksissä		
Hankintameno 1.1.	179 931	152 070
Lisäykset	20	27 861
Vähennykset	-6 068	
Osuudet saman konsernin yrityksissä 31.12.	173 884	179 931
Osuudet osakkuusyrityksissä		
Hankintameno 1.1.	5 357	12 546
Lisäykset/Vähennykset	149	-7 190
Osuudet osakkuusyrityksissä 31.12.	5 506	5 357

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

Muut osakkeet ja osuudet		
Hankintameno 1.1.	4 508	4 515
Lisäykset/vähennykset	69	-6
Muut osakkeet ja osuudet 31.12.	4 577	4 508
Saamiset saman konsernin yrityksiltä		
Lainasaamiset 1.1.	22 705	23 909
Lisäykset	8 784	31 467
Vähennykset	-12 444	-32 671
Saamiset saman konsernin yrityksiltä 31.12.	19 045	22 705

Osakkeet ja osuudet samaan konserniin kuuluvissa yrityksissä 31.12.2011

	Osuus, %	Kirjanpitoarvo
Kiinteistö Oy Innopoli II, 15 862 kpl Espoo,	100,00	55 216
Kiinteistö Oy Oulun Ydinkeskusta, 12 252 kpl, Oulu	98,77	24 548
Kiinteistö Oy Technopolis Mikrokatu, 4 370 kpl, Kuopio	91,33	53 647
Kiinteistö Oy Technopolis Viestikatu 1-3, 8 500 kpl, Kuopio	100,00	529
Oulun Teknoparkki Oy, 122 kpl, Oulu	84,14	50
Oulun Ydinkeskustan Parkki Oy, 122 kpl, Oulu	62,24	12
Technopolis Hitech Oy, 500 kpl, Oulu	100,00	63
Technopolis Neudorf LLC, Pietari, Venäjä	100,00	17
Technopolis St Petersburg LLC, Pietari, Venäjä	100,00	27 159
Kiinteistö Oy Hermia, 12 561 kpl, Tampere	63,89	9 621
Kiinteistö Oy Finnmedi 6-7, 12 573 kpl, Tampere	100,00	3 000
Technopolis Baltic Holding Oü, Viro	100,00	3
Kiinteistö Oy Technopolis Viestikatu 7, 1 877 kpl, Kuopio	100,00	20
Yhteensä		173 884

Osuudet osakkuusyrityksissä

Iin Micropolis Oy, 500 kpl, Ii	25,64	24
Jyväskylä Innovation Oy, 1 200 kpl, Jyväskylä	24,00	12
Kiinteistö Oy Bioteknia, 31 121 kpl, Kuopio	28,51	4 685
Kuopio Innovation Oy, 24 kpl, Kuopio	24,00	37
Rehaparkki Oy, 142 kpl, Oulu	50,00	723
Otaniemen Kehitys Oy, 25 kpl, Espoo	25,00	25
Yhteensä		5 506

Esittämismuutetta, 1 000 euroa

	2011	2010
Muut osakkeet ja osuudet		
Pörssiosakkeet	14	5
Muut osakkeet	861	801
Huoneisto-osakkeet	2 937	2 937
Sampo sijoitusrahasto-osuudet	766	766
Yhteensä	4 577	4 508
Muut saamiset		
Muut saamiset 1.1.	140	135
Lisäykset		5
Muut saamiset 31.12.	140	140
13. PITKÄAIKAISET SAAMISET		
Muut pitkäaikaiset saamiset	908	1 130
Pitkäaikaiset saamiset yhteensä	908	1 130
14. LYHYTAIKAISET SAAMISET		
Myyntisaamiset saman konsernin yrityksiltä	154	583
Lainasaamiset saman konsernin yrityksiltä	38 344	17 263
Siirtosaamiset saman konsernin yrityksiltä	244	59
Muut konsernisaamiset	1 012	1 980
Myyntisaamiset	3 713	1 904
Myyntisaamiset osakkuusyrityksiltä	22	23
Lainasaamiset osakkuusyrityksiltä		70
Siirtosaamiset	3 350	784
Muut saamiset	614	370
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	47 454	23 036
Siirtosaamiin sisältyvät olennaiset erät		
Verot	1 279	
Muut	2 071	784
Yhteensä	3 350	784

Muut siirtosaamiset sisältävät projektisaamisia, korkosaamisia sekä muita jaksotettuja saamia.

	2011	2010
15. OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSET		
Osakepääoma 1.1.	96 914	96 914
Osakepääoma 31.12.	96 914	96 914
Ylikurssirahasto 1.1.	18 943	18 943
Ylikurssirahasto 31.12.	18 943	18 943
Sidottu oma pääoma 31.12.	115 857	115 857
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 1.1.	85 370	64 815
Hallituksen jäsenten osakepalkkiot	90	65
Osakeanti		19 380
Optiomerkitä		1 109
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 31.12.	85 460	85 370
Voittovarot 1.1.	13 828	11 531
Jaetut osingot	-10 775	-8 602
Omista osakkeista maksettu	-90	-65
Tilikauden tulos	28 938	10 963
Voittovarot 31.12.	31 901	13 828
Vapaa oma pääoma 31.12.	117 360	99 197
Oma pääoma 31.12.	233 217	215 054
Jakokelpoinen vapaa oma pääoma 31.12.	117 360	99 197
16. TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ		
Poistoero 1.1.	25 214	21 420
Fuusioituneista yhtiöistä siirtyneet	205	
Tilikauden lisäys	1 941	3 794
Poistoero 31.12.	27 360	25 214
17. PAKOLLISET VARAUKSET		
Verovaraukset	31	
Muut pakolliset varaukset	125	
Pakolliset varaukset yhteensä	156	

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

Esittämismuutusta, 1 000 euroa

	2011	2010
18. PITKÄAIKAISET VELAT		
Lainat rahoituslaitoksilta	357 453	299 401
Muut velat	738	1 146
Pitkäaikaiset velat yhteensä	358 192	300 547
Velat, jotka erääntyvät viiden vuoden tai pidemmän ajan kuluttua	165 878	146 174
19. LYHYTAIKAISET VELAT		
Lainat rahoituslaitoksilta	45 878	29 404
Saadut ennakot	4 239	2 569
Ostovelat	3 148	1 530
Velat saman konsernin yrityksille	275	1 962
Muut lyhytaikaiset velat	25 529	12 946
Siirtovelat	9 839	5 970
Lyhytaikaiset velat yhteensä	88 908	54 381
Siirtovelkoihin sisältyvät olennaiset erät		
Korot	1 647	1 180
Johdannaiset	3 871	1 263
Verot		583
Muut	4 321	2 945
Yhteensä	9 839	5 970

Muut siirtovelat sisältävät henkilöstökuluvelkaa ja muita kulujaksotuksia.

20. ANNETUT VAKUUKSET, VASTUUSITOUMUKSET JA MUUT VASTUUT		
Kiinnitykset kiinteistöihin		
Lainat rahoituslaitoksilta	403 332	328 805
Annetut kiinnitykset	417 732	320 999
Maanvuokravastuut		
Annetut kiinnitykset	1 977	1 172
Muut kiinnitysvastuut	925	925
Kiinnitykset yhteensä	420 634	323 096

	31.12.2011		31.12.2010	
	Nimellis- arvo	Käypä arvo	Nimellis- arvo	Käypä arvo
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset				
Koronvaihtosopimukset, Nordea	37 800	-1 222	33 333	-180
Koronvaihtosopimukset, Sampo	21 000	-435	25 000	-22
Koronvaihtosopimukset, Pohjola	70 000	-1 242	53 333	-1 000
Koronvaihtosopimukset, Handelsbanken	41 000	-972	25 000	-61
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset yhteensä	169 800	-3 871	136 667	-1 263

	2011	2010
Pantatut kiinteistöosakkeet		
Pantatut kiinteistöosakkeet, kirjanpitoarvo	152 792	150 361
TAKAUSVASTUUT		
Samaan konserniin kuuluvien yritysten puolesta annettut vakuudet		
Takaukset	19 253	20 674
Osakkuusyritysten puolesta annettut vakuudet		
Takaukset		505

MUUT VASTUUT**Kiinteistöinvestointien arvonnalisäveron tarkistusvastuu**

	10 vuoden tarkistuskausi				Yhteensä
	2008	2009	2010	2011	
Kiinteistöinvestointimeno (netto)	56 713	30 078	30 628	9 913	127 332
Kiinteistöinvestoinnin alv	12 477	6 617	6 601	2 280	27 975
Vuotuinen osuus investoinnin alv:stä	1 248	662	660	228	2 798
Vähennetty alv	12 411	6 584	6 710	2 244	27 949
Vuotuinen osuus vähennyksestä alv:stä	1 241	658	671	224	2 795
Jäljellä tarkistuskauteen sisältyviä vuosia	6	7	8	9	
Palautuksen alainen määrä vähennyksestä 31.12.2011	7 446	4 609	5 368	2 019	19 443
Tarkistusvastuu 31.12.2011					19 443

Tarkistusvastuu 31.12.2010	19 793
Muutos	-350

Esittämismuutetta, 1 000 euroa

	2011	2010
Hankevastuut	178	155
Kalustoleasingvastuut		
Alkaneella tilikaudella maksettavat	1 532	1 320
Myöhemmin maksettavat	2 659	2 238
Yhteensä	4 191	3 558
Rahoitusleasingvelat kiinteistöistä, vähimmäisvuokrien kokonaismäärä		
Vuoden kuluessa	2 165	1 977
Yli vuoden, enintään viiden vuoden kuluessa	9 318	8 629
Yli viiden vuoden kuluttua	30 975	32 589
Yhteensä	42 459	43 195
Rahoitusleasingvelat kiinteistöistä, vähimmäisvuokrien nykyarvo		
Vuoden kuluessa	1 340	1 285
Yli vuoden, enintään viiden vuoden kuluessa	6 224	5 975
Yli viiden vuoden kuluttua	28 046	29 630
Vähimmäisvuokrien nykyarvo yhteensä	35 610	36 890
Tulevaisuudessa kertyvät rahoituskulut yhteensä	6 850	6 306
Rahoitusleasingvelkojen kokonaismäärä	42 459	43 195

21. LÄHIPIIRITAPAHTUMAT

Lähipiiriliiketoimet on eritelty konsernitiilinpäätöksen liitetiedoissa kohdassa 22.

Oman pääoman tuotto, % (ROE)

$$100 \times \frac{\text{voitto tai tappio ennen veroja} - \text{verot}}{\text{oma pääoma} + \text{määräysvallattomien omistajien osuus tilikaudella keskimäärin}}$$

Sijoitetun pääoman tuotto, % (ROI)

$$100 \times \frac{\text{voitto tai tappio ennen veroja} + \text{korkokulut ja muut rahoituskulut}}{\text{taseen loppusumma} - \text{korottomat velat}}$$

Omavaraisuusaste, %

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

Korkokate, %

$$100 \times \frac{\text{tulos ennen satunnaisia eriä} + \text{rahoituskulut}}{\text{rahoituskulut}}$$

Koronmaksukyky

$$\frac{\text{käyttökate}}{\text{suoriteperusteiset korkokulut}}$$

Luototusaste, %

$$100 \times \frac{\text{korollinen vieras pääoma}}{\text{sijoituskiinteistöjen (valmiit + rakenteilla olevat) IFRS-tasearvo tilinpäätöspäivänä}}$$

Oma pääoma/osake

$$\frac{\text{oma pääoma}}{\text{osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä tilinpäätöspäivänä}}$$

Osinko/osake

$$\frac{\text{osinko}}{\text{osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä tilinpäätöspäivänä}}$$

Osinko/tulos, %

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

P/E-luku

$$\frac{\text{osakeantioikaistu pörssikurssi tilinpäätöspäivänä}}{\text{osakekohtainen tulos}}$$

Efektiiivinen osinkotuotto, %

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

Nettovuokratuotto, %

$$100 \times \frac{\text{vuokratuotot konsernin omistamista kiinteistöistä} - \text{välittömät kulut konsernin omistamista kiinteistöistä}}{\text{koko tilikauden omistettujen sijoituskiinteistöjen IFRS-tasearvo tilinpäätöspäivänä}}$$

Nettovelkaantumisaste, %

$$100 \times \frac{\text{korolliset velat - rahat, pankkisaamiset ja rahoitusarvopaperit}}{\text{oma pääoma + määräysvallattomien osuus}}$$

Tulos/osake, laimentamaton

$$\frac{\text{emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden tulos}}{\text{osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä tilikaudella keskimäärin}}$$

Tulos/osake, laimennettu

$$\frac{\text{emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden tulos}}{\text{osakkeiden laimennusvaikutuksella oikaistu lukumäärä tilikaudella keskimäärin}}$$

Taloudellinen vuokrausaste, %

$$100 \times \frac{\text{vuokrasopimusten mukainen vuokratuotto}}{\text{vapaiden tilojen markkinahintainen arviovuokra + vuokrasopimusten mukainen vuokratuotto}}$$

Like-for-like, vertailukelpoisten kohteiden vuokratuottojen muutos, %

$$100 \times \frac{\text{tilikauden vuokratuotot vertailukelpoisista kohteista}}{\text{edellisen tilikauden vuokratuotot vertailukelpoisista kohteista}}$$

Liiketoiminnan rahavirta/osake

$$\frac{\text{liiketoiminnan rahavirta}}{\text{osakkeiden laimennusvaikutuksella oikaistu lukumäärä tilikaudella keskimäärin}}$$

Yhtiökokouksen käytettävissä on emoyhtiön Technopolis Oyj:n voitonjakokelpoisia varoja 31 900 524 euroa. Hallitus ehdottaa jaettavaksi osinkoa 0,20 euroa osaketta kohden eli yhteensä 12 677 009 euroa. Loppu voitonjakokelpoisista varoista ehdotetaan jätettäväksi voittovarojen tilille.

Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitukset

Espoossa, 1. maaliskuuta 2012

Pertti Huuskonen
hallituksen puheenjohtaja

Carl-Johan Granvik
hallituksen varapuheenjohtaja

Teija Andersen
hallituksen jäsen

Pekka Korhonen
hallituksen jäsen

Matti Pennanen
hallituksen jäsen

Timo Ritakallio
hallituksen jäsen

Keith Silverang
toimitusjohtaja

Tilinpäätösmerkintä

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Espoossa, 1. maaliskuuta 2012

KPMG Oy Ab
KHT-yhteisö