

Technopolis-konsernin osavuositiedot 1.1.-30.6.2012

Pääkohdat kaudelta 1-6/2012 verrattuna vuoden 2011 vastaavaan jaksoon:

- liikevaihto nousi 52,1 (45,0) milj. euroon, jossa kasvua 15,9 %
- käyttökate nousi 25,9 (22,4) milj. euroon, jossa kasvua 15,4 %
- liikevoitto laski 18,8 (37,0) milj. euroon ja tulos ennen veroja 11,6 (33,2) milj. euroon; kumpikin sisälsi -6,2 (15,5) milj. euroa sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutoksia
- omavaraisuusaste oli 37,3 (36,3) %
- taloudellinen vuokrausaste oli 94,1 (93,6) %
- sijoituskiinteistöjen nettovuokratuotto oli 7,7 (7,6) %
- tulos/osake laimentamaton oli 0,13 (0,37) euroa ja laimennettu 0,13 (0,37) euroa
- liiketoiminnan kassavirta/osake oli 0,21 (0,23) euroa
- nettovarallisuus/osake oli 5,38 (5,29) euroa

Liikevaihdon ja käyttökateen kasvu johtui pääosin vertailukautta 5,4 % suuremmasta vuokrattavasta pinta-alasta sekä vertailukelpoisten vuokrien 4,0 %:n noususta. Liikevoitto laski 49,3 % ollen 18,8 (37,0) milj. euroa. Tulos ennen veroja aleni 65,1 % ja oli 11,6 (33,2) milj. euroa. Liikevoittoprosentti ilman käyvän arvon muutoksia pysyi vertailukauden tasolla ollen 47,9 (47,9) %. Katsauskaudella käyvän arvon muutokset olivat -6,2 (15,5) milj. euroa. Konsernin omavaraisuusaste oli 37,3 %, jota nosti touko-kesäkuussa toteutettu 31,8 miljoonan euron merkintätuotto. Laimennettu osakekohtainen tulos oli 0,13 (0,37) euroa, jota laski sijoituskiinteistöjen käyvien arvojen aleneminen. Liiketoiminnan kassavirta oli 0,21 (0,23) euroa osakkeelta.

Keskeiset tunnusluvut	4-6/ 2012	4-6/ 2011	1-6/ 2012	1-6/ 2011	1-12/ 2011
Liikevaihto, milj. euroa	26,7	22,8	52,1	45,0	92,8
Käyttökate, milj. euroa	13,7	12,1	25,9	22,4	47,5
Liikevoitto, milj. euroa	5,8	21,0	18,8	37,0	72,0
Tilikauden tulos, milj. euroa	-0,4	13,4	8,1	24,6	46,7
Tulos/osake, euroa (laimentamaton)	-0,01	0,20	0,13	0,37	0,70
Tulos/osake, euroa (laimennettu)	-0,01	0,20	0,13	0,37	0,70
Liiketoiminnan kassavirta/osake, euroa	0,10	0,11	0,21	0,23	0,46
Omavaraisuusaste, %	37,3	36,3	37,3	36,3	35,8
Oma pääoma/osake, euroa	4,71	4,67	4,71	4,67	4,96

Osakekohtaisia tulos- ja taselukuja on osakeantikorjattu.

EPRA:n mukaiset Keskeiset tunnusluvut	4-6/ 2012	4-6/ 2011	1-6/ 2012	1-6/ 2011	1-12/ 2011
Operatiivinen tulos, milj. euroa	4,8	6,5	12,3	11,6	24,6
Operatiivinen tulos/osake, euroa (laimennettu)	0,07	0,10	0,19	0,17	0,37
Nettovarallisuus/osake, euroa	5,38	5,29	5,38	5,29	5,65
Nettovuokratuotto, %	7,7	7,6	7,7	7,6	7,8
Taloudellinen vuokrausaste, %	94,1	93,6	94,1	93,6	95,1

EPRA:n (European Public Real Estate Association) mukainen operatiivinen tulos oli vuoden toisella neljänneksellä 4,8 (6,5) milj. euroa. Tulosta alensi Venäjän ruplan heikentyminen, josta kirjattiin rahoituskuluihin 2,4 milj. euroa. EPRA:n mukaiset tunnusluvut on julkaistu ensimmäistä kertaa tässä osavuositiedotuksessa ja niiden laskentakaavat on saatavilla yhtiön internetsivuilla.

Toimitusjohtaja Keith Silverang:

”Yhtiön kasvu jatkui vuoden toisella neljänneksellä. Toukokuussa yhtiön hallitus päätti merkintäetu-oikeusannista, jolla rahoitetaan suunniteltuja ja käynnissä olevia kasvuihastointeja sekä varmistetaan yhtiön omavaraisuuden säilyminen tavoitetasolla. Vaikeasta markkinatilanteesta huolimatta anti merkittiin 168,3 prosenttisesti ja yhtiö keräsi nettomääräisesti uutta pääomaa yhteensä noin 31,8 miljoonaa euroa.

Yhtiön kasvuvauhti on edelleen nopeaa. Tällä hetkellä käynnissä on yli 100 miljoonan euron kasvuihastoinnit, joilla yhtiö laajentaa olemassa olevia kampuksiaan Jyväskylässä, Kuopiossa, Pietarissa, Tallinnassa ja Tampereella. Omien kampusten laajennusten lisäksi etsimme kasvua monikäyttäjäkiinteistöjen ostoista, joissa keskitymme strategiamme mukaisesti hyviin sijainteihin, hyvään olemassa olevaan vuokralaiskantaan sekä riittävään kokoon ja kasvupotentiaaliin. Mahdollisia kohteita on analysoitu koko Itämeren alueelta. Lisäksi selvitämme mahdollisuuksia toimia osaomistajana ja/tai kiinteistöoperaattorina oman tehokkaan toimintamallimme mukaisesti.

Vuoden toista neljänestä varjostivat Euroopan velkakriisin kärjistyminen uudelleen ja elektroniikkateollisuuden uudelleenjärjestelyt. Näihin liittyvät vaikutukset ovat toteutuneet tähän asti odotetusti, eivätkä vaikuta yhtiön vuodelle 2012 annettuun ohjaukseen. Vuonna 2013 mahdolliset vaikutukset rajautuvat enintään 3 prosenttiin yhtiön vuokraamasta kokonaispinta-alasta. Toisaalta monet muut asiakkaat kasvavat tai haluavat keskittää toimintansa yhteen toimipisteeseen. Technopolis on onnistunut hyödyntämään tätä ja sen seurauksena yhtiön vuokrausasteet ovat pysyneet vakaina ja jossain yksiköissä jopa nousseet. On ollut nähtävissä, että Suomen ja erityisesti Oulun seudun talouden pohja on monipuolistumassa kovalla vauhdilla.

Uskomme, että korkotaso tulee säilymään alhaisena lähitulevaisuudessa. Yhtiö on kuitenkin suojautunut koronvaihotosopimuksin mahdollisia tulevia koron nousuja varten. Yhtiön lainojen vuosikorko oli 2,32 %.”

Yhtiön liiketoimintaympäristö ja –segmentit

Maailmantalouden epävarmuus on kasvanut viime kuukausina ja muun muassa IMF ilmoitti heinäkuussa laskevan maailmantalouden kasvuennustetta 3,5 %:iin. Globaaleista koronlaskuista huolimatta kulutus- ja investointikysynnät eivät ole kääntyneet tavoiteltuun kasvuun vaan kehittyneiden valtioiden ja niiden yksityisen sektorin ylivelkaantumisen tullee painamaan talouskasvua lähiajat.

Epävarmuudesta huolimatta Technopoliksen toimitilakysyntä säilyi hyvällä tasolla ensimmäisen vuosipuoliskon aikana. Konsernin taloudellinen vuokrausaste pysyi vakaana ollen 94,1 (93,6) %. Technopolis-konsernilla on kiinteistö- ja palveluliiketoimintaa, joka jakautuu kolmeen maantieteelliseen toimintasegmenttiin: Suomi, Venäjä ja Viro.

Konsernin taloudelliset vuokrausasteet prosentteina:

	30.6.2012	31.3.2012	31.12.2011	30.9.2011	30.6.2011
Konserni	94,1	94,3	95,1	95,7	93,6
Suomi	93,9	94,4	95,1	95,8	95,4
Oulu	91,8	92,2	91,8	94,7	92,8
Pääkaupunkiseutu	88,4	95,5	95,3	95,3	96,9
Tampere	98,7	98,6	98,5	98,0	97,3
Kuopio	96,4	96,1	98,2	97,4	97,2
Jyväskylä	98,2	91,4	96,8	96,9	96,2
Lappeenranta	92,3	94,7	92,6	95,6	98,2
Viro	92,9	90,2	90,7	94,4	93,7
Pietari	99,4	97,1	100,0	95,3	61,7

Suurimmat muutokset tapahtuivat pääkaupunkiseudulla ja Jyväskylässä. Ne liittyvät uusien yksiköiden käyttöönoton yhteydessä ilmeneviin tilapäisiin taloudellisen vuokrausasteen laskuihin. Pääkaupunkiseudulla Ruoholahden 2-vaiheen käyttöönotto kesäkuussa laskee taloudellista vuokrausastetta 7,1 prosenttiyksikköä edellisestä neljänneksestä. Ruoholahti 2 vuokrausaste oli kauden lopussa 59,5 % ja se on katsauskauden jälkeen noussut 86,4 %:iin. Jyväskylässä Innova 2 käyttöönotto laskee taloudellista vuokrausastetta ensimmäisellä neljänneksellä, mutta tilanne korjautui odotusten mukaisesti toisella neljänneksellä. Toisella neljänneksellä sekä vuokrat että vuokrausasteet ovat olleet nousussa Virossa ja Pietarissa. Yleisesti ottaen yhtiön vuokrausasteet ovat pysyneet vahvoina ja ovat toimistovuokramarkkinoiden keskimääräisiä vuokrausasteita korkeampia.

Suomi

Suomessa toimistovuokramarkkinoiden lähitulevaisuuden tilannetta varjostaa hienoinen epävarmuus. Tähän vaikuttaa pääasiassa kolme tekijää: vientiteollisuuden epävarmat näkymät, yhtiön asiakasyritysten julkistamat henkilöstövähennykset ja joitakin paikkakuntia koskevat nousseet toimistotilojen vajaakäyttöasteet. Suomen bruttokansantuotteen on reaalisesti ennustettu kasvavan alle 1 %:n vauhtia vuonna 2012. Osa asiakasyritysten henkilöstövähennyksistä koskee paikkakuntia, joissa Technopoliksella on toimintaa. Tällä ei todennäköisesti ole vaikutuksia yhtiön liiketoimintaan vuoden 2012 aikana.

Pääkaupunkiseudulla toimistotilojen vajaakäyttöasteiden lasku on pysähtynyt, mutta bruttovuokrat ovat hieman nousseet. Painetta vuokrien nousulle luo kiinteistöjen hoitokulujen kasvu. Prime-alueiden ulkopuolella kilpailutilanne ei ole sallinut vuokrien korotuksia yli indeksikorotuksien. Toimistotilojen vajaakäyttöaste pääkaupunkiseudulla oli 10,6 %. Oulussa vajaakäyttöasteet olivat 6,5 % ja vuokra- ja ostokysyntä on keskittynyt keskustaan, jossa tiloja ei juuri ole. Reuna-alueilla olevien toimistotilojen tilanne on ennallaan, mutta asiakasyritysten henkilöstövähennystenvuoksi vajaakäyttöasteet saattavat nousta. Tampereella keskustan ulkopuolisten alueiden vajaakäyttöasteet ja nettotuottovaatimukset ovat hieman nousseet.

Suomen liiketoiminnan liikevaihto sekä käyttökate kehittyivät positiivisesti. Liikevaihto oli 47,3 (41,7) milj. euroa ja käyttökate 24,1 (21,1) milj. euroa. Liikevaihto kasvoi 13,4 % ja käyttökate 14,2 % edellisen vuoden ensimmäiseen vuosipuoliskoon verrattuna. Kasvua toivat etenkin panostukset terveydenhuolto- ja koulutussegmentteihin. Taloudellinen vuokrausaste Suomessa oli 93,9 (95,4) %.

Venäjä

Raaka-aineiden viennistä riippuvaisen Venäjän talous on säilynyt suhteellisen vahvana ja talouden on ennustettu kasvavan reaalisesti noin 4 % tänä vuonna. Pietarin alueen odotetaan kasvavan tätä nopeammin.

Technopoliksen Pietarin yksikkö on Pulkovon alueella lähellä kansainvälistä lentokenttää. Toimistorakentaminen alueella on aktiivista ja 32 % Pietarin käynnissä olevista toimistoinvestoinneista kohdistuu alueelle. Viime vuoden vastaavasta ajankohdasta Pietarin alueen käyttöasteet ovat nousseet kaksi prosenttiyksikköä 90,4 (88,4) %:iin ja vuokratasot ovat olleet hienoisessa nousussa.

Pietarissa Technopolis Pulkovon lentokenttäkampuksen liikevaihto oli 2,4 (0,9) milj. euroa ja käyttökate 0,6 (-0,4) milj. euroa. Alkuvuonna 2012 käytyjen neuvotteluiden tuloksena vuokrataso nousi selvästi. Taloudellinen vuokrausaste oli katsauskauden lopussa 99,4 %. Kiinteistö valmistui kesäkuussa 2011.

Viro

Viron reaalisesta bruttokansantuotteen on ennustettu kasvavan vuonna 2012 noin 2 %. Maailmantalouden epävarmat näkymät painavat maan taloutta, joka on riippuvainen viennistä ja vähittäiskaupasta.

Tallinnassa, jossa tytäryhtiö Technopolis Ülemiste toimii, toimistojen käyttöasteet ovat pysyneet vakaalla tasolla ollen noin 93 %, mutta niiden odotetaan laskevan hieman tulevaisuudessa. Käyttöasteiden mahdollisesta laskusta huolimatta vuokratasojen odotetaan pysyvän vakaina. Rakennuskus-

tannukset ovat viime aikoina nousseet työvoiman heikon saatavuuden vuoksi.

Technopolis Ülemisten liikevaihto ja käyttökate säilyivät hyvällä tasolla. Liikevaihto oli 2,4 (2,3) milj. euroa ja käyttökate 1,4 (1,6) milj. euroa. Käyttökateen lasku johtui pääosin markkinointikulujen kasvusta. Yhtiö uudelleen neuvotteli asiakkaiden kanssa vuokrasopimuksia, mikä johti niistä osan raukeamiseen ja vuokrausaste laski 92,9 (93,7) %:iin, mutta vuokrausaste nousi ensimmäisestä vuosineljänneksestä 2,7 prosenttiyksikköä. Technopolis Oyj omistaa Technopolis Ülemistestä 51 %.

Taloudellinen kehitys

Konsernin katsauskauden liikevaihto oli 52,1 (45,0) milj. euroa, jossa oli kasvua 15,9 %. Liikevaihdosta 86,7 (86,7) % muodostui vuokratuotoista ja 13,3 (13,3) % palvelutuotoista. Vertailukelpoisten kohteiden vuokratuotot nousivat 4,0 (3,5) % pääosin vuokrien indeksikorotuksista johtuen.

Liikevaihdon ja käyttökateen jakauma liiketoiminnoittain oli seuraava (luvut milj. euroa, jollei toisin mainita ja ilman eliminoiteja):

	4-6/2012	4-6/2011	1-6/2012	1-6/2011	1-12/2011
Toimitilat					
Liikevaihto	22,9	19,8	45,2	39,1	80,7
Käyttökate	15,5	13,5	29,4	25,1	52,9
Käyttökate-%	67,7	68,1	65,0	64,2	65,6
Palvelut					
Liikevaihto	3,7	3,0	6,9	5,9	12,1
Käyttökate	0,4	0,6	0,6	1,1	2,0
Käyttökate-%	11,6	21,5	9,4	18,6	16,4

Toimitilaliiketoiminnan käyttökateprosentti säilyi edellisen vuoden ensimmäisen vuosipuoliskon tasolla. Palveluliiketoiminnan käyttökate suhteessa liikevaihtoon laski 9,4 (18,3) %:iin. Tähän vaikuttivat pääasiassa sisäisessä laskennassa tehdyt operatiivisten kulujen allokatiomuutokset, joita ilman käyttökate-% olisi ollut 14,5. Konsernin käyttökate oli 25,9 (22,4) milj. euroa, jossa oli kasvua 15,4 %. Tämä johtui pääosin kasvaneesta kiinteistökannasta.

Konsernin liikevoitto oli 18,8 (37,0) milj. euroa. Liikevoiton lasku johtuu pääosin sijoituskiinteistöjen käypien arvojen alenemisestä. Katsauskaudella käyvän arvon muutokset olivat -6,2 (15,5) milj. euroa.

Konsernin nettorahoituskulut olivat 7,2 (3,8) milj. Vertailukaudelta 2011 kirjattiin laajaan tulokseen 1,7 milj. euroa realisoitumattomia tuottoja koronvaihtosopimuksista. Yhtiö on muuttanut koronvaihtosopimusten kirjauskäytäntöä 1.5.2011 alkaen IAS 39-standardin suojauslaskennan mukaiseksi eliminoidakseen johdannaisinstrumenttien käypien arvojen muutosten tulosvaikutusta ja pienentääkseen siten laskentakauden tuloksen vaihtelua. Konsernin voimassaolevat koronvaihtosopimukset täyttävät pääosin suojauslaskennan kriteerit. Konsernin korkosidonnaisuusaika oli 1,6 (1,5) vuotta. Konsernin tulos ennen veroja oli 11,6 (33,2) milj. euroa.

Konsernin EPRA:n mukainen operatiivinen tulos kasvoi 6,0 % ollen 12,3 (11,6) milj. euroa. Operatiivista tulosta ja liikevaihtoa nosti 5,4 % kasvanut kiinteistökanta ja 4 % nousseet vertailukelpoiset vuokrat. Osakekohtainen operatiivinen tulos oli 0,19 (0,17) euroa.

Liiketoiminnan kassavirta/osake oli 0,21 (0,23) euroa.

Asiakkuudet ja sopimuskanta

Konsernilla on yhteensä noin 1 400 asiakasta, jotka toimivat useilla eri toimialoilla. Palveluyritykset muodostavat yhtiön suurimman asiakassegmentin ja sen osuus yhtiön vuokraamasta pinta-alasta on noin 23 %.

Vuokrasopimuskanta pinta-alasta Irtisanomisaika, kk	30.6.2012	31.3.201 2	31.12.201 1	30.9.201 1	30.6.201 1
0-3	16,1	16,7	13,1	15,8	12
3-6	30,5	29,4	28,7	28,1	20,9
6-9	4,9	5,8	6,2	7,6	3,3
9-12	7,7	5,6	5,7	6,5	5,6
< 12 kk, yhteensä	59,2	57,5	53,7	58,0	41,8
Keskimääräinen voimassaoloaika, kk	27	26	26	21	17
Vuokrasopimuskanta, milj. euroa	239,7	215,6	215,4	149,3	141,8

Seuraavan 12 kuukauden aikana irtisanottavissa olevien sopimusten osuuden nousu johtuu joidenkin pitkien määräaikaisten vuokrasopimusten päättymisestä vuoden 2012 lopussa. Vuokrasopimusten keskimääräinen voimassaoloaika ja vuokrasopimuskanta ovat kääntyneet nousuun. Näitä nostavat pitkät määräaikaiset sopimukset, joita yhtiö on tehnyt muun muassa Savonia-ammattikorkeakoulun ja Viron valtion Foundation Innoven kanssa.

Kiinteistöomaisuus

Konsernin sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden lopussa oli yhteensä 944,0 (789,9) milj. euroa, josta valmiiden sijoituskiinteistöjen osuus oli 902,6 (789,9) milj. euroa ja rakenteilla olevien 41,4 (50,4) milj. euroa. Sijoituskiinteistöjen ja rakenteilla olevien kiinteistöjen nettotuottovaatimuksena käytetään kahden ulkopuolisen arvioitsijan antamien aluekohtaisten nettotuottovaatimusten vaihteluvälien keskiarvoa. Keskimääräinen kiinteistöjen nettotuottovaatimus konsernissa 30.6.2012 oli 8,0 (8,1) %. Ilman kesäkuussa valmistunutta Ruoholahden 2-vaihetta nettotuottovaatimus olisi ollut 8,1 %. Käyvän arvon laskennan keskimääräisenä kymmenen vuoden vuokrausasteena on käytetty 94,9 (95,8) %. Konsernin tavoitteet toteutuvasta vuokrausasteesta ovat tätä korkeammat. Konsernin vuosien 2002-2011 keskimääräinen vuokrausaste on ollut 96,2 (96,7) %.

Konsernin vuokrattava pinta-ala oli kauden lopussa yhteensä 604 200 (564 000) kerrosneliometriä ja rakenteilla oli 52 500 (47 200) kerrosneliometriä. Konsernin taloudellinen vuokrausaste kauden lopussa oli 94,1 (93,6) %. Taloudellinen vuokrausaste kuvaa kiinteistöistä saatujen vuokratuottojen prosentuaalista osuutta vuokrattujen tilojen vuokran ja vapaana olevien tilojen arvioidun markkina-vuokran yhteismäärästä. Konsernin vuokrasopimuskanta oli kauden lopussa 239,7 (141,8) milj. euroa.

Konsernin kiinteistökanta on maantieteellisesti hajautettu Oulun seudulle, pääkaupunkiseudulle, Jyväskylään, Kuopioon, Lappeenrantaan ja Tampereelle sekä Pietariin ja Tallinnaan. Technopoliksen toimitilat sijoittuvat hyvien kulkuyhteyksien varrelle koostuen yliopisto-, lentokenttä- ja keskustakampuksista.

Sijoituskiinteistöt 30.6.2012	Käypä arvo milj. euroa	Markkinoiden netto- tuottovaade, %	Kerros-m2
Suomi	786,3	7,8	491 300
Oulu	224,9	8,5	192 900
Pääkaupunkiseutu	206,9	7,0	86 600
Tampere	133,9	7,4	70 300
Kuopio	94,5	8,3	57 500
Jyväskylä	96,7	7,9	56 700
Lappeenranta	29,4	8,8	27 300
Viro	64,5	8,4	79 200
Venäjä	51,8	10,4	24 100
Valmiit sijoituskiinteistöt	Yhteensä	8,0	594 600

Rakenteilla olevat sijoituskiinteistöt 1)	Yhteensä 5 kpl	41,4	6,9-10,1	52 500
Valmiit ja rakenteilla olevat sijoituskiinteistöt, yhteensä		944,0		647 100
Muut kiinteistöt (osakkeet ja osuudet sekä vuokratut)				9 600

1) Rakenteilla olevat sijoituskiinteistöt on arvostettu käypään arvoon ja kirjattu rakenteilla oleviin sijoituskiinteistöihin tilinpäätöshetken valmistumisasteen perusteella.

Merkittävimmät investoinnit ja kehityshankkeet

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

Vuonna 2012 valmistuneet hankkeet:

	Kampus	Alue	Vuokrausaste, %	Kerros-m2	milj. euroa	Alkutuotto, %	Valmistui
Ruoholahti 2 1)	Keskusta	Pk-seutu	59,6	9 000	27,7	6,3	06/2012
Innova 2	Keskusta	Jyväskylä	100,0	9 200	20,1	8,1	03/2012
Hermia 15 B	Yliopisto	Tampere	99,5	4 800	10,9	7,9	01/2012
Viestikatu 2B	Yliopisto	Kuopio	83,0	3 400	5,0	9,6	01/2012

1) Heinäkuun lopussa vuokrausaste oli 86,4 %.

Rakenteilla 30.6.2012 olleet hankkeet:

	Kampus-tyyppi	Alue	Kerros-m2	milj. euroa	Esivuokrausaste % 30.6.2012	Alkutuotto %	Valmistuu
Yliopistonrinne 2	Keskusta	Tampere	7 900	22,5	55,4	6,7	10/2012
Viestikatu 7B	Yliopisto	Kuopio	4 800	8,5	60,3	7,5	12/2012
Innova 4	Keskusta	Jyväskylä	8 900	23,1	24,6	7,6	10/2013
Pulkovo 2	Lentokenttä	Pietari	22 700	42,0	-	10,6	09/2013
Löötisa 8C	Lentokenttä	Tallinna	8 200	8,3	75,6	8,4	01/2013

Valmisteilla 30.6.2012 olleet hankkeet:

	Kampustyyppi	Alue	Kerros-m2	milj.euroa	Valmistuu
Viestikatu 7C	Yliopisto	Kuopio	4 800	8,2	01/2013
Löötisa 8A	Lentokenttä	Tallinna	8 900	11,9	10/2013
Löötisa 8B	Lentokenttä	Tallinna	8 900	12,4	10/2013

Rahoitus

Konsernin taseen loppusumma oli 1 000,7 (891,6) milj. euroa, josta vierasta pääomaa oli 629,6 (569,7) milj. euroa. Konsernin omavaraisuusaste oli 37,3 (36,3) %. Nousu johtui pääasiassa vuoden toisella neljänneksellä toteutetusta 31,8 milj. euron nettomääräisestä osakeannista. Konsernin nettovelkaantumistaso oli kauden lopussa 147,7 (152,4) %. Konsernin oma pääoma/osake oli 4,71 (4,67) euroa.

Konsernin korollisten velkojen määrä kauden lopussa oli 555,1 (502,2) milj. euroa ja lainapääomilla painotettu laina-aika oli 8,8 (9,2) vuotta. Korollisten velkojen keskiporkko 30.6.2012 oli 2,32 (2,83) %. Kauden lopussa korollisista veloista 65,2 (61,7) % oli vaihtuvakorkoisia lainoja ja 34,8 (38,3) % kiinteään korkoon sidottua.

Katsauskauden päättyessä Technopoliksella oli sitovia käyttämättömiä luottolimiittejä 137,9 (58,1)

TECHNOPOLIS

milj. euroa ja rahavaroja 6,9 (11,6) milj. euroa. Luottolimiiteistä 114,7 (45,0) milj. euroa koostuu lainalimiiteistä ja 23,2 (13,1) milj. euroa shekkilimiiteistä. Käytettävissä olevien lainalimiittien nostaminen edellyttää vakuusjärjestelyjä. Lisäksi yhtiöllä on kooltaan 120,0 (120,0) milj. euron yritystodistusohjelma, josta oli katsauskauden päättyessä käytössä 21,0 (10,0) milj. euroa.

Katsauskautta seuraavan 12 kuukauden aikana olemassa olevista korollisista veloista erääntyy maksettavaksi 82,0 (56,0) milj. euroa.

Yhtiön viisi suurinta luotonantajaa 30.6.2012 olivat Euroopan investointipankki, OP-Pohjola -ryhmä, Sampo, Nordea ja Handelsbanken. Niiden luotonanto yhtiölle oli yhteensä 409,6 milj. euroa.

Technopolis on varautunut korkotason mahdolliseen nousuun pidentämällä korkosidonnaisuusajakaikoronvaihtosopimuksilla. Kauden lopussa konsernin korkosidonnaisuusajakaika oli 1,6 (1,5) vuotta. Yhden prosenttiyksikön rahamarkkinakorkojen muutos muuttaisi korkokuluja vuositasolla 2,7 (2,3) milj. euroa. Katsauskauden päättyessä koronvaihtosopimuksia oli 162,0 (157,9) milj. euron pääoman määrälle.

Konsernin koronmaksukyky oli 3,9 (4,0). Koronmaksukyky kuvastaa käyttökattteen ja suoriteperusteisten korkokulujen suhdetta.

Konsernin korollisten velkojen suhde sijoituskiinteistöjen ja rakenteilla olevien kiinteistöjen käypiin arvoihin eli luototusaste oli 60,8 (59,3) %. Konsernilla oli korollisia lainoja rahoituslaitoksilta 496,5 (502,2) milj. euroa, joista 371,4 (222,3) milj. euron lainapääomaan sisältyy omavaraisuusasteeseen, lainanhoitokyyyn tai luototusasteeseen liittyviä kovenantteja.

Konsernin omavaraisuus oli katsauskauden lopulla 37,3 (36,3) %. Omavaraisuusasteeseen liittyviä kovenantteja sisältyy 331,9 (181,8) milj. euroon lainoja. Omavaraisuusasteen heikentyminen voi johtaa näissä luotoissa korkeampaan korkomarginaalitasoon tai ennenaikaiseen takaisinmaksuun. Mahdolliset marginaalimuutokset tulevat voimaan kunkin lainan sopimusehtojen mukaan. Takaisinmaksuehto sisältyy 144,0 (40,8) milj. euroon näistä lainoista. Takaisinmaksuehto täyttyy, jos omavaraisuusaste laskee alle 30 %. Omavaraisuusasteen ollessa 33-35 % hinnoittelukovenantit nostavat konsernin korkokuluja vuositasolla 0,1 (0,1) milj. euroa. Jos omavaraisuusaste laskisi alle 33 %, kasvaisivat korkokulut vuositasolla 0,4 (0,4) milj. euroa.

Lainanhoitokyvyn ja luototusasteen kovenantti sisältyy Technopolis Ülemisten (omistus 51 %) 39,5 (40,5) milj. euron lainoitukseen. Kyseisen lainamäärän osalta tytäryhtiön lainanhoitokyvyn tulee olla vähintään 1,1 ja luototusasteen enintään 70 %. Mikäli kovenanttitasoja ei saavuteta, luotonantaja voi irtisanoa lainan. Katsauskauden päättyessä Technopolis Ülemisten lainanhoitokyy oli 1,9 (1,2) ja luototusaste 50,6 (53,9) %.

Euroopan investointipankin (EIP) myöntämien 165,7 milj. euron lainojen vakuutena ovat 171,0 milj. euron pankkitakaukset. EIP:n myöntämistä lainoista 105,7 milj. euron määrälle on pankkitakaukset järjestetty laina-aikaa lyhyemmällä sopimuksilla. Ellei pankkitakauksia saada uusittua, tulee lainat järjestellä uudelleen. Pankkitakauksista 10,0 milj. euroa erääntyy vuoden 2013 loppuun mennessä ja niitä on tarkoitus jatkaa.

Technopolis Pulkovon rahoitus on hoidettu Euroopan jälleenrakennus- ja kehityspankin (EBRD) 56,3 (31,6) milj. euron lainalla sekä emoyhtiön sijoituksilla omaan pääomaan.

Strategia ja taloudelliset tavoitteet

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

- keskimäärin 15 % liikevaihdon ja käyttökattteen kasvu vuosittain
- Suomen ulkopuolinen liikevaihto vähintään 50 miljoonaa euroa
- sijoitetun pääoman tuottotavoite vähintään 6 % vuodessa
- omavaraisuustavoite vähintään 35 % yli suhdanteen
- tavoitteena on jakaa vuosittain osinkona 40-50 % nettotuloksesta ilman käypien arvojen muutoksia

ja niiden verovaikutuksia

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

Osana kansainvälistymistavoitteitaan Technopolis analysoi mahdollisia kasvukohteita Itämeren alueelta ja Skandinaviasta. Keskeisinä kriteereinä hankinnoille ovat kohteen riittävä koko ja kasvumahdollisuudet, erinomainen sijainti kasvukeskuksissa, korkealaatuinen ja joustava kiinteistökanta sekä positiivinen kassavirta. Lisäksi hankinnan tulee vaikuttaa positiivisesti osakekohtaiseen tulokseen ja ostettavan kohteen asiakaskannan tulee soveltua Technopoliksen konseptiin. Yhtiö tutkii myös joidenkin konseptinsa sopimattomien kohteiden myymistä. Kaikille Technopoliksen uudiskohteille sekä potentiaalisille olemassa oleville kiinteistöille haetaan LEED-ympäristöluokitusta.

Arvio toiminnan riskeistä ja epävarmuustekijöistä

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

Korkoriskin hallinnan tavoitteena on alentaa markkinakorkojen heilahtelujen negatiivista vaikutusta yhtiön tulokseen, rahoitusasemaan ja kassavirtaan. Tarvittaessa yhtiö käyttää 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 2,7 milj. euroa.

Lainoihin liittyvän korkoriskin johdosta korkoperusteet on hajautettu. Korollisista veloista 6,6 % on sidottu alle 3 kk euribor-korkoon ja 58,6 % on sidottu 3-12 kk euribor-korkoon. Korollisista veloista 34,8 % 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 8,8 vuotta. Rahoitusriskin hallitsemiseksi Technopolis käyttää laajaa rahoittajapiiriä, monipuolista rahoitusinstrumenttien valikoimaa ja ylläpitää riittävää vakavaraisuutta.

Rahoitusmarkkinoiden epävakaus voi vaikuttaa kasvu- ja jälleenrahoituksen saatavuuteen sekä lainamarginaaleihin tulevaisuudessa. Myös mahdollinen euroalueen hajoaminen voi nostaa rahoituskuluja huomattavastikin lyhyellä aikavälillä.

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 laajan tuloslaskelman muihin liiketoiminnan kuluihin tai rahoituskuluihin ja -tuottoihin liiketapahtuman luonteen mukaisesti.

Asiakasriskien hallinnan tavoitteena on minimoida asiakkaiden taloudellisessa tilanteessa mahdollisesti tapahtuvien muutosten kielteinen vaikutus liiketoimintaan ja yhtiön tulokseen. Yhtiö arvioi, että elektroniikkateollisuuden uudelleenjärjestelyiden riski sen liiketoiminnalle rajautuu enintään 3 %:iin vuokrattavasta kerrosalasta. Asiakasriskien hallinnassa keskitytään asiakkaiden liiketoiminnan tuntemiseen sekä asiakastietojen aktiiviseen seurantaan. Asiakasriskejä hajautetaan hankkimalla asiakkaita kaikilta toimialoilta ja julkiselta sektorilta. Asiakasriskien hallintaan liittyen Technopoliksen vuokrasopimukset sisältävät vuokravakuusjärjestelyjä.

Yhtiön vuokrasopimukset jakaantuvat kahteen ryhmään, määräaikaisiin ja toistaiseksi voimassa

oleviin vuokrasopimuksiin. Yhtiö pyrkii käyttämään molempia sopimustyyppejä markkinatilanteesta, kiinteistöstä ja vuokralaisasiakkaan toimialasta riippuen.

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

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

Markkinoiden tuottovaatimusten muutokset saattavat vaikuttaa yhtiön tuloskehitykseen merkittävästi sijoituskiinteistöjen käypien arvojen kautta. Markkinoiden tuottovaatimusten noustessa kiinteistöjen käyvät arvot laskevat ja tuottovaatimusten laskiessa kiinteistöjen käyvät arvot nousevat. Arvonmuutokset vaikuttavat yhtiön liikevoittoon joko sitä nostaten tai laskien. Markkinoiden tuottovaatimusten muutoksilla ei ole välitöntä vaikutusta yhtiön liikevaihtoon, käyttökatteeseen eikä kassavirtaan, mutta sijoituskiinteistöjen negatiivinen arvonmuutos voi laskea yhtiön omavaraisuusastetta siten, että lainasopimusten kovenanttiehto täyttyy. Tällöin arvonmuutoksella on vaikutus kassavirtaan ja tilikauden tulokseen.

Organisaatio ja henkilöstö

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

Konsernin johtoryhmään kuuluvat Keith Silverang, Reijo Tauriainen, Marko Järvinen, Satu Eskelinen, Sami Juutinen, Kari Kokkonen ja Jukka Rauhala. Technopoliksen operatiivinen organisaatio käsittää kolme maantieteellistä yksikköä; Suomi, Venäjä ja Viro. Konsernin organisaatiossa on lisäksi matriisitoiminnot konsernin kiinteistökehityksen, palveluiden sekä konsernin tukitoimintojen toteuttamiseksi.

Katsauskaudella konsernin palveluksessa oli keskimäärin 177 (146) henkilöä. Toimitilaliiketoiminnassa työskenteli 97 (86) henkilöä ja palveluliiketoiminnassa 80 (60) henkilöä. Katsauskauden lopussa konsernin henkilöstömäärä oli 180 (144). Henkilöstömäärän kasvu johtuu pääosin konserni-toimintojen ja palveluliiketoiminnan vahvistamisesta.

Ympäristö

Yhtiön ympäristöstrategian 2011-2015 keskeisinä tavoitteina on vähentää vertailukelpoista energian kulutusta 10 %, veden kulutusta 8 % sekä hiilidioksidipäästöjä 20 % verrattuna vuoteen 2010. Osana tätä strategiaa yhtiö on siirtynyt raportoimaan jyvitettyä kulutusta neljännesvuosittain. Alkuvaiheen neljännesvuosittaisessa vertailussa on mukana Suomen yksiköt ja vertailu tapahtuu edelliseen vuoteen. Laajan ympäristöraportin Technopolis julkistaa kerran vuodessa.

	1-6/2012	1-6/2011	%-muutos
Energian kulutus, kWh/brm2	124,4	117,3	6,0
Vedenkulutus, m3/henk.	3,1	2,5	24,0
Hiilidioksidipäästöt, CO2e kg/brm2	14,7	42,0	-64,9

Energian kulutuksen 6 % kasvun syinä ovat muun muassa käyttäjämäärien kasvu sekä edellisvuoden vastaavia ajankohtia kylmempi huhti- ja toukokuu. Lisäksi yhtiön asiakaskannan painopisteen siirtyminen terveydenhuolto- ja koulutussektorille on kasvattanut kiinteistöjen käyttöaikoja, tiloissa

TECHNOPOLIS

työskentelevien ihmisten määrää ja muuttanut tehtävän työn luonnetta. Nämä ovat osaltaan vaikuttaneet myös veden ja energian kulutuksen kasvuun. Hiilidioksidipäästöjen reilu alentuminen johtuu pääasiassa yhtiön siirtymisestä käyttämään 1.1.2012 alkaen uusiutuville energiamuodoilla, kuten tuuli- ja vesivoimalla, tuotettua vihreää sähköä.

Konsernirakenne

Technopolis-konserniin kuuluu emoyhtiö Technopolis Oyj, jonka tytäryhtiöillä on toimintaa Suomessa, Venäjällä ja Virossa. Suomessa emoyhtiöllä on useita tytär- ja osakkuusyhtiöitä. Venäjällä yhtiöllä on kaksi yhtiötä, Technopolis Neudorf LLC (omistusosuus 100 %) ja Technopolis St. Petersburg LLC (100 %). Viron tytäryhtiö Technopolis Baltic Holding OÜ (100 %) hallinnoi osuutta Technopolis Ülemiste AS:ssa (51 %). Tarkempi konsernirakenne löytyy yhtiön vuosikertomuksesta sivulta 84.

Tilikauden aikana on perustettu Koy Innopoli 3 ja Koy Viestikatu 7.

Varsinainen yhtiökokous 2012

Technopoliksen varsinainen yhtiökokous pidettiin 27.3.2012 Espoossa.

Varsinaisen yhtiökokouksen päätökset

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

Hallitus ja hallituksen palkkiot

Yhtiön hallituksen jäsenmääräksi päätettiin kuusi. Carl-Johan Granvik, Matti Pennanen, Teija Andersen, Pertti Huuskonen, Pekka Korhonen ja Timo Ritakallio valittiin yhtiön hallituksen jäseniksi uudelleen toimikaudeksi, joka päättyy seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä. Carl-Johan Granvik valittiin hallituksen puheenjohtajaksi ja Matti Pennanen varapuheenjohtajaksi.

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

Yhtiökokous päätti, että vuosipalkkion saaminen edellyttää, että hallituksen jäsen sitoutuu hankimaan 50 %:lla vuosipalkkiostaan Technopolis Oyj:n osakkeita markkinoilta julkisessa kaupankäynnissä muodostuvaan hintaan. Osakkeet hankitaan kolmen viikon kuluessa siitä, kun osavuositäytäjäus ajalta 1.1.-31.3.2012 on julkistettu. Jos palkkiota ei voida maksaa yhtiön osakkeilla, se maksetaan kokonaan rahassa. Hallituksen jäsen ei saa luovuttaa vuosipalkkiona saatuja osakkeita ennen kuin hänen jäsenyytensä hallituksessa on päättynyt.

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

Tilintarkastaja

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

Osakkeenomistajien nimitystoimikunta

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

Nimitystoimikunnassa toimivat 1.10.2011 omistustilanteen mukaan Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Varman varatoimitusjohtaja Risto Murto puheenjohtajana, sekä Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarisen toimitusjohtaja Harri Sailas ja Oulun kaupungin apulaiskaupunginjohtaja Timo Kenakala jäseninä. Lisäksi Technopolis Oyj:n hallituksen puheenjohtaja Carl-Johan Granvik toimii nimitystoimikunnan asiantuntijajäsenenä ja sihteerinä.

Hallituksen valtuutukset

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

Hankittavien ja/tai pantiksi otettavien omien osakkeiden lukumäärä voi olla yhteensä enintään 6 338 500 osaketta, mikä vastaa noin 10 prosenttia yhtiön kaikista osakkeista. Omia osakkeita voidaan valtuutuksen nojalla hankkia vain vapaalla omalla pääomalla. Omia osakkeita voidaan hankkia hankintapäivänä julkisessa kaupankäynnissä muodostuvaan hintaan tai muuten markkinoilla muodostuvaan hintaan. Hallitus päättää miten omia osakkeita hankitaan ja/tai otetaan pantiksi. Hankinnassa voidaan käyttää muun ohessa johdannaisia. Omia osakkeita voidaan hankkia muuten kuin osakkeenomistajien omistamien osakkeiden suhteessa (suunnattu hankkiminen). Valtuutus on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättymiseen saakka, kuitenkin enintään 30.6.2013 asti.

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

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

Osakkeisiin liittyviä tapahtumia ja liputusilmoitukset

Katsauskauden lopussa yhtiön osakemäärä oli 75 555 227. Osakkeet ovat samanlaisia ja kullakin osakkeella on yksi ääni yhtiökokouksessa. Yhtiön osakepääoma on 96 913 626,29 euroa. Yhtiön osakkeiden lukumäärä 31.3.2012 oli 63 385 044 osaketta. Osakemäärä nousi 81 347 osakkeella

26.4.2012 yhtiön osakepalkkiojärjestelmään kuuluville avainhenkilöille suunnatun maksuttoman osakeannin johdosta ja 18.6.2012 päättyneen merkintäetuoikeusannin myötä osakemäärä nousi vielä 12 088 836 uudella osakkeella. Näiden osakeantien laimennusvaikutus oli yhteensä 19,2 %. Osakeannit toteutettiin yhtiön yhtiökokouksen 27.3.2012 hallitukselle antaman valtuutuksen perusteella.

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

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

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

Yhtiön hallitus päätti yhtiökokouksen 27.3.2012 antaman valtuutuksen perusteella 26.4.2012 suunnatusta maksuttomasta osakeannista, jossa annettiin osakepalkkiojärjestelmään kuuluville avainhenkilöille vastikkeetta 81 347 yhtiön uutta osaketta. Osakeannissa palkkionsaajina oli 18 yhtiön johtoon ja henkilöstöön kuuluvaa henkilöä. Osakkeet rekisteröitiin kaupparekisteriin 30.4.2012 ja otettiin kaupankäynnin kohteeksi Nasdaq OMX Helsingin pörssilistalle 2.5.2012.

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

Annissa merkittiin kaikki tarjotut 12 088 836 uutta osaketta. Ensisijaisessa merkinnässä merkittiin 11 874 720 osaketta, mikä vastaa noin 98,2 % tarjotuista osakkeista. Toissijaisessa merkinnässä merkittiin 8 470 366 osaketta, joista hyväksyttiin 214.116 osakkeen merkintä. Osakeanti merkittiin siten 168,3 %:sti.

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

Hallituksen valtuutukset

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

Katsauskauden aikana toteutettujen osakeantien jälkeen hallitus voi päättää vielä enintään 506 817 uuden osakkeen antamisesta, yhtiön hallussa olevan oman osakkeen luovuttamisesta tai optio- ja muiden erityisten oikeuksien antamisesta. Yhtiön hallitus ei ole käyttänyt valtuutusta omien osakkeiden hankkimiseksi ja/tai pantiksi ottamiseksi eikä yhtiön hallussa katsauskauden päättyessä ollut sen omia osakkeita.

Katsauskauden jälkeisiä tapahtumia

Yhtiö tiedotti 2.7.2012 aloittavansa Kuopion Viestikadun kampuksen laajennuksen. Viestikatu 7C -investoinnin kustannusarvio on noin 8,0 miljoonaa euroa. Laajennus liittyy 1.2.2012 tiedotettuun Viestikatu 7B -investointiin. Kumpienkin tilojen arvioidaan valmistuvan tammikuussa 2013.

Technopoliksen tytäryhtiö Technopolis Ülemiste allekirjoitti 12.7.2013 viiden vuoden jatkosopimuksen 4 800 neliömetrin vuokraamisesta Foundation Innoven kanssa.

Tulevaisuuden näkymät

Konsernin johto arvioi sekä vuoden 2012 liikevaihdon että käyttökateen kasvavan 12-15 % edellisestä tilikaudesta.

Konsernin taloudellinen tulos on riippuvainen yleisen toimintaympäristön, asiakaskunnan liiketoiminnan, rahoitusmarkkinoiden ja kiinteistöjen tuottovaatimusten kehityksestä.

Espoo 16.8.2012

TECHNOPOLIS OYJ

Hallitus

Lisätietoja:
Keith Silverang
Toimitusjohtaja
p. 040 566 7785

LIITTEET:

Osavuositarkastus ja esitys löytyvät yhtiön internetsivuilta osoitteesta www.technopolis.fi. Pyyntö paperiversioon lähettämistä voi esittää p. 046 712 0000/Technopolis info.

Technopoliksella on tiedotepalvelu, johon liittyminen on mahdollista osoitteessa www.technopolis.fi. Palveluun ilmoittautuneille lähetetään yhtiön tiedotteet sähköpostitse.

Taulukko-osio

Osavuositarkastuksen laadintaperiaatteet ovat samat kuin 2011 tilinpäätöksessä. Tunnuslukujen laskentakaavat on saatavilla yhtiön internetsivuilta. Tilikaudella toteutetusta osakeannista johtuen vertailuvuoden osakekohtaisia tulos- ja taselukuja on osakeantikorjattu.

Technopolis -konserni käyttää johdannaisinstrumentteja (pääosin koronvaihtosopimuksia) suojaustakseen markkinakorkojen muutoksista johtuvalta riskiltä. Konserni muutti vertailuvuonna kirjauskäytäntöä ja on noudattanut IAS 39 –standardin mukaista suojauslaskentaa koronvaihtosopimusten osalta 1.5.2011 alkaen. Muutoksen myötä 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.

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

Luvut ovat tilintarkastamattomia.

Technopolis konserni:

LAAJA TULOSLASKELMA	4-6/	4-6/	1-6/	1-6/	1-12/
Meur	2012	2011	2012	2011	2011
Liikevaihto	26,68	22,77	52,11	44,98	92,83
Liiketoiminnan muut tuotot 1)	0,49	0,13	0,70	0,53	1,22

TECHNOPOLIS

					-
Liiketoiminnan muut kulut	-13,51	-10,81	-26,92	-23,08	46,52
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos	-7,39	9,34	-6,18	15,47	26,28
Poistot	-0,48	-0,45	-0,94	-0,88	-1,83
Liikevoitto/-tappio	5,79	20,98	18,76	37,03	71,99
					-
Rahoitustuotot ja -kulut	-5,74	-3,28	-7,19	-3,83	11,98
Tulos ennen veroja	0,06	17,70	11,58	33,20	60,01
					-
Tuloverot	0,30	-4,14	-2,38	-8,12	11,22
Tilikauden tulos	0,36	13,55	9,20	25,08	48,80
					-
Muut laajan tuloksen erät					
Muuntoerot	-1,22	-0,07	0,15	0,25	0,06
Myytavissä olevat rahoitusvarat	0,00	0,03	0,03	0,05	0,05
Johdannaiset	-1,52	-0,93	-2,46	-0,93	-4,39
Muihin laajan tuloksen eriin liittyvät verot	0,37	0,23	0,60	0,23	1,13
Tilikauden muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen	-2,37	-0,74	-1,68	-0,40	-3,15
Tilikauden laaja tulos yhteensä	-2,01	12,82	7,51	24,68	45,64
Tilikauden tuloksen jakautuminen:					
Emoyhtiön osakkeenomistajille	-0,36	13,41	8,15	24,58	46,70
Määräysvallattomille	0,72	0,14	1,05	0,50	2,10
	0,36	13,55	9,20	25,08	48,80
Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen:					
Emoyhtiön osakkeenomistajille	-2,73	12,67	6,47	24,19	43,55
Määräysvallattomille	0,72	0,14	1,05	0,50	2,10
	-2,01	12,82	7,51	24,68	45,64
Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos:					
Tulos/osake, laimentamaton (EUR)	-0,01	0,20	0,13	0,37	0,70
Tulos/osake, laimennusvaikutuksella oikaistu (EUR)	-0,01	0,20	0,13	0,37	0,70

1) Liiketoiminnan muut tuotot koostuvat kehityspalveluihin saaduista toiminta-avustuksista, joita vastaavat samansuuruiset kehityspalveluiden kulut on kirjattu liiketoiminnan kuluihin.

TASE, VARAT

Meur	30.06.2012	30.06.2011	31.12.2011
Pitkäaikaiset varat			
Aineettomat hyödykkeet	4,80	3,95	6,72
Aineelliset hyödykkeet	55,94	10,72	12,02
Valmiit sijoituskiinteistöt	902,62	789,94	843,78
Rakenteilla olevat sijoituskiinteistöt	41,36	50,37	61,70
Sijoitukset	12,69	13,09	12,21
Laskennalliset verosaamiset	2,58	2,64	2,57
Pitkäaikaiset varat	978,63	870,71	938,99
Lyhytaikaiset varat	22,10	20,92	23,89
Varat yhteensä	1000,73	891,63	962,88

TASE, OMA PÄÄOMA JA VELAT

Meur	30.06.2012	30.06.2011	31.12.2011
------	------------	------------	------------

TECHNOPOLIS

Oma pääoma			
Osakepääoma	96,91	96,91	96,91
Ylikurssirahasto	18,55	18,55	18,55
Muut rahastot	111,41	84,35	81,10
Muuntoerot	-0,39	0,25	-0,64
Edellisten tilikausien voittovarot	121,58	86,23	87,42
Tilikauden tulos	8,15	24,58	46,70
Emoyhtiön osakkeenomistajien osuus	356,21	310,87	330,04
Määräysvallattomien omistajien osuus	14,96	11,04	13,13
Oma pääoma yhteensä	371,18	321,91	343,17
Velat			
Pitkäaikaiset velat			
Korollinen vieras pääoma	473,11	446,26	468,84
Koroton vieras pääoma	0,70	1,18	1,04
Laskennalliset verovelat	46,17	45,36	45,97
Pitkäaikaiset velat yhteensä	519,98	492,80	515,85
Lyhytaikaiset velat			
Korollinen vieras pääoma	81,97	55,98	78,87
Koroton vieras pääoma	27,61	20,95	24,99
Lyhytaikaiset velat yhteensä	109,57	76,93	103,86
Velat yhteensä	629,55	569,72	619,71
Oma pääoma ja velat yhteensä	1000,73	891,63	962,88

KONSERNIN KASSAVIRTALASKELMA	1-6/	1-6/	1-12/
Meur	2012	2011	2011
Liiketoiminnan kassavirta			
Tilikauden tulos	9,20	25,08	48,80
Oikaisut:			
Sijoituskiinteistöjen arvomuutokset	6,18	-15,47	-26,28
Poistot	0,94	0,88	1,83
Osuus osakkuusyhtiöiden tuloksista		-0,11	-0,03
Luovutusvoitot			0,03
Muut oikaisut, joihin ei liity maksutapahtumaa	0,21	0,32	0,60
Rahoitustuotot ja -kulut	7,19	3,94	12,01
Verot	2,38	8,12	11,22
Käyttöpääoman muutos	-2,31	0,70	-1,06
Varausten muutos	-0,16	0,13	0,16
Saadut korot	0,06	0,09	0,18
Saadut osingot	0,01	0,01	0,01
Maksetut korot ja maksut	-5,81	-4,41	-10,24
Muut rahoituserät liiketoiminnasta	-2,19	-1,01	-2,40
Maksetut verot	-2,15	-2,79	-4,35
Liiketoiminnan kassavirta	13,55	15,47	30,47
Investointien kassavirta			
Investoinnit muihin sijoituksiin		-0,01	-0,01
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	-42,57	-41,31	-98,13
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-1,77	-0,50	-4,36
Myönnetyt lainat		-0,03	-0,08
Lainasaamisten takaisinmaksut	0,01	0,06	0,13
Luovutustulot muista sijoituksista	0,00		0,41

TECHNOPOLIS

Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutustulot	0,00	0,05	0,16
Tytäryritysten hankinta	-0,66		
Ostetut osakkuusyhtiöosakkeet	-0,67		-0,72
Myydyt osakkuusyhtiöosakkeet			0,87
Investointien kassavirta	-45,66	-41,74	-101,74
Rahoituksen kassavirta			
Pitkäaikaisten lainojen lisäys	45,00	62,90	113,32
Pitkäaikaisten lainojen vähennys	-35,22	-17,06	-36,83
Maksetut osingot	-12,67	-10,77	-10,77
Maksullinen osakeanti	32,64		
Vähemmistön pääomansijoitus	0,78	0,29	0,78
Lyhytaikaisten lainojen muutos	-3,92	-2,01	12,87
Rahoituksen kassavirta	26,62	33,35	79,38
Rahavarojen muutos	-5,49	7,08	8,10
Valuuttakurssien muutosten vaikutus	-0,15	-0,01	-0,08
Rahavarat tilikauden alussa	12,51	4,49	4,49
Rahavarat tilikauden lopussa	6,87	11,56	12,51

OMAN PÄÄOMAN MUUTOSLASKELMA

Meur

	Emoyrityksen omistajille kuuluva oma pääoma						
	Osake- pää- oma	Yli- kurs- si- ra- has- to	Muut raha- stot	Muun - toerot	Kerty- neet voit- to- varat	Mää- räys- vallat- tomi- en omis- taji- en osuus	Oma pää- oma yhteen- sä
Oma pääoma 1.1.2011	96,91	18,5 5	84,22		97,6 7	10,25	307,6 0
Laaja tulos					24,5 8	0,50	25,08
Tilikauden tulos							
Muut laajan tuloksen erät							
Muuntoerot				0,25			0,25
Myytavissä olevat rahoitusvarat			0,04				0,04
Tilikauden laaja tulos yhteensä			0,04	0,25	24,5 8	0,50	25,37
Liiketoimet omistajien kanssa					- 10,7 8		-10,78
Osingonjako							
Muut muutokset			0,09		-0,67	0,29	-0,29
Liiketoimet omistajien kanssa					- 11,4 5	0,29	-11,06
Oma pääoma 30.6.2011	96,91	18,5 5	84,35	0,25	110, 81	11,04	321,9 1
Oma pääoma 1.1.2012	96,91	18,5 5	81,10	-0,64	134, 12	13,13	343,1 7
Laaja tulos					8,15	1,05	9,20
Tilikauden tulos							
Muut laajan tuloksen erät							
Muuntoerot				0,15			0,15

TECHNOPOLIS

Johdannaiset						-1,86	-1,86			
Myytavissä olevat rahoitusvarat						0,03	0,03			
Tilikauden laaja tulos yhteensä						-1,83	0,15	8,15	1,05	7,51
Liiketoimet omistajien kanssa										
								-		
Osingonjako								12,6		
								8		-12,68
Osakeanti						32,15				32,15
Tytäryhtiöomistusosuuksien muutokset 2)								0,16		0,16
Muut muutokset								0,07	0,78	0,86
								-		
Liiketoimet omistajien kanssa								12,4		
						32,15		4	0,78	20,49
Oma pääoma 30.6.2012	96,9	18,5	111,4					129,		371,1
	1	5	1	-0,49				83	14,96	8

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

Segmentti-informaatio

Technopolis-konsernilla on kolme maantieteellisiin yksiköihin pohjautuvaa toimintasegmenttiä: Suomi, Venäjä ja Viro. Segmenttijako perustuu konsernin vallitsevaan sisäiseen raportointiin sekä konsernin liiketoimintojen organisointiin. Konsernilla ei ole toimintasegmenttien välillä olennaisia sisäisiä eriä liikevaihdossa eikä käyttökatteessa.

SEGMENTTI-INFORMAATIO	4-6/ 2012	4-6/ 2011	1-6/ 2012	1-6/ 2011	1-12/ 2011
Meur					
Liikevaihto					
Suomi	24,22	20,97	47,27	41,69	85,19
Venäjä	1,24	0,62	2,43	0,94	2,93
Viro	1,21	1,17	2,39	2,33	4,67
Kohdistamattomat	0,01	0,01	0,01	0,02	0,04
Yhteensä	26,68	22,77	52,11	44,98	92,83
Käyttökate					
Suomi	12,76	11,03	24,11	21,11	44,82
Venäjä	0,28	0,19	0,60	-0,37	-0,23
Viro	0,88	0,82	1,42	1,63	3,13
Kohdistamattomat	-0,26	0,03	-0,24	0,04	-0,18
Yhteensä	13,66	12,06	25,89	22,41	47,54
Varat					
Suomi			874,96	772,07	840,19
Venäjä			74,26	56,06	62,52
Viro			83,10	74,79	79,04
Eliminoinnit			-31,59	-11,30	-18,87
Yhteensä			1000,73	891,63	962,88

Operatiivinen ja ei-operatiivinen tulos

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

Operatiivisessa tuloksessa esitetään yhtiön tilikauden tulos lukuun ottamatta tilikauden aikaista sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutosta, rahoitusinstrumenttien käyvän arvon muutosta sekä mahdollisia kertaluonteisia eriä, kuten luovutusvoittoja ja -tappioita. Yhtiöllä on koron- ja valuutan-

TECHNOPOLIS

vaihtosopimuksia, jotka eivät täytä IFRS:n mukaisia suojauslaskennan edellytyksiä, ja näiden rahoitusinstrumenttien käyvän arvon muutokset on kirjattu tuloslaskelmaan. 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.

Technopolis-konserni					
OPERATIIVINEN TULOS	4-6/	4-6/	1-6/	1-6/	1-12/
Meur	2012	2011	2012	2011	2011
Liikevaihto	26,68	22,77	52,11	44,98	92,83
Liiketoiminnan muut tuotot	0,40	0,12	0,59	0,51	1,12
Liiketoiminnan muut kulut	-13,51	-10,81	-26,92	-23,08	46,49
Poistot	-0,48	-0,45	-0,94	-0,88	-1,83
Liikevoitto/-tappio	13,09	11,63	24,84	21,53	45,64
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-5,74	-3,13	-7,19	-5,54	13,68
Tulos ennen veroja	7,35	8,50	17,66	15,99	31,95
Verot operatiivisista eristä	-1,83	-1,90	-4,28	-3,87	-5,23
Määräysvallattomien osuus	-0,72	-0,14	-1,05	-0,50	-2,10
Tilikauden operatiivinen tulos	4,80	6,45	12,33	11,63	24,62
EI-OPERATIIVINEN TULOS					
Kertaluonteiset erät	0,09	0,01	0,11	0,03	0,07
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos	-7,39	9,34	-6,18	15,47	26,28
Liikevoitto/-tappio	-7,29	9,35	-6,08	15,50	26,36
Rahoitusinstrumenttien käyvän arvon muutos	0,00	-0,15	0,00	1,71	1,71
Tulos ennen veroja	-7,29	9,20	-6,08	17,20	28,06
Verot ei-operatiivisista eristä	2,13	-2,24	1,90	-4,26	-5,99
Tilikauden ei-operatiivinen tulos	-5,16	6,95	-4,18	12,95	22,08
Tilikauden tulos yhteensä	-0,36	13,41	8,15	24,58	46,70
Osakekohtainen tulos, laimennettu 3):					
Operatiivisesta tuloksesta	0,07	0,10	0,19	0,17	0,37
Ei-operatiivisesta tuloksesta	-0,08	0,10	-0,06	0,19	0,33
Tilikauden tuloksesta	-0,01	0,20	0,13	0,37	0,70

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

SIJOITUSKIINTEISTÖJEN KÄYVÄN ARVON MUUTOS	4-6/	4-6/	1-6/	1-6/	1-12/
	2012	2011	2012	2011	2011
Käyvän arvon muutos, Suomi	-9,10	3,55	-10,10	10,83	15,45
Käyvän arvon muutos, Venäjä	0,55	0,07	1,16	0,07	4,67
Käyvän arvon muutos, Viro	0,63	0,07	0,58	0,28	2,45
Käyvän arvon muutos	-7,92	3,68	-8,36	11,18	22,57
Muutokset sijoituskiinteistöjen hankintamenoissa tilikaudella	-2,18	-0,75	-3,22	-1,03	-9,21

TECHNOPOLIS

Käyvän arvon muutos rakenteilla olevista kohteista	2,72	6,41	5,39	5,32	12,93
Sijoituskiinteistöjen arvonmuutoksen tulosvaikutus	-7,39	9,34	-6,18	15,47	26,28

TUNNUSLUVUT	1-6/ 2012	1-6/ 2011	1-12/ 2011
Liikevaihdon muutos, %	15,9	14,8	14,4
Liikevoitto/-tappio / liikevaihto, %	36,0	82,3	77,5
Koronmaksukyky	3,9	4,0	3,7
Omavaraisuusaste, %	37,3	36,3	35,8
Luototusaste, %	60,8	59,3	60,0
Henkilöstö konserniyhtiöissä keskimäärin tilikauden aikana	177	146	158
Bruttoinvestoinnit taseen varoihin, milj. euroa	45,7	44,3	150,0
Sijoituskiinteistöjen nettovuokratuotto, % 4)	7,7	7,6	7,8
Taloudellinen vuokrausaste, %	94,1	93,6	95,1
Tulos/osake			
laimentamaton, euroa	0,13	0,37	0,70
laimennettu, euroa	0,13	0,37	0,70
Liiketoiminnan rahavirta/osake, euroa	0,21	0,23	0,46
Oma pääoma/osake, euroa	4,71	4,67	4,96
Osakkeiden (osakeantioikaistu) lukumäärä keskimäärin		66 586	
laimentamaton	64 209 375	727	66 586 727
laimennettu	64 448 523	748	66 767 124

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

VASTUUSITOUMUKSET

Meur	30.06.2012	30.06.2011	31.12.2011
Panttaukset ja takaukset omasta velasta			
Kiinteistökiinnitykset	538,14	431,42	472,49
Pantatut kiinteistöosakkeet ja sijoituskiinteistöt	203,51	193,44	208,24
Muut takausvastuut	56,83	61,13	60,87
Leasingvastuut, koneet ja kalusto	4,74	3,78	4,30
Hankevastuut	0,18	0,33	0,18
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset			
Nimellisarvot	161,95	157,87	169,96
Käyvät arvot	-6,48	-0,59	-3,87

Jakelu:

NASDAQ OMX Helsinki
Keskeiset tiedotusvälineet
www.technopolis.fi