

Technopolis-konsernin osavuositiedot 1.1.-30.9.2012

Pääkohdat kaudelta 1-9/2012 verrattuna vuoden 2011 vastaavaan jaksoon:

- liikevaihto nousi 78,7 (68,0) milj. euroon, jossa kasvua 15,7 %
- käyttökate nousi 40,3 (34,7) milj. euroon, jossa kasvua 16,2 %
- sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutoksia oli -6,0 (25,7) milj. euroa, mikä alentaa liikevoittoa, tulosta ennen veroja ja tulosta emoyhtiön osakkeenomistajille
- liikevoitto laski 32,9 (59,0) milj. euroon
- tulos ennen veroja aleni 23,3 (49,6) milj. euroon
- tulos emoyhtiön osakkeenomistajille oli 17,1 (35,7) milj. euroa
- omavaraisuusaste oli 36,9 (36,2) %
- taloudellinen vuokrausaste oli 94,8 (95,7) %
- sijoituskiinteistöjen nettovuokratuotto oli 7,8 (7,7) %
- tulos/osake laimentamaton oli 0,25 (0,54) euroa ja laimennettu 0,25 (0,54) euroa
- liiketoiminnan rahavirta/osake oli 0,34 (0,33) euroa
- nettovarallisuus/osake oli 5,52 (5,51) euroa
- liikevaihdon ja käyttökateen kasvun ohjeistus nostetaan 14-16 %:iin

Liikevaihdon ja käyttökateen kasvu johtui pääosin 7,2 % vertailukautta suuremmasta vuokrattavasta pinta-alasta ja vertailukelpoisten vuokrien 3,4 %:n noususta. Tuloslukuihin vaikutti negatiivisesti sijoituskiinteistöjen -6,0 (25,7) milj. euron käyvien arvojen muutokset. Ilman käyvien arvojen muutoksia ja niiden verovaikutuksia liikevoitto oli 38,8 (33,3) milj. euroa, tulos ennen veroja 29,3 (23,9) milj. euroa ja tulos emoyhtiön osakkeenomistajille nousi 21,2 (16,7) milj. euroon. Suhteessa liikevaihtoon tulosluvut ilman käyvän arvon muutoksia parantuivat hieman.

| | 7-9/ 2012 | 7-9/ 2011 | 1-9/ 2012 | 1-9/ 2011 | 1-12/ 2011 |
|---------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|---------------|
| Keskeiset tunnusluvut | | | | | |
| Liikevaihto, milj. euroa | 26,6 | 23,0 | 78,7 | 68,0 | 92,8 |
| Käyttökate, milj. euroa | 14,4 | 12,3 | 40,3 | 34,7 | 47,5 |
| Liikevoitto, milj. euroa | 14,1 | 22,0 | 32,9 | 59,0 | 72,0 |
| Tilikauden tulos, milj. euroa | 8,9 | 11,2 | 17,1 | 35,7 | 46,7 |
| Tulos/osake, euroa (laimentamaton) | 0,13 | 0,17 | 0,25 | 0,54 | 0,70 |
| Tulos/osake, euroa (laimennettu) | 0,13 | 0,17 | 0,25 | 0,54 | 0,70 |
| Liiketoiminnan rahavirta/osake, euroa | 0,14 | 0,10 | 0,34 | 0,33 | 0,46 |
| Omavaraisuusaste, % | 36,9 | 36,2 | 36,9 | 36,2 | 35,8 |
| Oma pääoma/osake, euroa | 5,37 | 4,79 | 5,37 | 4,79 | 4,96 |

Vertailuvuoden osakekohtaisia tunnuslukuja on osakeantikorjattu.

| | 7-9/ 2012 | 7-9/ 2011 | 1-9/ 2012 | 1-9/ 2011 | 1-12/ 2011 |
|--|--------------|--------------|--------------|--------------|---------------|
| EPRA:n mukaiset Keskeiset tunnusluvut | | | | | |
| Operatiivinen tulos, milj. euroa | 8,7 | 3,1 | 21,0 | 14,8 | 24,6 |
| Operatiivinen tulos/osake, euroa (laimennettu) | 0,13 | 0,05 | 0,31 | 0,22 | 0,37 |
| Nettovarallisuus/osake, euroa | 5,52 | 5,51 | 5,52 | 5,51 | 5,65 |
| Nettovuokratuotto, % | 7,8 | 7,7 | 7,8 | 7,7 | 7,8 |
| Taloudellinen vuokrausaste, % | 94,8 | 95,7 | 94,8 | 95,7 | 95,1 |

EPRA:n (European Public Real Estate Association) mukainen operatiivinen tulos kasvoi viime vuoden vastaavaan aikaan verrattuna 41,9 % ollen 21,0 (14,8) milj. euroa. Tulosta kasvattivat vuokratavan pinta-alan kasvu ja vuokrien nousu. Lisäksi operatiiviseen ja laajaan tulokseen vaikuttivat Venäjän ruplan vahvistuminen, josta kirjattiin rahoitustuottoihin 1,2 (-2,2) milj. euroa.

Toimitusjohtaja Keith Silverang:

Jatkuvasta makrotaloudellisesta epävarmuudesta huolimatta yhtiön tilanne on vakaa. Technopolis tähtää edelleen kannattavaan kasvuun. Yhtiön kasvustrategian ydin on nykyisten kampuksien laajentaminen ja uusien hankkiminen.

Vuoden kolmannen neljänneksen jälkeen Yleisradion kanssa toteutettu Tohlopin kauppa vahvistaa asemaamme Tampereella ja tuo salkkuumme uuden osaamisalueen - median ja luovat alat. Monistettavissa oleva hanke tuo meille myös vakaan ja pitkäaikaisen asiakkaan, Yleisradion. Myyjän kanssa solmittiin 20 vuoden vuokraussopimus, joka nostaa entisestään konsernin vuokrasopimusten keskimääräisiä voimassaoloaikoja ja vuokrasopimuskantaa.

Ulkomailla olemme vahvistaneet orgaanista kasvuamme. Käynnissä olevilla rakennushankkeilla kampuksemme Pietarissa ja Tallinnassa kasvavat merkittävästi. Olemme jatkaneet aktiivisesti ostokohteiden tutkimista. Baltiassa kiinteistöjen arvostustaso on alhainen ja Pietarissa on hyvät kasvunäkymät. Pohjoismaat puolestaan tarjoavat vakaat markkinaolosuhteet.

Tiukentuneet vakavaraisuusvaatimukset sekä yleinen taloudellinen tilanne ovat nostaneet pankkien perimiä marginaaleja. Tästä huolimatta yhtiön maksama keskiporko aleni edellisestä neljänneksestä ja oli 2,12 %. Yhtiö varautuu myös mahdolliseen koronousuun, ja vallitsevat matalat markkinakorot antavat hyvät mahdollisuudet suojausasteen nostolle.

Näkymät loppuvuodelle 2012 ovat selkeät ja sen vuoksi yhtiö nosti ohjeistustaan koko vuoden osalta. Tällä hetkellä keskitymme riskien ja etenkin asiakkuuksien hallintaan, sekä varaudumme muuttuviin olosuhteisiin.

Yhtiön liiketoimintaympäristö ja -segmentit

Maailmantalouden epävarmuus on jatkunut Euroopan ja Yhdysvaltojen keskuspankkien toimista huolimatta. Eurooppa on vajonnut taantumaan, mutta kasvunäkymät Yhdysvalloissa ovat viime aikoina parantuneet. Ensi vuodelle Eurooppaan on ennustettu lievää kasvua, mutta vallitsevissa olosuhteissa ennustamiseen liittyy suuria epävarmuuksia.

Makrotaloudellisesta tilanteesta huolimatta Technopoliksen toimitilakysyntä on säilynyt hyvänä. Konsernin taloudelliset vuokrausasteet prosentteina:

| | 30.9.2012 | 30.6.2012 | 31.3.2012 | 31.12.2011 | 30.9.2011 |
|------------------|--------------|-------------|-------------|--------------|-------------|
| Konserni | 94,8 | 94,1 | 94,3 | 95,1 | 95,7 |
| Suomi | 94,7 | 93,9 | 94,4 | 95,1 | 95,8 |
| Oulu | 93,3 | 91,8 | 92,2 | 91,8 | 94,7 |
| Pääkaupunkiseutu | 92,0 | 88,4 | 95,5 | 95,3 | 95,3 |
| Tampere | 98,1 | 98,7 | 98,6 | 98,5 | 98,0 |
| Kuopio | 94,3 | 96,4 | 96,1 | 98,2 | 97,4 |
| Jyväskylä | 98,4 | 98,2 | 91,4 | 96,8 | 96,9 |
| Lappeenranta | 93,5 | 92,3 | 94,7 | 92,6 | 95,6 |
| Viro | 92,5 | 92,9 | 90,2 | 90,7 | 94,4 |
| Venäjä | 100,0 | 99,4 | 97,1 | 100,0 | 95,3 |

Suomi

Suomessa toimistovuokramarkkinoita heikensi euroalueen velkakriisin aiheuttama yleinen talouden epävarmuus. Yritykset ovat varautumassa henkilöstövähennyksillä taantumaan, mikä on kannustanut uusia ihmisiä yrittäjiksi. Perustetut yritykset tarvitsevat joustavia ja muunneltavia toimitiloja, mikä tarjoaa Technopoliksen liiketoiminnalle uusia mahdollisuuksia.

Pääkaupunkiseudulla toimistotilojen vajaakäyttöasteiden lasku näyttää pysähtyneen ja toimistotilojen vuokrausaste oli katsauskauden lopussa 89,2 %. Vuokrausasteet saattavat heikentyä lähitulevaisuudessa talouden heikosta suhdanteesta ja kapasiteetin kasvusta johtuen. Pääkaupunkiseudul-

TECHNOPOLIS

la on tällä hetkellä rakenteilla noin 160 000 neliometriä uutta toimistotilaa. Oulussa toimistojen vuokrausaste oli 93,7 % ja kysyntä on keskittynyt keskusta. Tampereella toimistotilojen vuokrausaste oli 93,6 %. Nokialta ja sen alihankkijoilta vapautuvien tilojen vuoksi Tampereen vuokrausasteiden oletetaan laskevan hieman vuonna 2013. Jyväskylässä toimistojen vuokrausaste oli 93,8 % ja se on pysynyt samalla tasolla kuluvan vuoden alusta.

Vuoden toisella neljänneksellä Technopoliksen pääkaupunkiseudun taloudellista vuokrausastetta alensi Ruoholahden 2-vaiheen käyttöönotto ja kolmannella neljänneksellä vuokrausaste oli suurimaksi osaksi palautunut aikaisemmalle tasolle. Oulussa vuokrausaste nousi 93,3 %:iin. Kuopiossa vuokrausaste aleni neljänneksen aikana 2,1 prosenttiyksikköä pääosin yhdelle asiakkaalle tehtävien laajennusmuutostöiden vuoksi. Muilla paikkakunnilla ei vuosineljänneksen aikana tapahtunut merkittäviä muutoksia.

Suomen liiketoiminnan liikevaihto sekä käyttökate kehittyivät positiivisesti. Liikevaihto oli 71,3 (62,7) milj. euroa ja käyttökate 37,5 (32,7) milj. euroa. Liikevaihto kasvoi 13,7 % ja käyttökate 14,9 % edellisen vuoden vastaavaan aikaan verrattuna. Kasvua toivat etenkin panostukset terveydenhuolto- ja koulutusaloihin.

Venäjä

Raaka-aineiden viennistä riippuvainen Venäjän talous on säilynyt suhteellisen vahvana ja talouden on ennustettu kasvavan reaalisesti lähes 4 %:n vauhdilla tänä vuonna. Pietarin alueen odotetaan kasvavan tätä nopeammin.

Technopoliksen Venäjän yksikkö on Pulkovon alueella lähellä Pietarin kansainvälistä lentokenttää. Vuoden kolmannella neljänneksellä Pietarissa kysyntä on keskittynyt A-luokan toimistokiinteistöihin, joiden käyttöasteet ja vuokrat ovat nousseet. Pietarin alueen vuokrausaste oli 91,0 (88,0) %. Yhtiön taloudellinen vuokrausaste palasi viime vuoden lopun tasolle ollen katsauskauden lopussa 100,0 (95,3) %.

Pietarissa Technopolis Pulkovon liikevaihto oli 3,7 (1,7) milj. euroa ja käyttökate 1,2 (-0,5) milj. euroa. Alkuvuonna 2012 käytyjen neuvotteluiden tuloksena vuokrataso on noussut selvästi edelliseen vuoteen verrattuna.

Viro

Viron reaalisen bruttokansantuotteen on ennustettu kasvavan vuonna 2012 noin 2 %. Viron talous on hyvässä kunnossa ja valtio on lähes velaton.

Tallinnassa, jossa Technopolis-konserniin kuuluva tytäryhtiö Technopolis Ülemiste toimii, toimistojen käyttöasteet ovat pysyneet vakaalla tasolla ollen noin 93 %. Yhtiön lentokenttäkampuksen vuokrausaste oli 92,5 (94,4) %. Keskusta-alueiden kysyntä on vahvaa ja hyvälaatuisten toimistokiinteistöjen käyttöasteet ovat 95-97 %.

Technopolis Ülemisten lentokenttäkampuksen liikevaihto ja käyttökate säilyivät hyvällä tasolla. Liikevaihto oli 3,6 (3,5) milj. euroa ja käyttökate 2,3 (2,5) milj. euroa.

Taloudellinen kehitys

Konsernin katsauskauden liikevaihto oli 78,7 (68,0) milj. euroa, jossa oli kasvua 15,7 %. Liikevaihdosta 87,0 (86,7) % muodostui vuokratuotoista ja 13,0 (13,3) % palvelutuotoista. Vertailukelpoisten kohteiden vuokratuotot nousivat 3,4 % pääosin vuokrien indeksikorotuksista johtuen.

Liikevaihdon ja käyttökateen jakauma ilman eliminointeja liiketoiminnoittain oli seuraava:

| | 7-9/2012 | 7-9/2011 | 1-9/2012 | 1-9/2011 | 1-12/2011 |
|-------------------|----------|----------|----------|----------|-----------|
| Toimitilat | | | | | |
| Liikevaihto | 23,2 | 20,2 | 68,4 | 59,3 | 80,7 |
| Käyttökate | 15,9 | 13,6 | 45,3 | 38,7 | 52,9 |
| Käyttökate-% | 68,4 | 67,4 | 66,2 | 65,3 | 65,6 |
| Palvelut | | | | | |
| Liikevaihto | 3,3 | 2,7 | 10,2 | 8,6 | 12,1 |
| Käyttökate | 0,3 | 0,3 | 0,9 | 1,4 | 2,0 |
| Käyttökate-% | 8,6 | 10,8 | 9,1 | 16,2 | 16,4 |

Kolmen ensimmäisen vuosineljänneksen toimitilaliiketoiminnan käyttökateprosentti kasvoi 0,9 prosenttiyksikköä. Palveluliiketoiminnan käyttökate suhteessa liikevaihtoon laski 9,1 (16,2) %:iin. Tähän vaikuttivat pääasiassa sisäisessä laskennassa tehdyt operatiivisten kulujen allokaatiomuutokset. Konsernin käyttökate oli 40,3 (34,7) milj. euroa, jossa oli kasvua 16,2 %.

Konsernin liikevoitto oli 32,9 (59,0) milj. euroa. Liikevoiton lasku johtuu pääosin sijoituskiinteistöjen käypien arvojen alenemisesta. Katsauskaudella käyvän arvon muutokset olivat - 6,0 (25,7) milj. euroa. Ilman käypien arvojen muutoksia liikevoitto oli 38,8 (33,3) milj. euroa.

Konsernin nettorahoituskulut olivat 9,6 (9,5) milj. euroa. Vertailukauden luvut sisältävät 1,7 milj. euroa realisoitumattomia tuottoja koronvaihtosopimuksista, jotka kirjattiin laajaan tuloslaskelmaan ennen 1.5.2011 siirtymistä soveltamaan IAS 39 -suojauslaskentaa. Ruplan vahvistumisesta rahoitustuottoihin kirjattiin 1,2 (-2,2) milj. euroa.

Konsernin tulos ennen veroja oli 23,3 (49,6) milj. euroa. Ilman käypien arvojen muutoksia tulos ennen veroja oli 29,3 (23,9) milj. euroa.

Konsernin EPRA:n mukainen operatiivinen tulos kasvoi 41,9 % ollen 21,0 (14,8) milj. euroa. Operatiivista tulosta ja liikevaihtoa nostivat 7,2 % kasvanut kiinteistökatanta ja 3,4 % nousseet vertailukelpoiset vuokrat. Lisäksi nettorahoituskuluja alensi Venäjän ruplan vahvistuminen 1,2 (-2,2) milj. euroa. Osakekohtainen operatiivinen tulos oli 0,31 (0,22) 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 %. Kaksikymmentä suurinta asiakasta vuokraavat noin 33 % yhtiön vuokrattavasta pinta-alasta.

Vuokrasopimuskanta pinta-alasta

| | 30.9.2012 | 30.6.2012 | 31.3.2012 | 31.12.2011 | 30.9.2011 |
|------------------------------------|-----------|-----------|-----------|------------|-----------|
| Irtisanomisaika, kk | 2 | | 2 | 1 | 1 |
| 0-3 | 17,3 | 16,1 | 16,7 | 13,1 | 15,8 |
| 3-6 | 28,1 | 30,5 | 29,4 | 28,7 | 28,1 |
| 6-9 | 7,4 | 4,9 | 5,8 | 6,2 | 7,6 |
| 9-12 | 7,6 | 7,7 | 5,6 | 5,7 | 6,5 |
| >12 kk, yhteensä | 39,6 | 40,8 | 42,5 | 46,3 | 42,0 |
| Keskimääräinen voimassaoloaika, kk | 25 | 27 | 26 | 26 | 21 |
| Vuokrasopimuskanta, milj. euroa | 238,2 | 239,7 | 215,6 | 215,4 | 149,3 |

Joidenkin pitkien määräaikaisten sopimusten päättyminen vuoden lopussa nostaa 0-3 kuukautta irtisanottavien osuutta. Muuten osuudet ovat edellisen vuoden tasolla ja kuvaavat konsernin normaalia vuokrasopimuskantaa. Vuokrasopimusten keskimääräinen voimassaoloaika ja vuokrasopimuskanta ovat kasvaneet selvästi viime vuoden vastaavaan ajankohtaan verrattuna. Kehitykseen ovat vaikuttaneet pitkät määräaikaiset sopimukset, joita yhtiö on solminut julkisen sektorin toimijoiden

kanssa viime vuoden viimeiseltä neljännekseltä alkaen.

Kiinteistöomaisuus

Konsernin sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden lopussa oli yhteensä 963,2 (863,3) milj. euroa, josta valmiiden sijoituskiinteistöjen osuus oli 902,5 (793,7) milj. euroa ja rakenteilla olevien kohteiden 60,7 (69,6) milj. euroa. Sijoituskiinteistöjen ja rakenteilla olevien kiinteistöjen nettotuottovaatimuksena käytetään kahden ulkopuolisen arvioitsijan antamien aluekohtaisten nettotuottovaatimusten vaihteluvälien keskiarvoa. Keskimääräinen kiinteistöjen nettotuottovaatimus konsernissa oli katsauskauden lopussa 8,0 (8,0) %. Käyvän arvon laskennassa keskimääräisenä kymmenen vuoden vuokrausasteena on käytetty 94,9 (95,7) %. Konsernin vuosien 2002-2011 keskimääräinen vuokrausaste on ollut 96,2 (96,7) %.

Konsernin vuokrattava pinta-ala oli kauden lopussa yhteensä 604 100 (564 000) kerrosneliometriä, jossa kasvua oli 7,2 % ja lisäksi rakenteilla oli 75 100 (47 200) kerrosneliometriä. Konsernin taloudellinen vuokrausaste kauden lopussa oli 94,8 (95,7) %. Taloudellinen vuokrausaste kuvaa kiinteistöistä saatujen vuokratuottojen prosentuaalista osuutta vuokrattujen tilojen vuokran ja vapaana olevien tilojen arvioidun markkinavuokran yhteismäärästä.

Konsernin kiinteistökanta on maantieteellisesti hajautettu Oulun seudulle, pääkaupunkiseudulle, Tampereelle, Kuopioon, Jyväskylään ja Lappeenrantaan, sekä Tallinnaan ja Pietariin. Technopoliksen toimitilat sijoittuvat hyvien kulkuyhteyksien varrelle lähelle yliopistoa, lentokenttää tai kaupungin keskustaa.

| Sijoituskiinteistöt 30.9.2012 | | Käypä arvo milj. euroa | Markkinoiden nettotuottovaade, % | Kerros-m2 |
|--|-----------------------|------------------------|----------------------------------|----------------|
| Suomi | | 784,7 | 7,9 | 491 300 |
| | Oulu | 224,2 | 8,5 | 192 900 |
| | Pääkaupunkiseutu | 206,5 | 7,0 | 86 600 |
| | Tampere | 134,1 | 7,3 | 70 300 |
| | Kuopio | 93,6 | 8,4 | 57 500 |
| | Jyväskylä | 97,1 | 7,9 | 56 700 |
| | Lappeenranta | 29,1 | 8,9 | 27 300 |
| Viro | Tallinna | 64,4 | 8,4 | 79 200 |
| Venäjä | Pietari | 53,5 | 10,6 | 24 100 |
| Valmiit sijoituskiinteistöt | Yhteensä | 902,5 | 8,0 | 594 600 |
| Rakenteilla olevat sijoituskiinteistöt 1) | Yhteensä 8 kpl | 60,7 | 6,9-10,1 | 75 100 |
| Valmiit ja rakenteilla olevat sijoituskiinteistöt, yhteensä | | 963,2 | | 669 700 |
| Muut kiinteistöt (osakkeet ja osuudet, vuokratut) | | | | 9 500 |

1) Kirjattu käypään arvoon katsauskauden lopussa valmistumisasteen perusteella.

Investoinnit

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

Viimeisen 12 kuukauden aikana valmistuneet ja katsauskaudella rakenteilla olevat hankkeet:

| Alue | Nimi | Vuokrausaste, % | m2 | Milj. euroa | Alku- tuotto, % | Valmistuminen |
|---------------------|-------------------|--------------------|--------|----------------|-----------------------|---------------|
| Valmistuneet | | | | | | |
| Tampere | Finnmedi | 99,9 | 12 900 | 27,9 | 7,1 | 11/2011 |
| Kuopio | Viestikatu 2 B | 99,3 | 3 400 | 5,0 | 7,9 | 01/2012 |
| Tampere | Hermia 15 B | 99,5 | 4 800 | 10,9 | 7,2 | 01/2012 |
| Jyväskylä | Innova 2 | 100,0 | 9 600 | 20,5 | 7,7 | 03/2012 |
| Pk-seutu | Ruoholahti 2 | 87,8 | 9 000 | 27,3 | 5,9 | 06/2012 |
| Rakenteilla | | | | | | |
| Tampere 1) | Yliopistonrinne 2 | 55,4 | 7 900 | 22,5 | 6,2 | 10/2012 |
| Kuopio | Viestikatu 7B | 80,0 | 4 800 | 8,5 | 7,4 | 01/2013 |
| Kuopio | Viestikatu 7C | 50,6 | 4 800 | 8,2 | 8,3 | 01/2013 |
| Tallinna | Löötsa 8C | 96,0 | 8 200 | 8,3 | 8,6 | 01/2013 |
| Pietari | Pulkovo 2 | 0,0 | 22 700 | 42,0 | 10,6 | 10/2013 |
| Tallinna | Löötsa 8A & B | 52,6 | 17 800 | 24,3 | 8,1 | 10/2013 |
| Jyväskylä | Innova 4 | 24,6 | 8 900 | 23,4 | 7,7 | 10/2013 |

1) Taloudellinen vuokrausaste oli lokakuussa 85,4 %.

Rahoitus

Konsernin taseen loppusumma oli 1038,8 (917,9) milj. euroa, josta vierasta pääomaa oli 657,5 (587,1) milj. euroa. Konsernin omavaraisuusaste oli 36,9 (36,2) %. Nousu johtui pääasiassa vuoden toisella neljänneksellä toteutetusta 31,8 milj. euron nettomääräisestä osakeannista. Konsernin nettovelkaantumistaso oli kauden lopussa 147,4 (154,7) %. Konsernin oma pääoma/osake oli 5,37 (4,79) euroa.

Kauden lopussa korollisia velkoja rahoituslaitoksilta oli 580,3 (517,6) milj. euroa ja lainapääomilla painotettu laina-aika oli 9,0 (8,6) vuotta. Korollisten velkojen keskiporkko oli 2,12 (2,85) %. Kauden lopussa korollisista veloista 67,7 (60,4) % oli vaihtuvakorkoisia lainoja ja 32,3 (39,6) % kiinteään korkoon sidottua. Kiinteään koron suhteellista osuutta laskettiin vähäisten koronnousupaineiden vuoksi. Yhtiö aikoo pitää kiinteään koron osuutta korollisesta vieraasta pääomasta vähintään katsauskauden lopun tasolla.

Katsauskauden päättyessä Technopoliksella oli sitovia käyttämättömiä luottolimiittejä 110,3 (74,9) milj. euroa ja rahavaroja 18,3 (5,6) milj. euroa. Luottolimiiteistä 89,6 (60,0) milj. euroa koostuu lainalimiiteistä ja 20,7 (14,9) milj. euroa shekkitililimiitistä. Lisäksi yhtiöllä on kooltaan 120,0 (120,0) milj. euron yritystodistusohjelma, josta oli katsauskauden päättyessä käytössä 34,0 (25,0) milj. euroa.

Katsauskautta seuraavan 12 kuukauden aikana olemassa olevista korollisista veloista eräänntyä maksettavaksi 94,9 (73,5) milj. euroa.

Katsauskauden lopussa yhtiön viisi suurinta luotonantajaa olivat Euroopan investointipankki, Nordea, Sampo, OP-Pohjola -ryhmä ja Handelsbanken. Niiden luotonanto yhtiölle oli yhteensä 437,3 milj. euroa.

Kauden lopussa konsernin korkosidonnaisuusaika oli 1,5 (1,5) vuotta. Yhden prosenttiyksikön rahamarkkinakorkojen muutos muuttaisi korkokuluja vuositasolla 2,8 (2,2) milj. euroa. Katsauskauden päättyessä koronvaihtosopimuksia oli 156,7 (177,9) milj. euron pääoman määrälle.

Konsernin koronmaksukyky oli 4,0 (3,8). Koronmaksukyky kuvastaa käyttökäteen ja suoriteperusteisten korkokulujen suhdetta. Konsernin korollisten velkojen suhde sijoituskiinteistöjen ja rakenteilla olevien kiinteistöjen käypiin arvoihin eli luototusaste oli 63,5 (59,2) %.

TECHNOPOLIS

Kovenantteja sisältyy 390,9 (230,4) milj. euron lainapääomaan. Omavaraisuusasteeseen liittyviä kovenantteja sisältyy 351,0 (190,1) milj. euroon lainoja. Omavaraisuusasteen heikentyminen voi johtaa näissä luotoissa korkeampaan korkomarginaalitasoon tai ennenaikaiseen takaisinmaksuun. Mahdolliset marginaalimuutokset tulevat voimaan kunkin lainan sopimusehtojen mukaan. Takaisinmaksuehto sisältyy 167,2 (40,6) milj. euroon näistä lainoista. Takaisinmaksuehto täyttyy, jos omavaraisuusaste laskee alle 30 %. Jos omavaraisuusaste laskisi välille 33-35 %, kasvattaisi se korkokuluja vuositason 0,1 (0,1) milj. euroa ja laskiessaan alle 33 %, lisäisi se vielä vuositason korkokuluja 0,5 (0,4) milj. euroa.

Lainanhoitokyvyn ja luototusasteen kovenantti sisältyy Technopolis Ülemisten (omistus 51 %) 39,9 (40,3) 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 lainanhoitokyky oli 1,9 (1,4) ja luototusaste 49,6 (54,0) %.

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 (154) henkilöä. Toimitilaliiketoiminnassa työskenteli 98 (89) henkilöä ja palveluliiketoiminnassa 79 (56) henkilöä. Katsauskauden lopussa konsernin henkilöstömäärä oli 178 (165). 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. Lokakuussa 2012 yhtiön kaikki Suomen toimistot saivat WWF:n Green Office -merkin käyttöoikeuden ja Innova 2 Jyväskylässä sai LEED Platinum -sertifikaatin. Virossa Technopolis Ülemiste hakee Green Office -merkkiä. Sen on arvioitu saavan merkin käyttöoikeuden ensi vuoden alussa. Yhtiö hakee kaikille uudiskohteille LEED-ympäristöluokitusta. Lokakuussa yhtiöllä oli kaksi LEED-luokituksen saanutta kiinteistöä ja vuoden 2012 loppuun mennessä tavoite on nostaa määrä neljään.

Neljännesvuosittainen Suomen yksiköiden vertailu:

| | 7-9/2012 | 7-9/2011 | 1-9/2012 | 1-9/2011 | %-muutos |
|---|----------|----------|----------|----------|----------|
| Energian kulutus, kWh/brm ² | 38,2 | 41,1 | 163,3 | 165,8 | -1,3 |
| Vedenkulutus, m ³ /henk. | 1,25 | 1,28 | 1,42 | 1,46 | -2,6 |
| Hiilidioksidipäästöt, CO ₂ e kg/brm ² | 1,9 | 14,2 | 16,5 | 51,4 | -67,8 |

Vertailun kiinteistökantaa on tarkennettu ja vertailukelpoisuutta on parannettu edellisestä vuosineljänneksestä. Vertailussa on mukana vain koko vuoden yhtiön hallussa ollut kiinteistökanta. Hiilidioksidipäästöjen merkittävä vähentyminen johtuu pääasiassa yhtiön siirtymisestä vuoden 2012 alusta käyttämään esimerkiksi tuuli- ja vesivoimalla tuotettua vihreää sähköä.

Strategia ja taloudelliset tavoitteet

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

- keskimäärin 15 % liikevaihdon ja käyttökatteen 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 Pohjoismaista. Keskeisinä kriteereinä hankinnoille ovat kohteen riittävä koko ja kasvumahdollisuudet, erinomainen sijainti kasvukeskuksissa, korkealaatuinen ja muuntojoustava kiinteistö-kanta sekä positiivinen kassavirta. Lisäksi hankinnan tulee vaikuttaa positiivisesti osakekohtaiseen tulokseen ja ostettavan kohteen asiakaskannan tulee soveltua Technopoliksen liiketoimintakonseptiin. Yhtiö tutkii myös joidenkin konseptiinsa sopimattomien kohteiden myymistä.

Arvio toiminnan riskeistä ja epävarmuustekijöistä

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

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

Rahamarkkinakorkojen muutos yhdellä prosenttiyksiköllä muuttaisi yhtiön korkokustannuksia vuositasolla 2,8 milj. euroa. Lainoihin liittyvän korkoriskin johdosta korkoperusteet on hajautettu. Korollisista veloista 5,1 % on sidottu alle 3 kk euribor-korkoon ja 62,6 % on sidottu 3-12 kk euribor-korkoon. Korollisista veloista 32,3 % 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 9,0 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.

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

TECHNOPOLIS

vuokrattavasta pinta-alasta. Asiakasriskien hallinnassa keskitytään asiakkaiden liiketoiminnan tuntemiseen sekä asiakastietojen aktiiviseen seurantaan. Asiakasriskejä hajautetaan hankkimalla asiakkaita kaikilta toimialoilta ja julkiselta sektorilta. Asiakasriskien hallintaan liittyen Technopoliksen vuokrasopimukset sisältävät vuokravakuusjärjestelyjä.

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

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

Technopolis kiinnittää uudisrakennushankkeissa huomiota laatuun sekä kiinteistön koko elinkaaren hallittavuuteen. Suunnitteluvaiheessa huomioidaan kiinteistön ylläpidon ja huollon vaatimukset tavoitteena toteuttaa ympäristöä säästäviä ratkaisuja mm. energiankulutuksen, toimitilojen muuntojoustavuuden ja kierrättämismahdollisuuksien suhteen. Technopolis suorittaa kiinteistöjen ostojen yhteydessä normaalit kiinteistö- ja ympäristökatselmuksset 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 tai kassavirtaan, mutta sijoituskiinteistöjen negatiivinen arvonmuutos voi laskea yhtiön omavaraisuusastetta siten, että lainasopimusten kovenanttiehto täyttyy. Tällöin arvonmuutoksella on vaikutus kassavirtaan ja tilikauden tulokseen.

Konsernirakenne

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

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

Varsinainen yhtiökokous 2012

Technopoliksen varsinainen yhtiökokous pidettiin 27.3.2012 Espoossa.

Varsinaisen yhtiökokouksen päätökset

Vuoden 2012 yhtiökokous vahvisti konsernin ja emoyhtiön tilinpäätöksen tilikaudelta 2011 ja myönsi vastuuvapauden yhtiön hallitukselle ja toimitusjohtajalle. Yhtiökokous päätti hallituksen ehdotuksen mukaisesti jakaa osinkoa 0,20 euroa osakkeelta. Osinko maksettiin osakkeenomistajalle, joka täsmäytyspäivänä 30.3.2012 oli merkitty Euroclear Finland Oy:n pitämään yhtiön 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 hankkimaan 50 %:lla vuosipalkkiostaan Technopolis Oyj:n osakkeita markkinoilta julkisessa kaupankäynnissä muodostuvaan hintaan. Osakkeet hankitaan kolmen viikon kuluessa siitä, kun osavuosikatsaus ajalta 1.1.-31.3.2012 on julkistettu. Jos palkkiota ei voida maksaa yhtiön osakkeilla, se maksetaan kokonaan rahassa. Hallituksen jäsen ei saa luovuttaa vuosipalkkiona saatuja osakkeita ennen kuin hänen jäsenyytensä hallituksessa on päättynyt.

Yhtiökokouksen jälkeen pidetyssä hallituksen järjestäytymiskokouksessa hallitus nimesi keskuudetaan tarkastusvaliokunnan ja palkitsemisvaliokunnan jäsenet. Tarkastusvaliokunnan puheenjohtaja on Carl-Johan Granvik ja muut jäsenet ovat Pertti Huuskonen ja Pekka Korhonen. Palkitsemisvaliokunnan puheenjohtaja on Timo Ritakallio ja muut jäsenet ovat Teija Andersen ja Matti Pennanen. Hallituksen näkemyksen mukaan kaikki hallituksen jäsenet, Pertti Huuskosta lukuun ottamatta, ovat riippumattomia yhtiöstä, ja Timo Ritakalliota lukuun ottamatta 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. Uusi nimitystoimikunta muodostettiin raportointijakson jälkeen 1.10.2012 omistustilanteen mukaan. Nimitystoimikunnan kokoonpanossa ei tapahtunut muutoksia.

Hallituksen valtuutukset

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

Hankittavien ja/tai pantiksi otettavien omien osakkeiden lukumäärä voi olla yhteensä enintään 6 338 500 osaketta, mikä vastaa noin 10 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 Technopolin 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 saavutettuihin tavoitteisiin perustuen osakepalkkiojärjestelmän kriteerit täyttäneille avainhenkilöille 81 347 yhtiön uutta osaketta. Osakeannissa palkkionsaajina oli 18 yhtiön johtoon ja henkilöstöön kuuluvaa henkilöä. Osakkeet rekisteröitiin 30.4.2012 ja otettiin kaupankäynnin kohteeksi Nasdaq OMX Helsingin pörssilistalle 2.5.2012.

Yhtiön hallitus päätti yhtiökokouksen 27.3.2012 antaman valtuutuksen perusteella 15.5.2012 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 19.6.2012. Ne otettiin 20.6.2012 kaupankäynnin kohteeksi Nasdaq OMX Helsingin pörssilistalle.

Hallituksen käytettävissä olevat valtuutukset

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

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

Katsauskauden jälkeisiä tapahtumia

Yhtiö tiedotti 8.10.2012 yhtiökokouksen perustaman osakkeenomistajien nimitystoimikunnan kokoonpanon. Toimikuntaan kuuluvat jäseninä Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varman varatoimitusjohtaja Risto Murto, Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarisen toimitusjohtaja Harri Sailas ja Oulun kaupungin apulaiskaupunginjohtaja Timo Kenakkala sekä asiantuntijajäsenenä ja toimikunnan sihteerinä Technopolis Oyj:n hallituksen puheenjohtaja Carl-Johan Granvik. Nimitystoimikunnan puheenjohtajana toimii Risto Murto.

Technopolis allekirjoitti 17.10.2012 Yleisradion (Yle) kanssa kauppakirjan Tampereen Tohlopin kiinteistön ostosta. Kokonaisinvestointi on noin 23,3 milj. euroa sisältäen 4 % varainsiirtoveron. Kaupan on arvioitu nostavan Technopoliksen vuoden 2012 liikevaihtoa noin 0,9 milj. euroa, käyttökattetta noin 0,5 milj. eurolla ja operatiivista tulosta noin 0,3 milj. euroa. Yle ja Tampereen ammattikorkeakoulu (TAMK) jäävät kiinteistöön vuokralaisiksi 20 vuoden vuokrasopimuksilla.

Tulevaisuuden näkymät

Konsernin johto nosti ohjeistustaan liikevaihdon ja käyttökatteen kasvuluvuista verrattuna vuoteen 2011. Ohjeistusta nostettiin lokakuussa toteutetun Tohlopin kaupan vuoksi. Yhtiön johto odottaa liikevaihdon ja käyttökatteen kasvavan 14-16 % aiemman 12-15 % sijaan.

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

Espoo 26.10.2012

TECHNOPOLIS OYJ

Hallitus

Lisätietoja:
Keith Silverang
Toimitusjohtaja
p. 040 566 7785

LIITTEET:

Osavuositarkastus ja esitys löytyvät yhtiön internetsivuilla 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 vuoden 2011 tilinpäätöksessä. Tunnuslukujen laskentakaavat on saatavilla yhtiön internetsivuilla. Vertailuvuoden osakekohtaiset tulos- ja taseluvut on kevään 2012 osakeannin myötä osakeantikorjattu.

Technopolis -konserni käyttää johdannaisinstrumentteja (pääosin koronvaihtosopimuksia) suojaamaan markkinakorkojen muutoksista johtuvalta riskiltä. Konserni on 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 | 7-9/ 2012 | 7-9/ 2011 | 1-9/ 2012 | 1-9/ 2011 | 1-12/ 2011 |
|--|--------------|--------------|--------------|--------------|---------------|
| Meur | | | | | |
| Liikevaihto | 26,56 | 22,99 | 78,67 | 67,97 | 92,83 |
| Liiketoiminnan muut tuotot 1) | 0,32 | 0,13 | 1,02 | 0,66 | 1,22 |
| | | | - | | - |
| Liiketoiminnan muut kulut | -12,46 | -10,86 | 39,38 | -33,93 | 46,52 |
| Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos | 0,20 | 10,22 | -5,98 | 25,69 | 26,28 |
| Poistot | -0,53 | -0,47 | -1,48 | -1,35 | -1,83 |
| Liikevoitto/-tappio | 14,09 | 22,01 | 32,86 | 59,03 | 71,99 |
| | | | | | - |
| Rahoitustuotot ja -kulut | -2,39 | -5,64 | -9,58 | -9,47 | 11,98 |
| Tulos ennen veroja | 11,70 | 16,37 | 23,28 | 49,56 | 60,01 |
| | | | | | - |
| Tuloverot | -2,44 | -4,29 | -4,82 | -12,41 | 11,22 |
| Tilikauden tulos | 9,26 | 12,08 | 18,46 | 37,16 | 48,80 |
| | | | | | |
| Muut laajan tuloksen erät | | | | | |
| Muuntoerot | 0,69 | -0,87 | 0,84 | -0,62 | 0,06 |
| Myytavissä olevat rahoitusvarat | 0,01 | 0,00 | 0,04 | 0,05 | 0,05 |
| Johdannaiset | -1,42 | -2,86 | -3,88 | -3,79 | -4,39 |
| Muihin laajan tuloksen eriin liittyvät verot | 0,34 | 0,74 | 0,94 | 0,97 | 1,13 |
| Tilikauden muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen | -0,37 | -2,99 | -2,05 | -3,38 | -3,15 |
| | | | | | |
| Tilikauden laaja tulos yhteensä | 8,89 | 9,09 | 16,41 | 33,77 | 45,64 |

Tilikauden tuloksen jakautuminen:

| | | | | | |
|-------------------------------|------|-------|-------|-------|-------|
| Emoyhtiön osakkeenomistajille | 8,94 | 11,16 | 17,09 | 35,74 | 46,70 |
| Määräysvallattomille | 0,32 | 0,92 | 1,37 | 1,41 | 2,10 |
| | 9,26 | 12,08 | 18,46 | 37,16 | 48,80 |

Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen:

| | | | | | |
|-------------------------------|------|------|-------|-------|-------|
| Emoyhtiön osakkeenomistajille | 8,57 | 8,17 | 15,04 | 32,36 | 43,55 |
| Määräysvallattomille | 0,32 | 0,92 | 1,37 | 1,41 | 2,10 |
| | 8,89 | 9,09 | 16,41 | 33,77 | 45,64 |

Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos:

| | | | | | |
|--|------|------|------|------|------|
| Tulos/osake, laimentamaton (EUR) | 0,13 | 0,17 | 0,25 | 0,54 | 0,70 |
| Tulos/osake, laimennusvaikutuksella oikaistu (EUR) | 0,13 | 0,17 | 0,25 | 0,54 | 0,70 |

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

TASE, VARAT

| Meur | 30.09.2012 | 30.09.2011 | 31.12.2011 |
|--|------------|------------|------------|
| Pitkäaikaiset varat | | | |
| Aineettomat hyödykkeet | 8,32 | 3,90 | 6,72 |
| Aineelliset hyödykkeet | 16,55 | 15,12 | 12,02 |
| Valmiit sijoituskiinteistöt | 902,50 | 793,65 | 843,78 |
| Rakenteilla olevat sijoituskiinteistöt | 60,71 | 69,60 | 61,70 |
| Sijoitukset | 12,60 | 11,77 | 12,21 |
| Laskennalliset verosaamiset | 2,57 | 2,36 | 2,57 |
| Pitkäaikaiset varat | 1003,24 | 896,41 | 938,99 |
| Lyhytaikaiset varat | 35,52 | 20,67 | 23,89 |
| Myytäväinä olevat pitkäaikaiset varat | | 0,86 | |
| Varat yhteensä | 1038,77 | 917,93 | 962,88 |

TASE, OMA PÄÄOMA JA VELAT

| Meur | 30.09.2012 | 30.09.2011 | 31.12.2011 |
|--------------------------------------|------------|------------|------------|
| Oma pääoma | | | |
| Osakepääoma | 96,91 | 96,91 | 96,91 |
| Ylikurssirahasto | 18,55 | 18,55 | 18,55 |
| Muut rahastot | 110,27 | 81,54 | 81,10 |
| Muuntoerot | 0,20 | -1,61 | -0,64 |
| Edellisten tilikausien voittovarot | 121,90 | 87,72 | 87,42 |
| Tilikauden tulos | 17,09 | 35,74 | 46,70 |
| Emoyhtiön osakkeenomistajien osuus | 364,93 | 318,85 | 330,04 |
| Määräysvallattomien omistajien osuus | 16,31 | 11,96 | 13,13 |
| Oma pääoma yhteensä | 381,24 | 330,81 | 343,17 |
| Velat | | | |
| Pitkäaikaiset velat | | | |
| Korollinen vieras pääoma | 485,39 | 444,06 | 468,84 |
| Koroton vieras pääoma | 0,85 | 1,09 | 1,04 |
| Laskennalliset verovelat | 47,41 | 48,34 | 45,97 |
| Pitkäaikaiset velat yhteensä | 533,65 | 493,49 | 515,85 |

TECHNOPOLIS

| | | | |
|------------------------------|---------|--------|--------|
| Lyhytaikaiset velat | | | |
| Korollinen vieras pääoma | 94,91 | 73,50 | 78,87 |
| Koroton vieras pääoma | 28,97 | 20,13 | 24,99 |
| Lyhytaikaiset velat yhteensä | 123,88 | 93,63 | 103,86 |
| Velat yhteensä | 657,53 | 587,12 | 619,71 |
| Oma pääoma ja velat yhteensä | 1038,77 | 917,93 | 962,88 |

| KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA | 1-9/ | 1-9/ | 1-12/ |
|---|--------|--------|---------|
| Meur | 2012 | 2011 | 2011 |
| Liiketoiminnan rahavirta | | | |
| Tilikauden tulos | 18,46 | 37,16 | 48,80 |
| Oikaisut: | | | |
| Sijoituskiinteistöjen arvonmuutokset | 5,98 | -25,69 | -26,28 |
| Poistot | 1,48 | 1,35 | 1,83 |
| Osuus osakkuusyhtiöiden tuloksista | | -0,12 | -0,03 |
| Luovutusvoitot | -0,10 | | 0,03 |
| Muut oikaisut, joihin ei liity maksutapahtumaa | 0,23 | 0,44 | 0,60 |
| Rahoitustuotot ja -kulut | 9,58 | 9,59 | 12,01 |
| Verot | 4,82 | 12,41 | 11,22 |
| Käyttöpääoman muutos | -1,84 | 0,12 | -0,90 |
| Saadut korot | 0,08 | 0,11 | 0,18 |
| Saadut osingot | 0,01 | 0,01 | 0,01 |
| Maksetut korot ja maksut | -8,29 | -7,42 | -10,24 |
| Muut rahoituserät liiketoiminnasta | -3,70 | -1,84 | -2,40 |
| Maksetut verot | -3,27 | -4,22 | -4,35 |
| Liiketoiminnan rahavirta | 23,44 | 21,90 | 30,47 |
| Investointien rahavirta | | | |
| Investoinnit muihin sijoituksiin | | -0,01 | -0,01 |
| Investoinnit sijoituskiinteistöihin | -63,16 | -69,41 | -98,13 |
| Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin | -5,63 | -1,36 | -4,36 |
| Myönnetyt lainat | | -0,03 | -0,08 |
| Lainasaamisten takaisinmaksut | 0,02 | 0,12 | 0,13 |
| Luovutustulot muista sijoituksista | 0,04 | 0,40 | 0,41 |
| Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutustulot | 0,10 | 0,18 | 0,16 |
| Tytäryritysten hankinta | -0,66 | | |
| Ostetut osakkuusyhtiöosakkeet | -0,67 | -0,02 | -0,72 |
| Myydyt osakkuusyhtiöosakkeet | | 0,01 | 0,87 |
| Investointien rahavirta | -69,96 | -70,11 | -101,74 |
| Rahoituksen rahavirta | | | |
| Pitkäaikaisten lainojen lisäys | 70,63 | 77,20 | 113,32 |
| Pitkäaikaisten lainojen vähennys | -47,09 | -29,83 | -36,83 |
| Maksetut osingot | -12,67 | -10,77 | -10,77 |
| Maksullinen osakeanti | 32,64 | | |
| Määräysvallattomien pääomansijoitus | 1,81 | 0,29 | 0,78 |
| Lyhytaikaisten lainojen muutos | 7,15 | 12,78 | 12,87 |
| Rahoituksen rahavirta | 52,47 | 49,68 | 79,38 |
| Rahavarojen muutos | 5,95 | 1,46 | 8,10 |
| Valuuttakurssien muutosten vaikutus | -0,13 | -0,30 | -0,08 |
| Rahavarat tilikauden alussa | 12,51 | 4,49 | 4,49 |
| Rahavarat tilikauden lopussa | 18,33 | 5,64 | 12,51 |

OMAN PÄÄOMAN MUUTOSLASKELMA

Meur

| | Emoyrityksen omistajille kuuluva oma pääoma | | | | | | |
|---|---|--------------------------------------|------------------|---------------------|------------------------------------|--|--------------------------------|
| | Osake- pää- oma | Yli- kurs- si- raha- sto | Muut rahastot | Muun - toerot | Kerty- neet voitto- varat | Mää- räys- vallat- tomien omis- tajien osuus | Oma pääoma yhteen- sä |
| Oma pääoma 1.1.2011 | 96,91 | 18,55 | 84,22 | | 97,67 | 10,25 | 307,60 |
| Laaja tulos | | | | | | | |
| Tilikauden tulos | | | | | 36,74 | 1,41 | 38,15 |
| Muut laajan tuloksen erät | | | | | | | |
| Muuntoerot | | | | -1,61 | | | -1,61 |
| Johdannaiset | | | -2,80 | | | | -2,80 |
| Myytavissä olevat rahoitusvarat | | | 0,03 | | | | 0,03 |
| Tilikauden laaja tulos yhteensä | | | -2,77 | -1,61 | 36,74 | 1,41 | 33,77 |
| Liiketoimet omistajien kanssa | | | | | | | |
| Osingonjako | | | | | -10,78 | | -10,78 |
| Muut muutokset | | | 0,09 | | -0,17 | 0,29 | 0,21 |
| Liiketoimet omistajien kanssa | | | 0,09 | | -10,95 | 0,29 | -10,57 |
| Oma pääoma 30.9.2011 | 96,91 | 18,55 | 81,54 | -1,61 | 123,46 | 11,96 | 330,81 |
| Oma pääoma 1.1.2012 | 96,91 | 18,55 | 81,10 | -0,64 | 134,12 | 13,13 | 343,17 |
| Laaja tulos | | | | | | | |
| Tilikauden tulos | | | | | 17,09 | 1,37 | 18,46 |
| Muut laajan tuloksen erät | | | | | | | |
| Muuntoerot | | | | 0,84 | | | 0,84 |
| Johdannaiset | | | -2,93 | | | | -2,93 |
| Myytavissä olevat rahoitusvarat | | | 0,04 | | | | 0,04 |
| Tilikauden laaja tulos yhteensä | | | -2,89 | 0,84 | 17,09 | 1,37 | 16,41 |
| Liiketoimet omistajien kanssa | | | | | | | |
| Osingonjako | | | | | -12,68 | | -12,68 |
| Osakeanti | | | 32,07 | | | | 32,07 |
| Tytäryhtiöomistusosuuksien muutokset 2) | | | | | 0,08 | | 0,08 |
| Muut muutokset | | | | | 0,38 | 1,81 | 2,19 |
| Liiketoimet omistajien kanssa | | | 32,07 | | -12,22 | 1,81 | 21,67 |
| Oma pääoma 30.9.2012 | 96,91 | 18,55 | 110,27 | 0,20 | 138,99 | 16,31 | 381,24 |

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 sisiä eriä liikevaihdossa eikä käyttökatteessa.

| SEGMENTTI-INFORMAATIO Meur | 7-9/ 2012 | 7-9/ 2011 | 1-9/ 2012 | 1-9/ 2011 | 1-12/ 2011 |
|-------------------------------|--------------|--------------|----------------|---------------|---------------|
| Liikevaihto | | | | | |
| Suomi | 24,04 | 21,04 | 71,31 | 62,73 | 85,19 |
| Venäjä | 1,29 | 0,77 | 3,73 | 1,71 | 2,93 |
| Viro | 1,22 | 1,17 | 3,61 | 3,51 | 4,67 |
| Kohdistamattomat | 0,00 | 0,00 | 0,02 | 0,02 | 0,04 |
| Yhteensä | 26,56 | 22,99 | 78,67 | 67,97 | 92,83 |
| Käyttökate | | | | | |
| Suomi | 13,41 | 11,54 | 37,52 | 32,65 | 44,82 |
| Venäjä | 0,60 | -0,14 | 1,20 | -0,52 | -0,23 |
| Viro | 0,90 | 0,82 | 2,32 | 2,45 | 3,13 |
| Kohdistamattomat | -0,48 | 0,07 | -0,72 | 0,11 | -0,18 |
| Yhteensä | 14,42 | 12,29 | 40,31 | 34,69 | 47,54 |
| Varat | | | | | |
| Suomi | | | 907,64 | 799,87 | 840,19 |
| Venäjä | | | 82,05 | 58,36 | 62,52 |
| Viro | | | 87,64 | 76,38 | 79,04 |
| Eliminoinnit | | | -38,56 | -16,69 | -18,87 |
| Yhteensä | | | 1038,77 | 917,93 | 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 valuutanvaihtosopimuksia, 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 Meur | 7-9/ 2012 | 7-9/ 2011 | 1-9/ 2012 | 1-9/ 2011 | 1-12/ 2011 |
|--|--------------|--------------|--------------|---------------|---------------|
| Liikevaihto | 26,56 | 22,99 | 78,67 | 67,97 | 92,83 |
| Liiketoiminnan muut tuotot | 0,20 | 0,10 | 0,79 | 0,61 | 1,12 |
| | | | | | - |
| Liiketoiminnan muut kulut | -12,46 | -10,86 | -39,38 | -33,93 | 46,49 |
| Poistot | -0,53 | -0,47 | -1,48 | -1,35 | -1,83 |
| Liikevoitto/-tappio | 13,77 | 11,76 | 38,61 | 33,29 | 45,64 |
| | | | | | - |
| Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä | -2,39 | -5,64 | -9,58 | -11,18 | 13,68 |
| Tulos ennen veroja | 11,37 | 6,12 | 29,03 | 22,11 | 31,95 |

TECHNOPOLIS

| | | | | | |
|--------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Verot operatiivisista eristä | -2,40 | -2,05 | -6,68 | -5,92 | -5,23 |
| Määräysvallattomien omistajien osuus | -0,32 | -0,92 | -1,37 | -1,41 | -2,10 |
| Tilikauden operatiivinen tulos | 8,65 | 3,15 | 20,98 | 14,78 | 24,62 |

EI-OPERATIIVINEN TULOS

| | | | | | |
|--|-------|-------|-------|-------|-------|
| Kertaluonteiset erät | 0,12 | 0,02 | 0,23 | 0,05 | 0,07 |
| Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos | 0,20 | 10,22 | -5,98 | 25,69 | 26,28 |
| Liikevoitto/-tappio | 0,33 | 10,25 | -5,75 | 25,74 | 26,36 |
| Rahoitusinstrumenttien käyvän arvon muutos | | | | 1,71 | 1,71 |
| Tulos ennen veroja | 0,33 | 10,25 | -5,75 | 27,45 | 28,06 |
| Verot ei-operatiivisista eristä | -0,04 | -2,23 | 1,86 | -6,49 | -5,99 |
| Tilikauden ei-operatiivinen tulos | 0,29 | 8,01 | -3,89 | 20,96 | 22,08 |

Tilikauden tulos yhteensä 8,94 11,16 17,09 35,74 46,70

Osakekohtainen tulos, laimennettu 3)

| | | | | | |
|-------------------------------|------|------|-------|------|------|
| Operatiivisesta tuloksesta | 0,13 | 0,05 | 0,31 | 0,22 | 0,37 |
| Ei-operatiivisesta tuloksesta | 0,00 | 0,12 | -0,06 | 0,31 | 0,33 |
| Tilikauden tuloksesta | 0,13 | 0,17 | 0,25 | 0,54 | 0,70 |

3) Osakekohtainen tulos on laskettu EPRAN ohjeistuksen mukaisesti.

| SIJOITUSKIINTEISTÖJEN KÄYVÄN ARVON MUUTOS | 7-9/ 2012 | 7-9/ 2011 | 1-9/ 2012 | 1-9/ 2011 | 1-12/ 2011 |
|---|--------------|--------------|--------------|--------------|---------------|
| Käyvän arvon muutos, Suomi | -1,66 | 4,20 | -11,76 | 15,03 | 15,45 |
| Käyvän arvon muutos, Venäjä | 0,04 | 1,61 | 1,20 | 1,68 | 4,67 |
| Käyvän arvon muutos, Viro | -0,09 | 1,37 | 0,49 | 1,66 | 2,45 |
| Käyvän arvon muutos | -1,71 | 7,19 | -10,07 | 18,37 | 22,57 |
| Muutokset sijoituskiinteistöjen hankintamenoissa tilikaudella | -0,17 | -0,26 | -3,39 | -1,29 | -9,21 |
| Käyvän arvon muutos rakenteilla olevista kohteista | 2,08 | 3,30 | 7,48 | 8,62 | 12,93 |
| Sijoituskiinteistöjen arvonmuutoksen tulosvaikutus | 0,20 | 10,22 | -5,98 | 25,69 | 26,28 |

| TUNNUSLUVUT | 1-9/ 2012 | 1-9/ 2011 | 1-12/ 2011 |
|--|--------------|--------------|---------------|
| Liikevaihdon muutos, % | 15,7 | 16,5 | 14,4 |
| Liikevoitto/-tappio / liikevaihto, % | 41,8 | 86,9 | 77,5 |
| Koronmaksukyky | 4,0 | 3,8 | 3,7 |
| Omavaraisuusaste, % | 36,9 | 36,2 | 35,8 |
| Luototusaste, % | 63,5 | 59,2 | 60,0 |
| Henkilöstö konserniyhtiöissä keskimäärin tilikauden aikana | 177 | 154 | 158 |
| Bruttoinvestoinnit taseen varoihin, milj. euroa | 69,5 | 107,5 | 150,0 |
| Sijoituskiinteistöjen nettovuokratuotto, % 4) | 7,8 | 7,7 | 7,8 |
| Taloudellinen vuokrausaste, % | 94,8 | 95,7 | 95,1 |
| Tulos/osake | | | |
| laimentamaton, euroa | 0,25 | 0,54 | 0,70 |

TECHNOPOLIS

| | | | |
|--|------------|------------|------------|
| laimennettu, euroa | 0,25 | 0,54 | 0,70 |
| Liiketoiminnan rahavirta/osake, euroa | 0,34 | 0,33 | 0,46 |
| Oma pääoma/osake, euroa | 5,37 | 4,79 | 4,96 |
| Osakkeiden (osakeantioikaistu) lukumäärä keskimäärin | | | |
| laimentamaton | 68 018 931 | 66 586 727 | 66 586 727 |
| laimennettu | 68 251 700 | 66 774 413 | 66 767 124 |

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

VASTUUSITOUMUKSET

| Meur | 30.09.2012 | 30.09.2011 | 31.12.2011 |
|---|------------|------------|------------|
| Panttaukset ja takaukset omasta velasta | | | |
| Kiinteistökiinnitykset | 565,85 | 448,60 | 472,49 |
| Panttatut kiinteistöosakkeet ja sijoituskiinteistöt | 204,62 | 197,72 | 208,24 |
| Muut takausvastuut | 55,11 | 61,13 | 60,87 |
| Leasingvastuut, koneet ja kalusto | 5,80 | 4,01 | 4,30 |
| Hankevastuut | 0,18 | 0,33 | 0,18 |
| Koron- ja valuutanvaihtosopimukset | | | |
| Nimellisarvot | 156,70 | 177,87 | 169,96 |
| Käyvät arvot | -7,83 | -3,20 | -3,87 |

Jakelu:

NASDAQ OMX Helsinki

Keskeiset tiedotusvälineet

www.technopolis.fi