

Technopolis-konsernin tilinpäätöstiedote vuodelta 2012

Päähkohdat vuodelta 2012 verrattuna edelliseen vuoteen:

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

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

Keskeiset tunnusluvut	10-12/ 2012	10-12/ 2011	1-12/ 2012	1-12/ 2011
Liikevaihto, milj. euroa	28,7	24,9	107,3	92,8
Käyttökate, milj. euroa	15,4	12,8	55,8	47,5
Liikevoitto, milj. euroa	15,2	13,0	48,0	72,0
Tilikauden tulos, milj. euroa	8,7	11,0	25,8	46,7
Tulos/osake, euroa	0,12	0,16	0,37	0,70
Liiketoiminnan rahavirta/osake, euroa	0,21	0,13	0,56	0,46
Omavaraisuusaste, %			36,2	35,8
Oma pääoma/osake, euroa			4,94	4,96

Vuoden 2012 toukokuun osakeannin vuoksi vertailuvuoden osakekohtaisia tunnuslukuja on osakeantikorjattu.

EPRA:n mukaiset keskeiset tunnusluvut	10-12/ 2012	10-12/ 2011	1-12/ 2012	1-12/ 2011
Operatiivinen tulos, milj. euroa 1)	10,0	8,5	29,9	25,5
Operatiivinen tulos/osake, euroa 1)	0,14	0,13	0,43	0,38
Nettovarallisuus/osake, euroa			5,67	5,65
Nettovuokratuotto, %			7,8	7,8
Taloudellinen vuokrausaste, %			95,3	95,1

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

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

Toimitusjohtaja Keith Silverang:

Vuosi 2012 oli yhtiölle hyvä. Kasvua toivat kampusten laajennukset ja lokakuussa Yleisradiolta ostettu Tampereen Tohlopin kiinteistö. Liikevaihdon 15,6 prosentin ja käyttökäteen 17,3 prosentin kasvu sekä 95,3 prosentin taloudellinen vuokrausaste vallitsevassa haastavassa liiketoimintaympäristössä oli hyvä saavutus.

Viime vuoden menestyksen tekivät mahdolliseksi onnistumiset alueellisissa tulosityksiköissä. Ne pystyivät saamaan uusia vuokralaisia kiinteistöihimme ja pitämään vanhoja. Muuntelukykyisten tilojen ja asiakkaiden liiketoimintaa tukevan Technopolis-konseptin lisäksi yhtiön tehokas myyntikoneisto ja aktiivinen palveluasenne ovat nousseet kestäviksi kilpailueduiksi. Tämä on näkynyt yhtiön korkeina taloudellisina vuokrausasteina.

Technopolis on vuoden 2012 aikana parantanut vuokrasopimuskantaansa solmimalla pidempiä vuokrasopimuksia. Vuoden vaihteessa yhtiön keskimääräinen vuokrasopimusaika oli 39 kuukautta, kun se vuotta aiemmin oli 26 kuukautta. Vuokrasopimusaikojen kasvu nosti myös Technopoliksen euromääräistä vuokrasopimuskantaa, joka kasvoi 37,5 prosenttia verrattuna vuoden 2011 loppuun. Kanta oli vuoden vaihteessa 296,1 milj. euroa. Vuokrasopimuskannan viimeaikaiset muutokset lisäävät yhtiön toiminnan vakautta ja ennustettavuutta.

Vuonna 2012 Technopolis rahoitti kasvuaan merkintäoikeusannilla, jolla yhtiö hankki nettomääräisesti lisää omaa pääomaa 31,8 milj. euroa. Lisäksi yhtiö nosti 89,6 milj. euroa uutta pankkilainaa. Korollisten velkojen keskiporkko oli vuoden lopussa 1,83 prosenttia. Rahoituksen saatavuus pysyi koko vuoden hyvänä, mutta pankkilainojen marginaalit kääntyivät vuoden aikana nousuun. Pääosin uusia pankkilainoja koskeva marginaalien nousu tulee näkymään kuluvana vuonna keskiporkon kasvuna. Pankkirahoituksen hinnan nousun ja joukkovelkakirjamarkkinoilla vallitsevan hyvän kysynnän vuoksi sekä rahoituslähteitä hajauttaakseen yhtiö harkitsee tulevaisuudessa pääoman hakemista myös joukkovelkakirjamarkkinoilta.

Aiomme yhtiön strategian mukaisesti jatkossakin hakea kannattavaa kasvua, mutta kasvun painopiste siirtyi aiempaa enemmän omasta rakennuttamisesta yritys- ja kiinteistökauppoihin niin kotimaassa kuin ulkomailla.

Yhtiön liiketoimintaympäristö

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

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

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

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

Taloudelliset vuokrausasteet

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

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

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

Suomessa Technopoliksen taloudellinen vuokrausaste pysyi edellisen vuoden vastaavan ajankohdan tasolla. Oulussa toimistovuokramarkkinoiden tila parantui vuoden 2012 aikana ja Oulun yksikön taloudelliset vuokrausasteet nousivat 94,5 (91,8) %:iin. Pääkaupunkiseudulla markkinoiden vuokratasot olivat vuonna 2012 ennallaan tai hienoisessa laskussa. Yhtiön pääkaupunkiseudun yksikön taloudelliset vuokrausasteet laskivat vuoden aikana 3,4 prosenttiyksikköä, mikä johtui kahden suuren sopimuksen päättymisestä toisella vuosipuoliskolla ja Ruoholahden 2-vaiheen 89,2 %:n vuokrausasteesta. Tampereella ICT-toimialalta vapautui vuoden 2012 aikana tiloja, mutta niiden uudelleenvuokraus onnistui hyvin. Technopoliksen taloudellinen vuokrausaste laski Tampereella vuoden 2012 aikana 0,9 prosenttiyksikköä, mutta oli silti yhtiön toiseksi korkein. Kuopiossa Technopoliksen taloudelliset vuokrausasteet laskivat vuoden aikana 3,3 prosenttiyksikköä. Syynä laskuun olivat tilojen uudelleenjärjestelyt, joilla mahdollistetaan uusien asiakkaiden sisäänmuutto. Jyväskylässä vuokramarkkinat ovat olleet hyvät ja kysyntä on keskittynyt keskusta-alueelle, jossa sijaitsee muun muassa Technopoliksen Innova-kampus. Yhtiön taloudelliset vuokrausasteet olivat Jyväskylässä nousussa koko vuoden 2012 ja ne olivat katsauskauden lopussa 98,6 (96,8) %. Lappeenrannassa Technopoliksen taloudelliset vuokrausasteet nousivat 0,1 prosenttiyksikköä edellisen vuoden vastaavaan ajankohtaan verrattuna.

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

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

Liiketoimintasegmentit

Maantieteelliset segmentit

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

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

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

Toimitila- ja palveluliiketoiminta

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

Liikevaihdon ja käyttökateen jakauma ilman eliminoitettuja liiketoiminnoittain oli seuraava:

Milj. euroa, jos ei toisin mainita	10-12/2012	10-12/2011	1-12/2012	1-12/2011
Toimitilat				
Liikevaihto	24,6	21,4	93,0	80,7
Käyttökate	16,6	14,2	61,9	52,9
Käyttökate-%	67,4	66,3	66,5	65,6
Palvelut				
Liikevaihto	4,0	3,4	14,2	12,1
Käyttökate	0,4	0,6	1,3	2,0
Käyttökate-%	10,2	16,9	9,4	16,4

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

Taloudellinen kehitys

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

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

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

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

Asiakkuudet ja sopimuskanta

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

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

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

Kiinteistöomaisuus ja investoinnit

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

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

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

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

1 000 neliometriä	31.12.2012	30.09.2012	30.06.2012	31.03.2012	31.12.2011
Konserni	644,3	604,1	604,2	595,2	576,9
Suomi	541,0	500,8	500,9	491,9	473,6
Oulu	194,3	194,3	194,4	194,4	194,4
Pk-seutu	86,6	86,6	86,6	77,6	77,6
Tampere	112,1	71,9	71,9	71,9	66,8
Kuopio	60,3	60,3	60,3	60,3	56,8
Jyväskylä	60,4	60,4	60,4	60,4	50,8
Lappeenranta	27,3	27,3	27,3	27,3	27,3
Viro	79,2	79,2	79,2	79,2	79,2
Venäjä	24,1	24,1	24,1	24,1	24,1

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

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

a) Tilanne 31.1.2013

b) Kohteen ensimmäisen vuoden arvioitu nettokassavirta / kohteen käypä arvo

a) Tilanne 12.2.2013

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

Rahoitus

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

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

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

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

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

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

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

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

Organisaatio ja henkilöstö

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

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

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

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

Ympäristö

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

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

Neljännesvuosittainen Suomen yksiköiden vertailu:

	10-12/ 2012	10-12/ 2011	1-12/ 2012	1-12/ 2011	%-muutos
Energian kulutus, kWh/brm ²	72,9	72,8	232,7	235,6	-1,3
Vedenkulutus, m ³ /henk.	1,34	1,18	1,21	1,27	-5,3
Hiilidioksidipäästöt, CO ₂ e kg/brm ²	14,8	23,6	41,0	81,8	-49,8

Vertailussa on mukana vain koko vuoden yhtiön hallussa ollut vertailukelpoinen 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 %:n liikevaihdon ja käyttökateen kasvu vuosittain
- Suomen ulkopuolinen liikevaihto vähintään 50 miljoonaa euroa
- sijoitetun pääoman tuotto vähintään 6 % vuodessa
- omavaraisuus vähintään 35 % yli suhdanteen
- jakaa vuosittain osinkona 40 - 50 % nettotuloksesta ilman käypien arvojen muutoksia ja niiden verovaikutuksia

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

Osana kansainvälistymistavoitteitaan Technopolis analysoi mahdollisia kasvukohteita Itämeren alueelta ja Pohjoismaista. Keskeisinä kriteereinä hankinnoille ovat kohteen riittävä koko ja kasvumahdollisuudet, erinomainen sijainti kasvukeskuksissa, korkealaatuinen ja muuntojoustava kiinteistökatanta sekä positiivinen kassavirta. Lisäksi hankinnan tulee vaikuttaa positiivisesti osakekohtaiseen tulokseen ja ostettavan kohteen asiakaskannan tulee soveltua Technopoliksen liiketoimintakonseptiin. Yhtiö tutkii myös joidenkin konseptiinsa sopimattomien kohteiden myymistä.

Arvio toiminnan riskeistä ja epävarmuustekijöistä

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

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

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

Jälleenrahoitusriskin hallinnan tavoitteena on varmistaa, että konsernin lainasalkku on riittävän hajautettu lainojen takaisinmaksuaikataulun ja rahoitusinstrumenttien osalta. Korollisten velkojen jäljellä oleva pääomilla painotettu laina-aika oli 8,5 vuotta. Rahoitusriskin hallitsemiseksi Technopolis käyttää laajaa rahoittajapiiriä ja monipuolista rahoitusinstrumenttien valikoimaa sekä ylläpitää riittävää vakavaraisuutta.

Rahoitusmarkkinoiden epävakaus voi vaikuttaa kasvu- ja jälleenrahoituksen saatavuuteen sekä lainamarginaaleihin tulevaisuudessa.

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

Venäjän ruplan ja euron välisten valuuttakurssien muutokset voivat vaikuttaa yhtiön taloudelliseen tilanteeseen ja toimintaan. Ruplamääräiset liiketapahtumat kirjataan tapahtumapäivän kurssiin. Näistä aiheutuneet kurssierot kirjataan laajan tuloslaskelman muihin liiketoiminnan kuluihin tai rahoituskuluihin ja -tuottoihin liiketapahtuman luonteen mukaisesti.

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

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

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

Technopolis kiinnittää uudisrakennushankkeissa huomiota laatuun sekä kiinteistön koko elinkaaren hallittavuuteen. Suunnitteluvaiheessa huomioidaan kiinteistön ylläpidon ja huollon vaatimukset

TECHNOPOLIS

tavoitteena toteuttaa ympäristöä säästäviä ratkaisuja mm. energiankulutuksen, toimitilojen muuntojoustavuuden ja kierrättämismahdollisuuksien suhteen. Technopolis suorittaa kiinteistöjen ostojen yhteydessä normaalit kiinteistö- ja ympäristökatselmuksen ennen lopullista sitoutumista kauppaan. Kiinteistöt on vakuutettu täysiarvovakuutuksella.

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

Konsernirakenne

Technopolis-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 2011 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 uudelleen yhtiön hallituksen jäseniksi toimikaudeksi, joka päättyy seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä. Carl-Johan Granvik valittiin hallituksen puheenjohtajaksi ja Matti Pennanen varapuheenjohtajaksi.

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

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

Yhtiökokouksen jälkeen pidetyssä hallituksen järjestäytymiskokouksessa hallitus nimesi keskuudestaan

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

Tilintarkastaja

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

Osakkeenomistajien nimitystoimikunta

Varsinainen yhtiökokous päätti perustaa osakkeenomistajien nimitystoimikunnan valmistelemaan hallituksen jäseniä ja hallituksen jäsenten palkkioita koskevat ehdotukset seuraavalle varsinaiselle yhtiökokoukselle. Nimitystoimikuntaan kuuluu kolme kolmea suurinta osakkeenomistajaa edustavaa, hallitukseen kuulumatonta jäsentä sekä asiantuntijajäsentä 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 tarkoitettuja ehdotuksia tarvittaessa myös ylimääräiselle yhtiökokoukselle. Nimitystoimikuntaan ei voida nimetä sellaista jäsentä, jota ei voitaisi nimetä hallituksen nimitysvaliokuntaan voimassa olevan Suomen listayhtiöiden hallinnointikoodin mukaan. Nimitystoimikunnan on myös täytettävä koodin vaatimukset riippumattomuudesta yhtiöstä.

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

Hallituksen valtuutukset

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

Hankittavien ja/tai pantiksi otettavien omien osakkeiden lukumäärä voi olla yhteensä enintään 6 338 500 osaketta, mikä vastaa noin 10:tä prosenttia yhtiön kaikista osakkeista. Omia osakkeita 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:tä prosenttia yhtiön kaikista osakkeista. Hallitus päättää kaikista osakeannin ja osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisen ehdoista. Osakeanti ja osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antaminen voi tapahtua osakkeenomistajien merkintäetuoikeudesta poiketen (suunnattu anti). Hallitus voi päättää yhtiön osakepohjaisista kannustinjärjestelmistä. Valtuutuksesta kuitenkin enintään 350 000 osaketta voidaan käyttää yhtiökokouksen tai hallituksen päättämien kannustinjärjestelmien toteuttamiseen. Valtuutus on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen 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 75 561 227. Osakkeet ovat samanlaisia ja kullakin osakkeella on yksi ääni yhtiökokouksessa. Yhtiön osakepääoma on 96 913 626,29 euroa. Yhtiön osakkeiden lukumäärä 31.3.2012 oli 63 385 044 osaketta. Osakemäärä nousi 81 347 osakkeella 26.4.2012 yhtiön osakepalkkiojärjestelmään kuuluville avainhenkilöille suunnatun maksuttoman osakeannin johdosta ja 18.6.2012 päättyneen merkintäetuoikeusannin myötä osakemäärä nousi vielä 12 088 836 uudella osakkeella sekä Technopoliksen 2007C optioilla merkityillä 6 000 osakkeella 28.11.2012. Osakeantien laimennusvaikutus oli yhteensä 19,2 %. Osakeannit toteutettiin yhtiön yhtiökokouksen 27.3.2012 hallitukselle antaman valtuutuksen perusteella.

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

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

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

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

Yhtiön hallitus päätti yhtiökokouksen 27.3.2012 antaman valtuutuksen perusteella 15.5.2012 merkintäetuoikeusannista ja laskea liikkeeseen enintään 12 088 836 uutta osaketta, joka vastaa noin 19,05 %:a 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 %:a tarjotuista osakkeista. Toissijaisessa merkinnässä merkittiin 8 470 366 osaketta, joista hyväksyttiin 214.116 osakkeen merkintä. Osakeanti merkittiin siten 168,3 %:sti.

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

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

Hallituksen käytettävissä olevat valtuutukset

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

Katsauskauden aikana toteutettujen osakeantien jälkeen hallitus voi päättää vielä enintään 506 817 uuden osakkeen antamisesta, yhtiön hallussa olevan oman osakkeen luovuttamisesta tai optio- ja

muiden erityisten oikeuksien antamisesta. Yhtiön hallitus ei ole käyttänyt valtuutusta omien osakkeiden hankkimiseksi ja/tai pantiksi ottamiseksi eikä yhtiön hallussa katsauskauden päättyessä ollut sen omia osakkeita.

Hallituksen voitonjakoesitys

Yhtiön voitonjakokelpoiset varat olivat tilikauden päättyessä 26 479 400 euroa. Hallitus ehdottaa jaettavaksi osinkoa 0,20 (0,20) euroa osaketta kohden eli yhteensä 15 112 245 euroa. Loppu ehdotetaan jätettäväksi voittovarojen tilille. Ehdotettu osinko on 50,6 % osakekohtaisesta tuloksesta ilman sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutosta ja niiden verovaikutuksia.

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

Vuoden 2013 yhtiökokous

Vuoden 2013 yhtiökokous järjestetään Oulussa 27.3.2013. Osakkeenomistaja voi tehdä kokouksessa päätösehdotuksia yhtiökokoukselle kuuluvissa ja asialistalla olevissa asioissa. Osakkeenomistaja voi ilmoittaa yhtiölle varsinaisen yhtiökokouksen asialistalle vaatimastaan asiasta perusteluineen tai päätösehdotuksineen 15.2. mennessä sähköpostitse osoitteeseen legal@technopolis.fi.

Katsauskauden jälkeisiä tapahtumia

25.1.2013 Technopolis ilmoitti myyneensä Innovation Mill -liiketoimintansa Open Innovation Management Oy:lle, jonka omistavat kaksi yhtiön entistä johtoryhmän jäsentä.

31.1.2012 osakkeenomistajien nimitystoimikunta ilmoitti esityksensä varsinaiselle yhtiökokoukselle hallituksen palkkioista ja jäsenistä.

12.2.2013 yhtiö tiedotti ostavansa Oulun Peltolasta kampuksen. Se sijaitsee Kontinkankaan kasvavan sairaala-, yliopisto- ja yritysalueen vieressä. Investoinnin koko on 31,7 milj. euroa. Monikäyttäjäympäristöksi sopivan kampuksen vuokrattava pinta-ala on noin 37 600 neliometriä ja se sisältää 800 autopaikan pysäköintitalon.

Tulevaisuuden näkymät

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

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

Vantaa 13.2.2013

TECHNOPOLIS OYJ

Hallitus

Lisätietoja:
Keith Silverang
Toimitusjohtaja
p. 040 566 7785

LIITTEET:

Tilinpäätöstiedote ja esitys löytyvät yhtiön internetsivuilta osoitteesta www.technopolis.fi. Pyyntö paperiversion lähettämistä voi esittää p. 046 712 0000/Technopolis info. Yhtiön vuosikertomus julkaistaan viikolla 10 yhtiön internet-sivuilla.

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

Taulukko-osio

Tilinpäätöstiedotteen laadintaperiaatteet ovat samat kuin vuoden 2011 tilinpäätöksessä. Tunnuslukujen laskentakaavat on saatavilla yhtiön internet-sivuilla. Vertailuvuoden osakekohtaiset tulos- ja taseluvut on kevään 2012 osakeannin myötä osakeantikorjattu.

Technopolis-konserni käyttää johdannaisinstrumentteja (pääosin koronvaihtosopimuksia) suojautuakseen 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. Konsernin voimassaolevat koronvaihtosopimukset täyttävät pääosin suojauslaskennan kriteerit. Käyvän arvon muutokset johdannaisinstrumenteissa, jotka eivät täytä suojauslaskennan vaatimuksia, kirjataan tuloslaskelmaan.

Yhtiö muuttaa vuoden 2013 alusta alkaen laskennallisten verojen kirjausperiaatetta IAS 8 -standardin 14 (b)-kohdan perusteella. Yhtiö arvioi realisoivansa kiinteistöyhtiöiden osakeomistukset myymällä omistamansa osakkeet. Kirjausperiaatteen muutoksen vaikutus kirjataan takautuvasti omaan pääomaan kertyneisiin voittovaroihin, ja sillä tulee olemaan vaikutus yhtiön omavaraisuusasteeseen. Kirjausperiaatteen muutos vaikuttaa myös tulevaisuudessa laskennallisten verojen kertymiseen ja omavaraisuusasteeseen.

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

Luvut ovat tilintarkastamattomia.

Technopolis-konserni:

LAAJA TULOSLASKELMA	10-12/ 2012	10-12/ 2011	1-12/ 2012	1-12/ 2011
Meur				
Liikevaihto	28,66	24,87	107,33	92,83
Liiketoiminnan muut tuotot 1)	0,69	0,56	1,71	1,22
Liiketoiminnan muut kulut	-13,91	-12,58	-53,29	-46,52
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos	0,28	0,59	-5,70	26,28
Poistot	-0,54	-0,48	-2,01	-1,83
Liikevoitto/-tappio	15,17	12,96	48,03	71,99
Rahoitustuotot ja -kulut	-3,97	-2,50	-13,55	-11,98
Tulos ennen veroja	11,20	10,45	34,48	60,01
Tuloverot	-2,70	1,19	-7,53	-11,22
Tilikauden tulos	8,50	11,64	26,95	48,80
Muut laajan tuloksen erät				
Muuntoerot	0,10	-0,03	0,94	-0,64
Myytavissä olevat rahoitusvarat	-0,02	0,00	0,02	0,05
Johdannaiset	-0,09	-0,60	-3,97	-4,39
Muihin laajan tuloksen eriin liittyvät verot	0,03	0,16	0,97	1,13
Tilikauden muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen	0,02	-0,47	-2,03	-3,86

Tilikauden laaja tulos yhteensä	8,51	11,17	24,92	44,94
---------------------------------	------	-------	-------	-------

Tilikauden tuloksen jakautuminen:

Emoyhtiön osakkeenomistajille	8,73	10,96	25,82	46,70
Määräysvallattomille	-0,24	0,68	1,13	2,10
	8,50	11,64	26,95	48,80

Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen:

Emoyhtiön osakkeenomistajille	8,75	10,48	23,79	42,84
Määräysvallattomille	-0,24	0,68	1,13	2,10
	8,51	11,17	24,92	44,94

Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos:

Tulos/osake, laimentamaton (EUR)	0,12	0,16	0,37	0,70
Tulos/osake, laimennusvaikutuksella oikaistu (EUR)	0,12	0,16	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	31.12.2012	31.12.2011
Pitkäaikaiset varat		
Aineettomat hyödykkeet	5,56	6,72
Aineelliset hyödykkeet	13,73	12,02
Valmiit sijoituskiinteistöt	956,52	843,78
Rakenteilla olevat sijoituskiinteistöt	57,56	61,70
Sijoitukset	12,51	12,21
Laskennalliset verosaamiset	2,74	2,57
Pitkäaikaiset varat	1048,62	938,99
Lyhytaikaiset varat	34,12	23,89
Varat yhteensä	1082,73	962,88

TASE, OMA PÄÄOMA JA VELAT

Meur	31.12.2012	31.12.2011
Oma pääoma		
Osakepääoma	96,91	96,91
Ylikurssirahasto	18,55	18,55
Muut rahastot	110,20	81,10
Muuntoerot	0,30	-0,64
Edellisten tilikausien voittovarot	121,67	87,42
Tilikauden tulos	25,82	46,70
Emoyhtiön osakkeenomistajien osuus	373,46	330,04
Määräysvallattomien omistajien osuus	16,07	13,13
Oma pääoma yhteensä	389,53	343,17

Velat

Pitkäaikaiset velat		
Korollinen vieras pääoma	499,69	468,84
Koroton vieras pääoma	0,32	1,04
Laskennalliset verovelat	49,73	45,97
Pitkäaikaiset velat yhteensä	549,74	515,85
Lyhytaikaiset velat		
Korollinen vieras pääoma	108,45	78,87

Koroton vieras pääoma	35,02	24,99
Lyhytaikaiset velat yhteensä	143,46	103,86
Velat yhteensä	693,21	619,71
Oma pääoma ja velat yhteensä	1082,73	962,88

KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA	1-12/	1-12/
Meur	2012	2011

Liiketoiminnan rahavirta		
Tilikauden tulos	26,95	48,80
Oikaisut:		
Sijoituskiinteistöjen arvonmuutokset	5,70	-26,28
Poistot	2,01	1,83
Osuus osakkuusyhtiöiden tuloksista		-0,03
Luovutusvoitot	-0,10	0,03
Muut oikaisut, joihin ei liity maksutapahtumaa	0,25	0,60
Rahoitustuotot ja -kulut	13,55	12,01
Verot	7,53	11,22
Käyttöpääoman muutos	1,04	-0,90
Saadut korot	0,16	0,18
Saadut osingot	0,01	0,01
Maksetut korot ja maksut	-10,28	-10,24
Muut rahoituserät liiketoiminnasta	-4,41	-2,40
Maksetut verot	-3,26	-4,35
Liiketoiminnan rahavirta	39,2	30,5
Investointien rahavirta		
Investoinnit muihin sijoituksiin	0,00	-0,01
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	-107,17	-98,13
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-8,25	-4,36
Myönnettyt lainat		-0,08
Lainasaamisten takaisinmaksut	0,02	0,13
Luovutustulot muista sijoituksista	0,05	0,41
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutustulot	0,10	0,16
Tytäryritysten hankinta	-0,66	
Ostetut osakkuusyhtiöosakkeet	-0,67	-0,72
Myydyt osakkuusyhtiöosakkeet		0,87
Investointien rahavirta	-116,58	-101,74
Rahoituksen rahavirta		
Pitkäaikaisten lainojen lisäys	96,33	113,32
Pitkäaikaisten lainojen vähennys	-58,24	-36,83
Maksetut osingot	-12,67	-10,77
Maksullinen osakeanti	32,65	
määräysvallattomien pääomansijoitus	1,81	0,78
Lyhytaikaisten lainojen muutos	20,88	12,87
Rahoituksen rahavirta	80,77	79,38
Rahavarojen muutos	3,35	8,10
Valuuttakurssien muutosten vaikutus	-0,18	-0,08
Rahavarat tilikauden alussa	12,51	4,49
Rahavarat tilikauden lopussa	15,68	12,51

OMAN PÄÄOMAN MUUTOSLASKELMA

Meur	Emoyrityksen omistajille kuuluva oma pääoma						
	Osak e pää- oma	Ylikurs- sira- hasto	Muut rahas- tot	Muunto- erot	Kerty- neet voittov- arat	Määräys- vallat- tomien omistajie n osuus	Oma pääoma yhteens ä
Oma pääoma 01.01.2011	96,9 1	18,55	84,22		97,67	10,25	307,60
Laaja tulos							
Tilikauden tulos					47,41	2,10	49,50
Muut laajan tuloksen erät							
Muuntoerot				-0,64			-0,64
Johdannaiset			-3,25				-3,25
Myytävissä olevat rahoitusvarat			0,04				0,04
Tilikauden laaja tulos yhteensä			-3,21	-0,64	47,41	2,10	45,64
Liiketoimet omistajien kanssa							
Osingonjako					-10,78		-10,78
Muut muutokset			0,09		-0,18	0,78	0,70
Liiketoimet omistajien kanssa			0,09		-10,95	0,78	-10,08
Oma pääoma 31.12.2011	96,9 1	18,55	81,10	-0,64	134,1 2	13,13	343,17
Oma pääoma 01.01.2012	96,9 1	18,55	81,10	-0,64	134,1 2	13,13	343,17
Laaja tulos							
Tilikauden tulos					25,82	1,13	26,95
Muut laajan tuloksen erät							
Muuntoerot				0,94			0,94
Johdannaiset			-3,00				-3,00
Myytävissä olevat rahoitusvarat			0,02				0,02
Tilikauden laaja tulos yhteensä			-2,98	0,94	25,82	1,13	24,92
Liiketoimet omistajien kanssa							
Osingonjako					-12,68		-12,68
Osakeanti			32,07				32,07
Tytäryhtiöomistusosuuksien muutokset 2)					0,08		0,08
Muut muutokset			0,01		0,15	1,81	1,97
Liiketoimet omistajien kanssa			32,08		-12,45	1,81	21,44
Oma pääoma 31.12.2012	96,9 1	18,55	110,2 0	0,30	147,4 9	16,07	389,53

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	10-12/ 2012	10-12/ 2011	1-12/ 2012	1-12/ 2011
Meur				
Liikevaihto				
Suomi	26,12	22,46	97,43	85,19
Venäjä	1,30	1,23	5,03	2,93

Viro	1,23	1,16	4,85	4,67
Kohdistamattomat	0,01	0,02	0,02	0,04
Yhteensä	28,66	24,87	107,33	92,83
Käyttökate				
Suomi	13,66	12,17	51,18	44,82
Venäjä	0,19	0,29	1,38	-0,23
Viro	0,83	0,68	3,15	3,13
Kohdistamattomat	0,76	-0,29	0,04	-0,18
Yhteensä	15,44	12,85	55,75	47,54
Varat				
Suomi			935,66	840,19
Venäjä			90,94	62,52
Viro			89,76	79,04
Eliminoinnit			-33,62	-18,87
Yhteensä			1082,73	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, realisoitumattomia valuuttakurssivoittoja ja -tappioita, sekä mahdollisia kertaluonteisia eriä, kuten luovutusvoittoja ja -tappioita. Lisäksi operatiivisessa tuloslaskelmassa esitetään näihin liittyvät verot ja laskennalliset verot sekä osuus määräysvallattomille

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

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

Technopolis-konserni				
OPERATIIVINEN TULOS				
Meur	10-12/ 2012	10-12/ 2011	1-12/ 2012	1-12/ 2011
Liikevaihto	28,66	24,87	107,33	92,83
Liiketoiminnan muut tuotot	0,51	0,52	1,30	1,12
Liiketoiminnan muut kulut	-13,91	-12,56	-53,28	-46,49
Poistot	-0,54	-0,48	-2,01	-1,83
Liikevoitto/-tappio	14,73	12,35	53,33	45,64
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-2,30	-3,83	-13,03	-12,84
Tulos ennen veroja	12,43	8,51	40,31	32,79
Verot operatiivisista eristä	-2,56	0,69	-9,24	-5,23
Määräysvallattomien osuus	0,16	-0,68	-1,21	-2,10
Tilikauden operatiivinen tulos	10,04	8,52	29,86	25,47
EI-OPERATIIVINEN TULOS				
Kertaluonteiset erät	0,17	0,02	0,40	0,07
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos	0,28	0,59	-5,70	26,28
Liikevoitto/-tappio	0,45	0,61	-5,30	26,36

Rahoitusinstrumenttien käyvän arvon muutos	-1,68	1,33	-0,53	0,87
Tulos ennen veroja	-1,23	1,94	-5,83	27,22
Verot ei-operatiivisista eristä	-0,15	0,50	1,71	-5,99
Määräysvallattomien osuus	0,08		0,08	
Tilikauden ei-operatiivinen tulos	-1,30	2,44	-4,04	21,23
Tilikauden tulos yhteensä	8,73	10,96	25,82	46,70
Osakekohtainen tulos, laimennettu 3)				
Operatiivisesta tuloksesta	0,14	0,13	0,43	0,38
Ei-operatiivisesta tuloksesta	-0,02	0,04	-0,06	0,32
Tilikauden tuloksesta	0,12	0,16	0,37	0,70

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

TUNNUSLUVUT	1-12/ 2012	1-12/ 2011
Liikevaihdon muutos, %	15,6	14,4
Liikevoitto/-tappio / liikevaihto, %	44,8	77,5
Koronmaksukyky	4,5	3,7
Omavaraisuusaste, %	36,2	35,8
Luototusaste, %	59,5	60,0
Henkilöstö konserniyhtiöissä keskimäärin tilikauden aikana	178	158
Bruttoinvestoinnit taseen varoihin, milj. euroa	115,8	105,3
Sijoituskiinteistöjen nettovuokratuotto, % 4)	7,8	7,8
Taloudellinen vuokrausaste, %	95,3	95,1
Tulos/osake		
laimentamaton, euroa	0,37	0,70
laimennettu, euroa	0,37	0,70
Liiketoiminnan rahavirta/osake, euroa	0,56	0,46
Oma pääoma/osake, euroa	4,94	4,96
Osakkeiden (osakeantioikaistu) lukumäärä keskimäärin		
laimentamaton	69 913 841	66 586 727
laimennettu	70 146 318	66 767 124
Osakkeiden (osakeantioikaistu) lukumäärä vuoden lopussa	75 561 227	66 586 727
P/E-luku	10,21	4,55
Osinko / osake, euroa 5)	0,20	0,20
Osinko tuloksesta, %	54,15	27,15
Efektiivinen osinkotuotto, %	5,31	5,97
MUUT TUNNUSLUVUT		
Osakkeiden markkina-arvo 31.12., milj. eur	284,87	212,34
Osakkeiden vaihto, kpl	18 994 144	30 084 022
Osakkeiden vaihto keskimääräisestä lukumäärästä, %	27,17	47,46
Kurssit, euroa		
Ylin kurssi	4,07	4,42

Alin kurssi	2,93	2,61
Keskikurssi	3,60	3,59
Kurssi 31.12.	3,77	3,35

4) Luku ei sisällä kesken vuotta käyttöön otettuja ja hankittuja kiinteistöjä.

5) Osingonjakoehdotus 2012

SIJOTUSKIINTEISTÖJEN KÄYVÄN ARVON MUUTOS	10-12/2012	10-12/2011	1-12/2012	1-12/2011
Käyvän arvon muutos, Suomi	5,42	0,42	-6,34	15,45
Käyvän arvon muutos, Venäjä	0,44	2,99	1,64	4,67
Käyvän arvon muutos, Viro	-0,46	0,79	0,04	2,45
Käyvän arvon muutos	5,41	4,20	-4,66	22,57
Muutokset sijoituskiinteistöjen hankintamenoissa tilikaudella	-7,31	-7,93	-10,70	-9,21
Käyvän arvon muutos rakenteilla olevista kohteista	2,17	4,31	9,65	12,93
Sijoituskiinteistöjen arvonmuutoksen tulosvaikutus	0,28	0,59	-5,70	26,28

VASTUUSITOUMUKSET

Meur	31.12.2012	31.12.2011
Panttaukset ja takaukset omasta velasta		
Kiinteistökiinnitykset	605,62	472,49
Pantatut kiinteistöosakkeet ja sijoituskiinteistöt	201,53	208,24
Muut takausvastuut	53,53	60,87
Leasingvastuut, koneet ja kalusto	5,25	4,30
Hankevastuut	0,18	0,18
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset		
Nimellisarvot	190,38	169,96
Käyvät arvot	-9,02	-3,87

Kiinteistöinvestointien arvonlisäveron tarkistusvastuu

Vuosi	10 vuoden tarkistuskausi					Yhteensä
	2008	2009	2010	2011	2012	
Kiinteistöinvestointimeno (netto)	58,1	33,3	38,9	37,7	81,8	249,7
Kiinteistöinvestoinnin alv	12,8	7,3	8,4	8,7	18,8	56,0
Vuotuinen osuus investoinnin alv:sta	1,3	0,7	0,8	0,9	1,9	5,6
Vähennetty alv	12,7	7,3	8,6	8,6	18,5	55,7
Vuotuinen osuus vähennyksestä alv:sta	1,3	0,7	0,9	0,9	1,9	5,6
Jäljellä tarkistuskauteen sisältyviä vuosia	5	6	7	8	9	
Palautuksen alainen määrä vähennyksestä 31.12.2012	6,4	4,4	6,0	6,9	16,7	40,3
Tarkistusvastuu 31.12.2012						40,3
Tarkistusvastuu 31.12.2011						27,0
Muutos						13,3