

**Technopolis Oyj: Technopolis-konsernin tilinpäätöstiedote vuodelta 2010****Pääkohdat vuodelta 2010 verrattuna edelliseen vuoteen**

- liikevaihto nousi 81,2 milj. euroon (76,4 milj. euroa)
- käyttökate nousi 41,4 milj. euroon (40,0 milj. euroa)
- liikevoitto nousi 43,0 milj. euroon (2,3 milj. euroa)
- sisältäen 2,7 milj. euroa (-37,1 milj. euroa) sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutosta
- tulos ennen veroja oli 33,6 milj. euroa (-9,4 milj. euroa)
- taloudellinen vuokrausaste oli 94,4 % (94,4 %)
- konsernin omavaraisuusaste oli 37,4 % (37,3 %)
- tulos/osake laimentamaton oli 0,38 euroa (-0,13) ja laimennettu 0,38 euroa (-0,13 euroa)
- hallituksen osingonjakoehdotus on 0,17 euroa/osake (0,15 euroa/osake)

**Toimitusjohtaja Keith Silverang:**

"Vuonna 2010 Suomen toimintaympäristömarkkinat elpyivät, mikä on näkynyt Technopoliksen toisen vuosipuoliskon nousujohteisessa suorituksessa mm. vuokrausasteen nousuna. Panostuksemme asiakaspalveluun, kustannustehokkuuteen ja kasvuvalmiuteen mahdollistivat kannattavan kasvun vuoden aikana ja loivat hyvän pohjan kasvun jatkumiselle vuonna 2011.

Vuoden toisella puoliskolla vuokrausasteet kohosivat 1,6 prosenttiyksikköä ja taloudellinen vuokrausaste oli vuoden lopussa 94,4 % (94,4 %). Kannattavaa kasvua haettiin sekä uudisrakentamisella että yrityskaupoin. Vuoden aikana Suomessa oli rakenteilla toimitiloja noin 60.000 kerrosneliometriä pääkaupunkiseudulla, Kuopiossa ja Tampereella. Tampereen Yliopistonrinne ja Kuopion Viestikatu valmistuivat.

Technopolis Pulkovo Pietarissa on avattu ja otetaan käyttöön vaiheittain. Esivuokrausaste oli katsauskauden päättyessä 65 prosenttia.

Technopolis Ülemiste tytäryrityksen perustaminen Tallinnaan saatiin päätökseen 7.10.2010 ja toiminnot ovat käynnistyneet sujuvasti. Taloudellinen vuokrausaste Virossa oli katsauskauden päättyessä 93,5 % ja toiminta on kannattavaa.

Katsauskauden päättymisen jälkeen tammikuussa käynnistettiin Jyväskylässä Innova 2:n rakentaminen neliömäärältään 9.200 m<sup>2</sup> ja kokonaisinvestoinniltaan 19,8 milj. euroa. Tämän tiedotteen julkaisupäivänä hallitus päätti käynnistää Tampereen Yliopistorinteen toisen vaiheen. Investointi on noin 22,5 milj. euroa sisältäen parkkihallin, ja toimistotilojen vuokrattava ala on noin 7.900 neliometriä.

Vuoden 2010 aikana saatoimme loppuun keskeiset sisäiset kehitysohjelmat, joiden tarkoituksena on luoda monistettava alusta konsernin kansainväliselle kasvulle. Etsimme aktiivisesti hyviä investointikriteerit täyttäviä kohteita.

**Toimintaympäristö Suomessa, Pietarissa ja Tallinnassa**

Suomen talous on ollut hyvässä nousussa koko vuoden 2010 lukuun ottamatta ensimmäistä vuosineljänneistä. Ennusteet vuoden 2010 talouskasvusta vaihtelevat 2,1 – 3,7 %:n välillä. Lokakuun loppuun mennessä vienti on noussut 16 % edellisen vuoden vastaavaan ajanjaksoon verrattuna (Catella 31.12.2010). Sampo pankki arvioi Suomen kokonaistuotannon kasvavan 3,3 % 2010 ja 2,8 % kuluvana vuonna (Sampo Pankki, Suhdanteet ja rahoitusmarkkinat Q4, 14.12.2010).

Talouden käänne positiiviseen suuntaan on pysäyttänyt toimitilamarkkinan laskun, mikä näkyy mm. siten, että pääkaupunkiseudulla on käynnistetty jo viitisentoista toimistorakennushanketta ja rakenteilla on 100.000 kerrosneliometriä toimistotilaa (Catella 31.12.2010). Kasvukeskusten tilanne toimistovuokramarkkinoilla vaihtelee kaupungeittain. Suotuisin vuokrausnäkyminen kasvukeskuksista on Jyväskylän toimitilamarkkinoilla ja Oulun liiketilamarkkinoilla (Pohjola, Kiinteistösijoitus 13.1.2011).

Pietarin toimistomarkkinoiden vajaakäyttöaste on laskenut vuoden 2010 kuluessa noin 19,7 %:n tasolle (Jones Lang LaSalle, St. Petersburg City Profile 10/2010). Kysynnän ja tarjonnan odotetaan tasapainottuvan vähittäin vuoden 2012 loppuun mennessä. Toimistokiinteistöjen vuokrataso on pysynyt vakaana vuoden 2010. Vuokratason ei odoteta nousevan vuoden 2011 aikana olennaisesti. (Jones Lang LaSalle, St. Petersburg, Office market, Q3/2010.)

Hyvillä paikoilla sijaitsevien, hyvien liikenneyhteyksien piirissä olevien, korkealaatuisten ja korkealla käyttöasteella olevien kohteiden tuottovaatimusten odotetaan alenevan Pietarin Pulkovon alueella nykyiseltä 12,0 – 12,5 %:n tasolta 10,0 - 10,5 %:iin vuoden 2012 alkuun mennessä (Jones Lang LaSalle Q4-2010).

Viron talous erottuu positiivisesti muusta Baltiasta ja euroon liittyminen on lisännyt kansainvälisten sijoittajien kiinnostusta Viron markkinaan. Tallinnan kiinteistömarkkinoiden luottamusindikaattorin mukaan tilanne on säilynyt suotuisana mutta odotukset markkinalla ovat vaihtelevat. Seuraavan kolmen kuukauden aikana lähes puolet toimialan yrityksistä uskoo pystyvänsä kasvattamaan myyntiä ja samanaikaisesti joka kahdeksas ennustaa kysynnän laskua. Keskimääräinen vajaakäyttöaste A-luokan toimistojen osalta on laskenut ja vuokrataso on hieman noussut vuoden 2010 kuluessa. Kysyntää on erityisesti alle sadan neliömetrin toimistotiloista. (Colliers, December 2010.)

## Liiketoiminta

Technopolis-konsernilla on kolme maantieteellisiin yksiköihin pohjautuvaa toimintasegmenttiä: Suomi, Venäjä ja Viro. Segmenttijako perustuu konsernin vallitsevaan sisäiseen raportointiin sekä konsernin liiketoimintojen organisointiin.

Toisen vuosipuoliskon aikana innovaatioympäristöjen kysyntä on elpynyt Technopoliksen toiminta-alueilla ja konsernin taloudellinen vuokrausaste on noussut hyvälle tasolle ollen 94,4 % vuoden 2010 lopussa (30.6.2010 92,8 %, 30.9.2010 93,7 % ja 31.12.2009 94,4 %). Konsernin taloudelliseen vuokrausasteeseen 31.12.2010 sisältyy myös ensimmäistä kertaa Viron tytäryhtiön sopimuskanta.

Vuoden 2010 jälkimmäisellä puoliskolla kilpailutilanne Suomen kasvukeskuksissa on vakiintunut. Yhtiön vuokrausasteet ovat edelleen toimistovuokramarkkinan keskimääräisiä vuokrausasteita korkeammat kaikissa kasvukeskuksissa. Pietarissa Technopolis Pulkovon teknologiakeskuksen vuokrausaste on noussut ja ensimmäiset vuokralaiset ovat muuttaneet tiloihin.

Tallinnan yksikkö aloitti toimintansa 7.10.2010 ja liiketoiminta on käynnistynyt suunnitellusti.

Konsernin taloudelliset vuokrausasteet 31.12.2010:

Taloudellinen vuokrausaste	Q4-2010	Q4-2009
Konserni	94,4 %	94,4 %
Suomi	94,5 %	94,4 %
Oulu	91,7 %	93,5 %
Pääkaupunkiseutu	98,0 %	95,7 %
Jyväskylä	94,6 %	91,0 %
Kuopio	96,3 %	96,6 %
Lappeenranta	94,4 %	93,4 %
Tampere	96,1 %	96,8 %
Viro	93,5 %	-

Technopolis Pulkovon (Pietari) käyttöönotto vuokraustoimintaan tapahtuu asteittain ensimmäisellä vuosipuoliskolla 2011, minkä jälkeen kohde vaikuttaa konsernin taloudelliseen vuokrausasteeseen.

Konsernin katsauskauden liikevaihto oli 81,2 milj. euroa (76,4 milj. euroa vuonna 2009), jossa oli kasvua 6,3 %. Liikevaihto sisältää 2,0 milj. euroa kertaluonteisia korvauksia. Liikevaihdosta ilman kertaluonteisia eriä 85,8 % (84,9 %) muodostui vuokratuotoista ja 14,2 % (15,1 %) palvelutuotoista. Vertailukelpoisten kohteiden vuokratuotot laskivat 1,8 % vertailuvuotta matalammasta vuokrausasteesta johtuen. Vertailukelpoisten kohteiden vuokratuottojen kehitys on laskettu vertaamalla vuoden 2010 vuokratuottoja vuoden 2009 vastaavaan. Jotta luvut ovat vertailukelpoisia, ne eivät sisällä kesken vuotta 2010 käyttöönotettuja ja hankittuja kiinteistöjä.

Konsernin käyttökate oli 41,4 milj. euroa (40,0 milj. euroa), jossa kasvua 3,6 %. Käyttökatteeseen sisältyy 2,0 milj. euroa kertaluonteisia korvauksia. Käyttökateen suhteellinen heikentyminen johtui taloudellisen

vuokrausasteen keskimääräisestä alenemisesta vuoden aikana ja panostuksesta kansainväliseen laajentumiseen ja sisäisiin kehitysohjelmiin. Toimitilaliiketoiminnan käyttökateprosentti ylittää 55 % ja palveluliiketoiminnan 10 %. Palvelutoiminta auttaa ylläpitämään kilpailijoita korkeampia vuokrausasteita ja sitouttamaan asiakkaat Technopoliksen toimitiloihin. Palvelukonsepti monistetaan myös Viroon.

Konsernin liikevoitto oli 43,0 milj. euroa (2,3 milj. euroa). Liikevoiton kasvu johtuu sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutoksesta, joka oli 2,7 milj. euroa (-37,1 milj. euroa). Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos ei vaikuta konsernin liikevaihtoon, käyttökatteeseen tai kassavirtaan.

Konsernin nettorahoituskulut olivat 9,4 milj. euroa (11,8 milj. euroa). Konserni on pidentänyt lainojensa korkosidonnaisuusajaa koronvaihtosopimuksilla. Konsernin tulos ennen veroja oli 33,6 milj. euroa (-9,4 milj. euroa).

Konsernin operatiivinen tulos oli 20,9 milj. euroa (21,7 milj. euroa), jossa laskua 3,3 %. Operatiivisessa tuloksessa esitetään yhtiön tilikauden tulos huomioimatta tilikauden aikaisia sijoituskiinteistöjen ja rahoitusinstrumenttien käyvän arvon muutoksia, mahdollisia kertaluonteisia eriä sekä edellä mainittuihin eriin liittyviä verovaikutuksia. Operatiivisen tuloksen lasku johtuu taloudellisen vuokrausasteen keskimääräisestä alenemisesta vuoden aikana ja panostuksesta kansainväliseen laajentumiseen ja sisäisiin kehitysohjelmiin.

Taseen loppusumma oli 827,6 milj. euroa (706,1 milj. euroa), jossa oli kasvua 17,2 %. Konsernin omavaraisuusaste kauden lopussa oli 37,4 % (37,3 %).

Konsernin sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli kauden lopussa 727,7 milj. euroa (596,7 milj. euroa) ja rakenteilla olevien sijoituskiinteistöjen 54,1 milj. euroa (51,1 milj. euroa). Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutoksen tulosvaikutus katsauskaudella oli 2,7 milj. euroa (vuonna 2009 -37,1 milj. euroa). Käyvän arvon muutokseen sisältyy markkinoiden tuottovaatimuksen lievästä laskusta johtuvaa arvon nousua. Venäjän markkinoiden kehitykseen liittyy epävarmuutta, mikä on huomioitu rakenteilla olevan kiinteistön käyvässä arvossa.

Sijoituskiinteistöjen ja keskeneräisten kiinteistöjen nettotuottovaatimuksena käytetään kahden ulkopuolisen arvioitsijan antamien aluekohtaisten nettotuottovaatimusten vaihteluvälien keskiarvoa. Keskimääräinen kiinteistöjen nettotuottovaatimus konsernissa 31.12.2010 oli 7,99 % (31.12.2009 8,07 %). Käyvän arvon laskennan keskimääräisenä kymmenen vuoden vuokrausasteena on käytetty 95,7 %. Konsernin tavoitteet toteutuvasta vuokrausasteesta ovat tätä korkeammat. Konsernin vuosien 2001 – 2010 keskimääräinen vuokrausaste on ollut 96,7 %.

Konsernin vuokrattava pinta-ala oli kauden lopussa yhteensä 527.800 kerrosneliometriä (453.600 kerrosneliometriä 31.12.2009) ja rakenteilla oli 66.300 kerrosneliometriä. Konsernin taloudellinen vuokrausaste kauden lopussa oli 94,4 % (94,4 %). Konsernin taloudellinen vuokrausaste vuonna 2010 oli keskimäärin 93,7 % ja vuonna 2009 keskimäärin 94,6 %. Taloudellinen vuokrausaste kuvaa kiinteistöistä saatujen vuokratuottojen prosentuaalista osuutta vuokrattujen tilojen vuokran ja vapaana olevien tilojen arvioidun markkinavuokran yhteismäärästä. Konsernin vuokrasopimuskanta oli kauden lopussa 135,3 milj. euroa (118,3 milj. euroa).

Konsernin kiinteistöjen maantieteellisesti hajautettu Oulun seudulle, pääkaupunkiseudulle, Jyväskylään, Kuopioon, Lappeenrantaan ja Tampereelle sekä Venäjälle Pietariin ja Viroon Tallinnaan. Konsernin yhdenkään asiakkaan osuus liikevaihdosta ei ylitä 6,0 %. Konsernilla on yhteensä noin 1.300 asiakasta, jotka toimivat useilla eri toimialoilla.

Sijoituskiinteistöt 31.12.2010	Käypä arvo milj.euroa	Nettotuotto- vaade %	m2
Suomi	658,4	8,00 %	448.300
Oulu	236,4	8,40 %	192.900
Pääkaupunkiseutu	161,6	6,90 %	74.700
Jyväskylä	70,4	8,30 %	47.100
Kuopio	78,2	8,30 %	53.900
Lappeenranta	29,4	8,90 %	27.300
Tampere	82,4	7,50 %	52.400
Venäjä, Pietari (tontti)	7,1		
Viro, Tallinna (omistusosuus 51 %)	62,2	8,80 %	70.000

Konsernin sijoituskiinteistöt yhteensä	727,7	8,00 %	518.300
Rakenteilla olevat sijoituskiinteistöt *	54,1	useita	66.300
Muut kiinteistöt (osakkeet ja osuudet)			9.500

\* Rakenteilla olevat sijoituskiinteistöt on arvostettu käypään arvoon ja kirjattu keskeneräisiin tilinpäätöshetken valmiusasteen perusteella.

Osana kansainvälistymistavoitteita Technopolis -konserni analysoi jatkuvasti mahdollisia tulevia kasvukohteita Euroopassa. Keskeisinä kriteereinä analyyseissä on ollut innovaatioympäristön kasvupotentiaali, riittävä aloittamisen mittakaava, liiketoiminnan nopean positiivisen kassavirran saavuttaminen, mahdollisuudet kasvaa yritysoston jälkeen sekä ostettavan kohteen ja asiakaskannan soveltuvuus Technopoliksen toimitilat ja palvelut yhdistävään konseptiin.

## Merkittävimmät investoinnit ja kehityshankkeet

Vuonna 2010 valmistuneet hankkeet:

	Alue	m2	milj. euroa	Nettotuotto-vaade	Valmistunut
Yliopistonrinne 1. vaihe (1)	Tampere	12.000	32,3	6,95	5/2010
Viestikatu 2. vaihe	Kuopio	5.850	8,9	8,30	10/2010

(1) 130 autopaikkaa rakenteissa

Rakenteilla 31.12.2010 olevat hankkeet:

	Alue	m2	milj. euroa	Vuokrausaste 31.12.2010	Nettotuotto-vaade	Valmistuu
Pulkovo 1. vaihe (2)	Pietari	24.100	52,3	65,0	11,75	Q2/2011
Finn-Medi kampus						
(3)	Tampere	12.900	29,6	90,9	7,35	11/2011
Ruoholahti 2 (4)	Helsinki	9.900	27,7	14,4	6,65	5/2012
Hermia 15 B (5)	Tampere	4.850	10,8	54,0	7,40	1/2012
Helsinki-Vantaa 5, osa 2	Pääkaupunki-seutu	2.700	6,0	75,0	7,00	5/2011

(2) Sisältää tontin. Valmistuminen viittaa käyttöönottoluvan saantiin.

(3) 43 autopaikkaa rakenteissa

(4) ja (5) Sisältää autopaikoituksen

Technopolis Pulkovon ensimmäinen vaihe Pietarissa sai valtiollisen Pietarin rakennustarkastusviraston käyttöönottoluvan syyskuussa. Käyttöönottolupa mahdollistaa lopullisten virallisesti pätevien vuokrasopimusten solmimisen asiakkaiden kanssa. Kohde ei ole vielä täysin valmis eikä sitä ole vastaanotettu urakoitsijalta. Rakennuksen käyttöönotto vuokraustoimintaan tapahtuu asteittain ensimmäisellä vuosipuoliskolla 2011, minkä jälkeen kohde vaikuttaa konsernin taloudelliseen vuokrausasteeseen. Ensimmäisestä vaiheesta on vuokrattu esisopimuksin 65,0 %. Pulkovo on menestynyt hyvin Pietarin A-luokan toimistokohteiden joukossa, kun tarkastellaan vuokratilain kehitystä. Pietarin yhtiöön on katsauskauden loppuun mennessä sitoutunut varoja 47,9 milj. euroa.

Technopolis rakentaa hyvinvointipalveluiden ja terveysteknologian kampuksen Finn-Medin alueelle Tampereelle. Alueelle sijoittuvat Pirkanmaan sairaanhoitopiirin kuntayhtymän (PSHP) Silmäkeskus, Norlandia Care Oy:n potilashotelli sekä muille toimijoille tarkoitettua toimistotilaa. Noin 84 % tiloista on vuokrattu pitkäaikaisin vuokrasopimuksin Silmäkeskukselle ja potilashotellille. Rakenteilla olevan kampuksen vuokrausaste on 90,9 %.

Katsauskauden lopussa Technopoliksella oli rakenteilla toimistotiloja myös pääkaupunkiseudulla Helsinki-Vantaalla ja Ruoholahdessa sekä Tampereella Hermiassa. Hankkeet laajentavat jo olemassa olevia keskuksia.

Technopoliksen toiminta laajeni Viroon, kun Technopolis Oyj:n tytäryhtiö Technopolis Baltic Holding AS ja tällinnalainen Smart City Group AS sekä sen tytäryhtiö Ülemiste City AS allekirjoittivat 7.10.2010 yhteisyhteyden perustamisasiakirjat ja toteuttivat osakekaupan.

Technopoliksen investointi perustettuun Technopolis Ülemiste –yhtiöön oli 10,04 miljoonaa euroa. Lisäksi maksetaan 0,5 miljoonan euron lisäkauppahinta, mikäli yhteisyritys saavuttaa sovitut tavoitteet seuraavan kahden vuoden aikana. Technopolis-konsernin omistus Technopolis Ülemistestä on 51 % ja Smart City Group As omistaa loput 49 % tytäryhtiönsä Ülemiste City AS:n kautta.

Technopolis Ülemistessä on vuokrattavia tiloja noin 70.000 neliometriä, josta noin 46.000 neliometriä on nykyaikaista toimistotilaa. Yhtiöllä on myös noin 150.000 neliometriä toimistotilojen rakennusoikeutta. Technopolis Ülemisten yritysarvo on 63,0 miljoonaa euroa ja korollisten lainojen kokonaismäärä noin 41,4 miljoonaa euroa. Perustetun Technopolis Ülemisten vuotuinen pro forma liikevaihto on 4,5 miljoonaa euroa ja käyttökate 3,6 miljoonaa euroa. Pro forma tiedot on laskettu perustettuun yhtiöön siirtyneen vuokrasopimuskannan perusteella. Technopolis Ülemisten osuus Tallinnan koko toimistokannasta on arviolta noin 10 %.

Technopoliksen tarkoituksena on myydä innovaatiokeskustoimintaan sopimattomia ja ydinliiketoimintaan kuulumattomia kiinteistöjä tulevaisuudessa.

Valmisteilla olevat hankkeet:

	Status	Alue	m2	Arvioitu aloitus
Pulkovo 2	Suunnittelu	Pietari	22.400	2011 - 2012
Technopolis Ülemiste	Suunnittelu	Tallinna	7.500	2011
Viestikatu 2B	Suunnittelu	Kuopio	3.600	2011

## Strategia

Strategian mukaan Technopolis pyrkii toimimaan vuonna 2015 parhaissa tietointensiivisissä kaupungeissa Suomessa, Venäjällä, Virossa ja 2-3 muussa maassa. Konserni pyrkii kasvattamaan liikevaihtoaan keskimäärin 10 % vuosittain. Tavoitteena on, että vuonna 2015 liikevaihdosta 25 % tulee Suomen ulkopuolelta. Kasvu pyritään toteuttamaan sekä orgaanisen kasvun että yritysostojen avulla. Konsernin omavaraisuusastetavoite on vähintään 35 %.

## Rahoitus

Technopoliksen nykyiset luottolimiitit riittävät rahoittamaan kaikki päätetyt investoinnit. Katsauskauden päättyessä Technopoliksella oli käytettävissä nostamattomia, sitovia luottolimiittejä 219,0 milj. euroa ja rahavaroja 4,5 milj. euroa. Luottolimiiteistä 108,0 milj.euroa koostuu yritystodistusohjelmista, 100,8 milj.euroa lainalimiitistä ja 10,2 milj.euroa shekkilimiitistä. Käytettävissä olevien lainalimiittien nostaminen edellyttää vakuusjärjestelyjä. Katsauskauden päättyessä Technopoliksella oli liikkeellä 12,0 milj. euron arvosta yritystodistuksia.

Technopolis toteutti suunnatun osakeannin rajoitetulle joukolle suomalaisia ja kansainvälisiä institutionaalisia sijoittajia toukokuun puolivälin jälkeen. Osakeannissa merkittiin kaikki tarjotut 5.700.000 osaketta. Merkintähinta oli 3,40 euroa osakkeelta ja annilla kerättiin pääomaa bruttomäärältään noin 19,4 milj. euroa.

Osakeannilla oli painava taloudellinen syy, koska sen tarkoituksena on vahvistaa yhtiön pääomarakennetta, rahoittaa yhtiön investointisuunnitelman mukaisia investointeja ja tukea yhtiön kasvua.

Konsernin nettorahoituskulut olivat 9,4 milj. euroa (11,8 milj. euroa). Konsernin koronmaksukyky (interest coverage ratio) oli 4,9 (3,8). Koronmaksukyky kuvastaa käyttökateen ja suoriteperusteisten korkokulujen suhdetta.

Konsernin taseen loppusumma oli 827,6 milj. euroa (706,1 milj. euroa), josta vierasta pääomaa oli 520,0 milj. euroa (444,2 milj. euroa). Konsernin omavaraisuusaste oli 37,4 % (37,3 %). Konsernin nettovelkaantumisaste oli kauden lopussa 147,4 prosenttia (146,7 %). Konsernin oma pääoma/osake oli 4,69 euroa (4,57 euroa).

Konsernin korollisten velkojen määrä kauden lopussa oli 457,9 milj. euroa (388,7 milj. euroa) ja lainapääomilla painotettu laina-aika oli 8,8 vuotta (10,3 vuotta). Korollisten velkojen keskiporko 31.12.2010 oli 2,42 % (2,47 %). Kauden lopussa korollisista veloista 67,5 % (75,4 %) oli vaihtuvakorkoisia lainoja ja 32,5 % (24,6 %) kiinteään korkoon sidottua.

Technopolis on varautunut mahdolliseen korkotason nousuun lisäämällä koronvaihtosopimusten määrää ja vähentämällä alle 12kk:n markkinakorkosidonnaisuutta. Yhden prosenttiyksikön rahamarkkinakorkojen muutos muuttaisi korkokuluja vuositasolla 2,3 milj. euroa.

Konsernin luototusaste (loan to value) eli korollisten velkojen suhde sijoituskiinteistöjen ja rakenteilla olevien kiinteistöjen käypiin arvoihin oli 58,0 % (59,1 %).

Konsernilla on korollisia lainoja rahoituslaitoksilta 457,9 milj. euroa, joista 185,5 milj. euroon sisältyy omavaraisuusasteeseen, lainanhoitokyvyn tai luototusasteeseen liittyviä kovenanteja.

Lainanhoitokyvyn ja luototusasteen kovenantti sisältyy Technopolis Ülemisten (omistus 51 %) 41,4 milj.euron lainoitukseen. Ko. lainamäärän osalta tytäryhtiön lainanhoitokyvyn tulee olla vähintään 1,1 ja luototusasteen enintään 70 %. Mikäli kovenanttiasoja ei saavuteta, luotonantaja voi irtisanoa lainan.

Omavaraisuusasteeseen liittyviä kovenanteja sisältyy 144,1 milj.euroon lainoja. Omavaraisuusasteen heikentyminen voi johtaa näissä luotoissa korkeampaan korkomarginaalitasoon tai ennenaikaiseen takaisinmaksuun. Marginaalit eräissä lainoissa ja pankkitakauksissa voivat nousta omavaraisuusasteen (OVA) laskiessa. Mahdolliset marginaalimuutokset tulevat voimaan kunkin lainan sopimusehtojen mukaan.

Mikäli konsernin omavaraisuusaste tilinpäätöspäivänä olisi ollut 35 % ja omavaraisuuteen liittyvien kovenanttien oletettaisiin astuvan voimaan välittömästi, olisi vaikutus konsernin korkokuluihin ollut 0,1 milj. euroa. Vastaavasti omavaraisuusasteen ollessa 33 % tai sen alle olisi vaikutus konsernin korkokuluihin ollut 0,4 milj.euroa.

Euroopan Investointipankin myöntämien lainojen, määrältään 83,7 milj. euroa, vakuutena on 86,0 milj. euron pankkitakaukset. Näistä pankkitakauksista 21,0 milj. euroa erääntyy vuoden 2013 loppuun mennessä ja niitä pyritään jatkamaan. Näiden pankkitakausten uusimisten yhteydessä marginaalien muutokset ovat mahdollisia.

Katsauskautta seuraavan 12 kuukauden aikana olemassa olevista korollisista veloista erääntyy maksettavaksi 48,0 milj. euroa.

Technopolis Pulkovon ensimmäisen vaiheen rahoitus on hoidettu EBRD:n 31,6 milj. euron lainalla sekä emoyhtiön sijoituksilla omaan pääomaan. EBRD:n lainasta oli katsauskauden päättyessä nostettu 15,8 milj. euroa.

## **Organisaatio ja henkilöstö**

Technopolis Oyj:n toimitusjohtajana toimii Keith Silverang, MBA. Silverang on Yhdysvaltain ja Suomen kansalainen. Hänellä on perustutkinto Bostonin yliopistosta ja MBA-tutkinto Helsingin kaupakorkeakoulusta. Yhtiön varatoimitusjohtajana toimii Reijo Tauriainen.

Technopolis Oyj:n organisaatiota päätettiin muuttaa elokuussa. Organisaatiomuutokset astuivat voimaan lokakuussa 2010. Johtoryhmään kuuluvat toimitusjohtaja Keith Silverang, talousjohtaja Reijo Tauriainen, Satu Eskelinen, Marko Järvinen, Kari Kokkonen ja Jukka Rauhala.

Joulukuussa Technopoliksen kansainvälisten toimintojen johtajaksi ja johtoryhmän jäseneksi 14.2.2011 alkaen nimitettiin oikeustieteen kandidaatti ja Master of Laws, Sami Juutinen. Viimeisen kymmenen vuoden ajan hän on toiminut Kone-konsernissa useissa tehtävissä - viimeisimpänä Koneen Lähi-idän huoltoliiketoiminnasta ja liiketoiminnan kehityksestä vastaavana johtajana.

Technopoliksen operatiivinen organisaatio käsittää kolme yksikköä; Suomi, Venäjä ja Viro. Konsernin organisaatiossa on lisäksi matriisitoiminnot konsernin kiinteistökehityksen, yrityspalveluiden, yrityskehityksen sekä konsernin tukitoimintojen toteuttamiseksi.

Tilikaudella konsernin palveluksessa oli keskimäärin 135 (152) henkilöä. Toimitilaliiketoiminnassa työskenteli 66 (61) henkilöä, yrityspalveluissa 35 (34) henkilöä ja kehityspalveluissa 34 (57) henkilöä. Katsauskauden lopussa konsernin henkilöstömäärä oli 134 (151).

Technopolis Oyj noudattaa Arvopaperimarkkinayhdistys ry:n 1.10.2010 voimaan tullutta Suomen listayhtiöiden hallinnointikoodia. Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä on liitteenä.

## **Konsernirakenne**

Technopolis-konserniin kuuluu emoyhtiö Technopolis Oyj, jolla on toimintaa Espoossa, Helsingissä, Jyväskylässä, Kuopiossa, Lappeenrannassa, Oulussa, Tampereella ja Vantaalla, ja sen tytäryhtiöt Innopoli Oy Espoossa (omistusosuus 100 %), Kiinteistö Oy Innopoli II Espoossa (100 %) ja muita tytäryhtiöitä.

Tilikauden aikana perustettiin tytäryhtiö Kiinteistö Oy Finnmedi 6-7 (100 %) Tampereelle. Osakkuusyhtiö Kiinteistö Oy Hermiasta tuli lisähankinnan myötä tytäryhtiö (63,9 %).

Technopoliksella on Pietarissa kaksi venäläistä yhtiötä, Technopolis Neudorf LLC (omistusosuus 100 %) ja Technopolis St. Petersburg LLC (100 %). Tilikauden aikana toiminta laajeni Viroon. Technopolis Baltic Holding AS (100 %) hallinnoi osuutta Technopolis Ülemiste AS:ssa (51 %), joka tuli tytäryhtiöksi.

Emoyhtiöllä on vähemmistöosuus osakkuusyhtiöissä Technocenter Kempele Oy (48,5 %), Kiinteistö Oy Bioteknia (28,5 %), lin Micropolis Oy (25,7 %), Jyväskylä Innovation Oy (24 %), Kuopio Innovation Oy (24 %) ja Lappeenranta Innovation Oy (20 %). Oulu Innovation Oy:stä Technopolis Oyj omistaa 13 %. Technopolis-konserni omistaa Otaniemen kehitys Oy:stä 35 %.

Konserniin kuuluu lisäksi Innopoli Oy:n täysin omistama Technopolis Ventures Oy Espoossa. Innopoli Oy ja Technopolis Ventures Oy on tarkoitus fuusioda emoyhtiönsä Technopolis Oyj:öön toukokuun 2011 loppuun mennessä. Fuusioilla ei ole vaikutusta henkilöstöön.

### **Varsinainen yhtiökokous**

Technopoliksen varsinainen yhtiökokous 26.3.2010 vahvisti Konsernin ja emoyhtiön tilinpäätöksen tilikaudelta 2009 ja myönsi vastuuvapauden Yhtiön johdolle. Yhtiökokous päätti hallituksen ehdotuksen mukaisesti jakaa osinkoa 0,15 euroa osakkeelta. Osingon maksupäivä oli 9.4.2010.

Yhtiökokous päätti muuttaa Yhtiön yhtiöjärjestyksen hallituksen toimikautta koskevan pykälän siten, että hallituksen jäsenen toimikausi päättyy vaalia seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä. Yhtiökokous päätti myös muuttaa yhtiökokouskutsua koskevan pykälän siten, että kutsu yhtiökokoukseen tulisi toimittaa viimeistään kolme viikkoa ennen yhtiökokousta ja kuitenkin viimeistään yhdeksän päivää ennen yhtiökokouksen täsmäytyspäivää. Lisäksi yhtiökokouskutsu voidaan vaihtoehtoisesti toimittaa julkaisemalla kutsu Yhtiön Internet-sivuilla.

Yhtiön hallituksen jäsenmääräksi vahvistettiin kuusi. Teija Andersen, Pertti Huuskonen, Pekka Korhonen, Matti Pennanen, Timo Ritakallio sekä Erkki Veikkolainen valittiin hallituksen jäseniksi toimikaudeksi, joka päättyy seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä. Pertti Huuskonen valittiin hallituksen päätoimiseksi puheenjohtajaksi ja Matti Pennanen hallituksen varapuheenjohtajaksi.

Yhtiökokous päätti, että Pertti Huuskoselle maksetaan ajalta, joka alkaa vuoden 2010 varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä ja päättyy seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä, palkkio yhtiökokouksen 26.3.2009 päätöksen ja Huuskosen kanssa laaditun palkkiosopimuksen jatkamisesta laaditun sopimuksen mukaan. Huuskosen rahapalkkio on 339.000 euroa vuodessa.

Yhtiön hallituksen muille jäsenille maksetaan vuosipalkkiota seuraavasti: 30.000 euroa hallituksen varapuheenjohtajalle ja 25.000 euroa hallituksen jäsenelle. Lisäksi hallituksen tai sen valiokuntien kokouksiin osallistumisesta maksetaan kokouspalkkiona 600 euroa kokoukselta. Hallituksen jäsenten matkakulut korvataan yhtiön matkustussäännön mukaisesti.

Vuosipalkkioista 50 prosenttia maksetaan markkinoilta hankittavina Technopolis Oyj:n osakkeina. Osakkeet hankittiin toukokuussa 2010. Hallituksen jäsen ei saa luovuttaa vuosipalkkiona saatuja osakkeita ennen kuin hänen jäsenyytensä hallituksessa on päättynyt.

Tilintarkastajaksi valittiin uudelleen KPMG Oy Ab, joka on ilmoittanut, että KHT Tapio Raappana tulee toimimaan päävastuullisena tilintarkastajana. Tilintarkastajalle päätettiin maksaa palkkio tilintarkastajan kohtuullisen laskun mukaan.

Yhtiökokouksen muut päätökset käyvät ilmi yhtiön 29.4.2010 julkaisemasta edellisestä osavuosikatsauksesta sekä 26.3.2010 julkaistusta tiedotteesta varsinaisen yhtiökokouksen päätöksistä.

### **Hallituksen valtuutukset**

Vuoden 2010 varsinaisessa yhtiökokouksessa ei ollut asialistalla osakkeisiin liittyviä valtuutuksia

Varsinainen yhtiökokous 2009 valtuutti hallituksen päättämään osakeannista sekä optio-oikeuksien ja muiden osakeyhtiölain 10 luvun 1 §:ssä tarkoitettujen osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisesta seuraavasti. Valtuutuksen nojalla annettavien osakkeiden lukumäärä voi olla yhteensä enintään 11.400.000 osaketta, mikä vastaa noin 19,88 prosenttia yhtiön kaikista osakkeista. Osakeanti ja osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antaminen voi tapahtua osakkeenomistajien merkintäetuoikeudesta poiketen (suunnattu anti). Valtuutus kumosi yhtiökokouksen 29.11.2007 ja yhtiökokouksen 27.3.2008 antamat valtuutukset päättää osakeannista sekä osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisesta. Valtuutus on voimassa 26.3.2012 asti ja sen perusteella voidaan 30.9.2010 tilanteen mukaan antaa vielä enintään 5.700.000 osaketta, mikä vastaa noin 9,0 prosenttia yhtiön kaikista osakkeista.

Varsinainen yhtiökokous 2009 päätti osakepalkkiojärjestelmän käyttöönottamisesta Technopolis - konsernin avainhenkilöille. Koko järjestelmän perusteella voidaan antaa palkkiona yhteensä enintään 390.000 osaketta.

Osakepalkkio-ohjelma on otettu käyttöön, ja yhtiön avainhenkilöillä on vuonna 2011 mahdollisuus ansaita yhteensä enintään 150.000 osaketta. Mikäli kaikki 150.000 osaketta ansaittaisiin, olisi laskennallinen laimennusvaikutus 0,2 %.

### **Osakkeisiin liittyviä tapahtumia**

Technopolis toteutti suunnatun osakeannin rajoitetulle joukolla suomalaisia ja kansainvälisiä institutionaalisia sijoittajia toukokuun 2010 puolivälin jälkeen. Osakeanti toteutettiin varsinaisen yhtiökokouksen 26.3.2009 hallitukselle myöntämän valtuutuksen perusteella. Osakeannissa merkittiin kaikki tarjotut 5.700.000 osaketta, mikä vastasi noin 9,9 prosenttia yhtiön osakkeiden lukumäärästä ja niiden tuottamista äänistä välittömästi ennen osakeantia. Merkintähinta oli 3,40 euroa osakkeelta ja annissa kerättiin pääomaa bruttomäärältään noin 19,4 milj. euroa. Osakkeet ovat olleet kaupankäynnin kohteena NASDAQ OMX Helsinki Oy:n pörssilistalla yhdessä yhtiön muiden osakkeiden kanssa 24.5.2010 alkaen.

2.6.2010 laskettiin liikkeelle optio-ohjelman 2005A optioilla tehtyjen merkintöjen perusteella yhteensä 339.703 uutta osaketta. Merkintähinta optio-oikeudella merkittäessä oli 3,266 euroa per osake. Osakkeet ovat olleet kaupankäynnin kohteena NASDAQ OMX Helsinki Oy:n pörssilistalla yhdessä yhtiön muiden osakkeiden kanssa 3.6.2010 alkaen.

Osakeannin ja optio-ohjelman 2005A merkintöjen perusteella liikkeelle lasketut uudet osakkeet on rekisteröity kaupparekisteriin ja merkitty yhtiön osakasluetteloon. Ne oikeuttavat osinkoon tilikaudelta 2010 ja tuottavat haltijoilleen muut osakkeenomistajien oikeudet.

Osakemerkintöjen jälkeen yhtiön osakkeiden määrä on 63.385.044 osaketta. Osakepääoma säilyi muuttumattomana 96.913.626,29 eurossa, koska uusien osakkeiden merkintähinta on kirjattu yhtiön sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon. Osakkeet ovat samanlaisia ja kullakin osakkeella on yksi ääni yhtiökokouksessa.

Technopoliksen optio-oikeudet 2007A listattiin Helsingin Pörssin pörssilistalle 3.5.2010. Osakkeen merkintähinta optio-oikeudella 2007A on 7,119 euroa osakkeelta. Osakkeiden merkintäaika alkaa 1.5.2010 ja päättyy 30.4.2012. Optio-oikeuksia on yhteensä 500.000 kappaletta. Ne oikeuttavat merkitsemään yhteensä enintään 521.500 yhtiön uutta osaketta, joiden laskennallinen laimennusvaikutus on 0,8 %. Optio-ohjelman 2007A yksityiskohtaiset tiedot käyvät ilmi 30.4.2010 julkaistusta pörssitiedotteesta.

### **Liputusilmoitukset**

BNP Paribas Investment Partners ilmoitti 8.6.2010, että sen hallinnoimien sijoitusrahastojen osakkeiden osuus Technopolis Oyj:n osakkeista ja äänimäärästä on ylittänyt yhden kymmenesosan (10 %) osakekaupalla, joka tehtiin 1.6.2010. BNP Paribas Investment Partnersin epäsuora osuus Technopoliksen osakkeista ja äänimäärästä oli 6.597.296 osaketta ja 10,41 %.

OP-Keskus osuuskunta ilmoitti 26.5.2010 OPK:n ja sen vaikutusvaltapiirissä olevien yhteisöjen sekä OPK:n tytäryritysten ja tytäryritysten hallinnoimien sijoitusrahastojen hallinnoimien osakkeiden osuuden Technopoliksen osakkeista ja äänistä ylittäneen yhden kahdeskymmenesosan kaupalla, joka tehtiin 19.5.2010. OPK:n epäsuora osuus Technopoliksen osakkeista ja äänistä oli 3.912.433 osaketta ja 6,206 %.



Henderson Global Investors Limited ilmoitti 20.5.2010 epäsuorasti hallinnoimiensa osakkeiden omistusosuuden Technopoliksen osakkeista ja äänistä alittaneen yhden kahdeskymmenesosan (5 %) kaupalla, joka tehtiin 25.9.2010. Henderson Global Investors Limitedin epäsuora omistusosuus Technopoliksen osakkeista ja äänistä oli 2.800.049 osaketta ja 4,88 %.

Oulun kaupunki ilmoitti 20.5.2010 suoran omistusosuutensa Technopoliksen osakkeista ja äänistä laskeva alle yhden kahdeskymmenesosan (5 %) osakeannin seurauksena. Oulun kaupungin suora omistusosuus Technopoliksen osakkeista ja äänistä 21.5.2010 alkaen oli 3.062.925 osaketta ja 4,86 %.

Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma ilmoitti 17.2.2010 suoran omistusosuutensa Technopoliksen osakepääomasta ja äänimäärästä ylittäneen yhden kymmenesosan (10 %) kaupalla, joka tehtiin 16.2.2010. Transaktion jälkeen Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varman suora omistusosuus Technopoliksen osakepääomasta ja äänistä oli 6.856.980 osaketta ja 11,96 %.

#### Osakkeenomistajat 31.12.2010

Rekisteröidyt omistajat	Osakkeita kpl	Osakkeita %
Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma	7.979.371	12,6
Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen	5.272.725	8,3
Oulun kaupunki	3.062.925	4,8
Tampereen kaupunki	1.956.649	3,1
OP-Henkivakuutus Oy	1.222.884	1,9
OP-Suomi Pienyhtiöt -sijoitusrahasto	998.589	1,6
OP-Eläkekassa	885.938	1,4
OP-Suomi Arvo -sijoitusrahasto	815.197	1,3
OP-Eläkesäätiö	757.380	1,2
Jyrki Hallikainen	750.000	1,2
Muut rekisteröidyt yhteensä	19.581.783	30,9
Hallintarekisteröidyt yhteensä	20.101.603	31,7
<b>Yhteensä</b>	<b>63.385.044</b>	<b>100,0</b>

Katsauskauden päättymisen jälkeen Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma ja OP-Pohjola osuuskunta liputtivat omistusosuutensa muutoksista. Tarkemmat tiedot ovat kappaleessa "Tapahtumat katsauskauden jälkeen".

#### Omistumääräjakauma 31.12.2010

Osakemäärä	Omistajia	Omistajia %	Osakkeita kpl	Osakkeita %
1 - 100	307	7,3	17.770	0,0
101 - 500	1 204	28,8	361.115	0,6
501 - 1000	851	20,4	651.885	1,0
1001 - 5000	1 419	33,9	3.167.811	5,0
5001 - 10000	207	5,0	1.449.882	2,3
10001 - 50000	134	3,2	2.508.268	4,0
50001 - 100000	15	0,4	968.982	1,5
100001 - 500000	21	0,5	4 559.975	7,2
500001 -	23	0,6	49 680.076	78,4
Yhteistilillä	0	0,0	19.280	0,0
<b>Yhteensä</b>	<b>4 181</b>	<b>100,0</b>	<b>63.385.044</b>	<b>100,0</b>

#### Osakeomistuksen jakauma sektoreittain 31.12.2010

Sektori	Osakkeita kpl	Osakkeita %
Yritykset	3.581.271	5,7
Rahoitus- ja vakuutuslaitokset	5.618.050	8,9
Julkisyhteisöt	21.014.686	33,1
Voittoa tavoittelemattomat yhteisöt	3.109.037	4,9

Kotitaloudet	8.620.942	13,6
Ulkomaat ja hallintarekisteröidyt	21.421.778	33,8
Yhteistilillä	19.280	0,0
Yhteensä	63.385.044	100,0

### Johdon osakeomistukset 31.12.2010

Technopolis Oyj:n hallituksen jäsenten, toimitusjohtajan ja toimitusjohtajan sijaisen arvopaperimarkkinalain 1. luvun 5. § mukaan määritelty omistus yhtiön osakkeista 31.12.2010 oli yhteensä 179.897 kappaletta, joka on 0,3 % yhtiön osake- ja äänimäärästä. Optio-oikeuksia oli hallituksen puheenjohtajan, toimitusjohtajan ja toimitusjohtajan sijaisen hallussa 1.300.000 kappaletta, mikä vastaa 2,2 % yhtiön koko osake- ja äänimäärästä olettaen, että kaikki liikkeeseen lasketut optio-oikeudet muutetaan tulevaisuudessa osakkeiksi. Osakeomistusten ja optio-oikeuksien yhteenlaskettu osuus oli 1.479.897 kappaletta, mikä vastaa 2,5 % yhtiön osake- ja äänimäärästä olettaen, että kaikki liikkeeseen lasketut optio-oikeudet muutetaan tulevaisuudessa osakkeiksi.

Technopoliksen avainhenkilöllä on yhtiökokouksen valtuutuksella hallituksen päättämänä osakepalkkio-ohjelma, jossa avainhenkilöllä on vuonna 2011 mahdollisuus ansaita yhteensä 150.000 osaketta. Osakkeiden ansaintakriteereinä on 60 %:sti yhtiön osakekohtaisen tuloksen kasvu ja 40 %:sti yhtiön toimitilojen "like for like" –vuokrien kasvu.

### Arvio toiminnan riskeistä ja epävarmuustekijöistä

Technopoliksen liiketoimintaan liittyvät merkittävimmät riskit ovat lähinnä rahoitus- ja asiakasriskejä sekä kansainväliseen liiketoimintaan liittyvät riskit.

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.

Technopoliksen kauden lopun lainasalkun rakennetta kuvaa se, että rahamarkkinakorkojen muutos yhdellä prosenttiyksiköllä muuttaisi korkokustannuksia vuositasolla 2,3 milj. euroa.

Lainoihin liittyvän korkoriskin johdosta korkoperusteet on hajautettu. Korollisista veloista 31.12.2010 12,0 % on sidottu alle 3 kk euribor-korkoon ja 55,5 % on sidottu 3 - 12 kk euribor-korkoon. Korollisista veloista 32,5 % oli kiinteäkorkoisia 13 - 60 kuukauden ajalle.

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

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

Venäjän ja Viron lainsäädännön poikkeavuus Suomen lainsäädännöstä sekä viranomaiskäytäntöjen erilaisuus Suomeen verrattuna voivat aiheuttaa riskejä. Mikäli Pulkovon vuokraaminen ei etene suunnitellulla tavalla muodostaa Pulkovon teknologiakeskus taloudellisen riskin konsernille. Pulkovon teknologiakeskuksen valmistuessa se muodostaa noin 5,1 % konsernin koko sijoituskiinteistöjen käyvästä arvosta.

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

Muutokset yleisessä taloudellisessa tilanteessa voivat vaikuttaa yhtiön asiakkaiden ja sitä kautta myös konsernin liiketoimintaan epäsuotuisasti.

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

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

Katsauskauden lopun vuokrasopimuskannasta seuraavan 12 kuukauden aikana irtisanottavissa ja uudelleen neuvoteltavissa olevat toistaiseksi voimassa olevat sopimukset kattavat 206.800 (188.200 31.12.2009) jyvitettyä neliometriä, mikä on 43,3 % (46,1 % 31.12.2009) koko kiinteistökannan jyvitetystä neliömäärästä. Näiden sopimusten irtisanomisaika jakautuu alla olevassa taulukossa kuvatulla tavalla.

Irtisanomisaika kk	31.12.2010 jyvitettyä neliötä	31.12.2010 % -vuokra- sopimuskannasta	31.12.2009 jyvitettyä neliötä	31.12.2009 % -vuokra- sopimuskannasta
0 - 3	12.400	2,6	13.000	3,2
3 - 6	44.300	9,3	54.100	13,3
6 - 9	110.600	23,2	84.000	20,6
9 - 12	39.500	8,27	37.100	9,1
Yhteensä	206.800	43,3	188.200	46,1

Kauden lopussa vuokrasopimusten keskimääräinen voimassaoloaika oli 23 (21) kuukautta. Luku ei sisällä rakenteilla olevien kohteiden sopimuskantaa.

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

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

Markkinoiden tuottovaatimusten muutokset saattavat vaikuttaa yhtiön tuloskehitykseen merkittävästi sijoituskiinteistöjen käyvän arvon kautta. Markkinoiden tuottovaatimusten noustessa kiinteistöjen käyvät arvot laskevat ja tuottovaatimusten laskiessa kiinteistöjen käyvät arvot nousevat. Arvonmuutokset vaikuttavat yhtiön liikevoittoon joko alentavasti tai kohottavasti. Markkinoiden tuottovaatimusten muutoksilla ei ole välitöntä vaikutusta Yhtiön liikevaihtoon, käyttökatteeseen eikä kassavirtaan mutta sijoituskiinteistöjen negatiivinen arvonmuutos voi laskea yhtiön omavaraisuusastetta siten, että lainasopimusten kovenantteja astuu voimaan. Tällöin arvonmuutoksella on vaikutus kassavirtaan ja tilikauden tulokseen.

### **Tapahtumat katsauskauden päättymisen jälkeen**

Katsauskauden päättymisen jälkeen tammikuussa 2011 aloitettiin Innovan toisen vaiheen rakentaminen Jyväskylän keskustan välittömään läheisyyteen. Toisen vaiheen toimitilojen pinta-ala on noin 9.200 neliometriä ja investointi sisältäen autohallin noin 19,8 milj. euroa. Toisen vaiheen tiloista on vuokrattu sopimuksiin 30,0 %.

Technopoliksen hallitus päätti 28.1.2011 kokouksessaan investoinnista Tampereelle. Tampereella aloitetaan ydinkeskustaan Yliopistonrinteen toisen vaiheen rakentaminen. Investointi on noin 22,5 milj. euroa sisältäen parkkihallin ja toimitilojen vuokrattava ala noin 7.900 neliometriä.

19.1.2011 Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma ilmoitti, että sen suora omistusosuus Technopolis Oyj:n osakepääomasta ja äänimäärästä ylitti kolme kahdeskymmenesosaa (15 %) osakekaupalla, joka tehtiin 18.1.2011. Varman suora omistusosuus Technopoliksen osakepääomasta ja äänimäärästä transaktion jälkeen oli 10.279.371 osaketta ja 16,22 %.

19.1.2011 OP-Pohjola osuuskunta ilmoitti OP-Pohjolan ja sen vaikutusvaltapiirissä olevien yhteisöjen sekä OP-Pohjolan tytäryritysten ja tytäryritysten hallinnoimien sijoitusrahastojen yhteenlasketun osuuden Technopolis Oyj:n osakepääomasta ja äänimäärästä alittaneen yhden kahdeskymmenesosan (5 %) osakekaupalla, joka tehtiin 18.1.2011. OP-Pohjola osuuskunnan epäsuora osuus Technopoliksen osakepääomasta ja äänimäärästä transaktion jälkeen oli 2.649.543 osaketta ja 4,180 %.

### **Hallituksen voitonjakoesitys**

Yhtiökokouksen käytettävissä on emoyhtiön Technopolis Oyj:n voitonjakokelpoisia varoja 13.827.652 euroa. Hallitus ehdottaa jaettavaksi osinkoa 0,17 euroa osaketta kohden eli yhteensä 10.775.457 euroa. Loppu ehdotetaan jätettäväksi voittovarojen tilille. Ehdotettu osinko on 49 % osakekohtaisesta tuloksesta ilman sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutosta.

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

### **Tulevaisuuden näkymät**

Konsernin johto arvioi sekä liikevaihdon että käyttökattteen kasvavan 9 - 11 % vuonna 2011 edellisvuoteen verrattuna.

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

Oulu 28.1.2011

TECHNOPOLIS OYJ

Hallitus

Keith Silverang  
Toimitusjohtaja  
p. 040 566 7785

LIITTEET:

Taulukko-osio  
Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä 28.1.2010

Yhtiön internet-sivuilla osoitteessa [www.technopolis.fi/sijoittajille/presentaatiot](http://www.technopolis.fi/sijoittajille/presentaatiot) on saatavilla presentaatio tilinpäätöstiedotteesta. Tilinpäätöstiedotteen PDF-versio on noudettavissa internetissä [www.technopolis.fi](http://www.technopolis.fi) -osoitteessa. Pyynnön paperiversion lähettämisestä voi esittää p. 046 712 0000/Technopolis info.

Technopoliksella on tiedotepalvelu, johon liittyminen on mahdollista osoitteessa <http://www.technopolis.fi/sijoittajille/tiedotepalvelu>. Palveluun ilmoittautuneille lähetetään yhtiön tiedotteet sähköpostitse.

Osakkeenomistaja, joka haluaa saada tietyn yhtiökokoukselle 30.3.2011 kuuluvan asian yhtiökokouksen käsiteltäväksi, tulee toimittaa tästä kirjallinen vaatimus yhtiön hallitukselle viimeistään 15.2.2011 mennessä osoitteeseen Technopolis Oyj/hallitus, Hiilikatu 3, 00180 Helsinki.

Yhtiön vuosikertomus julkaistaan viikolla 9 yhtiön internet-sivuilla.

## Taulukko-osio

Tilinpäätöstiedotteen laadintaperiaatteet ja tunnuslukujen laskentakaavat ovat samat kuin vuoden 2009 tilinpäätöksessä. Osavuosikatsaus 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/ 2010	10-12/ 2009	1-12/ 2010	1-12/ 2009
Meur				
Liikevaihto	22,82	19,66	81,18	76,4
Liiketoiminnan muut tuotot (1)	0,73	0,92	1,57	2,43
Liiketoiminnan muut kulut	-13,25	-10,65	-41,34	-38,86
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos	4,53	-5,98	2,74	-37,13
Poistot	-0,39	-0,13	-1,13	-0,52
Liikevoitto/-tappio	14,44	3,82	43,01	2,31
Rahoitustuotot ja -kulut	-2,18	-2,48	-9,43	-11,76
Tulos ennen veroja	12,26	1,34	33,59	-9,45
Tuloverot	-3,33	-0,61	-10,13	1,95
Tilikauden tulos	8,92	0,73	23,46	-7,5
Muut laajan tuloksen erät				
Myytävissä olevat rahoitusvarat	-0,01	0,01	0,02	0,08
Muihin laajan tuloksen eriin liittyvät verot	0	0	-0,01	-0,02
Tilikauden muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen	0	0,01	0,02	0,06
Tilikauden laaja tulos yhteensä	8,92	0,74	23,48	-7,44
Tilikauden tuloksen jakautuminen:				
Emoyhtiön omistajille	8,72	0,74	23,25	-7,44
Määräysvallattomille omistajille	0,21	-0,01	0,21	-0,05
	8,92	0,73	23,46	-7,5
Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen:				
Emoyhtiön omistajille	8,71	0,75	23,27	-7,38
Määräysvallattomille omistajille	0,21	-0,01	0,21	-0,05
	8,92	0,74	23,48	-7,44
Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos:				
Tulos/osake, laimentamaton (EUR)	0,14	0,01	0,38	-0,13
Tulos/osake, laimennusvaikutuksella oikaistu (EUR)	0,14	0,01	0,38	-0,13
TASE, VARAT				
Meur		31.12.2010		31.12.2009
Pitkäaikaiset varat				
Aineettomat hyödykkeet		4,05		2,81

Aineelliset hyödykkeet	65,17	62,79
Sijoituskiinteistöt	727,67	596,73
Sijoitukset	13,05	25,61
Laskennalliset verosaamiset	4,41	2,81
Pitkäaikaiset varat	814,36	690,75
Lyhytaikaiset varat	13,25	15,34
Varat yhteensä	827,61	706,09

#### TASE, OMA PÄÄOMA JA VELAT

Meur	31.12.2010	31.12.2009
Oma pääoma		
Osakepääoma	96,91	96,91
Ylikurssirahasto	18,55	18,55
Muut rahastot	84,22	63,94
Muu oma pääoma	0,60	0,65
Edellisten tilikausien voittovarot	73,81	89,21
Tilikauden tulos	23,25	-7,44
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	297,35	261,83
Määräysvallattomien omistajien osuus	10,25	0,01
Oma pääoma yhteensä	307,60	261,84
Velat		
Pitkäaikaiset velat		
Korollinen vieras pääoma	409,92	360,67
Koroton vieras pääoma	1,30	1,25
Laskennalliset verovelat	41,44	32,62
Pitkäaikaiset velat yhteensä	452,65	394,55
Lyhytaikaiset velat		
Korollinen vieras pääoma	47,95	28,03
Koroton vieras pääoma	19,41	21,67
Lyhytaikaiset velat yhteensä	67,36	49,70
Velat yhteensä	520,01	444,25
Oma pääoma ja velat yhteensä	827,61	706,09

#### KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA

Meur	1-12/ 2010	1-12/ 2009
Liiketoiminnan rahavirta		
Tilikauden tulos	23,46	-7,50
Oikaisut:		
Sijoituskiinteistöjen arvonmuutokset	-2,74	37,13
Poistot	1,13	0,52
Osuus osakkuusyhtiöiden tuloksista	0,03	-0,01
Luovutusvoitot	-2,01	

Muut oikaisut, joihin ei liity maksutapahtumaa	0,70	0,67
Rahoitustuotot ja -kulut	9,40	11,77
Verot	10,13	-1,95
Käyttöpääoman muutos	1,65	1,85
Saadut korot	0,40	0,57
Saadut osingot	0,01	0,01
Maksetut korot ja maksut	-7,16	-10,54
Muut rahoituserät liiketoiminnasta	-3,09	-1,74
Maksetut verot	-6,84	-1,79
<b>Liiketoiminnan rahavirta</b>	<b>25,05</b>	<b>28,99</b>
<b>Investointien rahavirta</b>		
Investoinnit muihin sijoituksiin	-0,47	-0,02
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	-54,17	-62,96
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-2,41	-1,05
Lainasaamisten takaisinmaksut	4,07	1,06
Luovutustulot muista sijoituksista	1,52	0,01
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutustulot	2,21	
Tytäryritysten hankinta	-11,88	-0,21
<b>Investointien rahavirta</b>	<b>-61,13</b>	<b>-63,17</b>
<b>Rahoituksen rahavirta</b>		
Pitkäaikaisten lainojen lisäys	43,74	58,41
Pitkäaikaisten lainojen vähennys	-31,56	-15,98
Maksetut osingot	-8,60	-6,88
Maksullinen osakeanti	20,49	
Lyhytaikaisten lainojen muutos	11,98	-4,00
<b>Rahoituksen rahavirta</b>	<b>36,05</b>	<b>31,55</b>
Rahavarojen muutos	-0,03	-2,63
Rahavarat tilikauden alussa	4,52	7,15
Rahavarat tilikauden lopussa	4,49	4,52

#### OMAN PÄÄOMAN MUUTOSLASKELMA

Meur	Osake- pääoma	Yli-kurssi- rahasto	Muut rahastot	Kert. voitto- varat	Määräys- vall. omist. osuus	Oma pääoma
OMA PÄÄOMA 31.12.2008	96,91	18,55	63,82	96,16	0,26	275,70
Lisäys osakepääomaan						
Osingonjako				-6,88		-6,88
Tilikauden laaja tulos			0,06	-7,44	-0,05	-7,44
Muut muutokset			0,06	0,59	-0,20	0,46

OMA PÄÄOMA 31.12.2009	96,91	18,55	63,94	82,42	0,01	261,84
OMA PÄÄOMA 31.12.2009	96,91	18,55	63,94	82,42	0,01	261,84
Liikkeeseenlasketut osakkeet			20,19			20,19
Osingonjako				-8,60		-8,60
Yritysten yhteenliittymät					10,03	10,03
Tilikauden laaja tulos			0,02	23,25	0,21	23,48
Muut muutokset			0,06	0,59		0,66
OMA PÄÄOMA 31.12.2010	96,91	18,55	84,22	97,67	10,25	307,60

### Segmentti-informaatio

Technopolis-konsernilla on 31.12.2010 kolme maantieteellisiin yksiköihin pohjautuvaa toimintasegmenttiä: Suomi, Venäjä ja Viro. Virosta tuli konsernin kolmas segmentti lokakuussa 2010 toteutetun yhteisyrityksen perustamisen myötä. Segmenttijako perustuu konsernin vallitsevaan sisäiseen raportointiin sekä konsernin liiketoimintojen organisointiin.

Konsernilla ei ole toimintasegmenttien välillä olennaisia sisäisiä eriä liikevaihdossa eikä käyttökatteessa. Käyttökateen jälkeisiä eriä, kuten poistoja, rahoituseriä ja veroja ei esitetä segmentti-informaatioissa, koska niitä ei allokoida segmenteille.

SEGMENTTI-INFORMAATIO	10-12/ 2010	10-12/ 2009	1-12/ 2010	1-12/ 2009
Meur				
<b>Liikevaihto</b>				
Suomi	21,80	19,58	79,92	76,13
Venäjä	-0,02	0,10	0,27	0,34
Viro	1,04		1,04	
Kohdistamattomat	-0,01	-0,02	-0,05	-0,06
<b>Yhteensä</b>	<b>22,82</b>	<b>19,66</b>	<b>81,18</b>	<b>76,40</b>
<b>Käyttökate</b>				
Suomi	10,55	10,54	42,22	43,81
Venäjä	-1,26	-0,08	-1,97	-0,43
Viro	0,78		0,78	
Kohdistamattomat	0,24	-0,53	0,37	-3,41
<b>Yhteensä</b>	<b>10,30</b>	<b>9,93</b>	<b>41,40</b>	<b>39,97</b>
<b>Varat</b>				
Suomi			728,73	691,46
Venäjä			47,87	38,41
Viro			73,64	
Eliminoinnit			-22,63	-23,78
<b>Yhteensä</b>			<b>827,61</b>	<b>706,09</b>



## 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 EPRAn ohjeistuksen mukaisesti. Operatiivinen ja ei-operatiivinen tulos ja niistä lasketut osakekohtaiset tulokset yhteensä täsmäävät yhtiön tilikauden tulokseen ja osakekohtaiseen tulokseen.

### Technopolis-konserni

OPERATIIVINEN TULOS	10-12/ 2010	10-12/ 2009	1-12/ 2010	1-12/ 2009
Meur				
Liikevaihto	21,65	19,66	79,17	76,40
Liiketoiminnan muut tuotot (1)	0,78	0,84	1,53	2,24
Liiketoiminnan muut kulut	-13,25	-10,65	-41,34	-38,86
Poistot	-0,39	-0,13	-1,13	-0,52
Liikevoitto/-tappio	8,78	9,72	38,22	39,26
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-2,71	-0,91	-8,88	-9,75
Tulos ennen veroja	6,07	8,81	29,34	29,51
Verot operatiivisista eristä	-1,90	-2,81	-8,20	-7,91
Osuus määräysvallattomille omistajille	-0,21	0,01	-0,21	0,05
Tilikauden operatiivinen tulos	3,97	6,01	20,94	21,66
EI-OPERATIIVINEN TULOS				
Kertaluonteiset erät	1,12	0,08	2,05	0,18
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos	4,53	-5,98	2,74	-37,13
Liikevoitto/-tappio	5,66	-5,90	4,79	-36,95
Rahoitusinstrumenttien käyvän arvon muutos	0,53	-1,57	-0,55	-2,01
Tulos ennen veroja	6,19	-7,48	4,24	-38,96
Verot ei-operatiivisista eristä	-1,44	2,20	-1,93	9,86
Tilikauden ei-operatiivinen tulos	4,75	-5,27	2,31	-29,10
Tilikauden tulos yhteensä	8,72	0,74	23,25	-7,44
Osakekohtainen tulos, laimennettu *)				
Operatiivisesta tuloksesta	0,06	0,10	0,34	0,38
Ei-operatiivisesta tuloksesta	0,08	-0,09	0,04	-0,51
Tilikauden tuloksesta	0,14	0,01	0,38	-0,13

\*) Osakekohtainen tulos on laskettu

EPRAN ohjeistuksen mukaisesti.

TUNNUSLUVUT	1-12/ 2010	1-12/ 2009
Liikevaihdon muutos, %	6,3	5,3
Liikevoitto/-tappio / liikevaihto, %	53,0	3,0
Koronmaksukyky	4,9	3,8
Omavaraisuusaste, %	37,4	37,3
Luototusaste, %	58,0	59,1
Henkilöstö konserniyhtiöissä keskimäärin tilikauden aikana	135	152
Bruttoinvestoinnit taseen varoihin, milj. euroa	134,4	66,0
Sijoituskiinteistöjen nettovuokratuotto, % (2)	7,7	7,6
Taloudellinen vuokrausaste, %	94,4	94,4
Tulos/osake		
laimentamaton, euroa	0,38	-0,13
laimennettu, euroa	0,38	-0,13
Oma pääoma/osake, euroa	4,69	4,57
Osakkeiden (osakeantioikaistu) lukumäärä keskimäärin		
laimentamaton	61 040 730	57 345 341
laimennettu	61 186 677	57 345 341
Osakkeiden lukumäärä vuoden lopussa	63 385 044	57 345 341
P/E-luku	10,71	-23,88
Osinko / osake, euroa (3)	0,17	0,15
Osinko tuloksesta, %	44,62	-115,57
Efekttiivinen osinkotuotto, %	4,17	4,84
<b>MUUT TUNNUSLUVUT</b>		
Osakkeiden markkina-arvo 31.12., milj. euroa	258,61	177,77
Osakkeiden vaihto, kpl	22 547 191	18 870 550
Osakkeiden vaihto keskimääräisestä lukumäärästä, %	36,94	32,91
Kurssit, euroa		
Ylin kurssi	4,24	3,96
Alin kurssi	2,96	1,95
Keskikurssi	3,59	3,01
Kurssi 31.12.	4,08	3,10
<b>VASTUUSITOUMUKSET</b>		
Meur	31.12.2010	31.12.2009
Panttaukset ja takaukset omasta velasta		
Kiinteistökiinnitykset	351,90	353,90

Pantatut kiinteistöosakkeet ja sijoituskiinteistöt	171,52	162,10
Muut takausvastuut	20,70	12,70
Osakkuusyriyten puolesta annetut takaukset	0,50	0,50
Leasingvastuut, koneet ja kalusto	3,78	2,21
Hankevastuut	0,15	0,15
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset		
Nimellisarvot	136,89	107,74
Käyvät arvot	-1,27	-0,99

#### Kiinteistöinvestointien arvonlisäveron tarkistusvastuu 31.12.2010

Kiinteistöinvestointien arvonlisäveron tarkistusvastuu, milj.euroa	5	10			
	vuoden tarkistus- kausi	vuoden tarkistus- kausi	2009	2010	Yhteensä
	2007	2008			
Kiinteistöinvestointimeno (netto)	4,7	57,4	32,3	38,5	133,0
Kiinteistöinvestoinnin alv	1,0	12,6	7,1	8,6	29,4
Vuotuinen osuus investoinnin alv:sta	0,2	1,3	0,7	0,9	3,0
Vähennetty alv	1,0	12,6	7,1	8,5	29,2
Vuotuinen osuus vähennyksestä alv:sta	0,2	1,3	0,7	0,9	3,0
Jäljellä tarkistuskauteen sisältyviä vuosia	1	7	8	9	
Palautuksen alainen määrä vähennyksestä 31.12.2010	0,2	8,8	5,7	7,7	22,3
Tarkistusvastuu 31.12.2010					22,3
Tarkistusvastuu 31.12.2009					18,7
Muutos					3,6

- 1) Liiketoiminnan muut tuotot koostuvat kehityspalveluihin saaduista toiminta-avustuksista, joita vastaavat samansuuruiset kehityspalveluiden kulut on kirjattu liiketoiminnan kuluihin.
- 2) Luku ei sisällä kesken vuotta käyttöönotettuja ja hankittuja kiinteistöjä.
- 3) Osingonjakoehdotus 2010

Jakelu:  
 NASDAQ OMX Helsinki  
 Keskeiset tiedotusvälineet  
[www.technopolis.fi](http://www.technopolis.fi)