

TECHNOPOLIS-KONSERNIN OSAVUOSIKATSAUS 1.1. - 30.9.2010

Pääkohdat kaudelta 1-9/2010 verrattuna vuoden 2009 vastaavaan

- liikevaihto nousi 58,4 milj. euroon (56,7 milj. euroa)
- käyttökate nousi 31,1 milj. euroon (30,0 milj. euroa)
- liikevaihtoa ja käyttökateä parantaa 0,8 milj. euron korvaus osamaksusopimuksen ennaikaisesta päättymisestä kaudelta 4-6/2010
- liikevoitto nousi 28,6 milj. euroon (-1,5 milj. euroa) sisältäen -1,8 milj. euroa (-31,1 milj. euroa) sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutosta
- tulos ennen veroja oli 21,3 milj. euroa (-10,8 milj. euroa)
- taloudellinen vuokrausaste oli 93,7 % (94,3 %)
- konsernin omavaraisuusaste oli 38,8 % (38,0 %)
- tulos/osake laimentamaton oli 0,24 euroa (-0,14 euroa) ja laimennettu 0,24 euroa (-0,14 euroa)

Toimitusjohtaja Keith Silverang:

"Toimintaympäristö Suomessa on vakaa, mutta kilpailu asiakkaista on edelleen tiukkaa. Toisaalta toimintaympäristömarkkinat ovat selkeästi elpymässä monella paikkakunnalla. Tämä näkyy myös taloudellisessa vuokrausasteessa, joka nousi kvartaalin aikana lähes prosentilla ollen 93,7 % katsauskauden päättyessä. Suomessa kasvu jatkuu orgaanisesti ja kohteita on rakenteilla noin 31.000 bruttoneliometriä pääkaupunkiseudulla, Kuopiossa ja Tampereella.

Pietarin Pulkovon käyttönoittelupa saatiin syyskuussa. Pietarin vuokramarkkinat elpyvät vähitellen, mikä parantaa edellytyksiä solmia vuokrasopimuksia riittävän kannattavalla tasolla.

Katsauskauden päättymisen jälkeen 7.10.2010 saatiin päätökseen yhteisyrityksen perustaminen Tallinnassa.

Konsernin operatiivinen tulos ja kustannustehokkuus olivat tyydyttävällä tasolla. Sijoituskiinteistöjen käypään arvoon vaikuttavat markkinoiden tuottovaatimukset laskivat edelleen hieman.

Konserni hyötyy edelleen matalista markkinakoroista, mutta olemme valmistautumassa korkojen nousuun.

Toimintaympäristö Suomessa ja Pietarissa

Suomen talous on ollut hyvässä nousussa vuoden toisen neljänneksen. Työllisyys kääntyi heinäkuussa nousuun ja vienti on noussut alustavien tietojen mukaan jopa ripeämmin kuin Euroalueen veturin, Saksan, vienti. Edelleenkin on mahdollista, että vuoden 2010 bruttokansantuotteen kasvuarvioita korjataan syksymmällä. (lähde: ETLA, Suhdannenäkymät syyskuussa, 8.10.2010.)

2010 alkupuoliskolla pääkaupunkiseudun toimistotilojen vajaakäyttöaste on jatkanut nousua 12,8 prosenttiin. Kasvukeskusten tilanne toimistovuokramarkkinalla vaihtelee kaupungeittain. (Catella Markkinakatsaus, syksy 2010.) Keväällä 2010 toimistojen vajaakäyttöaste nousi lähes kaikissa Suomen kasvukeskuksissa, jääden kuitenkin alle 8 prosentin (Catella Markkinakatsaus, kevät 2010).

Yleisesti ottaen Pietarin toimistomarkkinoilla A-luokan toimitilojen vajaakäyttöasteen odotetaan nousevan vuoden loppua kohti kasvaneen tarjonnan myötä. Jones Lang LaSallen mukaan kysyntä ja tarjonta tasapainottuvat vähittäin vuoden 2012 loppuun mennessä. Toimistokiinteistöjen vuokrataso on pysynyt vakaana vuoden alkupuoliskon. Vuokratason ei odoteta nousevan ensi

vuoden aikana olennaisesti. (Jones Lang LaSalle, St. Petersburg office market, Q3/2010.)

Liiketoiminta

Technopolis-konsernilla oli 30.9.2010 kaksi maantieteellistä toimintasegmenttiä: Suomi ja Venäjä. Segmenttijako perustuu konsernin vallitsevaan sisäiseen raportointiin sekä konsernin liiketoimintojen organisointiin. Tallinnaan 7.10.2010 perustettu yhteisyritys Technopolis Ülemiste esitetään omana operatiivisena yksikkönä tilinpäätöksessä 2010.

Talouskriisin vaikutuksista huolimatta innovaatioympäristöjen kysyntä Technopoliksen toiminta-alueilla on säilynyt tyydyttävänä ja konsernin taloudellinen vuokrausaste on säilynyt tyydyttävällä tasolla olleen 93,7 % vuoden 2010 kolmannen neljänneksen lopussa (30.6.2010 92,8 % ja 30.9.2009 94,3 %).

Kilpailu Yhtiön toimintapaikkakunnilla Suomessa on katsauskauden aikana jatkanut tiukkana. Yhtiön vuokrausasteet ovat kuitenkin toimistovuokramarkkinan keskimääräisiä vuokrausasteita korkeammat lähes kaikissa kasvukeskuksissa.

Konsernin katsauskauden liikevaihto oli 58,4 milj. euroa (56,7 milj. euroa vuonna 2009), jossa kasvua 2,9 %, sisältäen 0,8 milj. euron korvauksen sopimuksen päättymisestä kaudelta 4-6/2010. Liikevaihdosta ilman korvausta sopimuksen päättymisestä 86,2 % (85,4 %) muodostui vuokratuotoista ja 13,8 % (14,6 %) palvelutuotoista. Vertailukelpoisten kohteiden vuokratuotot laskivat 2,5 % johtuen pääasiassa vuokrausasteen laskemisesta. Vertailukelpoisten kohteiden vuokratuottojen kehitys on laskettu vertaamalla 1-9/2010 vuokratuottoja vuoden 2009 vastaavaan. Jotta luvut ovat vertailukelpoisia, ne eivät sisällä kesken vuotta käyttöön otettuja ja hankittuja kiinteistöjä.

Konsernin käyttökate oli 31,1 milj. euroa (30,0 milj. euroa), jossa kasvua 3,6 %. Käyttökate parantaa 0,8 milj. euron korvaus osamaksusopimuksen päättymisestä. Konsernin tulos ennen veroja oli 21,3 milj. euroa.

Konsernin liikevoitto oli 28,6 milj. euroa (-1,5 milj. euroa). Liikevoiton kasvu johtuu pääosin siitä, että markkinoiden tuottovaatimusten vakauduttua liikevoittoon sisältyy vain -1,8 milj. euroa (-31,1 milj. euroa) sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutosta. Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos ei vaikuta konsernin liikevaihtoon, käyttökatteeseen tai kassavirtaan.

Konsernin nettorahoituskulut olivat 7,2 milj. euroa (9,3 milj. euroa). Konsernin voitto ennen veroja oli 21,3 milj. euroa (-10,8 milj. euroa). Konserni on alkanut pidentää lainojensa korkosidonnaisuusaikaa tekemällä koronvaihtosopimuksia kevään 2010 aikana 45,0 milj. euron nimellispääomalle.

Yhtiö on esittänyt vuoden 2009 alusta lukien operatiivisen tuloksen, joka kuvastaa paremmin yhtiön todellista tulosta. Konsernin operatiivinen tulos oli 17,0 milj. euroa (15,6 milj. euroa), jossa kasvua 8,5 %. Operatiivisessa tuloksessa esitetään yhtiön tilikauden tulos huomioimatta tilikauden aikaisia sijoituskiinteistöjen ja rahoitusinstrumenttien käyvän arvon muutoksia, mahdollisia kertaluonteisia eriä sekä edellä mainittuihin eriin liittyviä verovaikutuksia.

Taseen loppusumma oli 747,9 milj. euroa (691,7 milj. euroa), missä oli kasvua 8,1 %. Konsernin omavaraisuusaste kauden lopussa oli 38,8 % (38,0 %).

Konsernin sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli kauden lopussa 651,3 milj. euroa (596,4 milj. euroa) ja rakenteilla olevien sijoituskiinteistöjen 49,8 miljoonaa euroa (40,0 milj. euroa). Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutoksen tulosvaikutus katsauskaudella oli -1,8 milj. euroa (1-9/2009 -31,1

milj. euroa). Käyvän arvon muutokseen sisältyy markkinoiden tuottovaatimuksen lievästä laskusta johtuvaa arvon nousua ja sijoituskiinteistöjen sekä rakenteilla olevien sijoituskiinteistöjen arvon muutosta. Venäjän markkinoiden kehitykseen liittyy epävarmuutta, mikä on huomioitu rakenteilla olevan kiinteistön käyvässä arvossa.

Nettotuottovaatimuksena käytetään kahden ulkopuolisen arvioitsijan antamien aluekohtaisten nettotuottovaatimusten vaihteluvälien keskiarvoa. Keskimääräinen kiinteistöjen nettotuottovaatimus konsernissa 30.9.2010 oli 7,97 % (30.9.2009 8,02 %). Käyvän arvon laskennan keskimääräisenä kymmenen vuoden vuokrausasteena on käytetty 95,3 %. Konsernin tavoitteet toteutuvasta vuokrausasteesta ovat tätä korkeammat. Konsernin vuosien 2000 - 2009 keskimääräinen vuokrausaste on ollut 97,1 %.

Konsernin vuokrattava pinta-ala oli kauden lopussa yhteensä 460.290 kerrosneliometriä (456.738 kerrosneliometriä 30.9.2009). Konsernin keskimääräinen taloudellinen vuokrausaste kauden lopussa oli 93,7 % (94,3 %). Taloudellinen vuokrausaste kuvaa kiinteistöistä saatujen vuokratuottojen prosentuaalista osuutta vuokrattujen tilojen vuokran ja vapaana olevien tilojen arvioidun markkinavuokran yhteismäärästä. Konsernin vuokrasopimuskanta oli kauden lopussa 110,5 milj. euroa (122,5 milj. euroa). Luku ei sisällä rakenteilla olevien kohteiden sopimuskantaa.

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

Merkittävimmät investoinnit ja kehityshankkeet

Rakenteilla 30.9.2010 olevat hankkeet:

	Alue	Brutto- m ²	Meur	Vuokrausaste 30.9.2010	Valmistuu
Pulkovo 1. vaihe (2)	Pietari	24.100	52,3	40,2	9/2010
Finn-Medi kampus (3)	Tampere	14.900	29,6	90,9	11/2011
Viestikatu 2. vaihe (4)	Kuopio	18.500	11,8	88,0	10/2010
Helsinki-Vantaa 5. vaihe, osa 2	Pääkaupunki- seutu	2.830	6,0	18,5	5/2011

(2) Sisältää tontin. Valmistuminen viittaa käyttöönottoluvan saantiin.

(3) 43 autopaikkaa rakenteissa

(4) 420 autopaikkaa paikoitustalossa

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 joulukuussa 2010 ja keväällä 2011, minkä jälkeen kohde vaikuttaa konsernin taloudelliseen vuokrausasteeseen. Esisopimuksia on tehty 40,2 % ensimmäiseen vaiheeseen. Pietarin yhtiöön on katsauskauden loppuun mennessä sitoutunut varoja 47,6 milj. euroa.

Pietarin markkinatilanne on edelleen haastava ja neuvotteluja käydään useiden potentiaalisten asiakkaiden kanssa merkittävistä neliömääristä. Technopolis Pulkovon ensimmäisen vaiheen saatua käyttöönottoluvan ja

toimitilamarkkinoiden vähitellen elpyessä, edellytykset solmia vuokrasopimuksia riittävän kannattavalla tasolla paranevat jatkuvasti.

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 %.

Technopoliksella on myös rakenteilla toimistotiloja Helsinki-Vantaalla ja Kuopiossa. Molemmat hankkeet laajentavat jo olemassa olevia keskuksia.

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

Rahoitus

Technopoliksen nykyiset luottolimiitit riittävät rahoittamaan kaikki päätetyt investoinnit. Katsauskauden päättyessä Technopoliksella oli käytettävissä olevia nostamattomia sitovia luottolimiittejä 188,2 milj. euroa ja rahavaroja 4,8 milj. euroa. Käytettävissä olevien luottolimiittien nostaminen lukuun ottamatta yritystodistuksia edellyttää vakuusjärjestelyjä. Pitkäaikaisesta käyttämättömästä luottolimiitistä 60,0 milj. euroa on Euroopan investointipankin luototusta Technopoliksen tuleville laajennushankkeille Suomessa ja 31,6 milj. euroa EBRD:n (European Bank for Reconstruction and Development) rahoitusta Technopolis Pulkovon rakennushankkeelle Venäjällä.

Lyhytaikaisen maksuvalmiuden hallintaan Technopoliksella on 90 milj. euron kotimainen yritystodistusohjelma, jonka puitteissa yritys voi laskea liikkeelle alle vuoden mittaisia yritystodistuksia. Katsauskauden päättyessä Technopoliksella oli liikkeellä 19,1 milj. euron arvosta yritystodistuksia. Lisäksi Technopoliksella on 15,0 milj. euron luotollinen shekkitililimiitti, josta oli käytössä 1,7 milj. euroa katsauskauden lopussa.

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 7,2 milj. euroa (9,3 milj. euroa). Konsernin koronmaksukyky (interest coverage ratio) oli 5,3 (3,6). Koronmaksukyky kuvastaa käyttökäteen ja suoriteperusteisten korkokulujen suhdetta.

Konsernin taseen loppusumma oli 747,9 milj. euroa (691,7 milj. euroa), josta vierasta pääomaa oli 459,4 milj. euroa (430,7 milj. euroa). Konsernin omavaraisuusaste oli 38,8 % (38,0 %). Konsernin nettovelkaantumisaste oli kauden lopussa 136,9 % (143,3 %). Konsernin oma pääoma/osake oli 4,79 euroa (4,55 euroa).

Konsernin korollisten velkojen määrä kauden lopussa oli 399,7 milj. euroa (376,2 milj. euroa). Korollisten velkojen keskiporkko 30.9.2010 oli 2,18 % (2,72 %). Kauden lopussa korollisista veloista 75,0 % (70,8 %) oli vaihtuvakorkoisia lainoja ja 25,0 % (29,2 %) kiinteään korkoon sidottua. Lainapääomilla painotettu laina-aika oli 9,4 vuotta (10,3 vuotta). Konserni on nostanut lainojensa korkosidonnaisuusaikaan kevään 2010 aikana tekemällä koronvaihtosopimuksia 45,0 milj. euron nimellispääomalle.

Konsernin luototusaste (loan to value) eli korollisten velkojen suhde sijoituskiinteistöjen ja rakenteilla olevien kiinteistöjen käypiin arvoihin oli 56,2 % (58,4 %).

Konsernilla on korollisia velkoja 399,7 milj. euroa, joista 112,2 milj. euroon sisältyy omavaraisuusasteeseen liittyviä kovenantteja. Omavaraisuusasteen heikentyminen voi johtaa näissä luotoissa korkeampaan korkomarginaalitasoon tai ennenaikaiseen takaisinmaksuun. Marginaalit eräissä lainoissa ja pankkitakauksissa voivat nousta omavaraisuusasteen (OVA) laskiessa oheisen taulukon mukaisesti. Mahdolliset marginaalimuutokset tulevat voimaan kunkin lainan sopimusehtojen mukaan.

Lainan(L) tai pankkitakauksen (PT)pääoma, milj. euroa	Marginaali-prosentti 30.9.2010	OVA alle 38 %	OVA alle 35 %	OVA alle 33 %	OVA alle 30 %	Muuta
10,0(L)	0,71	0,82		0,97	1,22	
3,67 (L)	0,65			0,70	1,00	
37,5 (L)	1,50			1,75	2,00	Marginaali voidaan muuttaa tai irtisanoa, jos OVA alle 30%
1,0 (L)	0,45					Marginaali voidaan muuttaa tai laina irtisanoa, jos OVA alle 28 %
10,0 (PT)	0,85	0,85	1,00	1,50		
10,0 (PT)	0,365			0,40	0,60	
20,0 (PT)	0,26	0,35*)			0,65	*)Kovenantti astuu voimaan 8.12.2013
20,00 (PT)	0,9	0,9	1,0	1,5		

Euroopan Investointipankin myöntämien lainojen, määrältään 84,3 milj. euroa, vakuutena ovat pankkitakaukset, 86,0 milj. euroa. Näistä pankkitakauksista 31,0 milj. euroa erääntyy vuoden 2013 loppuun mennessä ja niitä pyritään jatkamaan. Näiden pankkitakausten uusimisten yhteydessä takausmarginaalien nousut ovat mahdollisia.

Katsauskautta seuraavan 12 kuukauden aikana olemassa olevista korollisista veloista erääntyy maksettavaksi 53,0 milj. euroa.

Technopolis Pulkovon ensimmäisen vaiheen rahoitus on tarkoitus hoitaa EBRD:n 31,6 milj. euron lainalla sekä emoyhtiön sijoituksilla omaan pääomaan.

Organisaatio ja henkilöstö

Technopoliksen toimitusjohtajana toimii Keith Silverang, MBA. Silverang on Yhdysvaltain ja Suomen kansalainen. Hänellä on perustutkinto, BA Bostonin yliopistosta ja MBA-tutkinto Helsingin kauppakorkeakoulusta. Yhtiön varatoimitusjohtajana toimii Reijo Tauriainen.

Technopolis Oyj:n organisaatiota päätettiin muuttaa elokuussa, ja organisaatiomuutokset astuivat voimaan katsauskauden jälkeen. 1.10.2010 alkaen yhtiön johtoryhmään kuuluvat toimitusjohtaja Keith Silverang, talousjohtaja Reijo Tauriainen, Satu Eskelinen, Marko Järvinen, Kari Kokkonen ja Jukka Rauhala.

Technopoliksen operatiivinen organisaatio käsittää kolme yksikköä; Suomi, Venäjä ja Uudet markkinat. Konsernin organisaatiossa on lisäksi matriisitoiminnot kiinteistökehityksen, yrityspalveluiden, yrityskehityksen sekä konsernin tukitoimintojen toteuttamiseksi. Uudet markkinat -yksiköllä ei ollut katsauskaudella liikevaihtoa eikä liikevoittoa ja sen kulut on sisällytetty hallinnon kuluihin. Katsauskauden päättymisen jälkeen 7.10.2010 Tallinnaan perustettu yhteisyritys Technopolis Ülemiste esitetään omana operatiivisena yksikkönä tilinpäätöksessä 2010.

Katsauskaudella konsernin palveluksessa oli keskimäärin 134 (152) henkilöä. Toimitilaliiketoiminnassa työskenteli 65 (61) henkilöä, yrityspalveluissa 35 (34) henkilöä ja kehityspalveluissa 34 (57) henkilöä. Katsauskauden lopussa konsernin henkilöstömäärä oli 136 (149).

Technopolis Oyj noudattaa Arvopaperimarkkinayhdistys 1.10.2010 voimaan tullutta Suomen listayhtiöiden hallinnointikoodia. 29.1.2010 annettu selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä on saatavilla yhtiön internet-sivuilla osoitteessa www.technopolis.fi/sijoittajille.

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.

Technopoliksella on Pietarissa kaksi venäläistä yhtiötä, Technopolis Neudorf LLC (omistusosuus 100 %) ja Technopolis St. Petersburg LLC (100 %). Katsauskauden päättymisen jälkeen perustettiin Viroon tytäryhtiö (100 %) Technopolis Baltic Holding AS, joka hallinnoi osuutta Technopolis Ülemiste AS:ssa (51 %).

Emoyhtiöllä on vähemmistöosuus osakkuusyhtiöissä Technocenter Kempele Oy (48,5 %), Kiinteistö Oy Bioteknia (28,5 %), Iin 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 %.

Konserniin kuuluu lisäksi Innopoli Oy:n täysin omistama Technopolis Ventures Oy Espoossa. Technopolis-konserni omistaa Otaniemen kehitys Oy:stä 35 %.

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.

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 hallitukselle.

Vuoden 2009 varsinaisen yhtiökokous valtuutti hallituksen päättämään yhtiön omien osakkeiden hankkimisesta. Valtuutus päättyi 26.9.2010.

Varsinainen yhtiökokous 2009 valtuutti hallituksen myös 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. Tämän ylittävän osakemäärän liikkeelle laskemiseen yhtiö tarvitsisi uuden yhtiökokousvaltuutuksen.

Varsinainen yhtiökokous 2009 päätti osakepalkkiojärjestelmän käyttöönottamisesta Technopolis -konsernin avainhenkilöille. Järjestelmän perusteella maksettavat palkkiot vastaavat yhteensä enintään noin 800.000 Technopolis Oyj:n osakkeen arvoa (sisältäen myös rahana maksettavan osuuden), joiden laskennallinen laimennusvaikutus on 1,3 %.

Osakkeisiin liittyviä tapahtumia

Finanssivalvonta hyväksyi 6.5.2010 Technopolis Oyj:n arvopaperimarkkinalain mukaisen perusesitteen, joka sisältää tietoa yhtiöstä sekä sen liiketoiminnasta ja taloudellisesta asemasta. Perusesite on voimassa 12 kuukautta sen julkistamisesta.

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 %.

Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

Technopolis Oyj:n tytäryhtiö Technopolis Baltic Holding As ja tallinnalainen Smart City Group As sekä sen tytäryhtiö Ülemiste City As allekirjoittivat 7.10.2010 yhteisyrityksen perustamisasiakirjat ja toteuttivat osakekaupan.

Technopoliksen investointi perustettuun Technopolis Ülemiste -yhtiöön oli 9,43 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 63,5 miljoonaa euroa ja lainojen kokonaismäärä noin 43 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 perustamisesta on aiemmin tiedotettu pörssitiedotteilla 26.3.2010 ja 17.7.2010 osavuosikatsauksen 1-6/2010 yhteydessä.

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 30.9.2010 15,7 % on sidottu alle 3 kk euribor-korkoon ja 59,3 % on sidottu 3-12 kk euribor-korkoon. Korollisista veloista 25,0 % oli kiinteäkorkoisia 13-60 kuukauden ajalle.

Jälleenrahoitusriskin hallinnan tavoitteena on varmistaa, että konsernin lainasalkku on riittävän hajautettu lainojen takaisinmaksuaikataulun ja rahoitusinstrumenttien osalta. Korollisten velkojen jäljellä oleva pääomilla painotettu laina-aika oli 9,4 vuotta. Rahoitusriskin hallitsemiseksi Technopolis käyttää laajaa rahoittajapiiriä, monipuolista rahoitusinstrumenttien valikoimaa ja ylläpitää riittävää vakavaraisuutta.

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

Venäjän 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 % konsernin koko sijoituskiinteistöjen käyvästä arvosta. Sijoituskiinteistöjen käypään arvoon on huomioitu myös 7.10.2010 perustettu tytäryhtiö Virossa.

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.

Konsernin kiinteistökantha on maantieteellisesti hajautettu Oulun seudulle, pääkaupunkiseudulle, Jyväskylään, Kuopioon, Lappeenrantaan ja Tampereelle sekä Venäjälle Pietariin. Konsernin yhdenkään asiakkaan osuus liikevaihdosta ei ylitä 8,5 %:a. Konsernilla on yhteensä noin 1 190 asiakasta, jotka toimivat useilla eri toimialoilla.

Yhtiön vuokrasopimukset jakaantuvat kahteen ryhmään, määräaikaasiin 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 195.512 (183.052 30.9.2009) jyvitettyä neliometriä, mikä on 47,2 % (44,7 % 30.9.2009) koko kiinteistökanthan jyvitetystä neliömäärästä. Näiden sopimusten irtisanomisaika jakautuu alla olevassa taulukossa kuvatulla tavalla.

Irtisanomisaika kuukautta	30.9.2010		30.9.2009	
	jyvitettyä neliötä	% -vuokra- sopimuskannasta	jyvitettyä neliötä	% -vuokra- sopimuskannasta
0 - 3	14.566	3,5	9.047	2,2
3 - 6	44.829	10,8	49.175	12,0
6 - 9	100.119	24,2	96.155	23,5
9 - 12	35.998	8,7	28.675	7,0
Yhteensä	195.512	47,2	183.052	44,7

Kauden lopussa vuokrasopimusten keskimääräinen voimassaoloaika oli 19 (23) kuukautta. Luku ei sisällä rakenteilla olevien kohteiden sopimuskantaa.

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

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

Markkinoiden tuottovaatimusten muutokset saattavat vaikuttaa yhtiön tuloskehitykseen merkittävästi sijoituskiinteistöjen käyvän arvon kautta. Markkinoiden tuottovaatimusten noustessa kiinteistöjen käyvät arvot laskevat ja tuottovaatimusten laskiessa kiinteistöjen käyvät arvot nousevat. Arvonmuutokset vaikuttavat yhtiön liikevoittoon joko alentavasti tai

kohottavasti. Markkinoiden tuottovaatimusten muutoksilla ei ole välitöntä vaikutusta Yhtiön liikevaihtoon, käyttökatteeseen eikä kassavirtaan mutta sijoituskiinteistöjen negatiivinen arvomuutos voi laskea yhtiön omavaraisuusastetta siten, että lainasopimusten kovenantteja astuu voimaan. Tällöin arvomuutoksella on vaikutus kassavirtaan ja tilikauden tulokseen.

Tulevaisuuden näkymät

Konsernin johto arvioi liikevaihdon ja käyttökatteen kasvavan 2 - 4 %. Yhtiön johto arvioi, että taloudellinen vuokrausaste Suomessa on vuoden lopulla vähintään samalla tasolla kuin syyskuussa 2010.

Strategiansa mukaan Technopoliksen tarkoituksena on toimia vuonna 2015 parhaissa tieto-intensiivisissä kaupungeissa Suomessa, Venäjällä 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 omavaraisuusasteen vähimmäistavoite on 35 %.

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.

22.10.2010

TECHNOPOLIS OYJ
Hallitus

Keith Silverang
toimitusjohtaja

Lisätietoja:
Keith Silverang, p. 040 566 7785

Yhtiön internet-sivuilla osoitteessa www.technopolis.fi/sijoittajille/presentaatiot on saatavilla pdf-esitys osavuosikatsauksesta.

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

Osavuosikatsauksen 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.

Technopolis-konsernilla oli 30.9.2010 kaksi maantieteellisiin yksiköihin pohjautuvaa toimintasegmenttiä: Suomi ja Venäjä. Esitettävä segmenttijako perustuu konsernin nykyiseen vallitsevaan sisäiseen raportointiin sekä konsernin liiketoimintojen organisointiin.

Luvut ovat tilintarkastamattomia.

Technopolis konserni:

LAAJA TULOSLASKELMA	7-9/ 2010	7-9/ 2009	1-9/ 2010	1-9/ 2009	1-12/ 2009
Meur					
Liikevaihto	19,16	18,58	58,36	56,74	76,40
Liiketoiminnan muut tuotot 1)	0,25	0,45	0,84	1,51	2,43
Liiketoiminnan muut kulut	-8,91	-8,73	-28,09	-28,21	-38,86
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos	-2,48	-2,56	-1,79	-31,15	-37,13
Poistot	-0,31	-0,13	-0,74	-0,39	-0,52
Liikevoitto/-tappio	7,71	7,62	28,58	-1,50	2,31
Rahoitustuotot ja -kulut	-2,23	-3,04	-7,25	-9,28	-11,76
Tulos ennen veroja	5,48	4,57	21,33	-10,78	-9,45
Tuloverot	-1,13	-1,42	-6,79	2,56	1,95
Tilikauden tulos	4,35	3,15	14,54	-8,23	-7,50
Muut laajan tuloksen erät					
Myytavissä olevat rahoitusvarat	0,02	0,03	0,03	0,06	0,08
Muihin laajan tuloksen eriin liittyvät verot	-0,01	-0,01	-0,01	-0,02	-0,02
Tilikauden muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen	0,02	0,02	0,02	0,05	0,06
Tilikauden laaja tulos yhteensä	4,37	3,18	14,56	-8,18	-7,44
Tilikauden tuloksen jakautuminen:					
Emoyhtiön osakkeenomistajille	4,35	3,17	14,54	-8,18	-7,44
Vähemmistöosakkaille	0,00	-0,02	0,00	-0,05	-0,05
	4,35	3,15	14,54	-8,23	-7,50
Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen:					
Emoyhtiön osakkeenomistajille	4,37	3,17	14,56	-8,16	-7,38
Vähemmistöosakkaille	0,00	0,01	0,00	-0,02	-0,05
	4,37	3,18	14,56	-8,18	-7,44
Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos:					
Tulos/osake, laimentamaton (EUR)	0,07	0,06	0,24	-0,14	-0,13

Tulos/osake,
laimennusvaikutuksella
oikaistu (EUR)

0,07 0,06 0,24 -0,14 -0,13

TASE, VARAT

Meur	30.9.2010	30.9.2009	31.12.2009
Pitkäaikaiset varat			
Aineettomat hyödykkeet	4,07	2,03	2,81
Aineelliset hyödykkeet	62,94	50,28	62,79
Sijoituskiinteistöt	651,32	596,40	596,73
Sijoitukset	11,72	25,90	25,61
Laskennalliset verosaamiset	3,79	2,46	2,81
<u>Pitkäaikaiset varat</u>	<u>733,83</u>	<u>677,07</u>	<u>690,75</u>
Lyhytaikaiset varat	14,10	14,63	15,34
<u>Varat yhteensä</u>	<u>747,93</u>	<u>691,70</u>	<u>706,09</u>

TASE, OMA PÄÄOMA JA VELAT

Meur	30.9.2010	30.9.2009	31.12.2009
Oma pääoma			
Osakepääoma	96,91	96,91	96,91
Ylikurssirahasto	18,55	18,55	18,55
Muut rahastot	84,22	63,93	63,94
Muu oma pääoma	0,46	0,43	0,65
Edellisten tilikausien voittovarot	73,81	89,21	89,21
Tilikauden tulos	14,54	-8,18	-7,44
<u>Emoyhtiön osakkeenomistajien osuus</u>	<u>288,50</u>	<u>260,86</u>	<u>261,83</u>
<u>Vähemmistön osuus</u>	<u>0,01</u>	<u>0,12</u>	<u>0,01</u>
Oma pääoma yhteensä	288,51	260,98	261,84

Velat

Pitkäaikaiset velat			
Korollinen vieras pääoma	346,72	349,95	360,67
Koroton vieras pääoma	1,17	1,28	1,25
Laskennalliset verovelat	39,30	32,75	32,62
<u>Pitkäaikaiset velat yhteensä</u>	<u>387,20</u>	<u>383,98</u>	<u>394,55</u>
Lyhytaikaiset velat			
Korollinen vieras pääoma	53,01	26,21	28,03
Koroton vieras pääoma	19,22	20,53	21,67
<u>Lyhytaikaiset velat yhteensä</u>	<u>72,22</u>	<u>46,74</u>	<u>49,70</u>
<u>Velat yhteensä</u>	<u>459,42</u>	<u>430,72</u>	<u>444,25</u>
<u>Oma pääoma ja velat yhteensä</u>	<u>747,93</u>	<u>691,70</u>	<u>706,09</u>

KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA	1-9/	1-9/	1-12/
Meur	2010	2009	2009
Liiketoiminnan rahavirta			
Tilikauden tulos	14,54	-8,23	-7,50
Oikaisut:			
Sijoituskiinteistöjen arvonmuutokset	1,79	31,15	37,13
Poistot	0,74	0,39	0,52
Osuus osakkuusyhtiöiden tuloksista	0,01	-0,01	-0,01
Muut oikaisut, joihin ei liity maksutapahtumaa	0,55	0,44	0,67
Rahoitustuotot ja -kulut	7,23	9,29	11,77
Verot	6,79	-2,56	-1,95
Käyttöpääoman muutos	2,34	2,89	1,85
Saadut korot	0,24	0,38	0,57
Saadut osingot	0,01	0,01	0,01
Maksetut korot ja maksut	-5,30	-8,79	-10,54
Muut rahoituserät liiketoiminnasta	-2,56	-2,41	-1,74
Maksetut verot	-4,70	-1,68	-1,79
Liiketoiminnan rahavirta	21,69	20,87	28,99
Investointien rahavirta			
Investoinnit muihin sijoituksiin	-0,40	-0,02	-0,02
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	-40,03	-44,93	-62,96
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-2,85	-0,22	-1,05
Lainasaamisten takaisinmaksut	3,14	0,49	1,06
Luovutusvoitot muista sijoituksista	0,01	0,00	0,01
Tytäryritysten hankinta	-2,38	-0,10	-0,21
Investointien rahavirta	-42,51	-44,78	-63,17
Rahoituksen rahavirta			
Pitkäaikaisten lainojen lisäys	17,50	42,00	58,41
Pitkäaikaisten lainojen vähennys	-27,44	-12,12	-15,98
Maksetut osingot	-8,60	-6,88	-6,88
Maksullinen osakeanti	20,49		
Lyhytaikaisten lainojen muutos	19,13	-4,00	-4,00
Rahoituksen rahavirta	21,09	19,01	31,55
Rahavarojen muutos			
Rahavarat tilikauden alussa	4,52	7,15	7,15
Rahavarat tilikauden lopussa	4,79	2,24	4,52

OMAN PÄÄOMAN MUUTOSLASKELMA

	Osake- pääoma	Yli- kurssi- rahasto	Muut rahast ot	Kert. voitto- varat	Vähemm. osuus	Oma pääoma
Meur						
OMA PÄÄOMA						
31.12.2008	96,91	18,55	63,82	96,16	0,26	275,70
Lisäys osakepääomaan						
Suunnattu osakeanti						
Osingonjako				-6,88		-6,88
Tilikauden laaja tulos			0,05	-8,18	-0,05	-8,18
Muut muutokset			0,06	0,37	-0,10	0,34
OMA PÄÄOMA						
30.9.2009	96,91	18,55	63,93	81,47	0,12	260,98
OMA PÄÄOMA						
31.12.2009	96,91	18,55	63,94	82,42	0,01	261,84
Liikkeeseenlasketu t osakkeet			20,19			20,19
Osingonjako				-8,60		-8,60
Tilikauden laaja tulos			0,02	14,54	0,00	14,56
Muut muutokset			0,06	0,45		0,52
OMA PÄÄOMA						
30.9.2010	96,91	18,55	84,22	88,81	0,01	288,51

Segmentti-informaatio

Konsernilla ei ole toimintasegmenttien välillä sisäisiä eriä liikevaihdossa eikä käyttökatteessa. Käyttökäteen jälkeisiä eriä, kuten poistoja, rahoituseriä ja veroja ei esitetä segmentti-informaatiossa, koska niitä ei allokoita segmenteille.

SEGMENTTI-INFORMAATIO	7-9/ 2010	7-9/ 2009	1-9/ 2010	1-9/ 2009	1-12/ 2009
Meur					
Liikevaihto					
Suomi	19,23	18,50	58,11	56,54	76,13
Venäjä	-0,05	0,10	0,29	0,24	0,34
Kohdistamattomat	-0,02	-0,01	-0,04	-0,05	-0,06
Yhteensä	19,16	18,58	58,36	56,74	76,40
Käyttökate					
Suomi	10,95	11,26	31,67	33,27	43,81
Venäjä	-0,23	-0,07	-0,70	-0,35	-0,43
Kohdistamattomat	-0,23	-0,89	0,14	-2,89	-3,41
Yhteensä	10,50	10,30	31,11	30,03	39,97
Varat					
Suomi			742,35	684,22	691,46
Venäjä			47,56	32,85	38,41
Eliminoinnit			-41,98	-25,37	-23,78
Yhteensä			747,93	691,70	706,09

Operatiivinen ja ei-operatiivinen tulos

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

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

Operatiivisesta tuloksesta erotetut erät, sekä niiden verovaikutus, esitetään ei-operatiivisessa tuloslaskelmassa. Sekä operatiivisesta että ei-operatiivisesta tuloksesta on laskettu osakekohtainen tulos EPRA:n ohjeistuksen mukaisesti. Operatiivinen ja ei-operatiivinen tulos ja niistä lasketut osakekohtaiset tulokset yhteensä täsmäävät yhtiön tilikauden tulokseen ja osakekohtaiseen tulokseen.

Technopolis-konserni

OPERATIIVINEN TULOS	7-9/ 2010	7-9/ 2009	1-9/ 2010	1-9/ 2009	1-12/ 2009
Meur					
Liikevaihto	19,16	18,58	57,52	56,74	76,40
Liiketoiminnan muut tuotot	0,24	0,37	0,75	1,41	2,24
Liiketoiminnan muut kulut	-8,91	-8,73	-28,09	-28,21	-38,86
Poistot	-0,31	-0,13	-0,74	-0,39	-0,52
Liikevoitto/-tappio	10,18	10,09	29,44	29,54	39,26
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-2,34	-2,92	-6,17	-8,84	-9,75
Tulos ennen veroja	7,85	7,17	23,27	20,70	29,51
Verot operatiivisista eristä	-1,34	-1,64	-6,30	-5,10	-7,91
Vähemmistöosuus		0,02	0,00	0,05	0,05
Tilikauden operatiivinen tulos	6,51	5,55	16,97	15,64	21,66
EI-OPERATIIVINEN TULOS					
Kertaluonteiset erät	0,01	0,08	0,93	0,10	0,18
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos	-2,48	-2,56	-1,79	-31,15	-37,13
Liikevoitto/-tappio	-2,47	-2,47	-0,86	-31,05	-36,95
Rahoitusinstrumenttien käyvän arvon muutos	0,11	-0,12	-1,08	-0,44	-2,01
Tulos ennen veroja	-2,36	-2,59	-1,94	-31,48	-38,96
Verot ei-operatiivisista eristä	0,21	0,22	-0,49	7,66	9,86
Tilikauden ei-operatiivinen tulos	-2,16	-2,38	-2,44	-23,82	-29,10

Tilikauden tulos yhteensä	4,35	3,17	14,54	-8,18	-7,44
Osakekohtainen tulos, laimennettu *)					
Operatiivisesta tuloksesta	0,11	0,10	0,28	0,27	0,38
Ei-operatiivisesta tuloksesta	-0,04	-0,04	-0,04	-0,42	-0,51
Tilikauden tuloksesta	0,07	0,06	0,24	-0,14	-0,13

*) Osakekohtainen tulos on laskettu EPRAN ohjeistuksen mukaisesti.

TUNNUSLUVUT	1-9/ 2010	1-9/ 2009	1-12/ 2009
Liikevaihdon muutos, %	2,9	7,0	5,3
Liikevoitto/-tappio / liikevaihto, %	49,0	-2,7	3,0
Koronmaksukyky	5,3	3,6	3,8
Omavaraisuusaste, %	38,8	38,0	37,3
Luototusaste, %	56,2	58,4	59,1
Henkilöstö konserniyhtiöissä keskimäärin tilikauden aikana	134	152	152
Bruttoinvestoinnit taseen varoihin, 1 000 euroa	58 248	45 839	66 029
Sijoituskiinteistöjen nettovuokratuotto, % 2)	7,7	7,9	7,6
Taloudellinen vuokrausaste, %	93,7	94,3	94,4
Tulos/osake			
laimentamaton, euroa	0,24	-0,14	-0,13
laimennettu, euroa	0,24	-0,14	-0,13
Oma pääoma/osake, euroa	4,79	4,55	4,57
Osakkeiden (osakeantioikaistu) lukumäärä keskimäärin			
laimentamaton	60 250 705	57 345 341	57 345 341
laimennettu	60 383 248	57 345 341	57 345 341

VASTUUSITOUUMUKSET

Meur	30.9.2010	30.9.2009	31.12.2009
Panttaukset ja takaukset omasta velasta			
Kiinteistökiinnitykset	352,70	345,3	353,90
Pantattujen osakkeiden kirjanpitoarvo	157,90	161,3	162,10
Muut takausvastuut	12,90	12,9	12,70
Osakkuusyritysten puolesta annetut takaukset	0,50	0,5	0,50
Leasingvastuut, koneet ja kalusto	3,40	2,3	2,21
Hankevastuut	0,15	0,15	0,15
Koronvaihtosopimukset			
Nimellisarvot	92,10	139,8	107,70
Käyvät arvot	-1,66	0,39	-0,99

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.

Jakelu:

NASDAQ OMX Helsinki
 Keskeiset tiedotusvälineet
www.technopolis.fi