

TECHNOPOLIS-KONSERNIN OSAVUOSIKATSAUS 1.1. - 31.3.2010

Pääkohdat kaudelta 1-3/2010 verrattuna vuoden 2009 vastaavaan

- liikevaihto säilyi tasolla 19,4 milj. euroa (19,4 milj. euroa)
- käyttökate nousi 10,0 milj. euroon (9,9 milj. euroa)
- operatiivinen tulos nousi 5,4 milj. euroon (4,8 milj. euroa) ja operatiivinen tulos/osake oli 0,09 euroa/osake (0,08 euroa)
- liikevoitto nousi 10,3 milj. euroon (-4,2 milj. euroa) sisältäen 0,5 milj. euroa (-14,0 milj. euroa) sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutosta
- tulos ennen veroja oli 7,8 milj. euroa (-7,9 milj. euroa)
- taloudellinen vuokrausaste oli 94,0 % (95,7 %)
- konsernin omavaraisuusaste oli 36,2% (38,6 %)
- tulos/osake laimentamaton ja laimennettu oli 0,09 euroa (-0,10 euroa),

Toimitusjohtaja Keith Silverang:

"Technopolis on ottanut ensimmäisen askeleen kansainvälistymisessä yritystensä. Ostamme Tallinnasta kohteen, jossa toimintaympäristön kasvumahdollisuudet ovat hyvät ja johon Technopolis-konsepti tuo lisäarvoa. Perustettava yhteisyritys luo erinomaiset edellytykset kasvaa Virossa ja mahdollisesti muuallakin Baltiassa.

Toimintaympäristö on vakiintunut alkuvuoden aikana. Tässä markkinatilanteessa Technopolis-konseptin tuoma kilpailuetu on hyvin nähtävissä. Toimitilojemme käyttöasteet ovat lähes kaikkien sijaintikaupunkiemme keskimääräistä käyttöastetta korkeammat.

Markkinoiden tuottovaatimuksen nousu on taittunut ja tilanne on tasaantunut ensimmäisellä vuosineljänneksellä. Sijoituskiinteistöjen käyvät arvot eivät juuri muuttuneet tilinpäätöksestä.

Rahoitusmarkkinoiden toimintakyky on palautunut ja Technopolis hyötyy edelleen matalista markkinakoroista. Konsernin luottokannan keskikorko oli katsauskauden lopussa 1,98 %. Konserni pystyy katsauskauden lopun 213,0 miljoonan euron luottolimiiteillään hoitamaan päätettyjen investointien rahoitustarpeet. EBRD:n myöntämä 31,6 miljoonan euron laina tukee Technopolis Pulkovon rahoittamista ja vapauttaa vakuuksia muille kasvuhankkeille."

Toimintaympäristö Suomessa ja Pietarissa

Maailmantalous on alkanut toipua 1930-luvun jälkeen vakavimmasta rauhanaikaisesta talouskriisistä. Maailmankaupan piristyminen vuoden 2009 puolivälin jälkeen ei ole kuitenkaan heijastunut Suomen talouteen täysimittaisesti. Suomen Pankin mukaan bruttokansantuote supistui vuonna 2009 7,8 %. Ennusteen mukaan talouskasvu jää vaimeaksi vuoden 2011 alkupuolelle saakka ja kokonaistuotanto kasvaa lähivuosina selvästi hitaammin kuin ennen talouskriisiä. (lähde: Suomen Pankki, Talouden näkymät 1/2010.)

Keväällä 2010 toimistojen vajaakäyttöaste nousi lähes kaikissa Suomen kasvukeskuksissa, jääden kuitenkin alle 8 prosenttiin. Pääkaupunkiseudulla toimistojen vajaakäyttöaste jatkoi nousua 12,3 prosenttiin. Reaalitalouden ongelmat heijastuvat vuokrausmarkkinaan. Catella ennustaa, että toimistojen vajaakäyttöasteet jatkavat nousua vuoden 2010 aikana. (lähde: Catella Markkinakatsaus, kevät 2010.)

Pietarin toimistomarkkinoilla on tapahtunut kysynnän piristymistä vuoden 2009 neljänneltä vuosineljännekseltä saakka. (lähde: Amplion 11.1.2010). Pietarin A-luokan toimistokiinteistöjen vajaakäyttöaste oli vuonna 2009 noin 27 prosenttia. Vuoden 2010 alussa vapaata A- ja B-luokan toimistotilaa oli n.

250.000 neliometriä. Vuonna 2010 kysynnän odotetaan asteittain kasvavan. (lähde: Colliers Russia Real Estate Review 2010.)

Liiketoiminta

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

Huolimatta globaalin taloussympäristön heikentymisestä huipputeknologian toimintaympäristöjen kysyntä Technopoliksen toiminta-alueilla on säilynyt tyydyttävänä ja konsernin taloudellinen vuokrausaste on säilynyt hyvällä tasolla ollen 94,0 % vuoden 2010 ensimmäisen neljänneksen lopussa (95,7 % 31.3.2009).

Yhtiön toimintapaikkakunnilla Suomessa on viimeisen vuoden aikana ollut havaittavissa kilpailun kiristymistä toimistovuokramarkkinalla. Yhtiön käyttöasteet ovat kuitenkin toimistovuokramarkkinan keskimääräisiä käyttöasteita korkeammat lähes kaikissa kasvukeskuksissa.

Konsernin katsauskauden liikevaihto oli 19,4 milj. euroa (19,4 milj. euroa vuonna 2009). Liikevaihdosta 85,2 % (84,4 %) muodostui vuokratuotoista ja 14,8 % (15,6 %) palvelutuotoista. Vertailukelpoisten kohteiden vuokratuotot laskivat 2,7 %. Vertailukelpoisten kohteiden vuokratuottojen kehitys on laskettu vertaamalla vuoden 2010 vuokratuottoja vuoden 2009 vastaavaan. Jotta luvut ovat vertailukelpoisia, ne eivät sisällä kesken vuotta käyttöönotettuja ja hankittuja kiinteistöjä.

Konsernin käyttökate oli 10,0 milj. euroa (9,9 milj. euroa), jossa kasvua 0,6 %. Konsernin liikevoitto oli 10,3 milj. euroa (-4,2 milj. euroa), jossa on kasvua 344,1 %. Liikevoiton kasvu johtuu pääosin siitä, että markkinoiden tuottovaatimusten vakauduttua liikevoittoon sisältyy vain 0,5 milj.euroa (-14,0 milj.euroa) sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutosta. Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos ei vaikuta konsernin liikevaihtoon, käyttökatteeseen tai kassavirtaan.

Konsernin nettorahoituskulut olivat 2,6 milj. euroa (3,7 milj. euroa). Konsernin voitto ennen veroja oli 7,8 milj. euroa (-7,9 milj. euroa).

Yhtiö on esittänyt vuoden 2009 alusta lukien operatiivisen tuloksen, joka kuvastaa paremmin yhtiön todellista tulosta. Konsernin operatiivinen tulos oli 5,4 milj. euroa (4,8 milj. euroa), jossa kasvua 10,3 %. Operatiivisessa tuloksessa esitetään yhtiön tilikauden tulos huomioimatta tilikauden aikaisia sijoituskiinteistöjen ja rahoitusinstrumenttien käyvän arvon muutoksia, mahdollisia kertaluonteisia eriä sekä edellä mainittuihin eriin liittyviä verovaikutuksia.

Taseen loppusumma oli 718,9 milj. euroa (685,5 milj. euroa), missä oli kasvua 4,9 %. Konsernin omavaraisuusaste kauden lopussa oli 36,2 % (38,6 %).

Konsernin sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli kauden lopussa 600,1 milj. euroa (582,0 milj. euroa) ja rakenteilla olevien sijoituskiinteistöjen 58,6 miljoonaa euroa. Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutoksen tulosvaikutus katsauskaudella oli 0,5 milj. euroa (vuonna 2009 -14,0 milj. euroa). Käyvän arvon muutokseen sisältyy markkinoiden tuottovaatimuksen lievästä laskusta johtuvaa arvon nousua ja käypään arvoon kirjattavien rakenteilla olevien kiinteistöjen arvon muutosta. Käyvän arvon laskelman pitkän aikavälin inflaatio-odotuksena on käytetty 2,0 %.

Nettotuottovaatimuksena käytetään kahden ulkopuolisen arvioitsijan antamien aluekohtaisten nettotuottovaatimusten vaihteluvälien keskiarvoa. Keskimääräinen kiinteistöjen nettotuottovaatimus konsernissa 31.3.2010 oli

8,06 % (31.3.2009 7,85 %). Käyvän arvon laskennan keskimääräisenä kymmenen vuoden vuokrausasteena on käytetty 95,5 %. Konsernin tavoitteet toteutuvasta käyttöasteesta ovat tätä korkeammat. Konsernin vuosien 2000 - 2009 keskimääräinen vuokrausaste on ollut 97,1 %.

Konsernin vuokrattava pinta-ala oli kauden lopussa yhteensä 453 567 kerrosneliometriä (438 337 kerrosneliometriä 31.3.2009). Konsernin keskimääräinen taloudellinen vuokrausaste kauden lopussa oli 94,0 % (95,7 %). Taloudellinen vuokrausaste kuvaa kiinteistöistä saatujen vuokratuottojen prosentuaalista osuutta vuokrattujen tilojen vuokran ja vapaana olevien tilojen arvioidun markkinavuokran yhteismäärästä. Konsernin vuokrasopimuskanta oli kauden lopussa 115,8 milj. euroa (128,1 milj. euroa).

Technopolis analysoi vuoden 2009 aikana mahdollisia kansainvälisen kasvun tulevia kohteita Euroopassa. Maa-analyysien tavoitteena on ollut arvioida kohdemaiden osaamispohjaisen yritystoiminnan kasvupotentiaalia ja toisaalta Technopoliksen mahdollisuuksia toteuttaa kyseisessä maassa toimintakonseptinsa mukaista liiketoimintaa.

Analyysien perusteella loppuvuodesta 2009 jatkettiin neljän kohdemaan tarkempia selvityksiä ja mahdollisten yritys- ja kiinteistöostojen edellytyksiä. Keskeisinä kriteereinä analyyseissä on ollut liiketoiminnan nopean positiivisen kassavirran saavuttaminen, mahdollisuudet kasvaa yritysoston jälkeen sekä ostettavan kohteen soveltuvuus Technopoliksen toimitilat ja palvelut yhdistävään konseptiin.

Technopoliksen kansainvälinen kasvu yritysostoin sai lähtölaukauksensa, kun yhteisyrityksen perustamisesta Viroon yhdessä paikallisen yhteistyökumppanin kanssa solmittiin sopimus maaliskuussa 2010.

Technopolis solmi 26.3.2010 sopimuksen tallinnalaisen Smart City Group As:n ja sen tytäryhtiön Ülemiste City As:n kanssa yhteisyrityksen perustamisesta Tallinnaan. Technopolis ostaa osake-enemmistön perustettavasta Smart City Group As:n omistamasta yhtiöstä. Technopolis Ülemiste -yhtiöön tulee kuulumaan tällä hetkellä Smart City Group As:n tytäryhtiön Ülemiste City As:n omistama noin 70 000 neliömetrin kiinteistöalusta Tallinnan lentokentän vierellä. Tiloista noin 47 000 neliometriä on 1-5 vuoden ikäisiä moderneja toimistotiloja. Technopolis Ülemiste -yhtiölle siirtyy myös noin 150 000 neliometriä toimistotilojen rakennusoikeutta.

Muodostettavan Technopolis Ülemiste -yhtiön pro forma yritysarvo on 63,5 milj. euroa ja lainojen kokonaismäärä noin 44 milj. euroa. Yhtiön arvioitu vuotuinen pro forma liikevaihto on 4,75 milj. euroa ja käyttökatearvio on noin 4 milj. euroa. Pro forma -luvut on muodostettu edellisvuoden päättyneen tilikauden tietojen perusteella. Technopoliksen investointi yritykseen on 9,93 milj. euroa sisältäen 0,5 milj. euroa yhteisyrityksen kahden seuraavan vuoden tuloksiin perustuvaa mahdollista lisäkauppahintaa.

Technopolis-konsernin omistus Technopolis Ülemistestä tulee olemaan 51 % ja loput 49 % tulee omistamaan virolainen Smart City Group As tytäryhtiönsä Ülemiste Cityn kautta. Technopolis Ülemisten osuus Tallinnan koko toimistokannasta tulee olemaan arviolta noin 10 %. Kaupan vaikutukset Technopolis-konsernin liikevaihtoon ja tulokseen riippuvat hankkeen etenemisaikataulusta. Kaupan toteutuessa Technopolis Ülemistestä muodostuu Technopolis Oyj:n tytäryhtiö ja se tulee osaksi Technopolis-konsernia.

Yrityskaupan lopullinen toteutuminen suunnitellussa muodossa edellyttää hyväksytyjen due diligence -tarkastusten suorittamista ja yhteisyrityksen rahoituksen hyväksyttävää valmistumista. Edellytysten täyttyessä kaupan arvioidaan toteutuvan kesä-heinäkuussa 2010.

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 %).

Emoyhtiöllä on vähemmistöosuus osakkuusyhtiöissä Kiinteistö Oy Hermia (49,3 %), 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 Ventures Oy:ön fuusioitiin 28.2.2010 tytäryhtiöt Technopolis Ventures Lappeenranta Oy (100 %), Technopolis Ventures Jyväskylä Oy (100 %), Technopolis Ventures Oulu Oy (100 %), Technopolis Ventures Professia Oy Tampereella (100 %) ja Technopolis Ventures Kuopio Oy (100 %). Technopolis-konserni omistaa Otaniemen kehitys Oy:stä 35 %.

Merkittävimmät investoinnit ja kehityshankkeet

Rakenteilla 31.3.2010 olevat hankkeet:

	Alue	Brutto-m2	Meur	Vuokrausaste 31.3.2010	Valmistuu
Yliopistonrinne					
1. vaihe (2)	Tampere	19 200	33,6	94,0	4/2010
Pulkovo					
1. vaihe (3)	Pietari	24 100	52,3	11,7	6/2010
Viestikatu					
2. vaihe (4)	Kuopio	13 400	9,6	80,4	9/2010

(2)130 autopaikkaa rakenteissa

(3)Sisältää tontin

(4)236 autopaikkaa paikoitustalossa

Technopoliksen Pietarin Pulkovon teknologiakeskuksen ensimmäisen vaiheen rakennustyöt edistyvät suunnitelmien mukaisesti. Pietarin yhtiöön on katsauskauden loppuun mennessä sitoutunut varoja 45,1 milj. euroa.

Pietarin markkinatilanne on edelleen haasteellinen, mutta kysyntää on kohtuullisesti. Neuvotteluja käydään useiden potentiaalisten asiakkaiden kanssa merkittävistä neliömääristä. Vuokrasopimusten aikatauluista on vaikea tehdä ennusteita. Yleinen markkinatapa Venäjällä on allekirjoittaa vuokrasopimukset kohteen valmistuttua. Ensimmäisen vaiheen tiloista on vuokrattu 11,7 % ja sen arvioidaan valmistuvan kesällä 2010.

Hallituksen hyväksymät hankkeet:

	Alue	Brutto- m2	Meur	Vuokrausaste 31.3.2010
Finn-Medi Silmäkeskus (5)	Tampere	5 450	14,2	100
Finn-Medi toimisto-osa (6)	Tampere	2 370	3,3	0

(5) 21 autopaikkaa rakenteissa

(6) 5 autopaikkaa rakenteissa

Technopolis toteuttaa Pirkanmaan sairaanhoitopiirin kuntayhtymälle (PSHP) silmäkeskuksen Finn-Medin alueelle Tampereelle. Hankkeen rakentaminen aloitetaan toukokuussa 2010 ja sen arvioidaan valmistuvan marraskuussa 2011.

Lisäksi Silmäkeskuksen yhteyteen rakennetaan useille toimijoille tarkoitettua toimistotilaa. Toimisto-osan laajuus on noin 2 370 bruttoneliometriä.

Valmisteilla olevat hankkeet:

	Alue	Brutto- m ²	Meur	Vuokrausaste 31.3.2010
Finn-Medi potilashotelli (7) (7) 17 autopaikka rakenteissa	Tampere	7 060	14,8	100

Technopolis suunnittelee Tampereelle Finn-Medin alueelle Norlandia Care Oy:n potilashotellia. Suunnitteilla olevat tilat toteutetaan samaan uudisrakennukseen Pirkanmaan sairaanhoitopiirin kuntayhtymän (PSHP) silmäkeskuksen ja toimisto-osan kanssa.

Technopolis Oyj ja Norlandia Care Oy ovat tehneet potilashotellin rakennus- ja hankesuunnittelusta sitovan sopimuksen sekä sopimuksen vuokraamisesta. Potilashotellin laajuus on noin 7 060 bruttoneliometriä sisältäen mm. ravintolan ja 136 asiakashuonetta. Lopullinen rakentamispäätös potilashotellista tehdään keväällä 2010.

Finn-Medin Silmäkeskuksen, potilashotellin ja toimisto-osan yhteiskäyttöön rakennetaan 129 autopaikkaa tontille rakenteissa olevien 43 autopaikan lisäksi.

Technopolis käynnisti vuonna 2009 toiminnanohjausjärjestelmän kehittämisen osana liiketoiminnan tehostamista. Uusi toiminnanohjausjärjestelmä otettiin käyttöön katsauskauden päättymisen jälkeen huhtikuun 2010 alussa. Järjestelmä tukee aiempaa tehokkaammin johdon päätöksentekoa sekä työntekijöiden perustyötä. Kehityshankkeen ulkoiset kustannukset ovat 1,3 milj. euroa.

Rahoitus

Technopoliksen nykyiset luottolimiitit riittävät rahoittamaan kaikki päätetyt investoinnit. Kauden päättyessä Technopoliksella oli käytettävissä olevia nostamattomia sitovia luottolimiittejä 213,0 milj. euroa ja rahavaroja 4,3 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 uutena instrumenttina 31,6 milj.euroa EBRD:n rahoitusta Technopolis Pulkovon rakennushankkeelle.

Lyhytaikaisen maksuvalmiuden hallintaan Technopoliksella on 90 milj. euron kotimainen yritystodistusohjelma, jonka puitteissa yritys voi laskea liikkeelle alle vuoden mittaisia yritystodistuksia. Yritystodistusmarkkina on elpynyt ja katsauskauden päättymisen jälkeen Technopoliksella on liikkeellä 15,7 milj. euron arvosta yritystodistuksia. Lisäksi Technopoliksella on 15,0 milj. euron luotollinen shekkitililimiitti, josta kauden lopussa oli käytössä 3,6 milj. euroa.

Konsernin nettorahoituskulut olivat 2,6 milj. euroa (3,7 milj. euroa). Konsernin koronmaksukyky (interest coverage ratio) oli 5,2 (2,4). Koronmaksukyky kuvastaa käyttökäteen ja suoriteperusteisten korkokulujen suhdetta.

Konsernin taseen loppusumma oli 718,9 milj. euroa (685,5 milj. euroa), josta vierasta pääomaa oli 460,1 milj. euroa (422,3 milj. euroa). Konsernin

omavaraisuusaste oli 36,2 % (38,6 %). Konsernin nettovelkaantumisaste oli kauden lopussa 150,1 % (133,8 %). Konsernin oma pääoma/osake oli 4,51 euroa (4,59 euroa).

Konsernin korollisten velkojen määrä kauden lopussa oli 392,8 milj. euroa (362,5 milj. euroa). Korollisten velkojen keskiporkko 31.3.2010 oli 1,98 % (3,11 %). Kauden lopussa korollisista veloista 84,3 % (75,5 %) oli vaihtuvakorkoisia lainoja ja 15,7 % (24,5 %) kiinteään korkoon sidottua. Lainapääomilla painotettu laina-aika oli 10,1 vuotta (10,4 vuotta). Katsauskauden päättymisen jälkeen konserni on nostanut lainojensa korkosidonnaisuusaikaan toteuttamalla koronvaihtosopimuksia.

Konsernin luototusaste (loan to value) eli korollisten velkojen suhde sijoituskiinteistöjen ja rakenteilla olevien kiinteistöjen käypiin arvoihin oli 58,7 % (57,5 %).

Konsernilla on korollisia lainoja rahoituslaitoksilta 354,2 milj. euroa, joista 95,3 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, M€	Marginaali-prosentti 31.3.2010	OVA alle 38 %	OVA alle 35 %	OVA alle 33 %	OVA alle 30 %	Muuta
10,0 (L)	0,82				0,85	
4,1 (L)	0,65			0,70	1,00	
30,0 (L)	1,50			1,75	2,00	Marginaali voidaan muuttaa tai laina irtisanoa, jos OVA alle 30%
1,2 (L)	0,45					Marginaali voidaan muuttaa tai laina irtisanoa, jos OVA alle 28 %
10,0 (PT)	0,365			0,40	0,60	
20,0 (PT)	0,26	0,35*)			0,65	*)Kovenantti astuu voimaan 8.12.2013
10,00 (PT)	0,8	0,9	1,0	1,5		
10,00 (PT)	0,8	0,9	1,0	1,5		

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

Katsauskautta seuraavan 12 kuukauden aikana olemassa olevista korollisista veloista erääntyy maksettavaksi 35,6 milj. euroa.

Venäjän rakennushankkeen rakennusaikainen rahoitus hoidetaan emoyhtiön hankkimalla rahoituksella, joka muutetaan pitkäaikaisiksi lainoiksi ja omaksi pääomaksi huomioiden Venäjän alikapitalisointisäännökset.

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 Oy:n johtoryhmän kokoonpanoa muutettiin 10.2.2010 lähivuosien kasvutavoitteiden varmistamiseksi. Johtoryhmän uutena jäsenenä aloitti Marko Järvinen. Hän on koulutukseltaan diplomi-insinööri ja työskennellyt aikaisemmin mm. Mercuri Internationalin konsulttina yritysten henkilöstön kehittämistehtävissä sekä erilaisissa kotimaan ja kansainvälisen myynnin tehtävissä. Hän on tullut yhtiön palvelukseen vuonna 2006.

Yhtiön johtoryhmään kuuluvat toimitusjohtaja Keith Silverang, Suomen tulosityksikön johtaja ja talousjohtaja Reijo Tauriainen, Tampereen tulosityksiköstä ja yrityspalveluista vastaava johtaja Satu Eskelinen ja pääkaupunkiseudun tulosityksiköstä ja kehityspalveluista vastaava johtaja Marko Järvinen sekä myyntijohtaja Seppo Selmgren.

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 ole toistaiseksi liikevaihtoa eikä liikevoittoa ja sen kulut on sisällytetty hallinnon kuluihin.

Technopolis Oy noudattaa Arvopaperimarkkinayhdistys ry:n 20.10.2008 antamaa, 1.1.2009 voimaan tullutta Suomen listayhtiöiden hallinnointikoodia. 29.1.2010 annettu selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä on saatavilla yhtiön internet-sivuilla osoitteessa www.technopolis.fi/sijoittajille.

Katsauskaudella konsernin palveluksessa oli keskimäärin 129 (153) henkilöä. Toimitilaliiketoiminnassa työskenteli 61(58) henkilöä, yrityspalveluissa 35(34) henkilöä ja kehityspalveluissa 33(61) henkilöä. Katsauskauden lopussa konsernin henkilöstömäärä oli 129(153).

Technopolis uudelleenjärjesteli kehityspalveluidensa toimintaa vuoden 2009 viimeisellä neljänneksellä, ja tähän liittyen lähes kaikki julkisrahoitteiset, voittoa tavoittelemattomat kehitysohjelmat Espoossa, Jyväskylässä, Kuopiossa, Lappeenrannassa ja Oulussa siirrettiin paikallisille yhteistyökumppaneille 1.1.2010 alkaen. Tämän seurauksena 16 työntekijää siirtyi paikallisten yhteistyökumppaneiden palvelukseen ja 9 työntekijää irtisanoutui tai irtisanottiin.

Osana kehityspalveluiden uudelleenjärjestelyä paikalliset Technopolis Ventures -yhtiöt fuusioitiin 28.2.2010 emoyhtiönsä Technopolis Ventures Oy:öön. Katsauskauden lopussa Technopolis Ventures Oy:ssä työskenteli 23 henkilöä.

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. Osinko maksettiin osakkeenomistajalle, joka täsmäytyspäivänä

31.3.2010 oli merkitty Euroclear Finland Oy:n pitämään Yhtiön osakasluetteloon. 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 yhtiökokoukskutsua koskevan pykälän siten, että kutsu yhtiökokoukseen tulisi toimittaa viimeistään kolme viikkoa ennen yhtiökokousta ja kuitenkin viimeistään yhdeksän päivää ennen yhtiökokouksen täsmäytyspäivää. Lisäksi yhtiökokoukskutsu voidaan vaihtoehtoisesti toimittaa julkaisemalla kutsu Yhtiön Internet-sivuilla.

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

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 tulee olemaan 339.000 euroa vuodessa. Palkkion yksityiskohdat ilmenevät yhtiökokoukskutsusta.

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 hankitaan kolmen viikon kuluessa siitä, kun osavuositarkastus ajalta 1.1.-31.3.2010 on 29.4.2010 julkistettu. Hallituksen jäsen ei saa luovuttaa vuosipalkkiona saatuja osakkeita ennen kuin hänen jäsenyytensä hallituksessa on päättynyt.

Yhtiön tilintarkastajaksi valittiin KHT-yhteisö KPMG Oy Ab päävastuullisena tilintarkastajanaan Tapio Raappana, KHT.

Osakkeisiin liittyviä tapahtumia ja yhtiökokouksen hallitukselle myöntämät valtuutukset

Yhtiön osakepääoma on 96 913 626,29 euroa ja osakkeiden määrä 57 345 341 kappaletta. Osakkeet ovat yhdenlaisia ja kullakin osakkeella on yksi ääni yhtiökokouksessa.

Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma ilmoitti 17.2.2010 suoran omistussuutensa Technopoliksen osakepääomasta ja äänimäärästä ylittäneen yhden kymmenesosan (10 %) kaupalla, joka tehtiin 16.2.2010. Transaktion jälkeen Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varman suora omistussuus Technopoliksen osakepääomasta ja äänimäärästä oli 6.856.980 osaketta ja 11,96 %. Yhtiölle ei ole tullut muita liputusilmoituksia omistussuuden muutoksista katsauskaudella.

Yhtiökokouksessa 26.3.2010 ei ollut asialistalla osakkeisiin liittyviä valtuutuksia hallitukselle. Edellisen vuoden yhtiökokous, joka pidettiin 26.3.2009, valtuutti yhtiön hallituksen päättämään yhtiön omien osakkeiden hankkimisesta ja osakeannista sekä optio-oikeuksien ja muiden osakeyhtiölain 10 luvun 1§:ssä tarkoitettujen osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisesta. Lisäksi yhtiökokous 26.3.2009 päätti osakepalkkiojärjestelmän käyttöönottamisesta Technopolis-konsernin avainhenkilöille.

Hankittavien omien osakkeiden lukumäärä voi olla yhteensä enintään 5 700 000 osaketta, mikä vastaa noin 9,94 prosenttia yhtiön kaikista osakkeista. Valtuutus kumosi yhtiökokouksen 27.3.2008 antaman valtuutuksen omien osakkeiden hankkimisesta. Valtuutus on voimassa 26.9.2010 asti.

Yhtiökokous 26.3.2009 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. Valtuutus kumosi yhtiökokouksen 29.11.2007 ja yhtiökokouksen 27.3.2008 antamat valtuutukset päättämään osakeannista sekä osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisesta. Valtuutus on voimassa 26.3.2012 asti.

Yhtiökokous 26.3.2009 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 1,4 %.

Arvio toiminnan riskeistä ja epävarmuustekijöistä

Technopoliksen liiketoimintaan liittyvät merkittävimmät riskit ovat lähinnä rahoitus- ja asiakasriskejä sekä Venäjän 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 31.3.2010 17,4 % on sidottu alle 3 kk euribor-korkoon ja 66,9 % on sidottu 3-12 kk euribor-korkoon. Korollisista veloista 15,7 % 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 10,1 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 7 % konsernin koko sijoituskiinteistöjen käyvästä arvosta. Sijoituskiinteistöjen käypään arvoon ei ole huomioitu Viron yrityskauppaa, koska kaupan lopullinen toteutusaikataulu on vielä avoin.

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.

Yleisen taloudellisen tilanteen heikentyminen voi pitkittyessään 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 liittyy Technopoliksen vuokrasopimukset sisältävät vuokravakuusjärjestelyjä. Kiinteistöt on vakuutettu täysarvovakuutuksella.

Konsernin kiinteistökantha on maantieteellisesti hajautettu Oulun seudulle, pääkaupunkiseudulle, Jyväskylään, Kuopioon, Lappeenrantaan ja Tampereelle sekä Venäjälle Pietariin. Konsernin yhdenkään asiakkaan osuus liikevaihdosta ei ylitä 9 %:a. Konsernilla on yhteensä noin 1 190 asiakasta, jotka toimivat useilla eri toimialoilla.

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 noin 185 800 (200 720 31.3.2009) jyvitettyä neliometriä, mikä on 45 % (50 %) koko kiinteistökanthan jyvitetystä neliömäärästä. Näiden sopimusten irtisanomisaika jakaantuu alla olevassa taulukossa kuvatulla tavalla.

Irtisanomisaika kuukautta	31.3.2010		31.3.2009	
	jyvitettyä neliötä	% -vuokra- sopimuskannasta	jyvitettyä neliötä	% -vuokra- sopimuskannasta
0 - 3	19 345	10	18 139	9
3 - 6	44 121	24	49 577	25
6 - 9	91 591	49	96 574	48
9 - 12	30 768	17	36 430	18
Yhteensä	185 824	100	200 720	100

Kauden lopussa vuokrasopimusten keskimääräinen voimassaoloaika oli 21 (23) kuukautta.

Taloudellisen vuokrausasteen alentuminen voi pienentää vuokra- ja palvelutuottoja ja tulosta sekä alentaa sijoituskiinteistöjen käyppiä 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 ympäristökatselmut ennen lopullista sitoutumista kauppaan.

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.

Tulevaisuuden näkymät

Technopoliksen johto arvioi taloudellisen taantuman käännekohdan olleen viimeisellä neljänneksellä viime vuonna ja talouden elpymisvaiheen alkaneen. Talouden elpymisestä huolimatta vuoteen 2010 liittyy edelleen epävarmuutta, mikä voi vaikuttaa yhtiön liikevaihtoon ja käyttökatteeseen kehitykseen.

Yhtiö jatkaa toimenpiteitä, joiden tavoitteena on turvata kannattavuutta myös vaikeissa taloudellisissa olosuhteissa. Konsernin johto arvioi liikevaihdon kasvavan 0 - 2 % ja käyttökatteeseen 2010 olevan samaa tasoa kuin vuonna 2009. Tulostenusteissa ei ole mukana Viron yrityskaupan vaikutuksia, koska kaupan lopullinen toteutusaikataulu on vielä avoin.

Strategian mukaan Technopolis pyrkii toimimaan vuonna 2014 parhaissa tietointensiivisissä kaupungeissa Suomessa, Venäjällä ja 2-3 muussa maassa. Konserni pyrkii kasvattamaan liikevaihtoaan keskimäärin 10 % vuosittain. Tavoitteena on, että vuonna 2014 liikevaihdosta 25 % tulee Suomen ulkopuolelta. Kasvu pyritään toteuttamaan sekä orgaanisen kasvun että yritysostojen avulla. Konsernin omavaraisuusasteen vähimmäistavoite on 35 %.

Technopolis harkitsee kotimaisille ja kansainvälisille institutionaalisille sijoittajille suunnatun osakeannin toteuttamista kuluvan vuoden aikana Technopolis Ülemiste -yrityskaupan sekä muiden päätettyjen kasvuinvestointien johdosta. Alustavan suunnitelman mukaan osakeannissa laskettaisiin liikkeelle uusia osakkeita enintään 10% yhtiön osakemäärästä.

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

Oulu 29.4.2010

TECHNOPOLIS OYJ
Hallitus

Keith Silverang
toimitusjohtaja

Lisätietoja:
Keith Silverang, p. 040 566 7785

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

Osavuositarkastuksen laadintaperiaatteet ja tunnuslukujen laskentakaavat ovat samat kuin vuoden 2009 tilinpäätöksessä. Osavuositarkastus on laadittu IFRS-standardien kirjaamis- ja arvostusperiaatteita noudattaen, ja sen laadinnassa on noudatettu IAS 34-standardia.

Technopolis-konsernilla on 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	1-3/ 2010	1-3/ 2009	1-12/ 2009
Meur			
Liikevaihto	19,37	19,40	76,40
Liiketoiminnan muut tuotot 1)	0,33	0,47	2,43
Liiketoiminnan muut kulut	-9,69	-9,93	-38,86
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos	0,46	-14,04	-37,13
Poistot	-0,16	-0,13	-0,52
Liikevoitto/-tappio	10,31	-4,22	2,31
Rahoitustuotot ja -kulut	-2,55	-3,69	-11,76
Tulos ennen veroja	7,75	-7,91	-9,45
Tuloverot	-2,43	2,15	1,95
Tilikauden tulos	5,32	-5,76	-7,50
Muut laajan tuloksen erät			
Myytävissä olevat rahoitusvarat	0,01	0,00	0,08
Muihin laajan tuloksen eriin liittyvät verot	0,00	0,00	-0,02
Tilikauden muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen	0,01	0,00	0,06
Tilikauden laaja tulos yhteensä	5,33	-5,76	-7,44
Tilikauden tuloksen jakautuminen:			
Emoyhtiön osakkeenomistajille	5,32	-5,74	-7,44
Vähemmistöosakkaille	0,00	-0,02	-0,05
	5,32	-5,76	-7,50
Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen:			
Emoyhtiön osakkeenomistajille	5,33	-5,74	-7,38

Vähemmistöosakkaille	0,00	-0,02	-0,05
	5,33	-5,76	-7,44

Emoyhtiön osakkeenomistajille
kuuluvasta voitosta laskettu
osakekohtainen tulos:

Tulos/osake, laimentamaton (EUR)	0,09	-0,10	-0,13
Tulos/osake, laimennusvaikutuksella oikaistu (EUR)	0,09	-0,10	-0,13

TASE, VARAT

Meur	31.3.2010	31.3.2009	31.12.2009
Pitkäaikaiset varat			
Aineettomat hyödykkeet	3,63	1,98	2,81
Aineelliset hyödykkeet	71,41	50,48	62,79
Sijoituskiinteistöt	600,13	582,04	596,73
Sijoitukset	25,56	26,40	25,61
Laskennalliset verosaamiset	2,78	2,46	2,81
Pitkäaikaiset varat	703,51	663,36	690,75
Lyhytaikaiset varat	15,40	22,10	15,34
Varat yhteensä	718,91	685,46	706,09

TASE, OMA PÄÄOMA JA VELAT

Meur			
Oma pääoma			
Osakepääoma	96,91	96,91	96,91
Ylikurssirahasto	18,55	18,55	18,55
Muut rahastot	63,95	63,82	63,94
Muu oma pääoma	0,21	0,13	0,65
Edellisten tilikausien voittovarot	73,82	89,28	89,21
Tilikauden tulos	5,32	-5,74	-7,44
Emoyhtiön osakkeenomistajien osuus	258,77	262,96	261,83
Vähemmistön osuus	0,01	0,24	0,01
Oma pääoma yhteensä	258,78	263,20	261,84

Velat

Pitkäaikaiset velat			
Korollinen vieras pääoma	357,13	343,68	360,67
Koroton vieras pääoma	1,23	1,35	1,25
Laskennalliset verovelat	33,79	35,56	32,62
Pitkäaikaiset velat yhteensä	392,15	380,58	394,55
Lyhytaikaiset velat			

Korollinen vieras pääoma	35,63	18,87	28,03
Koroton vieras pääoma	32,35	22,81	21,67
Lyhytaikaiset velat yhteensä	67,98	41,68	49,70
Velat yhteensä	460,13	422,26	444,25
Oma pääoma ja velat yhteensä	718,91	685,46	706,09

KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA	1-3/	1-3/	1-12/
Meur	2010	2009	2009

Liiketoiminnan rahavirta

Tilikauden tulos	5,32	-5,76	-7,50
Oikaisut:			
Sijoituskiinteistöjen arvonmuutokset	-0,46	14,04	37,13
Poistot	0,16	0,13	0,52
Osuus osakkuusyhtiöiden tuloksista	0,01	0,00	-0,01
Muut oikaisut, joihin ei liity maksutapahtumaa	-0,01	0,13	0,67
Rahoitustuotot ja -kulut	2,54	3,69	11,77
Verot	2,43	-2,15	-1,95
Käyttöpääoman muutos	0,78	1,79	1,85
Saadut korot	0,07	0,26	0,57
Saadut osingot		0,00	0,01
Maksetut korot ja maksut	-2,34	-4,84	-10,54
Muut rahoituserät liiketoiminnasta	-0,90	-0,63	-1,74
Maksetut verot	-0,46	-0,63	-1,79
Liiketoiminnan rahavirta	7,15	6,03	28,99

Investointien rahavirta

Investoinnit muihin sijoituksiin	-0,26	-0,02	-0,02
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	-9,57	-15,19	-62,96
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-0,71	-0,03	-1,05
Lainasaamisten takaisinmaksut	0,09	0,26	1,06
Luovutusvoitot muista sijoituksista	0,00		0,01
Tytäryritysten hankinta			-0,21
Investointien rahavirta	-10,45	-14,97	-63,17

Rahoituksen rahavirta

Pitkäaikaisten lainojen lisäys	10,00	22,10	58,41
Pitkäaikaisten lainojen vähennys	-6,97	-8,24	-15,98
Maksetut osingot			-6,88
Maksullinen osakeanti			
Lyhytaikaisten lainojen muutos	0,03	-1,58	-4,00
Rahoituksen rahavirta	3,07	12,28	31,55

Rahavarojen muutos	-0,23	3,34	-2,63
Rahavarat tilikauden alussa	4,52	7,15	7,15
Rahavarat tilikauden lopussa	4,28	10,48	4,52

OMAN PÄÄOMAN MUUTOSLASKELMA

Meur	Osake- pääoma	Yli- kurssi- rahasto	Muut rahas- tot	Kert. voitto- varat	Vähem- mistö- osuus	Oma pääoma
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			0,00	-5,74	-0,02	-5,76
Muut muutokset				0,13		0,13
OMA PÄÄOMA 31.3.2009	96,91	18,55	63,82	83,67	0,24	263,20
OMA PÄÄOMA 31.12.2009	96,91	18,55	63,94	82,42	0,01	261,84
Osingonjako				-8,60		-8,60
Tilikauden laaja tulos			0,01	5,32	0,00	5,33
Muut muutokset				0,21		0,21
OMA PÄÄOMA 31.3.2010	96,91	18,55	63,95	79,35	0,01	258,78

Segmentti-informaatio

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

SEGMENTTI-INFORMAATIO	1-3/ 2010	1-3/ 2009	1-12/ 2009
Meur			
Liikevaihto			
Suomi	19,04	19,34	76,13
Venäjä	0,33	0,06	0,34
Kohdistamattomat	0,00	0,00	-0,06
Yhteensä	19,37	19,40	76,40
Käyttökate			
Suomi	10,27	10,94	43,81
Venäjä	-0,03	-0,15	-0,43
Kohdistamattomat	-0,23	-0,84	-3,41
Yhteensä	10,01	9,95	39,97
Varat			
Suomi	705,55	678,02	691,46
Venäjä	45,07	20,93	38,41
Eliminoinnit	-31,71	-13,49	-23,78
Yhteensä	718,91	685,46	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 eriiä, 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	1-3/ 2010	1-3/ 2009	1-12/ 2009
Meur			
Liikevaihto	19,37	19,40	76,40
Liiketoiminnan muut tuotot	0,26	0,46	2,24
Liiketoiminnan muut kulut	-9,69	-9,93	-38,86
Poistot	-0,16	-0,13	-0,52
Liikevoitto/-tappio	9,78	9,81	39,26
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-1,95	-3,49	-9,75
Tulos ennen veroja	7,82	6,32	29,51
Verot operatiivisista eristä	-2,47	-1,50	-7,91
Vähemmistöosuus		0,02	0,05
Tilikauden operatiivinen tulos	5,35	4,83	21,66
EI-OPERATIIVINEN TULOS			
Kertaluonteiset erät	0,07	0,01	0,18
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos	0,46	-14,04	-37,13
Liikevoitto/-tappio	0,53	-14,03	-36,95
Rahoitusinstrumenttien käyvän arvon muutos	-0,60	-0,19	-2,01
Tulos ennen veroja	-0,07	-14,22	-38,96
Verot ei-operatiivisista eristä	0,03	3,65	9,86
Tilikauden ei-operatiivinen tulos	-0,04	-10,57	-29,10
Tilikauden tulos yhteensä	5,32	-5,74	-7,44
Osakekohtainen tulos, laimennettu *)			
Operatiivisesta tuloksesta	0,09	0,08	0,38
Ei-operatiivisesta tuloksesta	0,00	-0,18	-0,51
Tilikauden tuloksesta	0,09	-0,10	-0,13

*) Osakekohtainen tulos on laskettu
EPRAN ohjeistuksen mukaisesti.

TUNNUSLUVUT	1-3/ 2010	1-3/ 2009	1-12/ 2009
Liikevaihdon muutos, %	-0,1	18,4	5,3
Liikevoitto/-tappio / liikevaihto, %	53,2	-21,8	3,0
Koronmaksukyky	5,2	2,4	3,8
Omavaraisuusaste, %	36,2	38,6	37,3
Luototusaste, %	58,7	57,5	59,1
Henkilöstö konserniyhtiöissä keskimäärin tilikauden aikana	129	153	152
Bruttoinvestoinnit taseen varoihin, 1 000 euroa	12 392	14 714	66 029
Sijoituskiinteistöjen nettovuokratuotto, % 2)	7,8	7,7	7,6
Taloudellinen vuokrausaste, %	94,0	95,7	94,4
Tulos/osake			
laimentamaton, euroa	0,09	-0,10	-0,13
laimennettu, euroa	0,09	-0,10	-0,13
Oma pääoma/osake, euroa	4,51	4,59	4,57
Osakkeiden (osakeantioikaistu) lukumäärä keskimäärin			
laimentamaton	57 345 341	57 345 341	57 345 341
laimennettu	57 483 297	57 345 341	57 345 341
 VASTUUSITOUMUKSET			
Meur	31.3.2010	31.3.2009	31.12.2009
Panttaukset ja takaukset omasta velasta			
Kiinteistökiinnitykset	353,9	328,0	353,9
Pantattujen osakkeiden kirjanpitoarvo	164,6	160,4	162,1
Muut takausvastuut	12,6	13,2	12,7
Osakkuusyritysten puolesta annetut takaukset	0,5	0,5	0,5
Leasingvastuut, koneet ja kalusto	2,20	1,36	2,21
Hankevastuut	0,15	0,16	0,15
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset			
Nimellisarvot	75,0	111,06	107,7
Käyvät arvot	-1,15	0,44	-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