

TECHNOPOLIS-KONSERNIN OSAVUOSIKATSAUS 1.1. - 30.6.2010

Pääkohdat kaudelta 1-6/2010 verrattuna vuoden 2009 vastaavaan

- liikevaihto nousi 39,2 milj. euroon (38,2 milj. euroa)
 - käyttökate nousi 20,6 milj. euroon (19,7 milj. euroa)
 - liikevaihtoa ja käyttökateä parantaa 0,8 milj. euron korvaus osamaksusopimuksen ennaaikaisesta päättymisestä.
 - liikevoitto nousi 20,9 milj. euroon (-9,1 milj. euroa) sisältäen 0,7 milj. euroa (-28,6 milj. euroa) sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutosta
 - tulos ennen veroja oli 15,8 milj. euroa (-15,4 milj. euroa)
 - taloudellinen vuokrausaste oli 92,8 % (94,2 %)
 - konsernin omavaraisuusaste oli 38,0 % (37,8 %)
 - operatiivinen tulos nousi 10,5 milj. euroon (10,1 milj. euroa) ja operatiivinen tulos/osake (laimennettu) oli 0,18 euroa/osake (0,18 euroa)
 - tulos/osake laimentamaton oli 0,17 euroa (-0,20 euroa) ja laimennettu 0,17 euroa (-0,20 euroa)
 - Konsernin johto arvioi liikevaihdon ja käyttökateen kasvavan 0 - 2 %.
- Aiemmin konsernin johto arvioi liikevaihdon kasvavan 0 - 2 % ja käyttökateen 2010 olevan samaa tasoa kuin vuonna 2009.

Toimitusjohtaja Keith Silverang:

"Toimintaympäristö on vakiintunut mutta kilpailu asiakkaista on tiukkaa. Technopolis-konseptin tuoma kilpailuetu on ollut tärkeä haastavissa olosuhteissa.

Kansainvälisillä markkinoilla kasvetaan askel kerrallaan. Pietarin Pulkovon esivuokrausaste nousi toisen neljänneksen aikana lähelle 40 %:a jo ennen kiinteistön käyttöönottoluvan saamista. Tallinnan Technopolis Ülemiste yhteisyrityksen hankinta saataneen päätökseen alkusyksystä 2010. Suomessa kasvu jatkui orgaanisesti ja kohteita on rakenteilla noin 31 000 bruttoneliometriä pääkaupunkiseudulla, Kuopiossa ja Tampereella.

Operatiivinen tulos ja konsernin kustannustehokkuus olivat hyvällä tasolla. Sijoituskiinteistöjen käypään arvoon vaikuttavat markkinoiden tuottovaatimukset laskivat hieman eikä sijoituskiinteistöjen käypä arvo juuri muuttunut katsauskauden aikana.

Konserni hyötyy edelleen matalista markkinakoroista. Luottokantamme keskikorko oli katsauskauden lopussa 2,08 %. Toisaalta olemme vähitellen valmistautumassa korkojen nousuun ja ensimmäiset koronvaihtosopimukset on tehty.

Toukokuussa tehty onnistunut 19,4 miljoonan euron suunnattu anti vahvistaa konsernin pääomarakennetta ja mahdollistaa osaltaan kotimaisia ja kansainvälisiä kasvuhankkeita."

Toimintaympäristö Suomessa ja Pietarissa

Taluskriisin jälkeen Euroopan talouskasvu on jatkunut vaatimattomana ja kasvutahti on selvästi hitaampi kuin muualla maailmassa. Euroalueen kokonaistuotanto lisääntyi tammi-maaliskuussa 0,2 % edellisestä neljänneksestä ja 0,5 % vuotta aiemmasta. Suomen talous on loivassa nousussa kokonaistuotannon euroaluetta suuremman kasvun ja työllisyyden ennustettua paremman kehityksen myötä. On mahdollista, että vuoden 2010 kasvuarvioita korjataan syksymmällä. Suomessa yhdenmukaistettu inflaatio voimistui huhtikuussa 1,6:iin %.(lähde: ETLA, Suhdannenäköymät kesäkuussa, 2.6.2010.) Suomen Pankin 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 prosentin. Pääkaupunkiseudulla toimistojen vajaakäyttöaste jatkoi nousua 12,3 prosenttiin. Reaalitalouden ongelmat heijastuvat vuokrausmarkkina. Catella ennustaa, että toimistojen vajaakäyttöasteet jatkavat nousua vuoden 2010 aikana. (lähde: Catella Markkinakatsaus, kevät 2010.)

Pietarin toimistomarkkinoilla kysynnän positiivinen trendi on jatkunut vuoden ensimmäisen neljänneksen ja A- ja B-luokan kiinteistöjen vuokrat pysyivät vakaana. Kysynnän synnyttävät pääosin toimitilaa vaihtavat yritykset. Markkinalle tulevia uusia yrityksiä on vähän. (Lähde: Jones Lang LaSalle, St. Petersburg office market, Q1 2010.)

Liiketoiminta

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

Taluskriisin vaikutuksista huolimatta innovaatioympäristöjen kysyntä Technopoliksen toiminta-alueilla on säilynyt tyydyttävänä ja konsernin taloudellinen vuokrausaste on säilynyt tyydyttävällä tasolla ollen 92,8 % vuoden 2010 toisen neljänneksen lopussa (94,0 % 31.3.2010 ja 94,2 % 30.6.2009).

Kilpailu Yhtiön toimintapaikkakunnilla Suomessa on viimeisen puolentoista vuoden aikana kiristynyt toimistovuokramarkkinalla. Yhtiön vuokrausasteet ovat kuitenkin toimistovuokramarkkinan keskimääräisiä vuokrausasteita korkeammat lähes kaikissa kasvukeskuksissa.

Konsernin katsauskauden liikevaihto oli 39,2 milj. euroa (38,2 milj. euroa vuonna 2009), jossa kasvua 2,7 %, sisältäen 0,8 milj. euron korvauksen sopimuksen päättymisestä. Liikevaihdosta ilman korvausta osamaksusopimuksen päättymisestä 83,8 % (85,0 %) muodostui vuokratuotoista ja 16,2 % (15,0 %) palvelutuotoista. Vertailukelpoisten kohteiden vuokratuotot laskivat 2,8 % johtuen pääasiassa vuokrausasteen laskemisesta. Vertailukelpoisten kohteiden vuokratuottojen kehitys on laskettu vertaamalla 1-6/2010 vuokratuottoja vuoden 2009 vastaavaan. Jotta luvut ovat vertailukelpoisia, ne eivät sisällä kesken vuotta käyttöön otettuja ja hankittuja kiinteistöjä.

Konsernin käyttökate oli 20,6 milj. euroa (19,7 milj. euroa), jossa kasvua 4,4 %. Konsernin liikevoitto oli 20,9 milj. euroa (-9,1 milj. euroa), jossa on kasvua 328,8 %. Liikevoiton kasvu johtuu pääosin siitä, että markkinoiden tuottovaatimusten vakauduttua liikevoittoon sisältyy vain 0,7 milj. euroa (-28,6 milj. euroa) sijoituskiinteistöjen positiivista käyvän arvon muutosta. Lisäksi käyttökate parantaa 0,8 milj. euron korvaus osamaksusopimuksen päättymisestä. Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos ei vaikuta konsernin liikevaihtoon, käyttökatteeseen tai kassavirtaan.

Konsernin nettorahoituskulut olivat 5,0 milj. euroa (6,2 milj. euroa). Konsernin voitto ennen veroja oli 15,8 milj. euroa (-15,4 milj. euroa). Konserni on alkanut pidentää lainojensa korkosidonnaisuusaikaa kevään 2010 aikana tekemällä koronvaihtosopimuksia 45,0 milj. euron nimellispääomalle.

Yhtiö on esittänyt vuoden 2009 alusta lukien operatiivisen tuloksen, joka kuvastaa paremmin yhtiön todellista tulosta. Konsernin operatiivinen tulos oli 10,5 milj. euroa (10,1 milj. euroa), jossa kasvua 3,7 %. 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 752,0 milj. euroa (685,7 milj. euroa), missä oli kasvua 9,7 %. Konsernin omavaraisuusaste kauden lopussa oli 38,0 % (37,8 %).

Konsernin sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli kauden lopussa 649,4 milj. euroa (584,6 milj. euroa) ja rakenteilla olevien sijoituskiinteistöjen 39,9 miljoonaa euroa (37,4 milj. euroa). Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutoksen tulosvaikutus katsauskaudella oli 0,7 milj. euroa (1-6/2009 -28,6 milj. euroa). Käyvän arvon muutokseen sisältyy markkinoiden tuottovaatimuksen lievästä laskusta johtuvaa arvon nousua ja käypään arvoon kirjattavien 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 30.6.2010 oli 8,01 % (30.6.2009 8,0 %). Käyvän arvon laskennan keskimääräisenä kymmenen vuoden vuokrausasteena on käytetty 95,4 %. 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 460 082 kerrosneliometriä (445 621 kerrosneliometriä 30.6.2009). Konsernin keskimääräinen taloudellinen vuokrausaste kauden lopussa oli 92,8 % (94,2 %). Taloudellinen vuokrausaste kuvaa kiinteistöistä saatujen vuokratuottojen prosentuaalista osuutta vuokrattujen tilojen vuokran ja vapaana olevien tilojen arvioidun markkinavuokran yhteismäärästä. Konsernin vuokrasopimuskanta oli kauden lopussa 109,4 milj. euroa (124,7 milj. euroa). Luku ei sisällä rakenteilla olevien kohteiden sopimuskantaa.

Technopoliksen kansainvälinen kasvu yritysostoin sai lähtölaukauksensa, kun esisopimus yhtiön perustamisesta Tallinnaan, Viroon yhdessä paikallisen yhteistyökumppanin kanssa solmittiin 26.3.2010.

Perustettavaan Technopolis Ülemiste -yhtiöön tulee kuulumaan noin 70 000 neliömetrin kiinteistöskanta 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 alustava omistus Technopolis Ülemistesta tulee olemaan 51 % ja loput 49 % tulee omistamaan virolainen Smart City Group As tytäryhtiönsä Ülemiste Cityn kautta. Technopolis Ülemisten alustava osuus Tallinnan koko toimistokannasta tulee olemaan arviolta noin 10 %. Kaupan vaikutukset Technopolis-konsernin liikevaihtoon ja tulokseen riippuvat hankkeen etenemisaikataulusta. Kaupan toteutuessa Technopolis Ülemistesta muodostuu Technopolis Oyj:n tytäryhtiö ja se tulee osaksi Technopolis-konsernia. Kaupan arvioidaan toteutuvan alkusyksystä 2010.

Osana kansainvälistymistavoitteita Technopolis -konserni analysoi jatkuvasti mahdollisia tulevia kasvukohteita Euroopassa. Keskeisinä kriteereinä analyyseissä on ollut innovaatioympäristön kasvupotentiaali, riittävä alustava 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

30.6.2010 mennessä valmistuneet hankkeet:

	Alue	Brutto-m2	Meur	Vuokrausaste 30.6.2010	Valmistunut
Yliopistonrinne					
1. vaihe (1)	Tampere	19 200	32,3	100,0	5/2010
(1) 130 autopaikkaa rakenteissa					

Rakenteilla 30.6.2010 olevat hankkeet:

	Alue	Brutto-m2	Meur	Vuokrausaste 30.6.2010	Valmistuu
Pulkovo 1. vaihe					
(2)	Pietari	24 100	52,3	38,7	7-8/2010
Finn-Medi kampus					
(3)	Tampere	14 900	29,6	90,9	11/2011
Viestikatu 2.					
vaihe (4)	Kuopio	13 400	9,6	88,0	9/2010
Helsinki-Vantaa	Pääkaupun				
5. vaihe, osa 2	-kiseutu	2 830	6,0	18,5	4/2011

(2) Sisältää tontin. Vuokrasopimukset ovat sitovia vasta käyttöönottoluvan saamisen jälkeen. Valmistuminen viittaa käyttöönottoluvan saantiin.

(3) 43 autopaikkaa rakenteissa

(4) 236 autopaikkaa paikoitustalossa

Technopoliksen Pietarin Pulkovon ensimmäisen vaiheen rakennustyöt edistyvät suunnitelmien mukaisesti. Kohteelle odotetaan saatavan käyttöönottolupa viranomaisilta kesällä 2010. Käyttöönottoluvan saanti on merkittävä asia, koska vasta luvan saannin jälkeen voidaan solmia lopulliset, virallisesti pätevät vuokrasopimukset asiakkaiden kanssa. Pietarin yhtiöön on katsauskauden loppuun mennessä sitoutunut varoja 48,5 milj. euroa.

Pulkovon ensimmäinen ankkurisopimus allekirjoitettiin kesäkuussa 2010. Viiden vuoden sopimus koskee 5 000 neliön tiloja. Ensimmäisen vaiheen tilojen vuokrausaste nousi sopimuksen myötä 38,7 %:iin.

Pietarin markkinatilanne on edelleen haasteellinen, mutta kysyntää on kohtuullisesti. Neuvotteluja käydään useiden potentiaalisten asiakkaiden kanssa merkittävistä neliömääristä. Tällä hetkellä prospektistilla on lähes 95 asiakasta edustaen noin 100 000 m2 tilakysyntää. Vuokrasopimusten aikatauluista on vaikea tehdä ennusteita, sillä yleinen markkinatapa Venäjällä on allekirjoittaa vuokrasopimukset kohteen valmistuttua.

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.

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

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

Technopolis käynnisti vuonna 2009 toiminnanohjausjärjestelmän kehittämisen osana liiketoiminnan tehostamista. Uusi toiminnanohjausjärjestelmä otettiin käyttöön huhtikuun 2010 alussa. Järjestelmä tukee aiempaa tehokkaammin johdon päätöksentekoa sekä työntekijöiden perustyötä. Kehityshankkeen ulkoiset kustannukset olivat 1,7 milj. euroa.

Rahoitus

Technopoliksen nykyiset luottolimiitit riittävät rahoittamaan kaikki päätetyt investoinnit. Katsauskauden päättyessä Technopoliksella oli käytettävissä olevia nostamattomia sitovia luottolimiittejä 196,4 milj. euroa ja rahavaroja 17,6 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. Yritystodistusmarkkina on elpynyt ja katsauskauden päättyessä Technopoliksella oli liikkeellä 12,7 milj. euron arvosta yritystodistuksia. Lisäksi Technopoliksella on 15,0 milj. euron luotollinen shekkitililimiitti, joka ei ollut käytössä 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 5,0 milj. euroa (6,2 milj. euroa). Konsernin koronmaksukyky (interest coverage ratio) oli 5,6 (3,3). Koronmaksukyky kuvastaa käyttökäteen ja suoriteperusteisten korkokulujen suhdetta.

Konsernin taseen loppusumma oli 752,0 milj. euroa (685,7 milj. euroa), josta vierasta pääomaa oli 467,9 milj. euroa (428,0 milj. euroa). Konsernin omavaraisuusaste oli 38,0 % (37,8 %). Konsernin nettovelkaantumistasaste oli kauden lopussa 136,7 % (142,7 %). Konsernin oma pääoma/osake oli 4,84 euroa (4,49 euroa).

Konsernin korollisten velkojen määrä kauden lopussa oli 405,8 milj. euroa (373,9 milj. euroa). Korollisten velkojen keskikorko 30.6.2010 oli 2,08 % (3,05 %). Kauden lopussa korollisista veloista 75,0 % (70,5 %) oli vaihtuvakorkoisia lainoja ja 25,0 % (29,5 %) kiinteään korkoon sidottua. Lainapääomilla painotettu laina-aika oli 9,6 vuotta (10,1 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 57,9 % (58,9 %).

Konsernilla on korollisia velkoja 405,8 milj. euroa, joista 102,2 milj. euroon sisältyy omavaraisuusasteeseen liittyviä kovenantteja. Omavaraisuusasteen heikentyminen voi johtaa näissä luotoissa korkeampaan

korkeamarginaalitasoon 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 30.6.2010	OVA alle 38 %	OVA alle 35 %	OVA alle 33 %	OVA alle 30 %	Muuta
10,0(L)	0,82				0,85	
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)	0,365			0,40	0,60	
20,0 (PT)	0,26	0,35*)			0,65	*)Kovenantti astuu voimaan 8.12.2013
10,00 (PT)	0,9	0,9	1,0	1,5		
10,00 (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 48,7 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.

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.

Katsauskaudella konsernin palveluksessa oli keskimäärin 133 (152) henkilöä. Toimitilaliiketoiminnassa työskenteli 63 (59) henkilöä, yrityspalveluissa 35 (34) henkilöä ja kehityspalveluissa 35 (59) henkilöä. Katsauskauden lopussa konsernin henkilöstömäärä oli 146 (156).

Technopolis Oyj 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.

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 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 varsinainen yhtiökokous valtuutti 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 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.

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 merkintätuoikeudesta 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 30.6.2010 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 joukolle 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.

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

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 osk ilmoitti 26.5.2010 OPK:n ja sen vaikutusvaltaapiirissä 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 %.

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 korkotermiini-, koronvaihto- ja korko-optiosopimuksia korkoriskiltä suojautumiseen. Yhtiön korkoriskipolitiikan tavoitteena on myös hajauttaa lainasopimusten korkoriski eri maturiteeteille kulloinkin vallitsevan markkinatilanteen ja yhtiössä luodun korkonäkemyksen pohjalta.

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 30.6.2010 15,6 % 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 9,6 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 6 % 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 liittyen 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 8,5 %: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 187 593 (191 162 30.6.2009) jyvitettyä neliometriä, mikä on 44,3 % (47,1 % 30.6.2009) koko kiinteistökanthan jyvitetystä neliömäärästä. Näiden sopimusten irtisanomisaika jakautuu alla olevassa taulukossa kuvatulla tavalla.

| 30.6.2010

| 30.6.2009

Irtisanomisaika kuukautta	yyvitettyä neliötä	% -vuokra- sopimuskannasta	yyvitettyä neliötä	% -vuokra- sopimuskannasta
0 - 3	9 731	2,3	16 212	4,0
3 - 6	45 128	10,7	46 921	11,6
6 - 9	93 964	22,2	90 840	22,4
9 - 12	38 769	9,2	37 189	9,2
Yhteensä	187 593	44,3	191 162	47,1

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 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 liikevaihdon ja käyttökatteen kehitykseen.

Konsernin johto arvioi liikevaihdon ja käyttökatteen kasvavan 0 - 2 %. Yhtiön johto arvioi taloudellisen vuokrausasteen olevan vuoden lopulla vähintään samalla tasolla kuin kesäkuussa 2010. Tulosenusteissa ei ole mukana Viron yrityskaupan vaikutuksia, koska kaupan lopullinen toteutusaikataulu on vielä avoin.

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.

16.7.2010

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 osavuositarkastuksesta.

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	4-6/ 2010	4-6/ 2009	1-6/ 2010	1-6/ 2009	1-12/ 2009
Meur					
Liikevaihto	19,83	18,76	39,20	38,16	76,40
Liiketoiminnan muut tuotot 1)	0,27	0,58	0,59	1,06	2,43
Liiketoiminnan muut kulut	-9,49	-9,56	-19,18	-19,48	-38,86
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos	0,23	-14,55	0,69	-28,59	-37,13
Poistot	-0,27	-0,13	-0,43	-0,26	-0,52
Liikevoitto/-tappio	10,57	-4,90	20,87	-9,12	2,31
Rahoitustuotot ja -kulut	-2,47	-2,55	-5,02	-6,24	-11,76
Tulos ennen veroja	8,10	-7,45	15,85	-15,36	-9,45
Tuloverot	-3,23	1,83	-5,66	3,98	1,95
Tilikauden tulos	4,87	-5,62	10,18	-11,38	-7,50

Muut laajan tuloksen erät

Myytävissä olevat rahoitusvarat	-0,01	0,03	0,01	0,03	0,08
Muihin laajan tuloksen eriin liittyvät verot	0,00	-0,01	0,00	-0,01	-0,02
Tilikauden muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen	0,00	0,02	0,01	0,02	0,06
Tilikauden laaja tulos yhteensä	4,86	-5,60	10,19	-11,36	-7,44
Tilikauden tuloksen jakautuminen:					
Emoyhtiön osakkeenomistajille	4,87	-5,62	10,18	-11,35	-7,44
Vähemmistöosakkaille	0,00	-0,01	0,00	-0,03	-0,05
	4,87	-5,62	10,18	-11,38	-7,50
Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen:					
Emoyhtiön osakkeenomistajille	4,86	-5,59	10,19	-11,33	-7,38
Vähemmistöosakkaille	0,00	-0,01	0,00	-0,03	-0,05
	4,86	-5,60	10,19	-11,36	-7,44
Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos:					
Tulos/osake, laimentamaton (EUR)	0,08	-0,10	0,17	-0,20	-0,13
Tulos/osake, laimennusvaikutuksella oikaistu (EUR)	0,08	-0,10	0,17	-0,20	-0,13
TASE, VARAT					
Meur	30.6.2010	30.6.2009	31.12.2009		
Pitkäaikaiset varat					
Aineettomat hyödykkeet	4,02	1,94	2,81		
Aineelliset hyödykkeet	53,71	52,58	62,79		
Sijoituskiinteistöt	649,40	584,62	596,73		
Sijoitukset	11,71	26,14	25,61		
Laskennalliset verosaamiset	2,78	2,21	2,81		
Pitkäaikaiset varat	721,62	667,49	690,75		
Lyhytaikaiset varat	30,39	18,25	15,34		
Varat yhteensä	752,00	685,74	706,09		

TASE, OMA PÄÄOMA JA VELAT

Meur	30.6.2010	30.6.2009	31.12.2009
Oma pääoma			
Osakepääoma	96,91	96,91	96,91
Ylikurssirahasto	18,55	18,55	18,55
Muut rahastot	84,26	63,91	63,94
Muu oma pääoma	0,31	0,27	0,65
Edellisten tilikausien voittovarot	73,81	89,21	89,21
Tilikauden tulos	10,18	-11,35	-7,44

Emoyhtiön osakkeenomistajien osuus	284,04	257,50	261,83
Vähemmistön osuus	0,01	0,23	0,01
Oma pääoma yhteensä	284,05	257,73	261,84

Velat			
Pitkäaikaiset velat			
Korollinen vieras pääoma	357,08	354,38	360,67
Koroton vieras pääoma	1,20	1,32	1,25
Laskennalliset verovelat	37,66	32,09	32,62
Pitkäaikaiset velat yhteensä	395,94	387,79	394,55
Lyhytaikaiset velat			
Korollinen vieras pääoma	48,72	19,48	28,03
Koroton vieras pääoma	23,29	20,75	21,67
Lyhytaikaiset velat yhteensä	72,01	40,22	49,70
Velat yhteensä	467,95	428,01	444,25
Oma pääoma ja velat yhteensä	752,00	685,74	706,09

KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA	1-6/	1-6/	1-12/
Meur	2010	2009	2009
Liiketoiminnan rahavirta			
Tilikauden tulos	10,18	-11,38	-7,50
Oikaisut:			
Sijoituskiinteistöjen arvomuutokset	-0,69	28,59	37,13
Poistot	0,43	0,26	0,52
Osuus osakkuusyritysten tuloksista	0,01	0,00	-0,01
Muut oikaisut, joihin ei liity maksutapahtumaa	0,37	0,27	0,67
Rahoitustuotot ja -kulut	5,01	6,24	11,77
Verot	5,66	-3,98	-1,95
Käyttöpääoman muutos	-1,51	3,17	1,85
Saadut korot	0,21	1,00	0,57
Saadut osingot	0,01	0,01	0,01
Maksetut korot ja maksut	-3,55	-7,25	-10,54
Muut rahoituserät liiketoiminnasta	-1,21	-0,54	-1,74
Maksetut verot	-3,33	-1,12	-1,79
Liiketoiminnan rahavirta	11,60	15,25	28,99

Investointien rahavirta			
Investoinnit muihin sijoituksiin	-0,41	-0,01	-0,02
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	-23,85	-33,41	-62,96
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-2,22	-0,10	-1,05
Myönnettyt lainat	-0,04		
Lainasaamisten takaisinmaksut	3,07	0,40	1,06
Luovutusvoitot muista sijoituksista	0,01	0,00	0,01
<u>Tytäryritysten hankinta</u>	<u>-2,38</u>		<u>-0,21</u>
Investointien rahavirta	-25,82	-33,12	-63,17
Rahoituksen rahavirta			
Pitkäaikaisten lainojen lisäys	17,50	35,16	58,41
Pitkäaikaisten lainojen vähennys	-14,44	-10,61	-15,98
Maksetut osingot	-8,60	-6,88	-6,88
Maksullinen osakeanti	20,20		
<u>Lyhytaikaisten lainojen muutos</u>	<u>12,68</u>	<u>-0,97</u>	<u>-4,00</u>
Rahoituksen rahavirta	27,34	16,70	31,55
Rahavarojen muutos	13,12	-1,16	-2,63
Rahavarat tilikauden alussa	4,52	7,15	7,15
Rahavarat tilikauden lopussa	17,64	5,98	4,52

OMAN PÄÄOMAN MUUTOSLASKELMA

Meur	Osake- pääoma	Yli- kurssi- rahasto	Muut rahast ot	Kert. voitto- varat	Vähemm. osuus	Oma pääoma
OMA PÄÄOMA 31.12.2008	96,91	18,55	63,82	96,16	0,26	275,70
Lisäys osakepääomaan						
Sunnattu osakeanti						
Osingonjako				-6,88		-6,88
Tilikauden laaja tulos			0,02	-11,35	-0,03	-11,36
Muut muutokset			0,06	0,20		0,27
OMA PÄÄOMA 30.6.2009	96,91	18,55	63,91	78,13	0,23	257,73
OMA PÄÄOMA 31.12.2009	96,91	18,55	63,94	82,42	0,01	261,84
Liikkeeseenlasketu t osakkeet			20,24			20,24
Osingonjako				-8,60		-8,60
Tilikauden laaja tulos			0,01	10,18	0,00	10,19
Muut muutokset			0,06	0,31		0,37
OMA PÄÄOMA 30.6.2010	96,91	18,55	84,26	84,31	0,01	284,05

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	4-6/ 2010	4-6/ 2009	1-6/ 2010	1-6/ 2009	1-12/ 2009
Meur					
Liikevaihto					
Suomi	19,83	18,71	38,88	38,05	76,13
Venäjä	0,01	0,08	0,34	0,15	0,34
Kohdistamattomat	-0,02	-0,04	-0,02	-0,04	-0,06
Yhteensä	19,83	18,76	39,20	38,16	76,40
Käyttökate					
Suomi	10,45	11,07	20,72	22,01	43,81
Venäjä	-0,44	-0,13	-0,47	-0,29	-0,43
Kohdistamattomat	0,59	-1,16	0,36	-2,00	-3,41
Yhteensä	10,60	9,78	20,61	19,73	39,97
Varat					
Suomi			740,45	678,94	691,46
Venäjä			48,47	27,03	38,41
Eliminoinnit			-36,92	-20,23	-23,78
Yhteensä			752,00	685,74	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 korun- 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	4-6/ 2010	4-6/ 2009	1-6/ 2010	1-6/ 2009	1-12/ 2009
Meur					
Liikevaihto	18,99	18,76	38,36	38,16	76,40
Liiketoiminnan muut tuotot	0,25	0,58	0,51	1,04	2,24

Liiketoiminnan muut kulut	-9,49	-9,56	-19,18	-19,48	-38,86
Poistot	-0,27	-0,13	-0,43	-0,26	-0,52
Liikevoitto/-tappio	9,48	9,64	19,26	19,45	39,26
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-1,88	-2,43	-3,83	-5,92	-9,75
Tulos ennen veroja	7,60	7,21	15,43	13,53	29,51
Verot operatiivisista eristä	-2,51	-1,96	-4,96	-3,47	-7,91
Vähemmistöosuus		0,01		0,03	0,05
Tilikauden operatiivinen tulos	5,10	5,26	10,46	10,09	21,66
EI-OPERATIIVINEN TULOS					
Kertaluonteiset erät	0,85	0,01	0,92	0,02	0,18
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos	0,23	-14,55	0,69	-28,59	-37,13
Liikevoitto/-tappio	1,08	-14,54	1,61	-28,57	-36,95
Rahoitusinstrumenttien käyvän arvon muutos	-0,59	-0,12	-1,19	-0,32	-2,01
Tulos ennen veroja	0,49	-14,66	0,42	-28,89	-38,96
Verot ei-operatiivisista eristä	-0,72	3,79	-0,70	7,44	9,86
Tilikauden ei-operatiivinen tulos	-0,23	-10,88	-0,28	-21,45	-29,10
Tilikauden tulos yhteensä	4,87	-5,62	10,18	-11,35	-7,44
Osakekohtainen tulos, laimennettu *)					
Operatiivisesta tuloksesta	0,09	0,09	0,18	0,18	0,38
Ei-operatiivisesta tuloksesta	-0,00	-0,19	-0,00	-0,37	-0,51
Tilikauden tuloksesta	0,08	-0,10	0,17	-0,20	-0,13

*) Osakekohtainen tulos on laskettu EPRAN ohjeistuksen mukaisesti.

TUNNUSLUVUT	1-6/ 2010	1-6/ 2009	1-12/ 2009
Liikevaihdon muutos, %	2,7	9,4	5,3
Liikevoitto/-tappio / liikevaihto, %	53,2	-23,9	3,0
Koronmaksukyky	5,6	3,3	3,8
Omavaraisuusaste, %	38,0	37,8	37,3
Luototusaste, %	57,9	58,9	59,1
Henkilöstö konserniyhtiöissä keskimäärin tilikauden aikana	133	152	152
Bruttoinvestoinnit taseen varoihin, 1 000 euroa	44 269	34 035	66 029

Sijoituskiinteistöjen nettovuokratuotto, % 2)	7,5	7,8	7,6
Taloudellinen vuokrausaste, %	92,8	94,2	94,4
Tulos/osake			
laimentamaton, euroa	0,17	-0,20	-0,13
laimennettu, euroa	0,17	-0,20	-0,13
Oma pääoma/osake, euroa	4,84	4,49	4,57
Osakkeiden (osakeantioikaistu) lukumäärä keskimäärin			
laimentamaton	58 690 929	57 345 341	57 345 341
laimennettu	58 814 950	57 345 341	57 345 341

VASTUUSITOUMUKSET

Meur	30.6.2010	30.6.2009	31.12.2009
Panttaukset ja takaukset omasta velasta			
Kiinteistökiinnitykset	353,90	389,82	353,90
Pantattujen osakkeiden kirjanpitoarvo	157,06	158,31	162,10
Muut takausvastuut	12,90	46,95	12,70
Osakkuusyritysten puolesta annetut takaukset	0,50	0,50	0,50
Leasingvastuut, koneet ja kalusto	3,10	1,40	2,21
Hankevastuut	0,15	0,15	0,15
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset			
Nimellisarvot	95,20	155,99	107,70
Käyvät arvot	-1,91	-0,36	-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