

Technopolis-konsernin osavuositiedot 1.1. – 30.9.2011**Pääkohdat kaudelta 1-9/2011 verrattuna vuoden 2010 vastaavaan ajanjaksoon**

- liikevaihto nousi 68,0 milj. euroon (58,4 milj. euroa)
 - käyttökate nousi 34,7 milj. euroon (31,1 milj. euroa)
 - liikevoitto nousi 59,0 milj. euroon (28,6 milj. euroa)
- sisältäen 25,7 milj. euroa (-1,8 milj. euroa) sijoituskiinteistöjen käyvän arvon nousua
- tulos ennen veroja oli 49,6 milj. euroa (21,3 milj. euroa)
 - taloudellinen vuokrausaste oli 95,7 % (93,7 %)
 - konsernin omavaraisuusaste oli 36,2 % (38,8 %)
 - sijoituskiinteistöjen nettovuokratuotto oli 7,7 % (7,7 %)
 - tulos/osake laimentamaton nousi 0,56 euroon (0,24) ja laimennettu 0,56 euroon (0,24 euroa)
 - liiketoiminnan rahavirta/osake oli 0,34 euroa (0,36 euroa)
 - oma pääoma/osake oli 5,03 euroa (4,79 euroa)

Toimitusjohtaja Keith Silverang:

”Technopoliksen toiminta on kehittynyt kolmannella neljänneksellä suotuisasti. Taloudellinen vuokrausaste on parantunut kaikissa maantieteellisissä yksiköissä ja oli konsernissa 95,7 prosenttia. Pietarin Pulkovon ensimmäinen vaihe on täysin vuokrattu ja valmistelut seuraavaan vaiheen käynnistämiseksi ovat hyvässä vauhdissa.

Vertailukelpoisten kohteiden vuokratuotot nousivat 6,0 % pääosin vertailuvuotta korkeammasta vuokrausasteesta ja indeksikorotuksista johtuen. Technopoliksen käyttökate on parantunut verrattuna vuoden 2010 vastaavaan ajanjaksoon ja tämän vuoden toiseen neljännekseen. Pääsyyinä ovat korkeampi vuokrausaste sekä vuokratasojen positiivinen kehitys.

Yhtiö on päivittänyt strategiset tavoitteet 2012 – 2016 ja ne ovat kunnianhimoisia. Tavoittelemme mm. vähintään 15 % liikevaihdon ja käyttökateen kasvua vuosittain. Korostan, että haemme kannattavaa kasvua ja samalla pyrimme jatkamaan konsernin maantieteellistä ja sektorikohtaista monipuolistumista.

Olemme pyrkineet monipuolistamaan Technopoliksen asiakasrakennetta. Tämän työn ansiosta ICT-sektorin suhteellinen osuus asiakaskannasta laskee muiden sektorien osuuden noustessa. Nokian osuus liikevaihdosta laskee vuoden 2012 alussa alle 3 %:iin yhtiön liikevaihdosta.”

Yhtiön liiketoimintaympäristö

Suomessa tilanne toimitilamarkkinoilla on ollut yleisellä tasolla vakaa. Pääkaupunkiseudulla kilpailu on kiristynyt uusien toimistorakennusten valmistumisen myötä. Pietarin toimitilamarkkinoilla modernien kohteiden kysyntä on kehittynyt myönteisesti ja vajaakäyttöasteet ovat laskusuunnassa. Parantuneen taloudellisen tilanteen myötä vajaakäyttöasteet Tallinnassa ovat laskeneet jo alle kymmenen prosentin ja laadukkaista kohteista hyvillä sijainneilla on kysyntää.

Yhtiön näkemyksen mukaan talousnäkömät sekä Euroopan että maailmantalouden osalta ovat heikentyneet edellisestä vuosineljänneksestä. Taloudellinen epävarmuus on laskenut odotuksia myös Suomessa ja oletamme tilanteen jatkuvan epävarmana loppuvuoden aikana.

Liiketoiminta

Konsernilla on kiinteistö- ja palveluliiketoimintaa. Technopolis-konsernilla on kolme maantieteellisiin yksiköihin pohjautuvaa toimintasegmenttiä: Suomi, Venäjä ja Viro.

Vuoden 2011 kolmannella neljänneksellä innovaatioympäristöjen kysyntä on säilynyt hyvänä Technopoliksen toiminta-alueilla. Kaikkien maantieteellisten yksiköiden taloudellinen vuokrausaste nousi verrattuna edelliseen neljännekseen. Konsernin taloudellinen vuokrausaste oli 95,7 % (93,7 %

30.9.2010). Koko konsernin taloudelliset vuokrausasteet eivät ole vertailukelpoisia, sillä Viron tytäryhtiön sopimuskanta on sisällytynyt konsernin taloudelliseen vuokrausasteeseen vuoden 2010 viimeisestä vuosineljänneksestä alkaen ja Pietarin tytäryhtiön sopimuskanta kuluvaan vuoden toisesta vuosineljänneksestä alkaen.

Katsauskauden aikana kilpailutilanne Suomen kasvukeskuksissa on säilynyt vakaana. Yhtiön vuokrausasteet ovat edelleen toimistovuokramarkkinan keskimääräisiä vuokrausasteita korkeammat kaikissa kasvukeskuksissa.

Oulussa merkittävän asiakkaan, Nokia Oyj:n, osuus yhtiön liikevaihdosta laskee kuudesta prosentista alle neljän prosentin vuoden loppuun mennessä ja vuoden 2012 alussa 2,7 %:iin liikevaihdosta.

Tallinnan liikevaihto ja käyttökate olivat odotetulla tasolla ja taloudellinen vuokrausaste nousi edelleen huolimatta toimistomarkkinoiden korkeasta vajaakäyttöasteestä.

Technopolis Pulkovo on täyteen vuokrattu. Pietarin yksikön käyttökate oli 0,5 milj. euroa tappiolla, mutta sen odotetaan nousevan positiiviseksi viimeisellä neljänneksellä. Pietarin yhtiöön oli katsauskauden loppuun mennessä sitoutunut varoja 58,4 milj. euroa.

Konsernin taloudelliset vuokrausasteet*:

Taloudellinen vuokrausaste %	30.9.2011	30.6.2011	31.3.2011	31.12.2010	30.9.2010
Konserni	95,7	93,6	94,5	94,4	93,7
Suomi	95,8	95,4	94,6	94,5	93,7
Oulu	94,7	92,8	92,3	91,7	91,7
Pääkaupunkiseutu	95,3	96,9	97,1	98,0	96,8
Jyväskylä	96,9	96,2	94,1	94,6	88,2
Kuopio	97,4	97,2	94,4	96,3	97,2
Lappeenranta	95,6	98,2	98,4	94,4	94,7
Tampere	98,0	97,3	97,3	96,1	96,5
Viro	94,4	93,7	92,9	93,5	-
Pietari	95,3	61,7	-	-	-

*) Koko konsernin taloudelliset vuokrausasteet eivät ole vertailukelpoisia, sillä Viron tytäryhtiön sopimuskanta on sisällytynyt konsernin taloudelliseen vuokrausasteeseen 31.12.2010 alkaen ja Pietarin tytäryhtiön sopimuskanta 30.6.2011 alkaen.

Konsernin katsauskauden liikevaihto oli 68,0 milj. euroa (58,4 milj. euroa), jossa oli kasvua 16,5 %. Liikevaihdosta 87,1 % (86,2 %) muodostui vuokratuotoista ja 12,9 % (13,8 %) palvelutuotoista. Vertailukelpoisten kohteiden vuokratuotot nousivat 6,0 % pääosin vertailuvuotta korkeammasta vuokrausasteesta ja indeksikorotuksista johtuen.

Konsernin käyttökate oli 34,7 milj. euroa (31,1 milj. euroa), jossa kasvua 11,5 %. Käyttökateen liikevaihtoa heikompi kasvu johtuu pääosin Pietarin yhtiön odotettua hitaammasta vuokratuottojen kertymisestä ja kasvupanostuksista.

Liikevaihdon ja käyttökateen jakauma liiketoiminnoittain on seuraava. (Luvut sisäisestä laskennasta ilman eliminointeja.)

Toimitilat	1-9/2011	1-9/2010	1-12/2010
Liikevaihto	59,3	50,7	70,3
Käyttökate	38,7	34,9	47,1
Käyttökate-%	65,3%	68,7%	67,1%
Palvelut	1-9/2011	1-9/2010	1-12/2010
Liikevaihto	8,6	7,9	11,2
Käyttökate	1,4	0,9	1,1
Käyttökate-%	16,2%	11,0%	10,2%

Konsernin liikevoitto oli 59,0 milj. euroa (28,6 milj. euroa) sisältäen sijoituskiinteistöjen käyvän arvon positiivista muutosta, joka oli 25,7 milj. euroa (-1,8 milj. euroa). Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos ei vaikuta konsernin liikevaihtoon, käyttökatteeseen tai kassavirtaan.

Konsernin nettorahoituskulut olivat 9,5 milj. euroa (7,2 milj. euroa). Nettorahoituskuluihin sisältyy 2,3 milj. euroa ruplan heikentymisestä aiheutunutta laskennallista valuuttakurssitappiota. Tilikauden laajaan tulokseen on kirjattu kaudelta 1.1.-30.4.2011 1,7 milj.euroa realisoitumattomia tuottoja koronvaihtosopimuksista. Technopolis-konserni on muuttanut koronvaihtosopimusten kirjauskäytäntöä 1.5.2011 alkaen IAS 39-standardin suojauslaskennan mukaiseksi eliminoidakseen johdannaisinstrumenttien käyppien arvojen muutosten tulosvaikutusta ja pienentääkseen siten laskentakauden tuloksen volatiilisuutta. Konsernin voimassaolevat koronvaihtosopimukset täyttävät pääosin suojauslaskennan kriteerit. Konserni on pidentänyt lainojensa korkosidonnaisuus aikaa koronvaihtosopimuksilla 1,5 vuoteen (0,9 vuotta 30.9.2010). Konsernin tulos ennen veroja oli 49,6 milj. euroa (21,3 milj. euroa).

Konsernin operatiivinen tulos oli 14,8 milj. euroa (17,0 milj. euroa), jossa laskua 12,9 %. Lasku johtuu pääosin vertailukautta korkeammista korkokuluista sekä laskennallisista valuuttakurssitappioista. Operatiivisessa tuloksessa esitetään yhtiön tilikauden tulos huomioimatta tilikauden aikaisia sijoituskiinteistöjen ja rahoitusinstrumenttien käyvän arvon muutoksia, mahdollisia kertaluonteisia eriä sekä edellä mainittuihin eriin liittyviä verovaikutuksia.

Liiketoiminnan rahavirta/osake oli 0,34 euroa (0,36 euroa).

Taseen loppusumma oli 917,9 milj. euroa (747,9 milj. euroa), jossa oli kasvua 22,7 %. Konsernin omavaraisuusaste kauden lopussa oli 36,2 % (38,8 %).

Konsernin sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli kauden lopussa 793,7 milj. euroa (651,3 milj. euroa) ja rakenteilla olevien sijoituskiinteistöjen 69,6 milj. euroa (49,8 milj. euroa). Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutoksen tulosvaikutus katsauskaudella oli 25,7 milj. euroa (-1,8 milj. euroa).

Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon nousu johtuu pääosin markkinoiden tuottovaatimuksen laskusta ja rakenteilla olevien sijoituskiinteistöjen arvonnoususta, joka johtuu projektikatteen laskennallisesta tuloutumisesta ja vuokrausasteiden kasvusta. Sijoituskiinteistöjen ja keskeneräisten kiinteistöjen nettotuottovaatimuksena käytetään kahden ulkopuolisen arvioitsijan antamien aluekohtaisten nettotuottovaatimusten vaihteluvälien keskiarvoa. Keskimääräinen kiinteistöjen nettotuottovaatimus konsernissa 30.9.2011 oli 8,0 %. Käyvän arvon laskennan keskimääräinen kymmenen vuoden vuokrausasteena on käytetty 95,7 %. Konsernin tavoitteet toteutuvasta vuokrausasteesta ovat tätä korkeammat. Konsernin vuosien 2001 – 2010 keskimääräinen vuokrausaste on ollut 96,7 %.

Konsernin vuokrattava pinta-ala oli kauden lopussa yhteensä 564.000 kerrosneliometriä (460.290 kerrosneliometriä) ja rakenteilla oli 47.200 kerrosneliometriä. Konsernin taloudellinen vuokrausaste kauden lopussa oli 95,7 % (93,7 %). Taloudellinen vuokrausaste kuvaa kiinteistöistä saatujen vuokratuottojen prosentuaalista osuutta vuokrattujen tilojen vuokran ja vapaana olevien tilojen arvioidun markkinavuokran yhteismäärästä. Konsernin vuokrasopimuskanta oli kauden lopussa 149,3 milj. euroa (110,5 milj. euroa). Luku ei sisällä rakenteilla olevien kohteiden sopimuskantaa.

Konsernin kiinteistökanta on maantieteellisesti hajautettu Suomessa Oulun seudulle, pääkaupunkiseudulle, Jyväskylään, Kuopioon, Lappeenrantaan ja Tampereelle sekä Venäjällä Pietariin ja Virossa Tallinnaan. Konsernilla on yhteensä noin 1.300 asiakasta, jotka toimivat useilla eri toimialoilla.

Sijoituskiinteistöt 30.9.2011		Käypä arvo milj. euroa	Markkinoiden netto- tuottovaade %	Kerros-m2
Suomi	Oulu	237,1	8,3%	192.900
	Pääkaupunkiseutu	171,4	6,8%	77.600
	Kuopio	85,6	8,3%	53.900
	Tampere	84,5	7,4%	52.400
	Jyväskylä	74,0	7,9%	47.100
	Lappeenranta	29,6	8,8%	27.300
Suomi	Suomi yhteensä	682,1	7,8%	451.200
Viro	Tallinna	63,9	8,4%	79.200
Venäjä	Pietari	47,7	10,1%	24.100
Konsernin sijoituskiinteistöt	yhteensä	793,7	8,0%	554.500
Rakenteilla olevat sijoituskiinteistöt	yhteensä	69,6	useita	47.200
Muut kiinteistöt (vuokratut, osakkeet ja osuudet)			9.500	

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

Technopoliksen toimitilat sijoittuvat hyvien kulkuyhteyksien varrelle koostuen yliopisto-, lentokenttä- ja keskustakampuksista sekä muita innovaatiokampuksista.

Merkittävimmät investoinnit ja kehityshankkeet

Katsauskauden lopussa Technopoliksella oli rakenteilla toimistotiloja Suomessa pääkaupunkiseudulla Tampereella, Kuopiossa sekä Jyväskylässä. Hankkeet laajentavat jo olemassa olevia keskuksia.

Rakenteilla 30.9.2011 olevat hankkeet:

	Kampus- tyyppi	Alue	Kerros- -m2	milj. euroa	Vuokraus- aste % 30.9.2011 1	Alku- tuotto %	Valmistu u
Finn-Medi kampus	Kampus	Tampere	12.900	31,5	100,0	7,6	11/2011
Ruoholahti 2	Keskusta	Pääkaupun- -kiseutu	9.000	27,7	20,0*	6,3	5/2012
Yliopistonrinne 2	Keskusta	Tampere	7.900	22,5	39,0	7,0	9/2012
Innova 2	Keskusta	Jyväskylä	9.200	19,8	61,0	7,5	2/2012
Hermia 15 B	Kampus	Tampere	4.800	10,8	88,0	7,5	1/2012
Viestikatu 2B	Kampus	Kuopio	3.400	3,9	78,0	8,3	1/2012

* Vuokrausaste katsauskauden päättymisen jälkeen 1.11.2011 oli 44,0 %.

Suunnitteilla 30.9.2011 olevat hankkeet:

	Kampustyyppi	Status	Alue	m2	Arvioitu aloitus
Pulkovo 2	Lentokenttä- kampus	Ei investointipäätöstä	Pietari	22.400	2011 - 2012
Ülemiste Löötsa 8	Lentokenttä- kampus	Investointipäätös tehty	Tallinna	7.200	11/2011
Viestikatu 3	Kampus	Ei investointipäätöstä	Kuopio	10.200	12/2011

Technopolis Ülemisten ensimmäisestä kasvuhankkeesta on tehty investointipäätös ja rakennuslupahakemus on jätetty.

Technopoliksen tarkoituksena on myydä innovaatiokeskustoimintaan sopimattomia ja ydinliiketoimintaan kuulumattomia kiinteistöjä.

Strategia

Yhtiön hallitus vahvisti syyskuussa yhtiön strategiset tavoitteet vuosille 2012 – 2016 seuraavasti:

- keskimäärin 15 % liikevaihdon ja käyttökatteen kasvu vuosittain (aiempi tavoite 10 % vuosittain)
- Suomen ulkopuolinen liikevaihto yli 50 miljoonaa euroa vuoteen 2016 mennessä
- sijoitetun pääoman tuottotavoite vähintään 6 % vuodessa
- omavaraisuustavoite vähintään 35 % yli suhdanteen
- tavoitteena jakaa osinkoa 40 – 50 % nettotuloksesta ilman käypien arvojen muutoksia vuosittain

Yhtiö pyrkii vahvistamaan terveydenhuolto- ja koulutusalojen osuutta asiakaskannassaan panostamalla näihin segmentteihin ja niiden tarvitsemiin erityispalveluihin. Technopolis pyrkii siihen, että sen asiakasrakenne on sekä toimialallisesti että alueellisesti hajautettu.

Osana kansainvälistymistavoitteitaan Technopolis-konserni analysoi jatkuvasti mahdollisia kasvukohteita Euroopassa. Keskeisinä kriteereinä mahdollisille hankinnoille ovat kohteen riittävä kokoluokka ja kasvumahdollisuudet, erinomainen sijainti kasvukeskuksissa ja korkealaatuinen, joustava kiinteistökonta sekä positiivinen kassavirta. Ostettavan kohteen asiakaskannan tulee soveltua Technopoliksen konseptiin. Lisäksi hankkeen tulee vaikuttaa positiivisesti osakekohtaiseen tulokseen.

Rahoitus

Katsauskauden päättyessä Technopoliksella oli käytettävissä nostamattomia sitovia luottolimiittejä 74,9 milj. euroa ja rahavaroja 5,6 milj. euroa. Luottolimiiteistä 60,0 milj. euroa koostuu lainalimiitistä ja 14,9 milj. euroa shekkilimiitistä. Käytettävissä olevien lainalimiittien nostaminen edellyttää vakuusjärjestelyjä. Lisäksi Technopoliksella on kooltaan 120 milj. euron yritystodistusohjelma, josta oli katsauskauden päättyessä käytössä 25,0 milj. euroa.

Konsernin nettorahoituskulut olivat 9,5 milj. euroa (7,2 milj. euroa). Nettorahoituskuluihin sisältyy 2,3 milj. euroa rullan heikentymisestä aiheutunutta laskennallista valuuttakurssitappiota. Tilikauden tulokseen on kirjattu kaudelta 1.1.–30.4.2011 1,7 milj. euroa realisoitumattomia tuottoja koronvaihtosopimuksista. Suoraan omaan pääomaan ja laajaan tuloslaskelmaan on kirjattu koronvaihtosopimusten käyvän arvon muutosta kaudella 1.5. - 30.9.2011 verovaikutus huomioiden -2,8 milj. euroa. Technopolis-konserni on muuttanut koronvaihtosopimusten kirjauskäytäntöä 1.5.2011 alkaen IAS 39-standardin suojauslaskennan mukaiseksi eliminoidakseen johdannaisinstrumenttien käypien arvojen muutosten tulosvaikutusta ja pienentääkseen siten laskentakauden tuloksen volatiilisuutta. Konsernin voimassaolevat koronvaihtosopimukset täyttävät pääosin suojauslaskennan kriteerit.

Konsernin koronmaksukyky (interest coverage ratio) oli 3,8 (5,3). Koronmaksukyky kuvastaa käyttökatteen ja suoriteperusteisten korkokulujen suhdetta.

Konsernin taseen loppusumma oli 917,9 milj. euroa (747,9 milj. euroa), josta vierasta pääomaa oli 587,1 milj. euroa (459,4 milj. euroa). Konsernin omavaraisuusaste oli 36,2 % (38,8 %). Konsernin nettovelkaantumistaso oli kauden lopussa 154,7 % (136,9 %). Konsernin oma pääoma/osake oli 5,03 euroa (4,79 euroa).

Konsernin korollisten velkojen määrä kauden lopussa oli 517,6 milj. euroa (399,7 milj. euroa) ja lainapääomilla painotettu laina-aika oli 8,6 vuotta (9,4 vuotta). Euroopan investointipankin (EIB) myöntämien 123,3 milj. euron lainojen pankkitakaukset on järjestetty laina-aikaa lyhyemmillä sopimuksilla, ellei pankkitakauksia saada uusittua, lainat tulee järjestellä uudelleen. Korollisten velkojen keskikorko 30.9.2011 oli 2,85 % (2,18 %). Kauden lopussa korollisista veloista 60,4 % (75,0 %) oli vaihtuvakorkoisia lainoja ja 39,6 % (25,0 %) kiinteään korkoon sidottua.

Technopolis on varautunut mahdolliseen korkotason nousuun lisäämällä koronvaihtosopimusten määrää ja vähentämällä alle 12 kk:n markkinakorkosidonnaisuutta. Konserni on pidentänyt korkosidonnaisuusajaa koronvaihtosopimuksilla 1,5 vuoteen (0,9 vuotta 30.9.2010). Yhden prosenttiyksikön rahamarkkinakorkojen muutos muuttaisi korkokuluja vuositasolla 2,2 milj. euroa. Katsauskauden päättyessä koronvaihtosopimuksia oli 177,9 milj. euron pääomalle.

Konsernin luototusaste (loan to value) eli korollisten velkojen suhde sijoituskiinteistöjen ja rakenteilla olevien kiinteistöjen käypiin arvoihin oli 59,2 % (56,2 %). Konsernilla on korollisia lainoja rahoituslaitoksilta

517,6 milj. euroa, joista 230,4 milj. euroon sisältyy omavaraisuusasteeseen, lainanhoitokykyyn tai luototusasteeseen liittyviä kovenanteja.

Lainanhoitokyvyn ja luototusasteen kovenantti sisältyy Technopolis Ülemisten (omistus 51 %) 40,3 milj. euron lainoitukseen. Ko. lainamäärän osalta tytäryhtiön lainanhoitokyvyn (debt service coverage ratio) tulee olla vähintään 1,1 ja luototusasteen enintään 70 %. Mikäli kovenanttitasoja ei saavuteta, luotonantaja voi irtisanoa lainan. Katsauskauden päättyessä Technopolis Ülemisten lainanhoitokyky oli 1,4 ja luototusaste 54 %.

Omavaraisuusasteeseen liittyviä kovenanteja sisältyy 190,1 milj. euroon lainoja. Omavaraisuusasteen heikentyminen voi johtaa näissä luotoissa korkeampaan korkomarginaalitasoon tai ennenaikaiseen takaisinmaksuun. Marginaalit eräissä lainoissa ja pankkitakauksissa voivat nousta omavaraisuusasteen laskiessa. Mahdolliset marginaalimuutokset tulevat voimaan kunkin lainan sopimusehtojen mukaan. Takaisinmaksuehto sisältyy 40,6 milj. euroon näistä lainoista. Takaisinmaksuehto täyttyy, jos omavaraisuusaste laskee alle 30 %.

Jos konsernin omavaraisuusaste katsauskauden päättyessä olisi ollut 33 - 35 % ja omavaraisuuteen liittyvien hinnoittelukovenanttien oletettaisiin astuvan voimaan välittömästi, kasvaisivat korkokulut vuositasolla 0,1 milj. euroa. Vastaavasti omavaraisuusasteen ollessa alle 33 %, kasvaisivat korkokulut vuositasolla 0,4 milj. euroa.

European Investment Bankin (EIB) myöntämien 122,8 milj. euron lainojen vakuutena ovat 126,0 milj. euron pankkitakaukset. Näistä pankkitakauksista 10,0 milj. euroa erääntyy vuoden 2013 loppuun mennessä ja niitä pyritään jatkamaan. Näiden pankkitakausten uusimisten yhteydessä marginaalien muutokset ovat mahdollisia.

Katsauskautta seuraavan 12 kuukauden aikana olemassa olevista korollisista veloista erääntyy maksettavaksi 73,5 milj. euroa.

Technopolis Pulkovon ensimmäisen vaiheen rahoitus on hoidettu European Bank for Reconstruction and Developmentin (EBRD) 31,6 milj. euron lainalla sekä emoyhtiön sijoituksilla omaan pääomaan.

Finanssivalvonta hyväksyi Technopoliksen perusesitteen 11.5.2011. Perusesite on voimassa 12 kuukautta sen julkistamisesta. Tarkemmat tiedot asiasta käyvät ilmi 13.5.2011 julkaistusta pörssitiedotteesta.

Organisaatio ja henkilöstö

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

Konsernin johtoryhmään kuuluvat Keith Silverang, Reijo Tauriainen, Satu Eskelinen, Marko Järvinen, Kari Kokkonen, Jukka Rauhala ja Sami Juutinen. Technopoliksen operatiivinen organisaatio käsittää kolme yksikköä; Suomi, Venäjä ja Viro. Konsernin organisaatiossa on lisäksi matriisitoiminnot konsernin kiinteistökehityksen, yrityspalveluiden, yrityskehityksen sekä konsernin tukitoimintojen toteuttamiseksi.

Katsauskaudella konsernin palveluksessa oli keskimäärin 154 (134) henkilöä. Toimitilaliiketoiminnassa työskenteli 89 (65) henkilöä, yrityspalveluissa 56 (35) henkilöä ja kehityspalveluissa 20 (34) henkilöä. Katsauskauden lopussa konsernin henkilöstömäärä oli 165 (136).

Technopoliksella on yhtiökokouksen valtuutuksella hallituksen päättämä osakepalkkio-ohjelma, jossa avainhenkilöillä on vuonna 2011 mahdollisuus ansaita yhteensä 150.000 osaketta. Osakkeiden ansaintakriteereinä on 60 %:sti yhtiön osakekohtaisen tuloksen kasvu ja 40 %:sti yhtiön toimitilojen vertailukelpoisten (like for like) vuokrien kasvu.

Konsernirakenne

Technopolis-konserniin kuuluu emoyhtiö Technopolis Oyj, jolla on toimintaa Espoossa, Helsingissä, Jyväskylässä, Kuopiossa, Lappeenrannassa, Oulussa, Tampereella ja Vantaalla, Kiinteistö Oy Innopoli II Espoossa (100 %), Kiinteistö Oy Finnmedi 6-7 (100 %) sekä Kiinteistö Oy Hermia (63,9 %) Tampereella sekä kuusi muuta tytäryhtiötä Suomessa.

Technopoliksella on Pietarissa kaksi venäläistä yhtiötä, Technopolis Neudorf LLC (omistusosuus 100 %) ja Technopolis St. Petersburg LLC (100 %). Virossa Technopolis Baltic Holding OÜ (100 %) 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 %) ja Kuopio Innovation Oy (24 %). Lisäksi emoyhtiö omistaa Otaniemen kehitys Oy:stä 35 %.

Varsinainen yhtiökokous

Technopoliksen varsinainen yhtiökokous pidettiin 30.3.2011. Vuoden 2011 yhtiökokous vahvisti konsernin ja emoyhtiön tilinpäätöksen tilikaudelta 2010 ja myönsi vastuuvapauden yhtiön hallitukselle ja toimitusjohtajalle. Yhtiökokous päätti hallituksen ehdotuksen mukaisesti jakaa osinkoa 0,17 euroa osakkeelta. Osinko maksettiin osakkeenomistajalle, joka täsmäytyspäivänä 4.4.2011 oli merkitty Euroclear Finland Oy:n pitämään yhtiön osakasluetteloon. Osingon maksupäivä oli 11.4.2011.

Yhtiön hallituksen jäsenmääräksi päätettiin kuusi. Teija Andersen, Carl-Johan Granvik, Pertti Huuskonen, Pekka Korhonen, Matti Pennanen ja Timo Ritakallio valittiin yhtiön hallituksen jäseniksi toimikaudeksi, joka päättyy seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä. Pertti Huuskonen valittiin hallituksen puheenjohtajaksi ja Carl-Johan Granvik varapuheenjohtajaksi. Yhtiön tilintarkastajaksi valittiin KHT-yhteisö KPMG Oy Ab päävastuullisena tilintarkastajanaan Tapio Raappana, KHT.

Yhtiökokouksen jälkeen hallitus nimesi keskuudestaan tarkastusvaliokunnan ja palkitsemisvaliokunnan. Tarkastusvaliokunnan puheenjohtaja on Timo Ritakallio ja muut jäsenet ovat Carl-Johan Granvik ja Pekka Korhonen. Palkitsemisvaliokunnan puheenjohtaja on Pertti Huuskonen ja muut jäsenet ovat Teija Andersen ja Matti Pennanen.

30.3.2011 pidetty varsinainen yhtiökokous päätti perustaa osakkeenomistajien nimitystoimikunnan valmistelemaan hallituksen jäseniä ja hallituksen jäsenten palkkioita koskevat ehdotukset seuraavalle varsinaiselle yhtiökokoukselle. Nimitystoimikuntaan kuuluu hallituksen puheenjohtaja sekä kolme kolmea suurinta osakkeenomistajaa edustavaa, hallitukseen kuulumatonta jäsentä. Nimitystoimikunnan puheenjohtajana toimii suurimman osakkeenomistajan nimeämä jäsen. Nimitystoimikunnan toimikausi jatkuu kunnes uusi nimitystoimikunta on nimetty, ellei yhtiökokous toisin päättä. Nimitystoimikunta valmistelee edellä tarkoitetut ehdotukset tarvittaessa myös ylimääräiselle yhtiökokoukselle. Nimitystoimikuntaan ei voida nimetä sellaista jäsentä, jota ei voitaisi nimetä hallituksen nimitysvaliokuntaan voimassa olevan Suomen listayhtiöiden hallinnointikoodin mukaan. Nimitystoimikunnan on myös täytettävä koodin vaatimukset riippumattomuudesta yhtiöstä.

Yhtiökokouksen muut päätökset käyvät ilmi 30.3.2011 julkaistusta pörssitiedotteesta.

Hallituksen valtuutukset

Yhtiön 30.3.2011 pidetty varsinainen yhtiökokous valtuutti yhtiön hallituksen päättämään osakeannista sekä osakeyhtiölain 10 luvun 1 §:ssä tarkoitettujen osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisesta seuraavasti. Valtuutuksen nojalla annettavien osakkeiden lukumäärä voi olla yhteensä enintään 12.677.000 osaketta, mikä vastaa noin 20 prosenttia yhtiön kaikista osakkeista. Hallitus päättää kaikista osakeannin ja osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisen ehdoista. Osakeanti ja osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antaminen voi tapahtua osakkeenomistajien merkintäetuoikeudesta poiketen (suunnattu anti). Valtuutusta ei kuitenkaan voida käyttää kannustinjärjestelmiä varten. Valtuutus kumoaa yhtiökokouksen 26.3.2009 hallitukselle antaman valtuutuksen päättää osakeannista sekä osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisesta. Valtuutus on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättymiseen saakka, kuitenkin enintään 30.6.2012 asti. Mikäli koko osakeantivaltuutus käytettäisiin, olisi laskennallinen laimennusvaikutus 20 %.

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

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

Osakkeisiin liittyviä tapahtumia ja liputusilmoitukset

Yhtiön osakemäärä on 63.385.044 osaketta. Osakkeet ovat samanlaisia ja kullakin osakkeella on yksi ääni yhtiökokouksessa. Yhtiön osakepääoma on 96.913.626,29 euroa, ja uusien osakkeiden merkintähinta kirjataan sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon.

26.8.2011 Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma ilmoitti, että sen suora omistusosuus Technopolis Oyj:n osakepääomasta ja äänimäärästä ylitti yhden viidesosan (20 %) osakekaupalla, joka tehtiin 25.8.2011. Varman suora omistusosuus Technopoliksen osakepääomasta ja äänimäärästä transaktion jälkeen oli 12.834.529 osaketta ja 20,25 %. Varma liputti edellisen kerran tammikuussa 2011 ja ilmoitti tuolloin omistuksensa nousseen yli 15 %:iin.

Technopoliksen optio-oikeudet 2007B listattiin 2.5.2011 alkaen NASDAQ OMX Helsingin pörssilistalle. Tarkemmat tiedot asiasta käyvät ilmi 19.4.2011 julkaistusta pörssitiedotteesta.

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

Arvio toiminnan riskeistä ja epävarmuustekijöistä

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

Korkoriskin hallinnan tavoitteena on alentaa markkinakorkojen heilahtelujen negatiivista vaikutusta yhtiön tulokseen, rahoitusasemaan ja kassavirtaan. Tarvittaessa yhtiö käyttää 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 2,2 milj. euroa.

Lainoihin liittyvän korkoriskin johdosta korkoperusteet on hajautettu. Korollisista veloista 30.9.2011 9,7 % on sidottu alle 3 kk euribor-korkoon ja 50,7 % on sidottu 3 - 12 kk euribor-korkoon. Korollisista veloista 39,6 % oli kiinteäkorkoisia 13 - 60 kuukauden ajalle.

Jälleenrahoitusriskin hallinnan tavoitteena on varmistaa, että konsernin lainasalkku on riittävän hajautettu lainojen takaisinmaksuaikataulun ja rahoitusinstrumenttien osalta. Korollisten velkojen jäljellä oleva pääomilla painotettu laina-aika oli 8,6 vuotta. Rahoitusriskin hallitsemiseksi Technopolis käyttää laajaa rahoittajapiiriä, monipuolista rahoitusinstrumenttien valikoimaa ja ylläpitää riittävää vakavaraisuutta.

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

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

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

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

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

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

Katsauskauden lopussa seuraavan 12 kuukauden aikana irtisanottavissa ja uudelleen neuvoteltavissa olevat toistaiseksi voimassa olevat sopimukset kattavat 58,0 % (47,2 %) vuokrattavista tiloista. Näiden sopimusten irtisanomisaika jakautuu alla olevassa taulukossa kuvatulla tavalla.

Irtisanomisaika kk	30.9.2011	30.9.2010
	% -vuokrattavista tiloista	% -vuokrattavista tiloista
0 - 3	15,8	3,5
3 - 6	28,1	10,8
6 - 9	7,6	24,2
9 - 12	6,5	8,7
Yhteensä	58,0	47,2

Kauden lopussa vuokrasopimusten keskimääräinen voimassaoloaika oli 21 (19) 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 ympäristökatselmukset ennen lopullista sitoutumista kauppaan. Kiinteistöt on vakuutettu täysarvovakuutuksella.

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

Tulevaisuuden näkymät

Konsernin johto arvioi sekä vuoden 2011 liikevaihdon että käyttökatteen kasvavan 11 – 13 prosenttia edellisestä tilikaudesta.

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.

Espoo 2.11.2011

TECHNOPOLIS OYJ

Hallitus

Keith Silverang
Toimitusjohtaja
p. 040 566 7785

LIITTEET:

Taulukko-osio

Yhtiön internet-sivuilla osoitteessa www.technopolis.fi/sijoittajille/presentaatiot on saatavilla esitys osavuositarkastuksesta. Osavuositarkastuksen PDF-versio on noudettavissa internetissä www.technopolis.fi –osoitteessa. Pyyntö paperiversiosta lähettämistä voi esittää p. 046 712 0000/Technopolis info.

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

Taulukko-osio

Osavuositarkastuksen laadintaperiaatteet ja tunnuslukujen laskentakaavat ovat samat kuin vuoden 2010 tilinpäätöksessä lukuun ottamatta IAS 39-standardin mukaista rahoitusinstrumenttien suojauslaskentaa. Laadintaperiaatteen muutos on seuraava:

Technopolis -konserni käyttää johdannaisinstrumentteja (pääosin koronvaihtosopimuksia) suojautuakseen markkinakorkojen muutoksista johtuvalta riskiltä. Konserni on muuttanut kirjauskäytäntöä ja noudattaa IAS 39 –standardin mukaista suojauslaskentaa koronvaihtosopimusten osalta 1.5.2011 lukien, minkä seurauksena johdannaisinstrumenttien käyvän arvon muutokset suojauslaskennan kriteerit täyttävissä tehokkaissa johdannaisinstrumenteissa kirjataan laajan tuloslaskelman rahavirran suojauksiin. Käyvän arvon muutokset johdannaisinstrumenteissa, jotka eivät täytä suojauslaskennan vaatimuksia, kirjataan tuloslaskelmaan. Konsernin voimassaolevat koronvaihtosopimukset täyttävät pääosin suojauslaskennan kriteerit.

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

Luvut ovat tilintarkastamattomia.

Technopolis konserni:

LAAJA TULOSLASKELMA Meur	7-9/ 2011	7-9/ 2010	1-9/ 2011	1-9/ 2010	1-12/ 2010
Liikevaihto	22,99	19,16	67,97	58,36	81,18
Liiketoiminnan muut tuotot 1)	0,13	0,25	0,66	0,84	1,57
Liiketoiminnan muut kulut	-10,86	-8,91	-33,93	-28,09	-41,34
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos	10,22	-2,48	25,69	-1,79	2,74
Poistot	-0,47	-0,31	-1,35	-0,74	-1,13
Liikevoitto/-tappio	22,01	7,71	59,03	28,58	43,01
Rahoitustuotot ja -kulut	-5,64	-2,23	-9,47	-7,25	-9,43
Tulos ennen veroja	16,37	5,48	49,56	21,33	33,59
Tuloverot	-4,29	-1,13	-12,41	-6,79	-10,13
Tilikauden tulos	12,08	4,35	37,16	14,54	23,46
Muut laajan tuloksen erät					
Muuntoerot	-0,87		-0,62		
Myytavissä olevat rahoitusvarat	0,00	0,02	0,05	0,03	0,02
Johdannaiset	-2,86		-3,79		
Muihin laajan tuloksen eriin liittyvät verot	0,74	-0,01	0,97	-0,01	-0,01
Tilikauden muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen	-2,99	0,02	-3,38	0,02	0,02
Tilikauden laaja tulos yhteensä	9,09	4,37	33,77	14,56	23,48
Tilikauden tuloksen jakautuminen:					
Emoyhtiön osakkeenomistajille	11,16	4,35	35,74	14,54	23,25
Määräysvallattomille	0,92		1,41		0,21
	12,08	4,35	37,16	14,54	23,46
Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen:					
Emoyhtiön osakkeenomistajille	8,17	4,37	32,36	14,56	23,27
Määräysvallattomille	0,92		1,41		0,21
	9,09	4,37	33,77	14,56	23,48
Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos:					
Tulos/osake, laimentamaton (EUR)	0,18	0,07	0,56	0,24	0,38
Tulos/osake, laimennusvaikutuksella oikaistu (EUR)	0,18	0,07	0,56	0,24	0,38

1) Liiketoiminnan muut tuotot koostuvat kehityspalveluihin saaduista toiminta-avustuksista, joita vastaavat samansuuruiset kehityspalveluiden kulut on kirjattu liiketoiminnan kuluihin.

TASE, VARAT			
Meur	30.09.2011	30.09.2010	31.12.2010
Pitkäaikaiset varat			
Aineettomat hyödykkeet	3,90	4,07	4,05
Aineelliset hyödykkeet	84,72	62,94	65,17
Sijoituskiinteistöt	793,65	651,32	727,67
Sijoitukset	11,77	11,72	13,05
Laskennalliset verosaamiset	2,36	3,79	4,41
Pitkäaikaiset varat	896,41	733,83	814,36
Lyhytaikaiset varat	20,67	14,10	13,25
Myytävänä olevat pitkäaikaiset varat	0,86		
Varat yhteensä	917,93	747,93	827,61

TASE, OMA PÄÄOMA JA VELAT			
Meur	30.09.2011	30.09.2010	31.12.2010
Oma pääoma			
Osakepääoma	96,91	96,91	96,91
Ylikurssirahasto	18,55	18,55	18,55
Muut rahastot	81,54	84,22	84,22
Muuntoerot	-1,61	0,00	0,00
Muu oma pääoma	0,32	0,46	0,66
Edellisten tilikausien voittovarot	87,39	73,81	73,75
Tilikauden tulos	35,74	14,54	23,25
Emoyhtiön osakkeenomistajien osuus	318,85	288,50	297,35
Määräysvallatomien omistajien osuus	11,96	0,01	10,25
Oma pääoma yhteensä	330,81	288,51	307,60

Velat			
Pitkäaikaiset velat			
Korollinen vieras pääoma	444,06	346,72	409,92
Koroton vieras pääoma	1,09	1,17	1,30
Laskennalliset verovelat	48,34	39,30	41,44
Pitkäaikaiset velat yhteensä	493,49	387,20	452,65
Lyhytaikaiset velat			
Korollinen vieras pääoma	73,50	53,01	47,95
Koroton vieras pääoma	20,13	19,22	19,41
Lyhytaikaiset velat yhteensä	93,63	72,22	67,36
Velat yhteensä	587,12	459,42	520,01
Oma pääoma ja velat yhteensä	917,93	747,93	827,61

Konsernin venäläinen tytäryhtiö siirtyi 1.1.2011 alkaen raportoimaan konsernille ruplamääräisesti. Tämän seurauksena osavuosikatsauksessa esiintyy ensimmäisen kerran muuntoeroja tilikaudella 2011. Muuntoeroja syntyy muunnettaessa ulkomaisen tytäryrityksen tilinpäätös laatimisvaluutan määräiseksi.

KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA	1-9/	1-9/	1-12/
Meur	2011	2010	2010
Liiketoiminnan rahavirta			
Tilikauden tulos	37,16	14,54	23,46
Oikaisut:			
Sijoituskiinteistöjen arvomuutokset	-25,69	1,79	-2,74
Poistot	1,35	0,74	1,13
Osuus osakkuusyhtiöiden tuloksista	-0,12	0,01	0,03
Luovutusvoitot			-2,01
Muut oikaisut, joihin ei liity maksutapahtumaa	0,44	0,55	0,70
Rahoitustuotot ja -kulut	9,59	7,23	9,40
Verot	12,41	6,79	10,13
Käyttöpääoman muutos	0,12	2,34	1,65
Saadut korot	0,11	0,24	0,40
Saadut osingot	0,01	0,01	0,01
Maksetut korot ja maksut	-7,42	-5,30	-7,16
Muut rahoituserät liiketoiminnasta	-1,84	-2,56	-3,09
Maksetut verot	-4,22	-4,70	-6,84
Liiketoiminnan rahavirta	21,90	21,69	25,05
Investointien rahavirta			
Investoinnit muihin sijoituksiin	-0,01	-0,40	-0,47
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	-69,41	-40,03	-54,17
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-1,36	-2,85	-2,41
Myönnetyt lainat	-0,03		
Lainasaamisten takaisinmaksut	0,12	3,14	4,07
Luovutustulot muista sijoituksista	0,40	0,01	1,52
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutustulot	0,18		2,21
Tytäryritysten hankinta		-2,38	-11,88
Ostetut osakkuusyhtiöosakkeet	-0,02		
Myydyt osakkuusyhtiöosakkeet	0,01		
Investointien rahavirta	-70,11	-42,51	-61,13
Rahoituksen rahavirta			
Pitkäaikaisten lainojen lisäys	77,20	17,50	43,74
Pitkäaikaisten lainojen vähennys	-29,83	-27,44	-31,56
Maksetut osingot	-10,77	-8,60	-8,60
Maksullinen osakeanti		20,49	20,49
Vähemmistön pääomansijoitus	0,29		
Lyhytaikaisten lainojen muutos	12,78	19,13	11,98
Rahoituksen rahavirta	49,68	21,09	36,05
Rahavarojen muutos	1,46	0,27	-0,03
Valuuttakurssien muutosten vaikutus	-0,30		
Rahavarat tilikauden alussa	4,49	4,52	4,52
Rahavarat tilikauden lopussa	5,64	4,79	4,49

OMAN PÄÄOMAN MUUTOSLASKELMA

	Osake- pääoma	Yli- kurssi- rahas- to	Muut rahas- tot	Muunto- erot	Kert. voitto- varat	Määräys- vallat- tomien omistajien osuus	Oma pää- oma
Meur							
OMA PÄÄOMA 31.12.2009	96,91	18,55	63,94		82,42	0,01	261,84
Emissiovoitto			20,19				20,19
Osingonjako					-8,60		-8,60
Tilikauden laaja tulos			0,02		14,54		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
OMA PÄÄOMA 31.12.2010	96,91	18,55	84,22		97,67	10,25	307,60
Osingonjako					-10,78		-10,78
Tilikauden laaja tulos			-2,77	-0,62	35,74	1,41	33,77
Muut muutokset			0,09		-0,17	0,29	0,21
OMA PÄÄOMA 30.9.2011	96,91	18,55	81,54	-0,62	122,46	11,96	330,81

Segmentti-informaatio

Technopolis-konsernilla on 30.6.2011 kolme maantieteellisiin yksiköihin pohjautuvaa toimintasegmenttiä: Suomi, Venäjä ja Viro. Virosta tuli konsernin kolmas segmentti lokakuussa 2010 toteutetun yhteisyrityksen perustamisen myötä. Segmenttijako perustuu konsernin vallitsevaan sisäiseen raportointiin sekä konsernin liiketoimintojen organisointiin.

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

SEGMENTTI-INFORMAATIO	7-9/	7-9/	1-9/	1-9/	1-12/
Meur	2011	2010	2011	2010	2010
Liikevaihto					
Suomi	21,04	19,23	62,73	58,11	79,92
Venäjä	0,77	-0,05	1,71	0,29	0,27
Viro	1,17	0,00	3,51	0,00	1,04
Kohdistamattomat	0,00	-0,02	0,02	-0,04	-0,05
Yhteensä	22,99	19,16	67,97	58,36	81,18
Käyttökate					
Suomi	11,54	10,95	32,65	31,67	42,22
Venäjä	-0,14	-0,23	-0,52	-0,70	-1,97
Viro	0,82	0,00	2,45	0,00	0,78
Kohdistamattomat	0,07	-0,23	0,11	0,14	0,37
Yhteensä	12,29	10,50	34,69	31,11	41,40
Varat					
Suomi			799,87	742,35	728,73
Venäjä			58,36	47,56	47,87
Viro			76,38	0,00	73,64
Eliminoinnit			-16,69	-41,98	-22,63
Yhteensä			917,93	747,93	827,61

Operatiivinen ja ei-operatiivinen tulos

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

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

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

Technopolis-konserni

OPERATIIVINEN TULOS	7-9/ 2011	7-9/ 2010	1-9/ 2011	1-9/ 2010	1-12/ 2010
Meur					
Liikevaihto	22,99	19,16	67,97	57,52	79,17
Liiketoiminnan muut tuotot	0,10	0,24	0,61	0,75	1,53
Liiketoiminnan muut kulut	-10,86	-8,91	-33,93	-28,09	-41,34
Poistot	-0,47	-0,31	-1,35	-0,74	-1,13
Liikevoitto/-tappio	11,76	10,18	33,29	29,44	38,22
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-5,64	-2,34	-11,18	-6,17	-8,88
Tulos ennen veroja	6,12	7,85	22,11	23,27	29,34
Verot operatiivisista eristä	-2,05	-1,34	-5,92	-6,30	-8,20
Vähemmistöosuus	-0,92		-1,41	0,00	-0,21
Tilikauden operatiivinen tulos	3,15	6,51	14,78	16,97	20,94
EI-OPERATIIVINEN TULOS					
Kertaluonteiset erät	0,02	0,01	0,05	0,93	2,05
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos	10,22	-2,48	25,69	-1,79	2,74
Liikevoitto/-tappio	10,25	-2,47	25,74	-0,86	4,79
Rahoitusinstrumenttien käyvän arvon muutos		0,11	1,71	-1,08	-0,55
Tulos ennen veroja	10,25	-2,36	27,45	-1,94	4,24
Verot ei-operatiivisista eristä	-2,23	0,21	-6,49	-0,49	-1,93
Tilikauden ei-operatiivinen tulos	8,01	-2,16	20,96	-2,44	2,31
Tilikauden tulos yhteensä	11,16	4,35	35,74	14,54	23,25
Osakekohtainen tulos, laimennettu *)					
Operatiivisesta tuloksesta	0,05	0,11	0,23	0,28	0,34
Ei-operatiivisesta tuloksesta	0,13	-0,04	0,33	-0,04	0,04
Tilikauden tuloksesta	0,18	0,07	0,56	0,24	0,38

*) Osakekohtainen tulos on laskettu EPRAN (European Public Real Estate Association) ohjeistuksen mukaisesti.

SIJOITUSKIINTEISTÖJEN KÄYVÄN ARVON MUUTOS	7-9/2011	7-9/2010	1-9/2011	1-9/2010	1-12/2010
Käyvän arvon muutos, Suomi	4,2	1,9	15,0	10,2	18,8
Käyvän arvon muutos, Venäjä	1,6	0,0	1,7	0,0	-2,7
Käyvän arvon muutos, Viro	1,4	0,0	1,7	0,0	2,7
Käyvän arvon muutos	7,2	1,9	18,4	10,2	18,8
Muutokset sijoituskiinteistöjen hankintamenoissa tilikaudella	-0,3	-1,0	-1,3	-4,9	-8,8
Käyvän arvon muutos keskeneräisistä kohteista	3,3	-3,4	8,6	-7,1	-7,3
Sijoituskiinteistöjen arvonmuutoksen tulosvaikutus	10,2	-2,5	25,7	-1,8	2,7
TUNNUSLUVUT			1-9/2011	1-9/2010	1-12/2010
Liikevaihdon muutos, %			16,5	2,9	6,3
Liikevoitto/-tappio / liikevaihto, %			86,9	49,0	53,0
Koronmaksukyky			3,8	5,3	4,9
Omavaraisuusaste, %			36,2	38,8	37,4
Luototusaste, %			59,2	56,2	58,0
Henkilöstö konserniyhtiöissä keskimäärin tilikauden aikana			154	134	135
Bruttoinvestoinnit taseen varoihin, milj.euroa			107,5	58,2	134,4
Sijoituskiinteistöjen nettovuokratuotto, % 2)			7,7	7,7	7,7
Taloudellinen vuokrausaste, %			95,7	93,7	94,4
Tulos/osake					
laimentamaton, euroa			0,56	0,24	0,38
laimennettu, euroa			0,56	0,24	0,38
Liiketoiminnan rahavirta			0,34	0,36	0,41
Oma pääoma/osake, euroa			5,03	4,79	4,69
Osakkeiden (osakeantioikaistu) lukumäärä keskimäärin					
laimentamaton			63.385.044	60.250.705	61.040.730
laimennettu			63.563.705	60.383.248	61.186.677

2) Luku ei sisällä kesken vuotta käyttöönotettuja ja hankittuja kiinteistöjä.

VASTUUSITOUMUKSET

Meur	30.09.2011	30.09.2010	31.12.2010
Panttaukset ja takaukset omasta velasta			
Kiinteistökiinnitykset	448,60	352,70	351,90
Pantattujen osakkeiden kirjanpitoarvo	197,72	157,90	171,52
Muut takausvastuut	61,13	12,90	46,50
Osakkuusyritysten puolesta annetut takaukset	0,00	0,50	0,50
Leasingvastuut, koneet ja kalusto	4,01	3,40	3,78
Hankevastuut	0,33	0,15	0,15
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset			
Nimellisarvot	177,87	92,10	136,89
Käyvät arvot	-3,20	-1,66	-1,27

Jakelu:

NASDAQ OMX Helsinki

Keskeiset tiedotusvälineet

www.technopolis.fi