





Technopolis Oyj

Technopolis Oyj on tietointensiivisten yritysten ja yhteisöjen toimintaympäristöihin ja palveluihin erikoistunut pörssiyritys. Sen palvelukokonaisuudessa yhdistyvät yritys- ja kehityspalvelut sekä nykyaikaiset toimitilat. Tällä hetkellä noin 20 000 ihmistä ja yli 1 300 yritystä ja yhteisöä toimii Technopoliksen tiloissa Suomessa pääkaupunkiseudulla, Jyväskylässä, Kuopiossa, Lappeenrannassa, Oulussa ja Tampereella sekä Venäjällä Pietarissa ja Virossa Tallinnassa. Technopolis Oyj on listattu NASDAQ OMX Helsingin pörssiin.

”Tietointensiivisyydellä viitataan liiketoimintaan, jossa tieto on keskeisessä roolissa ja jossa on olennaista se, miten tieto muokataan, tuotetaan ja välitetään eteenpäin.

Technopolis tähtää jatkuvaan kannattavaan kasvuun ja sen tavoitteena on olla johtava toimintaympäristöjen ja lisäarvopalvelujen tuottaja asiakkaille. Yhtiön strategia 2015 ja taloudelliset tavoitteet ovat:

”Technopoliksen tarkoituksena on toimia vuonna 2015 parhaissa tietointensiivisissä kaupungeissa Suomessa, Venäjällä, Virossa ja 1 - 2 muussa maassa. Konserni pyrkii kasvattamaan liikevaihtoaan keskimäärin 10 % vuosittain. Tavoitteena on, että vuonna 2015 liikevaihdosta 25 % tulee Suomen ulkopuolelta. Kasvu pyritään toteuttamaan sekä orgaanisesti että yritysostojen avulla. Konsernin omavaraisuusasteen vähimmäistavoite on 35 %.”

Technopoliksen tavoitteena on maksaa osinkoa säännöllisesti joka vuosi. Yhtiön hallitus aikoo noudattaa vakaata ja aktiivista osinkopolitiikkaa. Technopoliksen osinkopolitiikkana on jakaa osinkoina yhtiön osakkeenomistajille vuosittain 40 - 50 prosenttia tuloksestaan (ilman käyvän arvon muutoksia) huomioiden pääomatarpeet ja muut tekijät.



Sisällysluettelo

Lyhyesti	4
Toimitusjohtajan katsaus	5
Vuoden 2010 päätapahtumat	8
Technopolis-konsepti	13
Toimintaympäristöt	15
Yrityspalvelut	19
Kehityspalvelut	21
Vuoden 2010 investoinnit ja kehityshankkeet	23
Ympäristövastuu	25
Henkilöstö	27
Johto ja hallitus	28
Hyvä hallintotapa	33
Osakkeenomistajille	34
Tilinpäätös	35
Hallituksen toimintakertomus 1.1. - 31.12.2009	35
Yhteenveto konsernin tilinpäätöksestä ja osakekohtaisista luvuista	45
Konsernin laaja tuloslaskelma, tase, rahavirtalaskelma ja oman pääoman muutoslaskelma	47
Konsernitilinpäätöksen laatimisperiaatteet	49
Konsernitilinpäätöksen liitetiedot	54
Emoyhtiön tuloslaskelma, tase ja rahavirtalaskelma	73
Emoyhtiön tilinpäätöksen laatimisperiaatteet	74
Emoyhtiön tilinpäätöksen liitetiedot	75
Tunnuslukujen laskentakaavat	80
Hallituksen voitonjakoehdotus	81
Tilintarkastuskertomus	82



Markkinat elpyivät ja kasvu jatkui

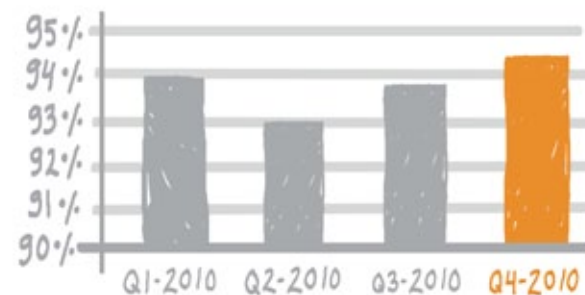
Technopoliksen vuosi 2010 oli luonteeltaan kovin erilainen kuin vuosi 2009. Talouskriisin myllertämästä toimintaympäristöstä siirryttiin vuoden 2010 aikana vakiintumisen kautta elpyvään markkinaan, mikä näkyi erityisesti toisella vuosipuoliskolla nousuun lähteneessä taloudellisessa vuokrausasteessa.

Kansainväliset toiminnot etenivät todella. Vuoden 2010 päättyessä Pietarin Pulkovon teknologiakeskus oli jo osin toiminnassa ja viimeistelytyöt käynnissä. Lokakuussa 2010 ensimmäinen kansainvälinen yritysosto Tallinnassa saatettiin päätökseen ja Technopolis Ülemisten toiminta alkoi.

Kotimaassa jatkui orgaaninen kasvu jo olemassa olevissa innovaatiokeskuksissa.

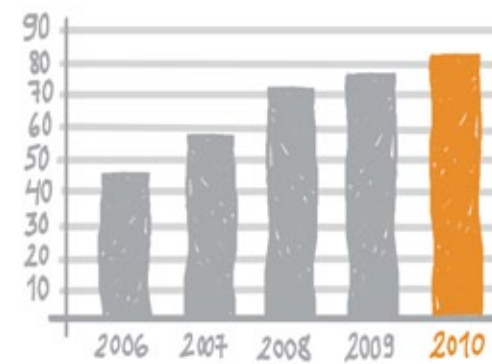
Vuoden 2010 aikana saatettiin myös päätökseen sisäiset kehitysohjelmat, joiden avulla Technopoliksen toimintatapoja ja prosesseja yhtenäistettiin. Kehitysohjelmissa luotu yhteinen kasvualusta testattiin Technopolis Ülemisten haltuunotossa.

Taloudellinen vuokrausaste, %

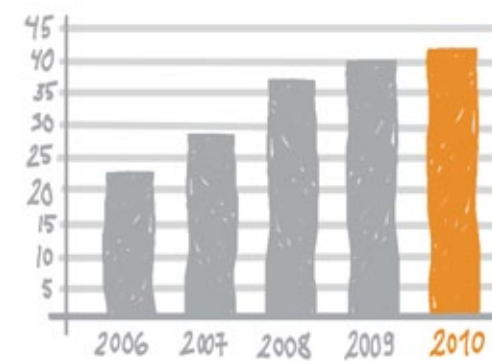




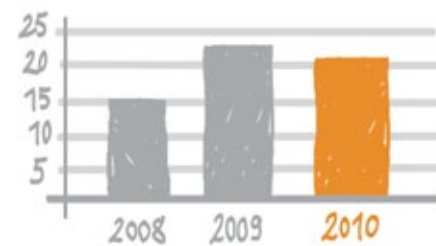
Liikevaihto, milj. euroa



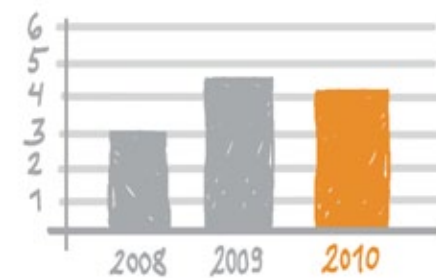
Käyttökate, milj. euroa



PRO FORMA: Operatiivinen tulos, milj. euroa



Koronmaksukyky



Toimitusjohtajan katsaus

Vuosi 2010 saattoi olla käänntekevä Technopolikselle. Viime vuosi muistetaan toimintaympäristön muutoksista, dramaattisista kontrasteista ja tärkeistä virstanpylväistä. Alkuvuonna olimme täystyöllistettyjä haasteellisen markkinatilanteen vuoksi eikä kukaan olisi osannut ennustaa, että voisimme nostaa tulosenustetta toisella vuosipuoliskolla. Yleisen taloudellisen tilanteen piristymisestä huolimatta vuokrausasteet laskivat koko ensimmäisen vuosipuoliskon vuoden 2009 aikana irtisanottujen sopimusten vuoksi. Pohja vuokrausasteen laskulle (92,8 %) saavutettiin kesäkuun lopussa. Toisella vuosipuoliskolla vuokrausaste nousi ennätyskelliset 1,6 prosenttiyksikköä, mikä ei ole osoitus vain talouden elpymisestä vaan todiste konseptimme toimivuudesta ja palvelu- ja myyntitiimimme osaamisesta ja päättäväisyydestä.

Tämä voitokas käänös antaa syyn olla ylpeä, mutta teimme vieläkin enemmän. Kuukausien työn, perinpohjaisten due diligence -tarkastusten ja neuvottelujen jälkeen solmimme ensimmäisen kansainvälisen yrityskauppamme Virossa. Technopolis Ülemisten perustaminen oli tärkeä virstanpylväs useasta syystä. Onnistuimme hankkimaan laadukkaan toimintaympäristön, jossa on liki 70 000 neliometriä tiloja ja kasvupotentiaali liki 150 000 neliometrin rakennusoikeuksien vuoksi. Kampuksen sijainti on erinomainen, siellä on modernia tilaa ja ensiluokkainen asiakaskunta. Emme hankkineet pelkästään kiinteistöjä vaan kokonaisen kampuksen, jolla on erottuva konsepti, loistava imago, kaltaisemme toimintafilosofia sekä kokenut ja taitava henkilöstö. Toteutimme due diligence -prosessin ja integraation huolellisesti, ja jo nyt voimme pitää Technopolis Ülemistea Technopolis-perheen täysivaltaisena jäsenenä. Viro nousee taantumasta vakaasti ja sen euroalueeseen kuuluva kansantalous on matalavelkainen.



Viron sopimus oli eräänlainen vedenjakaja, mutta toiminnot Venäjällä etenivät myös merkittävästi. Vuoden 2010 alkupuoli oli kamppailua vaikeassa taloudellisessa ympäristössä viivästyneiden rakennusaikataulujen, viranomaisten teknisten tarkastusten sekä sopimusten solmimisen kanssa. Yhtä kaikki, näimme taloudellisen tilanteen olevan kääntymässä jo ensimmäisen vuosipuoliskon aikana. Ratkaisimme ongelmat yksi kerrallaan: tekniset tarkastukset läpäistiin ja tilat rakennettiin tiukkojen laatustandardiemme mukaisesti. Samaan aikaan onnistuimme nujertamaan uhkan rakennusurakan viivästymisestä. Emme tinkineet laadusta emmekä oikoneet viranomaisten lupaprosesseissa. Tähän kaikkeen kului hieman enemmän aikaa, mutta lopulta Technopolis Pulkovo komissioitiin ja rekisteröitiin. Kaiken tämän keskellä Pietarin tiimimme onnistui solmimaan kolme ankkurisopimusta sekä sopimuksia pienten ja keskisuurten yritysten kanssa. Loppuvuodesta esivuokrausaste nousi 65 %:iin, mikä on erinomainen saavutus Venäjällä vielä osittain keskeneräisessä kiinteistössä. Asiakkaiden muutot ja rakennuksen viimeistelytyöt tapahtuvat kevään 2011 kuluessa. Työsarkaa siis vielä on, mutta toimintaympäristön vähittäinen parantuminen saa minut uskomaan, että Pulkovon ensimmäinen vaihe on mahdollista täyttää kannattavasti ja onnistumme nostamaan Pietarin toiminnot kannattavaksi vuoden 2011 aikana.

Suomen vuokrausasteiden nostamisen, Tallinnan uuden yksikön hankkimisen ja Pietarin markkinoilla etenemisen lisäksi vahvistimme kasvualustaamme ja resurssejamme, jotta voimme jatkaa kansainvälistä kasvutarinaamme. Otimme käyttöömme uuden toiminnanohjaus- ja asiakassuhteidenhallintajärjestelmän, joka tukee johdon ja yksiköiden toimintaa ja on laajennettavissa uusiin yksiköihin. Samaan aikaan rekrytoimme uusia korkean luokan osaajia vahvistamaan konsernin kiinteistötoimintoja, myyntiä ja kansainvälistä kasvua sekä kestävän kehityksen toimintoja.

Noustuamme taantumasta astumme uuden kasvun kauteen. Määrätietoinen kehityshankkeiden valmistelu ja korkealuokkaisten kampusten hankinta antaa meille mahdollisuuden hyödyntää Technopolis-konseptin skaalautuvuutta ja luoda jatkuvaa, kannattavaa kasvua. Etsimme aktiivisesti uusia hyviä kohteita, jotka täyttävät





investointikriteerimme. Löytäessämme niitä emme epäröi. Emme suostu kompromisseihin. Technopoliksella on vuoteen 2015 mennessä pohjoismaisten ja baltialaisten kampusten ketju. Emme kuitenkaan hae määrää - haemme laatua.

Keith Silverang

Keith Silverang
Toimitusjohtaja, Technopolis Oyj

Kohti kansainvälistä ketjua

Tammikuussa 2010 saatettiin päätökseen Technopoliksen kehityspalveluiden vuoden 2009 viimeisellä neljänneksellä aloitetut uudelleenjärjestelyt. Tähän liittyen lähes kaikki julkisrahoitteiset, voittoa tavoittelemattomat kehitysohjelmat siirrettiin paikallisille yhteistyökumppaneille 1.1.2010 alkaen. Järjestelyjen myötä 16 työntekijää siirtyi paikallisten yhteistyökumppaneiden palvelukseen ja 9 työntekijän työsuhde päättyi. Osana kehityspalveluiden uudelleenjärjestelyä paikalliset Technopolis Ventures -yhtiöt fuusioitiin helmikuussa 2010 emoyhtiönsä Technopolis Ventures Oy:öön.

Maaliskuussa Euroopan jälleenrakennus- ja kehityspankki (EBRD, European Bank for Reconstruction and Development) myönsi 31,6 miljoonan euron lainan Technopolis Pulkovon ensimmäisen vaiheen rahoittamiseen.

Huhtikuussa tuhkapilvi koetteli Euroopan ilmatilaa aiheuttaen Technopoliksen videoneuvottelupalveluiden kysynnän hetkellisen nelinkertaistumisen. Palvelun käyttö käynnistyi alkuvuonna varovaisesti, mutta sai tuhkapilven myötä siivet alle. Videoneuvottelujen avulla yritykset voivat nopeuttaa päätöksentekoaan ja säästää aikaa, kustannuksia ja ympäristöä. Videoneuvottelupalvelut ovat saatavilla kaikissa Technopoliksen yksiköissä: Suomessa kahdeksassa kaupungissa, Pietarissa Venäjällä ja Tallinnassa Virossa.

Toukokuun alussa Finanssivalvonta hyväksyi Technopoliksen perusesitteen ja kuun puolivälin jälkeen toteutettiin onnistunut suunnattu osakeanti rajoitetulle joukole suomalaisia ja kansainvälisiä institutionaalisia sijoittajia. Osakeannissa merkittiin





kaikki tarjotut 5 700 000 osaketta merkintähintaan 3,40 euroa osakkeelta. Annilla kerättiin pääomaa bruttomäärältään noin 19,4 milj. euroa.

Technopolis Yliopistonrinteen ensimmäinen vaihe valmistui Tampereen keskustaan toukokuussa. Yliopistonrinne tarjoaa kasvu- ja toimintaympäristön perinteisten teknologiayritysten lisäksi tietointensiivisille palveluyrityksille, joita edustavat muun muassa taloushallinto- ja kirjanpito palvelut. Yliopistonrinteen palveluihin kuuluu kansainvälisen tason kokous- ja konferenssikeskus.

Toukokuussa varmistui Tampereelle Finn-Medin alueelle rakennettavan hyvinvointipalveluiden ja terveysteknologian kampusen kokonaislaajuus, kun Norlandia Care Oy:n potilashotellin rakentamisesta solmittiin sopimus. Potilashotelli sijoittuu samaan uudisrakennukseen Pirkanmaan sairaanhoitopiirin kuntayhtymän (PSHP) silmäkeskuksen ja toimisto-osan kanssa. Finn-Medi kampuksen hankkeen kokonaisinvestointi on noin 29,6 miljoonaa euroa. Kampus on erinomainen esimerkki Technopoliksen asiakasportfolion laajenemisesta korkean teknologian yrityksistä innovaatioympäristön kaikkiin toimijoihin.

Kesäkuussa Technopolis allekirjoitti ensimmäisen ankkurisopimuksen Pietarin Pulkovossa. Venäläisen kansainvälisen ohjelmistokehitysyhtiön kanssa solmittiin viiden vuoden sopimus 5 000 neliön tiloista. Myöhemmin vuoden aikana solmittiin toinen ankkurisopimus Venäjän suurimpiin kuuluvan rahoitusalan yrityksen kanssa. Viiden vuoden sopimus 3 800 neliön tiloista nosti Technopolis Pulkovon vuokrausasteen 60 prosenttiin. Vuoden lopulla kolmas ankkurisopimus solmittiin Schneider Electricin kanssa, minkä jälkeen esivuokrausaste nousi 65 prosenttiin. Pulkovon ensimmäinen vaihe sai käyttöönottoluvan syyskuussa. Vuoden lopulla osa tiloista oli jo käytössä ja rakennuksen viimeistelyt käynnissä.

Technopolis tiedotti maaliskuun lopulla laajentavansa toimintaansa Viron Tallinaan. Lokakuussa Technopolis Oyj ja tallinnalainen Smart City Group As sekä sen tytäryhtiö Ülemiste City As allekirjoittivat yhteisyrityksen perustamisasiakirjat. Technopolis investoi perustettuun Technopolis Ülemiste -yhtiöön 10,04 miljoonaa euroa ja omistaa siitä 51 prosenttia. Yhtiön yritysarvo on 63,0 miljoonaa euroa

ja korollisten velkojen kokonaismäärä noin 41,4 miljoonaa euroa. Technopolis Ülemistess on vuokrattavia tiloja noin 70 000 neliometriä, josta noin 46 000 neliometriä on modernia toimistotilaa.

Nokia Technopolis Innovation Mill -hanke on osoittautunut menestystarinaksi. Lokakuussa Innovation Mill palkittiin innovointia ja uusia ideoita etsivän ”Tuottava Idea 2010”-kilpailun yhteiskuntasarjan parhaana ideana. Keväällä 2009 aloitettu kolmivuotinen hanke on luonut vuoden 2010 loppuun mennessä Suomeen toista sataa uutta työpaikkaa, 19 uutta yritystä ja kerännyt yli 10 miljoonaa euroa riskirahoitusta. Nyt Technopoliksen kehityspalvelut valmistelevat yhdessä TEKES:in kanssa vastaavia hankkeita, joilla olisi mahdollista synnyttää uusia yrityksiä suur-yritysten käyttämättä jääneitä ideoita hyödyntämällä.

Marraskuussa julkistettiin kotimaisia kasvuhankkeita Helsingin Ruoholahdessa ja Tampereen Hermiassa. Molemmat hankkeet laajentavat jo olemassa olevia keskuksia. Ruoholahden toiseen vaiheeseen investoidaan 27,7 miljoonaa euroa ja Hermia 15B-osaan 10,8 miljoonaa euroa.

Technopolis voitti joulukuussa tarjouskilpailun ja aloitti neuvottelut merkittävästä vuokrasopimuksesta Savonia-ammattikorkeakoulun kanssa Kuopiossa. Hyväksytyn tarjouksen mukaan Savonian toiminnot siirtyvät kahdessa vaiheessa Technopolis Kuopion tiloihin Microkadulle. Ensimmäisessä vaiheessa vuoden 2013 lopulla Savonia vuokraa Technopolikselta noin 11 000 neliötä toiminnoilleen. Ensimmäisen vaiheen tilajärjestelyt on mahdollista hoitaa ilman uudisrakentamista. Toisessa vaiheessa vuoden 2015 lopulla Savonia vuokraa lisäksi noin 22 000 neliötä. Hyväksytty tarjous on yhteensä 33 000 neliötä. Neuvoteltu vuokra-aika molempien tilojen osalta on vähintään 15 vuotta.

Technopolis kehityspalvelut järjesti vuoden 2010 aikana kuusi MoneyTalks® -tapahtumaa ja kaksi MoneyTalks® Forumia. Tapahtumissa suomalaiset ja kansainväliset pääomasijoittajat tapaavat huippuluokan nuoria innovatiivisia yrityksiä Suomesta ja ulkomailta. Marraskuun MoneyTalks® Forumissa järjestettiin ennätykselliset liki 350 sijoittajien ja yrittäjien kahdenvälistä tapaamista. Konsepti on teholtaan, kooltaan ja jatkuvuudeltaan ainutlaatuinen verkostoitumistapahtuma Suomessa. Technopoliksen



kansainvälistymisen myötä MoneyTalks® Forum laajenee Pietariin ja Tallinnaan, ja tukee paikallisen innovaatioympäristön vahvistumista.

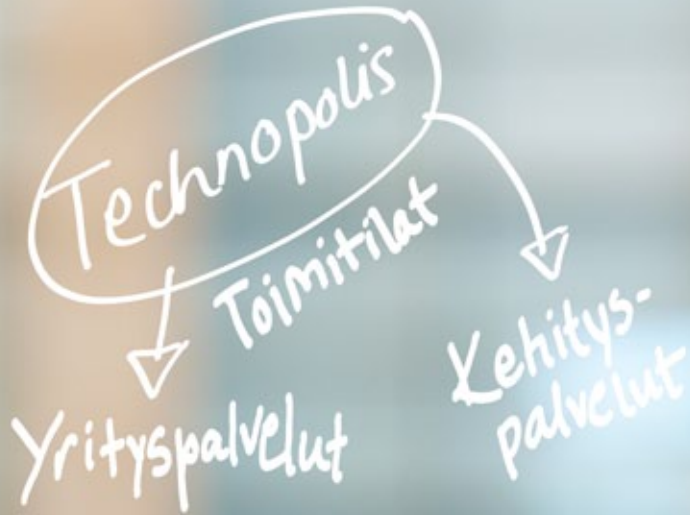
Juuri ennen vuoden vaihtumista Technopolis solmi kolmannen ankkurisopimuksen Pietarin Pulkovoon. Schneider Electricin kanssa solmittiin aiesopimus viideksi vuodeksi 1 000 neliön tiloista. Sopimus sisältää irtisanomislausekkeen, joka mahdollistaa sopimuksen päättämisen kesken vuokratkauden sopimussakkoja maksamalla. Lopullinen vuokrasopimus allekirjoitettiin helmikuussa 2011. Lopullisen vuokrasopimuksen allekirjoituksen myötä Technopolis Pulkovon vuokrausaste nousi noin 65 %:iin.

Konsernin johtoryhmän kokoonpano muuttui vuoden aikana. Lokakuusta 2010 alkaen johtoryhmään ovat kuuluneet toimitusjohtaja Keith Silverang, talousjohtaja ja varatoimitusjohtaja Reijo Tauriainen, Suomen toimintojen johtaja Marko Järvinen, yrityspalveluista vastaava johtaja Satu Eskelinen, kehityspalveluista vastaava johtaja Jukka Rauhala ja kiinteistötoiminnoista vastaava johtaja Kari Kokkonen.

Joulukuussa tiedotettiin Sami Juutisen nimittämisestä Technopoliksen kansainvälisten toimintojen johtajaksi ja johtoryhmän jäseneksi 14.2.2011 alkaen. Hän on aiemmin toiminut useissa tehtävissä Kone-konsernissa - viimeisimpänä Koneen Lähi-idän huoltoliiketoiminnasta ja liiketoiminnan kehityksestä vastaavana johtajana. Katsauskauden päättymisen jälkeen tammikuussa käynnistettiin Jyväskylässä Innova 2:n rakentaminen neliömäärältään 9 200 m² ja kokonaisinvestoinniltaan 19,8 milj. euroa. Tämän tiedotteen julkaisupäivänä hallitus päätti käynnistää Tampereen Yliopistonrinteen toisen vaiheen. Investointi on noin 22,5 milj. euroa sisältäen parkkihallin, ja toimistotilojen vuokrattava ala on noin 7 900 neliömetriä.

19.1.2011 Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma ilmoitti, että sen suora omistusosuus Technopolis Oyj:n osakepääomasta ja äänimäärästä ylitti kolme kahdeskymmenesosaa (15 %). OP-Pohjola osuuskunta ilmoitti OP-Pohjolan ja sen vaikutusvaltaapiirissä olevien yhteisöjen sekä OP-Pohjolan tytäryritysten ja tytäryritysten hallinnoimien sijoitusrahastojen yhteenlasketun osuuden Technopolis Oyj:n osakepääomasta ja äänimäärästä alittaneen yhden kahdeskymmenesosan (5 %). Osakekaupat tehtiin 18.1.2011.





Technopolis-konsepti nostaa vuokrausastetta

Technopoliksen tärkein kilpailuetu on sen palvelukonsepti. Hyvän esimerkin konseptin toimivuudesta antaa korkea vuokrausaste. Taantuman jälkimainingeissa konsernin taloudellinen vuokrausaste säilyi vuonna 2010 toimistovuokramarkkinan keskimääräisiä vuokrausasteita korkeammalla tasolla lähes kaikissa Suomen kasvukeskuksissa.

Tietointensiivisille kasvuyrityksille ja heidän kumppaneilleen suunnattu Technopolis-konsepti yhdistää toimitilat, yrityspalvelut ja kehityspalvelut. Koska pelkillä rakennuksilla ei saada aikaan toimivaa innovaatioympäristöä, tarvitaan palveluita. Technopolis tukee asiakkaidensa kasvua ja kansainvälistymistä matchmaking-palveluilla ja auttaa asiakkaitaan rahoituksen, asiakkaiden ja partnerien löytämisessä. Palveluiden avulla konserni houkuttelee kasvuyrityksiä, auttaa niiden kasvua, säilyttää ne asiakkaanaan ja myy palveluita.

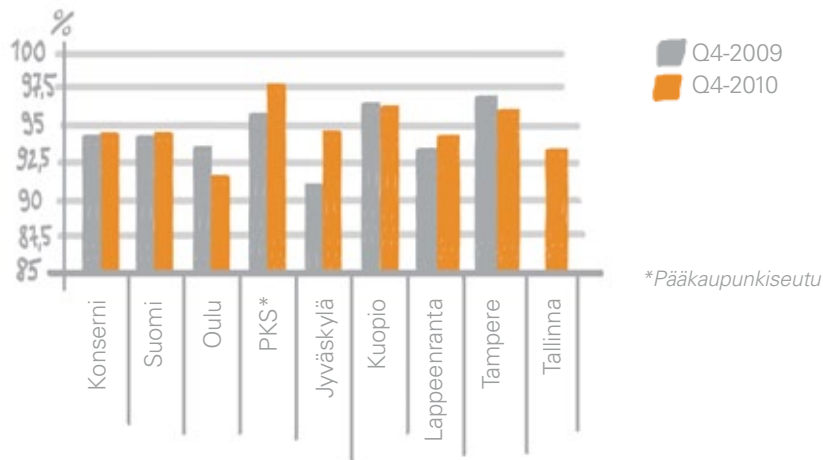
Yrityspalvelut, kuten aulapalvelut ja kehittyneet ICT- ja videoneuvotteluratkaisut, tuovat asiakkaalle joustavuutta yrityksen kehityskaaren eri vaiheissa. Ne auttavat tehostamaan toimintoja, karsimaan kuluja ja vähentämään ympäristön kuormitusta. Technopolikselle palvelut mahdollistavat perinteistä toimitilatarjontaa laajemman ansaintalogiikan ja tukevat asiakkaan sitoutumista toimitiloihin.

Vuoden 2010 aikana saatettiin päätökseen yhtiön sisäiset kehitysohjelmat, joiden avulla Technopoliksen toimintatapoja ja prosesseja yhtenäistettiin. Kehitysohjelmien tavoitteena on luoda monistettava liiketoimintakonsepti, jonka avulla Technopolis voi jatkaa nopeaa, kannattavaa kasvuaan ja laajentua kansainvälisesti.

Tällä hetkellä Technopoliksella on 17 tietointensiivisille yrityksille palveluita tarjoavaa keskusta, joista 15 sijaitsee Suomessa, yksi Pietarissa ja yksi Tallinnassa. Mitä enemmän Technopoliksen ketjussa on keskuksia, sitä paremman lisäarvon asiakkaamme ja heidän omistajansa saavat konseptista ja verkostoista. Technopolis on tuotteistanut ratkaisuja, jotka eivät vain verkota toimijoita yhden innovaatiokeskuksen sisällä - ne yhdistävät kaikki kampuksemme ja asiakkaamme sekä paikallisesti että kumppaneiden kautta maailmanlaajuisesti.

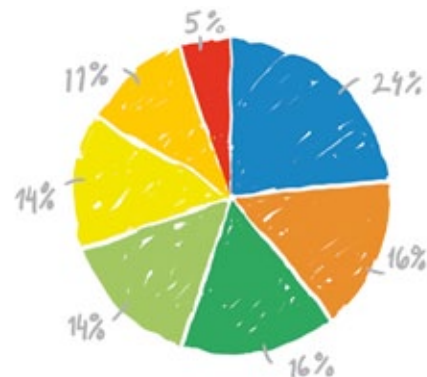
Visionamme on muodostaa Euroopan laajuinen ketju tulevinä vuosina. Tämän jälkeen kasvua haetaan globaalisti. Siihen tarvitaan skaalautuvaa konseptia!

Taloudellinen vuokrausaste



Asiakkaiden toimialajakauma

- Muu teollisuus
- Palvelut
- Elektroniikka
- IT-palvelut
- Julkinen sektori
- Ohjelmistoala
- Life Science

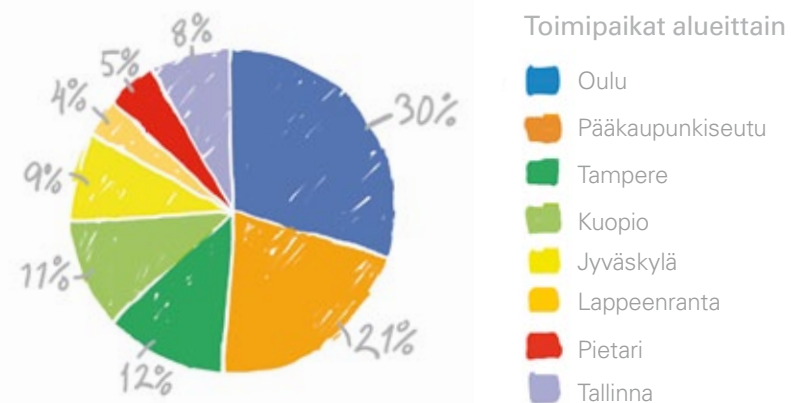




Toimintaympäristöt parhailla paikoilla

Technopoliksella on 17 tietointensiivisille yrityksille palveluita tarjoavaa keskusta, joista 15 sijaitsee Suomessa, yksi Pietarissa ja yksi Tallinnassa. Toimintaympäristöt sijaitsevat kasvukeskuksissa ja tarjoavat asiakkaille nykyaikaiset ja helposti muunneltavat toimitilat kaupunkien parhailla paikoilla ydinkeskustassa, keskeisten liikenneväylien varrella, lentokentän läheisyydessä, yliopiston tai korkeakoulun tuntumassa tai muun merkittävän innovaatiokeskuksen yhteydessä. Technopoliksen toimintaympäristöt sopivat sekä muutaman työntekijän pienyrityksille että tuhansien työntekijöiden suuryrityksille muuntojoustavuutensa ansiosta. Tilat on suunniteltu erityisesti tietointensiivisten yritysten tarpeita vastaaviksi.

Technopolis toimii yhteistyössä julkisen sektorin eri toimijoiden kanssa kehittääkseen paikallisia innovaatioekosysteemejä. Hyvät yhteydet toimintapaikkakuntien johtoon ja akateemisiin yhteisöihin ovat tärkeitä Technopoliksen toiminnalle.





Oulu

Oulu on Technopoliksen suurin yksikkö. Technopolis on toiminut Oulussa jo 28 vuoden ajan ja tarjoaa toimintaympäristöjä viidellä kampuksella. Oulun alueen vahvuuksia ovat erityisesti langaton teknologia ja mobiilisovellusten kehittäminen. Tulevaisuuden aloja ovat muun muassa vesi-, ympäristö- ja optoteknologia. Oulun seutu kiinnostaa enenevässä määrin myös kansainvälisiä yrityksiä. Yhä useampi asiakasyritys tulee nykyään Euroopasta, Kiinasta, Yhdysvalloista ja Intiasta.

Technopolis Linnanmaa on yksi Suomen merkittävimmistä tietointensiivisistä kehityskeskuksista, jossa toimivat yritykset hyötyvät Technopoliksen lisäksi yliopiston ja VTT:n läheisyydestä. Linnanmaan kampukselle suunnitellaan uuden sukupolven innovaatiokampusta, jossa yhdistyvät yritysten toimitilat, asutus ja kaupalliset palvelut. Innovaatiokampukseen liittyvää asemakaavamuutosta valmistellaan yhdessä Oulun kaupungin kanssa.

Technopolis Ydinkeskusta, Kontinkangas ja Laanila tarjoavat toimintaympäristöjä tietointensiivisille yrityksille, joilla on osaamista muun muassa ohjelmistokehityksestä, lääketieteen tekniikasta ja vesi- ja ympäristöalasta.

Pääkaupunkiseutu

Pääkaupunkiseutu on Suomen suurin ja vilkkain markkina ja maan innovaatio-intensiivisin ja kansainvälinen alue.

Technopoliksen keskukset sijaitsevat pääkaupunkiseudulla teknillisen yliopiston läheisyydessä Espoon Otaniemessä, Vantaalla Helsinki-Vantaan lentokentän naapurissa sekä Helsingissä keskustan läheisyydessä Ruoholahdessa.

Pääkaupunkiseudun vahvoja toimialoja ovat muun muassa mobiiliteknologia, peliteknologia ja nanoteknologia.

Jyväskylä

Jyväskylä on yksi Suomen viidestä kasvukeskuksesta, joka houkuttelee tehokkaasti osaajia ja yrityksiä. Technopoliksen toimintaympäristöt sijaitsevat useassa kohteessa yliopiston ja muiden tärkeiden innovaatio toimijoiden läheisyydessä.



Alueen vahvoja toimialoja ovat ICT, paperinvalmistus, bioenergia sekä nano- ja hyvinvointiteknologiat.

Kuopio

Kuopio on Itä-Suomen veturi. Alueen kasvu perustuu vahvaan ja monipuoliseen osaamiseen, jota edesauttaa muun muassa Itä-Suomen yliopisto.

Technopoliksen toimintaympäristöt sijaitsevat keskeisellä paikalla Kuopion Tiedepuistossa kävelymatkan päässä toisistaan. Vahvoja aloja Kuopion seudulla ovat bio- ja lääkeala. Alueella on vahvaa tietointensiivisten palveluyritysten toimintaa.

Lappeenranta

Lappeenranta on venäläisten ja länsimaisten yritysten kohtauspaikka ja yksi merkittävimmistä Venäjän liiketoiminnan osaamisen ja operatiivisen toiminnan keskuksista Suomessa. Technopoliksen keskuksat sijaitsevat Lappeenrannan ydinkeskustassa Vapaudenaukiolla ja Skinnarilassa Lappeenrannan teknisen yliopiston välittömässä läheisyydessä.

Lappeenrannan vahvoja toimialoja ovat suunnittelu ja tietotekniikka, energia-ala ja Venäjän liiketoiminta. Tietointensiiviset palvelut ovat nouseva vahvuus.

Tampere

Tampere seutukuntineen on vetovoimainen kasvukeskus ja Suomen toiseksi suurin opiskelukaupunki. Technopoliksen keskuksia on kolmessa paikassa. Yliopistokampuksen läheisyydessä sijaitseva Technopolis Hermia yhdistää ICT-, koneenrakennus- ja automaatiotekniikan osaamista. Finn-Medi on hyvinvointipalveluiden ja terveysteknologian osaamiskeskittymä. Kaupungin keskustassa Technopolis Yliopistonrinne tarjoaa toimintaympäristön tietointensiivisille palveluyrityksille sekä palveluita kansainvälisen tason kokous- ja konferenssikeskuksessa.

Pietari

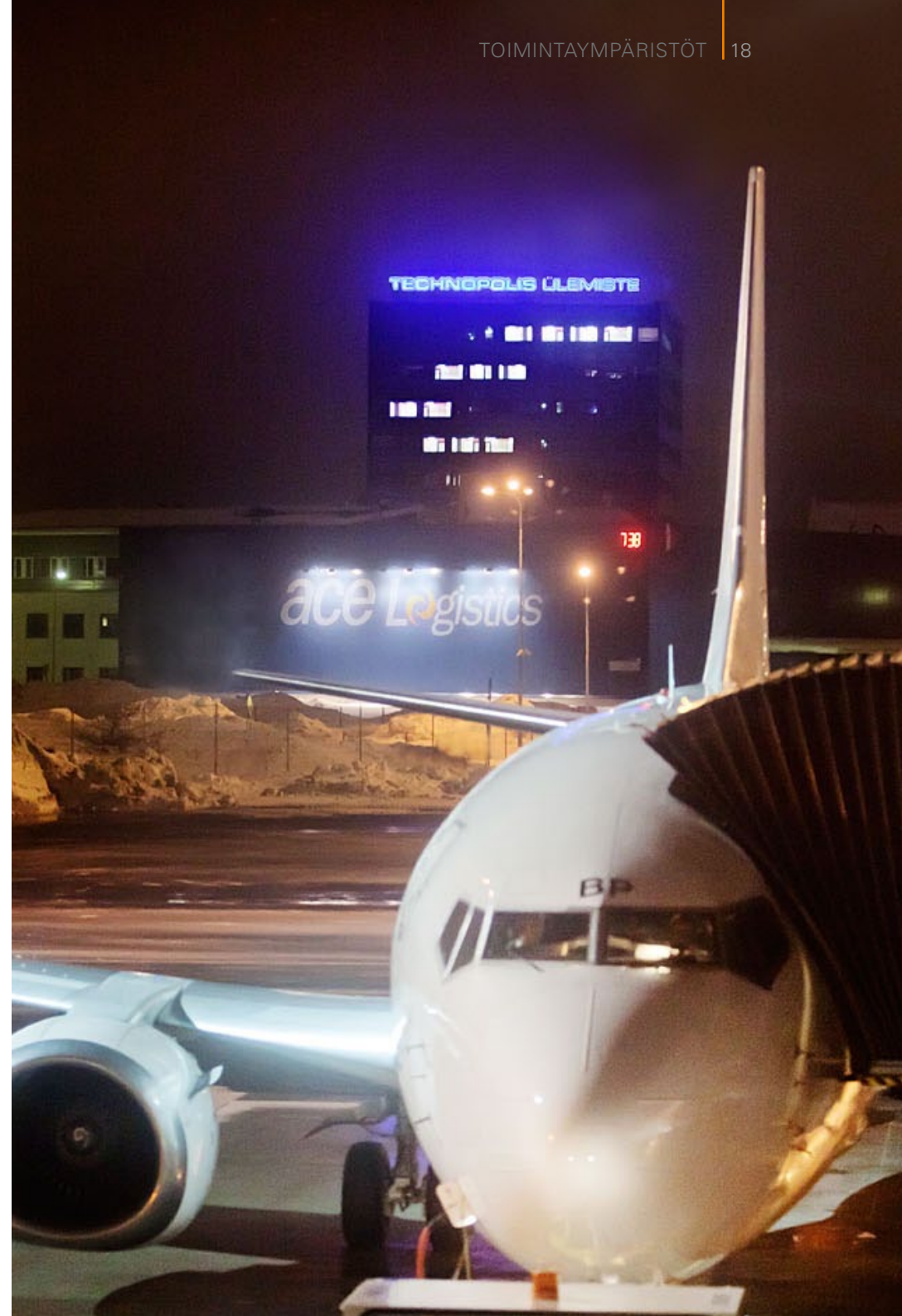
Pietari on Venäjän toiseksi suurin kaupunki ja kansainvälisen kaupan portti. Se on tunnettu nopeasti kasvavana talousalueena, jossa on korkeatasoiset yliopistot. Venäläisten ja kansainvälisten huipputekniikan yritysten määrä kasvaa Pietarissa jatkuvasti.

Pietarin kansainvälisen lentokentän vierellä sijaitseva Technopolis Pulkovon keskus oli vuoden 2010 päättyessä jo osin toiminnassa. Asiakasyrityksinä on venäläisiä ja kansainvälisiä IT-alan ja koneteollisuuden yrityksiä sekä näille palveluita tarjoavia yrityksiä. Osaaminen ulottuu ohjelmistokehityksestä ja ohjelmoinnista laitteiden valmistukseen ja asennukseen.

Technopoliksen tavoitteena on tarjota luotettavia, maailmanluokan toimintaympäristöjä sekä venäläisille että kansainvälisille teknologiayrityksille sekä luoda kestävä innovaatioekosysteemin perusta markkinoille.

Tallinna

Tallinna on Viron liike-elämän keskus ja vilkas opiskelijakeskittymä. Lokakuussa perustetun yhteisyritys Technopolis Ülemisten toimitilat sijaitsevat Tallinnan kansainvälisen lentokentän vieressä. Technopolis Ülemistellä on valmiina erinomainen asiakaskunta ja kasvupotentiaalia liki 150 000 neliömetrin rakennusoikeuden ansiosta. Ülemistessa on korkealaatuista, modernia toimistotilaa noin 46 000 neliömetriä. Tallinnassa on yksi maailman dynaamisimmista verkkoyhteisöistä - ja Tallinna ja Viro sopivat Technopolis-konseptiin täydellisesti.



Palvelua hymyillen

*Service with
a smile*

Technopoliksen asiakkaita ovat yritykset, jotka haluavat toimia modernissa toimintaympäristössä ja luottaa saamiensa palveluiden laatuun. Korkealaatuiset palvelut ovat usein se erottava tekijä, jonka vuoksi asiakkaat valitsevat Technopoliksen toimintaympäristöt.

Pääosa Technopoliksen sopimuksista tehdään yhtiön omien, asiantuntevien myyjien kautta ilman välittäjiä. Asialleen omistautunut palvelutiimimme - eivät ulkoistetut partnerit - hoitaa yhteydenpidon asiakkaisiin ja vastaa palveluiden tarjoamisesta siten, että odotukset täyttyvät. Asiakkaat pystyvät sopeutumaan joustavasti muuttuvaan toimintaympäristöön ja tehostamaan toimintojaan, karsimaan kulujaan ja vähentämään ympäristön kuormitusta. Kaikki palvelut he saavat yhdestä pisteestä - Technopoliksen asiakaspäälliköltä. Yritykset voivat valita vain tarvitsemiansa lisäpalveluita, jotka ovat kustannustehokkaita Technopoliksen keskitetyn hankintaprosessin vuoksi. Näin asiakkaat saavat käyttöönsä palveluita yrityksen elinkaaren kaikissa vaiheissa. Niin start-up yritys, nopeasti kasvava kuin kypsäkin yritys saa palveluita ekosysteemissä, joka tukee kasvua ja innovaatioita.



Tyytyväisyys Technopoliksen palveluihin on pysynyt vuodesta toiseen korkealla tasolla. Henkilöstömme palvelee sinua hymyillen, aidon auttavaisesti ja ylittää odotuksesi palvelusta jatkuvasti. Jokainen Technopoliksen kampus on innovaatioita ja kasvua tukeva ekosysteemi. Tämän vuoksi palvelumme ja asiakaspalvelijamme ovat sitoutuneet varmistamaan, että oikeat palvelut ja ihmiset kohtaavat - olivat he sitten potentiaalisia partnereita, asiakkaita tai rahoittajia - ja annettu palvelulupaus pitää.



Uusi strategia

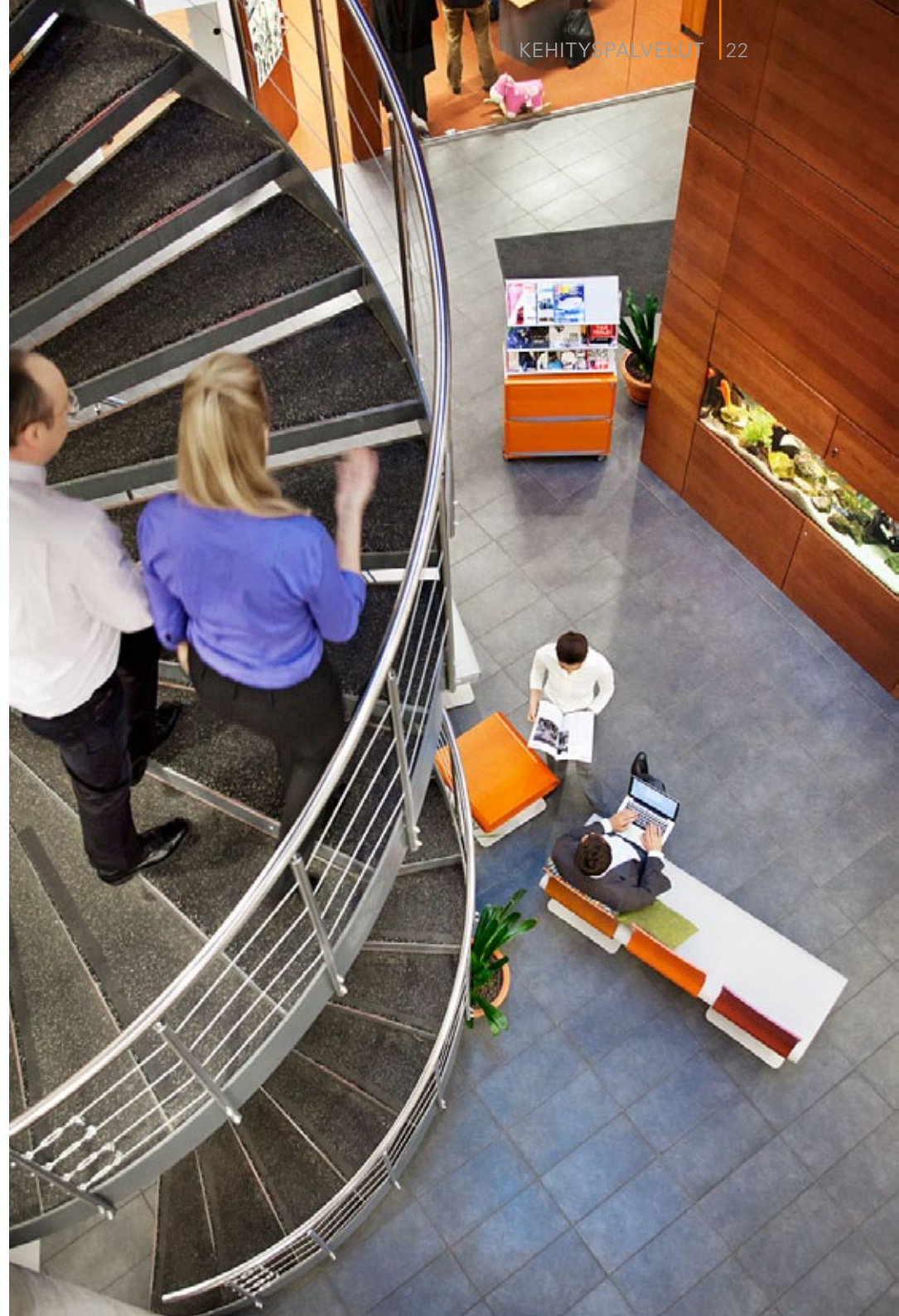
kehityspalveluille

Technopoliksen kehityspalveluilla on ollut uusi strategia vuoden 2010 alusta lähtien. Kehityspalveluiden toiminta keskittyy nyt sekä kansalliseen että kansainväliseen toimintaan. Julkisrahoitteisista hautomopalveluista on luovuttu ja niiden sijaan kannustamme yksityisen ja julkisen sektorin yrityskehityspalveluita tarjoavia toimijoita partnereiksemme ja vuokralaisiksemme. Strategianamme on saada kasvava joukko akateemisia yksiköitä ja tuotekehitykseen keskittyneitä toimijoita sijoittumaan vuokralaisiksi kampuksillemme. Samalla nämä toimijat voivat tarjota kasvuyrityksillemme palveluita. Haluamme tarjota näille kasvuyrityksille, joiden koko vaihtelee suurista kansainvälisistä toimijoista juuri perustettuihin start-up-yrityksiin, kansainvälisen tason palvelua rahoituksen hankintaan, verkostoitumiseen ja innovaatioiden kehittämiseen.

Aiemmin kehityspalvelut oli suunnattu pienille ja keskisuurille yrityksille. Nyt keskitymme yhä enemmän palveluihin, jotka palvelevat kaikkia asiakasyrityksiämme. Technopoliksen yhdessä Nokian ja TEKES'in sekä kaupunkien kanssa käynnistämä kunnianhimoinen Nokia Technopolis Innovation Mill on erinomainen esimerkki yksityisen ja julkisen sektorin yhteistyöstä innovaatiotoiminnan tukemiseksi. Projektissa Nokian käyttämättä jääneitä ideoita muutetaan uudeksi liiketoiminnaksi ja tuotteiksi hyödyntäen Technopoliksen jo olemassa olevaa asiakas- ja kumppaniverkostoa. Keväällä 2009 aloitettu kolmivuotinen hanke on luonut vuoden 2010 loppuun mennessä Suomeen toista sataa uutta työpaikkaa ja 19 uutta yritystä sekä kerännyt yli 10 miljoonaa euroa riskirahoitusta.



Technopoliksen matchmaking-palvelut järjestivät vuonna 2010 yli 50 tilaisuutta eri paikkakunnilla tuoden yhteen innovaatiolähtöisiä kasvuyrityksiä sekä kansainvälisiä pääomasijoittajia, enkelisijoittajia, rahoittajia ja suuryrityksiä, jotka etsivät lupaavia kumppaneita, toimittajia tai sijoituskohteita. Muun muassa MoneyTalks® Forum -tapahtumat ovat osa matchmaking-palveluita ja kuluneena vuonna niitä järjestettiin yhteensä yhdeksän. Technopolis Business Breakfast -tapahtumat toimivat tärkeinä verkottumistapahtumina asiakkaillemme. Vuonna 2010 ne kokosivat yli 2 000 osallistujaa ja erinomaiset palautteet kautta linjan.



Investoinnit ja kehityshankkeet

Kun tavoitteena on laajeneminen kansainväliseksi ketjuksi, tarvitaan kasvua. Vuonna 2010 Technopolis jatkoi kasvustrategiansa toteuttamista sekä orgaanisesti että yritysostoin. Tallinnaan perustettu Technopolis Ülemiste oli Technopoliksen ensimmäinen kansainvälinen yritysosto. Pietarin innovaatiokeskuksen ensimmäisen vaiheen käyttöönottolupa saatiin syyskuussa. Ensimmäiset asiakkaat ovat muuttaneet, ja keskuksen viimeistelytyöt ovat käynnissä. Kotimaassa kasvu jatkui orgaanisesti, ja vuoden aikana valmistui tai oli rakenteilla hankkeita pääkaupunkiseudulla, Kuopiossa ja Tampereella.

Konsernin vuokrattava pinta-ala kasvoi yhteensä 74 200 kerrosneliömetrillä ja oli vuoden lopussa yhteensä 527 800 kerrosneliömetriä. Technopolis kiinnittää uudisrakennushankkeissaan huomiota kiinteistön koko elinkaaren hallintaan. Kiinteistöjen suunnittelussa painotetaan muuntojoustavuutta ja laadukasta rakentamista sekä kestävän kehityksen mukaisia ratkaisuja, jotka parantavat kokonaistaloudellista tehokkuutta.

Technopoliksella on liki 30 vuoden kokemus uudisrakennushankkeiden suunnittelusta ja toteuttamisesta ja vankka osaaminen toimitilojen hallinnoinnista. Uudisrakennushankkeissa kiinnitetään huomiota laadun määrittämiseen, tilojen joustavaan muunneltavuuteen ja energiatehokkuuteen kiinteistön koko elinkaaren aikana.

Valmisteilla olevat hankkeet

Kohde	Status	Alue	Brutto- m ²	Arvioitu aloitus
Pulkovo 2	suunnittelu	Pietari	22 400	2011 - 2012
Technopolis Ülemiste 1	suunnittelu	Tallinna	7 500	2011
Viestikatu 2B	suunnittelu	Kuopio	3 600	2011

Technopoliksen tarkoituksena on myydä innovaatiokeskustoimintaan sopimattomia ja ydinliiketoimintaan kuulumattomia kiinteistöjä tulevaisuudessa. Vuoden 2010 aikana Technopolis luopui Metson telatehtaasta ja Inion kiinteistöstä Tampereella. Kyseessä oli leasing-vuokralle annettuja kiinteistöjä, jotka olivat innovaatio-toimintaan sopimattomia. Oulussa luovuttiin yhdestä ydinliiketoimintaan kuulumattomasta kiinteistöstä.

Osana kansainvälistymistavoitteita Technopoliksessa analysoidaan jatkuvasti mahdollisia tulevia kasvukohteita Euroopassa. Keskeisinä kriteereinä analyyseissä ovat innovaatioympäristön laajuus ja kasvupotentiaali, mahdollisuus saavuttaa nopeasti positiivinen kassavirta, mahdollisuudet kasvaa yritysoston jälkeen sekä ostettavan kohteen ja asiakaskannan soveltuvuus Technopoliksen konseptiin. Sekä organisten kasvuprojektien että yritysostojen on kasvatettava osakekohtaista tulosta.

2010 aikana valmistuneet ja rakenteilla olevat hankkeet

Kohde	Status	Alue	m ²	milj. euroa	Valmistuu	Vuokrausaste 31.12.2010
Technopolis Ülemiste *	yritysosto	Tallinna, Viro	70 000	10,04	ostettu	
Yliopistonrinne 1	valmis	Tampere	12 000	32,3	valmis	
Viestikatu 2A	valmis	Kuopio	5 850	8,9	valmis	
Pulkovo 1	komissioitu	Pietari, Venäjä	24 100	52,3	Q2/2011	65 % **
Finn-Medi kampus	rakenteilla	Tampere	12 900	29,6	11/2011	91 %
Ruoholahti 2	rakenteilla	Pääkaupunkiseutu	9 900	27,7	5/2012	14%
Hermia 15 B	rakenteilla	Tampere	4 850	10,8	1/2012	54%
Helsinki-Vantaa 5B	rakenteilla	Pääkaupunkiseutu	2 700	6,0	5/2011	
Innova 2	rakenteilla	Jyväskylä	9 200	19,8	2/2012	30%
Yliopistonrinne 2	rakenteilla	Tampere	7 000	22,5	9/2012	25%
Yhteensä			70 650	168,7		

* Technopolis-konsernin omistusosuus 51 %, 46 000 m² modernia toimistotilaa, lisätietoa konsernitilinpäätöksen liitetiedoissa kohdassa 22.

** Esivuokrausaste



Kestävä kehitys

Rakennetun ympäristön osuus hiilidioksidipäästöistä ja energian kulutuksesta EU-alueella on noin 40 %. EU:n energia- ja ympäristölinjauksissa on asetettu tavoitteiksi vuoteen 2020 kasvihuonepäästöjen alentaminen ja uusiutuvien energialähteiden käytön lisääminen 20 %:lla sekä uuden rakennuskannan osalta lähes nollaenergiatavoite. Kestävä kehitys, elinkaariajattelu ja energiatehokkuus ovatkin nousseet tärkeäksi osaksi kiinteistösijoittajien, asiakkaiden ja muiden sidosryhmien päätöksentekoa. Vanhanaikaisten, ympäristöä kuormittavien kiinteistöjen kysyntä sekä vuokra- että sijoituskohteina on laskeva kysynnän kohdistuessa uusiin ja ympäristöä vähemmän kuormittaviin, moderneihin toimitiloihin ja yrityspalveluihin. Yhä useampi vuokra-asiakas ja kiinteistösijoittaja edellyttää ympäristövastuun huomioimista ja luokitusjärjestelmien käyttöä.

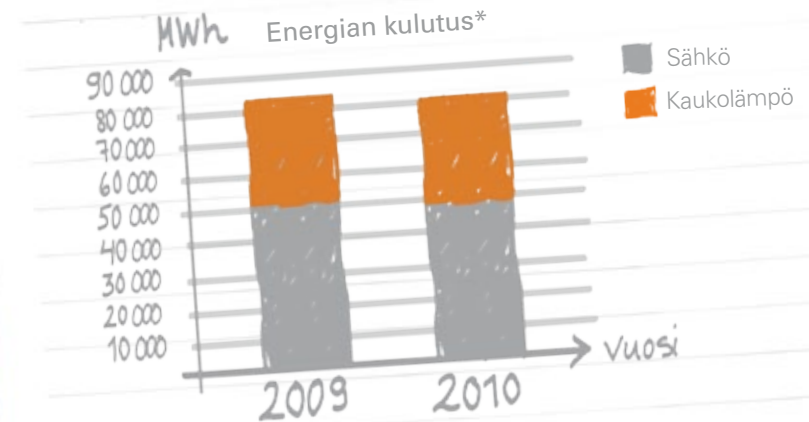
” *Kaikki Technopoliksen uudisrakennushankkeet saavuttavat vähintään LEED Silver -luokituksen.*

Technopolis on jo pitkään tavoitellut uudisrakennushankkeiden suunnittelussa ympäristöä säästäviä ratkaisuja muun muassa energiankulutuksen, toimitilojen muuntojoustavuuden ja kierrättämismahdollisuuksien suhteen. Yrityspalveluista muun muassa videoneuvottelupalvelut vähentävät matkustamista ja siten ympäristön kuormitusta. Aiomme jatkaa vihreää kehitystä.

Parantaakseen ympäristövastuullisuuttaan Technopolis aloitti vuoden 2009 lopulla Green Technopolis -hankkeen, jossa tarkennettiin yhtiön ympäristöstrategiaa ja laadittiin toimintasuunnitelma sen toteuttamiseksi. Projektin tavoitteena on kasvattaa Technopoliksen energiatehokkuutta sekä alentaa hiilidioksidipäästöjä ja muuta ympäristökuormitusta merkittävästi vuoteen 2015 mennessä. Hankkeen myötä on jo tehty konkreettisia toimenpiteitä ympäristövaikutusten vähentämiseksi vuoden 2010 aikana:

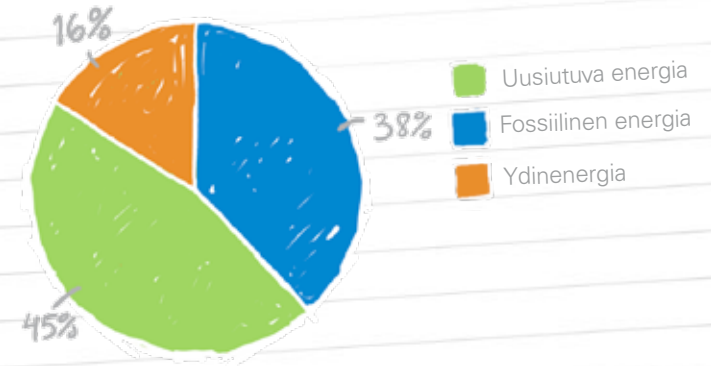
- suunniteltujen uudisrakennuskohteiden LEED esiarviointi
- Technopolis Helsinki-Vantaa 5B ja Ruoholahti 2 vaiheen LEED sertifiointiprosessien käynnistäminen
- kiinteistökannan energiataloudellisuuden arviointi
- vuonna 2009 käyttöön otetun videoneuvottelupalvelun käytön lisääminen ja markkinoinnin tehostaminen
- Technopolis Tampereen toimiston pilotointi Green Office -ympäristöjärjestelmään
- ympäristövastaavan rekrytointi kiinteistöorganisaatioon

Ohessa esitetään Technopoliksen kiinteistökannan energiankulutusta ja sähköenergian tuotantolähteet.



*) Seurannassa olevat kohteet Suomessa.

Sähköenergian tuotantomuodot 2010



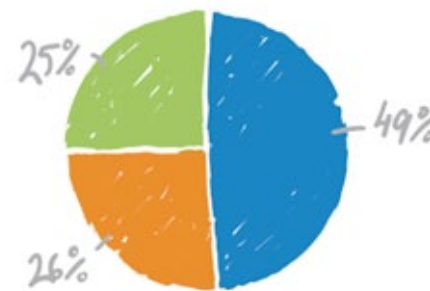


Polte palvella

Technopolis on ennen kaikkea palveluyritys. Palveluyrityksessä henkilökunnan osaamisen on oltava huippuluokkaa, jotta asiakastytyytyväisyys säilyy kiitettävällä tasolla. Palveluosaaminen ja -asenne, joista henkilöstömme on saanut erinomaista palautetta asiakastutkimuksissa, ovat tärkeimpiä Technopoliksen erottautumistekijöitä. Kasvavassa ja kansainvälistyvässä yrityksessä hymyilevä ja aito palvelu sekä halu ylittää odotukset on valtti, jota pitää vaalia. Niinpä erääksi vuoden 2010 teemaksi yhtiön henkilöstön kehittämisessä nousi *"Palvelua hymyillen - Service with a Smile"*.

Technopoliksen johto ja henkilöstö ovat erittäin kokeneita kiinteistöalan ja palveluiden osaajia. Johtoryhmän jäsenillä on keskimäärin yli kymmenen vuoden kokemus yhtiön konseptin osa-alueilta. Pitkäaikainen kokemus vaativien asiakkaiden palvelemisesta yli suhdannevaiheiden on tuonut henkilöstölle hyvän tuntemuksen asiakkaiden muuttuvista tarpeista.

Henkilöstö keskimäärin 2010



- Toimitilat, 66 henkilöä
- Yrityspalvelut, 35 henkilöä
- Kehityspalvelut, 34 henkilöä

Technopoliksen arvoja ovat asiakaslähtöisyys, innovatiivisuus, kannattava kasvu ja yhteiskuntavastuu. Henkilökuntaa ja palveluntarjoajia valitessamme painotamme yrittäjähenkisyyttä. Jos haluat työskennellä Technopoliksella, sinulla on oltava polte auttaa asiakkaitamme kasvamaan ja menestymään! Olemme ennakoivia ja innovatiivisia. Työntekijämme pitävät Technopolista hyvänä työpaikkana, joka tarjoaa mahdollisuuden kehittyä ja kasvaa yhtiön mukana.

Hallitus



Pertti Huuskonen



Matti Pennanen



Teija Andersen



Pekka Korhonen



Timo Ritakallio



Erkki Veikkolainen

Technopoliksen hallitus

Hallituksen tehtäviin kuuluu muun muassa päättää yhtiön strategiasta ja merkittävistä organisaatoratkaisuista, vahvistaa budjetti ja ohjeet, joiden mukaan Technopoliksen riskienhallinta ja sisäinen valvonta järjestetään, päättää toimialan puitteissa Technopoliksen toiminnan laajuuteen ja laatuun nähden epätavallisia ja laajakantoisista asioista, nimittää toimitusjohtaja ja johtoryhmän jäsenet ja päättää heidän palkka- ja muista eduistaan, päättää avainhenkilöiden seuraajasuunnitelmasta, merkittävistä investoinneista ja omaisuuden myynneistä, tehdä voitonjakoehdotus yhtiökokoukselle sekä seurata yhtiön taloutta ja riskiasemaa.

Toimikautena, joka on alkanut tilikautena 2010 pidettävän yhtiökokouksen päättyessä ja päättyy tilikautena 2011 pidettävän yhtiökokouksen päättyessä, Technopoliksen hallitukseen kuuluvat seuraavat henkilöt:

Pertti Huuskonen

DI, MKT, eMBA, syntynyt 1956, on toiminut hallituksen päätoimisena puheenjohtajana 15. syyskuuta 2008 lähtien. Sitä ennen hän toimi emoyhtiö Technopolis Oyj:n toimitusjohtajana vuodesta 1985 lähtien. Aiemmin hän on toiminut toimitusjohtajana perustamassaan koneautomaatioalan yrityksessä, Vakote Oy:ssä. Hän on Lap-Ti Invest Oy:n hallituksen jäsen.

Matti Pennanen

DI, syntynyt 1951, on toiminut hallituksen varapuheenjohtajana vuodesta 2005 alkaen. Hän on Oulun kaupunginjohtaja ja toiminut aiemmin mm. Oulun apulaiskaupunginjohtajana sekä Palmberg-Rakennus Oy:n ja YIT-Yhtymä Oy:n eri tehtävissä Suomessa ja ulkomailla. Hän on Oulun seudun seutuhallituksen puheenjohtaja sekä Oulun yliopiston tukisäätiön ja Suomen Satamaliitto Ry:n hallituksen jäsen.

Teija Andersen

MMM, eMBA, syntynyt 1957, on toiminut yhtiön hallituksen jäsenenä keväästä 2009 alkaen. Hän on Fazer-konsernin strategisesta markkinoinnista, brändeistä ja kehityksestä vastaava johtaja sekä konsernin johtoryhmän jäsen. Hän on aiemmin toiminut muun muassa Fazer Amican toimialajohtajana. Hän on Diacor Terveyspalvelut Oy:n, Mainostajien Liitto Ry:n ja Paletti Oy:n hallituksen jäsen.

Pekka Korhonen

OTK ja TK, syntynyt 1952. Hän on NV Kiinteistösijoitus Oy:n toimitusjohtaja sekä NV Property Fund I Ky:n toimitusjohtaja. Hän on aiemmin toiminut mm. OP-Eläkekassan ja OP-Eläkesäätiön toimitusjohtajana ja sijoituspäällikkönä vuosina 1986 - 2010. Hän on toiminut Technopolis Oyj:n hallituksen jäsenenä 2007 - 2008.

Timo Ritakallio

OTK, MBA, syntynyt 1962, on toiminut yhtiön hallituksen jäsenenä keväästä 2008 alkaen. Hän on Keskinäisen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarisen varatoimitusjohtaja. Hän on aiemmin toiminut Pohjola Pankki Oyj:n varatoimitusjohtajana sekä konsernin johtoryhmän varapuheenjohtajana sekä sitä ennen OKO Osuuspankkien Keskuspankki Oyj:n varatoimitusjohtajana ja johtokunnan jäsenenä. Hän on NASDAQ OMX Nordic Oy:n hallituksen jäsen.

Erkki Veikkolainen

DI, eMBA, syntynyt 1952, on toiminut yhtiön hallituksen jäsenenä vuodesta 2005 alkaen. Hän on MEVita Invest Oy:n toimitusjohtaja ja toiminut aiemmin mm. Elektrobit Group Oyj:n varatoimitusjohtajana ja liiketoimintajohtajana, Elektrobit Oy:n toimitusjohtajana, liiketoiminnan kehitysjohtajana ja liiketoimintajohtajana. Hän on Elcoflex Oy:n hallituksen puheenjohtaja sekä Aplicom Oy:n, Elektrobit Oyj:n, Elcoflex (Suzhou) Co. Ltd:n, Maustaja Oy:n ja Mecanova Oy:n hallituksen jäsen.

Kaikki hallituksen jäsenet lukuun ottamatta Pertti Huuskosta ovat riippumattomia yhtiöstä ja yhtiön merkittävistä osakkeenomistajista.

Hallitus on kokoontunut tilikauden 2010 aikana 13 kertaa. Keskimääräinen kokousten osallistumisprosentti on ollut 96,6 %.

Hallituksen palkat ja kokouspalkkiot vuodelta 2010 olivat yhteensä 535 tuhatta euroa sisältäen vuosipalkkiona luovutettujen osakkeiden arvon. Osa hallituksen jäsenen vuosipalkkiosta maksetaan markkinoilta hankittavina osakkeina, koska hallituksen jäsenten pitkäjänteinen ja kasvava osakeomistus palvelee kaikkien osakkeenomistajien etua. Hallituksen jäsenten palkitsemisesta päättää yhtiökokous.

Hallituksen jäsenten osakeomistukset ovat vuosikertomuksen kohdassa ”Johdon osakeomistukset”.

Hallituksen jäsenten palkkiot on eritelty konsernitilinpäätöksen liitetietojen kohdassa 24, ”Lähipiiritapahtumat” (sivu 67).

Toimitusjohtaja ja johtoryhmä

Johtoryhmä
31.12.2010



Keith Silverang



Reijo Tauriainen



Satu Eskelinen



Jukka Rauhalu



Kari Kokkonen



Marko Järvinen

Toimitusjohtaja

Toimitusjohtaja hoitaa yhtiön juoksevaa hallintoa hallituksen ohjeiden mukaisesti noudattaen osakeyhtiölakia, yhtiöjärjestyä ja muita määräyksiä. Toimitusjohtajan valitsee hallitus.

Keith Silverang, BA, MBA, syntynyt 1961, on toiminut Technopolis Oyj:n toimitusjohtajana 15. syyskuuta 2008 alkaen. Hän on työskennellyt konsernissa vuodesta 2004 alkaen muun muassa pääkaupunkiseudun yksikön johtajana ja Technopolis Ventures Oy:n toimitusjohtajana. Aiemmin hän toimi mm. AAC Global Oy:n varatoimitusjohtajana, Hackman-konsernin johtajana sekä perustamansa Oy ICS Ltd:n toimitusjohtajana.

Toimitusjohtaja Keith Silverangille on vuonna 2010 maksettu palkkaa luontaisetuineen 202 tuhatta euroa. Määrään sisältyy kaudelta 1.1. - 31.12.2009 ansaittuja bonuksia 14 tuhatta euroa. Vuonna 2011 Keith Silverangille on maksettu 73 tuhatta euroa bonuksia kaudelta 1.1. - 31.12.2010.

Johtoryhmä 31.12.2010

Yhtiössä on toimitusjohtajaa avustava johtoryhmä, jonka jäsenet hallitus nimittää toimitusjohtajan esityksestä. Johtoryhmä valmistelee tarvittavat päätösesitykset hallitukselle yhtiön strategiasta, kehittämisestä ja investoinneista sekä toimeenpanee tehdyt päätökset asianmukaisesti organisaatiossa. Johtoryhmässä käsitellään myös mm. yhtiön henkilöstöpolitiikkaan ja tiedottamiseen liittyviä kysymyksiä. Yhtiön johtoryhmään kuuluvat seuraavat henkilöt:

Reijo Tauriainen, FM, syntynyt 1956, talousjohtaja. Hän toimii myös yhtiön varatoimitusjohtajana. Hän on ollut konsernissa vuodesta 2004 alkaen. Aiemmin hän toimi mm. Flextronics ODM Finland Oy:n talousjohtajana.

Marko Järvinen, DI, syntynyt 1970, Suomen yksikön johtaja. Hän on toiminut konsernissa vuodesta 2006 lähtien mm. pääkaupunkiseudun yksikön johtajana. Aiemmin hän toimi mm. Mercuri Internationalin konsulttina yritysten henkilöstön kehittämistehtävissä sekä erilaisissa kotimaan ja kansainvälisen myynnin tehtävissä.

Satu Eskelinen, DI, syntynyt 1961, yrityspalveluiden johtaja. Hän on toiminut konsernissa vuodesta 2007 lähtien. Aiemmin hän toimi mm. Solteq Oyj:n konsultointi- ja teknologiayksikön yksikönjohtajana, Elisa Oyj:n aluejohtajana ja Soon Com Oy:n markkinointijohtajana ja toimitusjohtajana.

Jukka Rauhala, DI, syntynyt 1959, kehityspalveluiden johtaja. Hän on toiminut konsernissa keväästä 2010 lähtien. Aiemmin hän on ollut operatiivisten toimintojen johtajana mm. Hewlett-Packardilla ja Nokia Networksilla. Lisäksi hänellä on vahva kokemus riskirahoituksen kentältä, sillä hän on toiminut partnerina Nordic Venture Partnersilla.

Kari Kokkonen, DI, syntynyt 1963, kiinteistötoimintojen johtaja. Hän on toiminut konsernissa vuodesta 2008 lähtien. Aiemmin hän on ollut osakkaana ja konsulttina Saraco D & M Oy:n palveluksessa sekä kehitystehtävissä ja vaativissa rakennushankkeissa NCC:llä.

Johtoryhmä 14.2.2011 alkaen

Sami Juutinen nimitettiin joulukuussa 2010 Technopoliksen kansainvälisten toimintojen johtajaksi. Hän liittyi konsernin johtoryhmään 14.2.2011. Juutinen ottaa hoitaakseen kansainväliset toiminnot Pertti Huuskosen luopuessa toimestaan uuden markkina-alueiden kartoituksessa.

Sami Juutinen, OTK, ML, syntynyt 1972, kansainvälisten toimintojen johtaja. Hän aloitti konsernin kansainvälisten toimintojen johtajana ja Technopoliksen johtoryhmän jäsenenä 14.2.2011. Aiemmin hän on toiminut Kone-konsernissa useissa tehtävissä - viimeisimpänä Koneen Lähi-idän huoltoliiketoiminnasta ja liiketoiminnan kehityksestä vastaavana johtajana.

Johdon osakeomistukset 31.12.2010

Hallituksen jäsenet omistivat 31.12.2010 Technopolis Oyj:n osakkeita ja optio-oikeuksia seuraavasti:

	Osakkeet	Optiot 2007A	Optiot 2007B	Optiot 2007C
Huuskonen Pertti	125 000	170 000	170 000	140 000
Pennanen Matti	15 422			
Andersen Teija	8 727			
Korhonen Pekka	8 630			
Ritakallio Timo	10 840			
Veikkolainen Erkki	32 872			
Yhteensä	201 491	170 000	170 000	140 000

Toimitusjohtaja ja johtoryhmä omistivat 31.12.2010 Technopolis Oyj:n osakkeita ja optio-oikeuksia seuraavasti:

	Osakkeet	Optiot 2007A	Optiot 2007B	Optiot 2007C
Silverang Keith, toimitusjohtaja	0	50 000	70 000	120 000
Johtoryhmän jäsenet	16 009	87 500	95 000	143 000
Yhteensä	16 009	137 500	165 000	263 000

Technopolis Oyj:n hallituksen jäsenten, toimitusjohtajan ja johtoryhmän jäsenten sekä heidän määräysvalta-yhteisöjensä omistamia osakkeita oli 31.12.2010 yhteensä 217 500 kappaletta eli 0,3 % koko osakekannasta.

Ajantasainen tieto johdon ja hallituksen omistuksesta yhtiössä on saatavilla Technopoliksen nettisivujen sijoittajille-osiosta osoitteesta www.technopolis.fi/sijoittajille.



Henkilökunnan kannustinjärjestelmät

Yhtiön johdolle ja henkilöstölle voidaan maksaa yhtiön tulokseen ja henkilökoh-
taiseen suoritukseen perustuvia palkkioita. Jos kannustimina käytetään osakkeita
tai niiden merkintään oikeuttavia instrumentteja, päätöksen niiden käyttöönotosta
ja ehdoista tekee yhtiökokous. Muista palkkioista (esim. vuosibonukset) päättää
toimitusjohtajan ja johtoryhmän jäsenten osalta hallitus. Muun henkilöstön palk-
kioista päättää toimitusjohtaja. Kannustinjärjestelmien tulee olla yhtiön strategiaa
tukevia ja ehdoiltaan kilpailukykyisiä.

Ajantasainen tieto yhtiön kannustinjärjestelmistä saatavilla ”Palkka- ja palkkiosel-
vityksestä” osoitteesta www.technopolis.fi/sijoittajille.

Hyvä hallintotapa

Technopolis Oyj noudattaa Arvopaperimarkkinayhdistys ry:n 1.10.2010 voimaan tullutta Suomen listayhtiöiden hallinnointikoodia. Koodi on julkisesti saatavilla Arvopaperimarkkinayhdistys ry:n Internet-sivuilla www.cgfinland.fi.

Technopolis on laatinut koodin suosituksen 54 mukaisen selvityksen hallinto- ja ohjausjärjestelmästä, joka on annettu toimintakertomuksesta erillisenä. Selvitys sisältää kuvauksen yhtiön sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan järjestelmien pääpiirteistä, kuvauksen hallituksen toiminnasta ja tehtävistä sekä tiedot toimitusjohtajasta ja hänen tehtävistään. Selvitys päivitetään vuosittain.

Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä 28.1.2011 on saatavilla yhtiön internet-sivuilla osoitteessa www.technopolis.fi/sijoittajille.

Vuosikertomuksessa sisäisestä valvonnasta ja riskienhallinnasta on kerrottu hallituksen toimintakertomuksessa sivulla 35 sekä tilinpäätöksen liitetiedoissa sivulla 54. Tilikaudella yksityiskohtaista tietoa riskienhallinnasta saa yhtiön viimeisimmästä osavuosikatsauksesta.

Tilintarkastaja

Technopolis Oyj:n tilintarkastajana on maaliskuusta 2006 lähtien toiminut KPMG Oy Ab, KHT-yhteisö, päävastuullisena tilintarkastajana Tapio Raappana, KHT. Tilintarkastajille on vuoden 2010 aikana maksettu tilintarkastuspalkkioita 29 tuhatta euroa ja muita palkkioita 153 tuhatta euroa.

Technopoliksen yhtiöjärjestyksen mukaan yhtiöllä on yksi yhtiökokouksen valitsema tilintarkastaja. Jos tilintarkastaja ei ole tilintarkastusyhteisö, valitaan lisäksi yksi varatilintarkastaja. Sekä tilintarkastajan että mahdollisen varatilintarkastajan tulee olla Keskuskauppakamarin hyväksymiä tilintarkastajia tai tilintarkastusyhteisöjä. Tilintarkastajan ja varatilintarkastajan tehtävä päättyy vaalia seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä.

Hallituksen tulee vähintään kerran vuodessa pitää tilintarkastajan kanssa tapaaminen, jossa käsitellään tarkastusohjelmaa ja tarkastustuloksia. Hallituksen keskuudestaan valitsema tarkastusvaliokunta seuraa tilinpäätöksen ja konsernitilinpäätöksen lakisääteistä tilintarkastusta tilikauden aikana. Tarkastusvaliokunta myös arvioi tilintarkastajan ja tilintarkastusyhteisön riippumattomuutta ja erityisesti oheispalvelujen tarjoamista yhtiölle sekä valmistelee tilintarkastajan valintaa koskevan päätösehdotuksen yhtiökokoukselle.



Osakkeen- omistajille

Taloudellinen informaatio vuonna 2011

Technopolis julkaisee vuonna 2011 kolme osavuositarkastusta:

- Tammi-maaliskuun osavuositarkastus 4.5.2011
- Tammi-kesäkuun osavuositarkastus 11.8.2011
- Tammi-syyskuun osavuositarkastus 2.11.2011

Yhtiö noudattaa 14 päivän hiljaista jaksoa ennen tilinpäätöstiedotteen ja osavuositarkastuksen julkaisua. Tällöin Technopolis ei keskustele pääomamarkkinoiden edustajien kanssa tuloksesta tai siihen vaikuttavista tekijöistä.

Varsinainen yhtiökokous

Aika: Keskiviikko 30.3.2011 klo 13.00

Paikka: Elektroniikkatie 3 (auditorio), 90590 Oulu

Oikeus osallistua yhtiökokoukseen on osakkeenomistajalla, joka on 18.3.2011 merkitty osakkeenomistajaksi Euroclear Finland Oy:n ylläpitämään yhtiön osakasluetteloon. Osakkeenomistajan, joka haluaa osallistua yhtiökokoukseen, tulee ilmoittautua viimeistään 25.3.2011 klo 10.00 mennessä joko

- puhelimitse numeroon 046 712 0028,
- sähköpostitse osoitteeseen katja.backman@technopolis.fi tai
- kirjeellä osoitteeseen Yhtiökokous/Technopolis Oyj, Hiilikatu 3, 00180 Helsinki.

Kirjallisesti ilmoittautuessa kirjeen on oltava perillä ennen ilmoittautumisaajan päättymistä. Mahdolliset valtakirjat pyydetään toimittamaan ennakoilmoittautumisen yhteydessä.

Yhtiökokouksen asialistalla olevat ehdotukset ja kokouskutsu ovat saatavilla Technopolis Oyj:n internet-sivuilla osoitteessa www.technopolis.fi. Technopolis Oyj:n vuosikertomus, joka sisältää yhtiön tilinpäätöksen, toimintakertomuksen ja tilintarkastuskertomuksen, on saatavilla internet-sivuilla viimeistään kolme viikkoa ennen yhtiökokousta. Yhtiö lähettää osakkeenomistajille pyynnöstä jäljennökset kyseisistä asiakirjoista. Asiakirjat ovat myös nähtävillä yhtiökokouksessa.

Osingonmaksu

Technopoliksen tavoitteena on maksaa osinkoa säännöllisesti joka vuosi. Yhtiön hallitus aikoo noudattaa vakaata ja aktiivista osinkopolitiikkaa. Technopoliksen osinkopolitiikkana on jakaa osinkoina yhtiön osakkeenomistajille vuosittain 40 - 50 prosenttia tuloksestaan (ilman käyvän arvon muutoksia) huomioiden pääomatarpeet ja muut tekijät.

Hallitus ehdottaa 30.3.2011 pidettävälle varsinaiselle yhtiökokoukselle, että emoyhtiön jakokelpoisista varoista maksetaan osinkoa 0,17 euroa osakkeelta. Osinko maksetaan osakkeenomistajalle, joka osingonmaksun täsmäytyspäivänä 4.4.2011 on merkittynä Euroclear Finland Oy:n ylläpitämään yhtiön osakasluetteloon. Hallitus esittää, että osinko maksetaan 11.4.2011.

Osakkeen perustiedot

Lista: NASDAQ OMX Helsinki

Kaupankäyntitunnus: TPSV1

ISIN-koodi: FI0009015796

Toimialaryhmä: Rahoitus, kiinteistöyhtiöt

Toimiala: Kiinteistöhallinnointi ja -vuokraus

Osakemäärä 31.12.2010: 63 385 044

Hallituksen

toimintakertomus

1.1. - 31.12.2010

Pääkohdat vuodelta 2010 verrattuna edelliseen vuoteen

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

Toimitusjohtaja Keith Silverang:

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

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

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

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

Katsauskauden päättymisen jälkeen tammikuussa käynnistettiin Jyväskylässä Innova 2:n rakentaminen neliömäärältään 9.200 m² ja kokonaisinvestoinniltaan 19,8 milj. euroa. Tämän tiedotteen julkaisupäivänä hallitus päätti käynnistää Tampereen Yliopistonrinteen toisen vaiheen. Investointi on noin 22,5 milj. euroa sisältäen parkkihallin, ja toimistotilojen vuokrattava ala on noin 7.900 neliometriä.

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

Toimintaympäristö Suomessa, Pietarissa ja Tallinnassa

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

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

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

Hyvillä paikoilla sijaitsevien, hyvien liikenneyhteyksien piirissä olevien, korkealaatuisten ja korkealla käyttöasteella olevien kohteiden tuottovaatimusten odotetaan alenevan

Pietarin Pulkovon alueella nykyiseltä 12,0 – 12,5 %:n tasolta 10,0 - 10,5 %:iin vuoden 2012 alkuun mennessä (Jones Lang LaSalle Q4-2010).

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

Liiketoiminta

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

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

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

Tallinnan yksikkö aloitti toimintansa 7.10.2010 ja liiketoiminta on käynnistynyt suunnitellusti.

Konsernin taloudelliset vuokrausasteet 31.12.2010:

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

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

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

Konsernin käyttökate oli 41,4 milj. euroa (40,0 milj. euroa), jossa kasvua 3,6 %. Käyttökatteeseen sisältyy 2,0 milj. euroa kertaluonteisia korvauksia. Käyttökateen suhteellinen heikentyminen johtui taloudellisen vuokrausasteen keskimääräisestä alenemisesta vuoden aikana ja panostuksesta kansainväliseen laajentumiseen ja sisäisiin kehitysohjelmiin. Toimitilaliiketoiminnan käyttökateprosentti ylittää 55 % ja palveluliiketoiminnan 10 %. Palvelutoiminta auttaa ylläpitämään kilpailijoita korkeampia vuokrausasteita ja sitouttamaan asiakkaat Technopoliksen toimitiloihin. Palvelukonsepti monistetaan myös Viroon.

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

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

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

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

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

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

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

Konsernin kiinteistökanta on maantieteellisesti hajautettu Oulun seudulle, pääkaupunkiseudulle, Jyväskylään, Kuopioon, Lappeenrantaan ja Tampereelle sekä Venäjäl-

le Pietariin ja Viroon Tallinaan. Konsernin yhdenkään asiakkaan osuus liikevaihdosta ei ylitä 6,0 %. Konsernilla on yhteensä noin 1.300 asiakasta, jotka toimivat useilla eri toimialoilla.

Sijoituskiinteistöt 31.12.2010	Käypä arvo milj. euroa	Nettotuotto-vaade %	m ²
Suomi	658,4	8,00 %	448.300
Oulu	236,4	8,40 %	192.900
Pääkaupunkiseutu	161,6	6,90 %	74.700
Jyväskylä	70,4	8,30 %	47.100
Kuopio	78,2	8,30 %	53.900
Lappeenranta	29,4	8,90 %	27.300
Tampere	82,4	7,50 %	52.400
Venäjä, Pietari (tontti)	7,1		
Viro, Tallinna (omistusosuus 51 %)	62,2	8,80 %	70.000
Konsernin sijoituskiinteistöt yhteensä	727,7	8,00 %	518.300
Rakenteilla olevat sijoituskiinteistöt *	54,1	useita	66.300
Muut kiinteistöt (osakkeet ja osuudet)			9.500

* Rakenteilla olevat sijoituskiinteistöt on arvostettu käypään arvoon ja kirjattu kesken-eräisiin tilinpäätöshetken valmiusasteen perusteella.

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

Merkittävimmät investoinnit ja kehityshankkeet

Vuonna 2010 valmistuneet hankkeet:

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

(1) 130 autopaikkaa rakenteissa

Rakenteilla 31.12.2010 olevat hankkeet:

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

(2) Sisältää tontin. Valmistuminen viittaa käyttöönottoluvan saantiin.

(3) 43 autopaikkaa rakenteissa

(4) ja (5) Sisältää autopaikoituksen

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

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

vuokrasopimuksin Silmäkeskukselle ja potilashotellille. Rakenteilla olevan kampuksen vuokrausaste on 90,9 %.

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

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

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

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

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

Valmisteilla olevat hankkeet:

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

Strategia

Strategian mukaan Technopolis pyrkii toimimaan vuonna 2015 parhaissa tietointensivisissä kaupungeissa Suomessa, Venäjällä, Virossa ja 2 - 3 muussa maassa. Konserni pyrkii kasvattamaan liikevaihtoaan keskimäärin 10 % vuosittain. Tavoitteena on, että vuonna 2015 liikevaihdosta 25 % tulee Suomen ulkopuolelta. Kasvu pyritään toteutta-

maan sekä orgaanisen kasvun että yritysostojen avulla. Konsernin omavaraisuusastetavoite on vähintään 35 %.

Rahoitus

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Organisaatio ja henkilöstö

Technopolis Oyj:n toimitusjohtajana toimii Keith Silverang, MBA. Silverang on Yhdys- valtain ja Suomen kansalainen. Hänellä on perustutkinto Bostonin yliopistosta ja MBA- tutkinto Helsingin kauppakorkeakoulusta. Yhtiön varatoimitusjohtajana toimii Reijo Tau- riainen.

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

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

Technopoliksen operatiivinen organisaatio käsittää kolme yksikköä; Suomi, Venäjä ja Viro. Konsernin organisaatiossa on lisäksi matriisitoiminnot konsernin kiinteistökehi- tyksen, yrityspalveluiden, yrityskehityksen sekä konsernin tukitoimintojen toteuttami- seksi.

Tilikaudella konsernin palveluksessa oli keskimäärin 135 (152) henkilöä. Toimitilaliike- toiminnassa työskenteli 66 (61) henkilöä, yrityspalveluissa 35 (34) henkilöä ja kehitys- palveluissa 34 (57) henkilöä. Katsauskauden lopussa konsernin henkilöstömäärä oli 134 (151).

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

Konsemirakenne

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

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

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

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

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

Varsinainen yhtiökokous

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

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

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

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

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

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

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

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

Hallituksen valtuutukset

Vuoden 2010 varsinaisessa yhtiökokouksessa ei ollut asialistalla osakkeisiin liittyviä valtuutuksia.

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

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

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

Osakkeisiin liittyviä tapahtumia

Technopolis toteutti suunnatun osakeannin rajoitetulle 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.

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

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

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

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

Liputusilmoitukset

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

OP-Keskus osuuskunta ilmoitti 26.5.2010 OPK:n ja sen 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 omistuosuuden Technopoliksen osakkeista ja äänistä alittaneen yhden kahdeskymmenesosan (5 %) kaupalla, joka tehtiin 25.9.2010. Henderson Global Investors Limitedin epäsuora omistuosuus Technopoliksen osakkeista ja äänistä oli 2.800.049 osaketta ja 4,88 %.

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

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

Osakkeenomistajat 31.12.2010

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

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

Omistusmääräjakauma 31.12.2010

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

Osakeomistuksen jakauma sektoreittain 31.12.2010

Sektori	Osakkeita kpl	Osakkeita %
Yritykset	3.581.271	5,7
Rahoitus- ja vakuutuslaitokset	5.618.050	8,9
Julkisyhteisöt	21.014.686	33,1
Voittoa tavoittelemattomat yhteisöt	3.109.037	4,9
Kotitaloudet	8.620.942	13,6
Ulkomaat ja hallintarekisteröidyt	21.421.778	33,8
Yhteistilillä	19.280	0,0
Yhteensä	63.385.044	100,0

Johdon osakeomistukset 31.12.2010

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

1.479.897 kappaletta, mikä vastaa 2,5 % yhtiön osake- ja äänimäärästä olettaen, että kaikki liikkeeseen lasketut optio-oikeudet muutetaan tulevaisuudessa osakkeiksi. Technopoliksen avainhenkilöillä on yhtiökokouksen valtuutuksella hallituksen päättämän 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 "like for like" -vuokrien kasvu.

Arvio toiminnan riskeistä ja epävarmuustekijöistä

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

Korkoriskin hallinnan tavoitteena on alentaa markkinakorkojen heilahtelujen negatiivista vaikutusta yhtiön tulokseen, rahoitusasemaan ja kassavirtaan. Tarvittaessa yhtiö käyttää 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 vuositasona 2,3 milj. euroa.

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

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

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

Venäjän ja Viron lainsäädännön poikkeavuus Suomen lainsäädännöstä sekä viranomaiskäytäntöjen erilaisuus Suomeen verrattuna voivat aiheuttaa riskejä. Mikäli Pulkovon vuokraaminen ei etene suunnitellulla tavalla muodostaa Pulkovon teknologia-keskus taloudellisen riskin konsernille. Pulkovon teknologia-keskuksen valmistuessa

se muodostaa noin 5,1 % konsernin koko sijoituskiinteistöjen käyvästä arvosta. Venäjän ruplan ja euron välisten valuuttakurssien muutokset voivat vaikuttaa yhtiön taloudelliseen tilanteeseen ja toimintaan. Ruplamääräiset liiketapahtumat kirjataan tapahtumapäivän kurssiin. Muuntamisesta aiheutuneet kurssierot kirjataan tuloslaskelmaan muihin liiketoiminnan kuluihin tai rahoituskuluihin ja -tuottoihin liiketapahtuman luonteen mukaisesti.

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

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

Yhtiön vuokrasopimukset jakaantuvat kahteen ryhmään, määräaikaisiin ja toistaiseksi voimassa oleviin vuokrasopimuksiin. Yhtiö pyrkii käyttämään molempia sopimustyypejä markkinatilanteesta, kiinteistöstä ja vuokralaisasiakkaan toimialasta riippuen. Katsauskauden lopun vuokrasopimuskannasta seuraavan 12 kuukauden aikana irtisanottavissa ja uudelleen neuvoteltavissa olevat toistaiseksi voimassa olevat sopimukset kattavat 206.800 (188.200 31.12.2009) jyvitettyä neliometriä, mikä on 43,3 % (46,1 % 31.12.2009) koko kiinteistökannan jyvitetystä neliömäärästä. Näiden sopimusten irtisanomisaika jakautuu alla olevassa taulukossa kuvatulla tavalla.

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

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

Taloudellisen vuokrausasteen alentuminen voi pienentää vuokra- ja palvelutuottoja ja tulosta sekä alentaa sijoituskiinteistöjen 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 kovenantteja astuu voimaan. Tällöin arvonmuutoksella on vaikutus kassavirtaan ja tilikauden tulokseen.

Tapahtumat katsauskauden päättymisen jälkeen

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

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

19.1.2011 Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma ilmoitti, että sen suora omistusosuus Technopolis Oyj:n osakepääomasta ja äänimäärästä ylitti kolme kahdeskymmenesosaa (15 %) osakekaupalla, joka tehtiin 18.1.2011. Varman suora omistusosuus

Technopoliksen osakepääomasta ja äänimäärästä transaktion jälkeen oli 10.279.371 osaketta ja 16,22 %.

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

Hallituksen voitonjakoesitys

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

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

Tulevaisuuden näkymät

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

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

	2010	2009	2008	2007	2006
Tuloslaskelmatiedot					
Liikevaihto	81 181	76 401	72 571	56 899	44 837
Liiketoiminnan muut tuotot	1 565	2 426	5 480	5 237	3 863
Käyttökate	41 404	39 965	36 985	28 631	22 670
Liikevoitto	43 015	2 315	35 312	42 558	38 213
Tulos ennen veroja	33 587	-9 446	21 379	32 893	33 047
Tulos tilikaudelta emoyhtiön omistajille	23 254	-7 443	15 987	24 039	23 736
Tasetiedot					
Taseen loppusumma	827 611	706 090	683 564	534 156	431 394
Sijoituskiinteistöt	727 672	596 729	594 022	468 760	392 160
Rahat ja pankkisaamiset	4 485	4 519	7 146	1 076	2 803
Oma pääoma	307 602	261 843	275 704	207 167	165 276
Korollinen vieras pääoma	457 868	388 702	350 272	277 851	229 488
Tunnusluvut ja liiketoimintatiedot					
Operatiivinen tulos ¹⁾	20 941	21 656	15 121		
Operatiivisen tuloksen muutos, % ¹⁾	-3,30	43,22			
Liikevaihdon muutos, %	6,26	5,28	27,54	26,90	41,31
Käyttökateen muutos, %	3,60	8,06	29,18	26,13	29,82
Liikevoitto/liikevaihto, %	52,99	3,03	48,66	74,80	85,23
Oman pääoman tuotto, % (ROE)	8,24	-2,79	6,57	12,93	16,95
Sijoitetun pääoman tuotto, % (ROI)	6,15	1,87	7,14	9,87	11,94
Omavaraisuusaste, %	37,38	37,30	40,52	38,96	38,49
Nettovelkaantumisaste, %	147,39	146,72	124,45	133,60	137,14
Korkokate, %	438,52	55,88	217,07	412,57	708,78
Koronmaksukyky ¹⁾	4,87	3,78	2,23		
Luototusaste, % ¹⁾	58,04	59,11	55,62		
Henkilöstö konserniyhtiöissä, keskimäärin	134,57	152	165	142	113

	2010	2009	2008	2007	2006
Osakekohtaiset tiedot					
Tulos/osake, laimentamaton, euro	0,38	-0,13	0,31	0,58	0,63
Tulos/osake, laimennus-vaikutuksella oikaistu, euro	0,38	-0,13	0,31	0,58	0,63
Oma pääoma/osake, euro	4,69	4,57	4,80	4,69	4,03
Osinko/osake, euro	0,17 ²⁾	0,15	0,12	0,15	0,14
Osakkeiden (osakeanti-oikaistu) lukumäärä, keskimäärin	61 040 730	57 345 341	52 029 796	41 407 380	37 472 329
Osakkeiden (osakeanti-oikaistu) lukumäärä, kauden lopussa	63 385 044	57 345 341	57 345 341	44 107 501	39 833 582
Muut tunnusluvut					
Taloudellinen vuokrausaste, %	94,44	94,36	96,54	96,80	94,35
Nettotuotto-% kiinteistöjen tasearvosta	7,65%	7,60	7,60	7,45	7,73
Bruttoinvestoinnit taseen pitkäaikaisiin varoihin	134 387	66 029	143 273	88 962	137 974
Like-for-like ¹⁾	-1,85	-0,43			
P/E-luku	10,71	-23,88	9,37	10,01	12,16
Osinko tuloksesta, %	44,62 ²⁾	-115,57	39,05	25,84	22,10
Efektiivinen osinkotuotto, %	4,17 ²⁾	4,84	4,17	2,58	1,82
Osakkeiden markkina-arvo, euro	258 610 980	177 770 557	165 154 582	256 264 581	306 718 581

	2010	2009	2008	2007	2006
Osakkeiden vaihto, kpl	22 547 191	18 870 550	33 013 701	21 519 642	23 293 922
Osakkeiden vaihto keskimääräisestä lukumäärästä, %	36,94	32,91	63,45	51,97	62,16
Kurssit, euro					
Ylin kurssi	4,24	3,96	6,48	8,31	7,99
Alin kurssi	2,96	1,95	2,26	4,55	4,41
Keskikurssi	3,59	3,01	4,84	6,85	6,01
Kurssi 31.12.	4,08	3,10	2,88	5,81	7,70

1) Ko. tunnuslukuja on laskettu vain vuodesta 2008 alkaen, minkä vuoksi niitä ei voida esittää sitä edeltäviltä vuosilta

2) Osingonjakoehdotus

Esittämismuutusta, 1 000 eur

KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA

	Liitetieto	2010	2009
Liikevaihto	1, 2	81 181	76 401
Liiketoiminnan muut tuotot	2	1 565	2 426
Työsuhde-etuksista aiheutuvat kulut	3	-9 136	-9 792
Poistot	4	-1 132	-520
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokset	10	2 743	-37 130
Liiketoiminnan muut kulut	5	-32 207	-29 069
Liikevoitto		43 015	2 315
Rahoitustuotot yhteensä	6	440	772
Rahoituskulut yhteensä	6	-9 840	-12 540
Osuus osakkuusyritysten tuloksista	13	-27	7
Voitto ennen veroja		33 587	-9 446
Tuloverot	7	-10 127	1 949
Tilikauden tulos		23 461	-7 497
Muut laajan tuloksen erät	6, 7		
Myytavissä olevat rahoitusvarat		24	79
Muihin laajaan tulokseen eriin liittyvät verot		-6	-21
Tilikauden muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen		18	59
Tilikauden laaja tulos yhteensä		23 479	-7 439
Tilikauden tuloksen jakautuminen			
Emoyhtiön osakkeenomistajille		23 254	-7 443
Vähemmistöosakkaille		206	-54
Yhteensä		23 461	-7 497
Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen			
Emoyhtiön osakkeenomistajille		23 272	-7 384
Vähemmistöosakkaille		206	-54
Yhteensä		23 479	-7 439
Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos	8		
Osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä, keskimäärin		61 040 730	57 345 341
Osakekohtainen tulos, laimentamaton, euro		0,38	-0,13
Osakkeiden laimennusvaikutuksella oikaistu lukumäärä, keskimäärin		61 186 677	57 345 341
Osakekohtainen tulos, laimennettu, euro		0,38	-0,13

Esittämismuutusta, 1 000 eur

KONSERNIN TASE

	Liitetieto	31.12.2010	31.12.2009
VARAT			
Pitkäaikaiset varat			
Aineettomat hyödykkeet	9	4 049	2 805
Sijoituskiinteistöt	10	727 672	596 729
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	11	3 940	1 951
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat	12	61 235	60 840
Osuudet osakkuusyrityksissä	13	5 584	16 983
Sijoitukset ja saamiset	14	7 466	8 625
Laskennalliset verosaamiset	15	4 414	2 812
Pitkäaikaiset varat yhteensä		814 359	690 746
Lyhytaikaiset varat			
Lyhytaikaiset saamiset	16, 17	8 766	10 823
Myytavissä olevat sijoitukset	16		3
Rahat ja pankkisaamiset	18	4 485	4 519
Lyhytaikaiset varat yhteensä		13 252	15 345
VARAT YHTEENSÄ		827 611	706 090
OMA PÄÄOMA JA VELAT			
Oma pääoma	19		
Osakepääoma		96 914	96 914
Ylikurssirahasto		18 551	18 551
Käyvän arvon rahasto		120	102
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		84 100	63 842
Osakesidonnainen palkitseminen		664	653
Edellisten tilikausien voitto		73 750	89 212
Tilikauden voitto		23 254	-7 443
Oma pääoma ennen vähemmistön osuutta yhteensä		297 352	261 830
Määräysvallattomien omistajien osuus omasta pääomasta		10 250	13
Oma pääoma yhteensä		307 602	261 843
Velat			
Pitkäaikaiset velat	20	411 216	361 925
Laskennalliset verovelat	15	41 436	32 624
Lyhytaikaiset velat	20	67 357	49 698
Velat yhteensä		520 009	444 247
OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ		827 611	706 090

Esittämismuuttoa, 1 000 eur

KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA

Liitetieto	2010	2009
LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA		
Tilikauden tulos	23 461	-7 497
Oikaisut:		
Sijoituskiinteistöjen arvomuutokset	-2 743	37 130
Poistot	1 132	520
Osuus osakkuusyritysten tuloksista	27	-7
Luovutusvoitot	-2 015	
Muut oikaisut, joihin ei liity maksutapahtumaa	697	671
Rahoitustuotot ja -kulut	9 401	11 768
Verot	10 127	-1 949
Käyttöpääoman muutos	1 651	1 849
Saadut korot	397	573
Saadut osingot	8	7
Maksetut korot ja maksut	-7 162	-10 542
Muut rahoituserät liiketoiminnasta	-3 094	-1 743
Maksetut verot	-6 839	-1 786
Liiketoiminnan rahavirta	25 045	28 993
INVESTOINTIEN RAHAVIRTA		
Investoinnit muihin sijoituksiin	-475	-17
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	-54 166	-62 959
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-2 413	-1 049
Lainasaamisten takaisinmaksut	4 071	1 060
Luovutustulot muista sijoituksista	1 520	7
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutustulot	2 210	
Tytäryritysten hankinta	-11 881	-213
Investointien rahavirta	-61 134	-63 171
RAHOITUKSEN RAHAVIRTA		
Pitkäaikaisten lainojen lisäys	43 742	58 410
Pitkäaikaisten lainojen vähennys	-31 556	-15 980
Maksetut osingot	-8 601	-6 879
Maksullinen osakeanti	20 489	
Lyhytaikaisten lainojen muutos	11 980	-4 001
Rahoituksen rahavirta	36 055	31 551
Rahavarojen muutos	-34	-2 627
Rahavarat tilikauden alussa	4 519	7 146
Rahavarat tilikauden lopussa	4 485	4 519

Esittämismuuttoa, 1 000 eur

OMAN PÄÄOMAN MUUTOSLASKELMA

	Osake- pää- oma	Yli- kurssi- rahasto	Käyvän arvon rahasto	Sijoi- tetun vapaan oman pää- oman rahasto	Kerty- neet voitto- varat	Oma pääoma ennen vähem- mistö- osuuksia	Määräys- vallatto- mien omistajien osuus	Oma pää- oma yhteensä
Oma pääoma 31.12.2008	96 914	18 551	43	63 777	96 158	275 442	262	275 704
Osingonjako					-6 881	-6 881		-6 881
Hankitut omat osakkeet				65	-64	1		1
Osakesidon- nainen palkit- seminen					653	653		653
Tilikauden laaja tulos			59		-7 443	-7 384	-54	-7 439
Muut muutokset							-195	-195
Oma pääoma 31.12.2009	96 914	18 551	102	63 842	82 422	261 830	13	261 843
Osingonjako					-8 602	-8 602		-8 602
Emissiovoitto				20 193		20 193		20 193
Hankitut omat osakkeet				65	-71	-6		-6
Osake- sidonnainen palkitseminen					664	664		664
Tilikauden laaja tulos			18		23 254	23 272	206	23 479
Muut muutokset							10 031	10 031
Oma pääoma 31.12.2010	96 914	18 551	120	84 100	97 668	297 352	10 250	307 602

YRITYKSEN PERUSTIEDOT

Technopolis on teknologiayritysten toimintaympäristöihin erikoistunut yhtiö, jonka tarjoamassa palvelukokonaisuudessa yhdistyvät toimitilat, yrityspalvelut ja kehityspalvelut. Technopolis toimii Oulun seudulla, pääkaupunkiseudulla, Jyväskylässä, Kuopiossa, Lappeenrannassa ja Tampereella, Venäjällä Pietarissa sekä Virossa Tallinnassa. Konsernin emoyhtiö on Technopolis Oyj, englannin kielellä Technopolis Plc. Yhtiön kotipaikka on Oulu, Suomi ja rekisteröity osoite Elektroniikkatie 8, 90590 Oulu.

Technopolis Oyj:n hallitus on 3. maaliskuuta 2011 hyväksynyt konsernitilinpäätöksen julkistettavaksi. Jäljennös konsernitilinpäätöksestä on saatavissa yhtiön internet-sivuilla osoitteesta www.technopolis.fi/sijoittajille. Suomen osakeyhtiölain mukaan varsinaiselle yhtiökokouksella on oikeus hyväksyä, hylätä tai muuttaa tilinpäätöstä sen julkistamisen jälkeen.

KONSERNITILINPÄÄTÖKSEN LAATIMISPERIAATTEET

Technopolis Oyj:n konsernitilinpäätös on laadittu kansainvälisten tilinpäätösstandardien (International Financial Reporting Standards, IFRS) mukaisesti. Tilinpäätöstä laadittaessa on noudatettu 31.12.2010 voimassa olevia, EU:ssa käyttöön hyväksytyjä IAS- ja IFRS-standardeja sekä SIC- ja IFRIC-tulkintoja. Tilinpäätöstiedot esitetään tuhansina euroina.

Konserni on huomionnut standardimuutokset, jotka tulivat voimaan 1.1.2010. Näistä uudistettu IFRS 3-standardin muutos vaikutti konsernin laatimisperiaatteisiin ja tilikauden tilinpäätökseen. Konserni on myös huomionnut uudistetun IAS 27-standardin, mutta sillä ei ole olennaista vaikutusta vuoden 2010 tilinpäätökseen. Muiden standardimuutosten vaikutukset konsernin tilinpäätökseen ovat vähäiset.

Konsernitilinpäätöksen laajuus

Konsernitilinpäätös käsittää emoyhtiö Technopolis Oyj:n sekä ne tytäryhtiöt, joissa emoyhtiö hallitsee suoraan tai välillisesti yli 50 % osakkeiden tuottamasta äänimäärästä tai sillä muuten on määräysvalta. Osakkuusyritykset ovat yrityksiä, joissa konsernilla on huomattava vaikutusvalta. Huomattava vaikutusvalta toteutuu, kun konsernilla on yli 20 % yrityksen äänivallasta tai kun konsernilla on muutoin huomattava vaikutusvalta mutta ei määräysvaltaa.

Konsolidointiperiaatteet

Konsernitilinpäätökseen on yhdistelty emoyhtiö Technopolis Oyj ja kaikki sen tytäryhtiöt. Tytäryritykset ovat yrityksiä, joissa konsernilla on määräysvalta. Määräysvalta syntyy, kun konsernin omistaa yli puolet äänivallasta tai sillä muutoin on määräysvalta.

Konserniyhtiöiden keskinäisen osakeomistuksen eliminoinnissa on käytetty hankintamenetelmää. Konserni on soveltanut IFRS 1 siirtymäsäännöksen sallimaa helpotusta olla soveltamatta IFRS 3-standardia siirtymispäivää (1.1.2004) edeltäviin liiketoimintojen yhdistämiin. Siirtymispäivän jälkeiset ennen 1.1.2010 toteutetut liiketoimintojen yhdistämiset on käsitelty silloin voimassa olleen IFRS 3-standardin mukaisesti ja 1.1.2010 alkaen konserni on soveltanut uudistettua IFRS 3-standardia, jonka mukaan kaikki hankintaan liittyvät kulut kirjataan kuluksi laajaan tuloslaskelmaan. Ehdollinen lisäkauppahinta on arvostettava käypään arvoon, vaikka lisäkauppahinnan toteutumisen ei hankinta-ajankohtana oletettaisi olevan todennäköistä. Hankintahetken jälkeen tapahtuneet muutokset ehdollisessa kauppahintavelassa kirjataan tulosvaikutteisesti. Hankinnoissa, joihin on sovellettu IFRS 3-standardia, hankittujen kohteiden yksilöitävissä olevat varat, velat ja mahdolliset velat arvostetaan hankinta-ajankohdan käypiin arvoihin. Jos hankinta-ajankohtana hankitun yhtiön hankintameno ylittää konsernin osuuden hankitun yrityksen nettovarallisuuden käyvästä arvosta, kirjataan erotus liikearvoksi. Tilikauden aikana perustetut tai hankitut tytäryhtiöt on yhdistelty konserniin siitä alkaen, jolloin niihin on syntynyt määräysvalta. Konserni on myös huomionnut uudistetun IAS 27-standardin, jonka mukaan tytär-, osakkuus- tai yhteisyritysten omistusmuutoksista syntyvät vaikutukset kirjataan suoraan konsernin omaan pääomaan. Standardimuutoksen seurauksena tytäryrityksen tappioita voidaan kohdistaa määräysvallattomille omistajille silloinkin, kun ne ylittävät heidän sijoitustensa määrän.

Konsernin sisäiset liiketapahtumat, käyttöomaisuushyödykkeiden sisäiset katteet, sisäiset saamiset ja velat sekä sisäinen voitonjako on eliminoitu. Tilikauden voiton jakautuminen emoyhtiön omistajille ja määräysvallattomille on esitetty laajan tuloslaskelman yhteydessä, ja määräysvallattomille kuuluva osuus omasta pääomasta on esitetty omana eränään osana omaa pääomaa. Osakkuusyritykset on yhdistelty pääomaosuusmenetelmällä. Konsernin osuus osakkuusyrityksen tilikauden voitosta tai tappiosta vähennettynä arvonalentumisilla esitetään laajassa tuloslaskelmassa rahotustutuoissa. Jos konsernin osuus osakkuusyrityksen tappiosta ylittää kirjanpitoarvon, kirjanpitoarvon ylittäviä tappiota ei yhdistellä, ellei konserni ole sitoutunut osakkuusyritysten veloitteiden täyttämiseen.

Tytäryhtiöt, jotka ovat keskinäisiä kiinteistöosakeyhtiöitä, on yhdistelty suhteellisesti yhdistelyllä niin, että keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden taseet ja laajat tuloslaskelmat on yhdistelty konsernin omistaman osuuden suhteessa rivi riviltä vastaaviin riveihin konsernin tilinpäätöksessä. Näissä tapauksissa määräysvallattomille kuuluvaa osuutta ei synny.

Valuuttamääräiset erät

Konsernitilinpäätös on esitetty euroina, joka on konsernin emoyrityksen toiminta- ja esittämisvaluutta. Valuuttamääräiset liiketapahtumat on kirjattu tilikauden aikana ta-

pahtumapäivän kurssiin. Tilikauden päättymispäivänä avoimena olevat ulkomaan rahan määräiset monetaariset erät on arvostettu tilinpäätöspäivän kursseja käyttäen. Mone-taarisia eriä ovat raha sekä sellaiset varat ja velat, jotka saadaan tai maksetaan kiinte-ään tai määritettävissä olevaan määrään rahayksikköjä. Ulkomaan rahan määräisistä lii-kepahtumista ja monetaaristen erien muuntamisesta syntyneet voitot ja tappiot on käsitelty tulosvaikutteisesti. Konsernilla on virolainen tytäryhtiö Tallinnassa, jonka tilin-päätöksen 2010 esittämismuutosta on Viron kruunu, joka on muunnettu euroiksi kiinte-ällä kurssilla 15,6466EEK = 1EUR. Lisäksi konsernilla on venäläinen tytäryhtiö Pietaris-sa, jonka tilinpäätöksen esittämismuutosta on Venäjän rupla.

Tuloutusperiaatteet

Konsernin liikevaihto koostuu pääosin liiketoiminnasta saaduista toimitilojen vuokra-tuotoista, palvelutuotoista ja yrityskehityspalvelutuotoista. Liikevaihto on oikaistu välil-lisillä veroilla, myynnin oikaisuilla ja valuuttamääräisen myynnin kurssierolla. Konser-nin tuotot kirjataan, kun on todennäköistä, että liiketoimeen liittyvä taloudellinen hyöty koituu yhteisön hyväksi. Vuokratuotot sijoituskiinteistöistä on kirjattu tuotoiksi IAS 17 mukaisesti tulosvaikutteisesti tasasuuruksina erinä koko vuokratuotolle. Palvelutuotot kirjataan, kun palvelut on suoritettu IAS 18 mukaisesti.

Julkiset avustukset

Julkiset avustukset kirjataan, kun on kohtuullisen varmaa, että yritys täyttää niihin liitty-vät ehdot ja avustukset tullaan saamaan. Erilaisiin kehittämisohjelmiin saadut avustuk-set esitetään liiketoiminnan muissa tuotoissa. Kehittämisohjelmiin kohdistuvat kulut ovat liiketoiminnan muissa kuluissa ja henkilöstökuluissa.

Verot

Tilikauden verokulu sisältää tilikauden verotettavaan tuloon perustuvan veron, aikai-sempien tilikausien verojen oikaisu ja laskennallisten verojen muutokset. Laskennal-lisia verovelkoja syntyy, kun omaisuuserän kirjanpitoarvo konsernitaseessa ylittää sen verotuksellisen arvon. Laskennalliset verovelat on kirjattu kokonaisuudessaan ja ne kir-jataan pitkäaikaisiin velkoihin. Laskennallisia verosaamisia syntyy, kun omaisuuserän kirjanpidollinen arvo konsernitaseessa alittaa verotuksellisen arvon. Laskennallisia ve-rosaamisia on kirjattu siihen määrään asti, kun on oletettavissa, että ne pystytään hyö-dyntämään tulevaisuuden verotettavaa tuloa vastaan. Laskennalliset verosaamiset kir-jataan pitkäaikaisiin saamisiin.

Laskennallisia veroja syntyy muun muassa sijoituskiinteistöistä, käyttöomaisuudes-ta, myytävissä olevista sijoituksista, vahvistetuista tappioista, rahoitusinstrumenteis-ta ja liiketoimintojen hankintojen yhteydessä tehdyistä omaisuuserien käypään arvoon arvostamisesta. Laskennallisten verojen laskemisessa on käytetty tilinpäätöspäivänä vahvistettua yhteisöverokantaa.

Aineettomat hyödykkeet ja aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet

Aineettomat hyödykkeet ja aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet arvostetaan kerty-neillä poistoilla ja arvonalentumisilla vähennettyyn alkuperäiseen hankintamenuon ja ne poistetaan niiden taloudellisenä vaikutusaikana ennalta laadittujen poistosuunni-telmien mukaisesti. Aineettomat oikeudet poistetaan 20 %:n tasapoistoilla ja koneet ja kalusto 25 %:n jäännösarvopoistoilla. Poistot on esitetty laajassa tuloslaskelmassa poistoissa.

Myöhemmin syntyneet lisämenot aktivoidaan, jos on todennäköistä, että niistä koi-tuu yritykselle lisää vastaista taloudellista hyötyä ja ne ovat luotettavasti määritettä-vissä ja kohdistettavissa hyödykkeelle. Muussa tapauksessa ne kirjataan laajaan tu-loslaskelmaan kuluksi.

Aineettomien hyödykkeiden ja aineellisten käyttöomaisuushyödykkeiden taloudelli-nen vaikutusaika tarkistetaan vuosittain ja niiden kirjanpitoarvoja arvioidaan mahdol-listen arvonalentumisten varalta. Jos on viitteitä arvonalentumisesta, arvioidaan ky-seisestä omaisuuserästä sen kerrytettävissä oleva rahamäärä. Jos havaitaan, että omaisuuserän kirjanpitoarvo on suurempi kuin sen tulevaisuudessa kerryttämä raha-määrä, arvonalentumistappio kirjataan tulosvaikutteisesti kuluksi. Jos arvonalentu-mistappio myöhemmin osoittautuu aiheettomaksi, aiemmin kirjattu arvonalentumis-tappio voidaan peruuttaa kirjaamalla se tulosvaikutteisesti. Arvonalentumista ei voida peruuttaa enempää, kuin mikä omaisuuserän kirjanpitoarvo olisi ilman arvonalentu-mistappion kirjaamista eikä mahdolliseen liikearvoon tehtyä arvonalentumistappiota saa peruuttaa.

Konsernissa ei ole tilinpäätöshetkellä rajoittamattomalla pitoajalla olevia aineetto-mia hyödykkeitä eikä liikearvoa, joiden arvon alentumista pitäisi testata vuosittain ar-vonalentumistestein.

Sijoituskiinteistöt

Sijoituskiinteistöt ovat kiinteistöjä, joita konserni pitää hallussaan hankkiakseen vuok-ratuottoa tai omaisuuden arvon nousua. Sijoituskiinteistöt arvostetaan käyvän ar-von mallin mukaisesti. Sijoituskiinteistöt sisältävät konsernin omistamat rakennukset sekä rakennetut ja rakentamattomat maa-alueet. Sijoituskiinteistöihin kuuluu myös rahoitusleasingsopimuksella vuokralle otettuja kiinteistöjä. Muulla kuin rahoituslea-singsopimuksella vuokralle otettuja kiinteistöjä ei ole luokiteltu sijoituskiinteistöiksi. Technopolis-konsernilla on omassa käytössä ainoastaan pieniä toimitiloja kiinteistöis-sä, jotka ovat muuten määritettävissä sijoituskiinteistöiksi. Tämän vuoksi omassa käy-tössä olevia tiloja ei ole kirjattu erikseen hankintamenomallin mukaisesti, vaan ne si-sällytetään käyvän arvon laskentaan.

Käyvän arvon laskentamalli

Sijoituskiinteistöjen käypää arvoa määritettäessä pyritään selvittämään tarkastushetkellä toimivilla markkinoilla maksetut hinnat kiinteistöistä, jotka ovat luonteeltaan, sijainniltaan, kunnoltaan tai vuokrasopimusrakenteeltaan yhteneviä. Jos toimivilta markkinoilta ei ole löydettävissä vertailtavia hintoja, käypä arvo voidaan määrittää oikaisemalla toimivien markkinoiden hintoja tarkasteluhetkeä ja -tilannetta vastaavaksi tai määrittämällä se tulevaisuuden tuottojen perusteella kassavirtapohjaisesti.

Konsernin käyttämä käyvän arvon malli perustuu kiinteistökohtaisesti määritettävään kassavirta-analyysiin, jossa sijoituskiinteistön käypä arvo määritetään diskonttaamalla arvioitujen tulevaisuuden tuottojen ja kulujen nettokassavirta nykyhetkeen. Nettokassavirta muodostuu vajaakäyttöasteella oikaistuista tulevaisuuden vuokratuotoista vähennettynä vuosittaisilla hoito- ja kunnossapitokustannuksilla. Nettokassavirran nykyarvoon lisätään laskentakauden jälkeisen jäännösarvon nykyarvo. Rakentamattomat maa-alueet arvostetaan rakennusoikeuden arvon perusteella, jos se olennaisesti poikkeaa maa-alueen hankintamenosta.

Tulevaisuuden tuotot perustuvat olemassa oleviin sopimuksiin. Olemassa olevat sopimukset katsotaan päättyväksi niiden ensimmäisen mahdollisen irtisanomishetken ja sen jälkeisen irtisanomisajan päätyttyä. Tämän jälkeen toimitilat oletetaan vuokrattavan markkinavuokralle. Markkinavuokra on yhtiön itse määrittämä vuokra, joka määritetään sekä tila- että kiinteistökohtaisesti. Myös arvonmäärittäshetkellä tyhjänä oleville tiloille määritetään markkinavuokra. Vajaakäyttöaste määritellään kiinteistökohtaisesti vuosittain koko laskentajaksolle. Toimitilavuokratuottojen lisäksi kohdekohtaisiksi tuotoiksi luetaan vuokrien ohella käyttökorvaukset, autopaikkatuotot ja kokoustilatuotot. Vuokria ja markkinavuokria korotetaan vuosittain inflaatio-odotuksella.

Kiinteistöön kohdistuvat kustannukset sisältävät kiinteistöön tai omistussuuteen kohdistuvat hoito-, pienkorjaus- ja kunnossapitokustannukset koko laskentakaudelle. Kustannukset korotetaan vuosittain inflaatio-odotuksella. Jäännösarvon laskennassa käytetyt kunnossapitokustannukset perustuvat sisäisiin kohdekohtaisiin arvioihin.

Arvioitujen tulevaisuuden tuottojen ja kulujen nettokassavirta diskontataan nykyhetkeen nettotuottovaatimuksesta ja inflaatio-odotuksesta saadulla diskonttokorolla. Käytettävä nettotuottovaatimus on kahden ulkopuolisen arvioitsijan antaman kiinteistö- tai aluekohtaisen nettotuottovaatimuksen vaihteluvälien keskiarvo.

Mallin sekä siinä käytettävät parametrit on auditoinut ulkopuolinen AKA-kiinteistöarviointisija. Lisäksi konserni hankkii harkintansa mukaan omien laskelmien tueksi ulkopuoliselta arvioitsijalta arviokirjoja merkittävimmistä kohteistaan.

Sijoituskiinteistöjen arvonmuutos kirjataan omana eränä laajaan tuloslaskelmaan. Tilikaudella syntynyt sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos johtuu koko vuoden valmiina olleiden ja omistettujen kiinteistöjen arvonmuutoksen lisäksi tilikaudella rakenteilla olevien kiinteistöjen määrittämisestä käypään arvoon ja tilikaudella erillisyyhtiöihin kirjatusta hankintamenon lisäyksistä.

Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat

Rakenteilla olevat sijoituskiinteistöt arvostetaan käypään arvoon edellyttäen, että käypä arvo on luotettavasti määriteltävissä. Ennakkomaksuissa ja keskeneräisissä hankinnoissa esitetään rakenteilla olevien sijoituskiinteistöjen käypä arvo. Rakenteilla olevien sijoituskiinteistöjen käypä arvo määritetään samalla laskentamallilla kuin yhtiön sijoituskiinteistöjen käypä arvo.

Vuokrasopimukset

Vuokrasopimukset luokitellaan rahoitusleasingsopimuksiksi ja muiksi vuokrasopimuksiksi sen perusteella, missä määrin vuokratun hyödykkeen omistamiselle ominaiset riskit tulevat vuokralle ottajalle tai vuokralle antajalle. Rahoitusleasingsopimuksiksi luokitellaan sellaiset vuokrasopimukset, joissa vuokralle ottajalle siirtyy olennainen osa omaisuuserän omistamiseen liittyvistä riskeistä ja eduista. Jos omaisuuserän omistamiseen liittyvät riskit ja edut eivät siirry, kyseessä on muu vuokrasopimus. Muut vuokrasopimukset kirjataan tulosvaikutteisesti tasasuuruksina erinä vuokra-ajan kuluessa, jollei jokin muu systemaattinen peruste kuvaa paremmin sopimuksen tosiasiallista luonnetta.

Konserni vuokralle antajana

Vuokralle antaja kirjaa rahoitusleasingsopimukset vuokrasopimuksen alkamispäivänä taseeseen saamisiksi hyödykkeen nettosijoitusarvoon. Vuokralle antaja käsittelee saatavia leasingvuokria pääoman palautuksena ja rahoitustuottona. Rahoitustuotot kirjataan sillä perustella, joka tuottaa vuokralle antajan jäljellä olevalle nettosijoitukselle vuokrasopimukseen kultakin tilikaudelta samansuuruisen tuottoasteen. Tilikauden leasingvuokramaksut, lukuun ottamatta palveluista aiheutuvia menoja, kirjataan vuokrasopimukseen tehtyä bruttosijoitusta vastaan siten, että ne vähentävät sekä pääomaa että kertymätöntä rahoitustuottoa.

Konserniyhtiöillä oli vielä vertailuvuonna vuokralle annettuna sellaisia pitkäaikaisia toimitilavuokrasopimuksia, jotka luokitellaan rahoitusleasingsopimuksiksi. Vuokralle annetut rahoitusleasingsopimukset ovat tilikauden aikana päättyneet eikä konsernilla ole niistä enää rahoitusleasingsaamiaisia 31.12.2010.

Vuokrasopimukset, joissa omistamiselle ominaiset riskit ja edut jäävät vuokralle antajalle, käsitellään muina vuokrasopimuksina. Valtaosa vuokratuotoista kirjataan tu-

loslaskelmaan tasaerinä vuokra-ajan kuluessa. Muutamien asiakkaiden vuokrat perustuvat vuokralle ottajan liikevaihtoon. Kaikki vuokratuotot kirjataan liikevaihtoon.

Konserni vuokralle ottajana

Vuokralle ottaja kirjaa rahoitusleasingsopimukset vuokrasopimuksen alkamispäivänä taseeseen varoiksi hyödykkeen käypään arvoon tai sitä alempaan vähimmäisvuokrien nykyarvoon ja ne poistetaan taseesta sinä aikana, jona hyödykettä odotetaan käytettävän. Maksettavat leasingvuokrat jaetaan rahoitusmenoon ja velan vähennykseen.

Konserniyhtiöillä on vuokralle otettuna sellaisia pitkäaikaisia toimitilavuokrasopimuksia, jotka luokitellaan rahoitusleasingsopimuksiksi. Tällöin kiinteistöjen omistamiselle olennaiset riskit ja edut ovat siirtyneet vuokralle ottajalle.

Rahoitusinstrumentit

Rahoitusinstrumentit ryhmitellään käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattaviin rahoitusvaroihin ja -velkoihin, lainoihin ja muihin saamisiin, myytävissä oleviin rahoitusvaroihin sekä jaksotettuun hankintamenuon kirjattaviin rahoitusvelkoihin.

Myytävissä olevat rahoitusvarat sekä käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat ja -velat arvostetaan käypään arvoon käyttäen noteerattuja markkinahintoja ja -kursseja tai kolmansilta osapuolilta saatuja arvonmäärittäyslaskelmia. Konserni arvioi jokaisena raportointikauden päättymispäivänä, onko olemassa näyttöä siitä, että jonkin rahoitusvaran arvo olisi alentunut.

Koron- ja valuutanvaihtosopimukset on luokiteltu käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattaviin rahoitusvaroihin ja -velkoihin. Ne merkitään kirjanpitoon alun perin hankintamenuon, joka vastaa niiden käypää arvoa. Hankinnan jälkeen sopimukset arvostetaan käypään arvoon. Koron- ja valuutanvaihtosopimusten käypä arvo määritetään diskonttaamalla kaikki sopimuksiin liittyvät tulevaisuuden rahavirrat arvostushetkeen vastapuolen hinnoittelumallien ja -tapojen mukaisesti. Konsernin tämänhetkiset koron- ja valuutanvaihtosopimukset eivät täytä suojauslaskennan edellytyksiä, joten positiiviset ja negatiiviset käyvän arvon muutokset on kirjattu tulosvaikutteisesti.

Lainat ja muut saamiset sekä kaikki rahoitusvelat, paitsi johdannaiset, esitetään taseessa jaksotettuun hankintamenuon käyttäen efektiivisen koron menetelmää. Transaktiokulut sisällytetään niiden alkuperäiseen hankintamenuon. Myyntisaamiset arvostetaan kirjanpidossa niiden alkuperäiseen arvoon vähennettynä saatavien arvioidulla arvonalennuksella. Epävarmojen saamisten ja luottotappioiden tilanne arvioidaan säännöllisesti.

Osakesijoitukset luokitellaan myytävissä oleviin rahoitusvaroihin. Myytävissä olevat ra-

hoitusvarat arvostetaan käypään arvoon käyttäen noteerattuja markkinahintoja. Ne lisätaamattomat osakkeet, joiden käypää arvoa ei voida luotettavasti määrittää, kirjataan hankintamenuon arvonalennuksilla vähennettynä. Myytävissä olevien rahoitusvarojen käyvän arvon muutokset kirjataan muihin laajan tuloksen eriin ja esitetään käyvän arvon rahastossa verovaikutuksella vähennettynä omassa pääomassa. Kun tällainen omaisuuserä myydään, kertyneet käyvän arvon muutokset kirjataan omasta pääomasta tulokseen.

Rahavarat koostuvat käteisestä rahasta, vaadittaessa nostettavissa olevista pankkitalletuksista ja muista lyhytaikaisista, erittäin likvideistä sijoituksista. Rahavaroihin luokitelluilla erillä on enintään kolmen kuukauden maturiteetti hankinta-ajankohdasta lukien.

Korolliset velat kirjataan taseeseen jaksotettuun hankintamenuon käyttäen efektiivisen koron menetelmää. Lyhytaikainen korollinen vieras pääoma sisältää yrityksen liiketoiminnalle laskemat yritystodistukset.

Työsuhde-etuudet

Kaikki konsernin työntekijät kuuluvat maksuperusteisiin järjestelmiin ja eläkejärjestelyistä aiheutuvat suoritukset kirjataan laajaan tuloslaskelmaan sillä tilikaudella, jota suoritus koskee.

Avainhenkilöiden vapaaehtoiset eläkejärjestelyt on käsitelty maksupohjaisina, koska konsernin oikeudellinen ja tosiasiallinen velvoite rajoittuu määrään, jonka se suorittaa työsuhteen jälkeisiä etuuksia koskevaan järjestelyyn.

Osakeperusteiset maksut

Konserni on soveltanut IFRS 2 Osakeperusteiset maksut -standardia kaikkiin sellaisiin optiojärjestelyihin, joissa optiot on myönnetty 7.11.2002 jälkeen ja joihin ei ole syntynyt oikeutta ennen 1.1.2005. Tätä aiemmista optiojärjestelyistä ei ole esitetty kuluja laajassa tuloslaskelmassa. Optio-oikeudet arvostetaan käypään arvoon niiden myöntämishetkellä ja kirjataan kuluksi laajaan tuloslaskelmaan tasaerinä oikeuden syntymisajanjakson aikana. Optioiden myöntämishetkellä määritetty kulu perustuu konsernin arvioon siitä optioiden määrästä, joihin oletetaan syntyvän oikeus oikeuden syntymisajanjakson lopussa.

Käypä arvo määritetään Black-Scholes-optionhinnoittelumallin perusteella. Option käypä arvo määräytyy optioiden merkintähinnan, option voimassaoloajan, kohdeetuutena olevien osakkeiden myöntämispäivän hinnan, osakkeen hinnan odotettavissa olevan volatiliiteetin ja riskittömän koron avulla. Osakkeen hinnan odotettavissa oleva volatiliiteetti perustuu pääosin osakkeen historialliseen volatiliiteettiin. Optioista

syntyvä kulukirjaus kirjataan ansaintakaudella laajaan tuloslaskelmaan henkilöstökuluihin ja omaan pääomaan. Arvioiden muutokset kirjataan tulosvaikutteisesti. Kun optio-oikeuksia käytetään, osakemerkintöjen perusteella saadut rahasuoritukset (mahdollisilla transaktiomenoilla oikaistuna) kirjataan osakepääomaan (kirjanpidollinen vasta-arvo) ja sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon.

Käyttökate

Käyttökate esittää yhtiön tilikauden tuloksen ennen poistoja, sijoituskiinteistöjen arvomuutosta, rahoitustuottoja ja -kuluja sekä tuloveroja. Käyttökateprosentti lasketaan jakamalla käyttökate liikevaihdolla.

Operatiivinen tulos

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 tulosvaikutteisesti. Lisäksi operatiivisessa tuloslaskelmassa esitetään näihin liittyvät verot ja laskennalliset verot.

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

Liikevoitto

Konserni on määrittänyt liikevoiton seuraavasti: liikevoitto on nettosumma, joka muodostuu, kun liikevaihtoon lisätään liiketoiminnan muut tuotot, vähennetään työsuhteetuksista aiheutuneet kulut, poistot ja mahdolliset arvonalentumistappiot, sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokset sekä liiketoiminnan muut kulut. Kaikki muut kuin edellä mainitut tuloslaskelmaerät esitetään liikevoiton alapuolella. Kurssierot sisältyvät liikevoittoon, mikäli ne syntyvät liiketoimintaan liittyvistä eristä. Muussa tapauksessa ne kirjataan rahoituseriin.

Osakekohtainen tulos

Osakekohtainen tulos esitetään laimentamattomana ja laimennusvaikutuksella oikaistuna. Laimentamaton osakekohtainen tulos on laskettu emoyhtiön tilikauden keskimääräistä osakkeiden lukumäärä käyttäen. Laimennusvaikutuksella oikaistua osakekohtaista tulosta laskettaessa emoyhtiön tilikauden keskimääräistä osakkeiden lukumäärää on oikaistu optioiden oletetusta käytöstä tulevien lisäosakkeiden laimentavalla vaikutuksella. Optioiden käyttöä ei oteta huomioon osakekohtaista tulosta lasket-

taessa, jos osakkeen merkintähinta optiolla ylittää osakkeiden keskimääräisen markkina-arvon kauden aikana.

Lähipiiritapahtumat

Osapuolet kuuluvat toistensa lähipiiriin, mikäli toisella osapuolella on määräysvalta tai huomattava vaikutusvalta toisen päätöksentekoon. Konsernin lähipiiriin kuuluvat emoyritys, tytär- ja osakkuusyhtymät. Lisäksi lähipiiriin kuuluvat konsernin johto ja näiden perheenjäsenet sekä sellaiset yhtiöt, joissa näillä henkilöillä on määräysvalta, yhteinen määräysvalta tai huomattava vaikutusvalta. Konsernin johtoon kuuluvat emoyhtiön hallituksen jäsenet ja toimitusjohtaja sekä konsernin johtoryhmän jäsenet.

Arvioiden käyttö

Tilinpäätöstä laadittaessa konsernin johto joutuu käyttämään harkintaa laatimisperiaatteita sovellettaessa ja tekemään tilinpäätökseen sisältöön vaikuttavia arvioita ja oletuksia. Konsernin tilinpäätöksen merkittävimmät arviot liittyvät sijoituskiinteistöjen käyvän arvon laskentamallissa käytettäviin parametreihin. Merkittävin yksittäinen muuttuja, jolla voi olla olennainen vaikutus sijoituskiinteistöjen käypään arvoon, on markkinoiden tuottovaatimus. Yhtiön käyvän arvon mallissa käyttämä nettotuottovaatimus on kahden ulkopuolisen arvioitsijan antaman kiinteistö- tai aluekohtaisen nettotuottovaatimuksen vaihteluvälien keskiarvo. Sijoituskiinteistöjen käypää arvoa määritettäessä johto joutuu tekemään arvioita myös markkinavuokran, käyttöasteiden ja hoitokulujen osalta. Arvioita ja oletuksia tehtäessä johto on käyttänyt parhainta tietämystään, joka sillä tilinpäätöshetkellä on. Tulevaisuuden toteumat saattavat poiketa tämän hetken arvioista.

Uusien tai muutettujen IFRS-standardien soveltaminen

Konserni on huomionut IASB:n tilikaudella julkaisemat uudet standardit ja tulkinnot ja ottaa nämä käyttöön tulevilla tilikausilla niiden voimaan astuessa.

IFRS 3 Liiketoimintojen yhdistäminen -standardin muutokset, joka tuli voimaan 1.1.2010 alkaneella tilikausilla, oli vaikutusta konsernin tilinpäätökseen sekä tulee vaikuttamaan myös konsernin tuleviin tilinpäätöksiin. Vaikutukset kohdistuvat yhtiön tulokseen tilikaudella, jolla hankinta tehdään sekä liikearvon kirjaamiseen liiketoimintojen yhdistämisessä. Uudistettu IAS 27 Konsernitilinpäätös ja erillistilinpäätös sekä IFRS 9 Rahoitusinstrumentit (voimaan 1.1.2013) saattaa vaikuttaa konsernin tuleviin tilinpäätöksiin. IFRS-standardeihin tehdyt parannukset (Improvements to IFRSs muutokset, toukokuu 2010) vaihtelevat standardeittain, mutta muutokset eivät ole merkittäviä tulevan konsernitilinpäätöksen kannalta. Standardimuutoksia ei ole vielä hyväksytty sovellettavaksi EU:ssa. Muilla tilikauden aikana julkaistuilla standardimuutoksilla, kuten IFRIC 14 ja IFRIC 19, uudistettu IAS 24, muutettu IAS 32, ja tulkinnoilla ei arvioida olevan olennaista vaikutusta konsernin tuleviin tilinpäätöksiin.

Esittämismuutetta, 1 000 eur

1. SEGMENTTIRAPORTOINTI

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

Konsernin johto seuraa segmenttien liikevaihto- ja käyttökatetasoja. Konsernilla ei ole toimintasegmenttien välillä olennaisia sisäisiä eriä liikevaihdossa eikä käyttökatteessa. Käyttökatteen jälkeisiä eriä, kuten poistoja, rahoituseriä ja veroja ei esitetä segmentti-informaatioissa, koska niitä ei allokoida segmenteille.

	2010	2009
Liikevaihto		
Suomi	79 916	76 125
Venäjä	273	340
Viro	1 043	
Kohdistamattomat ja eliminoinnit	-51	-64
Yhteensä	81 181	76 401
Käyttökate		
Suomi	42 222	43 814
Venäjä	-1 965	-435
Viro	775	
Kohdistamattomat ja eliminoinnit	372	-3 414
Yhteensä	41 404	39 965
Varat		
Suomi	728 734	691 462
Venäjä	47 867	38 408
Viro	73 644	
Eliminoinnit	-22 635	-23 780
Yhteensä	827 611	706 090

Eliminoinnit ovat konsernieliminoitettuja ja kohdistamattomat konsernihallinnosta syntyneitä eriä.

2. LIIKEVAIHTO JA LIIKETOIMINNAN MUUT TUOTOT

Liikevaihto	81 181	76 401
-------------	--------	--------

Muutamien asiakkaiden vuokrat perustuvat vuokralle ottajan liikevaihtoon. Tällaisia muuttuvia vuokria on kirjattu tilikauden liikevaihtoon 1 179 tuhatta euroa (1 207 tuhatta euroa vuonna 2009).

Liikevaihtoon on kirjattu toimitilojen vuokrauksesta, palveluista ja yrityskehityspalveluista saadut tuotot. Liikevaihdosta on oikaistu välilliset verot, myynnin oikaisuerät ja valuuttamääräisen myynnin kurssierot.

Esittämismuutetta, 1 000 eur

Konsernin vuokrattava pinta-ala oli vuoden lopussa yhteensä 527 800 kerrosneliometriä (453 600 kerrosneliometriä 31.12.2009).

Konsernin taloudellinen vuokrausaste vuoden lopussa oli 94,4 % (94,4%).

Konsernin vuokrasopimuskanta oli vuoden lopussa 135,3 milj. euroa (118,3 milj.euroa).

	2010	2009
Liiketoiminnan muut tuotot	1 565	2 426

Liiketoiminnan muihin tuottoihin on kirjattu erilaisiin kehittämissuunnitelmiin saadut toiminta-avustukset. Kehittämissuunnitelmiin kohdistuvat kulut ovat liiketoiminnan muissa kuluissa ja henkilöstökuluissa.

3. TYÖSUHDE-ETUUKSISTA AIHEUTUVAT KULUT

Palkat ja palkkiot	7 077	7 383
Eläkekulut, maksupohjaiset järjestelyt	1 076	1 292
Myönnetty osakeoptiot	664	653
Muut henkilösivukulut	319	464
Työsuhde-etuuksista aiheutuvat kulut yhteensä	9 136	9 792
Konsernin palveluksessa oli keskimäärin, henkilöä	135	152

Johdon työsuhde-etuudet esitetään liitetietojen kohdassa 24.

4. POISTOT

Poistot hyödykeryhmittäin		
Aineettomat hyödykkeet	483	158
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet:		
Koneet ja kalusto	648	362
Poistot yhteensä	1 132	520

5. LIIKETOIMINNAN MUUT KULUT

Toimitilakulut	18 882	18 177
Palvelukulut	6 885	6 980
Muut liiketoiminnan kulut	6 440	3 911
Liiketoiminnan muut kulut yhteensä	32 207	29 069

Muut liiketoiminnan kulut sisältävät tilintarkastajalle maksettua palkkioita seuraavasti:

Tilintarkastus	24	31
Todistukset ja lausunnot	5	4
Muut palvelut	153	61
Tilintarkastajan palkkiot yhteensä	181	97

Esittämismuutetta, 1 000 eur

	2010	2009
6. RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT		
Rahoitustuotot		
Osinkotuotot myytävissä olevista sijoituksista	8	7
Luovutusvoitot myytävissä olevista sijoituksista		0
Korkotuotot rahoitusleasingsaamisista	209	459
Muut korkotuotot	223	146
Valuuttakurssivoitot		161
Yhteensä	440	772
Rahoituskulut		
Arvon alentumiset myytävissä olevista sijoituksista		-13
Korkokulut yritystodistuksista	-192	-52
Muut korkokulut	-8 036	-10 226
Johdannaisten käyvän arvon muutokset	-261	-1 711
Valuuttakurssitappiot	-101	
Muut rahoituskulut	-1 251	-539
Yhteensä	-9 840	-12 540
Valuuttakurssivoitot ja -tappiot ovat syntyneet ruplamääräisten liiketapahtumien muuntamisesta euroiksi.		
Konsernin tämänhetkiset koron- ja valuutanvaihtosopimukset eivät täytä suojauslaskennan edellytyksiä, joten positiiviset ja negatiiviset käyvän arvon muutokset on kirjattu tulospaikutteisesti.		
Muut laajan tuloksen erät		
Rahoitusinstrumentteihin liittyvät muihin laajan tuloksen eriin liittyvät erät		
Myytävissä olevat rahoitusvarat	24	79
Yhteensä	24	79

Myytävissä olevat rahoitusvarat on arvostettu käypään arvoon ja luokitteluun ei ole tullut muutoksia tilikauden aikana.

Esittämismuutetta, 1 000 eur

	2010	2009
7. TULOVEROT		
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verot	-5 254	-4 483
Laskennallisten verojen muutos	-4 872	6 432
Verokulu tuloslaskelmassa	-10 127	1 949
Tuloverojen täsmäytyslaskelma		
Tulos ennen veroja	33 587	-9 446
Verot laskettuna emoyhtiön tilinpäätöspäivän verokannalla 26 %	-8 733	2 456
Verotuksessa vähennyskeltvottomat kulut	-778	-233
Verovapaat tulot	10	3
Ulkomaisten tytäryhtiöiden poikkeavien verokantojen vaikutukset *)	-564	-398
Verokannan muutoksen vaikutus tilikauden alun laskennallisiin veroihin		109
Tilikauden tappioista kirjaamaton vero	-57	-84
Aikaisempien tilikausien verot	-33	116
Muut	29	-20
Verokulu tuloslaskelmassa	-10 127	1 949
Muihin laajan tuloksen eriin liittyvät verot		
Myytävissä olevat rahoitusvarat	24	79
Verovaikeus	-6	-21
Tilikauden muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen	18	59
*) Ulkomaisten tytäryhtiöiden verokannat		
Venäjän verokanta	20 %	20 %
Viron verokanta	0 %	

8. OSAKEKOHTAINEN TULOS

Emoyrityksen omistajille kuuluva tilikauden voitto	23 254	-7 443
Osakekohtainen tulos, laimentamaton	0,38	-0,13
Osakekohtainen tulos, laimennusvaikutuksella oikaistu	0,38	-0,13
Osakemäärä, laimentamaton	61 040 730	57 345 341
Osakemäärä, laimennusvaikutuksella oikaistu	61 186 677	57 345 341

Esittämismuuttoa, 1 000 eur

	2010	2009
9. AINEETTOMAT HYÖDYKKEET		
Aineettomat hyödykkeet		
Hankintameno 1.1.	4 013	3 069
Lisäykset	1 719	944
Lisäykset yritysten yhteenliittymistä	8	
Hankintameno 31.12.	5 740	4 013
Kertyneet poistot 1.1.	-1 208	-1 050
Tilikauden poisto	-483	-158
Aineettomat hyödykkeet 31.12.	4 049	2 805
Kirjanpitoarvo 1.1.	2 805	2 019
Kirjanpitoarvo 31.12.	4 049	2 805
10. Sijoituskiinteistöt		
Muutokset sijoituskiinteistöjen käyvissä arvoissa		
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo 1.1.	596 729	594 022
Tilikaudella myytyjen sijoituskiinteistöjen käypä arvo	-1 694	
Sijoituskiinteistöt yritysten yhteenliittymistä	76 303	
Siirrot keskeneräisistä hankinnoista	37 544	28 613
Käyvän arvon muutos	18 790	-25 907
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo 31.12.	727 672	596 729
Sijoituskiinteistöjen arvonmuutokset		
Käyvän arvon muutos ilman nettotuot-tovaatimuksissa tapahtunutta muutosta	17 506	2 912
Nettotuottovaatimusten muutoksesta aiheu-tuva muutos	1 283	-28 818
Käyvän arvon muutos	18 790	-25 907
Muutokset sijoituskiinteistöjen hankintamen-oissa tilikaudella	-8 786	-5 184
Käyvän arvon muutos keskeneräisistä hankinnoista	-7 261	-6 040
Sijoituskiinteistöjen arvonmuutoksen tulosvaikutus	2 743	-37 130
Sijoituskiinteistöjen nettovuokratuotto		
Vuokratuotot	62 234	60 565
Välittömät kulut konsernin omistamista kiinteistöistä	-17 148	-18 371
Nettovuokratuotto	45 086	42 194

Nettovuokratuoton lukuihin ei sisälly kesken vuotta käyttöönotettuja ja hankittuja kiinteistöjä.

Esittämismuuttoa, 1 000 eur

	2010	2009
11. AINEELLISET KÄYTTÖOMAISUUSHYÖDYKKEET		
Koneet ja kalusto		
Alkuperäinen hankintameno	6 126	6 021
Kertyneet poistot	-4 231	-3 869
Kirjanpitoarvo 1.1.	1 895	2 152
Lisäykset	2 358	121
Lisäykset yritysten yhteenliittymistä	61	
Vähennykset	-10	-16
Tilikauden poisto	-648	-362
Koneet ja kalusto 31.12.	3 654	1 895
Kirjanpitoarvo 1.1.	1 895	2 152
Kirjanpitoarvo 31.12.	3 654	1 895
Muut aineelliset hyödykkeet		
Hankintameno 1.1.	57	57
Lisäykset	229	
Muut aineelliset hyödykkeet 31.12.	285	57
Kirjanpitoarvo 1.1.	57	57
Kirjanpitoarvo 31.12.	285	57
12. ENNAKKOMAKSUT JA KESKENERÄISET HANKINNAT		
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat		
Keskeneräiset hankinnat 1.1.	60 840	35 730
Lisäykset/vähennykset	45 082	59 763
Lisäykset yritysten yhteenliittymistä	117	
Käyvän arvon muutos	-7 261	-6 040
Siirrot sijoituskiinteistöihin	-37 544	-28 613
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat 31.12.	61 235	60 840
13. OSUUDET OSAKKUUSYRITYKSISSÄ		
Osuudet osakkuusyrityksissä 1.1.	16 983	16 976
Vähennykset	-4 183	
Siirrot erien välillä	-7 190	
Konsernin osuus tilikauden voitosta /tappiosta	-27	7
Osuudet osakkuusyrityksissä 31.12.	5 584	16 983

Esittämisvaluutta, 1 000 eur

Osuudet osakkuusyrityksissä

	Osuus, %	Alkuperäinen hankinta- meno	Kon- sernin osuus kert.voi- tovar.	Yhteensä
Technocenter Kempele Oy, 501 kpl, Kempele	48,5	588	335	923
Kiinteistö Oy Biotecknia, 31 121kpl, Kuopio	28,5	4 574	0	4 574
Iin Micropolis Oy, 500 kpl, Ii	25,7	84	-84	0
Otaniemen kehitys Oy, 35 kpl, Espoo	35,0	35	-0	35
Jyväskylä Innovation Oy, 1 200 kpl, Jyväskylä	24,0	12	3	15
Kuopio Innovation Oy, 24 kpl, Kuopio	24,0	37	0	37
Lappeenranta Innovation Oy, 1 000 kpl, Lappeenranta	20,0	10	-10	0
Yhteensä		5 341	243	5 584

Osakkuusyritysten osakkeiden käypä arvo ei poikkea olennaisesti kirjanpitoarvosta.

Technopolis Oyj on kirjannut osuudestaan osakkuusyritysten tuloksista kertyneitä tappioita vain osakkeiden hankintamenoon asti. Lappeenranta Innovation Oy:n osalta 19 tuhatta euroa (13 tuhatta euroa) on jätetty kirjaamatta.

Vuonna 2010 tapahtuneen lisähankinnan myötä Kiinteistö Oy Hermiasta tuli konsernin tytäryritys.

Tiedot osakkuusyrityksistä

	Varat	Velat	Liike- vaihto	Tilikauden tulos
2010				
Technocenter Kempele Oy	2 530	149	346	-60
Kiinteistö Oy Biotecknia	12 064	125	728	0
Iin Micropolis Oy	419	408	309	14
Otaniemen kehitys Oy	198	97	547	2
Jyväskylä Innovation Oy	1 064	992	2 632	11
Kuopio Innovation Oy	992	916	2 450	1
Lappeenranta Innovation Oy	1 529	1 623	1 704	-29
Yhteensä	18 795	4 311	8 715	-61

2009

Kiinteistö Oy Hermia	8 112	161	888	-0
Technocenter Kempele Oy	2 731	263	355	4
Kiinteistö Oy Biotecknia	11 986	77	682	-453
Iin Micropolis Oy	406	410	238	29
Otaniemen kehitys Oy	253	155	605	-1
Jyväskylä Innovation Oy	963	902	3 305	10
Kuopio Innovation Oy	868	793	2 231	-1
Lappeenranta Innovation Oy	1 318	1 382	346	-5
Yhteensä	26 637	4 144	8 648	-418

Esittämisvaluutta, 1 000 eur

	2010	2009
14. MYYTÄVISSÄ OLEVAT RAHOITUSVARAT		
Myytävissä olevat rahoitusvarat yhteensä		
1.1.	5 704	5 649
Lisäykset	8	17
Vähennykset	-11	-28
Käypään arvoon kirjattujen varojen käyvän arvon muutos	24	79
Arvonlennukset	-2	-13
Myytävissä olevat rahoitusvarat 31.12.	5 723	5 704
Myytävissä olevat noteeratut rahoitusvarat	1 051	1 029
Myytävissä olevat ei-noteeratut rahoitusvarat, arvostettu hankintameno	1 745	1 748
Myytävissä olevat ei-noteeratut rahoitusvarat, arvostettu käypään arvoon	2 927	2 927
Myytävissä olevat rahoitusvarat 31.12.	5 723	5 704
Käyvän arvon rahasto		
Käyvän arvon rahasto 1.1.	102	43
Käypään arvoon kirjattujen varojen käyvän arvon muutos	24	79
Laskennalliset verot	-6	-21
Käyvän arvon rahasto 31.12.	120	102

Käyvän arvon rahastoon kirjataan myytävissä olevien rahoitusvarojen käyvän arvon muutokset verovaikutuksella vähennettynä. Kun tällainen omaisuuserä myydään, kertyneet käyvän arvon muutokset kirjataan omasta pääomasta tulokseen.

	2010	2009
15. LASKENNALLISET VEROT		

Laskennalliset verovelat		
Sijoituskiinteistöt	39 134	30 441
Muut väliaikaiset erot	2 303	2 183
Laskennalliset verovelat yhteensä	41 436	32 624
Laskennalliset verosaamiset		
Sijoituskiinteistöt	3 265	2 154
Käyttämättömät verotuksessa vahvistetut tappiot	673	311
Muut väliaikaiset erot	477	347
Laskennalliset verosaamiset yhteensä	4 414	2 812

Konsernitilinpäätökseen ei ole kirjattu laskennallista verosaamista sellaisista väliaikaisista eroista ja vahvistetuista tappioista, joiden hyödyntämistä tulevaisuudessa ei pidetä todennäköisenä. Tällaisia väliaikaisia eroja oli vuonna 2010 0,01 milj. euroa (vuonna 2009 0,3 milj. euroa).

Suoraan omaan pääomaan kirjattuihin eriin liittyvät tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verot ja laskennalliset verot on kirjattu suoraan omaan pääomaan.

	2010	2009
16. LYHYTAIKAISET SAAMISET		

Myyntisaamiset	3 270	2 146
Myyntisaamiset osakkuusyrityksiltä	23	11
Lainasaamiset	93	94
Lainasaamiset osakkuusyrityksiltä	70	
Siirtosaamiset	3 117	4 480
Rahoitusleasingsaamiset, eritelty kohdassa 17		1 150
Muut saamiset	2 193	2 887
Tuloverosaamiset		55
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	8 766	10 823
Myytavissä olevat sijoitukset		
Muut arvopaperit, noteeratut		3
Myytavissä olevat sijoitukset yhteensä		3
Myyntisaamisten erääntyminen		
Ei erääntyneet	1 943	1 452
alle 30 päivää	838	447
30 - 60 päivää	171	106
61 - 90 päivää	82	62
91 - 120 päivää	28	45
yli 120 päivää	231	45
Yhteensä	3 294	2 157

	2010	2009
17. RAHOITUSLEASINGSAAMISET		

Konsernitilinpäätökseen kirjatut rahoitusleasingsopimukset olivat vertailuvuonna vuokralle annettuja kiinteistövuokrasopimuksia. Aiempina vuosina esitetyt rahoitusleasingsopimukset ovat tilikauden aikana päättyneet eikä konsernilla ole niistä enää rahoitusleasingsaamia 31.12.2010.

Pitkäaikaiset rahoitusleasingsaamiset		2 921
Lyhytaikaiset rahoitusleasingsaamiset		1 150
Rahoitusleasingsaamiset yhteensä		4 071

Vuokralle annetut kiinteistöjen rahoitusleasingsopimukset		
Rahoitusleasingsaamisten erääntymisajat		
Vuoden kuluessa		1 492
Yli vuoden, enintään viiden vuoden kuluessa		2 943
Yli viiden vuoden kuluttua		1 465
Bruttosijoitus rahoitusleasingsopimuksiin		5 899

Vähimmäisvuokrasaamisten nykyarvo		
Vuoden kuluessa		1 150
Yli vuoden, enintään viiden vuoden kuluessa		2 238
Yli viiden vuoden kuluttua		683
Vähimmäisvuokrien nykyarvo yhteensä		4 071
Kertymätön rahoitustuotto		1 829
Bruttosijoitus vuokralle annettujen kiinteistöjen rahoitusleasingsopimuksiin		5 899

	2010	2009
18. RAHAVARAT		

Käteinen raha ja pankkitili	4 485	4 519
Rahavarat yhteensä	4 485	4 519

Esittämismuuttoa, 1 000 eur

19. OMA PÄÄOMA**Osakepääoma**

Technopolis Oy:llä on yksi osakesarja. Yhtiön osakepääoma oli 96 913 626 euroa. Se jakautui 63 385 044 osakkeeseen. Tilikaudenaikaiset muutokset osakepääomassa on esitetty seuraavassa osiossa. Kukin osake oikeuttaa yhteen ääneen yhtiökokouksessa.

Rahastot*Ylikurssirahasto*

Niissä tapauksissa, joissa optio-oikeuksista ja osakeanneista on päätetty vanhan osakeyhtiölain (29.9.1978/734) aikana, niihin perustuvista osakemerkinnöistä saadut rahasuoritukset on kirjattu osakepääomaan ja ylikurssirahastoon järjestelyn ehtojen mukaisesti, transaktiokuluilla vähennettynä.

Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto

Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto sisältää muut oman pääoman sijoitukset ja osakkeiden merkinnän siltä osin, kun ei sitä ei nimenomaisen päätöksen mukaan merkitä osakepääomaan.

Käyvän arvon rahasto

Käyvän arvon rahastoon kirjataan myytävissä olevien rahoitusvarojen käyvän arvon muutokset verovaikutuksella vähennettynä. Kun tällainen omaisuus ei myydään, kertyneet käyvän arvon muutokset kirjataan omasta pääomasta tulokseen.

Esittämismuuttoa, 1 000 eur

	Osak- keiden määrä, kpl	Osake- pääoma	Rahastot	Kertyneet voittovarot	Määräys- vallatt. omistajien osuus	Yhteensä
Oma pääoma 31.12.2008	57 345 341	96 914	82 371	96 158	262	275 704
Osingonjako				-6 881		-6 881
Hankitut omat osakkeet			65	-64		1
Osakesidonnainen palkitseminen				653		653
Tilikauden laaja tulos			59	-7 443	-54	-7 439
Muut muutokset					-195	-195
Oma pääoma 31.12.2009	57 345 341	96 914	82 494	82 422	13	261 843
Osingonjako				-8 602		-8 602
Emissiovoitto	6 039 703		20 193			20 193
Hankitut omat osakkeet			65	-71		-6
Osakesidonnainen palkitseminen				664		664
Tilikauden laaja tulos			18	23 254	206	23 479
Muut muutokset					10 031	10 031
Oma pääoma 31.12.2010	63 385 044	96 914	102 770	97 668	10 250	307 602
						2009
Konsernin oman pääoman jakautuminen						
Sidottu oma pääoma						
Osakepääoma						96 914
Ylikurssirahasto						18 551
Käyvän arvon rahasto						120
Sidottu oma pääoma 31.12.						115 584
Vapaa oma pääoma						
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto						84 100
Osakesidonnainen palkitseminen						664
Edellisten tilikausien voitto						73 750
Tilikauden tulos						23 254
Vapaa oma pääoma 31.12.						181 768
Emoyhtiön jakokelpoinen vapaa oma pääoma						
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto						85 370
Emoyhtiön edellisten tilikausien voitto						11 531
Jaetut osingot						-8 602
Omien osakkeiden hankinta						-65
Emoyhtiön tilikauden tulos						10 963
Emoyhtiön jakokelpoinen vapaa oma pääoma 31.12.						99 197

Esittämismuutetta, 1 000 eur

	2010	2009
20. VELAT		
Pitkäaikaiset korolliset velat		
Pankkilainat	373 568	323 786
Pitkäaikaiset rahoitusleasingvelat	36 348	36 885
Pitkäaikaiset korolliset velat yhteensä	409 916	360 671
Lyhytaikaiset korolliset velat		
Pitkäaikaisten lainojen lyhennykset	34 132	26 783
Yritystodistukset	11 979	
Muut lyhytaikaiset korolliset velat	9	6
Lyhytaikaiset rahoitusleasingvelat	1 832	1 242
Lyhytaikaiset korolliset velat yhteensä	47 951	28 031
Korolliset velat		
Kiinteäkorkoiset	148 368	95 568
Vaihtuvakorkoiset	309 500	293 134
Korolliset velat	457 868	388 702
Korollisten velkojen käypä arvo	460 791	393 608
Korolliset velat (eivät sisällä rahoitusleasingvelkoja) ovat kaikki euromääräisiä ja ne erääntyvät seuraavasti:		
2010		26 777
2011	46 111	37 234
2012	48 712	36 311
2013	43 363	34 980
2014	52 005	41 435
2015	83 740	
Myöhemmin	145 758	173 831
Yhteensä	419 688	350 568
Korollisten velkojen efektiivisten korkokantojen painotetut keskiarvot, %		
Pankkilainat	2,17	2,17
Pankkilainat ml. koron- ja valuutanvaihtosopimukset	2,49	2,18
Rahoitusleasingvelat	1,89	1,71
Yritystodistukset	1,77	
Pitkäaikaiset korottomat velat		
Laskennalliset verovelat	41 436	32 624
Muut velat	1 299	1 255
Pitkäaikaiset korottomat velat yhteensä	42 736	33 879

Esittämismuutetta, 1 000 eur

	2010	2009
Lyhytaikaiset korottomat velat		
Saadut ennakot	4 348	3 699
Ostovelat	6 186	7 475
Siirtovelat	5 512	6 273
Johdannaiset	1 272	994
Muut velat	1 400	794
Tuloverovelka	688	2 432
Lyhytaikaiset korottomat velat yhteensä	19 406	21 667

	31.12.2010		31.12.2009	
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset	Nimellis-arvo	Käypä arvo	Nimellis-arvo	Käypä arvo
Koronvaihtosopimukset 2008 (kiinteä korko 1 vuotta)			2 742	-40
Koronvaihtosopimukset 2009 (kiinteä korko 6 kuukautta)			30 000	-94
Koronvaihtosopimukset 2009 (kiinteä korko 1 vuotta)			30 000	-318
Koronvaihtosopimukset 2009 (kiinteä korko 4 vuotta)	43 333	-1 007	45 000	-542
Koronvaihtosopimukset 2010 (kiinteä korko 6 kuukautta)	23 333	-80		
Koronvaihtosopimukset 2010 (kiinteä korko 2 vuotta)	221	-9		
Koronvaihtosopimukset 2010 (kiinteä korko 3 vuotta)	25 000	-61		
Koronvaihtosopimukset 2010 (kiinteä korko 5 vuotta)	45 000	-115		
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset yhteensä	136 888	-1 272	107 742	-994

	2010	2009
Pitkäaikaiset rahoitusleasingvelat	36 348	36 885
Lyhytaikaiset rahoitusleasingvelat	1 832	1 242
Rahoitusleasingvelat yhteensä	38 180	38 127

Leasingvelat vuokralle otetuista sijoituskiinteistöistä	
Vähimmäisvuokrien kokonaismäärä	
Vuoden kuluessa	2 596
Yli vuoden, enintään viiden vuoden kuluessa	9 502
Yli viiden vuoden kuluttua	32 589
Yhteensä	44 687

Esittämismuuttoa, 1 000 eur

	2010	2009
Vähimmäisvuokrien nykyarvo		
Vuoden kuluessa	1 833	1 242
Yli vuoden, enintään viiden vuoden kuluessa	6 718	5 763
Yli viiden vuoden kuluttua	29 630	31 122
Vähimmäisvuokrien nykyarvo yhteensä	38 180	38 127
Tulevaisuudessa kertyvät rahoituskulut yhteensä	6 506	6 311
Rahoitusleasingvelan kokonaismäärä vuokralle otetuista sijoituskiinteistöistä	44 687	44 438
Rahoitusleasingsoimimuksella vuokrattujen sijoituskiinteistöjen kirjanpitoarvo 31.12.	55 791	56 007

Technopolis-konserni on vuokrannut rahoitusleasingsoimimuksilla sijoituskiinteistöjä. Pääosa soimimuksista sisältää osto-option. Indeksien ja soimimusaikojen osalta soimimusehdot vaihtelevat.

21. RISKIEN HALLINTA

I) Rahoitusriskien hallinta

Rahoitusriskien hallinnalla konserni pyrkii turvaamaan tehokkaan ja kilpailukykyisen rahoituksen toiminnalleen sekä vähentämään rahoitusmarkkinoiden liikkeiden negatiivisia vaikutuksia liiketoimintaansa. Rahoitusriskien hallitsemiseksi konserni käyttää laajaa rahoittajapiiriä, monipuolista rahoitusinstrumenttien valikoimaa ja ylläpitää korkeaa vakavaraisuutta. Jälleenrahoitusriskien hallinnan tavoitteena on varmistaa, että konsernin lainasalkku on riittävän hajautettu lainojen takaisinmaksuaitakaulun ja rahoitusinstrumenttien osalta. Technopolis käyttää johdannaisinstrumentteja ainoastaan taseessa olevien rahoitusriskien alentamiseen tai poistamiseen. Rahoitusmarkkinoiden epävakauden pitkittyminen voi vaikuttaa kasvu- ja jälleenrahoituksen saatavuuteen sekä marginaaleihin tulevaisuudessa.

Korkoriski

Technopoliksen keskeisin rahoitusriski on lainasalkkuun kohdistuva korkoriski. Yhtiöllä on hallituksen vahvistama korkoriskipolitiikka. Korkoriskien hallinnan tavoitteena on alentaa markkinakorkojen heilahtelujen negatiivista vaikutusta yhtiön tulokseen, rahoitusasemaan ja kassavirtaan. Tarvittaessa yhtiö käyttää korkotermini-, koronvaihto- ja korko-optiosoimimuksia korkoriskiltä suojautumiseen. Yhtiön korkoriskipolitiikan tavoitteena on myös hajauttaa lainasoimimusten korkoriski eri maturiteeteille kulloinkin vallitsevan markkinatilanteen ja yhtiössä luodun korkonäkemyksen pohjalta.

Yhtiön lainajärjestelyihin sisältyy tavanomaisia vakuuksia ja kovenanteja. Yhtiö käyttää lainajärjestelyissä vakuuksia ja yhtiön lainajärjestelyihin liittyy tavanomaisia panttauskieltoja. 31.12.2010 konsernilla oli korollisia lainoja rahoituslaitoksilta 457,9 milj. euroa, joista 185,5 milj. euroon sisältyy omavaraisuusasteeseen, lainanhoitokyvyn tai luototusasteeseen liittyviä kovenanteja. Lainanhoitokyvyn ja luototusasteen kovenanti sisältyy Technopolis Ülemisten (omistus 51 %) 41,4 milj. euron lainoitukseen. Omavaraisuusasteeseen liittyviä kovenanteja sisältyy 144,1 milj. euroon lainoja. Omavaraisuusasteen heikentyminen voi johtaa näissä luotoissa korkeampaan korkomarginaalitasoon tai ennenaikaiseen takaisinmaksuun. Mahdolliset marginaalimuutokset tulevat voimaan kunkin lainan soimimusehtojen mukaan. Lainoihin liittyvistä kovenanteista on annettu tarkempaa tietoa hallituksen toimintakertomuksen kohdassa "Rahoitus".

Esittämismuuttoa, 1 000 eur

Technopoliksen vuoden 2010 lopun lainasalkun korkoherkkyyttä kuvaa se, että rahamarkkinakorkojen nousu yhdellä prosenttiyksiköllä nostaisi korkokustannuksia vuositasona 2,3 milj. euroa (vuonna 2009 2,3 milj. euroa). Lainoihin liittyvän korkoriskien johdosta korkoperusteet on hajautettu. Korollisista veloista 31.12.2010 oli 67,5 % sidottu 3-12 kk euribor -korkoon. Korollisista veloista 32,5 oli kiinteäkorkoisia 13-60 kuukauden ajalle. Korollisten velkojen jäljellä oleva pääomilla painotettu laina-aika oli 8,8 vuotta.

Valuuttakurssiriski

Yhtiön toiminnan laajennuttua euroalueen ulkopuolelle yhtiö altistuu valuuttakurssimuutoksista aiheutuvalle riskille. Valuuttariskien hallinnan tavoitteena on vähentää valuuttakurssimuutosten aiheuttamaa epävarmuutta kassavirroissa, tuloksessa ja taseessa. 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. Mikäli yhtiö tulevaisuudessa jatkaa laajentumistaan euroalueen ulkopuolelle, se altistuu myös näiden uusien maiden osalta valuuttakurssiriskeille.

Pietarin tytäryhtiöllä ei ole enää emoyhtiön myöntämää ruplamääräistä lainaa (vuonna 2009 2,3 milj. euroa). Pietarin yhtiöön on 31.12.2010 mennessä sitoutunut varoja 47,9 milj. euroa.

Luottoriski

Technopolis-konsernissa luottoriskien hallinta keskittyy asiakasriskien hallintaan. Asiakkaiden luottokelpoisuutta arvioidaan ennen vuokrasoimimuksen allekirjoitusta ja uusiin vuokrasoimimuksiin liitetään yleensä vakuudet.

Konsernilla ei ole sellaisia saamisia, joiden kertyminen olisi epävarmaa. Erääntyneiden myyntisaamisten määrä on pieni ja niitä seurataan säännöllisesti. Tilikauden aikana tulosvaikutteisesti kirjattujen luottotappioiden määrä on 198 tuhatta euroa (2009 122 tuhatta euroa). Konsernin luottoriskien enimmäismäärä vastaa rahoitusvarojen kirjanpitoarvoa tilikauden lopussa.

Maksuvalmuisriski ja vastapuoliriski

Konsernin johto arvioi ja seuraa jatkuvasti liiketoiminnan vaatiman rahoituksen määrää, jotta konsernilla olisi tarpeeksi likvidejä varoja toiminnan rahoittamiseksi ja erääntyvien lainojen takaisinmaksuun. Rahoituksen vastapuoliriskiä aiheutuu siitä, että rahoitustapahtuman soimimuseapuoli ei välttämättä pysty täyttämään soimimusevelvoitteitaan. Maksuvalmuis- ja vastapuoliriskien hallitsemiseksi Technopolis käyttää laajaa rahoittajapiiriä ja pitää yllä korkeaa vakavaraisuutta. Konsernin pitkäaikainen rahoitus on järjestetty useiden kotimaisten ja ulkomaisten rahoituslaitosten kanssa ja lainat on hajautettu sekä soimimuseellisesti että maturiteetillaan. Lisäksi konsernilla on voimassaolevat yritystodistusohjelmat kolmen kotimaisen rahoituslaitoksen kanssa. Lyhytaikaiseen rahoitustarpeeseen konsernilla on myös luottolimiittejä. Maksuvalmuisriskistä on annettu tarkempaa tietoa hallituksen toimintakertomuksen kohdissa "Rahoitus" ja "Arvio toiminnan riskeistä ja epävarmuustekijöistä".

Esittämisvaluutta, 1 000 eur

Rahoitusvelkojen lyhennysten ja rahoituskulujen erääntyminen

2010	Sopimukseen perustuva kassavirta				Kirjanpitoarvo
	alle vuosi	1-5 vuotta	yli 5 vuotta	Yhteensä	
Pankkilainat	50 562	273 575	166 183	490 320	407 700
Yritystodistukset	12 000			12 000	11 979
Rahoitusleasingvelat	2 596	9 095	32 996	44 687	38 180
Johdannaiset	533	739		1 272	1 272
Ostovelat	6 186			6 186	6 186
Muut velat	11 957	1 299		13 256	13 256
Yhteensä	83 834	284 707	199 179	567 720	478 573

2009	Sopimukseen perustuva kassavirta				Kirjanpitoarvo
	alle vuosi	1-5 vuotta	yli 5 vuotta	Yhteensä	
Pankkilainat	33 690	169 925	185 230	388 846	350 568
Rahoitusleasingvelat	1 888	7 860	34 690	44 438	38 127
Johdannaiset	607	387		994	994
Ostovelat	7 475			7 475	7 475
Muut velat	13 712	746		14 458	14 458
Yhteensä	57 372	178 919	219 921	456 211	411 623

Esittämisvaluutta, 1 000 eur

Rahoitusvarojen ja -velkojen on jakautuminen

Alla olevassa taulukossa rahoitusvarat ja -velat on jaettu IAS 39:n mukaisiin ryhmiin, joiden perusteella rahoitusvarat ja -velat arvostetaan.

2010	Liite- tieto	Lainat ja muut saa- miset	Käypään arvoon tulosvai- kutteisesti kirjattavat rahoitus- varat ja -velat	Myytä- vissä olevat ra- hoitus- varat	Jakso- tettuun hankin- tame- noon arvos- tetut rahoi- tusvelat	Rahoi- tusvarat/ -velat yhteensä	Käypä arvo
Pitkäaikaiset rahoitusvarat							
Myytävissä olevat sijoitukset	14			5 723		5 723	5 723
Pitkäaikaiset muut saamiset		1 744				1 744	1 744
Yhteensä		1 744		5 723		7 466	7 466
Lyhytaikaiset varat							
Myyntisaamiset ja muut saamiset		8 766				8 766	8 766
Yhteensä		8 766				8 766	8 766
Pitkäaikaiset velat	20						
Pitkäaikaiset rahoitusleasingvelat					36 348	36 348	36 348
Pitkäaikaiset korolliset velat					373 568	373 568	376 492
Pitkäaikaiset korottomat velat					1 299	1 299	1 299
Yhteensä					411 216	411 216	414 139
Lyhytaikaiset velat	20						
Lyhytaikaiset rahoitusleasingvelat					1 832	1 832	1 832
Muut lyhytaikaiset korolliset velat					46 120	46 120	46 120
Ostovelat ja muut velat					18 718	18 718	18 718
Tuloverovelka					688	688	688
Yhteensä					67 357	67 357	67 357

Esittämisvaluutta, 1 000 eur

2009			Käypään arvoon tulosvai- kutteisesti kirjattavat rahoitus- varat ja -velat	Myytä- vissä olevat ra- hoitus- varat	Jakso- tettuun hankinta- menoon arvos- tetut rahoi- tusvelat	Rahoi- tusvarat/ -velat yhteensä	Käypä arvo
	Liite- tieto	Lainat ja muut saamiset					
Pitkäaikaiset rahoitusvarat							
Myytävissä olevat sijoitukset	14			5 704		5 704	5 704
Pitkäaikaiset rahoitusleasing-saamiset	17	2 921				2 921	2 921
Yhteensä		2 921		5 704		8 625	8 625
Lyhytaikaiset varat	16						
Myytävissä olevat sijoitukset				3		3	3
Lyhytaikaiset rahoitusleasing-saamiset	17	1 150				1 150	1 150
Myyntisaamiset ja muut saamiset		9 673				9 673	9 673
Yhteensä		10 823		3		10 826	10 826
Pitkäaikaiset velat	20						
Pitkäaikaiset rahoitusleasingvelat					36 885	36 885	36 885
Pitkäaikaiset muut korolliset velat					323 786	323 786	328 692
Pitkäaikaiset korottomat velat					1 255	1 255	1 255
Yhteensä					361 925	361 925	366 832
Lyhytaikaiset velat	20						
Lyhytaikaiset rahoitusleasingvelat					1 242	1 242	1 242
Muut lyhytaikaiset korolliset velat					26 789	26 789	26 789
Ostovelat ja muut velat			994		18 241	19 235	19 235
Tuloverovelka					2 432	2 432	2 432
Yhteensä			994		48 704	49 698	49 698

Esittämisvaluutta, 1 000 eur

Käypään arvoon arvostetut rahoitusvarat ja -velat hierarkioittain

	Käyvät arvot raportointikauden lopussa				
	Liitetieto	31.12.2010	Taso 1	Taso 2	Taso 3
Käypään arvoon arvostetut varat					
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat					
Myytävissä olevat rahoitusvarat					
Osakesijoitukset	14	5 723	1 051		4 671
Yhteensä		5 723	1 051		4 671
Käypään arvoon arvostetut velat					
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvelat					
Kaupankäyntijohdannaiset					
Koronvaihtosopimukset	20	1 272		1 272	
Yhteensä		1 272		1 272	

Tasolla 3 oleviin käypään arvoon arvostettavien erien osalta ei ole tapahtunut muutoksia tilikauden aikana. Muiden tasolla 3 esitettyjen erien osalta on tilikauden aikana tapahtunut seuraavanlaisia muutoksia:

	2010
Hankintamenoon arvostetut myytävissä olevat rahoitusvarat tilikauden alussa	1 748
Lisäykset	4
Vähennykset	-7
Tilikauden lopussa	1 745

Hierarkian tason 1 käyvät arvot perustuvat täysin samanlaisten omaisuuserien tai velkojen noteeratuihin (oikaisemattomiin) hintoihin toimivilla markkinoilla. Konserni on käyttänyt näiden instrumenttien käyvän arvon määrittämisessä hintalähteenä pääasiassa Nasdaq OMX Helsingin pörssin kurseja arvonmäärittämispäivänä ja tarkistanut, että saadut hinnat edustavat todellisia ja usein tapahtuvia markkinatransaktiohintoja kyseisille instrumenteille.

Tason 2 instrumenttien käyvät arvot perustuvat merkittävilta osin muihin syöttötietoihin kuin tasoon 1 sisältyviin noteerattuihin hintoihin mutta kuitenkin tietoihin, jotka kyseiselle omaisuuserälle tai velalle ovat todettavissa joko suoraan hintana tai epäsuorasti hinnoista johdettuna. Näiden instrumenttien käyvän arvon määrittämisessä konserni käyttää yleisesti hyväksyttyjä arvostusmalleja, joiden syöttötiedot kuitenkin perustuvat merkittävilta osin todennettaviin markkinatietoihin.

Tason 3 instrumenttien käyvät arvot puolestaan perustuvat omaisuuserää tai velkaa koskeviin syöttötietoihin, jotka eivät perustu todettavissa olevaan markkinatietoon (ei todettavissa olevat syöttötiedot), vaan merkittävilta osin johdon arvioihin ja niiden käyttöön yleisesti hyväksytyissä arvostusmalleissa.

Esittämismuuttoa, 1 000 eur

II) Sijoituskiinteistöihin liittyvä markkinoiden tuottovaatimusriski

Markkinoiden tuottovaatimusten muutokset heijastuvat konsernin sijoituskiinteistöjen käypään arvoon. Tuottovaatimusten noustessa kiinteistöjen käyvät arvot laskevat ja tuottovaatimusten laskiessa kiinteistöjen käyvät arvot nousevat. Sijoituskiinteistöjen arvonmuutos kirjataan omana eräänään laajaan tuloslaskelmaan. Arvonmuutokset vaikuttavat yhtiön liikevoittoon joko alentavasti tai kohottavasti. Tuottovaatimusten muutoksilla ei ole vaikutusta konsernin liikevaihtoon, käyttökatteeseen eikä kasvavirtaan. Koska Technopolis ei käy kauppaa kiinteistöillään, riskiä markkinoiden tuottovaatimuksen muutoksista ei ole suojattu.

Tuottovaatimusten muutos yhdellä prosenttiyksiköllä vaikuttaisi sijoituskiinteistöjen käypään arvoon seuraavasti:

	31.12.2010	Tuottovaatimuksen muutos	
		+1 %	-1 %
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo	727 672	652 225	831 007

III) Riskikeskittymät

Technopoliksen strategiana on tarjota toimintaympäristöjä ja palveluita tietointensiivisille yrityksille, uuden teknologian palveluntarjoajille ja muille innovaatioympäristön toimijoille. Vaikka yhtiö on viime vuosina laajentanut asiakasportfoliotaan strategiansa mukaisesti perinteisestä teknologiateollisuudesta laajemmin tietointensiivisiin yrityksiin ja julkisiin toimijoihin, suuri osa yhtiön asiakkaista toimii edelleen teknologiasektorilla. Siten riippuvuus teknologiasektorin toimijoista on edelleen yhtiölle riski. Liiketoimintariskiä hajauttaa se, että yhtiön asiakaskunta toimii useilla eri huipputekniikan toimialoilla.

Asiakkuuksien osalta riskikeskittymiä vältetään asiakasriskien hallinnalla. 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. Yhdessä asiakkaan osuus liikevaihdosta ei ylitä kuutta prosenttia. Konsernilla on lähes 1300 asiakasta, jotka toimivat useilla eri toimialoilla. Asiakasriskien hallintaan liittyen Technopoliksen vuokrasopimukset sisältävät vuokratavajärjestelyjä.

Yhtiön vuokrasopimukset jakautuvat määräaikaisiin ja toistaiseksi voimassa oleviin vuokrasopimuksiin. Molempia sopimustyyppieä käytetään markkinatilanteesta, kiinteistöistä ja vuokra-asiakkaan toimialasta riippuen. Katsauskauden lopun vuokrasopimuskannasta seuraavan 12 kuukauden aikana irtisanottavissa ja uudelleen neuvoteltavissa olevat toistaiseksi voimassa olevat sopimukset kattavat noin 206 800 (188 200 31.12.2009) neliömetriä, mikä on 43 % (46 %) koko kiinteistökannan jyvitetystä neliömäärästä. Kauden lopussa vuokrasopimusten keskimääräinen voimassaoloaika oli 23 (21) kuukautta. 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.

Esittämismuuttoa, 1 000 eur

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

IV) Pääoman hallinta

Konsernin johto ja hallitus seuraavat säännöllisesti yhtiön pääomarakennetta varmistaakseen liiketoiminnan kannattavuuden ja yhtiön strategian mukaisen kasvun. Pääomarakenteeseen voidaan vaikuttaa esimerkiksi osingonjaon ja osakeantien kautta. Hallitus pyrkii noudattamaan vakaata ja aktiivista osinkopolitiikkaa. Konsernin tavoitteena on pitää oma pääoma sellaisella tasolla, että se mahdollistaa osinkojen maksamisen osakkeenomistajilleen säännöllisesti joka vuosi.

Kiinteistöomaisuuden lisääminen joko rakentamalla tai ostamalla vaatii vieraan ja oman pääoman ehtoista rahoitusta. Optimaalisen pääomarakenteen säilyttäminen on tärkeää, koska rahoituskustannusten muuttuminen ja ulkopuolisen rahoituksen saatavuus vaikuttavat yhtiön liiketoimintaan, tulokseen ja taloudelliseen asemaan.

Konsernin pääomarakennetta seurataan omavaraisuusasteen avulla. Konsernin omavaraisuusaste oli 31.12.2010 37,4 % (37,3 % 31.12.2009). Pitkän aikavälin omavaraisuusastetavoite on vähintään 35 %.

Esittämisvaluutta, 1 000 eur

22. HANKITUT LIKETOIMINNOT

Technopolis Oyj ja tallinnalainen Smart City Group As sekä sen tytäryhtiö Ülemiste City AS allekirjoittivat 7.10.2010 yhteisyrityksen perustamisasiakirjat ja toteuttivat osakekaupan, jonka myötä Technopolis omistaa perustetusta yhtiöstä Technopolis Ülemiste AS 51 %. Smart City Group As omistaa loput 49 % tytäryhtiönsä Ülemiste City AS:n kautta. Technopolis maksoi yhtiön osakkeista 10,04 miljoonaa euroa.

Hankinnasta aiheutui konsernille asiantuntija-, matka-, yms. kuluja 430 tuhatta euroa ja ne on kirjattu laajaan tuloslaskelmaan liiketoiminnan muihin kuluihin.

Technopolis Ülemiste AS:n hankinnasta syntyneet varat ja velat

	Käyvät arvot
<i>Varat</i>	
Aineettomat hyödykkeet ja aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	68
Sijoituskiinteistöt	62 226
Saamiset	572
Rahavarat	54
<i>Varat yhteensä</i>	<i>62 920</i>
<i>Velat</i>	
Pitkäaikaiset velat	41 111
Lyhytaikaiset velat	2 337
<i>Velat yhteensä</i>	<i>43 449</i>
Nettovarallisuus	19 471
Määräysvallattomille omistajille kuuluva osuus (49 %) nettovarallisuudesta	9 541
<i>Konsernille jäävä nettovarallisuus</i>	<i>9 930</i>
Kauppahinnasta maksettu rahana	10 045
<i>Liikearvo</i>	<i>-115</i>
Rahana maksettu kauppahinta	10 045
Hankitun yhtiön rahavarat	54
<i>Rahavirtavaikutus</i>	<i>9 991</i>

Syntyneen yhteisökokonaisuuden liikevaihtoa ja voittoa kaudelta ikään kuin hankinta-ajankohta olisi ollut kauden alussa ei ole esitetty, koska tällä ei ole olennaista merkitystä, sillä hankittu yhtiö perustettiin hankintahetkellä eikä sillä näin ollen ole ollut toimintaa ennen tätä.

Esittämisvaluutta, 1 000 eur

23. ANNETUT VAKUUDET, VASTUUSITOUMUKSET JA MUUT VASTUUT

	2010	2009
Kiinnitykset kiinteistöihin		
Lainat rahoituslaitoksilta	407 699	388 696
Annetut kiinnitykset	351 918	353 918
Maanvuokravastuut		
Annetut kiinnitykset	1 172	1 172
Muut kiinnitysvastuut	925	925
Kiinnitykset yhteensä	354 015	356 015
Pantatut kiinteistöosakkeet		
Pantatut sijoituskiinteistöt	171 522	162 104
Osakkuusyritysten puolesta annetut vakuudet		
Takaukset	505	505
Muut takausvastuut	46 474	12 680

Esittämismuutetta, 1 000 eur

MUUT VASTUUT**Kiinteistöinvestointien arvonnäköarvon tarkistusvastuu**

	5 vuoden tarkistus- kausi	10 vuoden tarkistus- kausi			
	2007	2008	2009	2010	Yhteensä
Kiinteistöinvestointimeno (netto)	4 713	57 433	32 312	38 535	132 993
Kiinteistöinvestoinnin alv	1 037	12 635	7 109	8 588	29 368
Vuotuinen osuus investoinnin alv:sta	207	1 264	711	859	3 041
Vähennetty alv	1 032	12 569	7 076	8 521	29 198
Vuotuinen osuus vähennetyistä alv:sta	206	1 257	708	852	3 023
Jäljellä tarkistuskauteen sisältyviä vuosia	1	7	8	9	
Palautuksen alainen määrä vähennyksestä 31.12.2010	206	8 798	5 661	7 669	22 335
Tarkistusvastuu 31.12.2010					22 335
Tarkistusvastuu 31.12.2009					18 696
Muutos					3 638

Kiinteistöinvestointien tarkistuskausi on vuoden 2007 loppuun asti viisi vuotta ja vuodesta 2008 alkaen 10 vuotta.

	2010	2009
Hankevastuut		
Vakuustalletukset	155	155
Hankevastuut yhteensä	155	155
Leasingvelat kalustevuokrasopimuksista		
Lyhytaikaiset leasingvelat	1 407	925
Pitkäaikaiset leasingvelat	2 378	1 283
Leasingvelat kalustevuokrasopimuksista yhteensä	3 785	2 208

Esittämismuutetta, 1 000 eur

24. LÄHIPIIRITAPAHTUMAT

Konsernin lähipiiriin kuuluu emoyhtiö Technopolis Oyj:n lisäksi tytär- ja osakkuusyrietykset sekä niiden avainhenkilöt.

Osakkeet ja osuudet samaan konserniin kuuluvissa yrityksissä	Osuus, %
Innopoly Oy, 1 414 280 kpl, Espoo	100,00
Kiinteistö Oy Innopoly II, 15 862 kpl, Espoo	100,00
Kiinteistö Oy Finn-Medi 6-7, 12 573 kpl, Tampere	100,00
Kiinteistö Oy Hermia, 12 561 kpl, Tampere	63,89
Kiinteistö Oy Oulun Ydinkeskusta, 12 252 kpl, Oulu	98,77
Kiinteistö Oy Technopolis Microkatu 1, 4 370 kpl, Kuopio	91,33
Kiinteistö Oy Technopolis Viestikatu 1-3, 8 500 kpl, Kuopio	100,00
Oulun Teknoparkki Oy, 122 kpl, Oulu	84,14
Oulun Ydinkeskustan Parkki Oy, 122 kpl, Oulu	62,24
Technopolis Baltic Holding OÜ, Tallinna, Viro	100,00
Technopolis Hitech Oy, 500 kpl, Oulu	100,00
Technopolis St Petersburg LLC, Pietari, Venäjä	100,00
Technopolis Ülemiste AS, 111 929 751 kpl, Tallinna, Viro	51,00
Technopolis Ventures Oy, 15 000 kpl, Espoo	100,00

Tytär-yhtiötä Technopolis Neudorf LLC, Pietari, Venäjä, ei ole sisällytetty konsernitiilinpäätökseen sen toiminnan vähäisyyden vuoksi.

	2010	2009
Osakkuusyrietykset		
Myynti osakkuusyrietyksille	308	449
Saamiset osakkuusyrietyksiltä	93	11

Osakkuusyrietykset ja niiden omistussuhteet on esitetty liitetietojen kohdassa 13. Osakkuusyrietysten kanssa tapahtuneet liiketoimet ovat palveluiden myyntiä ja toimitilavuokrausta.

Emoyhtiön johdon palkat ja työsuhte-etuudet

<i>Toimitusjohtaja</i>		
Silverang Keith	202	205
Yhteensä	202	205

Keith Silverangille on vuonna 2011 maksettu kaudelta 1.1. - 31.12.2010 ansaittuja bonuksia 73 tuhatta euroa.

Esittämisvaluutta, 1 000 eur

	2010	2009
<i>Hallituksen jäsenet</i>		
Huuskonen Pertti, hallituksen puheenjohtaja	339	396
Pennanen Matti, hallituksen varapuheenjohtaja	43	33
Andersen Teija	38	26
Korhonen Pekka	30	
Ritakallio Timo	39	28
Veikkolainen Erkki	38	28
Yhteensä	527	511
<i>Hallituksen aiemmat jäsenet</i>		
Kuutsa Jussi	8	27
Yli-Rajala Juha		2
Yhteensä	8	30

Yhtiökokous 2010 päätti, että Pertti Huuskoselle maksetaan ajalta, joka alkaa vuoden 2010 varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä ja päättyy seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä, palkkio yhtiökokouksen 26.3.2009 päätöksen ja Huuskosen kanssa laaditun palkkiosopimuksen jatkamisesta laaditun sopimuksen mukaan. Huuskosen rahapalkkio on 339 000 euroa vuodessa.

Hallituksen varapuheenjohtajalle maksetaan vuosipalkkiota 30 000 euroa ja muille hallituksen jäsenille 25 000 euroa. Lisäksi hallituksen tai sen valiokuntien kokouksiin osallistumisesta maksetaan kokouspalkkiona 600 euroa kokoukselta. Hallituksen jäsenten matkakulut korvataan yhtiön matkustussäännön mukaisesti.

Hallituksen puheenjohtajaa lukuun ottamatta vuosipalkkioista 50 prosenttia maksetaan markkinoilta hankittavina Technopolis Oyj:n osakkeina. Hallituksen jäsen ei saa luovuttaa vuosipalkkiona saatuja osakkeita ennen kuin hänen jäsenyytensä hallituksessa on päättynyt. Technopolis hankki palkkioita varten omia osakkeita toukokuussa 2010. Kaikki hankitut osakkeet on luovutettu hankintapäivänä hallituksen jäsenille.

Hankitut omat osakkeet	Osakkeiden lkm	Hankintahinta
Myönnetty osakkeet	18 813	-65
Hankitut ja luovutetut osakkeet	18 813	71
Omia osakkeita 31.12.2010	-	

Toimitusjohtajan eläkeikä ja eläke määräytyvät yleisten säädösten mukaan. Toimitusjohtajan irtisanomisaika on 6 kuukautta ja päättymiskorvaus 6 kuukautta irtisanomisajan kuukausikorvausten lisäksi.

Avainhenkilöiden vapaaehtoisissa eläkejärjestelyissä konsernin oikeudellinen ja tosiasiallinen velvoite rajoittuu määrään, jonka se suorittaa työsuhteen jälkeisiä etuuksia koskevaan järjestelyyn. Avainhenkilöiden vapaaehtoisia eläkemaksuja on maksettu tilikaudella 4 tuhatta euroa (3 tuhatta euroa vuonna 2009).

Optio-ohjelmien ehdot on esitetty liitetietojen kohdassa 25.

Esittämisvaluutta, 1 000 eur

25. OSAKEPERUSTEISET MAKSUT

Optio-ohjelma 2005

Varsinainen yhtiökokous päätti 22.3.2005 optio-ohjelmasta ja optio-oikeuksien antamisesta avainhenkilöille. Optio-oikeuksia jaettiin 1 208 000 kappaletta ja ne on tarkoitettu osaksi avainhenkilöiden kannustus- ja sitouttamisjärjestelmää.

Liikkeeseenlaskuvaiheessa kaikki optio-oikeudet 2005B ja 2005C sekä ne optio-oikeudet 2005A, joita ei jaettu avainhenkilöille, annettiin Technopolis Hitech Oy:lle, joka voi Technopoliksen hallituksen päätöksellä jakaa optio-oikeuksia Technopolis-konsernin nykyisille tai rekrytoitaville avainhenkilöille. Varsinainen yhtiökokous päätti 29.3.2007 mitätöidä yhtiökokouksen 22.3.2005 liikkeeseenlaskemat 436 000 optio-oikeutta 2005C.

Osakkeen merkintähinta on optio-oikeudella 2005A Technopoliksen osakkeen vaihdolla painotettu keskikurssi Helsingin Pörssissä 1.4. - 30.4.2005 lisättynä 10 prosentilla ja optio-oikeudella 2005B Technopoliksen osakkeen vaihdolla painotettu keskikurssi Helsingin Pörssissä 1.4. - 30.4.2006 lisättynä 10 prosentilla. Optio-oikeuksilla merkittävien osakkeiden merkintähintoja alennetaan merkintähinnan määräytymisjakson päättymisen jälkeen ja ennen osakemerkintää päätettävien osinkojen määrällä kunkin osingonjaon täsmäytyspäivänä. Osakkeiden merkintäaika on optio-oikeuksilla 2005A 1.6.2007 - 30.4.2010 ja optio-oikeuksilla 2005B 1.6.2008 - 30.4.2010. 30.4.2010 mennessä 325 700 2005A optio-oikeudella merkittiin 339 703 osaketta merkintähinnalla 3,266 euroa.

Alkuperäisten ehtojen mukaan kukin optio-oikeus oikeutti merkitsemään yhden (1) Technopoliksen osakkeen. Päättyessään merkintäetuoikeusannista 27.4.2008 Technopoliksen hallitus muutti vuoden 2005 optio-oikeuksien ehtoja optionhaltijoiden ja osakkeenomistajien yhdenvertaisen kohtelun varmistamiseksi. Muutokset optioehtoihin tulivat voimaan 26.5.2008. Vuoden 2005 optio-oikeuksien merkintäsuhdetta ja -hintaa muutettiin siten, että kukin optio-oikeus oikeuttaa merkitsemään 1,043 Technopoliksen osaketta. Osakemerkinnän yhteydessä optio-oikeuksien haltijan merkitsemä osakkeiden kokonaismäärä pyöristetään alaspäin täysiksi osakkeiksi ja kokonaismerkintähinta lasketaan pyöristettyä osakkeiden määrää käyttäen ja pyöristetään lähimpään täyteen senttiin.

Mikäli optionomistajan työ- tai toimisuhte Technopolis-konserniin päättyy muusta syystä kuin optionomistajan kuoleman tai lakisääteiselle eläkkeelle siirtymisen johdosta, on hänen viipymättä tarjottava yhtiölle tai yhtiön määräämälle vastikkeetta optio-oikeudet, joiden osalta osakemerkinnän aika ei työ- tai toimisuhteen päättymispäivänä ollut alkanut. Hallitus voi kuitenkin näissä tapauksissa päättää, että optionomistaja saa pitää tarjoamisvelvollisuuden kohteena olevat optio-oikeutensa tai osan niistä.

Esittämismuutetta, 1 000 eur

Optio-oikeuksien 2005A ja 2005B merkintäaika on päättynyt 30.4.2010.

Muutokset kauden aikana, 2005A	2010		2009	
	Painotettu merkintähinta, euroa/osake	Optioiden lukumäärä	Painotettu merkintähinta, euroa/osake	Optioiden lukumäärä
Tilikauden alussa	3,42	325 700	3,54	325 700
Myönnettyt uudet optiot				
Toteutetut optiot	3,27	-325 700		
Tilikauden lopussa ulkona olevat	3,27	-	3,42	325 700
Toteutettavissa olevat optiot tilikauden lopussa		-		325 700

Muutokset kauden aikana, 2005B	2010		2009	
	Painotettu merkintähinta, euroa/osake	Optioiden lukumäärä	Painotettu merkintähinta, euroa/osake	Optioiden lukumäärä
Tilikauden alussa	6,19	426 000	6,31	426 000
Tilikauden lopussa ulkona olevat	6,04	426 000	6,19	426 000
Toteutettavissa olevat optiot tilikauden lopussa		-		426 000

Optio-ohjelma 2007

Varsinainen yhtiökokous päätti 29.3.2007 optio-ohjelmasta ja optio-oikeuksien antamisesta avainhenkilöille. Optio-oikeuksia jaettiin 1 650 000 kappaletta ja ne on tarkoitettu osaksi avainhenkilöiden kannustus- ja sitouttamisjärjestelmää.

Osakkeen merkintähinta on optio-oikeudella 2007A Technopoliksen osakkeen vaihdolla painotettu keskipörssi Helsingin Pörssissä 1.4. - 30.4.2007, optio-oikeudella 2007B Technopoliksen osakkeen vaihdolla painotettu keskipörssi Helsingin Pörssissä 1.4. - 30.4.2008 ja optio-oikeudella 2007C Technopoliksen osakkeen vaihdolla painotettu keskipörssi Helsingin Pörssissä 1.4. - 30.4.2009. Mikäli yhtiö jakaa osinkoa tai varoja vapaan oman pääoman rahastosta, optio-oikeudella merkittävän osakkeen merkintähintaa alennetaan merkintähinnan määräytymisjakson alkamisen jälkeen ja ennen osakemerkintää päätettävien osinkojen tai jaettavan vapaan oman pääoman määrällä kunkin osingonjaon tai pääoman palautuksen täsmäytyspäivänä. Osakkeiden merkintäaika on optio-oikeuksilla 2007A 1.5.2010 - 30.4.2012, optio-oikeuksilla 2007B 1.5.2011 - 30.4.2013 ja optio-oikeuksilla 2007C 1.5.2012 - 30.4.2014.

Esittämismuutetta, 1 000 eur

Alkuperäisten ehtojen mukaan kukin optio-oikeus oikeutti merkitsemään yhden (1) Technopoliksen osakkeen. Päätöksessään merkintäoikeusannista 27.4.2008 Technopoliksen hallitus muutti vuoden 2007 optio-oikeuksien ehtoja optionhaltijoiden ja osakkeenomistajien yhdenvertaisen kohtelun varmistamiseksi. Muutokset optioehtoihin tulivat voimaan 26.5.2008. Vuoden 2007 optio-oikeuksien merkintäsuhdetta ja -hintaa muutettiin siten, että kukin optio-oikeus oikeuttaa merkitsemään 1,043 Technopoliksen osaketta. Osakemerkinnän yhteydessä optio-oikeuksien haltijan merkitsemä osakkeiden kokonaismäärä pyöristetään alaspäin täysiksi osakkeiksi ja kokonaismerkintähinta lasketaan pyöristettyä osakkeiden määrää käyttäen ja pyöristetään lähimpään täyteen senttiin.

Mikäli optionomistajan työ- tai toimeksianto Technopolis-konserniin päättyy muusta syystä kuin optionomistajan kuoleman tai lakisääteiselle eläkkeelle siirtymisen johdosta, on hänen viipymättä tarjottava yhtiölle tai yhtiön määräämälle vastikkeetta optio-oikeudet, joiden osalta osakemerkinnän aika ei työ- tai toimeksuhteen päättymispäivänä ollut alkanut. Hallitus voi kuitenkin näissä tapauksissa päättää, että optionomistaja saa pitää tarjoamiselvöllisyyden kohteena olevat optio-oikeutensa tai osan niistä.

Muutokset kauden aikana, 2007A	2010		2009	
	Painotettu merkintähinta, euroa/osake	Optioiden lukumäärä	Painotettu merkintähinta, euroa/osake	Optioiden lukumäärä
Tilikauden alussa	7,27	448 500	7,39	448 500
Myönnettyt uudet optiot				
Menetetut optiot		-30 000		
Tilikauden lopussa ulkona olevat	7,12	418 500	7,27	448 500
Toteutettavissa olevat optiot tilikauden lopussa		418 500		-

Esittämisvaluutta, 1 000 eur

Muutokset kauden aikana, 2007B	2010		2009	
	Painotettu merkintähinta, euroa/osake	Optioiden lukumäärä	Painotettu merkintähinta, euroa/osake	Optioiden lukumäärä
Tilikauden alussa	5,25	509 500	5,37	517 000
Myönnettyt uudet optiot				
Menetetyt optiot		-85 000		-7 500
Tilikauden lopussa ulkona olevat	5,10	424 500	5,25	509 500
Toteutettavissa olevat optiot tilikauden lopussa		-		-

Muutokset kauden aikana, 2007C	2010		2009	
	Painotettu merkintähinta, euroa/osake	Optioiden lukumäärä	Painotettu merkintähinta, euroa/osake	Optioiden lukumäärä
Myönnettyt uudet optiot	2,80	600 000	2,80	600 000
Menetetyt optiot		-80 000		
Tilikauden lopussa ulkona olevat	2,65	520 000	2,80	600 000
Toteutettavissa olevat optiot tilikauden lopussa		-		

**Optioiden käyvän
arvon määrittämisessä
käytetyt parametrit**

	2005A	2005B	2007A	2007B	2007C
Osakehinta myöntämishetkellä, euroa	4,17	6,30	6,36	4,50	3,72
Alkuperäinen merkintähinta, euroa	4,10	6,88	7,85	5,37	2,80
Voimassaoloaika, vuotta	1,9	1,8	2,5	2,5	2,7
Odotettu volatilitteetti, %	27	34	33	33	33
Riskitön korko, %	3,00	3,61	4,30	3,59	2,67
Myöntämispäivänä määritelty option käypä arvo, euroa	1,25	1,68	1,73	1,21	1,62

Odotettu volatilitteetti on Technopoliksen osakkeen pitkän ajan keskimääräinen volatilitteetti ja riskitömänä korkona on valtion viiden vuoden obligaation korkoa optioiden myöntämispäivänä.

Myönnettyistä optioista tulosvaikutteisesti kirjattu määrä on esitetty liitetietojen kohdassa 3.

Esittämisvaluutta, 1 000 eur

Osakepalkkio-ohjelma 2010 - 2012

Varsinainen yhtiökokous 26.3.2009 päätti osakepalkkiojärjestelmän käyttöönottamisesta Technopolis-konsernin avainhenkilöille. Järjestelmän tarkoituksena on yhdistää omistajien ja avainhenkilöiden tavoitteet yhtiön arvon nostamiseksi sekä sitouttaa avainhenkilöt yhtiöön ja tarjota heille kilpailukyinen yhtiön osakkeiden omistukseen perustuva palkkiojärjestelmä. Koko järjestelmän perusteella annetaan palkkiona yhteensä enintään 390 000 osaketta ja rahaa se määrä, joka tarvitaan palkkiosta avainhenkilöille aiheutuviin veroihin ja veronluonteisiin maksuihin osakkeiden arvo-osuustilille kirjaushetkellä. Rahana maksetaan kuitenkin enintään annettavien osakkeiden kirjaushetken arvoa vastaava määrä. Järjestelmän perusteella ansaittuja osakkeita ei saa luovuttaa, pantata tai muutoin käyttää niille asetetun sitouttamisjakson aikana (sitouttamisjakso). Palkkiota ei makseta avainhenkilölle, jos konserniyhtiö tai avainhenkilö irtisanoo tai purkaa avainhenkilön työ- tai toimisopimuksen ennen palkkion maksamista. Hallitus voi kuitenkin näissä tapauksissa päättää avainhenkilön oikeudesta työ- tai toimisuhteen päättymiseen mennessä kertyneeseen palkkioon.

Jos järjestelmän perusteella maksetaan palkkiona osakkeita, yhtiön toimitusjohtajan on omistettava puolet järjestelmän perusteella saamista osakkeista niin kauan kuin toimitusjohtajuus jatkuu ja yhtiön johtoryhmän jäsenten on omistettava puolet järjestelmän perusteella saamista osakkeista kahden vuoden ajan kunkin sitouttamisjakson päättymisen jälkeen.

Osakepalkkio-ohjelman mukaisia osakkeita ei ole myönnetty vuoden 2010 aikana eikä siitä ole tehty kirjauksia tilikaudella 2010. Osakepalkkio-ohjelma otetaan käyttöön vuonna 2011, ja yhtiön avainhenkilöillä on vuonna 2011 mahdollisuus ansaita yhteensä enintään 150 000 osaketta. Osakkeiden ansaintakriteereinä on 60 %:sti yhtiön osakekohtaisen tuloksen kasvu ja 40 %:sti yhtiön toimitilojen "like-for-like"-vuokrien kasvu.

26. OSAKKEET JA OSAKKEENOMISTAJAT

Yhtiön toiminimi on Technopolis Oyj, englannin kielellä Technopolis Plc, ja yhtiön kotipaikka on Oulu. Yhtiö on merkitty kaupparekisteriin 16.9.1982 Oulun Teknologiakylä Oy -nimellä ja kaupparekisterinumerolla 309.397. Julkiseksi osakeyhtiöksi yhtiö on muutettu 5.11.1997, Technopolis Oulu Oyj:ksi 15.4.1998 ja Technopolis Oyj:ksi 7.4.2000. Yhtiön yritys- ja yhteisötunnus on 0487422-3. Technopolis Oyj:n osake noteerataan NASDAQ OMX Helsinki Oy:n keski suurten yritysten listalla. ISIN-koodi on FI0009015796 ja kaupankäyntitunnus TPS1V.

Varsinainen yhtiökokous 26.3.2010

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.

Vuoden 2010 varsinaisessa yhtiökokouksessa ei ollut asialistalla osakkeisiin liittyviä valtuutuksia.

Esittämisvaluutta, 1 000 eur

Varsinainen yhtiökokous 2009 valtuutti hallituksen päättämään osakeannista sekä optio-oikeuksien ja muiden osakeyhtiölain 10 luvun 1 §:ssä tarkoitettujen osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisesta seuraavasti. Valtuutuksen nojalla annettavien osakkeiden lukumäärä voi olla yhteensä enintään 11.400.000 osaketta, mikä vastaa noin 19,88 prosenttia yhtiön kaikista osakkeista. Osakeanti ja osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antaminen voi tapahtua osakkeenomistajien merkintäetuoikeudesta poiketen (suunnattu anti). Valtuutus kumosi yhtiökokouksen 29.11.2007 ja yhtiökokouksen 27.3.2008 antamat valtuutukset päättää osakeannista sekä osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisesta. Valtuutus on voimassa 26.3.2012 asti ja sen perusteella voidaan 31.12.2010 tilanteen mukaan antaa vielä enintään 5.700.000 osaketta, mikä vastaa noin 9,0 prosenttia yhtiön kaikista osakkeista.

Osakkeet ja osakepääoma

Technopolis Oyj:n yhtiöjärjestyksen mukaan osakepääoma on vähintään 15 000 000 euroa ja enintään 300 000 000 euroa, joissa rajoissa osakepääomaa voidaan korottaa tai alentaa yhtiöjärjystä muuttamatta. Yhtiöllä on vähintään 5 000 000 osaketta ja enintään 600 000 000 osaketta. Yhtiön rekisteröity, täysin maksettu osakepääoma 31.12.2010 oli 96 913 626,29 euroa (31.12.2009 96 913 626,29 euroa). Se jakautui 63 385 044 osakkeeseen. Yhtiön osakepääoma ei ole muuttunut tilikauden aikana, koska uusien osakkeiden merkintähinta on merkitty yhtiön vapaan oman pääoman rahastoon (SVOP). Tilikaudenaikaiset muutokset osakkeissa on esitetty seuraavassa osiossa. Yhtiön osakkeet ovat olleet arvo-osuusjärjestelmässä 7.3.1998 lukien. Yhtiöllä on yksi osakesarja. Kukin osake oikeuttaa yhteen ääneen yhtiökokouksessa.

Osakkeisiin liittyvät tapahtumat

	Osakepää- oma, euroa	Merkintähinta/ osake SVOP- rahastoon	Osakkeita, kpl	Merkitty rekisteriin
Osakkeita 1.1.2010	96 913 626,29		57 345 341	26.5.2008
Suunnattu osakeanti 21.5.2010	96 913 626,29	3,400	5 700 000	21.5.2010
Optio-oikeuksien 2005A listaaminen 2.6.2010	96 913 626,29	3,266	339 703	2.6.2010
Osakkeita 31.12.2010	96 913 626,29		63 385 044	

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 osakeelta 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.

Esittämisvaluutta, 1 000 eur

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 merkittävään yhteensä enintään 521 500 yhtiön uutta osaketta.

Liputusilmoitukset vuonna 2010

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 %.

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 %.

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 %.

OP-Keskus osuuskunta 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 %.

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 %.

Esittämismuutetta, 1 000 eur

Suurimmat omistajat 31.12.2010

Osakkeenomistaja	Osakkeita, kpl	Osuus osakkeista ja äänistä, %
Keskinäinen työeläkevakuutus- yhtiö Varma	7 979 371	12,59
Keskinäinen eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen	5 272 725	8,32
Oulun kaupunki	3 062 925	4,83
Tampereen kaupunki	1 956 649	3,09
OP-Henkivakuutus Oy	1 222 884	1,93
OP-Suomi Pieniyhtiöt -sijoitus- rahasto	998 589	1,58
OP-Eläkekassa	885 938	1,40
OP-Suomi Arvo -sijoitusrahasto	815 197	1,29
OP-Eläkesäätiö	757 380	1,19
Jyrki Hallikainen	750 000	1,18
10 suurinta yhteensä	23 701 658	37,39
Ulkomaiset ja hallintarekisteröidyt	20 101 603	31,71
Muut	19 581 783	30,89
Kaikki yhteensä	63 385 044	100,00

Omistusmääräjakautuma 31.12.2010

	Omistajia, kpl	%	Osake-/ääni- määrä, kpl	%
1 – 100	307	7,34	17 770	0,03
101 – 500	1 204	28,80	361 115	0,57
501 – 1 000	851	20,35	651 885	1,03
1 001 – 5 000	1 419	33,94	3 167 811	5,00
5 001 – 10 000	207	4,95	1 449 882	2,29
10 001 – 50 000	134	3,20	2 508 268	3,96
50 001 – 100 000	15	0,36	968 982	1,53
100 001 – 500 000	21	0,50	4 559 975	7,19
500 001 –	23	0,55	49 680 076	78,38
Yhteistilillä	0	0,00	19 280	0,03
Yhteensä	4 181	100,00	63 385 044	100,00

Esittämismuutetta, 1 000 eur

Sektorijakauma 31.12.2010

	Osake-/ääni- määrä, kpl	%
Yritykset	3 581 271	5,65
Rahoitus- ja vakuutuslaitokset	5 618 050	8,86
Julkisyhteisöt	21 014 686	33,15
Kotitaloudet	8 620 942	13,60
Voittoa tavoittelemattomat yhteisöt	3 109 037	4,91
Ulkomaat ja hallintarekisteröidyt	21 421 778	33,80
Yhteistilillä	19 280	0,03
Yhteensä	63 385 044	100,00
Liikkeeseenlaskettu määrä	63 385 044	100,00

Osakekohtaisia tunnuslukuja*Osakkeiden lukumäärä*

	2010	2009
Kauden lopussa, kpl	63 385 044	57 345 341
Osakeantioikaistu, keskimäärin kauden aikana, kpl	61 040 730	57 345 341
Laimennusvaikutuksella oikaistu, keskimäärin, kpl	61 186 677	57 345 341

Osakekohtaiset luvut

Tulos/osake, laimentamaton, euro	0,38	-0,13
Tulos/osake, laimennettu, euro	0,38	-0,13
Oma pääoma/osake, euro	4,69	4,57
Osinko/osake, euro, ehdotus	0,17	0,15
Osinko/tulos, %	44,6	-115,6
P/E-luku	10,7	-23,9
Efektiivinen osinkotuotto, %	4,2	4,8

Pörssikurssit, euro

Ylin kurssi	4,24	3,96
Alin kurssi	2,96	1,95
Osakevaihdon painotettu keskikurssi	3,59	3,01
Kurssi 31.12.	4,08	3,10
Osakekannan markkina-arvo 31.12., euro	258 610 980	177 770 557
Osakevaihto, euro	80 654 618	56 819 900
Vaihdettuja osakkeita, kpl	22 547 191	18 870 550

Esittämismuuttoa, 1 000 eur

27. OPERATIIVINEN JA EI-OPERATIIVINEN TULOS

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 tulosvaikutteisesti. 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.

	2010	2009
Operatiivinen tulos		
Liikevaihto	79 167	76 401
Liiketoiminnan muut tuotot	1 529	2 245
Liiketoiminnan muut kulut	-41 343	-38 861
Poistot	-1 132	-520
Liikevoitto/-tappio	38 221	39 264
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-8 878	-9 751
Tulos ennen veroja	29 343	29 513
Verot operatiivisista eristä	-8 195	-7 912
Määräysvallattomien omistajien osuus	-206	54
Tilikauden operatiivinen tulos	20 942	21 656
Ei-operatiivinen tulos		
Kertaluonteiset erät	2 051	181
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos	2 743	-37 130
Liikevoitto/-tappio	4 793	-36 949
Rahoitusinstrumenttien käyvän arvon muutos	-550	-2 010
Tulos ennen veroja	4 244	-38 959
Verot ei-operatiivisista eristä	-1 931	9 860
Tilikauden ei-operatiivinen tulos	2 312	-29 099
Tilikauden tulos emoyhtiön osakkeenomistajille yhteensä	23 254	-7 443
Osakekohtainen tulos, laimennettu *)		
Operatiivisesta tuloksesta	0,34	0,38
Ei-operatiivisesta tuloksesta	0,04	-0,51
Tilikauden tuloksesta	0,38	-0,13

*) Osakekohtainen tulos on laskettu EPRAN ohjeistuksen mukaisesti.

Esittämismuuttoa, 1 000 eur

28. TILINPÄÄTÖSPÄIVÄN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

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

Technopoliksen hallitus päätti 28.1.2011 kokouksessaan investoinnista Tampereelle. Tampereella aloitetaan ydinkeskustaan Yliopistonrinteen toisen vaiheen rakentaminen. Investointi on noin 22,5 milj. euroa sisältäen parkkihallin ja toimistotilojen vuokrattava ala noin 7 900 neliometriä.

19.1.2011 Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma ilmoitti, että sen suora omistusosuus Technopolis Oyj:n osakepääomasta ja äänimäärästä ylitti kolme kahdeskymmenesosaa (15 %) osakekaupalla, joka tehtiin 18.1.2011. Varman suora omistusosuus Technopoliksen osakepääomasta ja äänimäärästä transaktion jälkeen oli 10 279 371 osaketta ja 16,22 %.

19.1.2011 OP-Pohjola osuuskunta ilmoitti OP-Pohjolan ja sen vaikutusvaltaapiirissä 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 %.

Esittämismuutusta, 1 000 eur

EMOYHTIÖN TULOSLASKELMA

	Liitetieto	2010	2009
Liikevaihto	1	71 084	66 782
Liiketoiminnan muut tuotot	2	74	293
Henkilöstökulut	3	-6 624	-5 701
Poistot ja arvonalentumiset	4	-9 908	-8 900
Liiketoiminnan muut kulut	5	-28 763	-25 114
Liikevoitto		25 864	27 360
Tuotot osuuksista saman konsernin yrityksissä	6	2 129	1 158
Rahoitustuotot yhteensä	6	88	139
Rahoituskulut yhteensä	6	-8 507	-10 954
Tulos ennen satunnaisia eriä ja veroja		19 574	17 702
Tulos ennen veroja		19 574	17 702
Poistoeron muutos	7	-3 794	-4 145
Tuloverot	8	-4 817	-4 239
Tilikauden tulos		10 963	9 318

Esittämismuutusta, 1 000 eur

EMOYHTIÖN TASE

	Liitetieto	31.12.2010	31.12.2009
VASTAAVAA			
Pysyvät vastaavat			
Aineettomat hyödykkeet	9	5 218	3 409
Aineelliset hyödykkeet	10	350 144	349 349
Osuudet saman konsernin yrityksissä	11	179 931	152 070
Osuudet osakkuusyrityksissä	11	5 357	12 546
Sijoitukset	11	27 354	28 559
Pysyvät vastaavat yhteensä		568 005	545 933
Vaihtuvat vastaavat			
Pitkäaikaiset saamiset	12	1 130	
Lyhytaikaiset saamiset	13	23 036	3 607
Rahat ja pankkisaamiset		3 026	4 189
Vaihtuvat vastaavat yhteensä		27 191	7 796
VASTAAVAA YHTEENSÄ		595 196	553 729
VASTATTAVAA			
Oma pääoma	14		
Osakepääoma		96 914	96 914
Ylikurssirahasto		18 943	18 943
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		85 370	64 815
Edellisten tilikausien voitto		2 864	2 213
Tilikauden voitto		10 963	9 318
Oma pääoma yhteensä		215 054	192 203
Tilinpäätössiirtojen kertymä	15	25 214	21 420
Vieras pääoma			
Pitkäaikainen vieras pääoma	16	300 547	303 692
Lyhytaikainen vieras pääoma	17	54 381	36 413
Vieras pääoma yhteensä		354 928	340 106
VASTATTAVAA YHTEENSÄ		595 196	553 729

Esittämismuutetta, 1 000 eur

EMOYHTIÖN RAHAVIRTALASKELMA

LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA	2010	2009
Tilikauden tulos	10 963	9 318
Oikaisut:		
Poistot	9 908	8 900
Pysyvien vastaavien myyntivoitot (-) ja -tappiot (+)	-1 923	
Muut oikaisut, joihin ei liity maksu tapahtumaa	5 562	5 853
Rahoitustuotot ja -kulut	6 022	7 950
Verot	4 817	4 239
Käyttöpääoman muutos	-1 760	556
Saadut korot	214	139
Saadut osingot	7	805
Maksetut korot ja maksut	-6 167	-8 594
Muut rahoituserät liiketoiminnasta	-2 520	-1 551
Maksetut verot	-6 596	-1 648
Liiketoiminnan rahavirta	18 526	25 967
INVESTOINTIEN RAHAVIRTA		
Investoinnit muihin sijoituksiin	-8	-152
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	-15 833	-41 120
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-1 603	-1 009
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutushinnat	7 135	
Myönnettyt lainat	-46 164	-22 173
Lainasaamisten takaisinmaksut	15 859	10 177
Lyhytaikaisten sijoitusten lisäys/vähennys	-849	778
Luovutusvoitot muista sijoituksista	9	6
Tytäryritysten hankinta	-5 871	-10 101
Investointien rahavirta	-47 325	-63 593
RAHOITUKSEN RAHAVIRTA		
Pitkäaikaisten lainojen lisäys	27 900	58 410
Pitkäaikaisten lainojen vähennys	-24 965	-12 126
Maksetut osingot	-8 601	-6 879
Maksullinen osakeanti	20 489	
Lyhytaikaisten lainojen muutos	12 812	-4 408
Rahoituksen rahavirta	27 636	34 997
Rahavarojen muutos	-1 164	-2 629
Rahavarat tilikauden alussa	4 189	6 818
Rahavarat tilikauden lopussa	3 026	4 189

Technopolis Oyj:n tilinpäätös on laadittu Suomen kirjanpitolain mukaisesti (FAS).

Liikevaihto ja liiketoiminnan muut tuotot

Liikevaihto koostuu pääosin liiketoiminnasta saaduista toimitilojen vuokratuotoista, palvelutuotoista ja konsultointituotoista. Tuotot kirjataan, kun suorite on luovutettu. Erilaisiin kehittämisohjelmiin saadut toiminta-avustukset on kirjattu liiketoiminnan muihin tuottoihin. Kehittämisohjelmiin kohdistuvat kulut ovat liiketoiminnan muissa kuluissa ja henkilöstökuluissa.

Pysyvien vastaavien arvostus

Aineettomat ja aineelliset hyödykkeet arvostetaan alkuperäiseen hankintamenuon ja ne poistetaan niiden taloudellisen vaikutusaikana ennalta laadittujen poistosuunnitelmien mukaisesti. Poistot on esitetty tuloslaskelmassa suunnitelman mukaisissa poistoissa. Poistot, jotka perustuvat arvioituihin taloudellisiin vaikutusaikoihin, ovat seuraavat:

Aineettomat oikeudet	20 %, tasapoisto
Muut pitkävaikutteiset menot	10 %, tasapoisto
Rakennukset ja rakennelmat (kivirakenteinen tai vastaava)	2,0 – 2,5 %, tasapoisto
Rakennukset ja rakennelmat (puurakenteinen tai vastaava)	3 %, tasapoisto
Koneet ja kalusto	25 %, menojäännöspoisto

Myöhemmin syntyneet lisämenot aktivoidaan, jos on todennäköistä, että niistä koi-tuu yritykselle lisää vastaista taloudellista hyötyä ja ne ovat luotettavasti määritettä-vissä ja kohdistettavissa hyödykkeelle. Muussa tapauksessa ne kirjataan tuloslaskel-maan kuluksi. Rakennuksiin ja keskeneräisiin kiinteistöihin sisältyy myös aktivoituja korkomenoja tilikaudella. Keskeneräisiin sisältyy lisäksi aktivoituja henkilöstökuluja ja maanvuokria rakentamisen ajalta.

Tilikauden suunnitelman mukaisten ja kirjanpidollisten poistojen erotus on esitetty tuloslaskelman tilinpäätössiirroissa ja kertynyt poistoero taseen vastattavien tilinpää-tössiirtojen kertymässä.

Valuuttamääräiset erät

Ulkomaanrahan määräiset liiketapahtumat on kirjattu tilikauden aikana tapahtumapäi-vän kurssiin. Tilikauden päättymispäivänä avoimena olevat ulkomaanrahan määräiset tase-erät on arvostettu tilinpäätöspäivän keskurssiin.

Rahoitusvälineiden arvostaminen

Koron- ja valuutanvaihtosopimukset arvostetaan käypään arvoon ja käyvän arvon muutokset kirjataan tulosvaikutteisesti.

Tuloverot

Tilikaudelle kuuluvat tuloverot on jaksotettu ja kirjattu tuloslaskelmaan. Emoyhtiön taaseeseen ei ole merkitty laskennallista verovelkaa ja -saamista.

Esittamisvaluutta, 1 000 euroa

	2010	2009
1. LIIKEVAIHTO		
Vuokratuotot	63 252	59 733
Palvelutuotot	7 832	7 049
Liikevaihto yhteensä	71 084	66 782
2. LIIKETOIMINNAN MUUT TUOTOT		
Kehittämishankkeet	45	111
Muut liiketoiminnan tulot	29	182
Liiketoiminnan muut tuotot yhteensä	74	293
3. HENKILÖSTÖKULUT		
Palkat ja palkkiot	5 603	4 503
Eläkemenot	881	833
Muut henkilösivukulut	140	365
Henkilöstökulut yhteensä	6 624	5 701
Yhtiön palveluksessa oli keskimäärin, henkilöä	104	97
Johdon palkat		
Toimitusjohtaja	202	205
Hallituksen jäsenet	535	540
Johdon palkat yhteensä	736	745
4. SUUNNITELMAN MUKAISET POISTOT		
Poistot aineettomista hyödykkeistä	1 027	542
Poistot fuusioerotus	1 045	1 045
Poistot aineellisista hyödykkeistä	7 836	7 313
Suunnitelman mukaiset poistot yhteensä	9 908	8 900
5. LIIKETOIMINNAN MUUT KULUT		
Tilintarkastuspalkkiot ja -palvelut		
Liiketoiminnan muut kulut sisältävät tilintarkastajalle maksettuja palkkioita seuraavasti:		
Tilintarkastus	21	31
Todistukset ja lausunnot	5	4
Muut palvelut	147	61
Tilintarkastajan palkkiot yhteensä	173	97

Esittämismuutetta, 1 000 euroa

	2010	2009
6. RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT		
Osinkotuotot muilta	7	5
Korkotuotot saman konsernin yrityksiltä	2 129	1 158
Korko- ja rahoitustuotot muilta	81	133
Korkokulut ja muut rahoituskulut konsernin yrityksille	-14	-117
Korkokulut ja muut rahoituskulut muille	-8 225	-9 129
Johdannaisten käyvän arvon muutos	-269	-1 708
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-6 290	-9 658
7. TILINPÄÄTÖSSIIRROT		
Suunnitelman mukaisten ja verotuksessa tehtyjen poistojen erotus	3 794	4 145
8. VÄLITTÖMÄT VEROT		
Tuloverot varsinaisesta toiminnasta	4 817	4 239
Välittömät verot yhteensä	4 817	4 239
9. AINEETTOMAT HYÖDYKKEET		
Aineettomat oikeudet		
Hankintameno 1.1.	1 455	528
Lisäykset	1 550	927
Hankintameno 31.12.	3 005	1 455
Kertyneet poistot 1.1.	-440	-370
Tilikauden poisto	-390	-70
Aineettomat oikeudet 31.12.	2 175	1 015
Muut pitkävaikutteiset menot		
Hankintameno 1.1.	3 604	2 488
Lisäykset	1 287	1 116
Hankintameno 31.12.	4 892	3 604
Kertyneet poistot 1.1.	-1 211	-738
Tilikauden poisto	-637	-472
Muut pitkävaikutteiset menot 31.12.	3 044	2 394

Esittämismuutetta, 1 000 euroa

	2010	2009
10. AINEELLISET HYÖDYKKEET		
Maa-alueet		
Hankintameno 1.1.	30 591	30 591
Vähennykset	-625	
Maa-alueet 31.12.	29 966	30 591
Liittymismaksut		
Hankintameno 1.1.	3 382	3 207
Lisäykset	186	176
Liittymismaksut 31.12.	3 569	3 382
Maa-alueet yhteensä 31.12.	33 535	33 974
Rakennukset ja rakennelmat		
Hankintameno 1.1.	309 717	281 980
Lisäykset	30 375	28 121
Vähennykset	-8 069	-384
Kokonaishankintameno 31.12.	332 022	309 717
Kertyneet poistot 1.1.	-42 208	-35 178
Vähennysten kertyneet poistot	3 023	
Tilikauden poisto	-7 595	-7 030
Rakennukset ja rakennelmat 31.12.	285 243	267 509
Rakennusaikaiset korot 1.1.	1 600	1 352
Lisäykset	462	248
Rakennusaikaiset korot 31.12.	2 062	1 600
Kertyneet poistot 1.1.	-75	-46
Tilikauden poisto	-38	-29
Rakennusaikaiset korot 31.12.	1 948	1 525
Fuusioerotus 1.1.	19 369	19 369
Fuusioerotus 31.12.	19 369	19 369
Kertyneet poistot 1.1.	-2 551	-1 507
Tilikauden poisto	-1 045	-1 045
Fuusioerotus 31.12.	15 773	16 817
Rakennukset ja rakennelmat 31.12.	302 964	285 851

Valmistuneiden rakennusten rakentamisen aikaisten aktivoitujen korkojen sekä fuusioerotuksen poistot esitetään tuloslaskelmassa suunnitelman mukaisissa poistoissa.

Esittämismuutusta, 1 000 euroa

	2010	2009
Koneet ja kalusto		
Alkuperäinen hankintameno	2 006	1 925
Kertyneet poistot	-1 242	-988
Menojäännös 1.1.	764	937
Lisäykset	53	97
Vähennykset	-6	-16
Tilikauden poisto	-203	-255
Koneet ja kalusto 31.12.	609	764
Muut aineelliset hyödykkeet		
Hankintameno 1.1.	24	24
Muut aineelliset hyödykkeet 31.12.	24	24
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat		
Keskeneräiset hankinnat 1.1.	28 737	19 161
Lisäykset/vähennykset	-15 723	9 576
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat 31.12.	13 013	28 737

11. Sijoitukset

Osuudet saman konsernin yrityksissä		
Hankintameno 1.1.	152 070	141 970
Lisäykset	27 861	10 101
Osuudet saman konsernin yrityksissä 31.12.	179 931	152 070
Osuudet osakkuusyrityksissä		
Hankintameno 1.1.	12 546	12 546
Lisäykset/vähennykset	-7 190	
Osuudet osakkuusyrityksissä 31.12.	5 357	12 546
Muut osakkeet ja osuudet		
Hankintameno 1.1.	4 515	4 525
Lisäykset/vähennykset	-6	-10
Muut osakkeet ja osuudet 31.12.	4 508	4 515
Saamiset saman konsernin yrityksiltä		
Lainasaamiset 1.1.	23 909	10 826
Lisäykset	31 467	21 780
Vähennykset	-32 671	-8 697
Saamiset saman konsernin yrityksiltä 31.12.	22 705	23 909

Esittämismuutusta, 1 000 euroa

Osuudet ja osuudet samaan konserniin kuuluvissa yrityksissä 31.12.2010

	Osuus, %	Kirjanpitoarvo
Innopoli Oy, 1 414 280 kpl, Espoo	100,00	6 068
Kiinteistö Oy Innopoli II, 15 862 kpl, Espoo,	100,00	55 216
Kiinteistö Oy Oulun Ydinkeskusta, 12 252 kpl, Oulu	98,77	24 548
Kiinteistö Oy Technopolis Microkatu, 4 370 kpl, Kuopio	91,33	53 646
Kiinteistö Oy Technopolis Viestikatu 1-3, 8 500 kpl, Kuopio	100,00	529
Oulun Teknoparkki Oy, 122 kpl, Oulu	84,14	50
Oulun Ydinkeskustan Parkki Oy, 122 kpl, Oulu	62,24	12
Technopolis Hitech Oy, 500 kpl, Oulu	100,00	63
Technopolis Neudorf LLC, Pietari, Venäjä	100,00	17
Technopolis St Petersburg LLC, Pietari, Venäjä	100,00	27 159
Kiinteistö Oy Hermia, 12 561 kpl, Tampere	63,89	9 621
Kiinteistö Oy Finnmedi 6-7, 12 573 kpl, Tampere	100,00	3 000
Technopolis Baltic Holding Oü, Viro	100,00	3
Yhteensä		179 931

Osuudet osakkuusyrityksissä

Iin Micropolis Oy, 500 kpl, Ii	25,64	24
Jyväskylä Innovation Oy, 1 200 kpl, Jyväskylä	24,00	12
Kiinteistö Oy Bioteknia, 31 121 kpl, Kuopio	28,51	4 685
Kuopio Innovation Oy, 24 kpl, Kuopio	24,00	37
Lappeenranta Innovation Oy, 1 000 kpl, Lappeenranta	20,00	10
Technocenter Kempele Oy, 501 kpl, Kempele	48,50	588
Yhteensä		5 357

	2010	2009
Muut osakkeet ja osuudet		
Pörssiosakkeet	5	7
Muut osakkeet	801	805
Huoneisto-osakkeet	2 937	2 937
Sampo sijoitusrahasto-osuudet	766	766
Yhteensä	4 508	4 515
Muut saamiset		
Muut saamiset 1.1.	135	
Lisäykset	5	135
Muut saamiset 31.12.	140	135

Esittämisvaluutta, 1 000 euroa

	2010	2009
12. PITKÄAIKAISET SAAMISET		
Muut pitkäaikaiset saamiset	1 130	
Pitkäaikaiset saamiset yhteensä	1 130	
13. LYHYTAIKAISET SAAMISET		
Myyntisaamiset saman konsernin yrityksiltä	583	140
Lainasaamiset saman konsernin yrityksiltä	17 263	
Siirtosaamiset saman konsernin yrityksiltä	59	36
Muut konsernisaamiset	1 980	1 177
Myyntisaamiset	1 904	1 339
Myyntisaamiset osakkuusyrityksiltä	23	9
Lainasaamiset osakkuusyrityksiltä	70	
Siirtosaamiset	784	805
Muut saamiset	370	100
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	23 036	3 607
14. OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSET		
Osakepääoma 1.1.	96 914	96 914
Osakepääoma 31.12.	96 914	96 914
Ylikurssirahasto 1.1.	18 943	18 943
Ylikurssirahasto 31.12.	18 943	18 943
Sidottu oma pääoma 31.12.	115 857	115 857
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 1.1.	64 815	64 750
Hankitut omat osakkeet	65	65
Osakeanti	19 380	
Optiomerkitä	1 109	
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 31.12.	85 370	64 815
Voittovarar 1.1.	11 531	9 159
Jaetut osingot	-8 602	-6 881
Omista osakkeista maksettu	-65	-65
Tilikauden tulos	10 963	9 318
Voittovarar 31.12.	13 828	11 531
Vapaa oma pääoma 31.12.	99 197	76 346
Oma pääoma 31.12.	215 054	192 203
Jakokelpoinen vapaa oma pääoma 31.12.	99 197	76 346

Esittämisvaluutta, 1 000 euroa

	2010	2009
15. TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ		
Poistoero 1.1.	21 420	17 276
Tilikauden lisäys	3 794	4 145
Poistoero 31.12.	25 214	21 420
16. PITKÄAIKAISET VELAT		
Lainat rahoituslaitoksilta	299 401	302 438
Muut velat	1 146	1 255
Pitkäaikaiset velat yhteensä	300 547	303 692
Velat, jotka erääntyvät viiden vuoden tai pidemmän ajan kuluttua	146 174	155 724
17. LYHYTAIKAISET VELAT		
Lainat rahoituslaitoksilta	29 404	23 432
Saadut ennakot	2 569	2 539
Ostovelat	1 530	1 135
Velat saman konsernin yrityksille	1 962	911
Muut lyhytaikaiset velat	12 946	411
Siirtovelat	5 970	7 986
Lyhytaikaiset velat yhteensä	54 381	36 413
18. ANNETUT VAKUUDET, VASTUUSITOUMUKSET JA MUUT VASTUUT		
Kiinnitykset kiinteistöihin		
Lainat rahoituslaitoksilta	328 805	325 869
Annetut kiinnitykset	320 999	322 999
Maanvuokravastuut		
Annetut kiinnitykset	1 172	1 172
Muut kiinnitysvastuut	925	925
Kiinnitykset yhteensä	323 096	325 096

Esittämisvaluutta, 1 000 euroa

Koron- ja valuutanvaihtosopimukset	31.12.2010		31.12.2009		
	Nimellis- arvo	Käypä arvo	Nimellis- arvo	Käypä arvo	
Koronvaihtosopimukset, Nordea	33 333	-180	30 000	-94	
Koronvaihtosopimukset, Sampo	25 000	-22	32 742	-358	
Koronvaihtosopimukset, Pohjola	53 333	-1 000	45 000	-542	
Koronvaihtosopimukset, Handelsbanken	25 000	-61			
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset yhteensä	136 667	-1 263	107 742	-994	
		2010		2009	
Pantatut kiinteistöosakkeet					
Pantatut kiinteistöosakkeet, kirjanpitoarvo		150 361		146 923	
TAKAUSVASTUUT					
Samaan konserniin kuuluvien yritysten puolesta annetut vakuudet					
Takaukset		20 674		12 680	
Osakkuusyritysten puolesta annetut vakuudet					
Takaukset		505		505	
MUUT VASTUUT					
Kiinteistöinvestointien arvonlisäveron tarkistusvastuu					
	5 vuoden tarkistus- kausi	10 vuoden tarkistus- kausi			
	2007	2008	2009	2010	Yhteensä
Kiinteistöinvestointimeno (netto)	864	56 640	29 521	29 850	116 876
Kiinteistöinvestoinnin alv	190	12 461	6 495	6 601	25 747
Vuotuinen osuus investoinnin alv:stä	38	1 246	649	660	2 594
Vähennetty alv	186	12 396	6 474	6 555	25 611
Vuotuinen osuus vähennetystä alv:stä	37	1 240	647	656	2 580
Jäljellä tarkistuskauteen sisältyviä vuosia	1	7	8	9	
Palautuksen alainen määrä vähennyksestä 31.12.2010	37	8 677	5 179	5 900	19 793
Tarkistusvastuu 31.12.2010					19 793
Tarkistusvastuu 31.12.2009					16 000
Muutos					3 793

Esittämisvaluutta, 1 000 euroa

	2010	2009
Hankevastuut	155	155
Kalustoleasingvastuut		
Alkaneella tilikaudella maksettavat	1 320	749
Myöhemmin maksettavat	2 238	1 034
Kalustoleasingvastuut yhteensä	3 558	1 783
Rahoitusleasingvelat kiinteistöistä, vähimmäisvuokrien kokonaismäärä		
Vuoden kuluessa	1 977	1 888
Yli vuoden, enintään viiden vuoden kuluessa	8 629	8 247
Yli viiden vuoden kuluttua	32 589	34 303
Yhteensä	43 195	44 438
Rahoitusleasingvelat kiinteistöistä, vähimmäisvuokrien nykyarvo		
Vuoden kuluessa	1 285	1 242
Yli vuoden, enintään viiden vuoden kuluessa	5 975	5 763
Yli viiden vuoden kuluttua	29 630	31 122
Vähimmäisvuokrien nykyarvo yhteensä	36 890	38 127
Tulevaisuudessa kertyvät rahoituskulut yhteensä	6 306	6 311
Rahoitusleasingvelkojen kokonaismäärä	43 195	44 438

Oma pääoma/osake

$$\frac{\text{oma pääoma}}{\text{osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä tilinpäätöspäivänä}}$$

Oman pääoman tuotto, % (ROE)

$$100 \times \frac{\text{voitto tai tappio ennen veroja - verot}}{\text{oma pääoma + määräysvallattomien omistajien osuus tilikaudella keskimäärin}}$$

Sijoitetun pääoman tuotto, % (ROI)

$$100 \times \frac{\text{voitto tai tappio ennen veroja + korkokulut ja muut rahoituskulut}}{\text{taseen loppusumma - korottomat velat}}$$

Omavaraisuusaste, %

$$100 \times \frac{\text{oma pääoma + vähemmistöosuus}}{\text{taseen loppusumma - saadut ennakot}}$$

Korkokate, %

$$100 \times \frac{\text{tulos ennen satunnaisia eriä + rahoituskulut}}{\text{rahoituskulut}}$$

Koronmaksukyky

$$\frac{\text{käyttökate}}{\text{suoriteperusteiset korkokulut}}$$

Luototusaste, %

$$100 \times \frac{\text{korollinen vieras pääoma}}{\text{sijoituskiinteistöjen (valmiit + keskeneräiset) IFRS-tasearvo tilinpäätöspäivänä}}$$

Nettovelkaantumisaste, %

$$100 \times \frac{\text{korolliset velat - rahat, pankkisaamiset ja rahoitusarvopaperit}}{\text{oma pääoma + vähemmistöosuus}}$$

Tulos/osake, laimentamaton

$$\frac{\text{emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden tulos}}{\text{osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä tilikaudella keskimäärin}}$$

Tulos/osake, laimennettu

$$\frac{\text{emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden tulos}}{\text{osakkeiden laimennusvaikutuksella oikaistu lukumäärä tilikaudella keskimäärin}}$$

Osinko/osake

$$\frac{\text{osinko}}{\text{osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä tilinpäätöspäivänä}}$$

Osinko/tulos, %

$$100 \times \frac{\text{osakekohtainen osinko}}{\text{osakekohtainen tulos}}$$

P/E-luku

$$\frac{\text{osakeantioikaistu pörssikurssi tilinpäätöspäivänä}}{\text{osakekohtainen tulos}}$$

Efektiiivinen osinkotuotto, %

$$100 \times \frac{\text{osakeantioikaistu osinko per osake}}{\text{osakeantioikaistu pörssikurssi tilinpäätöspäivänä}}$$

Nettovuokratuotto, %

$$100 \times \frac{\begin{array}{l} \text{vuokratuotot konsernin omistamista kiinteistöistä} \\ - \text{välittömät kulut konsernin omistamista kiinteistöistä} \\ \text{sijoituskiinteistöjen IFRS-tasearvo tilinpäätöspäivänä} \end{array}}{\text{...}}$$

Taloudellinen vuokrausaste, %

$$100 \times \frac{\begin{array}{l} \text{vuokrasopimusten mukainen vuokratuotto} \\ \text{vapaiden tilojen markkinahintainen arviovuokra} \\ + \text{vuokrasopimusten mukainen vuokratuotto} \end{array}}{\text{...}}$$

Like-for-like, vertailukelpoisten kohteiden vuokratuottojen muutos, %

$$100 \times \frac{\begin{array}{l} \text{tilikauden vuokratuotot vertailukelpoisista kohteista} \\ \text{edellisen tilikauden vuokratuotot} \\ \text{vertailukelpoisista kohteista} \end{array}}{\text{...}}$$

Yhtiökokouksen käytettävissä on emoyhtiön Technopolis Oyj:n voitonjakokelpoisia varoja 13 827 652 euroa. Hallitus ehdottaa jaettavaksi osinkoa 0,17 euroa osaketta kohden eli yhteensä 10 775 457 euroa. Loppu ehdotetaan jätettäväksi voittovarojen tilille.

Oulussa, 3. maaliskuuta 2011

Pertti Huuskonen
hallituksen puheenjohtaja

Matti Pennanen
hallituksen varapuheenjohtaja

Teija Andersen
hallituksen jäsen

Pekka Korhonen
hallituksen jäsen

Timo Ritakallio
hallituksen jäsen

Erkki Veikkolainen
hallituksen jäsen

Keith Silverang
toimitusjohtaja

Tilintarkastuskertomus

Technopolis Oyj:n yhtiökokoukselle

Olemme tilintarkastaneet Technopolis Oyj:n kirjanpidon, tilinpäätöksen, toimintakertomuksen ja hallinnon tilikaudelta 1.1.–31.12.2010. Tilinpäätös sisältää konsernin taseen, laajan tuloslaskelman, laskelman oman pääoman muutoksista, rahavirtalaskelman ja liitetiedot sekä emoyhtiön taseen, tuloslaskelman, rahoituslaskelman ja liitetiedot.

Hallituksen ja toimitusjohtajan vastuu

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimisesta ja siitä, että konsernitilinpäätös antaa oikeat ja riittävät tiedot EU:ssa käyttöön hyväksyttyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) mukaisesti ja että tilinpäätös ja toimintakertomus antavat oikeat ja riittävät tiedot Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti. Hallitus vastaa kirjanpidon ja varainhoidon valvonnan asianmukaisesta järjestämisestä ja toimitusjohtaja siitä, että kirjanpito on lainmukainen ja varainhoito luotettavalla tavalla järjestetty.

Tilintarkastajan velvollisuudet

Velvollisuutenamme on antaa suorittamamme tilintarkastuksen perusteella lausunto tilinpäätöksestä, konsernitilinpäätöksestä ja toimintakertomuksesta. Tilintarkastuslaki edellyttää, että noudatamme ammattieettisiä periaatteita. Olemme suorittaneet tilintarkastuksen Suomessa noudatettavan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Hyvä tilintarkastustapa edellyttää, että suunnittelemme ja suoritamme tilintarkastuksen hankkiaksemme kohtuullisen varmuuden siitä, onko tilinpäätöksessä tai toimintakertomuksessa olennaista virheellisyttä, ja siitä, ovatko emoyhtiön hallituksen jäsenet tai toimitusjohtaja syyllistyneet tekoon tai laiminlyöntiin, josta saattaa seurata vahingonkorvausvelvollisuus yhtiötä kohtaan, taikka rikkoneet osakeyhtiölakia tai yhtiöjärjystä.

Tilintarkastukseen kuuluu toimenpiteitä tilintarkastusevidenssin hankkimiseksi tilinpäätökseen ja toimintakertomukseen sisältyvistä luvuista ja niissä esitettävistä muista tiedoista. Toimenpiteiden valinta perustuu tilintarkastajan harkintaan, johon kuuluu väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvan olennaisen virheellisyyden riskien arvioiminen. Näitä riskejä arvioidessaan tilintarkastaja ottaa huomioon sisäisen valvonnan, joka on yhtiössä merkityksellistä oikeat ja riittävät tiedot antavan tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimisen kannalta. Tilintarkastaja arvioi sisäistä valvontaa pystyäkseen suunnittelemaan olosuhteisiin nähden asianmukaiset tilintarkastustoimenpiteet mutta ei siinä tarkoituksessa, että hän antaisi lausunnon yhtiön sisäisen valvonnan tehokkuudesta. Tilintarkastukseen kuuluu myös sovellettujen tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden asianmukaisuuden, toimivan johdon tekemien kirjanpidolisten arvioiden kohtuullisuuden sekä tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen yleisen esittämistavan arvioiminen.

Käsityksemme mukaan olemme hankkineet lausuntonamme perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuva tilintarkastusevidenssiä.

Lausunto konsernitilinpäätöksestä

Lausuntonamme esitämme, että konsernitilinpäätös antaa EU:ssa käyttöön hyväksyttyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) mukaisesti oikeat ja riittävät tiedot konsernin taloudellisesta asemasta sekä sen toiminnan tuloksesta ja rahavirroista.

Lausunto tilinpäätöksestä ja toimintakertomuksesta

Lausuntonamme esitämme, että tilinpäätös ja toimintakertomus antavat Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti oikeat ja riittävät tiedot konsernin sekä emoyhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta. Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen tiedot ovat ristiriidattomia.

Oulussa 3. maaliskuuta 2011

KPMG Oy Ab

Tapio Raappana

KHT